

ENTSCHEID

betreffend

- Aussteckung von geplanten Bauten im Bewilligungsverfahren für einen Gestaltungsplan
- Leistung eines Kostenvorschusses zur Sicherstellung von Gebühren in einem Bewilligungsverfahren für einen Gestaltungsplan

Sachverhalt

Vorhaben: Gestaltungsplan Sagi, Überbauung Grundstücke 371 + 684

Gesuchsteller: Büro für Bauadministration GmbH, Urs Rüesch, Zihlmattweg 1, 6005 Luzern

Grundeigentümer: René Wicki Lindenfeldstrasse 8, 6274 Eschenbach (ME ½)
 Dr. Willy Wicki, Rosenfeldweg 6, 6048 Horw (ME ½)

Zone und 371 W2d 2-geschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise
 Grundstück Nr: Gr Grünzone
 684 W4 Wohnzonen W4

Ortsbezeichnung: Sagi

Vereinfachte Darstellung des bisherigen Verfahrensablaufes:

Am 22. März 2012 reichte Herr Urs Rüesch bei der Bauabteilung der Gemeindeverwaltung Ebikon einen Gestaltungsplan ein. Eine erste Prüfung durch die Bauabteilung der Gemeinde Ebikon ergab, dass das Vorhaben kaum in der vorliegenden Form bewilligungsfähig sein wird. Dies teilte der Gemeinderat Ebikon der Gesuchstellerin mit Schreiben vom 28. Juni 2012 mit:

In diesem Schreiben wird der bisherige Verfahrensablauf im Rahmen von Vorabklärung dargestellt, auch mit der negativen Vorprüfung beim Kanton (Schreiben der rawi vom 4. Oktober 2011). Insbesondere wird wiederholt, dass in Gestaltungsplänen, insbesondere bei Abweichungen von den Zonenbestimmungen, der Qualitätsnachweis über ein Wettbewerbsverfahren mit unabhängiger Jurierung erbracht werden müsse. Das Ergebnis der Überprüfung durch die Bauabteilung habe grosse baurechtliche Mängel ergeben: die zulässige Anzahl Geschosse werde bei beiden geplanten Gebäuden je um 2 Geschosse überschritten, die Stützmauern und Parkplätze weisen nicht die geforderten Waldabstände auf, in der Grünzone seien Anlagen und Terrainveränderungen vorgesehen, die auf Grund der Zonenvorschriften nicht bewilligungsfähig seien, die freizuhaltenden Gewässerräume seien in den Unterlagen nicht korrekt dargestellt, gesetzliche minimale Gewässerabstände werden durch Gewässerverlegungen verletzt, die mögliche Verkehrserschliessung ab der Schösslistrasse sei nicht nachgewiesen, die zulässige Ausnutzungsziffer in der W2d werde überschritten, innerhalb des freizuhaltenden Gewässerraumes seien bauliche Anlagen vorgesehen.

Die Baukommission hat es abgelehnt, auf ein solch mangelhaftes Projekt nur einzutreten.

Die Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK) unterstützte die Haltung der Baukommission. Der Gemeinderat teilte der Gesuchstellerin auch mit, dass das vorliegende Projekt abgewiesen werden müsste, sofern ein anfechtbarer Entscheid verlangt werde.

Besprechung vom 12. November 2012

Teilnehmende: René Wicki, Grundeigentümer; Franz Hess, Rechtsanwalt; Urs Rüesch, Gesuchsteller und Planverfasser; Peter Schärli, Gemeinderat, Ressortleiter Bau; Pia Maria Brugger Kalfidis, Gemeindeschreiberin; Peter Ottiger, Leiter Hochbauabteilung

Der Gesuchsteller gibt ein Dokument ab mit Erläuterungen und Korrekturen als Reaktion auf das Schreiben vom 28. Juni 2012. Vereinbart wird, der Gesuchsteller werde der Gemeinde mitteilen, ob der Gestaltungsplan überarbeitet werden soll oder ob er in der vorliegenden Form aufgelegt werden soll, dies im Wissen, dass die Gemeinde den vorliegenden Gestaltungsplan nicht werde bewilligen können.

E-Mail vom 20. November 2012 von Urs Rüesch an Pia Maria Brugger, Gemeindeschreiberin
Die Bauherrschaft habe sich gegen einen Wettbewerb ausgesprochen. Zusätzlich werden Fragen gestellt zur Beurteilung der an der Besprechung vom 12. November abgegebenen Unterlagen.

E-Mail vom 16. Januar 2013 von Peter Ottiger, Leiter Hochbauabteilung an Urs Rüesch, Gesuchsteller; Beantwortung der im E-Mail vom 20. November 2012 gestellten Fragen:

- Der von Herr Rüesch geschilderten Methode der Qualitätssicherung (Variantenuntersuchung durch Planverfasser) werde für die Gemeinde nicht ausreichen, um über Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften im Gestaltungsplanverfahren entscheiden zu können.
- Die gesetzlich verlangte Freihaltung des Gewässerraumes sei nicht eingehalten.
- Mit beiden Gebäuden werden die zulässigen Geschosshöhen überschritten.
- Die gesetzlichen Waldabstände sind nicht eingehalten.
- Bedingt durch die geplanten Veränderungen bei der Grünzone sei ein Parkplatz-Nachweis, ein Nachweis von ausreichendem Retentionvolumen sowie ein Spielflächennachweis notwendig.
- Der Nachweis der Machbarkeit der Erschliessung ab der Schösslistrasse sei nicht erbracht.
- Da keine Kleinwohnungen erstellt werden, sind auch keine Erhöhungen der Ausnutzungsziffer möglich.
- Es könne auch mit den nachgereichten Projektanpassungen kein positiver Entscheid für die Genehmigung des Gestaltungsplanes in Aussicht gestellt werden. Sofern eine Auflage erwünscht sei, sei Mitteilung zu machen. Zudem werde voraussichtlich ein Kostenvorschuss für die Verfahrenskosten verlangt.

Am 6. Februar 2013 sind von der Gesuchstellerin neue Unterlagen nachgereicht worden. Eine grobe Prüfung durch die Bauabteilung ergibt, dass wesentliche bereits früher gerügte Mängel immer noch nicht korrigiert worden sind (Qualitätsnachweis, Geschossigkeit, Freihaltung Gewässerraum, Nachweis der möglichen Erschliessung ab der Schösslistrasse, etc.). In diesem Schreiben vom 4. Februar 2013 verlangt die Gesuchstellerin die unverzügliche öffentliche Auflage.

E-Mail vom 22. Februar 2013 der Bauabteilung, Peter Ottiger, an Herr Wicki, nachdem sich Herr Wicki nach einer Antwort auf das Schreiben vom 4. Februar 2013 erkundigt hat:
Der Gemeinderat habe an der Sitzung vom 21. Februar vom Schreiben Kenntnis genommen und zur Weiterbearbeitung an die Bauabteilung verwiesen. Es werde ein Entscheid vorbereitet, wonach vor der Auflage ein Baugespann zu erstellen sei sowie ein Kostenvorschuss für die Verfahrenskosten zu leisten sei. Das Geschäft sei für die Gemeinderatsitzung vom 13. März 2013 traktandiert.

E-Mail vom 27. Februar 2013 von Herr Rüesch an Frau Brugger, Gemeindeschreiberin Ebikon;
Herr Rüesch verneint die Notwendigkeit eines Baugespanns. Die Voraussetzung von § 76 PBG seien nicht erfüllt, um ein Baugespann zu verlangen. Ausgesteckte Gestaltungspläne seien zudem immer ein Nährboden für Einsprachen. Die Gemeinde nehme bereits vor dem Entscheid öffentlich Stellung zur Frage, ob es sich um exponierte, die Aussicht erheblich beschränkende oder anderweitig dominierende Gebäude handle. Die mit dem Ausstecken provozierten Einsprachen würden nur einen erhöhten Aufwand und eine Verzögerung des Projektes bedeuten.

Erwägungen

1. Gesetzliche Grundlagen

Dieser baurechtliche Entscheid stützt sich auf folgende gesetzlichen Normen:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989
- kantonale Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 27. November 2001
- Bau- und Zonenreglement vom 14. Februar 1995

2. Baugespann

Gemäss § 76 Abs. 4 PBG kann die Gemeinde verlangen, dass exponierte, die Aussicht erheblich beschränkende, anderweitig dominierende oder an Grundstücke Dritter angrenzende Bauten und Anlagen ausgesteckt werden.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll in der viergeschossigen Wohnzone auf Grundstück Nr. 684 ein Gebäude erstellt werden, das sechsgeschossig in Erscheinung treten wird. Auf dem Grundstück Nr. 371 in der zweigeschossigen Wohnzone soll ein Gebäude erstellt werden, dass talseitig mit 5 Geschossen in Erscheinung treten wird. Dieses geplante Gebäude soll in einem Abstand von ca. 15 m zum Gebäude GVL Nr. 24 zu stehen kommen. Dieses Gebäude ist im Bauinventar der Gemeinde Ebikon als denkmalpflegerisch "schützenswert" enthalten.

Auf Grund dieser Erwägungen ist es gerechtfertigt, für die Auflage des Gestaltungsplanes eine Aussteckung zu verlangen.

Sollte die beiden Gebäude nicht ausgesteckt werden, so ist der Gesuchstellerin anzudrohen, in Anlehnung an § 192 Abs. b PBG auf das Gesuch nicht einzutreten.

3. Umfang des Baugespannes, Kontrolle

Gemäss § 191 Abs1 PBG ist das Baugespann so auszustecken, dass daraus der gesamte Umfang der Bauten ersichtlich ist.

Die eingereichten Unterlagen lassen erkennen, dass durch die Formgebung der Dachflächen ein erhebliches Volumen auch auf dem obersten Niveau errichtet werden soll. Es genügt daher nicht, die Dachfläche nur mit Bauprofilen in den Fassadenecken und im Dachfirst darzustellen. Auch der in den Giebelfassaden dargestellte Knick in der Dachfläche ist im erheblichen Ausmass volumenbestimmend und daher auszustecken.

Das erstellte Baugespann ist der Bauabteilung der Gemeinde Ebikon schriftlich zu melden, damit die Kontrolle durch den Geometer erfolgen kann.

4. Amtliche Kosten, Kostenvorschuss

Nach Art. 43 BZR können angemessene Kostenvorschüsse zur Sicherstellung der entstehenden Gebühren verlangt werden.

Nach § 195 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) kann von der Partei, die ein Verfahren einleitet und kostenpflichtig werden kann, ein angemessener Vorschuss zur Sicherstellung der amtlichen Kosten verlangt werden. Wenn die Partei den Vorschuss trotz Androhung der Folgen innert eingeräumter Frist nicht leistet und das Verfahren nicht von Amtes wegen durchzuführen ist, braucht die Behörde auf die Rechtsvorkehr nicht einzutreten.

Das vorliegende Verfahren ist nicht von Amtes wegen durchzuführen.

Nachdem die Bewilligungsfähigkeit des Gestaltungsplanes bereits zum jetzigen Zeitpunkt als eher unwahrscheinlich bezeichnet werden muss, die Gesuchstellerin aber trotzdem die öffentliche Auflage verlangt, auf Grund des bisherigen Verfahrensablaufes auch nicht zu erwarten ist, dass in Verhandlungen zwischen der Gesuchstellerin und der Gemeinde ein bewilligungsfähiges Projekt erreicht werden kann, ist es gerechtfertigt, einen Kostenvorschuss für die amtlichen Kosten zu verlangen.

Der Vorschuss ist mit den effektiven Kosten gemäss dem endgültigen Entscheid zu verrechnen.

5. Amtliche Kosten, Adressat der Rechnung

Gemäss § 79 PBG sind die entstehenden amtlichen Kosten den Grundeigentümern in Rechnung zu stellen. Als Gesuchstellerin tritt im vorliegenden Verfahren aber das Büro für Bauadministration GmbH, Urs Rüesch, auf. Über die bestehenden Abmachungen zwischen Grundeigentümer und der Gesuchstellerin liegen der Gemeinde keine Informationen vor. Nachdem die Gesuchstellerin als verfahrenseinleitende Partei im Sinne § 195 PBG zu betrachten ist, wird die Rechnung an die Gesuchstellerin adressiert.

Im Anmeldeformular für den Gestaltungsplan wird ebenfalls die Gesuchstellerin als Rechnungsempfänger dargestellt.

6. Amtliche Kosten, Festsetzung

Gemäss § 212 PBG erheben Kanton und Gemeinden für die Erfüllung ihrer baurechtlichen Aufgaben Gebühren, welche dem Gesuchsteller auferlegt werden. Die Höhe der Bewilligungsgebühren ist auch in Art. 43 BZR geregelt.

Kostenvorschuss

Gemäss dem Anmeldeformular für den Gestaltungsplan beträgt die Grundgebühr inkl. Spruchgebühr Fr. 1000.- plus Fr. 0.10 pro m2 Bodenfläche. Hierzu kommen u.a. die effektiven Auslagen für Publikationen, Grundbucheintragungen, Ausfertigung des Gemeinderatentscheides sowie die Grundbuchkosten. Gemäss BZR Art 43 Abs. 4 erhebt der Gemeinderat für den Beizug verwaltungsexterner Fachleute (vorliegend Baukommission) und für die Prüfung der Gestaltungspläne eine Gebühr nach Zeitaufwand.

Grundgebühr	Fr.	1'000.-
8010 m2 x Fr. 0.10.-	Fr.	801.-
Baugespannkontrolle (Schätzung)	Fr.	500.-
Ausserordentlicher Aufwand (Schätzung)		
Zeit 50 Std x Fr. 120.-	Fr.	6'000.-
Kopien, Korrespondenz	Fr.	100.-
Baukommission (Schätzung) 15 Std. x Fr. 180.-	Fr.	2'700.-
Ausfertigung (Schätzung)	Fr.	200.-
Portokosten	Fr.	200.-
Total	Fr.	11'501.-

amtliche Kosten des vorliegenden Entscheides

Zeitaufwand:	4.5 Std x Fr. 120.-	Fr.	540.-
Ausfertigung	Original 4 Seiten x Fr. 20.-	Fr.	80.-
	1. Kopie 4 Seiten x Fr. 2.-	Fr.	8.-
	weitere Kopie 4 Seiten x Fr. 0.30	Fr.	1.20
Einschreiben	3 x 8.-	Fr.	24.-
Total		Fr.	653.20

Rechtsspruch

1. Vor der Auflage des Gestaltungsplanes ist ein Baugespann im Sinne der Erwägungen zu erstellen. Das erstellte Baugespann ist der Gemeinde zur Kontrolle zu melden.
2. Es ist ein Kostenschuss im Betrage von Fr. 11'500.- zu leisten.
3. Sollte innert 40 Tagen nach Erlangung der Rechtskraft dieses Entscheides (also 60 Tage nach der Eröffnung) das Baugespann nicht korrekt erstellt oder der Kostenvorschuss nicht geleistet sein, so wird auf das Gesuch um Durchführung des Bewilligungsverfahrens für den Gestaltungsplan nicht eingetreten.
4. Die amtlichen Kosten für den vorliegenden Entscheid betragen Fr. 653.20
5. **Rechtsmittel**
Gegen diesen Entscheid können innert 20 Tagen seit Zustellung sowohl die Gesuchstellerin als auch die Grundeigentümer beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen. Die Beschwerdeschrift hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Beilagen:

1. Rechnung für Kostenvorschuss
2. Rechnung amtliche Kosten dieses Entscheides

Zustellung an:

- Büro für Bauadministration, Urs Rüesch, Zihlmattweg 1, 6005 Luzern (Gesuchsteller) ®
(Beilagen 2 Rechnungen)
 - René Wicki Lindenfeldstrasse 8, 6274 Eschenbach (Grundeigentümer) ®
 - Dr. Willy Wicki, Rosenfeldweg 6, 6048 Horw (Grundeigentümer) ®
-

Gemeinderat Ebikon

Daniel Gasser
Gemeindepräsident

Pia Maria Brugger Kalfidis
Gemeindeschreiberin

Postversand:

**Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)
Bewilligungs- und Koordinationszentrale**

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 - 228 51 83
Telefax 041 - 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Gemeinde Ebikon
z.H. Peter Ottiger
Leiter Bauabteilung
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon

Luzern, 4. Oktober 2011

2011-4270, Vorabklärung IBZ

Gesuchsteller/in	Erbengemeinschaft Wicki Julius, Sagi, 6030 Ebikon		
Gegenstand	Vorabklärung Gestaltungsplan Sägerei		
Gemeinde	Ebikon		
Grundstück-Nr.	371 / 684 / 2327	Koordinaten	668250 / 214225
Ortsbezeichnung	Sagi		
Strassen-Nr.	—		
Gewässer-Nr.	Mühlebach 3031		

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Unterlagen betreffend oben erwähnten Gegenstand sind zur Behandlung innerhalb der kantonalen Verwaltung eingegangen. Folgende Dokumente liegen uns zur Beurteilung vor:

- e-mail Büro für Bauadministration vom 19.09.2011
- Situationsplan 1:500 Parz. 371/2327 vom 16.09.2011
- Situationsplan 1:500 Parz. 684 vom 15.09.2011

Auf den beiden Parz. 684 und 371 soll je ein Wohngebäude erstellt werden.

Die betroffenen kantonalen Fachstellen haben das oben erwähnte Vorhaben geprüft. Gestützt auf die bei uns eingegangenen Stellungnahmen nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

Raumplanung

Die Parzelle Nr. 684 liegt in der Wohnzone 4. Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 371 – mit dem darauf stehenden geschützten Gebäude Nr. 24 – liegt in der Wohnzone 2; der südliche Teil der Parzelle Nr. 371 liegt in der Grünzone und grenzt an Wald (Parzelle Nr. 2327). Mitten durch die Parzelle Nr. 371 verläuft der in diesem Abschnitt eingedolte Mühlebach (Eindolung bewilligt vom damaligen Baudepartement am 7. Oktober 1960). Der Bach fliesst dann entlang der östlichen Grenze der Parzelle 684 im offenen Gerinne weiter.

Der südliche Teil der Parzelle Nr. 371 ist zudem im Inventar schützenswerter Geo-Objekte mit lokalem Schutzwert enthalten. Das auf Parz. 371 geplante Gebäude ragt in die Grünzone.

Verkehr und Infrastruktur**Strassenwesen**

Aus strassenrechtlicher Sicht stimmen wir ohne Bedingungen und Auflagen zu.

Wasserbau und Naturgefahren**Ausgangslage:**

Es kommen die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung und das kantonale Wasserbaugesetz zur Anwendung.

Gemäss den Übergangsbestimmungen Absatz 1 zur Änderung vom 4. Mai 2011 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) legen die Kantone den Gewässerraum gemäss den Artikeln 41a und 41b bis zum 31. Dezember 2018 fest. Solange sie den Gewässerraum nicht festgelegt haben (wie vorliegend), gelten die Vorschriften für Anlagen nach Artikel 41c Absätze 1 und 2 GSchV.

Nach Absatz 2 lit. a der Übergangsbestimmungen muss entlang von Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite der Gewässerraum auf einem beidseitigen Streifen von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle freigehalten werden.

Beurteilung:

Auf der Parzelle Nr. 684 muss der Gewässerraum gemäss den Übergangsbestimmungen (beidseitig je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle) eingehalten werden. Damit wird auch der Mindestabstand nach § 5 Abs. 1 lit. b WBG eingehalten.

