

B Sonderbauvorschriften

1 Integration Bauvolumen Grundstück Nr. 371

Im Rahmen eines breiten Variantenvergleichs, zu dem auch die Gemeinde begrüsst wurde, sind die verschiedenen Möglichkeiten einer Bebauung ergründet und bewertet worden. Eine eindeutig beste Anordnung wurde gefunden. Grundstück Nr. 371 lässt, bestimmt vom Mühlebach, den bewaldeten Bereichen unterhalb des kleinen Stausees, der angrenzenden Grünzone und dem schützenden Bauernhaus von 1781 keine andere Positionierung eines Baukörpers zu als am Südwesthang, den man auch ohne die vorhandenen Einschränkungen gewählt hätte. Begehrt die Abendsonne im Wohnbereich, geschätzt die ganzjährige Besonnung der Schlaf- und Kinderzimmer, kann ein recht grosses und kompaktes Bauvolumen gesetzt werden, wie es den heutigen Anforderungen der Siedlungsökologie entspricht. Minimalster Material- und Energieverbrauch in Erstellung und Betrieb, so wenig Treibhausgase wie möglich, maximale zusammenhängende Grünflächen mit vielen Bäumen, reduzierte Verkehrsbereiche, beste Besonnung sind der Output dieser Volumetrie, die sich harmonisch in die Topographie des sich öffnenden Tälchens und in die Richtung der angrenzenden Gebäude der Baugenossenschaft Seerose Grundstück Nr. 370 einfügt, aber auch alles Neue verkörpert, was unsere heutige Zeit einverlangt.

Wohnhygiene

Siedlungsökologie

Grünflächen und Bäume

2 Erschliessung

Das Gebiet ist mit öffentlichem Verkehr ab Luzernerstrasse Bushaltestelle Schmiedhof und Fusswegen sehr gut erschlossen. Die Verkehrserschliessung Grundstück Nr. 371 erfolgt in Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft Seerose¹ mit Abbiegeverbot über die Schlösslistrasse und den Kreisel Sagen, der Lärmschutzwall zur Schlösslistrasse wird als Lärmschutzwand fortgesetzt und im Zwischenbereich mit

¹ Nachbarrechtliche Vereinbarung vom 21.1.2012 im Anhang



	geeigneten Massnahmen ergänzt. Grundstück Nr. 684 ist über die Schachenweidstrasse erschlossen. Die Bewohnerschaft gelangt jeweils über eine kurze Rampe ins
3	<p>Architektur</p> <p>Ältere und gehbehinderte Menschen</p> <p>Besucher und Vorfahrt</p> <p>Einliegerwohnungen</p> <p>Kleinwohnungen</p> <p>Wohnungsangebot</p> <p>Wohnhygiene</p> <p>Dachgestaltung</p> <p>Vordächer und Sockel</p> <p>Fasadengestaltung</p> <p>Motive des Baches.</p>
	<p>1. Untergeschoss², ältere und gehbehinderte Menschen parkieren direkt neben dem Aufzug, Besucher, Anlieferer und Zügelwagen in unmittelbarer Nähe der Glasvordächer ähnlich einer Hotelvorfahrt. Gleich bei den Hauseingängen befinden sich auch die Abstellplätze für die Zweiräder. In Mehrfamilienhäusern können zwar keine eigentlichen Einliegerwohnungen³ wie bei Einfamilienhäusern angeboten werden, altersgerechte und behindertengerecht ausbaubare Wohnungen befinden sich jedoch auf jeder Etage. Kleinwohnungen können entsprechend dem Bedarf mit Schaltern aus jeder zweiten Wohnung gebildet werden, was wiederum der grossen Gebäudetiefe als Teilaspekt der kompakten Bauform zu verdanken ist. Sechs Wohnungstypen befinden sich im Grundangebot, weitere sechs können via Schaltzimmer hergestellt werden. Die Wohnbereiche sind lichtdurchflutet, die Zimmer hell, die Fassaden beschattungsfrei gestaltet. Das Dach ist als Mansardendach aus Synthese der Giebeldächer von Grundstück Nr. 370 sowie Nr. 1672 auf der einen, und der Flachdächer von Grundstück Nr. 1358 auf der andern Seite entstanden und könnte so sich nicht besser in die heterogene Umgebung einfügen⁴. Die behäbigen Dächer strahlen Ruhe und Geborgenheit aus. Glasvordach und Sockel sind vom Bauernhaus inspiriert und in heutige Funktionen transferiert. Die Hauptfassaden reflektieren</p>

² BZR Art. 26 Abs. 4: Pro Wohnung befindet sich bei beiden Mehrfamilienhäusern mindestens 1 Parkplatz pro Wohnung unter Terrain und weit mehr als die Hälfte aller Parkplätze. Siehe auch die Berechnung der Parkplätze im Anhang.

³ BZR Art. 8 Abs. 2

⁴ Ausserdem hat die Baugenossenschaft Seerose für eine spätere Aufstockung ihrer Gebäude auf Grundstück Nr. 370 Interesse am Mansardendach bekundet.

- 4 Integration Bauvolumen Grundstück Nr. 684
Auf Grundstück Nr. 684 drängt sich wiederum die Nordostecke auf, abgesetzt von der Strasse, mit grösstmöglichem Abstand der Wohnseite von der nächsten Bebauung, ohne den dahinterliegenden Nachbarn zu stören. Über mehrere Baukörper auf dem gleichen Grundstück braucht man sich in Zeiten der Nachhaltigkeit nicht zu unterhalten. Zudem wäre das wegen schlechterer Besonnung und Aussicht wie auch geringerer Privatheit durch Einsicht naher Gebäude weniger wohnhygienisch und siedlungsgerecht. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ebikon⁵ kann das Gebäude verlängert werden. Um in der Vorbereitungszeit der Zonenplanungsrevision bis zu deren Genehmigung durch das Volk die Planung nicht zu blockieren, wird Genehmigung des Gestaltungsplanes mit Einbezug der zusätzlichen Ausnützung unter Vorbehalt Genehmigung Zonenplanungsrevision beantragt. Falls nicht anders möglich, sei eine Änderung des Gestaltungsplanes betreffend die Erhöhung der Ausnützung auf Grundstück Nr. 684 einzureichen.
- 6 Bauökologie
Minergie-Eco ist der einzige, breit anerkannte Standard für Bauökologie und gesundes Wohnen in der Schweiz. Mit den 227 Kriterien, den zu erreichenden Erfüllungsgaden und dem nachvollziehbaren Nachweisverfahren kommt bei den Mehrfamilienhäusern Sägerei Ebikon ein zuverlässiges System zur Anwendung. Energetisch ist mit 75% erneuerbaren Energien gar die strengere Vorschrift nach PBG § 10 Abs. 2 auferlegt. Weitere Massnahmen zum Energiesparen sind in Pos. 1 dargelegt (wenige, kompakte Bauvolumen).
- 8 Behindertengerechtes Bauen
Die Schweizer Norm SN 521 500 über das behindertengerechte Bauen ist gemäss PBG § 157 und PBV § 52 ff einzuhalten. Mit der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen ist vorgängig Kontakt aufzunehmen.

⁵ Nach Auskunft des Bauamtes Ebikon, Herr Peter Ottiger, vom 14.9.2011 soll die Ausnützung in der W4 unter Beibehaltung der Geschossigkeit von 0.55 auf 0.65 erhöht werden.

