

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (1996)

**Heft:** 3

**Artikel:** Projekt für ein Einkaufszentrum in Kriens bei Luzern

**Autor:** Remund, Hansueli

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957488>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 04.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Projekt für ein Einkaufszentrum in Kriens bei Luzern

► Hansueli Remund

## § 170 PBG LU Allgemeine Voraussetzungen für Einkaufszentren

1 Die Baubewilligung für ein Einkaufszentrum darf nur unter Berücksichtigung der Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde erteilt werden.

2 Für ein Einkaufszentrum mit einer Nettoladenfläche über 1500 m<sup>2</sup> ist ein Gestaltungsplan, für ein Einkaufszentrum mit einer Nettoladenfläche von über 3000 m<sup>2</sup> ein Bebauungsplan erforderlich, der am betreffenden Ort ein Einkaufszentrum mit Angabe der maximalen Nettoladenfläche vorsieht.

3 Werden bei einer Erweiterung bestehende Nettoladenflächen beseitigt, können sie abgezogen werden.

4 Der Gestaltungs- oder der Bebauungsplan hat die Eingliederung eines Einkaufszentrums in das Konzept der Orts-, Regional- und Kantonalplanung sicherzustellen. Insbesondere muss es einem bestehenden oder geplanten Orts- oder Quartierkern zugeordnet sein.

5 Die Grösse eines Einkaufszentrums hat sich nach der Funktion des bestehenden oder geplanten Orts- oder Quartierkerns zu richten, dem es zugeordnet werden soll.

6 Einkaufszentren ab 3000 m<sup>2</sup> Nettofläche müssen mit dem öffentlichen Verkehrsmittel gut erreichbar sein.

► Hansueli Remund  
dipl. Arch. ETH/SIA,  
Planer BSP

**Kaum ein anderes Projekt hat die unterschiedlichen Auffassungen über die Aufgaben der Raumplanung so verdeutlicht, wie das Projekt des "Waldstätterparks"**



## Im Widerstreit der Meinungen

Für die einen ist der Bau von Einkaufszentren im Rahmen des freien Marktes und einer gesunden Konkurrenz zu beurteilen; eine Sache des marktwirtschaftlichen Unternehmertums, in das sich die Raumplanung, der Staat, nicht einzumischen hat. Für die anderen ist ein Einkaufszentrum ein Projekt, dessen spürbare Auswirkungen auf Verkehr, Umwelt und räumliche Ordnung als Koordinationsaufgabe in einen Richtplan eingebunden werden muss.

## Die Rechtsgrundlage

Im Planungsgesetz (PBG) des Kantons Luzern werden Einkaufszentren ausdrücklich behandelt. Kaum ein anderer Kanton weist eine derart klare und eindeutige Rechtsgrundlage auf, die Einkaufszentren als raumplanerische Koordinationsaufgabe festschreibt (siehe Nebentext am Rand).

## Die Regionalplanung

Nach kant. Planungsgesetz sind Regionalplanungsverbände öffentlich-rechtliche Körperschaften mit Beschluss- und Finanzkompetenzen (Zweckverband). Ihnen wird die Verfeinerung des kant. Richtplans auf regionaler Stufe zugewiesen.

Für regionale Richtpläne gilt das fakultative Referendum.

## Was regelt der regionale Richtplan betreffend Detailhandel

Der regionale Teilrichtplan Detailhandel versucht einen "Spagat" zwischen Erhaltung der Versorgungsstrukturen in den Ortszentren und einer gezielten aber limitierten Öffnung für Fachmärkte und Einkaufszentren ausserhalb der Zentren:

- Einkaufszentren im Bereich des Detailhandels haben in erster Linie zum Ziel, die regionale Versorgung dezentral in den gewachsenen Ortszentren zu erhalten und zu stärken.
- Der insgesamt hohe Versorgungsgrad in der Region Luzern soll erhalten werden. In einzelnen Gemeinden sind noch vorhandene Versorgungslücken auszugleichen.
- Auf eine wesentliche Erweiterung des Detailhandelsangebotes, insbesondere auf die Schaffung neuer Zentren in Konkurrenz zur dezentralen Versorgungsstruktur in den Ortszentren, ist zu verzichten.

