

Urs Rüesch

Von: Estermann Markus <Markus.Estermann@lu.ch>
Gesendet: Mittwoch, 25. Januar 2012 15:24
An: Urs Rüesch
Betreff: AW: Parz. 371, Sagi, Ebikon, Bypass DANKE FÜR DIE INFO

Guten Tag Herr Rüesch
Vielen Dank für die Info!

Freundliche Grüsse

Markus Estermann
Sachbearbeiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale

Von: Urs Rüesch [<mailto:bfbauad@bluewin.ch>]
Gesendet: Dienstag, 24. Januar 2012 18:17
An: Estermann Markus
Betreff: AW: Parz. 371, Sagi, Ebikon, Bypass

Sehr geehrter Herr Estermann

Der Bypass ist im Zuge der Instandsetzungsarbeiten der Bachumgebung nach dem Hochwasser 2005 von der Gemeinde erstellt worden.

Freundliche Grüsse
Urs Rüesch
Büro für Bauadministration
Zihlmattweg 1, 6005 Luzern
Telefon 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01

Von: Estermann Markus [<mailto:Markus.Estermann@lu.ch>]
Gesendet: Dienstag, 24. Januar 2012 09:13
An: Urs Rüesch
Betreff: AW: Parz. 371, Sagi, Ebikon, Bypass

Guten Tag Herr Rüesch

Vielen Dank!

Ja, die Info wer den Bypass erstellt hat, sowie auch wann dieser erstellt wurde, wäre nützlich.

Danke und Freundliche Grüsse

Markus Estermann
Sachbearbeiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale



und Geoinformation (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Tel. +41 41 228 59 05
Fax +41 41 228 64 93
markus.estermann@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Von: Urs Rüesch [<mailto:bfbauad@bluewin.ch>]
Gesendet: Dienstag, 24. Januar 2012 08:44
An: Estermann Markus
Betreff: AW: Parz. 371, Sagi, Ebikon, Bypass

Sehr geehrter Herr Estermann

Anbei die Aufnahme des Bypasses. Die roten Linien zeigen den unteren Geländeknick, die grünen den oberen. Er befindet sich zur Hauptsache zwischen der quer zum eingedolten Bach verlaufenden Mauer und dem Gebäude, das über dem Bach steht.

Die Erdarbeiten sehen frisch aus. Das rührt daher, dass dort für geologische Sondierungen ein Bagger im Einsatz war. Wollen Sie noch wissen, wer den Bypass erstellt hat?

Freundliche Grüsse

Urs Rüesch

Büro für Bauadministration

Zihlmattweg 1, 6005 Luzern

Telefon 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01

Von: Estermann Markus [<mailto:Markus.Estermann@lu.ch>]
Gesendet: Donnerstag, 19. Januar 2012 16:29
An: Urs Rüesch
Betreff: Parz. 371, Sagi, Ebikon, Bewilligung von 1960 für best. Bacheidneckung

Sehr geehrter Herr Rüesch

Die Bewilligung für die bestehende Bacheindeckung ist noch älter als ich im Kopf hatte: sie datiert vom Jahr 1960.

Ich hoffe Ihnen hiermit zu dienen.

Freundliche Grüsse

Markus Estermann

Sachbearbeiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale



KANTON LUZERN
Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Tel. +41 41 228 59 05
Fax +41 41 228 64 93
markus.estermann@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Büro für Bauadministration
Urs Rüesch
Zihlmattweg 1
6005 Luzern

Ebikon, 28. Juni 2012 /
BK Nr. 2011-122, rawi Nr. 2011-4270

**Vorabklärung Überbauung Grundstücke 371 und 684, Sagi,
Büro für Bauadministration, Urs Rüesch, Zihlmattweg 1, 6005 Luzern
Sagenhaus, Gst.-Nr. 371,684, Geb.-Nr. 24,24c,386**

Sehr geehrter Herr Rüesch

Sie haben am 22. März 2012 den Gestaltungsplan Sagi bei uns eingereicht. Am 29. März 2012 sind der Bauabteilung ergänzende Unterlagen eingereicht worden. Mit Schreiben vom 5. Juni 2012 haben Sie sich über die Behandlung Ihres Gestaltungsplanes bei der Bauabteilung beschwert.