9 Umgebung

<p>Ökologie</p> <p>Bachöffnung Mühlebach</p> <p>Natur erfahren</p> <p>Naturnahe Freiraumgestaltung</p> <p>Erlebnisorientierte Spielräume</p>	<p>Die Umgebungsplanung nimmt die Besonderheiten des Ortes auf. Die beiden Grundstücke sind geprägt vom Übergang Natur (bestocktes Waldtobel im südlichen Teil) zu suburbanem Lebensraum. Die Natur soll sich von Süden her in den neu gestalteten Grünraum ausdehnen und mit dem nördlichen Grundstück ein ökologisch zusammenhängendes Ganzes bilden können⁶. Kernstück der neuen Anlage wird der Mühlebach sein. Der heute im oberen Abschnitt auf weiten Strecken eingedolte Bach wird in Zukunft offen mäandrieren, sich entfalten und dabei den Geist des Ortes massgebend mitprägen. Insgesamt werden um die 70 Meter Bachlauf geöffnet und naturnah gestaltet. Der Waldbach wird somit sanft in ein sehr attraktives Siedlungsgewässer übergehen. Die Zugänglichkeit ist ein wichtiger Aspekt des Projektes, vielfältige Nutzungen sollen möglich sein. Kinder dürfen Erfahrungen mit den Elementen Wasser und Erde machen. Sie erleben die Veränderungen der Jahreszeiten mit den verschiedenen Zuständen von Wasser, der Vegetation, der Pflanzen und der im Bach lebenden Tiere. Bachbett und Ufer bieten Lebensräume, die im dicht besiedelten städtischen Umfeld rar geworden sind. Nicht nur diese Flächen, sondern der gesamte Grünraum der beiden Grundstücke wird naturnah gestaltet. Die Bepflanzung wird artenreich und einheimisch sein und eine attraktive Fauna wird sich bald einfinden. Die Spielplätze werden nicht im herkömmlichen Sinne mit Spielgeräten möbliert. Vielmehr werden Naturmaterialien zu Spiel und Bewegung einladen⁷. Weite Sand-</p>
--	--

⁶ Auf ein kleineres Haus mit eingedoltem Bach in Bestandesgarantie wurde zu Gunsten einer ökologischen Revitalisierung von Bach und Land verzichtet. Auch das Mehrfamilienhaus 1 auf Grundstück Nr. 371 konnte auf eine vertretbare Form und Grösse gebracht werden. Ökologisch ist es auf das Gebiet bezogen unbedeutend, ob Grundstück Nr. 371 weniger und Grundstück Nr. 684 mehr bebaut werden (vgl. Sie auch etwa das Grünflächen-Kriterium nach SNARC, das, abgesehen von der Qualität der Bepflanzung, ausschliesslich über die Anzahl m2 definiert ist). Das wäre erst dann anders, wenn es wegen der Grösse des Gebäudes auf Grundstück Nr. 371 nicht mehr gelänge, den unteren mit dem oberen Naturraum ökologisch zu verbinden. Doch davon sind wir weit entfernt. Bleibt der ökologische Gewinn des grösseren Hauses mit dem besseren Gebäudehüllflächen-Energiebezugsflächen-Quotienten.

⁷ Für Spielgeräte aus Naturmaterialien soll auf dem Spielplatz SP 2 bis zu einem Abstand von 5 m ab Waldgrenze eine Ausnahmebewilligung erteilt werden.

- landschaften, Kletterstrukturen aus formwilden Robinienstämmen, eine kleine Holzbrücke und das Spielen am Bach sind die bestimmenden Elemente dieser kindgerechten, abseits des Verkehrs gelegenen Spielräume, die alle Altersstufen ansprechen. Dem neuen Trend Urban Gardening wird auf Grundstück Nr. 684 mit rund 500m² Familiengärten für Gemüse, Früchte und Blumen Raum geboten, HobbygärtnerInnen werden voll auf ihre Kosten kommen. Zusammen mit weiteren Plätzen für Aufenthalt und Begegnung und dem grossen, nicht organisierten Bereich zwischen den beiden Waldgrundstücken längs dem Bach ist das Freiraumangebot mehr als grosszügig⁸.
- Die Besucherparkplätze werden oberirdisch angeordnet⁹. Die Deckbeläge des ruhenden Verkehrs sind versickerungsfähig. Wegen des felsigen Untergrundes kann gesammeltes Regenwasser nicht versickert werden. Es wird der Retention zugeführt. Der Regenwasserrückhalt wird ökologisch optimiert ausgebildet, sodass die Becken nicht vollständig austrocknen und Habitate für Amphibien und weitere Organismen bereitstellen, so wie auch Waldränder und Waldessener angereichert werden. Die Rückhaltebecken befinden sich in ruhigeren und geschützteren Bereichen, wo die Natur mehr sich selber überlassen wird.
- Um das Kollidieren von Vögeln mit den Verglasungen zu reduzieren, werden die Bäume nicht zu nahe an die Fassade gepflanzt und die neuen Vogelschutzgläser werden geprüft.
- Das schützenswerte Bauernhaus Gebäudeversicherungs-Nr. 24 ist von kantonalem Interesse und wird in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erhalten. Die übrigen Gebäude im Bebauungsperimeter werden abgebrochen.
- 10 Bestehende Bauten

⁸ Vgl. Sie auch die Berechnungen im Anhang.

⁹ Der Mindestabstand von 5.00 m für Mauern mit einer Höhe von 1.50 m und von 10.00 m für Mauern mit mehr als 1.50 m auf Grundstück Nr. 371 wird eingehalten.

11	Anrechenbare Grundstückfläche	Bach Grundstück Nr. 371	Die Grundstückfläche des renaturierten Bachabschnittes soll bei der anrechenbaren Grundstückfläche nicht in Abzug gebracht werden, um idealistische Grundeigentümer bei der Ausnützung nicht zu benachteiligen. Sie steuern bereits wertvollen Umschwung des Bauern- und des Mehrfamilienhauses bei.
12	Anrechenbare Geschossflächen	Bach Grundstück Nr. 684	Die vermessene Fläche des bestehenden Baches gemäss Grundbuchplan auf Grundstück Nr. 684 ist bei der anrechenbaren Grundstückfläche abgezogen worden. Berechnung und Verteilung der anrechenbaren Geschossfläche gemäss der entsprechenden Tabelle im Anhang.
13	Baubereiche, horizontale Toleranz		Die horizontale Toleranz der Baubereiche beträgt allseits +/- 0.50 m, ausser zum Bach auf Grundstück Nr. 371 und wo im Situationsplan mit „min.“ gekennzeichnet.
14	Höhenkoten, vertikale Toleranz		Die Höhenkoten basieren auf Geländeerhebungen des Geometers und richten sich nach der entsprechenden Tabelle im Anhang.
15	Zonenvorschriften	Geschossigkeit	Das Mehrfamilienhaus 1 auf Grundstück Nr. 371 steht in der W2d. Im Gestaltungsplan sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig ¹⁰ . Die W4 auf Grundstück Nr. 684 erlaubt vier Vollgeschosse und ein voll ausgebautes Dachgeschoss. Beide Mehrfamilienhäuser verfügen über ein Mansardendach ¹¹ . Um eine möglichst
		Dachgestaltung	

¹⁰ Die Formulierung der ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen von BZR Art. 26 Abs. 5 „in den Zonen W2 ist ein 3. Vollgeschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss gestattet“ liess kurz die Frage aufkommen, ob mit „in den Zonen W2“ auch die W2d gemeint sei. Ein normales, zusätzliches Vollgeschoss und ein Dach- oder Attikageschoss gemäss PBG wäre demnach hier untersagt. Die Frage ist nur, ob sich der Ausdruck „in den Zonen W2“ auch auf die Zone W2d bezieht. Das ist hier jedoch eindeutig nicht der Fall. Die W2d ist eine eigene, von der W2 unabhängige Zone mit einem eigenen, zugehörigen Artikel (Art. 7). Und wo im BZR auch die W2d gemeint ist, ist das entsprechend ausdrücklich gesagt (Art. 30 Abs. 1, „in den Zonen W2, W2d“). Die Formulierung „in den Zonen W2“ meint somit klar nicht auch die W2d. Wie ist es aber möglich, dass von „Zonen W2“ die Rede sein kann? Gemeint sein werden damit die verschiedenen Gebiete des Zonenplanes der Gemeinde Ebikon, wo die Vorschriften der W2 gelten. Der rechtliche Begriff der Zone ist eine Abstraktion, die in der gegenständlichen Welt von verschiedenen Gebieten, in denen die entsprechenden Vorschriften gelten, auch mal zu Gunsten des Plural aufgegeben werden kann. Auch ist im BZR keine Stelle auffindbar, aus der hervor gehen würde, dass mit „in den Zonen W2“ explizit auch die W2d gemeint wäre.