Nach Art. 41a Absatz 5 lit. b GSchV kann bei eingedolten Gewässern, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. Vorliegend ist das Gewässer auf Parz. 371 rechtmässig eingedolt und unterliegt somit grundsätzlich der Bestandesgarantie, solange daran nichts verändert wird. In diesem Fall kommt aber die Vorschrift gemäss § 5 Abs. 2 des kant. Wasserbaugesetzes (WBG) zur Anwendung, wonach bei eingedeckten Gewässern der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m ab Verrohrung (Gewässergrenze) beträgt.

Auf der Parzelle Nr. 371 soll der rechtmässig bewilligte eingedeckte Abschnitt um wenige Meter verlegt und wieder eingedeckt werden. Somit entfällt die Bestandesgarantie und der Bach ist offen zu legen.

- Für die genaue Beurteilung des Gewässerraums fehlen uns Angaben über die Breite der Gewässersohle im offenen Abschnitt (Parz. 684) und den Rohrdurchmesser im eingedeckten Abschnitt (Parz. 371). Eine Beurteilung ist somit zurzeit nicht abschliessend möglich.
- Wird der bestehende eingedeckte Bach verlegt, ist dieser nach den heutigen Gesetzesvorgaben offen zu führen und die Gewässerabstände sind nach Art. 41a GSchV einzuhalten.
- Gemäss Gefahrenkarte Ebikon (2010) hat das betroffene Gebiet eine geringe Hochwassergefährdung durch den Mühlebach.
- Aus wasserbaulicher Sicht kann gemäss den vorliegenden Gesuchsunterlagen die Bewilligung nach WBG bzw. GSchG/GSchV nicht in Aussicht gestellt werden.

Umwelt und Energie

Gewässer

Ausgangslage:

Der Mühlebach ist auf Parzelle Nr. 371 eingedolt. Die Eindolung ist am 7. Oktober 1960 unbedingte bewilligt worden. Die bestehende Verrohrung soll im Zusammenhang mit der Bebauung der Parzelle verlegt werden. Entlang der Eindolung gelten nach kant. Wasserbaugesetz (WBG) beidseitig Abstände für Bauten und Anlagen von 6 Metern ab Verrohrung. Der Gesuchsteller macht einen Härtefall geltend (Unbebaubarkeit der Parzelle wegen Gewässerraum/ Abstandsvorschriften). Der Härtefall ist auf Grund der Unterlagen nicht ausgewiesen. Es sind beispielsweise keine Varianten mit offenem Bachgerinne und Bebauung vorliegend. Gemäss Art. 38 Gewässerschutzgesetz dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, für (...) den Ersatz einer bestehenden Eindolung, sofern eine offene Wasserführung nicht möglich ist. Der Mühlebach ist oberhalb und unterhalb der bestehenden Verrohrung weitgehend offen geführt. Im oberliegenden Bachtobel ist der Mühlebach in einem naturbelassenen Zustand.

Beurteilung:

Sowohl am eingedolten wie auch am allenfalls zu öffnenden Gewässerabschnitt gelten Gewässerabstände nach Wasserbaugesetz (rund 13 -14 Meter breiter Korridor). Fakt ist, dass

X

der Bach offen geführt werden kann. Die Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung zum Wiedereindolen - Leitungsverlegung nach GSchG ist daher nicht gegeben. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich festgelegt, dass Wiedereindolungen im Sinne von Ausnahmen nicht zugelassen sind, falls eine offene Wasserführung möglich ist, was vorliegend der Fall ist. Der neue Aspekt des Gewässerraumes nach geändertem Gewässerschutzgesetz stützt die Vorgaben, wie sie bereits im kantonalen Wasserbaugesetz verankert sind.

Platzbedarf für das offene Gerinne, Hochwasserschutz und adäquates Bauvolumen sind aufeinander abzustimmen. Mit einer Offenlegung kann der Gewässerraumkorridor unter Abwägung zwischen Gewässerraumbedarf und Bebaubarkeit der Parzelle 371 festgelegt und entsprechend gesichert werden. Soweit notwendig und verhältnismässig können Unterabstände am geöffneten Bachlauf im Sinne von Ausnahmen geprüft werden. Mit der Unterschreitung von Gewässerabständen (eingedolt oder offener Bach) wird für die fragliche Parzelle ein deutlicher Mehrwert generiert. Daher stellen wir uns auf den Standpunkt, dass mit dem Mehrwert eine Bachöffnung finanziert werden kann.

Die bestehende Verrohrung ist nach den damaligen Rechtsgrundlagen bewilligt worden. Eine Verlegung der Verrohrung oder Unterabstände nach neuerer Gesetzgebung sind darin jedoch nicht enthalten. Damit ist nur die Bestandesgarantie im jetzigen Verlauf zugebilligt. Sie spielt somit für die vorliegende Fragestellung nicht so eine gewichtige Rolle.

Die Offenlegung des Mühlebaches ist im vorliegenden Fall vorzusehen und der offene Bachlauf ist in die Bebauung und Gestaltung für Parzelle 371 einzubeziehen (wie auch das denkmalgeschützte Gebäude). Der Gewässerraumkorridor ist unter Abwägung zwischen Gewässerraumbedarf und Bebaubarkeit festzulegen. Der ökologische Gewinn einer Offenlegung ist im vorliegenden Fall gegeben. Mit der Aufhebung der Verrohrung wird eine ansehnliche, naturbelassene Gewässerstrecke wieder vernetzt.

- Der nachgefragten Verlegung der Bachleitung und den beantragten Unterabstände nach Wasserbaugesetz für den verrohrten Bach können wir nicht zustimmen. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 38 GSchG für eine Wiederverrohrung / Leitungsverlegung kann nicht erteilt werden.
- Es ist eine Offenlegung des Gewässerabschnittes vorzusehen, der offene Bachlauf ist in die Bebauung und Gestaltung der Parzelle 371 einzubeziehen. Unterabstände nach Wasserbaugesetz bzw. Ausnahmen nach GSchG sind allenfalls am offen gelegten Bachlauf unter Abwägung zwischen Gewässerraumbedarf und adäquate Bebauung zu prüfen.
- Der Gewässerraumkorridor ist in Absprache mit der Gemeinde und in Abstimmung mit den Erfordernissen des Hochwasserschutzes entsprechend festzulegen.

Landwirtschaft und Wald

Wald

Ausgangslage:

Die Gesuchstellerin beabsichtigt, auf dem Grundstück Nr. 371, Sagi, GB Ebikon, ein Mehrfamilienhaus zu erstellen. Das Mehrfamilienhaus weist einen Abstand von 4 m zum südöstlich stockenden und aufsteigenden Wald (Parz. 2327) auf. Im Weiteren beabsichtigt die Gesuchstellerin, Wald "abzutauschen".

Nach § 14 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) in Verbindung mit § 136 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. März 1989 haben neue Bauten und Anlagen mindestens einen Abstand von 20 m zum Waldrand einzuhalten, sofern keine Baulinie im Sinne von § 136 Abs. 1 PBG in einem Zonen- oder Bebauungsplan besteht. Über die Bewilligung von Ausnahmen bis minimal 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume sowie 10 m für übrige Bauten und Anlagen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, der Sicherheit und der Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen (§ 136 Abs. 3 PBG). Vor ihrem Entscheid holt die Bewilligungsbehörde u. a. die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Fachstelle ein. Für Bauten und Anlagen unterhalb der Minimalabstände gemäss § 136 Abs. 3 PBG bedarf es einer Sonderbewilligung der zuständigen Amtsstelle. Diese kann nur erteilt werden, wenn die für eine Rodungsbewilligung bestehenden Voraussetzungen sinngemäss erfüllt sind (§ 136 Abs. 4 PBG).

Beurteilung:

Bei der Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 371 sind die Waldabstandsvorschriften des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) nicht beachtet worden. Ein Waldabstand von 4 m ist nicht bewilligungsfähig. Nicht nur der gesetzliche Waldabstand von 20 m, sondern auch der Minimalabstand zum Wald von 15 m gemäss § 136 Abs. 3 PBG werden praktisch vollständig unterschritten. Auf Grund der Lage des Waldes zum geplanten Bauvorhaben ist aus Sicherheitsgründen der gesetzliche Waldabstand einzuhalten.

Zudem ragt das geplante Gebäude in die Grünzone.

Die Gesuchstellerin erwägt zudem Wald "abzutauschen". Dieser "Waldabtausch" ist rechtlich einem Rodungstatbestand gleichzusetzen. Nach Artikel 5 Absatz 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991 sind Rodungen verboten. Nach Artikel 5 Absatz 2 WaG darf eine Ausnahmegewilligung für eine Rodung erteilt werden, wenn u. a. der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein;
- b) Das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen.

Abgesehen davon, dass eine Rodung eine Zonenplanrevision zur Folge hätte und ausserdem in einer Bauzone kein neuer Wald entstehen bzw. aktiv begründet werden kann, kann für den geplanten "Waldabtausch", d.h. für die beabsichtigte Rodung grundsätzlich keine waldrechtliche Bewilligung in Aussicht gestellt werden. Die Rodungsvoraussetzungen sind nicht erfüllt. In erster Linie können keine wichtigen Gründe für die Rodung angeführt werden, welche höher zu gewichten sind als die Walderhaltung. Nicht als wichtige Gründe gelten finanzielle Interessen, wie beispielsweise die möglichst einträgliche Nutzung des Bodens (Art. 5, Abs. 3 WaG).

- Zusammenfassend wird festgehalten, dass weder eine waldrechtliche Ausnahme- noch eine Sonderbewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands in Aussicht gestellt werden kann. Ebenso kann keine Rodungsbewilligung für einen "Waldabtausch" in Aussicht gestellt werden.

Fischerei und Jagd

Für die Verlegung des Gewässers ist eine fischereirechtliche Bewilligung nach Art. 8 BGF (Bundesgesetz über die Fischerei) erforderlich. Damit eine Bewilligung erteilt werden kann, sind Massnahmen nach Art. 9 BGF vorzuschreiben, damit günstige Bedingungen für Wassertiere geschaffen werden.

Natur- und Landschaft

Der südliche Teil der Parzelle Nr. 371 liegt in der Grünzone und ist zudem im Inventar schützenswerter Geo-Objekte mit lokalem Schutzwert enthalten. Das geplante Gebäude ragt in die Grünzone.

Fazit

Wird der bestehende eingedeckte Bach verlegt, ist dieser nach den heutigen Gesetzesvorgaben offen zu führen und die Gewässerabstände sind nach den neuen Bestimmungen einzuhalten. Die Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung zum Wiedereindolen - Leitungsverlegung nach GSchG ist nicht gegeben.

Es kann weder eine waldrechtliche Ausnahme- noch eine Sonderbewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands in Aussicht gestellt werden. Ebenso kann keine Rodungsbewilligung für einen "Waldabtausch" in Aussicht gestellt werden.

Zum rechtmässig eingedeckten Bachabschnitt ist der gemäss § 5 Abs. 2 WBG vorgeschriebene Mindestabstand einzuhalten.

In der vorliegenden Form ist eine Bebauung der Parzelle Nr. 371 nicht bewilligungsfähig.

Kosten

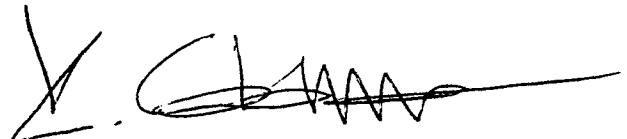
Die Gesuchsteller haben Kosten von insgesamt Fr. 800.00 zu bezahlen. Darin sind sämtliche Aufwendungen aller kantonalen Fachstellen (§ 2 des Gebührentarifs und der Kostenverordnung für die Staatsverwaltung) eingeschlossen. Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) nach dem Versand der Stellungnahme.

Allfällige Einwände im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zufolge heute unbekannter Fakten und allfälliger Gesetzesänderungen sowie bei deren Rechtsanwendung zufolge der aktuellen Rechtssprechung sowie Einwände anderer Dienst- und Fachstellen und des Gemeinderats Ebikon bleiben vorbehalten.

Freundliche Grüsse



Markus Estermann
Sachbearbeiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale
Tel. direkt 041 228 59 05
markus.estermann@lu.ch



Karin Colombo-Müller
Abteilungsleiter-Stv. Bewilligungs- und Koordinationszentrale
Bereichsleitung IBZ
Tel. direkt 041 228 59 03
karin.colombo@lu.ch

Kopie an:

- Erbegemeinschaft Wicki Julius, c/o Rosmarie Wicki Leber, Schachenweidstrasse 31, 6030 Ebikon
- Büro für Bauadministration, Herr Urs Rüesch, Zihlmattweg 1, 6005 Luzern

Einfache Gesellschaft Wicki, Dr. Willy Wicki, Horw, René Wicki, Eschenbach
Sägerei Ebikon, Grundstücke Nrn. 371 und 684, Grundbuch Ebikon

Gestaltungsplan

22. März 2012

Inhalt		Seite
A	Grundlagen	3
B	Sonderbauvorschriften	4
C	Planverzeichnis	14
D	Anhang	15
E	Beilagen	16

A Grundlagen

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke Nrn. 371 und 684, Grundbuch Ebikon, mit dem Flurnamen Sagi.

Grundeigentümer

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Einfachen Gesellschaft Wicki, bestehend aus Herrn Dr. Willy Wicki, Horw, und Herrn René Wicki, Eschenbach.

Planungsrechtliche Vorschriften

Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989, Stand 1. September 2009
Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 27. November 2001, Stand 15. Februar 2011
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon (BZR) vom 14. Februar 1995, Stand 8. Februar 2009
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991, Stand 1. Januar 2011
Eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998, Stand 1. August 2011
Wasserbaugesetz des Kantons Luzern vom 30. Januar 1979, Stand 1. August 2008
Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (EGGSchG) vom 27. Januar 1997, Stand 1. Januar 2010
Kantonale Gewässerschutzverordnung (KGSchV) vom 6. September 2011

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 Täichens 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 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>Fassadengestaltung</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 Giebelächer 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 wohngigienisch 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.
- 5 Revision Bau- und Zonenordnung
- Minergie-Eco ist der einzige, breit anerkannte Standard für Bauökologie und gesundes Wohnen in der Schweiz. Mit den 227 Kriterien, den zu erreichenden Erfüllungsgraden 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).
- 6 Bauökologie
- 7 Massnahmen zum Energiesparen
- 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 Ortiger, vom 14.9.2011 soll die Ausnützung in der W4 unter Beibehaltung der Geschossigkeit von 0.55 auf 0.65 erhöht werden.

9 Umgebung

Ökologie	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 können ⁶ . 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.
Bachöffnung Mühlebach	Die Spielplätze werden nicht im herkömmlichen Sinne mit Spielgeräten möbliert. Vielmehr werden Naturmaterialien zu Spiel und Bewegung einladen ⁷ . Weite Sand-
Natur erfahren	
Naturnahe Freiraumgestaltung	
Erlebnisorientierte Spielräume	

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.

Familiengärten	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 500m ² 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 grosszügig ⁸ .
Aufenthalt und Begegnung	Die Besucherparkplätze werden oberirdisch angeordnet ⁹ . 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 Habitats für Amphibien und weitere Organismen bereitstellen, so wie auch Waldränder und Waldesinnere angereichert werden. Die Rückhaltebecken befinden sich in ruhigeren und geschützteren Bereichen, wo die Natur mehr sich selber überlassen wird.
Besucherparkplätze	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.
Regenwasserrückhalt	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.
		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.
12	Anrechenbare Geschossflächen		Die horizontale Toleranz der Baubereiche beträgt allseits +/- 0.50 m, ausser zum Bach auf Grundstück Nr. 371 und wo im Situationsplan mit „min.“ gekennzeichnet.
13	Baubereiche, horizontale Toleranz		Die Höhenkoten basieren auf Geländeerhebungen des Geometers und richten sich nach der entsprechenden Tabelle im Anhang.
14	Höhenkoten, vertikale Toleranz		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
15	Zonenvorschriften	Geschossigkeit	
		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.
- 16 Dienstbarkeiten Die benötigten Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Erschliessung und dem Grenz- oder Näherbau Grundstück Nr. 368 werden vor Baugesuch eingetragen¹².
- 17 Ausnahmen Bach 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.
- Wald 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.

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 Bauform 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 Mehrlängen 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.

Die Grundeigentümer, Projektverfasser und Gesuchsteller beantragen dem Gemeinderat von Ebikon, den vorliegenden Gestaltungsplan zu genehmigen.

Luzern,

Grundeigentümer:

Einfache Gesellschaft Wicki

Dr. Willy Wicki, Horw

René Wicki, Eschenbach

Projektverfasser und Gesuchsteller:
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch

C Planverzeichnis

Pläne Gestaltungsplan (normativ)	Situation 1:500, 5-fach Bepflanzungs- und Umgebungsplan 1:500, 5-fach Situation mit Höhenkurven 1:500, 2-fach Geländeschnitte A-A', B-B', E-E' 1:100, 2-fach Geländeschnitte C-C', D-D' 1:100, 2-fach
Pläne Vorprojekt (informativ, zum Grundriss- resp. Fassadennachweis ¹⁵)	Alle Pläne vom 22.03.2012, in der Beilage Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200 Grundstück Nrn. 371 und 684, vom 30.12.2011, im Anhang Fassaden Nordost und Nordwest-Südwest Grundstück Nr. 684, vom 22.03.2012, im Anhang

¹⁵ Falls ein Möblierungsnachweis oder sonstige weitere Unterlagen gewünscht werden, bittet der Gesuchsteller um Mitteilung.