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Gestaltungspläne sind Nutzungsplanungsinstrumente, für die gemäss § 16 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Gemeinde zuständig ist. Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität in besonderem Mass Rechnung zu tragen (§ 72 PBG). Der Gestaltungsplan muss zudem eine

1) hohe architektonische Qualität aufweisen und die Gemeinde kann verlangen, dass mehrere Entwürfe vorgelegt werden.

- 2) Da eine hohe architektonische Qualität nicht quantifizierbar ist und deren Beurteilung auch einiges an Ermessen beinhalten kann, hat das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern in seinen letzten Entscheiden die Praxis angewandt, dass bei der Durchführung eines Architekturwettbewerbes mit unabhängiger Jurierung die verlangte hohe architektonische Qualität eher angenommen und damit nachgewiesen werden kann. Die Gemeinde Ebikon hat diese Praxis übernommen, insbesondere, wenn Ausnahmen von den Zonenbestimmungen beantragt werden.

- 3) Dies hat Ihnen Herr Ottiger von unserer Bauabteilung bereits anlässlich einer Vorbesprechung am 14. September 2011 mitgeteilt. Dabei ist auch auf die Schwierigkeiten und zu lösenden Probleme im Planungsgebiet hingewiesen worden, wie z.B. Wald- und Gewässerabstände, Freihaltung der Gewässerräume, Offenlegung des eingedolten Gewässers, Umgang mit dem Kulturobjekt Sagi-Gebäude, Nachweis der Verkehrssicherheit bei der geplanten Erschliessung von der Schösslistrasse her. Zudem ist Ihnen die Einreichung eines Vorprojektes zur Beurteilung durch die Baukommission empfohlen worden.

Nach der Besprechung mit Herrn Christen von unserer Bauabteilung haben Sie es jedoch vorgezogen, die weitere Planung ohne Mitarbeit der Gemeinde voranzutreiben. Auf die in Ihrem Schreiben vom 5. Juni 2012 an Herrn Christen gerichteten Vorwürfe treten wir nicht näher ein, da dies nicht zielführend sein wird.

Sie haben sich anschliessend direkt an einzelne Dienststellen und Abteilungen beim Kanton gewandt, teilweise auch ohne Wissen der zuständigen Koordinationsstelle beim Kanton (rawi-bkz). Die Gemeinde hat von diesen Abklärungen erfahren mit Schreiben der rawi vom 3. Januar 2012 und mit Kopie eines E-Mails am 24. Februar 2012. Die Bauabteilung hat darauf mit E-Mail vom 27. Februar 2012 darauf hingewiesen, dass der Gestaltungsplan ein Nutzungsplanungsverfahren der Gemeinde sei, und dass nur mit einer engen Zusammenarbeit zwischen Planer und Gemeinde ein erfolgreiches Projekt für einen Gestaltungsplan möglich sein werde.

Ungeachtet dessen haben Sie Ihre Planung weiterhin ohne Information und Absprache mit der Gemeinde weitergeführt und das Projekt am 22. März 2012 eingereicht.

Unsere **Bauabteilung** hat das eingereichte Projekt überprüft und dabei schwerwiegende Mängel in baurechtlicher Hinsicht feststellen müssen:

Parzelle Nr. 371:

- 4) • Die Parzelle Nr. 371 befindet sich in der W2d mit zwei zulässigen Vollgeschossen. Vorgesehen sind vier Vollgeschosse.
- 5) • Die aufgezeigten Stützmauern und Parkplätze weisen nicht die mit der kantonalen Abteilung Wald vorabgeklärten minimalen Waldabstände auf.
- 6) • In der Grünzone sind Parkplätze, Regenwasserrückhaltmassnahmen und Spielplätze vorgesehen, teilweise verbunden mit massiven Terrainveränderung. Dies wird auf Grund der Zonenbestimmungen nicht bewilligungsfähig sein.
- 7) • Der zu berücksichtigende Gewässerraum ist in einer Skizze 1:1000 von Herrn Christen in etwa auf einem Situationsplan aufgezeigt worden. Diese Gewässerräume sind jedoch nicht korrekt in die Gesuchsunterlagen übernommen worden (Massstabdifferenz zwischen 1:1000 und 1:500 nicht berücksichtigt) und daher nur mit der halben Breite in das Projekt einbezogen worden.
- 8) • Zudem ist vorgesehen, das vorhandene Gewässer so zu verschieben, dass ein bestehendes Gebäude neu innerhalb des minimalen Gewässerabstandes nach Wasserbaugesetz zu liegen kommt, um auf der gegenüberliegenden Seite genügend Platz für Parkplätze und Erschliessungsanlagen zu erhalten.
- 9) • Es liegt kein Erschliessungsprojekt vor. Die Vorplatzeinmündung des Mehrfamilienhauses 1 wurde lediglich mit einem doppelseitigen Pfeil in den bestehenden geschotterten Feldweg als Erschliessung aufgezeigt. Es fehlt ein Erschliessungsprojekt ab/zur Schösslistrasse. Damit kann die Möglichkeit der Erteilung einer Zufahrtsbewilligung zur Schösslistrasse und damit die mögliche Erschliessung nicht beurteilt werden.
- 10) • Es wird eine Ausnutzungsziffer von 0.45 geltend gemacht. Die zonengemässe Ausnutzungsziffer beträgt jedoch nur 0.40.

Parzelle Nr. 684:

- 11) • Die Parzelle Nr. 684 befindet sich in der W4 mit zulässigen vier Vollgeschossen. Das Projekt sieht die Erstellung von sechs Vollgeschossen vor.
- 12) • Der Spielplatz befindet sich im vom Planer selber festgelegten Gewässerraum, der, wie bereits oben erwähnt, falsch übertragen worden und daher zu schmal dargestellt ist.
- 13) • Der Regenwasserrückhalt befindet sich teilweise ebenfalls im Gewässerraum.
- 14) Allgemein fehlen die Voraussetzungen, um gemäss § 75 PBG Abweichungen von den Zonenbestimmungen gewähren zu können (Wettbewerbsverfahren).

15) **Baukommission**

Das Projekt ist der gemeinderätlichen Baukommission als Fachgremium vorgelegt worden. Diese hat es abgelehnt, unter diesen Voraussetzungen, mit den vorhandenen baurechtlichen Mängeln, auf das Projekt überhaupt nur einzutreten. Auf die gesetzlich möglichen Ausnahmen von den Zonenbestimmungen (Anzahl Geschosse, Ausnützungsbonus) könne nur bei einem Wettbewerbsverfahren mit Verfahrenseinbezug der Gemeinde eingetreten werden. Für das vorliegende Projekt werde keine Beurteilung abgegeben.

16) **Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK)**

Das Projekt ist in PUEK vorgestellt worden. Die PUEK hat die Beurteilung resp. Stellungnahme durch die Baukommission zur Kenntnis genommen und unterstützt das Ergebnis der Beurteilung durch die Baukommission.

17) **Gemeinderat**

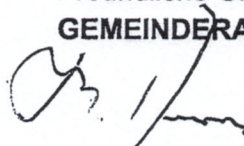
Gestützt auf den vorliegend geschilderten Sachverhalt beschliesst der Gemeinderat, das vorliegende Projekt abzuweisen und nicht darauf einzutreten resp. das Projekt zur gründlichen Neubearbeitung zurückzuzuweisen. Der Gesuchsteller hat die Möglichkeit, schriftlich einen anfechtbaren Entscheid beim Gemeinderat zu verlangen.

Verlangt der Gesuchsteller einen anfechtbaren Entscheid zum eingereichten Projekt, so wird die Gemeinde das Vernehmlassungsverfahren beim Kanton starten und das Projekt im Sinne von § 77 PBG öffentlich auflegen.