¹¹ Die Frage, ob dieses Dach, welches die Formen von Schräg- und Flachdach auf ideale Weise verbindet und gut nutzbare Dachräume schafft, in Ebikon verboten sei – sie kommt kaum oder gar nicht vor – muss mit nein beantwortet werden. Sie ist weder ausdrücklich noch indirekt über die Dachneigung untersagt.

harmonische Gestaltung auch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu gewährleisten, wird auf Grundstück Nr. 684 auf ein voll ausgebautes Dach zu Gunsten der gleichen Kniestock- und Dachfirsthöhe wie auf Grundstück Nr. 371 verzichtet und Grundstück Nr. 684 übernimmt die geringere Dachfirsthöhe der W2d von Grundstück Nr. 371.

Die benötigten Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Erschliessung und dem Grenz- oder Näherbau Grundstück Nr. 368 werden vor Baugesuch eingetragen¹².

Der Kanton Luzern hat in Vorabklärung¹³ die Unterabstände zum Mühlebach für be- willigungsfähig erklärt. Die Dienststelle für Landwirtschaft und Wald wird den Unter- abständen zum Wald nach erfolgten Korrekturen zustimmen¹⁴.

Nicht anzuwenden sei die Vorschrift von BZR Art. 30 Abs. 4, wonach die Unterge- schosse in ebenem Gelände allseitig höchstens 90 cm aus dem Terrain herausragen dürfen, gelten soll die übliche 2/3-Vorschrift gemäss PBG, nach der auch die Unter- geschosse der angrenzenden Überbauungen Swiss Life und Baugenossenschaft See- rose erstellt sind. Die Untergeschosse können in sehr zweckdienlicher Weise für die Erschliessung und Abstellflächen genutzt werden, womit letztere weder mit einer Treppe von aussen zugänglich gemacht werden müssen noch die Erschliessung die Wohnnutzung im Erdgeschoss stört.

Kniestock- und Dach-
firsthöhe

16 Dienstbarkeiten

17 Ausnahmen

Bach

Wald

Untergeschosse

¹² Nachbarrechtliche Vereinbarung Baugenossenschaft Seerose vom 21.1.2012, Punkt 10, im Anhang

¹³ Protokoll des Büro für Bauadministration der Sitzung mit vif und uwe vom 20.12.2011, im Anhang. Das Protokoll ist mit Schreiben „2011-4270, Vorabklärung IBZ“ vom rawi am 3.1.2012 genehmigt worden (Anhang). Bewilligungsfähig sind demnach innerhalb des Gewässerraums auf Grundstück Nr. 371 die Elemente Bauernhaus, Weg zum Bauernhaus und von dort zum Wald, Gemeinschafts- und Spielplätze, Brücke, Stützmauer für Erschliessung und Parkierung unter Weglassen von zwei Längsparkfel- dern, auf Grundstück Nr. 684 die Wege, die Spiel- und Gemeinschaftsplätze und der Retentionsweiher mit 3-Meter-Pufferstreifen. Das rawi hat somit das Wasserbaupro- jekt gemäss Plan vom 18.12.2011 in den genannten Grundsätzen de facto genehmigt. Die anschliessende Detailbereinigung wurde in die Sonderbauvorschriften und die Pläne eingearbeitet.

¹⁴ E-Mail Herr Erwin Hertach vom 23.2.2012 im Anhang. Die verlangten Ergänzungen und Korrekturen sind in die Pläne und Sonderbauvorschriften eingeflossen.

Abstellflächen

Laut BZR Art. 36 Abs. 2 müssten im Mehrfamilienhaus 1 Grundstück Nr. 371 für 16 Wohnungen mindestens 80 m² Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen erstellt werden, auf Grundstück Nr. 684 für 20 Wohnungen sogar 100 m². Solche enormen Flächen werden heutzutage nicht mehr gebraucht, was damit zusammenhängt, dass die Kinderwagen und Kinderspielzeuge mit den Aufzügen in die Wohnungen gebracht werden. Ersucht wird deshalb um die Bewilligung von reduzierten Abstellflächen von 20 m² auf Grundstück Nr. 371 und 40 m² auf Grundstück Nr. 684 mit der Möglichkeit zur Erweiterung bei Bedarf um je 20 m².

Fassadenlängen

Wie in Position 1 und 4 „Einordnung Bauvolumen“ dargelegt, kann der Zonencharakter mit der hier vorgesehenen Bauungsform verbessert werden. Aus genannten Gründen soll das Bauvolumen auch nicht auf weitere Gebäude aufgeteilt werden, nur um weniger lange Fassaden zu erhalten. Mehr Gebäudeoberflächen pro beheiztes Volumen mit grösserem Energieverbrauch, mehr Graue Energie und Treibhausgase, mehr Verkehrsflächen, weniger grosse zusammenhängende Grünflächen und schlechtere Aussicht für die Nachbarn wären der Preis. Eine spezielle Situation ist mehrfach nachgewiesen (Einschränkungen Bach, Wald, Grünzone). Die Fassadenlängen von maximal 34.00 m resp. 44.25 m auf Grundstück 684 bei Erhöhung der Ausnützung nach Revision des Bau- und Zonenreglementes seien gemäss BZR Art. 6 Abs. 3 zu genehmigen. Auch für die auf diese Seite ausgerichtete Schösslistrasse 7 auf Grundstück Nr. 370 ist diese Lösung gegenüber einem separaten Volumen am Bach von Vorteil, während die Schösslistrasse 19 davon profitiert, dass das neue Mehrfamilienhaus auf Grundstück Nr. 371 dank der minimalen Mehrlänge möglichst tief gehalten werden kann. Bei einem Verzicht auf das Näherbaurecht zu Grundstück Nr. 368 würde die Aussicht der Schösslistrasse 19 auch in der Horizontalen nicht besser, da die entstehende Lücke für den Lärmschutz im oberen Bereich am besten mit der

dichten Bepflanzung von Grundstück Nr. 368 geschlossen wird. Im Quartier betragen die Gebäudelängen bis 34 m (Schlösslistrasse 21), 35 m (Sagenhofstrasse 5/7, Schachenweidstrasse 1/3 und 33/35), 39 m (Schachenweidstrasse 8/10), 40 m (Sagenstrasse 4 und 6/8) bzw. 45 m (Sagenstrasse 10/12). Mit den ersuchten Mehrflächen sind die Bauten des Gestaltungsplanes besser integriert.

18 Farbgebung

Obwohl kein Anlass besteht, die Farbgebung planungsrechtlich bereits im Gestaltungsplan zu thematisieren – das Gelände ist überhaupt nicht exponiert, sondern bildet topographisch und mit der Bepflanzung eine Art Geländekammer, welche eine weitgehend autonome Gestaltung zulassen würde – sei sie hier behandelt als eines der Elemente, die für Einschränkungen, Immissionen und anderes, was beim Bauen hingenommen werden muss entschädigt, als Ausdruck der Freude und als Wegweiser zu einer der Ursprünge von Ebikon. Die Farbe darf sich vom Links und Rechts, Hinten und Vorne unterscheiden wie der besondere Ort, um den es hier geht, darf einen Blick erheischen, ein leises „Was ist denn hier los?“. Die Wege werden nicht verboten sein und wer seinem Gwunder nachgibt, entdeckt einen wunderschönen Bach, weiter oben das alte Sagihus. Der Bach diene als Energiequelle. Die alte Turbine soll restauriert werden oder ein Wasserrad nach historischem Vorbild rekonstruiert und wieder in das Wasser tauchen, eine Tafel an die Sägerei erinnern. Von der Schlösslistrasse, vor allem aber von der Schachenweidstrasse her, der Hauptzugangsseite, wo sich die Geländekammer öffnet, soll man das Blau sehen, wie es seit Urzeiten den wolkenlosen Himmel widerspiegelt.

Bauliche und landschaftliche Gliederung

Urs Rüesch

Von: Brugger Pia Maria <piamaria.brugger@ebikon.ch>
Gesendet: Freitag, 1. März 2013 11:55
An: Urs Rüesch
Betreff: WG: Gestaltungsplan Sagi Ebikon / Baugespann

Sehr geehrter Herr Rüesch

Wir bestätigen Ihnen den Eingang Ihres Mails vom 27. Februar 2013.

Das Geschäft wird an der Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2013 behandelt und Sie erhalten danach eine weitere Rückmeldung.