D Anhang

Tabelle anrechenbare Geschossflächen

Tabelle Parkplätze

Tabelle Spielplätze und andere Freizeitanlagen

Tabelle Höhenkoten Grundstück Nr. 371
 Grundstück Nr. 684

Höhenaufnahmen Geoinformationszentrum Stadt Luzern vom 19. und 20. Januar 2012

Nachbarrechtliche Vereinbarung zwischen der Einfachen Gesellschaft Wicki und der Baugenossenschaft Seerose vom 21.1.2012

Protokoll der Sitzung vom 20.12.2012 mit vif und uwe betreffend den Bach, mit Konzeptplan Umgebung vom 18.12.2011

Schreiben „2011-4270, Vorabklärung IBZ“ des rawi vom 3.1.2012

E-Mail von Herrn Erwin Hertach, Iawa, an Herrn Rolf Heinisch, ecovia, vom 23.2.2012

Pläne Vorprojekt Gemäss Kapitel C

E Beilagen

Pläne Gestaltungsplan Gemäss Kapitel C

Modell 1:500 Von Architektur-Modellbau Britschgi, Luzern

Anmeldung Gestaltungsplan, amtliches Formular, vom 22.3.2012

Tabelle anrechenbare Geschossflächen

Grundstück Nr.	geltendes Bau- und Zonenreglement			neues Bau- und Zonenreglement		
	371	684	Total	371	684	Total
Parzellenfläche	4'439	4'928	9'367	4'439	4'928	9'367
abzüglich Grünzone	-1'357		-1'357	-1'357		-1'357
abzüglich Gewässerfläche		-69	-69		-69	-69
anrechenbare Grundstückfläche	3'082	4'859	7'941	3'082	4'859	7'941
Zone	W2d	W4		W2d	W4	
Ausnutzungsziffer AZ	0.4500	0.5500		0.4500	0.6500	
AZ-Zuschlag bei Gestaltungsplan	1) 0%	15%		0%	15%	
AZ inkl. Zuschlag bei Gestaltungsplan	0.4500	0.6325		0.4500	0.7475	
Berechnungsfaktor gem. BZR § 9 Abs. 1	1.00	1.00		1.00	1.00	
AZ inkl. Zuschlag bei Gestaltungsplan und Berechnungsfaktor	0.4500	0.6325	0.5617	0.4500	0.7475	0.6320
Zulässige anrechenbare Geschossflächen	1'387	3'073	4'460	1'387	3'632	5'019
Bonus für Minergie oder 75% erneuerbare Energien	5%	5%		5%	5%	
Anrechenbare Geschossflächen inkl. Bonus Energie	1'456	3'227	4'683	1'456	3'814	5'270
Theoretische Ausnutzungsziffer inkl. Bonus Energie		0.5898			0.6636	
Bauernhaus Gebäudeversicherungs-Nr. 24	265		265	265		265
Mehrfamilienhaus 1	1'864		1'864	1'864		1'864
Mehrfamilienhaus 2		2'331	2'331		2'890	2'890
Total Verteilung anrechenbare Geschossflächen	2'129	2'331	4'460	2'129	2'890	5'019

1) W2d mit Kleinwohnungen oder Umnutzungsmöglichkeit für Einliegerwohnungen, resp. im Bedarfsfall alters- und behindertengerecht ausbaubare Kleinwohnungen mit Aufzug auf jeder Etage

2) Massgebend für die Berechnung der Flächen von Spielplätzen und anderer Freizeitflächen

Tabelle Parkplätze

Gebäude	geltendes Bau- und Zonenreglement			neues Bau- und Zonenreglement		
	Bauernhaus	MFH 1	MFH 2	Bauernhaus	MFH 1	MFH 2
Grundstück Nr.	371	371	684	371	371	684
Anzahl Wohnungen	3	16	20	2	16	25
Faktor geltendes BZR generell	1.50	1.50	1.50			
Faktor neues BZR Bewohner				1.50	1.50	1.50
Faktor neues BZR Besucher				0.25	0.25	0.25
Parkplätze geltendes BZR generell	4.50	24.00	30.00			
Parkplätze neues BZR Bewohner				3.00	24.00	37.50
Parkplätze neues BZR Besucher				0.50	4.00	6.25
Total Parkplätze	4.50	24.00	30.00	3.50	28.00	43.75
In Einstellhalle	0	20	20	0	20	25
Im Freien	5	4	10	4	8	19

Tabelle Spielplätze und andere Freizeitanlagen

Gebäude Grundstück Nr.	MFH 1	MFH 2	Gemeinsam	Total
	371	684	684	
Kleinkinderspielplätze (KKS)	125	125	0	250
Spielplätze (SP)	105	370	0	475
Erlebnis- und Erholungsraum Bach (EEB)				
Grünflächen für Freizeit und Erholung (GFE)	45	50	310	405
Andere Freizeitanlagen (Familiengärten)	0	0	498	498
Total Spielplätze und andere Freizeitanlagen	275	545	808	1'628
Weitere Spiel- und Freizeitflächen befinden sich im bewaldeten Teil von Grundstück Nr. 371				
Geltendes Bau- und Zonenreglement				
Anrechenbare Geschossflächen gemäss separater Berechnung				4'460
20% der anrechenbaren Geschossflächen gemäss PBG § 75 Abs. 3 lit. d				892
Erfüllungsgrad (ohne bewaldeter Teil von Grundstück Nr. 371)				183%
Neues Bau- und Zonenreglement				
Anrechenbare Geschossflächen gemäss separater Berechnung				5'019
20% der anrechenbaren Geschossflächen gemäss PBG § 75 Abs. 3 lit. d				1'004
Erfüllungsgrad (ohne bewaldeter Teil von Grundstück Nr. 371)				162%

Tabelle Höhenkoten Grundstück Nr. 371

	Geländedaten 1), 2)	Gebäudekoten gem. BZR 2)	Gebäudekoten verbindlich 3)
Terrain			
Kote Gebäudecke Süd	434.89		
Kote Gebäudecke Ost	439.09		
Kote Gebäudecke Nord	439.23		
Kote Gebäudecke West	436.00		
Summe Koten Gebäudecken	1'749.21		
Mittlere Kote Gebäudecken	437.30		
Gebäude			
Annahme Höhe Untergeschoss		3.05	
2/3 Höhe Untergeschoss		2.03	
Maximale Kote Erdgeschossboden		439.34	438.25
Anzahl Vollgeschosse		3	
Maximale durchschnittliche Höhe 1 Vollgeschoss		3.00	
Maximale Kote Dachgeschossboden		448.34	446.70
Maximale Höhe Kniestock		0.80	
Maximale Kote Kniestock		449.14	447.50
Maximale Höhe Dachfirst		4.00	
Maximale Kote Dachfirst		452.34	450.70
Unterschreitung der zulässigen Gebäudefirsthöhe des BRZ um mindestens			1.14

- 1) Gemäss Höhenaufnahmen Geoinformationszentrum Luzern vom 19. und 20. Januar 2012 im Anhang
- 2) Bei geringerem Grenzabstand zur Schlösslistrasse erhöhen sich die Gebäudekoten entsprechend dem ansteigenden Gelände.
- 3) Toleranz im Gestaltungsplan +/- 0.50m
- 4) Etwas grössere Höhe wegen stärkerer Decke über Einstellhalle und Deckenisolation

Tabelle Höhenkoten Grundstück Nr. 684

	Geländedaten 1)	Gebäudekoten gem. BZR 2)	Gebäudekoten verbindlich 2)
Terrain			
Kote Gebäudecke Süd	431.60		
Kote Gebäudecke Ost	431.78		
Kote Gebäudecke Nord	430.86		
Kote Gebäudecke West	430.62		
Summe Koten Gebäudeecken	1'724.86		
Mittlere Kote Gebäudeecken	431.22		
Gebäude			
Annahme Höhe Untergeschoss		3.05	
2/3 Höhe Untergeschoss		2.03	
Maximale Kote Erdgeschossboden		433.24	433.24
Anzahl Vollgeschosse		4	
Maximale durchschnittliche Höhe 1 Vollgeschoss		3.00	
Maximale Kote Dachgeschossboden		445.24	444.49
Maximale Höhe Kniestock		0.80	
Maximale Kote Kniestock		446.04	445.29
Maximale Höhe Dachfirst		5.00	
Maximale Kote Dachfirst		450.24	448.49
Unterschreitung der zulässigen Gebäudefirsthöhe des BRZ um mindestens			1.25

1) Gemäss Höhenaufnahmen Geoinformationszentrum Luzern vom 19. und 20. Januar 2012 im Anhang

2) Toleranz im Gestaltungsplan +/- 0.50m

3) Etwas grössere Höhe wegen stärkerer Decke über Einstellhalle und Deckenisolation

Nachbarrechtliche Vereinbarung

zwischen

1. Einfache Gesellschaft Wicki, bestehend aus Herrn Dr. Willy Wicki, Horw, und Herrn René Wicki, Eschenbach,
Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 371 und 684, Grundbuch Ebikon
Miteigentümerin des Grundstücks Nr. 369, Grundbuch Ebikon
2. Baugenossenschaft Seerose, Ebikon, vertreten durch den Präsidenten Herrn Albert Mattmann und Vorstandsmitglied Herrn Rudolf von Euw,
Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 368 und 370, Grundbuch Ebikon
Miteigentümerin des Grundstücks Nr. 369, Grundbuch Ebikon.

Die Grundeigentümer Baugenossenschaft Seerose und Einfache Gesellschaft Wicki sind überein gekommen, die im Zusammenhang mit der Bebauung von Grundstück 371 und einer möglichen Aufstockung der Gebäude von Parzelle 370 relevanten, nachbarrechtlichen Fragen entsprechend dem Planungs- und Bewilligungsfortschritt einvernehmlich zu lösen.

Verkehrerschliessung Grundstück 371

1. Die Baugenossenschaft Seerose bietet Hand zu einer Verkehrerschliessung von Grundstück 371 über Ihre Parzelle 368 (Spickel), sei es in Form einer entgeltlichen Dienstbarkeit oder als Verkauf.
2. Falls das Gefälle für eine nichtüberdachte Rampe nicht ausreicht, ist die Baugenossenschaft Seerose mit einer teilweisen Tieferlegung von Grundstück 369 Sagenhofweid einverstanden. Die Rampe führt in die im 1. Untergeschoss liegende Einstellhalle des Mehrfamilienhauses auf Parzelle 371 gemäss Planbeilage und darf nicht überdacht werden.
3. Die Erschliessung über Grundstück 368 und 369 darf nicht breiter sein als notwendig.
4. Die Einfache Gesellschaft Wicki realisiert zwischen Grundstück 370 der Baugenossenschaft Seerose und Grundstück 369 und/oder entlang der Schösslistrasse auf eigene Kosten von der Baugenossenschaft Seerose gut zu heissende Lärmschutzmassnahmen.

Grenzbau- und Ankerrecht Grundstück 368 / 371

5. Die Baugenossenschaft Seerose gewährt für den Bau eines Mehrfamilienhauses auf Grundstück 371 das Grenzbaurecht und das Recht zum Verankern einer Hangsicherung (Ankerrecht).
6. In der zu Grundstück 368 gewandten Fassade verzichtet die Einfache Gesellschaft Wicki auf grossflächige Fenster.

Kompostieranlage Grundstück 368

7. Der Bestand, der Zugang und der fachgerechte, emissionsarme Betrieb der Kompostieranlage auf Grundstück 368 bleiben gewährleistet und werden den neuen baulichen Gegebenheiten angepasst.

Aufstockungen Grundstück 370

8. Eine allfällige spätere Verdichtung auf Parzelle 370 der Baugenossenschaft Seerose mit einer Erhöhung der bestehenden Firstkoten um maximal 2.00 m akzeptiert die Einfache Gesellschaft Wicki vorbehaltlos.

Geltende Pläne

9. Man bezieht sich auf die Pläne im Anhang, Situation 1:1000 und Schnitt 1:500, beide vom 1.12.2011, mit einer horizontalen und vertikalen Toleranz von $\pm 0.50\text{m}$.

Weiteres Vorgehen

10. Der Eintrag der entsprechend erforderlichen Dienstbarkeiten resp. der Verkauf erfolgt zeitlich gestaffelt nach Vorliegen der Gestaltungsplanbewilligung und vor der Baueingabe Mehrfamilienhaus Grundstück 371.

Kosten

11. Sämtliche Kosten der Verkehrserschliessung Grundstück 371 und der entsprechenden baulichen Anpassungen, die Gebäudeaufnahmen resp. Rissprotokolle vor den Bauarbeiten sowie die Vertrags- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten der Einfachen Gesellschaft Wicki.

Ausfertigung

12. Diese Vereinbarung wird 5-fach ausgefertigt, je 2 Exemplare für die Parteien und 1 für die Gemeinde Ebikon.

Die Parteien

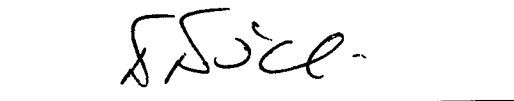
Ebikon, 21.12.2011

Luzern, 20.12.2011


Baugenossenschaft Seerose

Einfache Gesellschaft Wicki


Albert Mattmann

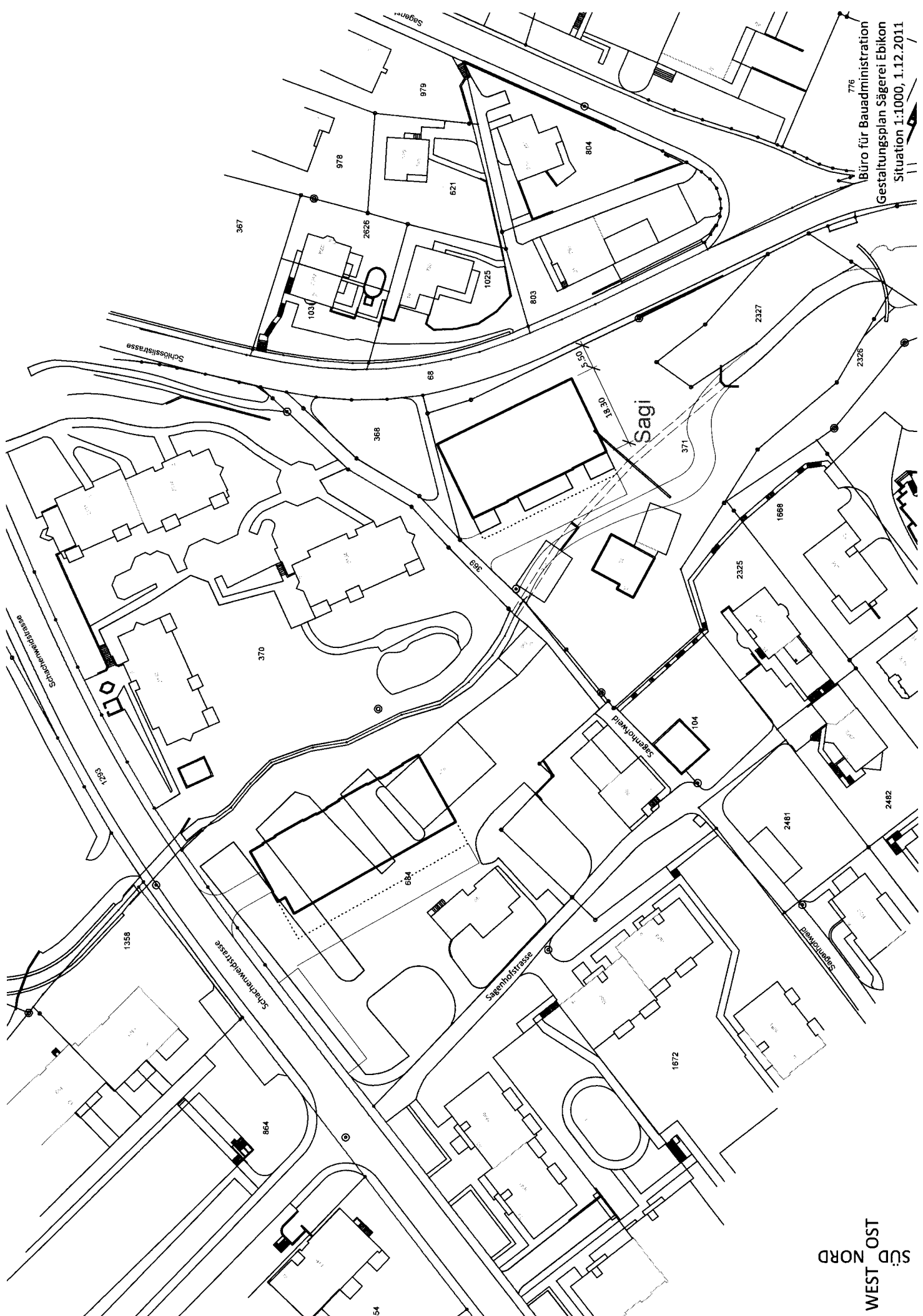

Dr. Willy Wicki


Rudolf von Euw


René Wicki

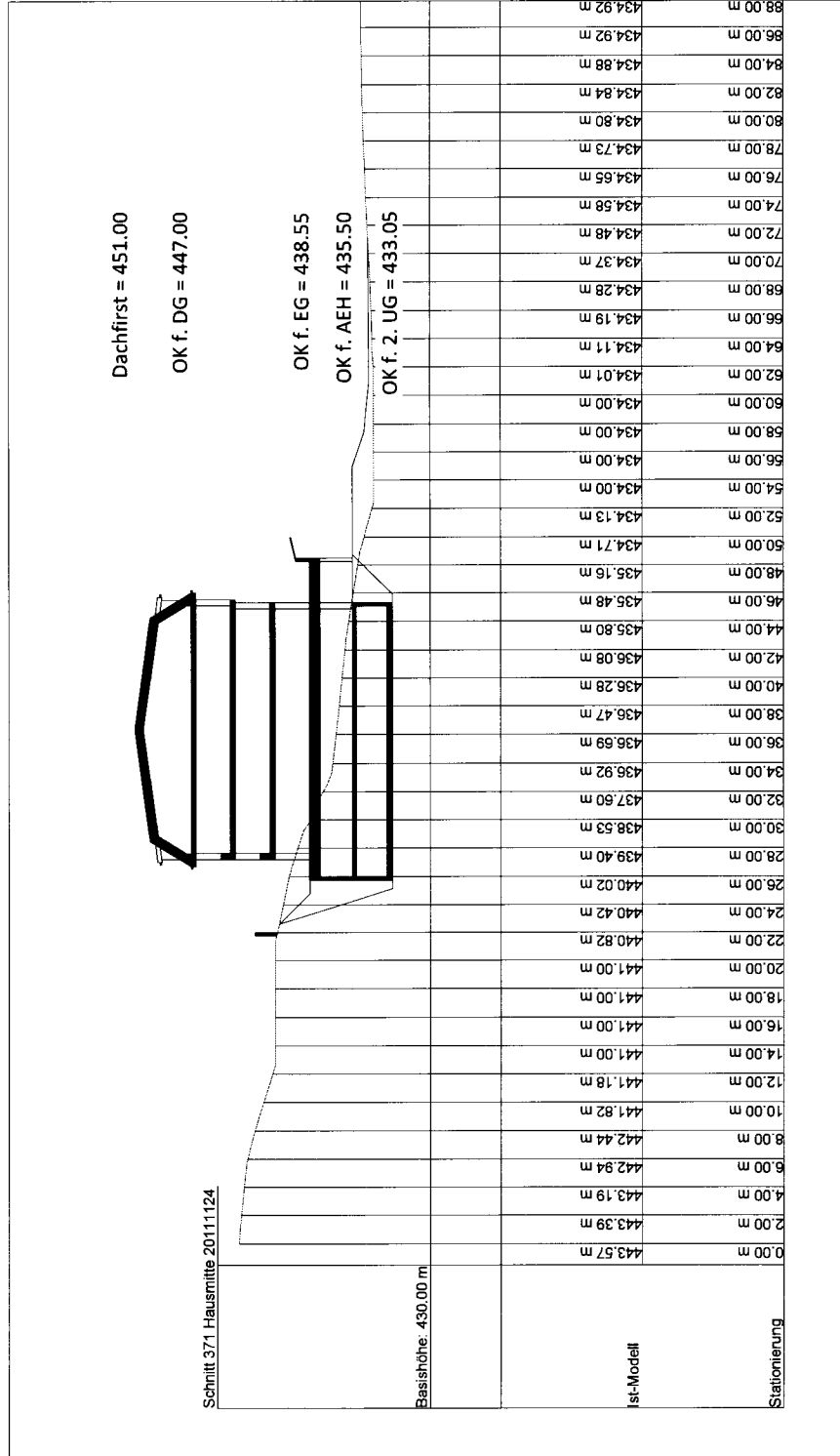
Anhang

- Situation 1: 1000 vom 1.12.2011
- Schnitt 1:500 vom 1.12.2011



WEST OST
SÜD NORD

776
Büro für Bauadministration
Gestaltungsplan Sägeri Ebikon
Situation 1:1000, 1.12.2011



Einfache Gesellschaft Wicki
Gestaltungsplan Sägerei Ebikon

Protokoll der Sitzung vom 20.12.2011 betreffend den Bach (Gewässer Nr. 3031, Mühlebach)

10.00 bis 10.45 Uhr, Verkehr und Infrastruktur vif, Arsenalstrasse 43, Kriens

Anwesend:

Herr Albert Dillier, Verkehr und Infrastruktur vif
Herr Jean-Claude Bernegger, Umwelt und Energie uwe
Herr Rolf Heinisch, ecovia, Landschaftsarchitekt
Frau Claudia Franke, ecovia, Landschaftsarchitektin
Herr Urs Rüesch, Architekt, Protokoll

Traktanden:

1. Zuständigkeit

Wie mit Herrn Markus Estermann vom rawi und den Anwesenden vereinbart, geht es bei dieser Sitzung ausschliesslich um den Bach und es handelt sich nur um die Stellungnahme der Fachstellen vif und uwe in Anwendung der gesetzlichen Vorschriften. Für die Bewilligung dann wird das rawi zuständig sein, welches diese an die Gemeinde richtet.