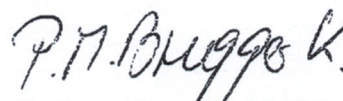
Wir bitten um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT EBIKON



Josef Burri
Gemeindepräsident



Pia Maria Brugger Kalfidis
Gemeindeschreiberin

Kopie an:

- Dr. Willy Wicki, Rosenfeldweg 6, 6048 Horw
- René Wicki, Lindenfeldstrasse 8, 6274 Eschenbach
- rawi, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern

Herr
Willy Wicki
Rosenfeldweg 6
6048 Horw

Ebikon, 25. März 2013 - chu

Sondierungen Schösslistrasse

Vorübergehende Beanspruchung von privatem Eigentum nach § 40 StrG

Sehr geehrter Herr Wicki

Entlang der Grundstücksgrenze Ihres Waldgrundstücks Nr. 2327 GB Ebikon ist eine Stützmauer mit Leitschranken zur Hangsicherung geplant. Sie bildet die Fortsetzung der im Jahr 1996 erstellten Hangsicherung infolge des damaligen Rutsches. Im Rahmen der Projektierungsarbeiten für die Sanierung der Schösslistrasse sind deshalb Sondierungen erforderlich.

In der beigefügten Situation erkennen Sie die beiden roten Punkte RS 7 und RS 8. Es handelt sich um zwei Rammsondierungen zur Feststellung des Felsverlaufs. Schäden werden dabei keine verursacht und es entsteht für Ihr Grundstück keine Beeinträchtigung. Die Sondierungen sind für die Woche vom 15. April 2013 vorgesehen und werden ab Schösslistrasse ausgeführt.

Selbstverständlich werden wir Sie bei gegebener Zeit detailliert über das Strassenprojekt und die Inanspruchnahme Ihrer Grundstücke Nr. 371 und Nr. 2327 entlang der Schösslistrasse informieren.

