

Generalversammlung des Quartiervereins Kehrhof

Gerne orientiere ich Sie über den Stand des Bewilligungsverfahrens zum Hochhaus auf Baufeld A im Nidfeld.

Am 21. Januar 2019 haben wir (47 Grundeigentümer der Rigistrasse, Mythenstrasse, Alpenstrasse) unsere öffentlichrechtliche Einsprache eingereicht. Wir kritisieren die Verletzung von Gesetzen und Reglementen:

1. ungenügende Qualität der Gestaltung und Eingliederung in die Umgebung
2. Ortsbildschutz, der nach PBG und BZR auch die Umgebung mit einschliesst
3. Schattenwurf: mehrere Mehrfamilienhäuser an der Arsenalstrasse und Rigistrasse sind durch das ganze Winterhalbjahr am Morgen mehr als 2 Stunden beschattet. Mein eigenes Schattendiagramm wurde übertroffen. Nach der von den Gesuchstellern nachträglich korrigierten Fassung (Ing. Emch und Berger WSB AG) reicht der Schattenwurf Im Frühjahr / Herbst nach Sonnenaufgang sogar bis über die Brunnmattstrasse.
4. Die Lärmbelastung der geplanten Gebäude verletzt die eidg. Lärmschutzverordnung in grober Weise. 162 Wohn- und Schlafräume müssten einen Strassenlärm ertragen, der doppelt so hoch ist, wie für eine normale Wohnzone als Grenzwert festgelegt ist. (Dafür wurde im Baugesuch eine Ausnahmegenehmigung eingereicht)
5. Wir stellten die Forderung, dass die zu erwartenden Lärmreflexionen von der glatten Metall- und Glasfassade in unser Kehrhofquartier aufgezeigt werden.
6. Wir kritisieren den zu erwartenden Mehrverkehr in die Arsenalstrasse und die angrenzenden verkehrsberuhigten Wohngebiete.

In der Stellungnahme vom 14. März 2019 hat die Losinger Marazzi AG dem Stadtrat die vollständige Rückweisung unserer Einsprache beantragt. Zum Thema 1.4, Schallimmissionen wurde wie folgt argumentiert: **„Dieser Einsprechepunkt hat die Gesuchstellerin veranlasst, den Lärmschutznachweis vom 29.11.2018 überprüfen zu lassen. Diese Überprüfung und Verfeinerung hat ergeben, dass die vorgenommene Beurteilung unter Verwendung eines Berechnungstools des Tiefbauamtes des Kantons Zürich zu einer verfälschten Beurteilung geführt hat“**

In der Folge wurde ein neuer Lärmschutznachweis eingereicht, nach dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Dieser nachträglich eingereichte Lärmschutznachweis wurde nicht öffentlich aufgelegt.

In unserer Entgegnung vom 9. April 2019 haben wir vollumfänglich an unserer Einsprache festgehalten und ausdrücklich verlangt, dass der mit der Auflage eingereichte Nachweis und der ohne öffentliche Auflage nachgereichte Nachweis von der kantonalen Vollzugsbehörde überprüft wird.

Mit eingeschriebenem Brief an den Stadtrat haben wir am 17. Mai 2019 folgendes festgehalten:

„Dass unter dem Druck einer öffentlichrechtlichen Einsprache nach der Projektaufgabe vom Januar 2019 eine neue Unterlage nachgereicht wird und die Einhaltung der LSV mit einer anderen Berechnungsmethode plötzlich möglich sein soll, erscheint uns doch sehr fragwürdig. Im Sinne der Gewährleistung des rechtlichen Gehörs erheben wir Anspruch auf die Einsicht in alle Stellungnahmen der kantonalen Stellen zum Baugesuch.

Am 26. August 2019 fand auf Anfrage der Losinger Marazzi AG eine Begehung und Besprechung mit den Herren Stefan Liechti Losinger Marazzi AG, Bern, Manuel Schneider, Niederlassungsleiter Losinger Marazzi AG, Luzern Hans Häfliger, Rigistrasse 10 und Peter Schönenberger, Rigistrasse 2 im Haus und Garten Rigistrasse 2 statt. Bei Kaffee und Kuchen haben wir ganz nett geplaudert.

Die Herren der Losinger Marazzi AG zeigten sich offensichtlich betroffen von der wandartigen Erscheinung ihres Bauvorhabens, betonten aber, dass der Quartierbildschutz im Planungsverfahren kaum ein Thema war. Sie hielten erwartungsgemäss an ihrem Standpunkt und dem Anspruch auf eine Baubewilligung fest.

Ende September 2019 erteilte der Stadtrat die Baubewilligung für 7 der 8 Bauten von 24 m Höhe im Baufeld B. Eine sonst auch für kleinste Bauvorhaben übliche Publikation im Newsletter der Stadt Kriens erfolgte nicht.