2. Ausgangslage

Auf Grund der Vorabklärung IBZ 2011-4270 vom 4. Oktober 2011 ist der Entwurf Gestaltungsplan Sägerei Ebikon überarbeitet worden und am 25. Oktober 2011 erhielt Herr Rüesch Gelegenheit, das Bebauungskonzept beim vif vorzustellen. Dieses ist massgeblich geprägt vom Mühlebach, man arbeitet mit dieser besonderen Qualität, richtet die Gebäude nach ihm aus, die Fassaden widerspiegeln ihn. Die beiden Mehrfamilienhäuser werden im Minergie-Eco-Standard erstellt. Gegenüber der Vorabklärung ist das Projekt redimensioniert und das Gebäude auf Grundstück 371 Richtung Schösslistrasse und Grundstück 368 verschoben. Der eingedohlte Mühlebach müsste nicht mehr umgelegt werden. Falls der an der südlichen Gebäudeecke über dem Bach liegende Vorplatz asphaltiert werden sollte, müsste dafür um eine Ausnahmegewilligung ersucht werden. Herr Rüesch stellt jedoch eine Offenlegung zur Diskussion, welche von Herrn Dillier sehr begrüsst wird. Im geöffneten Bachabschnitt könnte ein Längsgefälle von 5 bis 6% ohne Schwellen nicht überschritten werden. Der Bach sollte mit möglichst wenig Hartverbauungen auskommen. Generell ist die Charakteristik des bestehenden Baches zu übernehmen und an die lokalen Gegebenheiten anzupassen. Der Freibord sollte mindestens 50 cm betragen,

bei Brücken das Doppelte. Bei einem Böschungswinkel von 2:3 werden keine Geländer benötigt. Damit ist der Grundeigentümer auch von allfälligen Haftungsansprüchen befreit. Der Kanton möchte möglichst flache Böschungen, die Eigentümer möglichst steile, und so treffe man sich in der Regel irgendwo in der Mitte, sagt Herr Dillier.

Der Grenzabstand von 10 m beim Mehrfamilienhaus auf Grundstück 684 gewährleistet auch den benötigten Gewässerabstand, der bis zur Böschungsoberkante 6 m betragen muss. Dazwischen wäre noch ein Retentionsbecken mit einem Abstand von 3 m zum Bach möglich. Im Gestaltungsplan wird der Gewässerraum einzuzeichnen sein. Die Anforderungen gemäss Gefahrenkarte der Gemeinde Ebikon sind zu berücksichtigen.

3. Sitzung vom 20. Dezember 2011

Für die Landschaftsarchitektur konnte das im Bereich der ökologischen Umgebungsplanung renommierte Planungsbüro ecovia gewonnen werden. Die Herren Dillier und Bernegger begrüßen auch sehr die Konzentration der Ausnützung in zwei kompakten Bauvolumen, welche grosse, zusammenhängende Grünanlagen und minimale Erschliessungsflächen erlauben. Der Gewässerraum kann im Rahmen eines Wasserbauprojektes einer Bauherrschaft mitdefiniert werden, sodass die Übergangsbestimmungen mit einem Gewässerraum von beidseits 8 m ab Gerinne nicht zur Anwendung gelangen. Bei Kleingewässern wie vorliegend ist mit einem 12-Meter-Raum zu rechnen. Was beansprucht man darin? Die Fusswege, Spiel- und Gemeinschaftsplätze, auch die Brücke stellen keine Probleme dar. Der Retentionsweiher auf Grundstück 684 muss mit einem Pufferstreifen von 3 m gemessen auf der Hochwasserlinie genügend abgegrenzt werden, damit er vom Bach nicht einverleibt wird. Dem Nadelöhr zwischen dem schützenswerten Bauernhaus und dem Mehrfamilienhaus auf Grundstück 371 kann stattgegeben werden. Es wird durch die Aufweitung oberhalb kompensiert. Die Breite müsste jedoch gegenüber den jetzt gezeichneten 6.40 m noch auf etwa 8 m erhöht werden, was durch das Weglassen von 2 Längsparkfeldern möglich erscheint. Weitere ökologische Komponenten wie eine standortgerechte Bepflanzung tragen das Ihre dazu bei, dass gegenüber dem heutigen Zustand eine für die Bewilligungsfähigkeit massgebende, wesentliche Wertsteigerung eintritt (Gesamtbeurteilung).

Beilage:

Konzeptplan ecovia 1:500 vom 18.12.2011











Verteiler:

- rawi
- Teilnehmer

29. Dezember 2011, Büro für Bauadministration, Urs Rüesch



Legende

-  Neue Bäume
-  Bäume bestehend
-  Wald
-  Bepflanzung
-  Wegeführung
-  Verbaungs/Stützmauern
-  Fliessgewässer
-  Fliessgewässer geöffnet
-  Verbaungssteine
-  Lärmschutzwand

**Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)**

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Büro für Bauadministration
Herr Urs Rüesch
Zihlmattweg 1
6005 Luzern

Luzern, 3. Januar 2012

2011-4270, Vorabklärung IBZ

(bitte bei aller Korrespondenz erwähnen)

Gesuchsteller/in	Erbengemeinschaft Wicki Julius, Schachenweidstrasse 31, 6030 Ebikon		
Gegenstand	Vorabklärung Gestaltungsplan Sägerei		
Gemeinde	Ebikon	Ortsteil	Ebikon
Grundstück-Nr.	371 / 684 / 2327	Koordinaten	668250 / 214225
Ortsbezeichnung	Sagi		
Strassen-Nr.	---		
Gewässer-Nr.	Mühlebach 3031		

Sehr geehrter Herr Rüesch

Aufgrund unserer ersten koordinierten schriftlichen Stellungnahme vom 4. Oktober 2011 haben Sie am 20. Dezember 2011 bei der Dienststelle vif eine Besprechung (Lediglich bezüglich des Baches) geführt. Wir danken Ihnen für die Zustellung Ihres Protokolles dieser Besprechung.

Nach Durchsicht dieses Protokolles sieht sich die Dienststelle vif zu folgenden Ergänzungen veranlasst:

Zu Kapitel 2. Ausgangslage:

Die Sätze „Der eingedolte Mühlebach müsste nicht mehr umgelegt werden. Falls der an der südlichen Gebäudeecke über dem Bach liegende Vorplatz asphaltiert werden sollte, müsste dafür um eine Ausnahmegewilligung ersucht werden“, stimmen so nicht:
Umgelegt und geöffnet werden muss der Bach in jedem Fall. Auch zum umgelegten und geöffneten Bach wird ein Unterabstand bestehen. Die Zufahrtsstrasse und Parkplätze über der bestehenden Bachleitung sind nicht bewilligungsfähig.

Die Aussage „Im geöffneten Bachabschnitt könnte ein Längsgefälle von 5 bis 6 % ohne Schwellen nicht überschritten werden.“ ist zu hinterfragen:

Dies ist abhängig von der Geologie. Weicher Untergrund braucht Schwellen bei 5 – 6 % Längsgefälle, felsiger Untergrund dagegen keine.

Zu Kapitel 3. Sitzung vom 20. Dezember 2011:

Die Aussage wonach die Herren Dillier und Bernegger die zwei kompakten Bauvolumen begrüssen, stimmt so nicht und läge auch nicht in ihrer Kompetenz:

Sie begrüssen lediglich die Gewässeröffnung (was durch grosse, zusammenhängende Freiflächen erleichtert wird).

Als Fazit halten wir fest, dass für die weitere Beurteilung Detailpläne und Querschnitte mit dem neuen Gewässer und den vorgesehenen Gewässerinanspruchnahmen einzureichen sind.

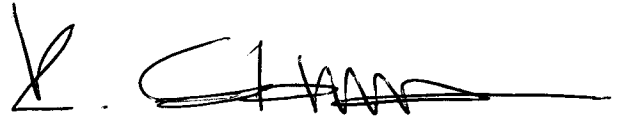
Im weiteren weisen wir darauf hin, dass der Konzeptplan vom 18.12.2011 insbesondere in Bezug auf den südöstlich stockenden Wald NICHT geprüft ist. Diese Prüfung und eine erneute gesamthafte kantonsinterne Vernehmlassung werden wir erst dann einleiten, wenn Sie weitere Detailpläne über die Bauabteilung der Gemeinde Ebikon eingereicht haben.

Wir bitten um Kenntnisnahme dieser Ergänzungen.

Freundliche Grüsse



Markus Estermann
Sachbearbeiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale
Tel. direkt 041 228 59 05
markus.estermann@lu.ch



Karin Colombo-Müller
Abteilungsleiter-Stv. Bewilligungs- und Koordinationszentrale
Bereichsleitung IBZ
Tel. direkt 041 228 59 03
karin.colombo@lu.ch

Kopie an:

- Bauabteilung Ebikon, Herr Peter Ottiger, Riedmattstrasse 14, 6030 Ebikon
- Dienststelle vif, Herr Albert Dillier
- Dienststelle uwe, Herr Jean-Claude Bernegger

Hertach Erwin

Von: Hertach Erwin
Gesendet: Donnerstag, 23. Februar 2012 14:00
An: 'heinisch@ecovia.ch'
Cc: Blum Bruno; Covi Silvio
Betreff: WG: "Gestaltungsplan Sägerei Ebikon" - Waldabstand
Anlagen: Umgebungsplan_16_02_12.pdf

Guten Tag Herr Heinisch

Zum Gestaltungsplan Sägerei Ebikon nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Waldeintrag

Es wird beantragt, auf dem Gestaltungsplan die Waldfläche gemäss rechtskräftiger Waldfeststellung - wie erfolgt - grün einzufärben ohne jegliche "informierende oder auch verwirrende" Bezeichnungen wie "Wald gemäss Grundbuch/Kataster". Die Grenzlinie "aktuell bestockte Fläche" und die Signatur "aktuell bestockte Fläche" sind zu entfernen.

2. Wendehammer / Parken

Die Anlage weist einen Waldabstand von unwesentlich mehr als 5 m auf. Die Mauer soll bis 3 m hoch sein. Bereits anlässlich der Besprechung vom 9. Januar 2012 wurde festgehalten, dass bei dieser Sachlage die waldrechtliche Bewilligungsfähigkeit nicht gegeben ist. Anlagen im beabsichtigten Ausmass haben wenigstens den Minimalabstand zum Wald von 10 m einzuhalten.

3. Regenwasserrückhalt

Die Anlage ist ohne Waldabstand vorgesehen. Auch für diese gemäss § 136 Abs. 3 PBG übrige Anlage ist grundsätzlich wenigstens der Minimalabstand zum Wald von 10 m einzuhalten.

4. Spielplatz 2

Der Spielplatz 2 weist einen Waldabstand von 3 m auf. Ob und welche Terrainveränderungen für die Anlage des Platzes notwendig sind, ist nicht ersichtlich. Allfällige Terrainveränderungen müssen mit Geländeschnitten aufgezeigt werden, sind waldrechtlich bewilligungspflichtig und nur bewilligungsfähig, falls in Abhängigkeit der Grösse des Eingriffs ein Waldabstand von 5 bis 10 m eingehalten wird. Im Waldabstandsbereich von 0 bis 5 m sind jegliche Terrainveränderungen untersagt. Zu beachten ist, dass allfällige Spielgeräte im Unterabstand zum Wald ebenfalls bewilligungspflichtig sind und grundsätzlich ebenfalls den Minimalabstand zum Wald von 10 m einhalten müssen.

Wir bitten, die notwendigen Anpassungen und Änderungen im waldrelevanten Bereich vorzunehmen und mit geeigneten Unterlagen aufzuzeigen, sodass im Rahmen des Gestaltungsplangenehmigungsverfahrens keine waldrechtlichen Einwände gemacht werden müssen.

Freundliche Grüsse

Landwirtschaft und Wald (lawa)
Abteilung Wald
Recht / Raumplanung
Hertach Erwin
Centralstrasse 33
6210 Sursee
Tel. +41 41 925 10 72
<mailto:erwin.hertach@lu.ch>
www.lawa.lu.ch

Von: Rolf Heinisch ecovia [<mailto:heinisch@ecovia.ch>]
Gesendet: Freitag, 17. Februar 2012 15:01

An: Hertach Erwin
Cc: Urs Rüesch; Claudia Franke
Betreff: "Gestaltungsplan Sägerei Ebikon" - Waldabstand

Sehr geehrter Herr Hertach

Gerne schicke ich Ihnen unseren angepassten Plan "Gestaltungsplan Sägerei Ebikon" - wie an der Sitzung vom 9.1. 2012 besprochen - im Entwurf.

Darf ich sie bitten, den Aspekt Waldabstand (südlich MFH 1) zu prüfen und uns kurz zu bestätigen, ob das Projekt aus Sicht Wald bewilligungsfähig ist.

Ich wäre froh, um eine Rückmeldung bis Montag 27. Februar.

Herzlichen Dank für Ihre Rückmeldung.

Für eventuelle Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt dieses Mails, ich habe beim Erstversuch eine Fehlermeldung erhalten.

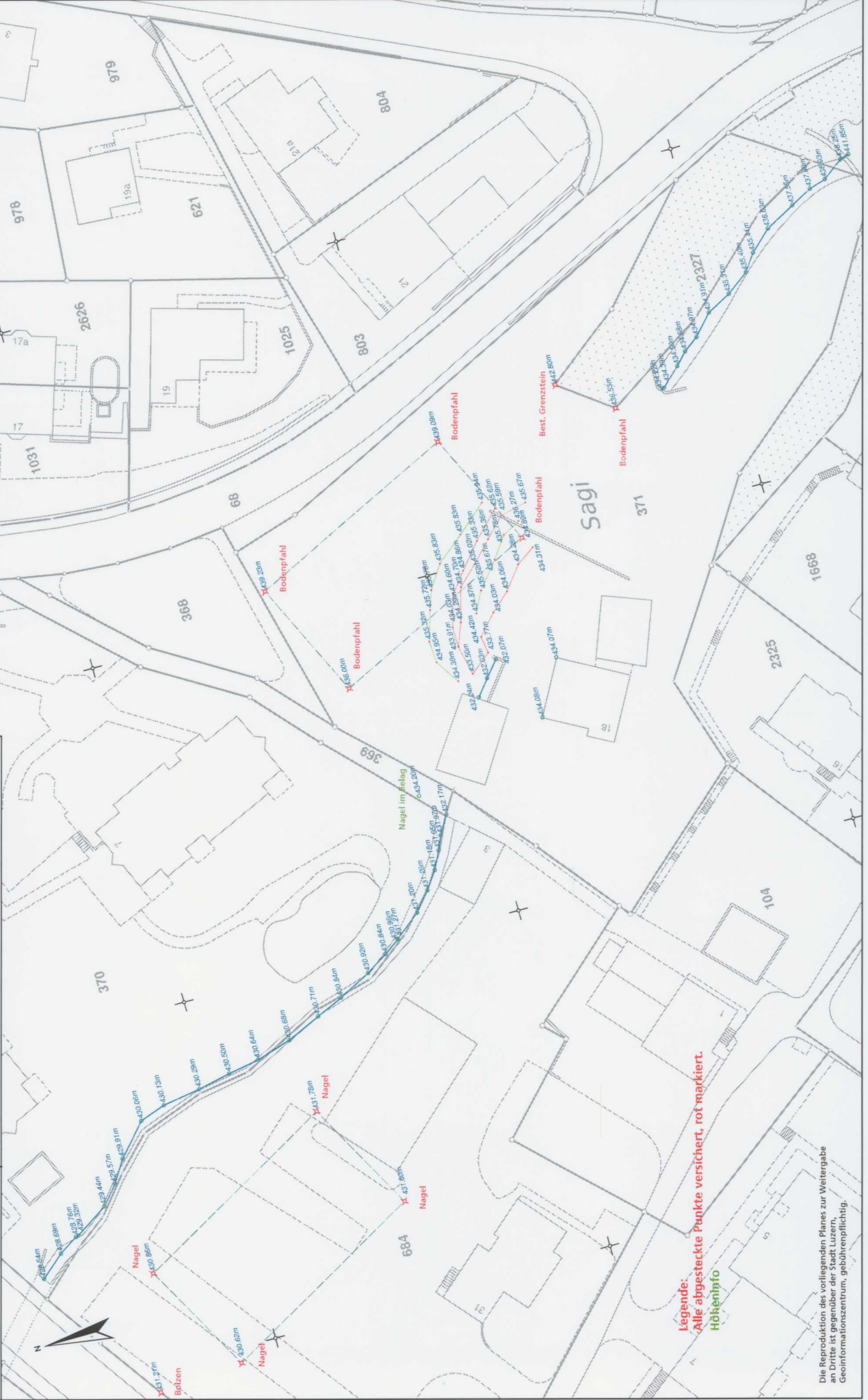
Rolf Heinisch

Rolf Heinisch, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur, ecovia Büro Geuensee, Sonnenhof 14, CH-6232 Geuensee
www.ecovia.ch, heinisch@ecovia.ch, Tel: +41 (0)41 921 80 30

Stadt Luzern
 Geoinformationszentrum
 Industriestrasse 6
 6005 Luzern
 Tel. 041 208 74 00
 gis@stadtluzern.ch
 www.stadtluzern.ch

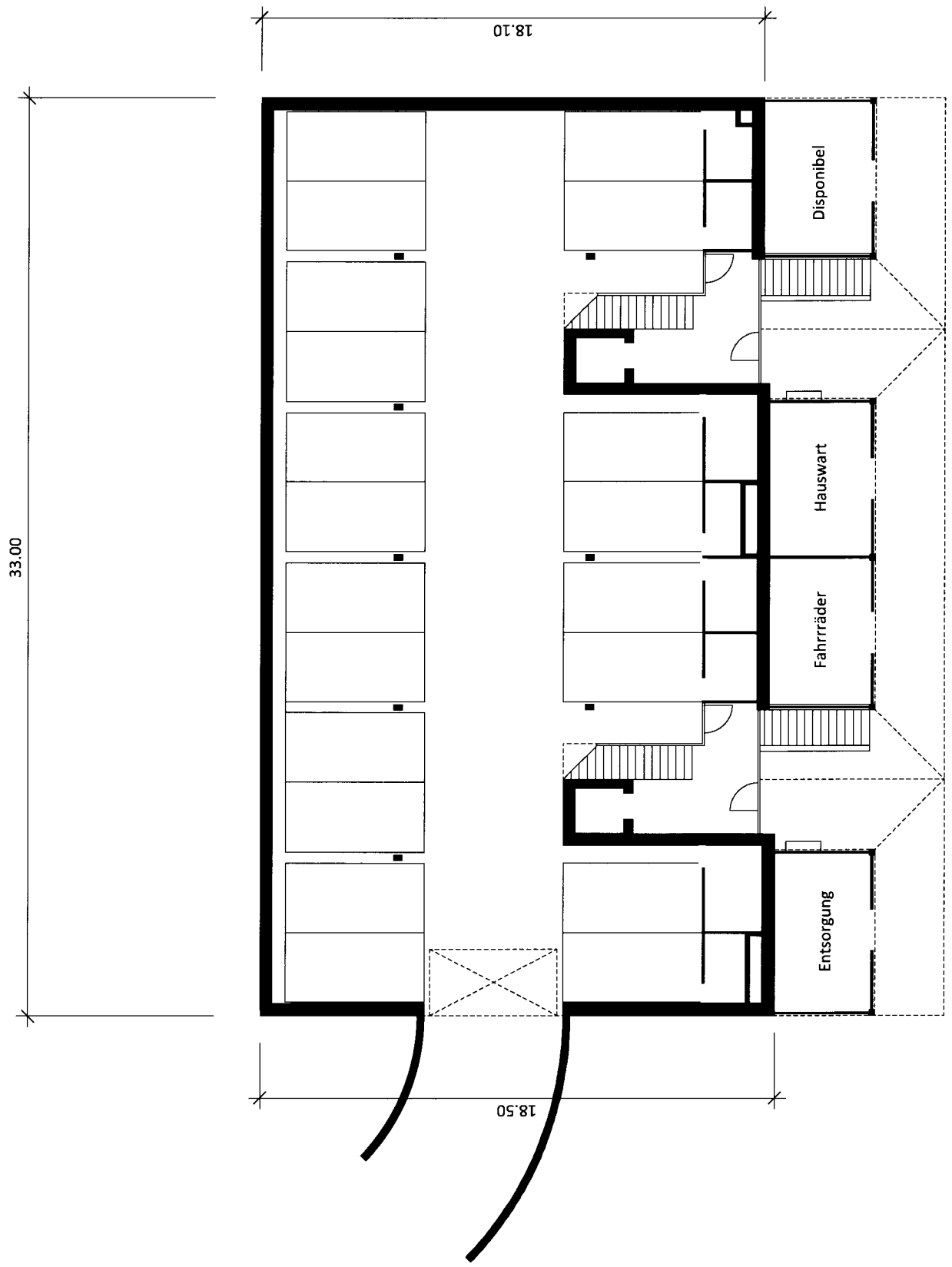
Gemeinde Ebikon
Absteckungen + Höhenaufnahmen
 Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich noch nicht rechtsgründig.
 Die Richtigkeit und Vollständigkeit des Situationsplans ist rechtlich nicht gewährleistet.