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse
Pia Maria Brugger Kalfidis



Gemeinde Ebikon

Pia Maria Brugger Kalfidis
Gemeindeschreiberin
Riedmattstrasse 14
Postfach
6031 Ebikon
Tel. direkt 041 444 02 15
Tel. Zentrale 041 444 02 02
Fax 041 444 02 03
piamaria.brugger@ebikon.ch
www.ebikon.ch

Von: Urs Rüesch [mailto:bfbauad@bluewin.ch]
Gesendet: Mittwoch, 27. Februar 2013 15:06 X
An: piamaria.brugger@ebikon.ch
Betreff: WG: Gestaltungsplan Sagi Ebikon / Baugespann

Sehr geehrte Frau Brugger

Vorab bitte ich Sie um Eingangsbestätigung dieser Mail.

Die Bauabteilung hat Herrn Dr. Wicki die weitergeleitete Mail zugestellt. Besten Dank.

Bezüglich des Baugespannes muss jedoch ein Irrtum vorliegen. Gemäss PBG Art. 76 kann die Gemeinde bei Gestaltungsplänen nur verlangen, dass exponierte, die Aussicht erheblich beschränkende, anderweitig dominierende oder an Grundstücke Dritter angrenzende Bauten und Anlagen ausgesteckt werden, und das trifft bei uns ja nicht zu. Das Gebäude auf Grundstück Nr. 684 nimmt die vorhandene Ordnung der Gebäudezeile auf der andern Seite der Schachenweidstrasse auf und schmiegt sich harmonisch an die Bachlandschaft. Die Häuser der Baugenossenschaft Seerose liegen erhöht und haben zudem entweder

eine andere Hauptblickrichtung, weisen einen beträchtlichen Abstand auf oder blicken an unserem Gebäude vorbei. Die zur Schachenweidstrasse gewandte Fassade ist weniger gross als diejenige bei der Baugenossenschaft Seerose. Die Gebäude der Swiss Life verfügen über einen grossen Abstand und weisen mit ihrer Rückseite zu uns. In der Umgebung betragen die Gebäudelängen bis 34 m (Schlösslistrasse 21), 35 m (Sagenhofstrasse 5/7, Schachenweidstrasse 1/3 und 33/35), 39 m (Schachenweidstrasse 8/10), 40 m (Sagenstrasse 4 und 6/8) bzw. 45 m (Sagenstrasse 10/12). Mit seinen 33 m resp. 44.25 m nach Zonenplanungsrevision ist unser Gebäude besser im Quartier integriert, zumal künftige Gebäude wegen der Boden- und Umweltproblematik immer grösser sein werden. Dank unserer optimalen Volumetrie wird das geschützte Bauernhaus Sagenweidstrasse 1 von der Schachenweidstrasse her sichtbar und das an der Schachenweidstrasse dann beschilderte Sagihus von 1781 hinter den Bäumen erahnbar, vielleicht sieht man sogar den Giebel, wie von der Strasse her auch der Blick zur anmutigen Hanglandschaft gewährleistet bleibt.

Ganz zu schweigen vom Mehrfamilienhaus auf Grundstück Nr. 371. Wegen der Hanglage ist es absolut ausgeschlossen, dass unser Gebäude die Aussicht von Nachbarn erheblich beschränken könnte. Auch ist es sicher nicht exponierter oder dominanter als die Häuser oberhalb der Schlösslistrasse, wie es auch betreffend die Nähe zum schützenswerten Bauernhaus nicht als dominant taxiert werden kann. Historische Bauten stehen gerne sehr nahe an anderen Gebäuden, wie es auch gerade das Beispiel der abgerissenen Sägerei zeigt.

Überhaupt bildet der Gestaltungsplan Sägerei eine grüne Geländekammer, eine Oase der Natur, die sich von der Umgebung deshalb stark abhebt. Das kann natürlich als dominieren bezeichnet werden, ist aber mit PBG Art. 76 gewiss nicht gemeint. Die Bäume auf dem Modell entsprechen genau den real existierenden Bäumen im Quartier gemäss Google Earth, und den geplanten auf unseren Grundstücken. Sehen Sie bitte den Unterschied zum Quartier und was die Gemeinde Ebikon hier Wunderbares erhält.

Ausgesteckte Gestaltungspläne sind immer ein Nährboden für Einsprachen. Die Gemeinde nimmt bereits vor dem Gestaltungsplanentscheid öffentlich Stellung zur Frage, ob es sich um exponierte, die Aussicht erheblich beschränkende oder anderweitig dominierende Gebäude handle. Eine solche öffentliche Einladung darf nicht auf die leichte Schulter genommen werden. Da die Anforderungen von PBG Art. 76 hier offensichtlich nicht zutreffen, würde ein Ausstecken resp. die damit provozierten Einsprachen nur einen erhöhten Aufwand und eine Verzögerung des Projektes bedeuten, was beides nicht statthaft wäre und zu einem Fall für die Justiz würde. Gemeinde verursacht trölerische Einsprachen von gutgläubigen Nachbarn, würde es dann wohl heissen. Mit Kostenfolge zu Lasten der Verursacherin. Jeder Monat Projektverzögerung kostet Fr. 20'000.-.

Ich muss Sie deshalb dringend bitten, von einer Aussteckung der Gebäude unseres Gestaltungsplanes abzusehen. Der unbedachte Kampf der SP gegen ein grünes Bauprojekt nähme immer absurdere Formen an.

Ich bitte Sie um Kenntnisnahme.

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

Von: Ottiger Peter [<mailto:peter.ottiger@ebikon.ch>]

Gesendet: Freitag, 22. Februar 2013 17:05

An: willy.wicki@sunrise.ch

Cc: Brugger Pia Maria; Schaerli Peter

Betreff: Gestaltungsplan Sagi Ebikon

Sehr geehrter Herr Wicki

Ich nehme Bezug auf Ihr Telefongespräch mit Frau Brugger.

Der Gemeinderat hat vom Schreiben von Herr Rüesch, datiert 4. Februar 2013, gestern an seiner ersten Sitzung nach den Fasnachtsferien Kenntnis genommen und zur Weiterbearbeitung an die Bauabteilung verwiesen. Die Bauabteilung wird für die Gemeinderatsitzung vom Mittwoch, 13. März einen Entscheid vorbereiten, wonach vor der Auflage ein Baugespann zu errichten sei und ein Kostenvorschuss für die entstehenden amtlichen Kosten zu leisten sei. Dieser Entscheid wird an Herr Rüesch gerichtet sein, der gemäss Unterlagen als Gesuchsteller auftritt. Wir werden Sie als Grundeigentümer mit in den Verteiler des Entscheides aufnehmen.

Ich hoffe, Ihnen mit dieser Auskunft gedient zu haben.

Freundliche Grüsse

Peter Ottiger

Abteilungsleiter



Gemeinde Ebikon

Hochbauabteilung

Riedmattstrasse 14 / Postfach / 6031 Ebikon

Tel. 041 444 02 52 / Fax 041 444 02 70

peter.ottiger@ebikon.ch

www.ebikon.ch

Bauliche und landschaftliche Eingliederung

Urs Rüesch

Von: Brugger Pia Maria <piamaria.brugger@ebikon.ch>
Gesendet: Montag, 18. März 2013 11:22
An: Urs Rüesch
Betreff: AW: Entscheid Gemeinderat

Guten Tag Herr Rüsch

Besten Dank für Ihre zugestellten Mails.

Leider muss ich Ihnen mitteilen, dass der Gemeinderat an seinem gefassten Entscheid festhalten wird.

Wir danken Ihnen für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse
Pia Maria Brugger Kalfidis



Gemeinde Ebikon
Pia Maria Brugger Kalfidis
Gemeindeschreiberin
Riedmattstrasse 14
Postfach
6031 Ebikon
Tel. direkt 041 444 02 15
Tel. Zentrale 041 444 02 02
Fax 041 444 02 03
piamaria.brugger@ebikon.ch
www.ebikon.ch

Von: Urs Rüesch [mailto:bfbauad@bluewin.ch]
Gesendet: Montag, 18. März 2013 10:03
An: Brugger Pia Maria
Betreff: AW: Entscheid Gemeinderat

Sehr geehrte Frau Brugger

Bis morgen früh besteht die letzte Möglichkeit, auf das Ausstecken des Gestaltungsplanes zu verzichten. Ein solches Baugespann ist völlig unnötig und verursacht nur Schaden. Die Begründungen der Bauabteilung, soweit es sich überhaupt um solche handelt, sind widerlegt, wie unter anderem aus untenstehender Mail hervorgeht. Wenn man sich nicht auf die Bauten und die Landschaft des Kontextes bezieht, wie das die Bauabteilung tut, kann ein Dominieren nicht begründet werden, weil ein Dominieren immer in Bezug auf ein anderes Element vorkommt. Und ein Abstand von 15 Meter zwischen einem historischen Gebäude und einem viel grösseren neuen Bau ist etwas ganz Alltägliches. Die Sägerei stand sogar noch wesentlich näher am Bauernhaus von 1781. Verzichten Sie nun auf diese Aussteckung?