Zur Abgrenzung der zentrumsorientierten Detailhandelsgeschäfte werden Fachmärkte umschrieben, die ausserhalb der Zentren erstellt werden können resp. dürfen:

## Fachmarkt / Ausstellungsräume:

- auf eine Branche beschränktes Warenangebot
- grosse Verkaufseinheiten
- grosses, umfassendes Warenangebot innerhalb der Branche
- Lager in der Regel mit Verkaufsraum kombiniert
- grösstenteils *Waren, für deren Transport der Kunde auf motorisierte Verkehrsmittel angewiesen ist*
- regionales oder überregionales Einzugsgebiet

**Keine Fachmärkte** im Sinne der Definition des regionalen Richtplanes sind Detailhandelsgeschäfte in jeder Grösse, deren Kunden nicht auf motorisierte Verkehrsmittel angewiesen sind. Als Einkaufszentren von regionaler Bedeutung mit

einer stärkeren Anbindung ans übergeordnete Strassennetz werden drei Standorte bezeichnet:

- Standort Ebikon (bestehend, im Ausbau)
  - Standort Emmen (bestehend, Ausbau geplant)
  - Standort Horw/Kriens (Verlegung des bestehenden Pilatusmarktes und Erweiterung auf 30'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sog. "Waldstätterpark").
- Alle übrigen Detailhandelsstandorte sind in gewachsene Ortskerne eingebunden.

### Die Opposition

Die Opposition erwuchs dem Richtplan von zwei Seiten:

- Die Stadt Luzern, linke und grüne Organisationen sowie Detaillistenverbände wehrten sich gegen die zu grosse Oeffnung für neue Einkaufsmöglichkeiten ausserhalb der Ortskerne, insb. gegen den Vollausbau des "Waldstätterparks" in Horw/Kriens. Sie sahen einen Widerspruch zu den Zielsetzungen des Richtplans und befürchteten eine zu grosse Konkurrenzierung der gewachsenen Strukturen.
- Der Gewerbeverband und politisch rechte Kreise wehrten sich gegen den Richtplan aus grundsätzlichen Vorbehalten; sie lehnten den Richtplan als Koordinationsinstrument für Detailhandelsbauten generell ab. Sie waren überzeugt, das vorgesehene Einkaufszentrum auch ohne Richtplan realisieren zu können.

### Das Referendum

Erstmals in der Geschichte regionaler Richtpläne wurde gegen den Teilrichtplan Detailhandel das Referendum ergriffen. 21 Gemeinden stimmten über den Richtplan und somit indirekt auch über den "Waldstätterparks" ab. Auf eine Aufteilung der beiden Sachbereiche in zwei Abstimmungen wurde bewusst verzichtet. Alle 21 Regionsgemeinden lehnten den Richtplan deutlich ab, auch die Standortgemeinde Kriens.

### Die Analyse

Die Regionalplanung beauftragte ein Marktforschungsinstitut<sup>1</sup> mit der Analyse des Abstimmungsergebnisses.

### Die Ergebnisse:

- Wären Richtplan und "Waldstätterparks" separat zur Abstimmung gekommen, wäre der "Waldstätterparks" abgelehnt worden. Der Richtplan selber hätte gute Chancen für eine Ja-Mehrheit gehabt.
- 75% der Nein-Stimmenden sprachen sich eindeutig gegen neue Einkaufszentren aus (genug ist genug!). Stark gewichtet wurden umweltpolitische Aspekte (66%) und versorgungspolitische Bedenken wie der Schutz der gewachsenen Strukturen in den Ortskernen (61%).

### Eine raumplanerische Gesamtbeurteilung

Welche Auswirkungen hat der Strukturwandel im

Detailhandel auf die Versorgungssicherheit der Bevölkerung?