Massstab: 1:500
 19. 20.01.2012
 Druck: 23.01.2012

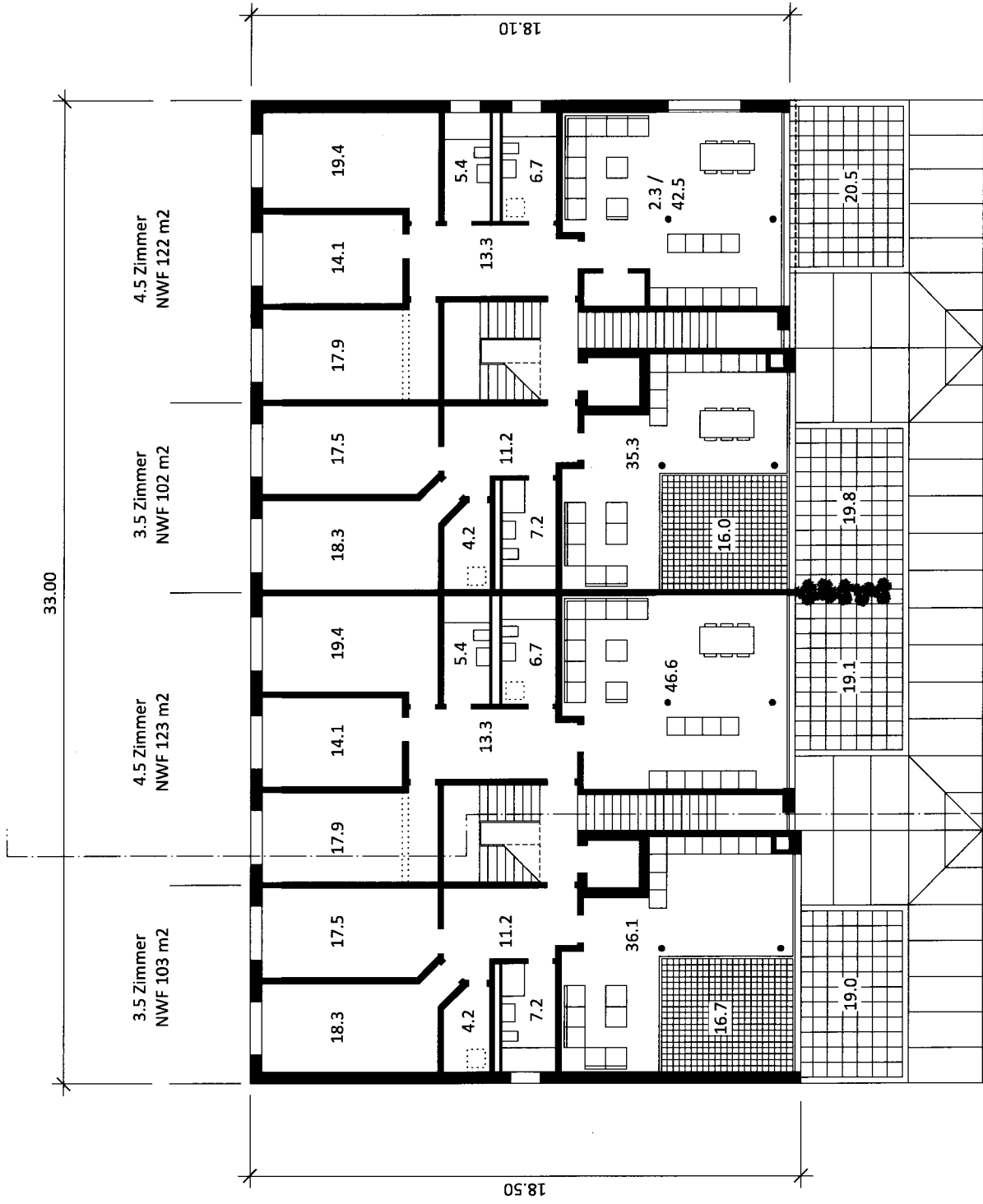


Legende:
 Alle abgesteckte Punkte versichert, rot markiert.
 Höhennetze

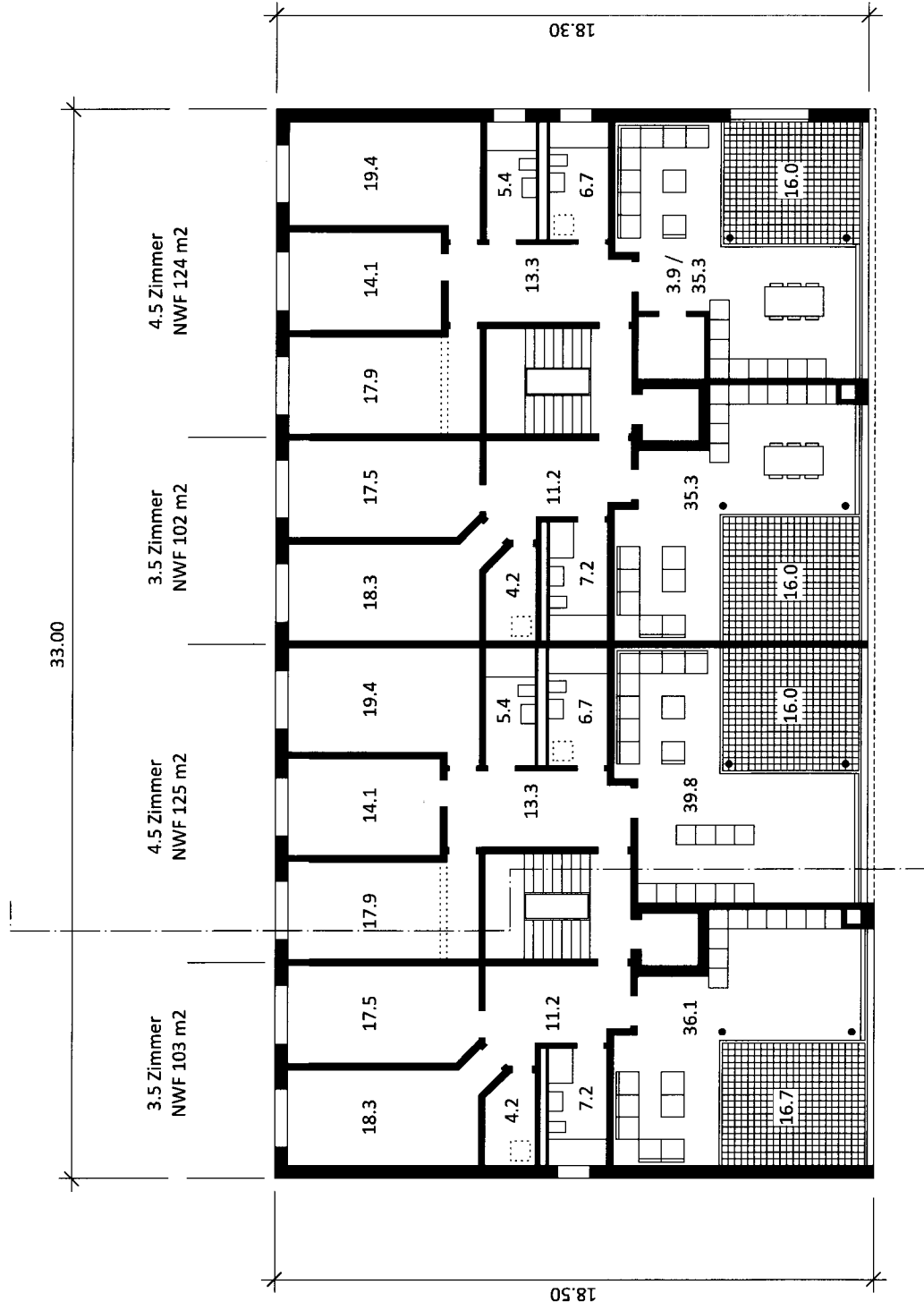
Die Reproduktion des vorliegenden Planes zur Weitergabe an Dritte ist gegenüber der Stadt Luzern, Geoinformationszentrum, gebührenpflichtig.