Freundliche Grüsse
Urs Rüesch
Büro für Bauadministration
Zihlmattweg 1, 6005 Luzern

Von: Urs Rüesch [mailto:bfbauad@bluewin.ch]

Gesendet: Freitag, 15. März 2013 15:00

An: 'Brugger Pia Maria'

Cc: 'Vogler Benno'

Betreff: AW: Entscheid Gemeinderat

X

Sehr geehrte Frau Brugger

Ich bestätige Ihnen den Eingang Ihrer Mail mit Beilage Entscheid des Gemeinderates vom 13.3.2013.

Leider hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, auf eine Aussteckung des Gestaltungsplanes nicht zu verzichten. Es ist nun damit zu rechnen, dass Nachbarn dies zum Anlass nehmen, um haltlose Einsprachen zu formulieren, welche nur weiteren, unnötigen Aufwand bringen und das Projekt weiter verzögern.

Die Notwendigkeit einer Aussteckung begründet der Gemeinderat damit:

1. dass ein sechsgeschossig in Erscheinung tretendes Gebäude in der viergeschossigen Wohnzone liegt
2. dass ein talseitig fünfgeschossig in Erscheinung tretendes Gebäude in der zweigeschossigen Wohnzone liegt
3. dass bei letzterer zudem ein denkmalpflegerisch schützenswertes Gebäude in einem Abstand von ca. 15 m liegt.

Ich mache darauf aufmerksam, dass es sich hierbei um keine Begründungen handelt, sondern nur um das Nennen von trivialen Gegebenheiten. Der Gemeinderat müsste ja sagen, weshalb das sechsgeschossig in Erscheinung tretendes Gebäude in der viergeschossigen Wohnzone exponiert sei, die Aussicht erheblich beschränke oder anderweitig dominiere. Ebenso beim talseitig fünfgeschossig in Erscheinung tretenden Gebäude in der zweigeschossigen Wohnzone.

Die Realität zeigt aber, dass diese Gebäude eben gerade nicht exponiert sind, die Aussicht nicht erheblich beschränken und auch anderweitig nicht dominieren. Die Begründung haben Sie mit meiner Mail vom 27.2.2013 erhalten. Die beiden Gebäude fügen sich ausgesprochen gut in die bestehenden baulichen und landschaftlichen Strukturen ein.

Die Untauglichkeit der „Begründung“ des Gemeinderates zeigt sich unter anderem auch darin, dass sie ohne Inbezugsetzung der geplanten Gebäude zu den Gebäuden des Kontextes und zur Umgebung auskommt. Ohne eine solche Inbezugsetzung jedoch kann es niemals gelingen, Exponiertheit, das Beschränken von Aussicht oder ein anderweitiges Dominieren zu beweisen.

Das zusammen mit der Denkmalpflege vor Ort besprochene Konzept für das schützenswerte Bauernhaus von 1781 geht nicht von einem Ballenberg aus, nicht von einer Freilichtmuseumsituation, sondern von einer lebendigen Bebauung. Ein Abstand wie vorgesehen (er beträgt übrigens nicht 15, sondern 17 Meter an der engsten Stelle und bereits 23 Meter in Hausmitte der massgebenden Hauptfassade) ist für historische Bauten in neuerem Kontext nichts Aussergewöhnliches. Im selben Abstand befindet sich auch die nur eingeschossige, weltberühmte Kapellbrücke aus dem Mittelalter auf der Seite des Stadttheaters von der Theaterstrasse 1 und Bahnhofstrasse 7 mit ihren sechs Geschossen entfernt, ohne dass jemals jemand auf die Idee gekommen wäre, der im Verhältnis viel mächtigere Neubau würde den historischen Bau dominieren. Die Epochen sind eben verschieden und jede hat ihre allgemein verständliche Selbstverständlichkeit.

Wer nur mit Metern und Anzahl Stockwerken misst, wird der Sache nicht gerecht. Der Mensch ist differenzierter, und das machen gerade auch die beiden Gebäude Theaterstrasse 1 und Bahnhofstrasse 7 klar. Obwohl nutzungsmässig sechsgeschossig, nimmt man sie nur als fünfgeschossig wahr, und zwar wegen des Daches. Das sechste Geschoss ist geschickt in das Dach integriert, und das Dach wird von den Archetypen, die uns aus dem Unterbewussten heraus sehr stark bestimmen, eben immer noch als Dach wahrgenommen, und nicht als Geschoss. Das gleiche gilt für stark geschlossene Sockel, wie etwa bei unserem Bauernhaus und den Sockeln unserer

Neubauten. Sie werden, anders als die weit geöffneten Sockelgeschosse der Bauten bei der Kapellbrücke, nicht als Geschoss wahrgenommen, sondern als ein Zwischending zwischen der Erde und dem eigentlichen Haus. Erst die Fachleute dann sprechen von einem Dach- oder einem Sockelgeschoss und zählen diese vielleicht bei der Anzahl der Geschosse dazu, vielleicht aber auch nicht. Die normalen Bürgerinnen und Bürger, für die wir bauen, sehen bei unseren Bauten auf Grundstück Nr. 684 fünf Geschosse und nicht sechs, wie das Bauamt meint, und auf Grundstück Nr. 371 vier und nicht fünf.

Auf ein Mansardendach zur Schachenweidstrasse und entsprechend auch bei den anderen Stirnfassaden habe ich verzichtet, um sich genauer auf die Gebäude auf der anderen Strassenseite zu beziehen und somit eine grössere Harmonie herzustellen. Zudem würde ein Mansardendach unser Gebäude noch kleiner erscheinen lassen, die Gebäude auf der anderen Strassenseite aber sind sechsgeschossig.

Falls erwünscht, könnten zwischen dem historischen Bauernhaus und dem Neubau noch Bäume gesetzt werden. Das soll man sich jedoch gut überlegen, denn auch das schützenswerte Bauernhaus muss angesichts der umfangreichen und nahen Bepflanzung auf den anderen Fassadenseiten an mehr freiem Raum interessiert sein.

Im Weiteren nimmt die „Begründung“ der Bauabteilung mit keinem Wort Bezug auf die aus dem Bauernhaus heraus entwickelten Gestaltungsprinzipien der Neubauten, den Sockel und die Vordächer (siehe Seite 5 der Sonderbauvorschriften), aber auch den Verzicht auf Flachdächer. Diese, unser Gebiet prägenden Gestaltungselemente schweissen alt und neu zu einer starken Einheit zusammen, sodass man die zwangsläufig auftretenden Unterschiede nicht als störend wahrnimmt, sondern als notwendig und wohltuend. Schlussendlich wird jeder Zeit, jedem Haus, jedem Raum und Gebiet auch sein eigener Charakter und seine eigene Identität zugestanden.

Es gäbe noch einiges dazu zu sagen, aber die Zeit drängt. **Ich kann Sie hier ein letztes Mal eindringlich bitten, auf das Ausstecken des Gestaltungsplanes zu verzichten.** Am Dienstagmorgen wird das Baugespann gestellt. Von einem Weiterzug des falschen Entscheides des Gemeinderates an das Verwaltungsgericht sehen wir ab, da dies eine weitere Verzögerung des Projektes mit sich bringen und wir uns so selber schaden würden.