Am 25. November 2019 erfolgte einzig die Publikation der Baubewilligung des achten und letzten Gebäudes B4 im Baufeld B im Newsletter der Stadt Kriens. Ein Hinweis auf die vorher schon bewilligten Bauten B1 bis B3 und B5 bis B8 fehlte.

Aus einem Zeitungsbericht vom 30. Oktober 2019 in der LZ: erfuhr ich:

„Der Stadtrat Kriens hat einen Teil der Überbauung auf dem ehemaligen Pilatusmarktareal bewilligt. Noch nicht erteilt wurde die Baubewilligung im Baubereich A, gegen das Einsprachen eingegangen sind. Das geplante Wellnessbad wird nicht realisiert. Beim Hochhaus wird eine Teilüberdeckung der Autobahn geprüft.“

Am 31. Dezember 2019 habe ich den Stadtrat mit einem Brief um ein Gespräch oder eine schriftliche Rückmeldung zum Stand des Baubewilligungsverfahrens gebeten.

Am 7. Januar 2020 teilte mir der Abteilungsleiter Planungs- und Baudienste, Thomas Lustenberger mit, dass am 14. Januar 2020 eine Besprechung mit Losinger Marazzi über das weitere Vorgehen betreffend Baubewilligungsverfahren stattfindet, ich im Anschluss orientiert werde und die von mir gestellten Fragen beantwortet würden.

Leider blieb eine Antwort bis am 20. Februar 2020 aus, was mich zu einem erneuten Brief an den Stadtrat veranlasste.

Die Antwort folgte nun sehr schnell, bereits am 21. Februar 2020.

Die gestellten Fragen beantwortete das Baudepartement wie folgt: (auszugsweise)

„Der Stadtrat ist im Baugesuchsverfahren nicht zu Einspracheverhandlungen verpflichtet. Bei der sonst üblichen Publikation der Baubewilligung im Baufeld B ist der Verwaltung offensichtlich ein Fehler unterlaufen. Die Bekanntmachung ist eine freiwillige Dienstleistung.“

Über die Forderung, und die Lärmreflexionen des Gebäudes in das Kehrhofquartier aufzuzeigen, und die anderen offenen Fragen wird im Rahmen der Einsprachebehandlungen entschieden.

Die Beurteilung des Lärmschutzgutachtens liegt in der Verantwortung der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie. Diese erlässt eine Entscheidung über die lärmrechtliche Ausnahmegewilligung, die mit dem Entscheid des Stadtrates zum Baugesuch eröffnet wird. Eine vorgängige Einsichtnahme durch Dritte ist nicht vorgesehen.

Vor dem Entscheid über das Baugesuch holt der Stadtrat ein externes Gutachten zur Beurteilung von Eingliederung, Gestaltung der Gebäudehülle und Übereinstimmung mit den Anforderungen der Einhausung der A2 ein.

Dabei stützen sich Stadtrat und Gutachter unter anderem auf die Beurteilung zum überarbeiteten Wettbewerbsprojekt durch den Beirat Städtebau LuzernSüd und das Fachgremium Kriens.

Vorgesehen ist, dass das Gutachten bis Ende April 2020 vorliegt und der Stadtrat bis Ende Juni über das Baugesuch entscheiden kann.“

Das Bundesamt für Strassenbau, lehnt eine über das nächstens aufliegende Projekt „Bypass“ hinausgehende Autobahnüberdeckung bis zum Tunnel Schlund ab. Eine millionenschwere Kostenübernahme durch die Firma Losinger/ Marazzi oder die Stadt Kriens ist nach meiner Beurteilung sehr unwahrscheinlich.

Dass der Stadtrat das Projekt für das Hochhaus nicht gleichzeitig mit den Bauten im Baufeld B bewilligt hat und nun ein externes Gutachten zur Gestaltung in Auftrag gibt, lässt aufhorchen und zeigt, dass er von der Qualität des Projektes nicht uneingeschränkt überzeugt ist.

Auf Grund der Auskunft komme ich aber zur Beurteilung, dass sich der Stadtrat sehr gerne auf ein voraussichtlich positiv wertendes Gutachten stützen wird, unsere Einsprache in seinem Entscheid vollumfänglich abweist und die Baubewilligung vor den Sommerferien erteilt.

Wir werden uns die Begründungen des Stadtrates und die Stellungnahmen der kantonalen Behörden sehr gut ansehen müssen.

Es bleibt die Hoffnung, dass sich ein Baubeginn auf Grund der vorhandenen Leerstände in bereits erstellten Bauten in Kriens und Horw verzögert. Noch können wir uns ohne „Wand“ vor dem Kopf über den Bireggwald und die Berge freuen.

Meine Erinnerung an die erste Sitzung der OP-Kommission ER im Jahr 1996:

Ortsplaner HU. Remund schalkhaft: Das BZR soll nur einen Artikel enthalten: Art. 1 „Du sollst anständig bauen“
Davon ist nach meiner Meinung das Hochhausprojekt meilenweit entfernt.

Kriens, 13. März 2020 Peter Schönenberger