NORD SÜD
WEST OST

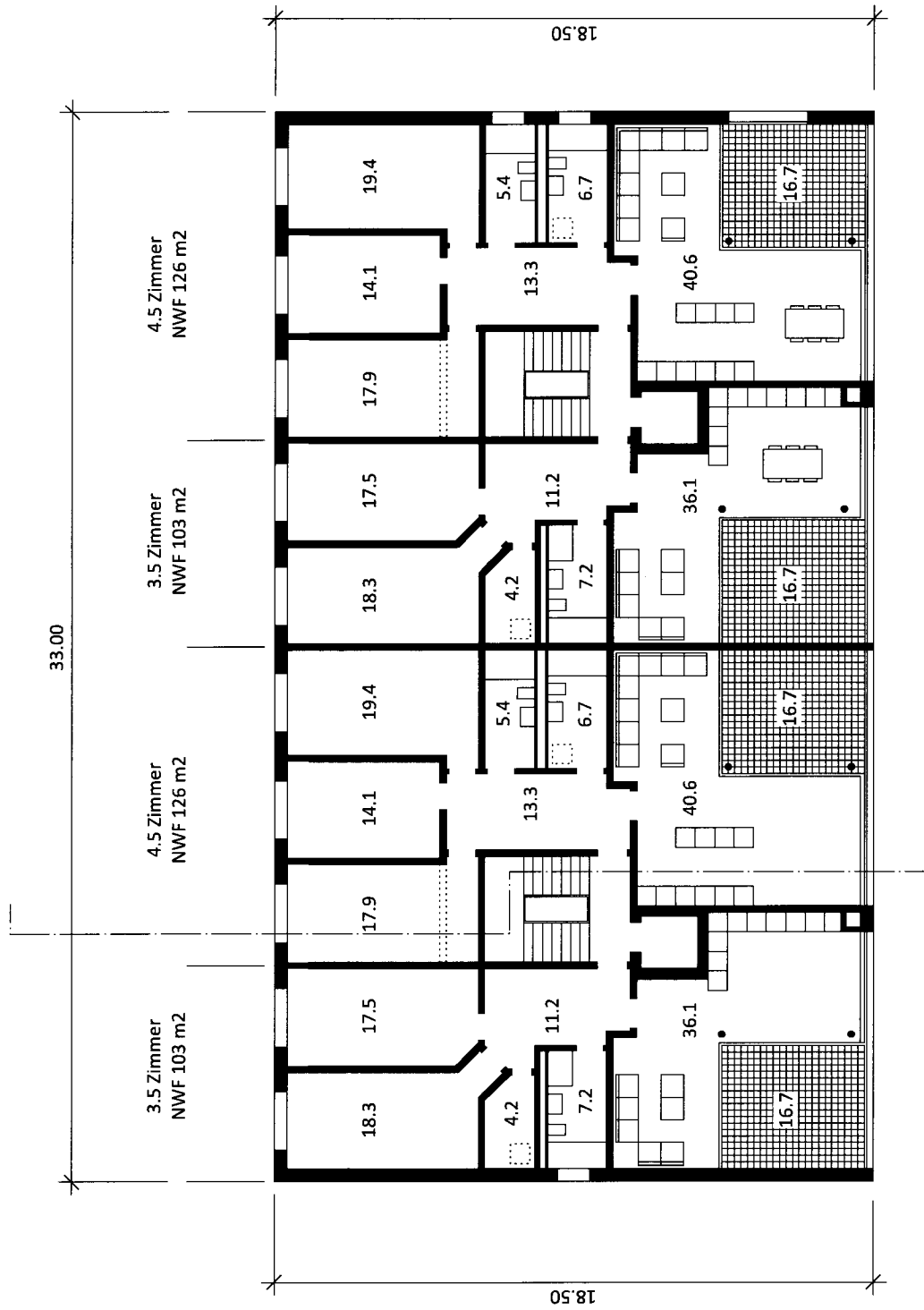


NORD SÜD
WEST OST

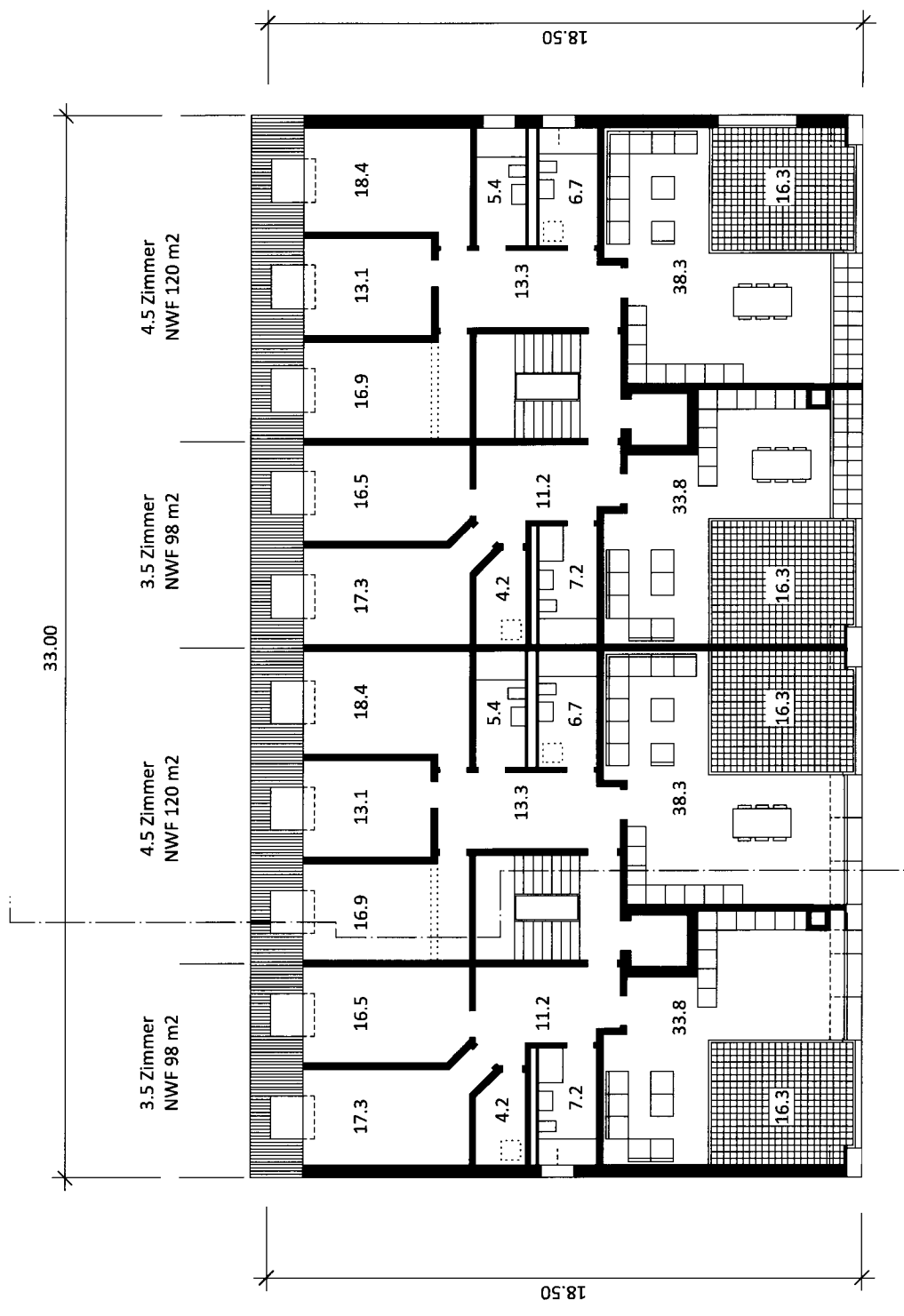


Variante mit Reduit

NORD SÜD
WEST OST



NORD SÜD
WEST OST



Variante mit Stehbalkon

WEST SÜD
NORD OST

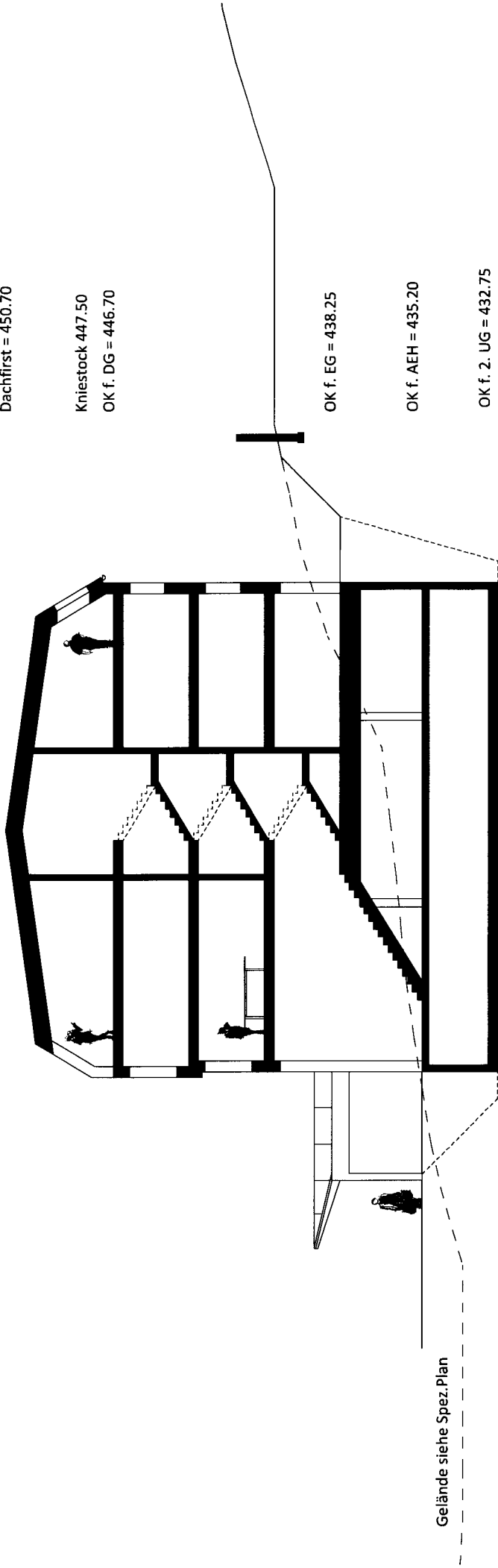
Dachfirst = 450.70

Kniestock 447.50
OK f. DG = 446.70

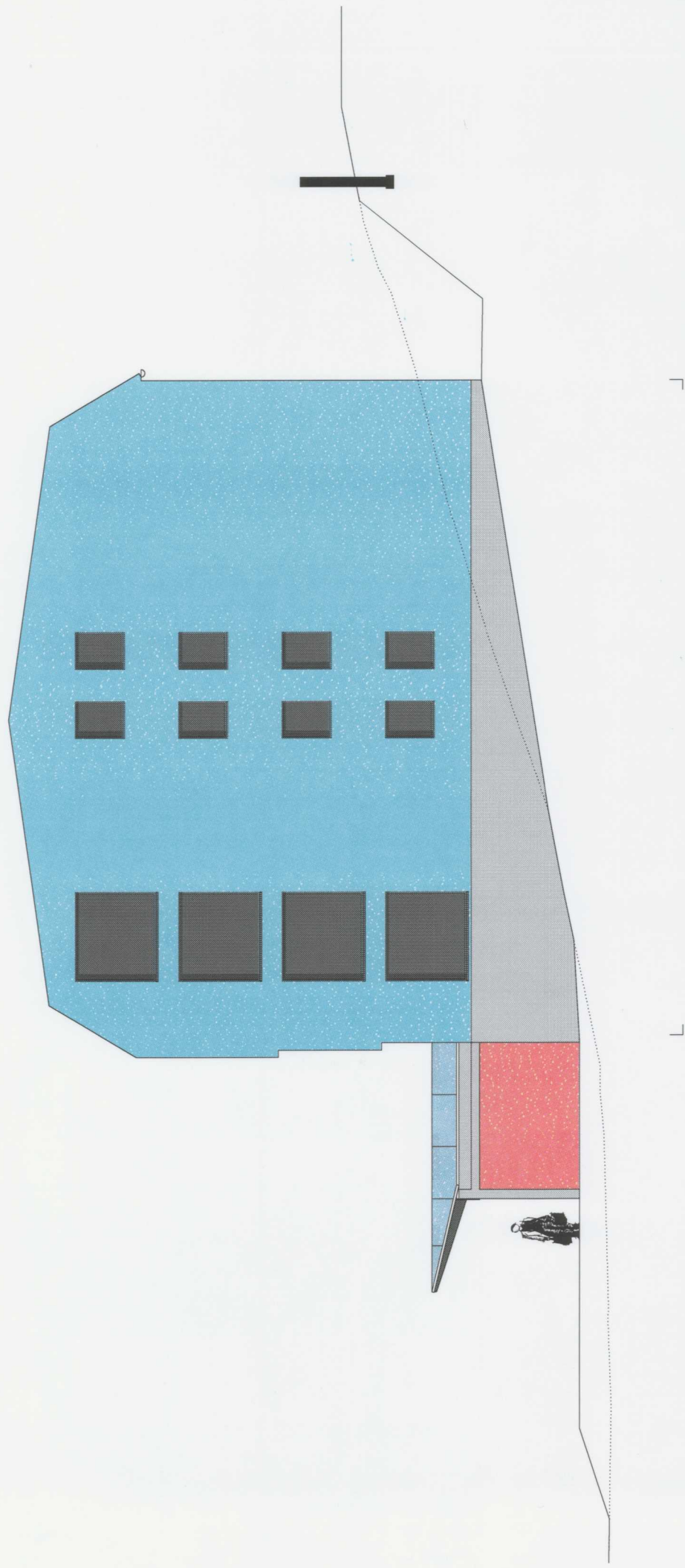
OK f. EG = 438.25

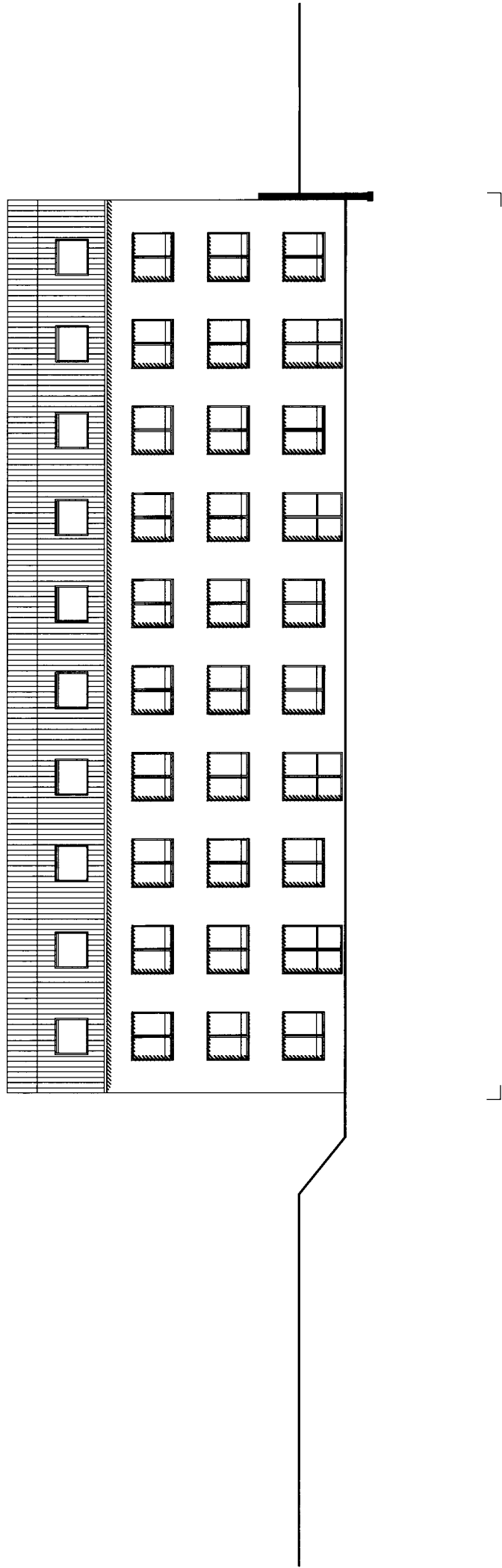
OK f. AEH = 435.20

OK f. 2. UG = 432.75

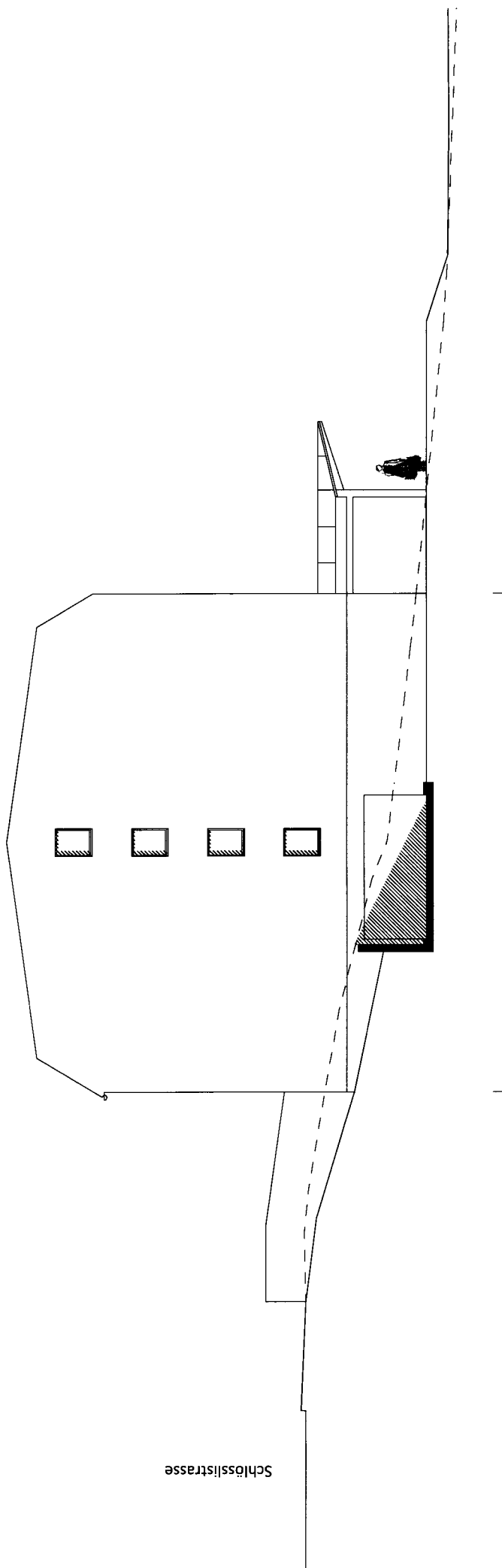


Gelände siehe Spez. Plan

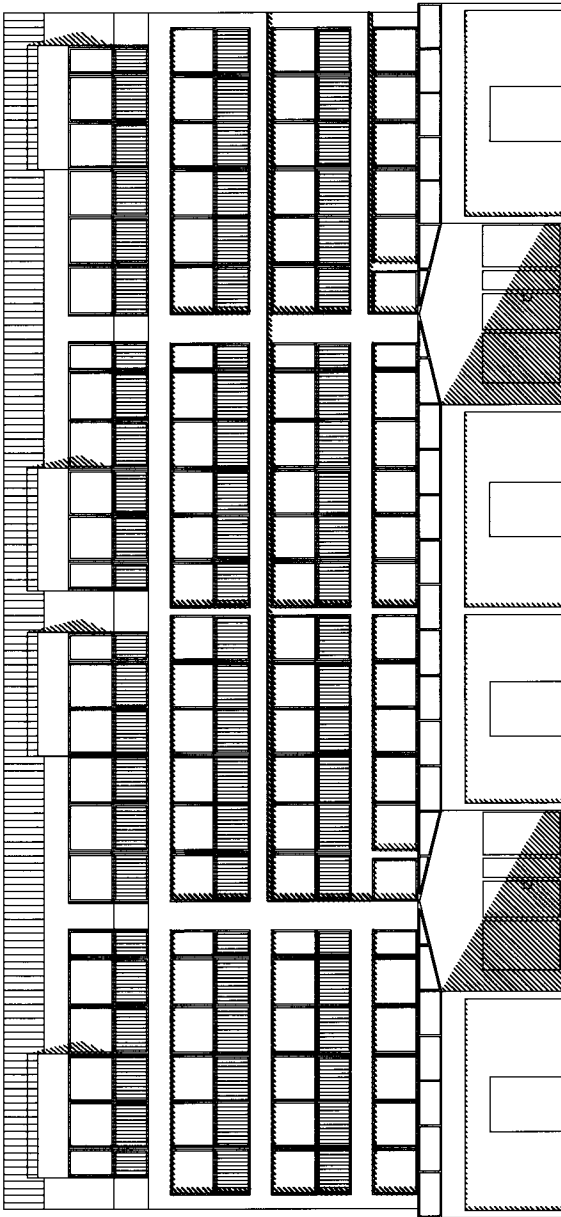


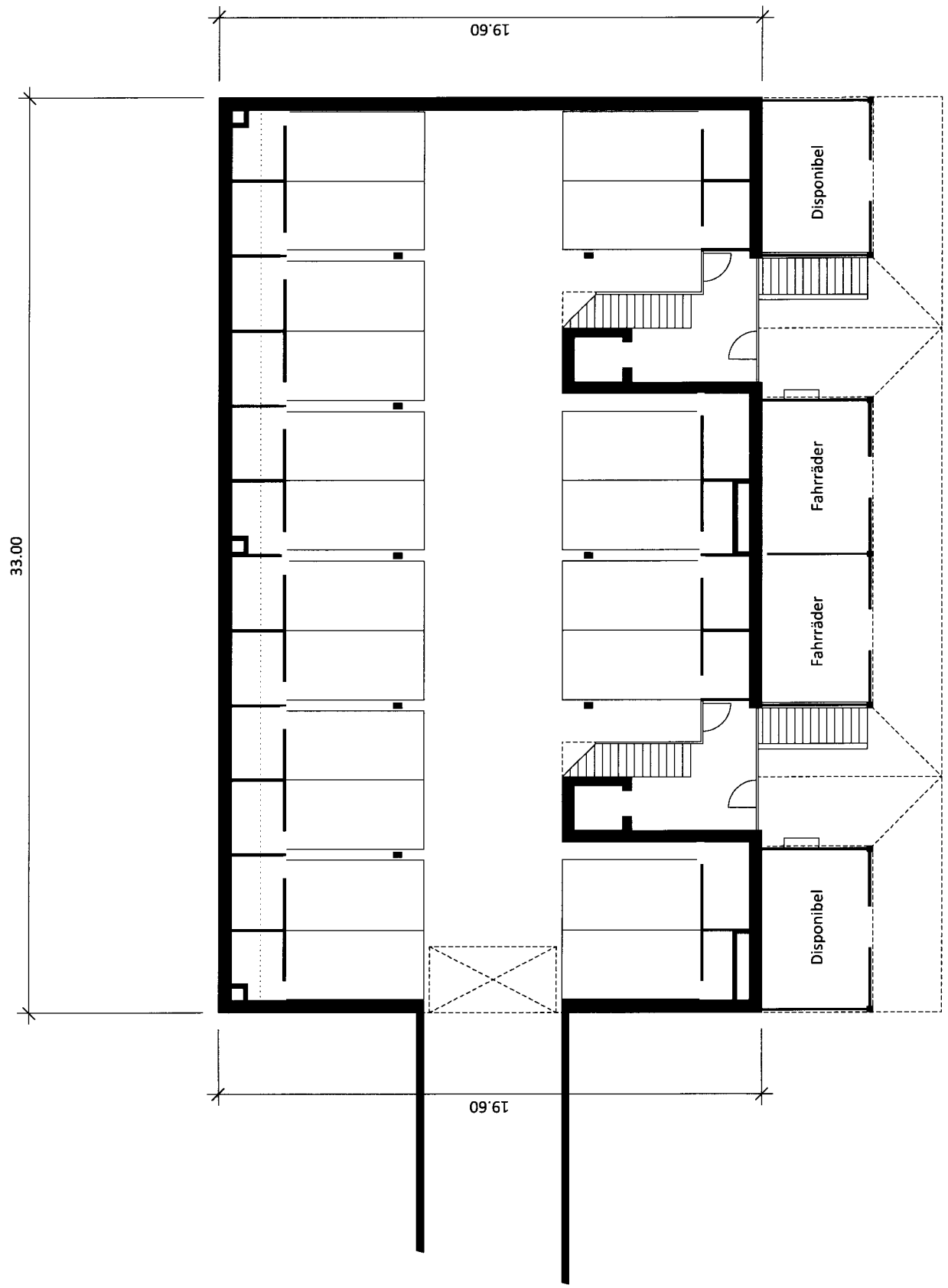


Schlosslstrasse

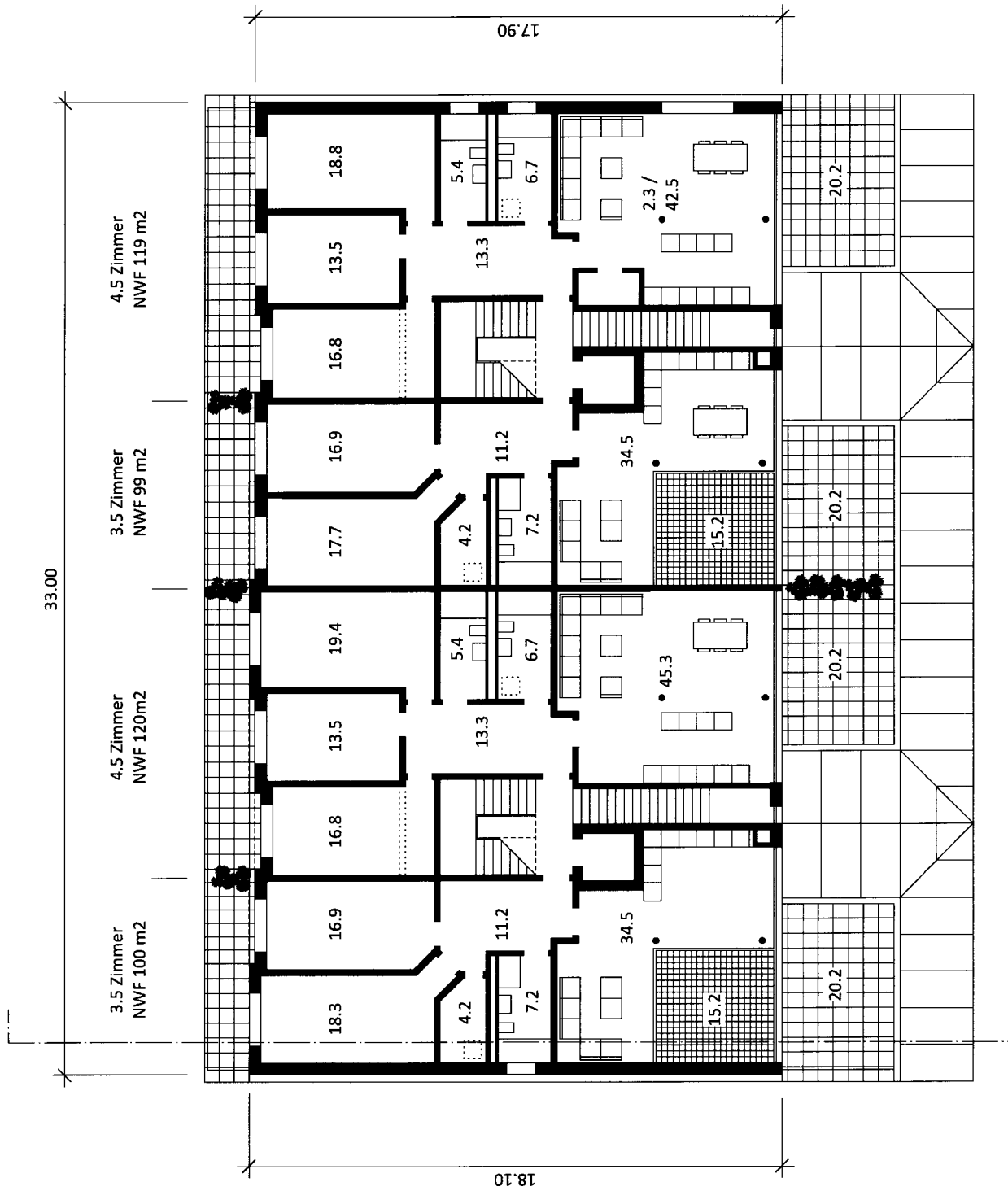


Büro für Bauadministration
Vorprojekt Mehrfamilienhäuser Sägerei Ebikon
Fassade Nordwest Grundstück 371 1:200, 30.12.2011