Freundliche Grüsse

Urs Rüesch

Büro für Bauadministration

Zihlmattweg 1, 6005 Luzern

Tel. 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01

Von: Brugger Pia Maria [mailto:piamaria.brugger@ebikon.ch]

Gesendet: Donnerstag, 14. März 2013 18:47

An: Urs Rüesch

Betreff: Entscheid Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Rüesch

Der Entscheid wird Ihnen Morgen unterschrieben per Post zugestellt.
In der Beilage senden wir Ihnen den Entscheid bereits zur Info zu.

Freundliche Grüsse

Pia Maria Brugger Kalfidis



Gemeinde Ebikon

Pia Maria Brugger Kalfidis
Gemeindeschreiberin
Riedmattstrasse 14
Postfach
6031 Ebikon
Tel. direkt 041 444 02 15
Tel. Zentrale 041 444 02 02
Fax 041 444 02 03
pia maria.brugger@ebikon.ch
www.ebikon.ch

EINSCHREIBEN

Gemeinde Ebikon
Frau Britschgi
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon

Luzern, 26. April 2013

Ergänzende Unterlagen, Ihr Anruf von heute

Sehr geehrte Frau Britschgi

Sie erhalten in der Beilage auf Ihren Wunsch den Situationsplan Schutzräume 1:500 Nr. 114-101 in dreifacher Ausfertigung.

Zudem lege ich vier Fotomontagen je vierfach in die Beilage. Diese können auch für den Gestaltungsplan verwendet werden. Die Fotomontagen sind auf der Grundlage von Fotos des Baugespannes entstanden, wobei die eingesetzten Visualisierungen des Projektes exakt dem Baugespann entsprechen. Es ist offensichtlich, dass die Gebäude in keiner Weise dominieren, sondern sich sehr gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen. Einzig bei der Farbe wurde ein Element gewählt, das den Rahmen der bestehenden Bebauung sprengt. Es soll auf den Bach hinweisen, welcher das Konzept dieser Überbauung prägt, und es soll wie ein Wegweiser zu einer der Ursprünge der Gemeinde Ebikon wirken, zum Sagihus von 1781. Es ist ein Beispiel, wie die natürlichen Qualitäten des Ortes verstärkt werden können, um eine Atmosphäre, eine darauf basierende Stimmung zu erschaffen (*genius loci*). Vielfach wird heute beklagt, die Architektur überziehe das ganze Land mit einer monotonen, langweiligen, einfältigen Masse. Es geht jedoch nicht darum, diesen Ort in den Vordergrund zu stellen, ihn dominieren zu lassen, genau so wenig wie das der Bach oder das Sagihus vor der Überbauung taten. Diese besonderen, naturgegebenen resp. kulturell gegebenen Elemente sollen vielmehr auch in Zukunft in der Wahrnehmung der Besucherinnen und Passanten eine Rolle spielen und nicht von einer ignorierenden, zu einheitlichen Architektur überdeckt werden. Weitere, vom Bach und Sagihus geprägte Gestaltungselemente erschliessen sich den sich einlassenden Betrachtenden beim Verweilen am Ort.

Die Fassung Baugesuch für den Kanton bitte ich Sie scannen zu lassen.

Freundliche Grüsse
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch

Beilagen erwähnt

EINSCHREIBEN

Gemeinde Ebikon
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon

Luzern, 12. Juli 2013

Gestaltungsplan Sägerei Ebikon
Ihr Schreiben vom 10. Juli 2013

Sehr geehrter Herr Gemeinderat

Genanntes Schreiben lässt leider darauf schliessen, dass die Gemeindeverwaltung Ebikon ihre Geschäfte alles andere als im Griff hat. Der Zustand ist desolat. Wenn Sie diese Angelegenheiten nicht innert Kürze in Ordnung bringen, drohen für Sie schlimmere Konsequenzen. Die Gemeindeverwaltung ist nicht in der Lage, den für die Verwaltungstätigkeit absolut grundlegenden § 107 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes VRG über die Voraussetzungen der Sachentscheidung und das Nichteintreten zu verstehen. Wenn die Voraussetzung von Abs. 2f fehlt, dass in der gleichen Sache kein anderes Verfahren hängig ist, wenn also in der gleichen Sache noch ein anderes Verfahren läuft, (was bei uns ohne erneute Durchführung eines Vernehmlassungsverfahrens beim Kanton nach Ihrer Absicht nicht einmal zutrifft, Sie aber auch nicht daran hindert, sich auf § 107 Abs. 2f VRG zu berufen,) ist das kein Freipass für die Gemeindeverwaltung, einen Nichteintretens-Entscheid zu fällen, sondern bedeutet einfach nur, dass Sie diesen Entscheid im Moment nicht fällen können, damit eben noch zuwarten müssen. Man könnte das allenfalls rein intern als übergangsweisen Nichteintretens-Entscheid bezeichnen, niemals aber abschliessend einer Partei gegenüber. Zu einfach wäre es, sich mit Ihrer Auslegung von § 107 Abs. 2f VRG gesetzlich legitimiert unliebsame Begehren von Bürgerinnen und Bürgern vom Hals zu schaffen. Ich hoffe, dass Sie das bei ahnungslosen, gutgläubigen oder autoritätsscheuen Menschen nicht allzu oft praktiziert haben und sich das in Ebikon nicht herumspricht. Die Bauabteilung steht in nichts nach und ist ausser Stande, den Stand des Verfahrens zu erkennen und ordnet deshalb unerlaubte und für die betroffenen Grundeigentümer schädliche Vorkehren an. Sodann meint sie, eine ganz besondere Situation eines gerichtlich verlangten Konkurrenzverfahrens für ein Hotelprojekt in der Kur-, Hotel- und Ortsbildschutzzone an äusserst exponierter

Lage eines renommierten Fremdenortes auf das bescheidene Tälchen des Mühlebaches Ebikon anwenden zu können, und dies auch nachdem ein solches Konkurrenzverfahren in der Weggiser Bau- und Zonenordnung ausdrücklich verlangt ist, in unserem Gebiet jedoch nicht einmal ein Gestaltungsplan. Das von der Ebikoner Bauabteilung verwendete Urteil des Verwaltungsgerichts stellt auch nicht eine Änderung der Gerichtspraxis bezüglich Konkurrenzverfahren bei Gestaltungsplänen dar, mit dem Sie die gesetzlichen Bestimmungen aushebeln wollen, sondern stellt vielmehr den von dem dortigen Bau- und Zonenreglement verlangten Zustand wieder her. Der grosse Ermessensspielraum des Gemeinderates dort, den die Ebikoner auch haben möchten, rührt daher, dass dort die Überbaubarkeit nicht durch eine Ausnützungsziffer im Bau- und Zonenreglement festgelegt ist, sondern mit einem dann eben als besonders qualifiziert durchzuführendes Gestaltungsplanverfahren erst noch bestimmt werden muss. Aber die Ebikoner Gemeindeverwaltung möchte lieber staatlich die Bauherrenrolle bei der Festlegung der Wettbewerbsbestimmungen und in den Wettbewerbsjuries mitspielen, anstatt die ihr übertragenen Aufgaben seriös zu erfüllen wie etwa die Zahlungseingänge oder den Stand der Verfahren zu überwachen, die Sicherheit der Stauanlage ‚Sagiweiher‘ zu gewährleisten, die gesetzlichen Vorschriften beim Wasserbau einzuhalten und die überfälligen Bewilligungen zu erteilen. Der Gipfel aber ist wohl der Tiefbau. Hemmungslos fordert er bereits beim Gestaltungsplan ein ausgearbeitetes Strassenprojekt, legt Gewässerräume quer durch eingezontes Land, so dass es fast nicht mehr bebaut werden kann. Den Gewässerraum verlangt er gleich doppelt so breit als das Gesetz, und die Wirtschaft trampelt er mit kalter Enteignung. Ökologisch wertvolle Ausgleichselemente wie ein Feuchtbiotop verbietet er in der Grünzone. Weil es ihm zu viel ist, mit den Grundeigentümern hangseits der Schösslistrasse gegenüber dem ‚Sagiweiher‘ über die Landabtretung für die vorgesehene Verbreiterung der Schösslistrasse zu verhandeln, nimmt er das Land bei den Schwächsten, der Natur, drangsaliert das kleine verbliebene Paradies, gefährdet Quellen, verschleudert Steuergelder, arbeitet ein Strassenprojekt aus, das zum Vorneherein nicht realisiert werden kann. Gewiss würde ein Parlament mit einer gewissen Aufsichtsfunktion über den Gemeinderat bei solchen Auswüchsen gut tun.