Vielen Dank im Voraus. Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

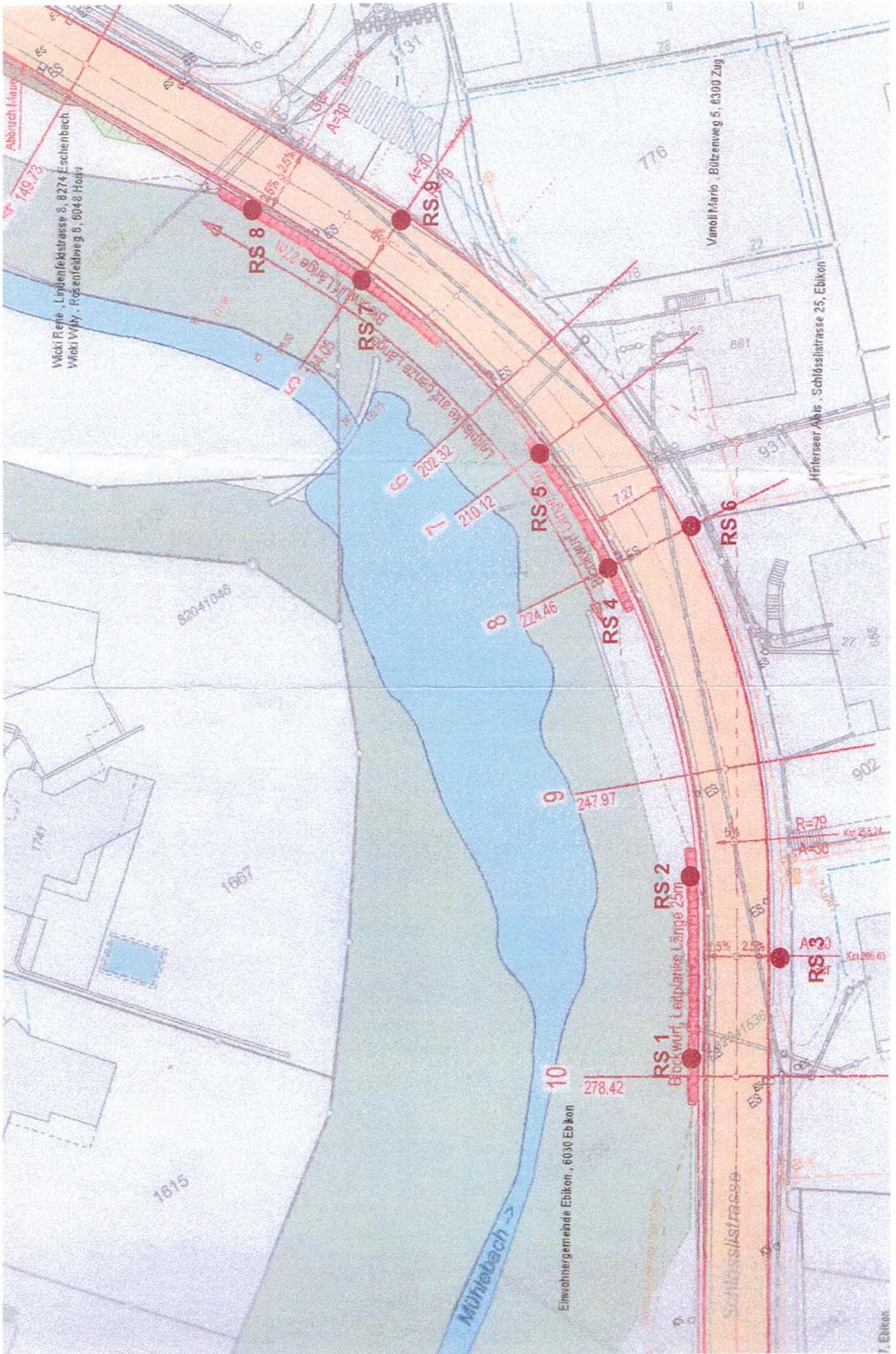
Gemeinde Ebikon



Urs Christen
Abteilungsleiter Tiefbau
urs.christen@ebikon.ch
Telefon direkt 041 444 02 59

Beilage:
- Situationsplan

Riedmattstrasse 14, Postfach, 6031 Ebikon, Tel. 041 444 02 02, Fax 041 444 02 70
bauabteilung@ebikon.ch, www.ebikon.ch



Beilage zum Schreiben der Gde. Ebikon vom 25.3.2013

EINSCHREIBEN

Gemeinde Ebikon
Herr Christen
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon

Luzern, 3. April 2013

Sondierungen Schlösslistrasse, Ihr Schreiben vom 25. März 2013

Sehr geehrter Herr Christen

Die 1996 erstellte Hangsicherung infolge des damaligen Rutsches muss nicht fortgesetzt werden, da diese Hangsicherung stabil ist und da auch die noch nicht gesicherten Bereiche keine Anstalten zu einem Rutschen treffen. Die vorgesehenen Sondierungen Schlösslistrasse stehen nur im Zusammenhang mit der geplanten Verbreiterung der Schlösslistrasse, und so kann § 41 StrG (Massnahmen zum Schutz der Strasse und des Verkehrs) zur Sicherung des Bestandes nicht in Anspruch genommen werden. Die Sondierungen müssen ursächlich für die Verbreiterung der Schlösslistrasse vorgenommen werden und erfolgen nicht im Rahmen einer Sanierung der Schlösslistrasse, wie Sie schreiben. Irreführend bezeichnet ist auch das geplante Vorhaben. Es ist ja keine blosser Sanierung, sondern eine Sanierung, die einen Ausbau mit sich bringt. Schade, dass Sie das Wichtigste für die Betroffenen verschweigen. Sie machen stattdessen auf Sanierung: da wird wohl etwas am Belag herum geflickt. Und weil man gerade daran ist, wird auch gleich noch die Hangsicherung von 1996 wegen Rutsches fortgesetzt, wogegen man sowieso nichts unternehmen kann, da die benachbarten Grundeigentümer gemäss § 41 StrG die erforderlichen Einrichtungen zum Schutz gegen Erdrutsche zu dulden haben.