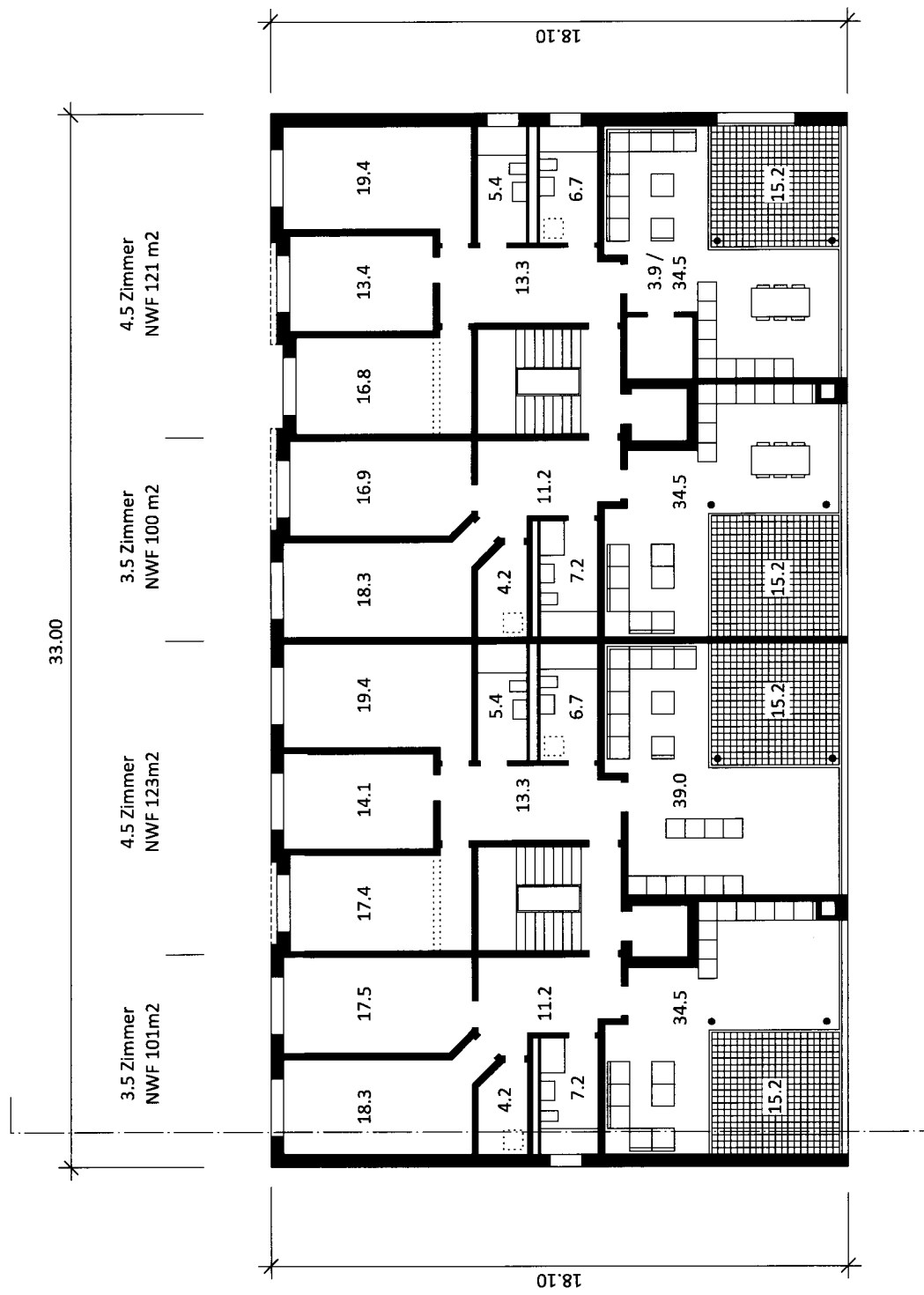




NORD SÜD
WEST OST

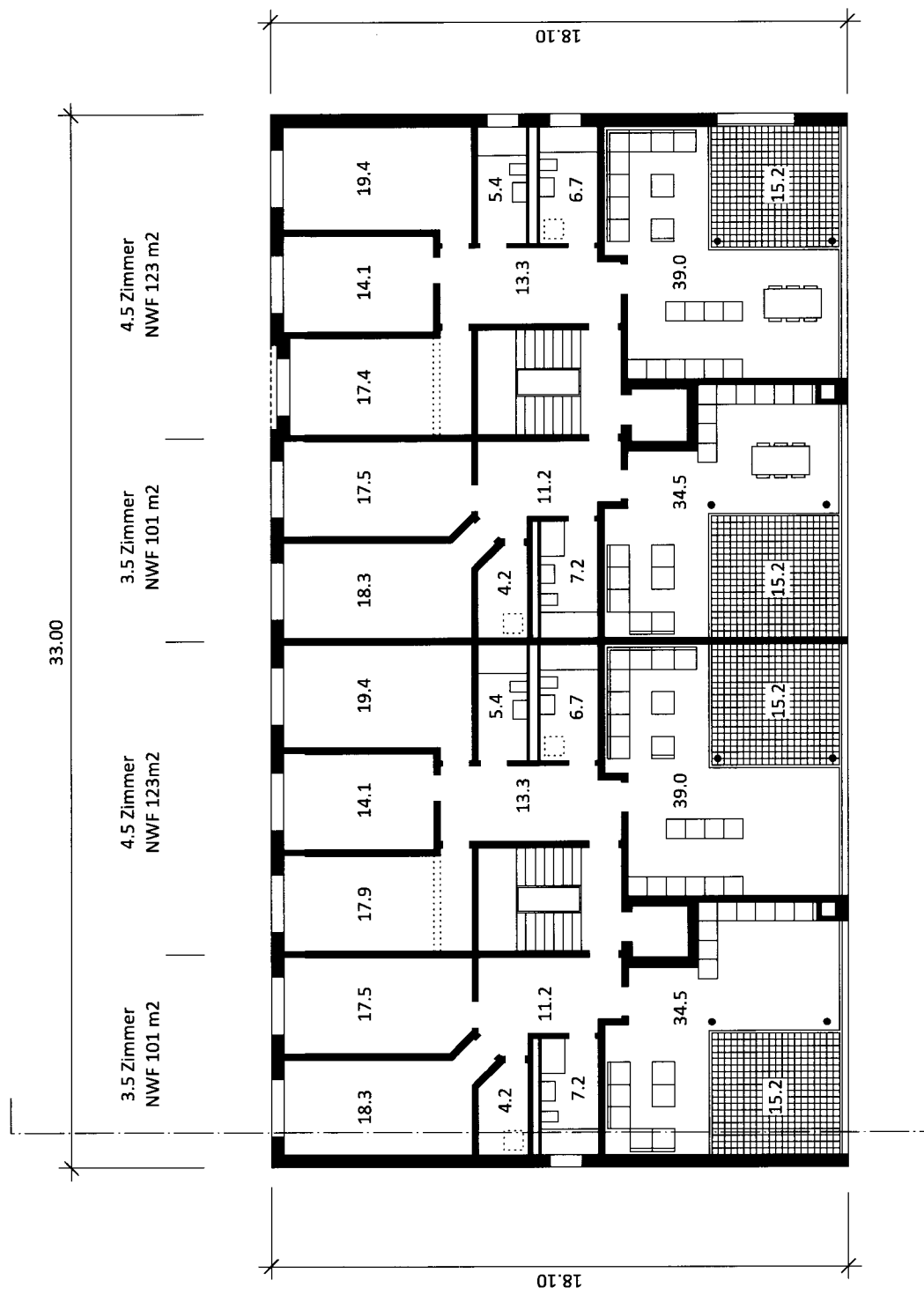


NORD SÜD
WEST OST

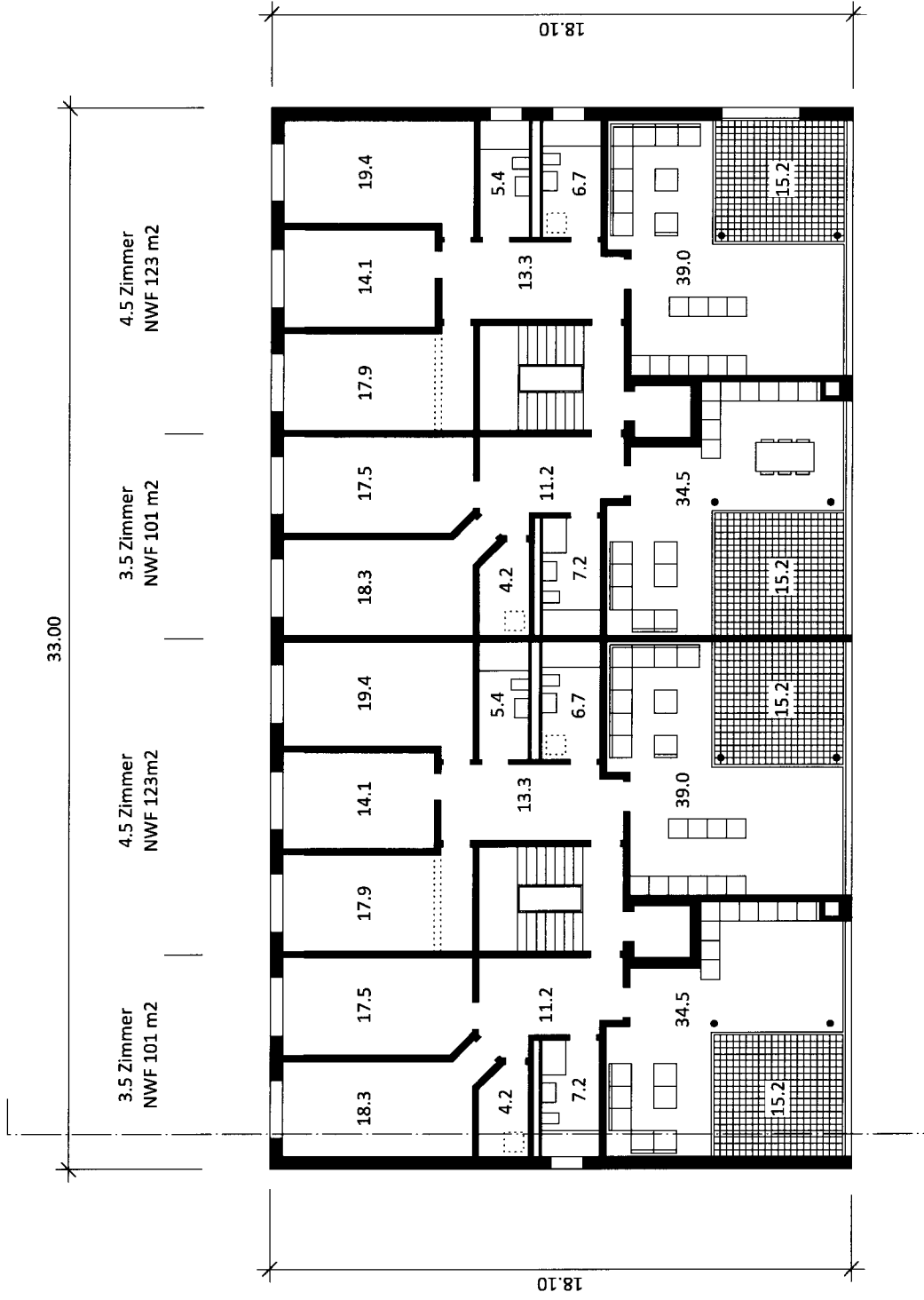


Variante mit Reduit

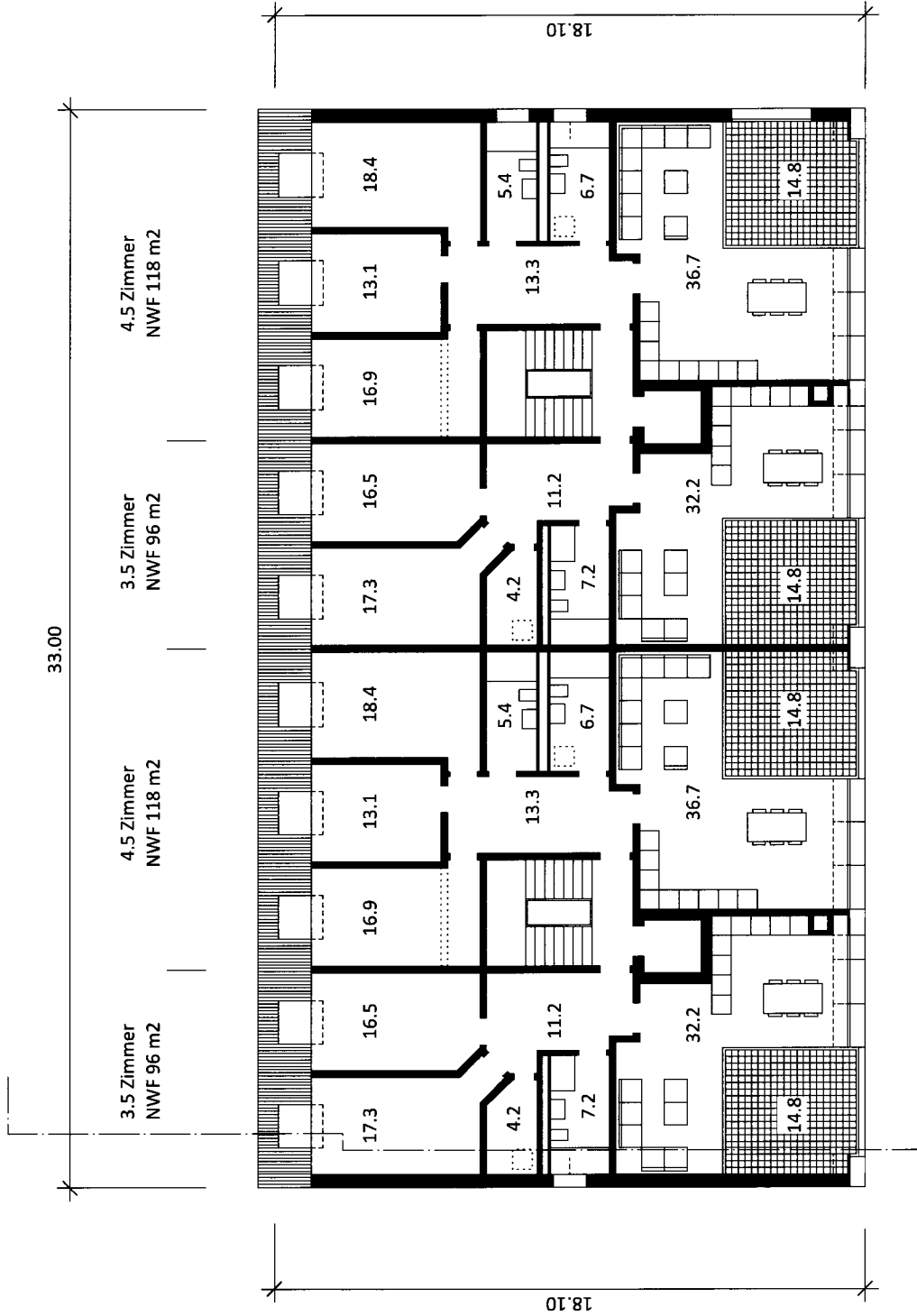
NORD
WEST
SÜD
ÖST



NORD SÜD
WEST OST



NORD SÜD
WEST OST



NORD SÜD
WEST OST

Dachfirst = 448.49

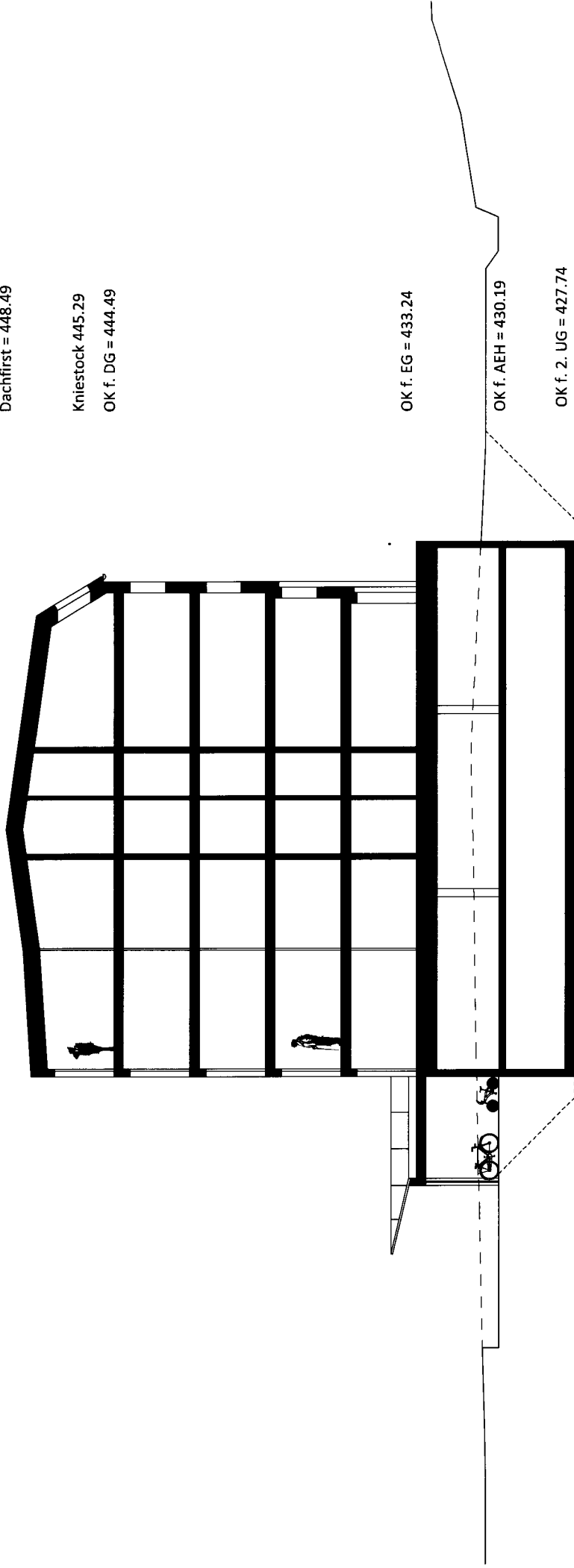
Kniestock 445.29

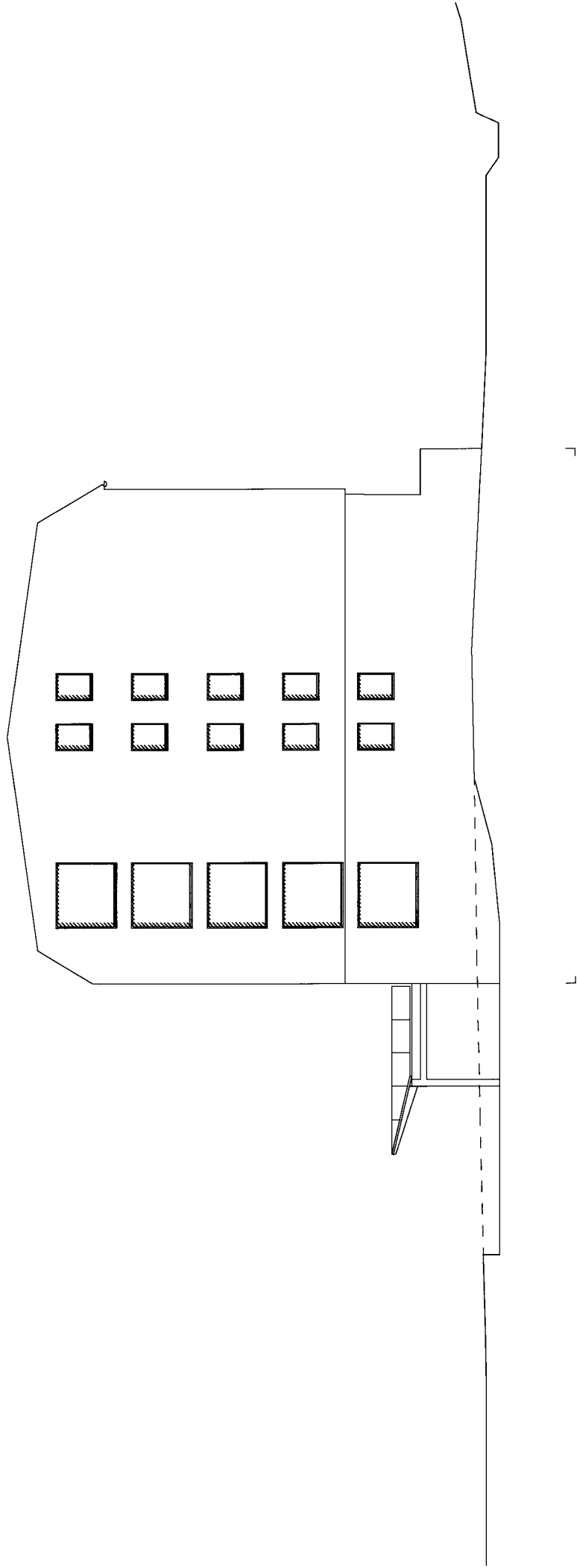
OK f. DG = 444.49

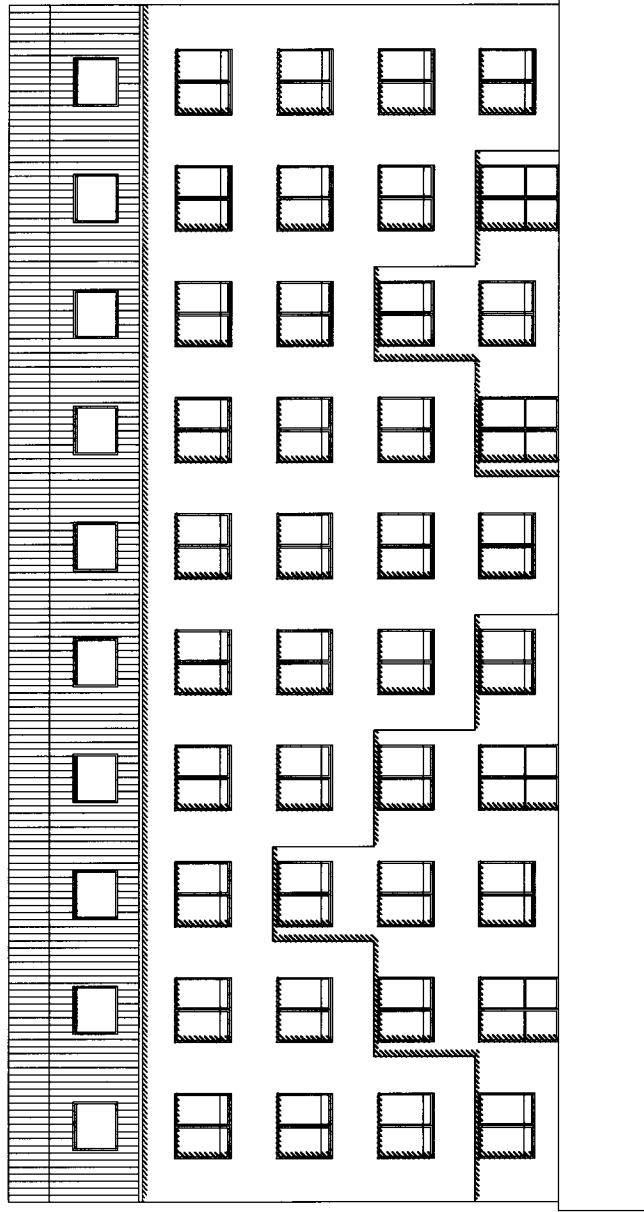
OK f. EG = 433.24

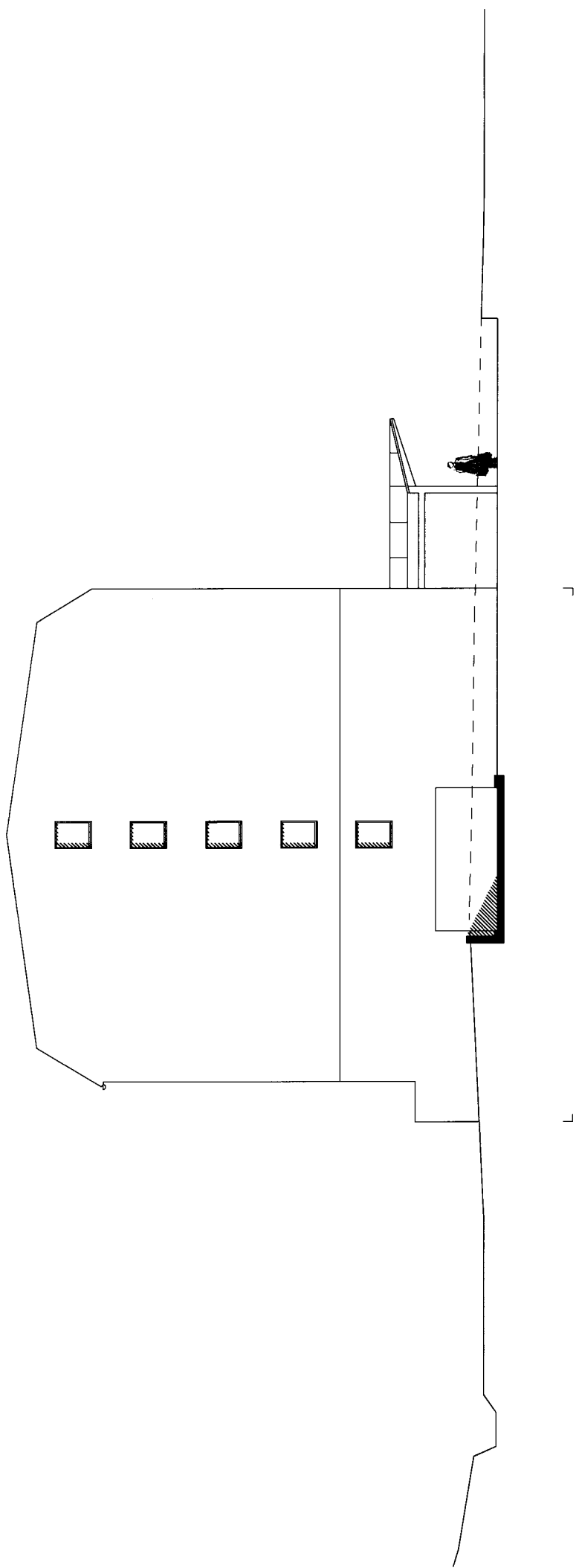
OK f. AEH = 430.19

OK f. 2. UG = 427.74

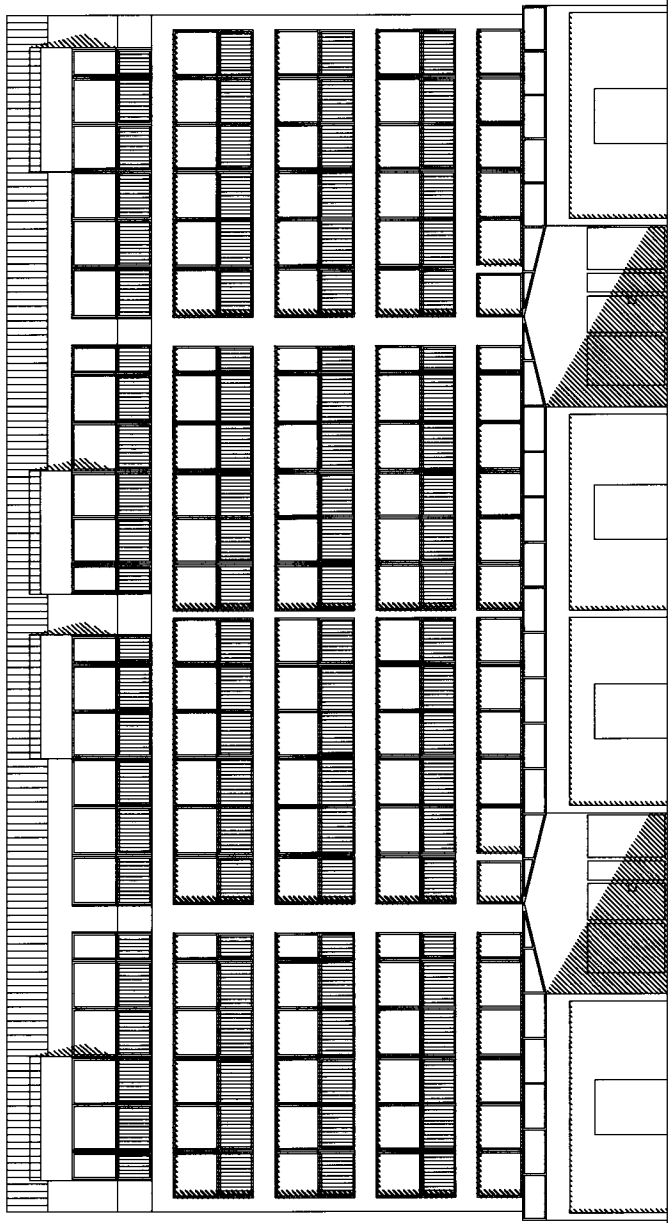




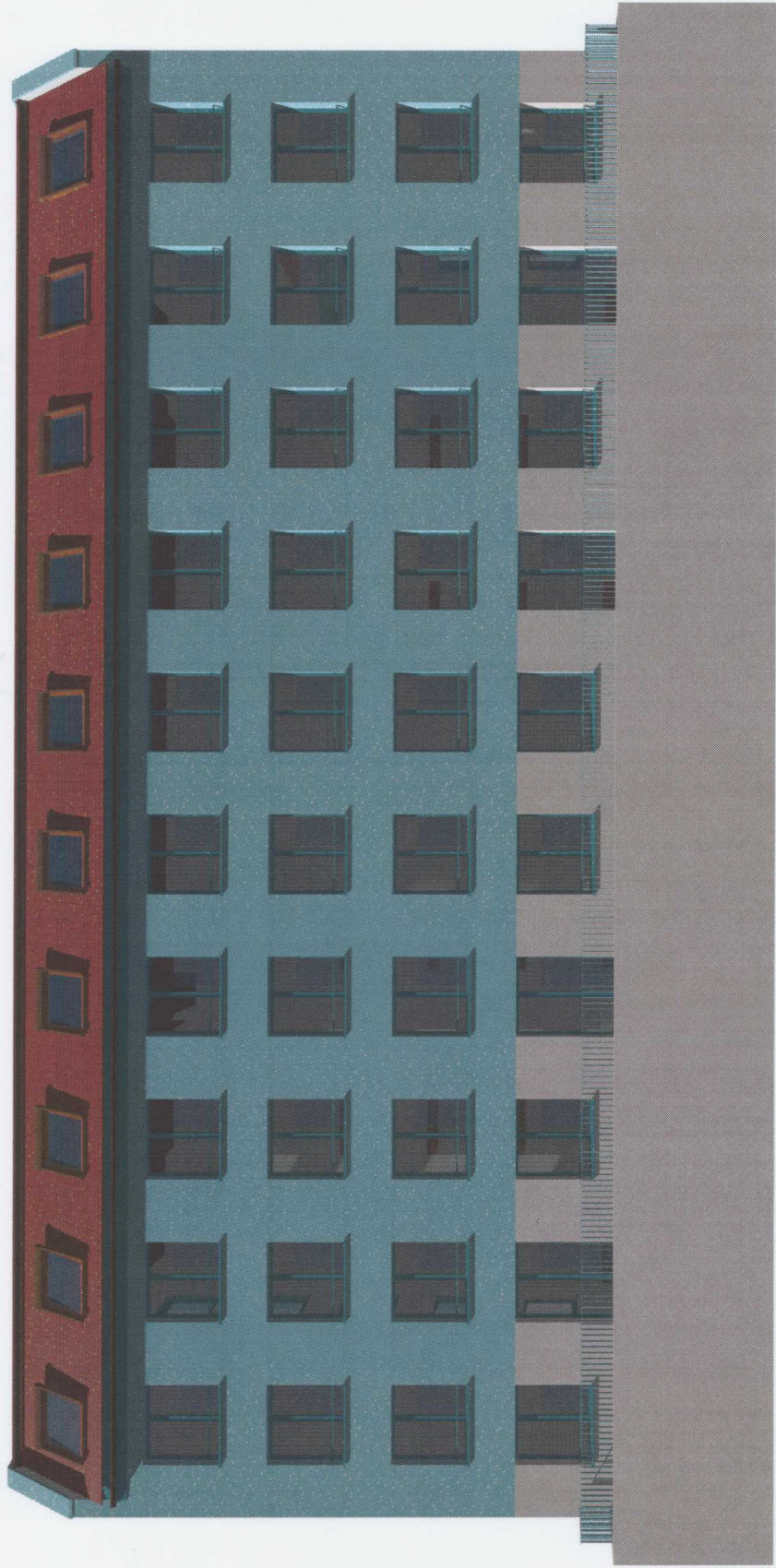




Büro für Bauadministration
Vorprojekt Mehrfamilienhäuser Sägerei Ebikon
Fassade Nordwest Grundstück 684 1:200, 30.12.2011



etof
Säbriwido
K - freidillu





Büro für Bauadministration
Vorprojekt Sägerei Ebikon
Fassaden Nordwest-Südwest, Grundstück Nr. 684, 22.03.2012

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. X
- 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. X
- 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 Ausnützungsziffer von 0.45 geltend gemacht. Die zonengemässe Ausnützungsziffer 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. X
- 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. X
- 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**

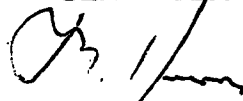
Gestützt auf den vorliegend geschilderten Sachverhalt beschliesst der Gemeinderat, das vorliegende Projekt abzuweisen und nicht darauf einzutreten resp. das Projekt zur gründlichen Neubearbeitung zurückzuzuweisen. Der Gesuchsteller hat die Möglichkeit, schriftlich einen anfechtbaren Entscheid beim Gemeinderat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

Von: Ottiger Peter <peter.ottiger@ebikon.ch>
Gesendet: Freitag, 21. Juni 2013 17:59
An: Urs Rüesch
Cc: Brugger Pia Maria; Estermann Markus; Britschgi Margrit
Betreff: AW: Sägerei Ebikon

Werter Herr Rüesch

Wir haben von Seite Kanton bis anhin noch keine abschliessende Rückmeldung zum Gestaltungsplan erhalten. X
 Unsere heutige Nachfrage beim Kanton hat ergeben, dass das Verfahren sistiert ist.
 Einspracheverhandlungen werden wir erst nach dem Verfahrensabschluss beim Kanton durchführen, da wir nicht ausschliessen können, dass durch die vom Kanton verlangte Projektänderungen ev. eine erneute Auflage notwendig sein wird.
 Unter diesen Voraussetzungen die von Ihnen beantragte Besprechung durchzuführen, erachten wir zum jetzigen Zeitpunkt als nicht angebracht. Wir werden auf Ihren Antrag zurückkommen, sobald der Verfahrensstand dies rechtfertigt.
 Unter diesen Voraussetzungen wird die Erteilung einer Bewilligung für den Gestaltungsplan vor den Sommerferien nicht möglich sein.

Freundliche Grüsse

Peter Ottiger
 Leiter Hochbauabteilung



Gemeinde Ebikon
 Riedmattstrasse 14 / Postfach / 6031 Ebikon