Im zweitletzten Abschnitt Ihres Schreibens teilen Sie mit, dass Sie das vorliegende Gestaltungsplan-Bewilligungsverfahren mit einem negativen Entscheid abschliessen werden, auf eine erneute Durchführung eines Vernehmlassungsverfahrens beim Kanton verzichten sowie einen Nichteintretens-Entscheid im Sinne von § 107 Abs. 2f des Verwaltungsrechtspflegegesetzes erlassen werden, sofern bei der Einreichung von neuen Unterlagen folgende Voraussetzungen nicht erfüllt sind a) Darstellung der Zufahrt ab/zur Schösslistrasse in einem fachgerecht ausgearbeiteten Strassenprojekt, b) Gebäude auf Grundstück Nr. 371 nur zweigeschossig, Ausnützung nur 0.4, Gebäude auf Grundstück Nr. 684 nur viergeschossig, Ausnützung nur 0.55, c) Sachverhalte gemäss Stellungnahme rawi vom 27.6.2013 nicht berücksichtigt. § 107 Abs. 2 VRG nennt die Voraussetzungen für einen Sachentscheid. Abs. 2f lautet: „dass in

der gleichen Sache kein anderes Verfahren hängig ist.“ Und Abs. 3: „Fehlt eine Voraussetzung für den Sachentscheid, so tritt die Behörde auf die Sache der betreffenden Partei nicht ein.“ Sie meinen, weil in der Sache ein anderes Verfahren hängig ist, könnten Sie einen Nichteintretens-Entscheid fällen. Das ist jedoch eindeutig nicht der Fall. Fragen Sie Ihren Rechtsberater. Es kann nicht sein, dass Sachentscheide mit einem Nichteintretens-Entscheid abgeschlossen werden können, wenn in der betreffenden Sache ein anderes Verfahren hängig ist. Solche Sachentscheide gibt es zu Hauf, und es ist nicht möglich, sie nach § 107 Abs. 2f durch Nichteintretens-Entscheid abzuschliessen. § 107 Abs. 2f ist einfach eine Voraussetzung, die erfüllt sein muss, damit Sachentscheide gefällt werden können. Eine Behörde kann keinen Sachentscheid fällen, wenn in der gleichen Sache ein anderes Verfahren hängig ist. Das wäre etwa so, wie wenn Sie den Abschluss des Vernehmlassungsverfahrens beim Kanton für Ihren Entscheid nicht abwarten würden. § 107 Abs. 2f sagt also aus, dass Sie das Verfahren zu dem von Ihnen gesetzten Termin vom 16. September 2013 nicht abschliessen können, sollte zu diesem Zeitpunkt das Vernehmlassungsverfahren beim Kanton noch hängig sein. Mehr können Sie aus § 107 Abs. 2f nicht ableiten, insbesondere nicht die Möglichkeit für einen Nichteintretens-Entscheid. Man muss etwas die Verwaltungspraxis im grösseren Zusammenhang von mehreren Akteuren kennen, um § 107 Abs. 2f richtig verstehen zu können. Was werden Sie nun tun, anstelle einen Nichteintretens-Entscheid nach § 107 Abs. 2f VRG zu fällen?

Sie haben auch Nichteintreten gemäss § 192 Abs. b PBG falsch verstanden. Hier geht es um die Einleitung des Baubewilligungsverfahrens. „Die Gemeinde prüft, ob das Baugesuch mit den Beilagen den Anforderungen für eine Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens entspricht und das Baugesuch mit den Plänen übereinstimmt; ist dies nicht der Fall, verlangt sie die Behebung der gerügten Mängel innert gesetzter Frist mit der Androhung, dass andernfalls auf das Baugesuch nicht eingetreten werde.“ Sie können damit keine inhaltlichen Forderungen verbinden, wie Sie das mit genannten Voraussetzungen a) und b) tun. Hier geht es nur um eine rein formelle Prüfung. Und diese haben Sie sowohl beim Gestaltungsplan wie auch beim Baugesuch längst gemacht und für bestanden erklärt. Beide Gesuche sind denn inzwischen ja auch publiziert. Was werden Sie denn nun tun, anstelle das Gesuch bei nicht erfüllten Voraussetzungen nach § 192 Abs. b PBG durch Nichteintretens-Entscheid abzuschliessen?

Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass Sie den Eigentümern einen grossen Schaden verursachen, für den Sie aufkommen müssen, sollten Sie die eingereichten Gesuche durch Nichteintretens-Entscheid abschliessen. Sie müssen gemäss § 108 Abs. 2 VRG auf jeden Fall zu allen Anträgen Stellung nehmen, und dies auf materieller Ebene, weil die Zeit der formellen Prüfungen längst vorbei ist. Ohne materielle Beurteilung würden Sie die Eigentümer des materiellen Ergebnisses berauben, das durch die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes und die formell korrekte Gesuchseingabe entstanden ist. Die Beschwerdeinstanz könnte in der Folge Ihre materiellen

Entscheide nicht beurteilen, sondern nur die formellen des Nichteintretens-Entscheide, die jedoch, wie gesehen, für alle Fachleute ganz offensichtlich und einfach einsehbar unhaltbar sind. Es ist somit klar, dass Sie missbräuchlich handeln würden, für den Schaden aufkommen müssten und gemäss Art. 312 des Schweizerischen Strafgesetzbuches wegen Amtsmisbrauchs mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder Geldstrafe bestraft würden, da Sie einem andern durch Missbrauch der Amtsgewalt einen Nachteil zugefügt hätten.

Analoges gilt auch für die anderen Differenzpunkte, auf die ich Sie schon seit längerem aufmerksam gemacht habe. Allen voran Ihre Behauptung, der Nachweis der geforderten hohen architektonischen Qualität könne ohne Konkurrenzverfahren nach geltender Gerichtspraxis nicht erbracht werden. Fallnummer V 11 70 des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern, auf welche sich Ihre Bauabteilung beruft, kann dazu nicht herbeigezogen werden, da sich dieses Urteil auf eine ganz spezielle Situation bezieht, wie sie hier bei uns nicht gegeben ist. Es geht bei diesem Urteil nämlich um einen Fall in „äusserst exponierter Lage“ (15.). Zudem liegt das Hotel Albana, um das es dort geht, in der Kur- und Hotelzone, die von der Schönheit lebt. Dort gelten gemäss Art. 7 Abs. 6 nBZR Weggis die strengeren Anforderungen der Gestaltungsvorschriften in der Kur- und Hotelzone (4b 2. Absatz) und ein Gestaltungsplan ist für Neubauten Vorschrift. Diese Zone wird zudem von der Ortsbildschutzzone überlagert, wo gemäss Art. 32 Abs. 4 nBZR an das ortsbauliche und landschaftliche Eingliederungsgebot nach Art. 43 BZR erhöhte Anforderungen zu stellen sind (6a). Auch ist das Konkurrenzverfahren gemäss Weggiser nBZR vorgeschrieben, wenn wie dort oberirdische Neubauvolumen die auf dem Grundstück vorhandene oberirdische Baumasse um 50 % übersteigen (6b/aa 2. Abschnitt). Die Gestaltungsplanpflicht in der Kur- und Hotelzone beruht darauf, die mit Bauvorhaben einhergehenden Auswirkungen auf das Ortsbild rechtsgenügend überprüfen zu können, zumal gemäss Art. 7 Abs. 5 nBZR das zulässige Nutzungsmass nicht mittels Ausnützungsziffer festgelegt ist, sondern für dessen Bestimmung die Wahrung des Umgebungsschutzes, des Orts- und Landschaftsbilds sowie die Interessen der Grundstückseigentümer im Zentrum stehen. Mit der Wendung in Art. 7 Abs. 4 BZR wird ein wesentliches öffentliches Interesse (Orts- und Landschaftsschutz) zum Ausdruck gebracht, das eine Gestaltungsplanpflicht rechtfertigt. Dem Gemeinderat kommt in Bezug auf diese Zone ein grosser Ermessensspielraum zu, um den genannten Anforderungen von Art. 7 Abs. 5 nBZR gerecht werden zu können, wobei er die im nBZR vorgegebenen Instrumente der Volumenstudien sowie des Konkurrenzverfahrens zu berücksichtigen und Experten beizuziehen hat. Die genannten Bestimmungen zur Kur- und Hotelzone sowie zur Ortsbildschutzzone zeigen deutlich auf, dass auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbilds sowie der Umgebung besonderes Augenmerk zu legen ist. Mit den in Art. 7 Abs. 5 und 6 nBZR genannten Volumenstudien und Konkurrenzverfahren werden Instrumente aufgezeigt, die der Umsetzung dieses Schutzziels dienen (6bb). Nichts von all dem aber bei uns. Es ist haarsträubend, sich wie die Bauabteilung Ebikon auf dieses Urteil stützen zu wollen. In unserem Gebiet gilt nicht einmal