Ich vertrete die Anliegen der Grundeigentümer der von Ihren Projektierungs- und Bauarbeiten Ausbau Schlösslistrasse betroffenen Grundstücke Nr. 371 und 2327, Herr Dr. Willy Wicki und Herr René Wick. Sie sind irritiert von der Tatsache, dass die Gemeindeverwaltung ein Strassenprojekt so weit getrieben hat, dass bereits über Sondierbohrungen gesprochen wird, obwohl Sie seit langem wissen, dass sich auf Grundstück Nr. 371 ein Bauprojekt in Planung befindet, das vom Strassenprojekt beeinträchtigt wird. Man hätte einen Einbezug der Grundeigentümer und zumindest das Anhören ihrer Anliegen erwartet.

Bereits schon nach dem Verhalten der Gemeindeverwaltung gegenüber ihrem Gestaltungsplan dürften Sie in der Sache Strassenprojekt Schlösslistrasse mit null Wohlwollen der Grundeigentümer rechnen, diese verfolgen jedoch weiterhin nur das Gute. Bedingung ist allerdings, dass sich die Gemeindeverwaltung nun rasch mit uns zusammensetzt und bereit ist, die anstehenden Probleme nun ohne jeden weiteren Verzug zu lösen. Eine gemäss zugestelltem, undatiertem Situationsplan vorgesehene und erst noch entschädigungslose Strassen- und Siedlungsentwässerung hangseits der Schlösslistrasse über die Grundstücke Nr. 371 und 2327 und den inzwischen überlasteten Mühlebach wird sicher nicht mehr möglich sein und die Schlösslistrasse kann sicher nicht in der geplanten Art verbreitert werden, insbesondere in dem ökologisch sehr sensiblen Bereich beim Stauseelein, allein schon wegen des Gewässerraumes.

Der Errichtung einer Stützmauer auf dem Waldgrundstück Nr. 2327 steht auch entgegen, dass im Wald und in einem Abstand von 5 m zum Wald keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, auch nicht gemäss § 41 StrG, dass entlang dem Waldhang an zahlreichen Orten Grundwasseraustretzungen vom gegenüberliegenden Hang Ebrüti, Oberebrüti und angrenzenden Hängen in den Mühlebach gelangen, dass es sich um einen äusserst sensiblen Feuchtbereich handelt, welcher seit Jahrzehnten nun im Gleichgewicht zu Nutzung und Natur steht, wie auch dass sich unterhalb der gedachten Stützmauer zumindest eine Wasserfassung für einen Brunnen der Grundeigentümer befindet, der selbst in trockensten Sommermonaten in unveränderter Menge trinkbares Wasser führt. Diese sensiblen Bereiche des schützenswerten Tales dürfen nicht durch Baustelle, Aushub und Stützmauern beschädigt werden. Der geplante Blockwurf ist nicht im Geringsten ein Ersatz für die heute meist feuchte, erdige Oberfläche mit der entsprechenden Flora und Fauna. Es erstaunt uns schon sehr, dass die Gemeindeverwaltung davor nicht zurück schreckt, derweil sie bei uns peinlichst alles was auch nur im Entferntesten als bauliche Anlage innerhalb des Gewässerraumes, der Grünzone oder des Waldabstandes aussehen könnte, verbieten will, darunter auch ein als Biotop ausgestalteter Regenwasserrückhalteweiler, der die Grünzone ökologisch aufwerten würde. Aber darüber lässt die Gemeinde nicht ansatzweise diskutieren. Bei dem hingegen, was sich die Gemeindeverwaltung bei der Schlösslistrasse selber zu Gute kommen lassen will, geht es um massive, an anderer Stelle nicht kompensierbare Eingriffe in den ökologischen Haushalt der bereits sehr bedrängten, besonders sensiblen Zone des kleinen Stausees, die auch beim besten Willen nicht bewilligt werden können. Dies lässt leider darauf schliessen, dass es der Gemeindeverwaltung an Einsicht in die elementarsten naturschützerischen Zusammenhänge fehlt oder dass sie einen falsch verstandenen Naturschutz nur als Vorwand verwendet und als reines Machtinstrument gegen ihr nicht genehme Grundeigentümer missbraucht. Wahrscheinlich eine Mischung aus beidem. Und leider alles andere als ehrenhaft.