Gibt es öffentliche Interessen, die stärker wiegen als die Gewerbefreiheit, die eine raumplanerische Behandlung im Richtplanverfahren rechtfertigen? Zuerst eine Antwort zu den Arbeitsplätzen: Ein starkes befürwortendes Argument für den "Waldstätterparks" war die Schaffung von ca. 500 neuen Arbeitsplätzen.

Dieser Aussage stehen folgende statistische Zahlen entgegen (CH):

- Abnahme der Verkaufsstellen des Lebensmittel-detailhandels 1985-1992 von 8'205 auf 7'049 (-14%).<sup>2</sup>
- Abnahme der im Detailhandel beschäftigten Personen 1991-1993: von 245'443 auf 228'018 (-7%).<sup>3</sup>
- Steigerung des Anteils der acht führenden Detailhandelsunternehmen an allen Detailhandelsbeschäftigten 1980-1992: von 37,9% auf 43,1%.<sup>3</sup>

Aufgrund der "beruhigten" Kaufkraft in der Schweiz müssen neue Verkaufsflächen fast zwingend eine Eliminierung bestehender Detailhandelsflächen zur Folge haben (was sich aus den statistischen Zahlen auch ableiten lässt). *Gesamthaft* werden mit dem Bau von Einkaufszentren *keine* zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen.

Erwähnenswert ist auch, dass mittlere und ältere Bevölkerungsschichten in der regionalen Abstimmung einen höheren Nein-Anteil aufwiesen, ebenfalls Personen aus ländlichen Gemeinden. Der Wandel im Detailhandel beeinflusst die dezentrale Versorgungsstruktur in erheblichem Masse. Die Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung unserer Bevölkerung – aller Bevölkerungsgruppen – ist von öffentlichem Interesse und rechtfertigt eine raumplanerische Koordination im Rahmen der Richtpläne.

In diesem Falle wird's der Markt nicht richten! Er wird die Zwangsmobilität verstärken, die ländlichen Räume vernachlässigen, weniger mobile Bevölkerungskreise ausschliessen und die Umwelt in unnötigem Masse belasten.

Genügend Gründe, dass auch der Regionalplanungsverband Luzern, bestärkt durch die Abstimmungsanalyse, den Teilrichtplan Detailhandel nicht aus der raumplanerischen Koordinationspflicht entlassen wird. ■

<sup>1</sup> Link, Institut für Markt- und Sozialforschung, Luzern

<sup>2</sup> B. Tietz: Detailhandelsperspektiven für die Schweiz

<sup>3</sup> Handels-Zeitung, 20.7.94

### Projet d'un centre commercial à Kriens près de Lucerne

*Peu de projets ont aussi bien mis en lumière les différentes conceptions de la tâche de l'aménagement du territoire que celui du "Waldstätterpark".*

*Le plan régional du commerce de détail prévoit que les centres commerciaux de vente au détail doivent en premier lieu maintenir et renforcer un approvisionnement régional et décentralisé pour les localités. Commerces spécialisés seul les peuvent être érigés hors des centres.*

*En tant que centres commerciaux d'importance régionale, reliés au réseau routier suprarégional, deux emplacements existants ainsi que l'emplacement à Kriens pour le "Waldstätterpark" sont désignés. La Ville de Lucerne, les organisations de gauche et écologistes, ainsi que les associations de détaillants craignant une trop grande concurrence de la part de ces structures importantes, se sont opposés l'extension du "Waldstätterpark" à Horw/Kriens. L'association des arts et métiers, ont refusé le plan directeur au niveau du principe et souhaitaient un aménagement du centre sans plan directeur.*

*Pour la première fois dans l'histoire des plans directeurs régionaux un référendum a été lancé contre le plan directeur partiel concernant le commerce de détail. Les 21 communes ont rejeté à une majorité de deux tiers le plan directeur et, par conséquence aussi le "Waldstätterpark". Même s'il y avait eu un vote séparé pour le plan directeur et le "Waldstätterpark", ce dernier aurait été refusé clairement. Le plan directeur aurait eu de bonnes chances d'être accepté, ainsi que l'a démontré une analyse des résultats du vote effectuée par un institut de sondage.*