die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes, einem Sondernutzungsplan, der für ein bestimmtes Gebiet eine eigentliche Spezialbauordnung schafft. Bezweckt wird damit eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets (§ 72 PBG; Haller/Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. Aufl., Zürich 1999, N 318; 6b/aa des zitierten Urteils). Es ist für jede qualifizierte Fachperson einfach zu ersehen, dass die von Ihnen angegebene Begründung für die Verweigerung der eingegebenen Abweichungen von den Zonenvorschriften nicht zutrifft.

Und schauen Sie, wie sich unsere Bauten bestens in die Umgebung einfügen und ein Maximum an lokaler, raumplanerischer Qualität schaffen:



Schachenweidstrasse Blickrichtung Westen: Wenn die Farbe nicht hellblau wäre und wenn es sich nicht um eine Baute der 2010er Jahre handeln würde, nachdem in diesem Gebiet seit längerem nicht mehr gebaut wurde, würde man nicht einmal erkennen, dass hier etwas Neues eingefügt wurde. Die Fotomontagen sind auf Basis von Fotos des Baugespannes erstellt worden und entsprechen ausgenommen die Umgebungsgestaltung genau der geplanten Realität.



Schachenweidstrasse Blickrichtung Osten: Auch der Rhythmus von längs und quer zur Strasse gestellten Gebäuden wurde weitergeführt. Die besondere Farbe weist auf den besonderen Ort mit dem Mühlebach und dem historischen Bauernhaus von 1781 hin und wurde in den Sonderbauvorschriften auf Seite 12 und meinem Schreiben vom 26.4.2013 näher begründet.



Stellt man sich unmittelbar vor ein Haus, wirkt es notgedrungen dominant. Dank der Reduktion auf ein Gebäude und der Orientierung quer zur Strasse öffnet sich der Blick auf die anmutige Hügellandschaft. Die beiden Häuschen rechts vorne werden abgebrochen und der Park erhält Hochstammbäume, auch längs der Schachenweidstrasse in der Fortsetzung des Baumes rechts. Der Neubau bleibt aber dazwischen erkennbar und Durchblicke auf den Hügel gewährleistet.



Weitere Erläuterungen zur Integration der Bauvolumen finden sich auf den Seiten 4 und 6 der Sonderbauvorschriften sowie meinen E-Mails vom 27.2. und 15.3.2013.

Beachten Sie bitte auch, dass der Beurteilung der Eingliederung **nicht auf ein subjektives ästhetisches Empfinden** abgestellt werden darf, sondern dass möglichst objektivierte Kriterien anzuwenden sind (vgl. LGVE 1998 II Nr. 14 E. 4b).

Weil Ihre Bauabteilung den grundlegenden Fehler macht, für die Abweichungen von den Zonenvorschriften zum Nachweis der hohen architektonischen Qualität ein Konkurrenzverfahren zu verlangen, und dabei selbst den eingereichten systematischen Variantenvergleich vom 5.6.2012 und die zahlreichen Beschriebe und detaillierten Begründungen negiert, kann sie nicht erkennen, dass die Geschossigkeit und die Ausnützung in Ordnung sind. Weitere Erläuterungen dazu haben wir Ihnen am 12.11.2012 anlässlich unserer Sitzung mit Herrn Gemeinderat Peter Schärli übergeben. Die eingereichten Mittel zum Nachweis der architektonischen Qualität seien zuzulassen, die Qualität zu würdigen und entsprechend die Abweichungen von den Zonenvorschriften zu genehmigen.

Auch ist die Machbarkeit der Verkehrerschliessung längst nachgewiesen. Dazu braucht es kein fachgerecht ausgearbeitetes Strassenprojekt, wie Sie schreiben. Auf der Stufe Nutzungsplanung, so namentlich auch beim Gestaltungsplan, reicht es dazu gemäss LGVE 2007 II Nr. 9 die Situierung (Linienführung) festzulegen und deren planerische Umsetzbarkeit sicherzustellen. Die bauliche Umsetzung der Erschliessung hingegen ist Bestandteil der Baureife und damit Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Die Linienführung ist aus den eingereichten Unterlagen einwandfrei ersichtlich. Zudem haben wir am 20.3.2013 die Sichtdreiecke und damit die Verkehrssicherheit nachgewiesen, obwohl der Chef Ihres Tiefbaus selber diese vor Ort bejahte und dies ja auch tatsächlich für alle, die sich einmal dort aufgehalten haben, problemlos einsehbar ist. Zudem geht es ja auch nur um die Verbreiterung einer bereits bestehenden Strasse um 1.50 Meter plus ein Bankett von 0.60 Meter. Sie meinen, damit einen Gestaltungsplan verhindern zu können!



Auf einfachste Weise lässt sich die Strasse auf die linke Seite verbreitern.



Auch das Gefälle bei der Einmündung in die Schösslistrasse ist kein Problem, wie die jetzt schon bestehende Verbreiterung zeigt. Mehr als heute muss in diesem Bereich nicht verbreitert werden. Eine Abzweigung nach rechts wird nicht mehr benötigt. Die aufwärts führende Fahrbahn wird über den Kreisel ‚Sagen‘ erreicht.



Die Böschung ist genügend flach, um nach einer Verbreiterung der Strasse mit ein, zwei Böschungssteinen die benötigte Höhe zu gewinnen.



Die Treppe kann nach vorne verschoben werden.



Beim Holzschnitzelhaufen zweigt die Rampe nach rechts ab und führt zur Baugespannstange. Das Gefälle ist mit 8 % moderat. Vergleich Sie dazu bitte auch beiliegenden Plan. Die planerische Umsetzbarkeit der Erschliessung ist auf Grund des Gezeigten ohne Weiteres sichergestellt. Die Erschliessung sei zu genehmigen.

Mit Schreiben vom 27.6.2013 hat die kantonale Bewilligungs- und Koordinationszentrale rawi *nicht* mitgeteilt, dass eine Neuaufgabe des Gestaltungsplanes notwendig sei. Es hat sich dabei um eine blosser Vermutung gehandelt, wie das rawi in seinem Fazit festhält, eine Vermutung auch, die mit meinem Schreiben vom kommenden Montag, 15.7.2013 an die involvierten Instanzen ausgeräumt wird.

Die Einigungssitzung Einsprache Josef Wicki haben Sie trotz meinem Antrag vom 18.6.2013 nicht einberufen. Das ist nun bereits wieder drei Wochen her. Ich ersuche Sie, dies nun **ohne jeden weiteren Verzug** zu veranlassen.

Wenn Sie wegen offensichtlichen Fehlern, auf die Sie noch explizit aufmerksam gemacht worden sind, den Eigentümern einen Nachteil zufügen, werden Sie bestraft und haben Schadenersatz zu leisten, wenn Sie sich nicht korrigieren. **Sie sind verpflichtet, sich bei anerkannten Fachleuten beraten zu lassen.** Die ganze Reihe von groben Fehlern könnte aber auch den Schluss zulassen, sie würden vorsätzlich begangen mit einem erheblich höheren Strafmass.

Damit nicht weiterer Schaden in dieser, seit langem verschleppten Angelegenheit entsteht, sei diese Einsprache **umgehend** zu beantworten, **spätestens jedoch innert 10 Tagen.**

Freundliche Grüsse
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch

Kopie
- Bewilligungs- und Koordinationszentrale rawi

Beilage
- Plan Machbarkeit Erschliessung Grundstück Nr. 371, 1:200, vom 15.7.2013