Selbstredend sind die Grundeigentümer von Grundstück Nr. 2327 nicht bereit, die vorübergehende Beanspruchung ihres Grundstückes zu dulden, da im Bereich RS 1 bis RS 8 bei heutiger rechtlicher Situation gar kein Strassenprojekt geplant werden kann. Eine Übertretung des Gesetzes würden sie ahnden.

Der kleine Stausee ist einzigartig und der entsprechende Gewässerraum kann deshalb nicht an einer anderen Stelle kompensiert werden. Aber es gibt eine Alternative für die Verbreiterung der Schösslistrasse.

Der Brunnen beim schützenswerten Bauernhaus bleibt erhalten resp. wird in den Spielbereich verlegt. Bauarbeiten bei der Wasserfassung können die Wasserfassung ohne Weiteres zerstören oder in der Menge reduzieren. Ausserdem wird das Wasser über Jahre verkeimt.

Falls die Schösslistrasse tatsächlich näher an das geplante Mehrfamilienhaus auf Grundstück Nr. 371 rückt, werfen aufwärts fahrende LKWs noch mehr Schallenergie direkt auf die Fassade mit den Schlafzimmern. Sind die Grenzwerte noch eingehalten?

Der für das Waldrecht und die Raumplanung zuständige Herr Hertach von der Kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald sagt, wir sollten unbedingt mit Ihnen Kontakt aufnehmen und klären, dass es für die Inanspruchnahme von Waldboden für Strassen und Stützmauern eine Rodungsbewilligung braucht, die es jedoch nicht geben wird, wenn es für die Strasse eine einigermaßen noch bezahlbare Alternative gibt. Und die ist ja vorhanden. Auch er ist erstaunt, dass Sie nicht schon früher wenigstens mal die Linienführung mit ihm besprochen haben. Wir hoffen nun, dass Sie nicht weitere Steuergelder für ein nicht realisierbares Strassenprojekt ausgeben. Die Sondierungen etwa machen keinen Sinn. Soweit eine erste Vorinformation.

Ich bitte Sie um Berücksichtigung und Kontaktnahme für eine Besprechung.

Freundliche Grüsse
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch

Büro für Bauadministration GmbH
Herr Urs Rüesch
Zihlmattweg 1
6005 Luzern

Ebikon, 11. April 2013 - chu

Rammsondierungen Schlösslistrasse

Sehr geehrter Herr Rüesch

Wir haben mit Schreiben vom 25. März 2013 die Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 2327 gemäss § 40 StrG Abs. 2 über eine vorübergehende Beanspruchung benachrichtigt. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Geologen kann nun auf die Rammsondierung Nr. 8 verzichtet werden. Das erwähnte Grundstück muss für die Voruntersuchung nicht beansprucht werden.

Auf die übrigen von Ihnen erwähnten Einwände ist im Rahmen dieser Vorabklärung nicht einzutreten. Für das Strassenprojekt (Trottoir- und Radspurverbreiterung) wird das Bewilligungsverfahren nach § 71a ff StrG mit dem entsprechenden rechtlichen Gehör für die Grundeigentümer zur Anwendung kommen.

Über das Bauvorhaben wird die Gemeinde die betroffenen Grundstückeigentümer bei gegebener Zeit orientieren.

Freundliche Grüsse

Gemeinde Ebikon



Urs Christen
Abteilungsleiter Tiefbau
urs.christen@ebikon.ch
Telefon direkt 041 444 02 59

Kopie z.K. an:

- Herr René Wicki, Lindenfeldstrasse 8, 6274 Eschenbach
- Herr Willy Wicki, Rosenfeldweg 6, 6048 Horw