 Tel. 041 444 02 52 / Fax 041 444 02 70
peter.ottiger@ebikon.ch
www.ebikon.ch

Von: Urs Rüesch [<mailto:bfbauad@bluewin.ch>]
Gesendet: Dienstag, 18. Juni 2013 14:02
An: Ottiger Peter
Cc: Brugger Pia Maria
Betreff: WG: Sägerei Ebikon

Sehr geehrter Herr Ottiger

Da wir von Ihnen seit zwei Wochen noch keine Antwort zu untenstehenden, im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan entscheidenden Fragen erhalten haben, bitte ich Sie nun um eine **Besprechung in den kommenden Tagen**. An dieser Besprechung möchten wir zudem das Thema Entwässerung Schlösslistrasse und hangseitige Bebauung über Grundstück Nrn. 371, 2327 sowie Verbreiterung Schlösslistrasse klären.

Zudem sei eine **Besprechung mit Einsprecher Josef Wicki resp. seinem Rechtsvertreter Rechtsanwalt Dr. Franz Mattmann anzuberaumen**. Bald folgen die Sommerferien, und somit würden die Bewilligungen

Sägerei Ebikon von heute aus gerechnet vermutlich erneut um 2 Monate liegen bleiben. Nachdem dies bereits 1 Jahr lang so war, ist das unter allen Umständen zu vermeiden.

Der Stand von Einsprecher Josef Wicki ist schwach. Die Grundeigentümer des Gestaltungsplanperimeters Sägerei Ebikon besitzen ein Fahrwegrecht über das Grundstück Nr. 104 des Einsprechers. Sie können sich deshalb jederzeit gegen die Hauptforderung des Befahrens von Grundstück Nr. 104 durchsetzen (Antrag 2). Und Antrag 1 muss zurückgewiesen werden, da die Parkplätze Nr. 1-5 zum Bauernhaus gehören und für die Parkplätze Nr. 9-13 näher beim zugehörigen Mehrfamilienhaus 1 kein Platz besteht. Dies konnten wir Herr Dr. Franz Mattmann erklären, und dieser empfiehlt beiliegende Vereinbarung Herrn Josef Wicki zur Annahme. (Die zwei nach neuer BZO dann fehlenden Parkplätze könnten bei Parkplatz Nr. 11 Richtung Mühlebach noch angefügt werden, falls die Anzahl der benötigten Parkplätze dann tatsächlich erhöht wird.) Da jedoch keine Gewähr besteht, dass der Einsprecher zustimmt, sei er an eine Einspracheverhandlung bei Ihnen einzuladen. Diese Einigungsverhandlung erachten wir als rein formell notwendig.

Weitere Einsprachen gegen den Gestaltungsplan sind nicht eingegangen.

Die **Bewilligung Gestaltungsplan erwarten wir deshalb sicher noch vor den Sommerferien**. Die Sache steht kurz vor dem Abschluss, und es gibt keinen Grund, weitere sechs Wochen verstreichen zu lassen. Kehreten Sie das nicht so vor, würden wir dies als weitere, unnötige und leider eben auch schädigende Verzögerung des Gestaltungsplanverfahrens taxieren.

Abschliessend bitte ich Sie um Eingangsbestätigung dieser Mail.

Freundliche Grüsse

Urs Rüesch

Büro für Bauadministration

Zihlmattweg 1, 6005 Luzern

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

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

Gesendet: Dienstag, 4. Juni 2013 10:00

An: 'peter.ottiger@ebikon.ch'

Betreff: Sägerei Ebikon

Sehr geehrter Herr Ottiger

Wie mir Frau Britschgi mitgeteilt hat, werden Sie sich betreffend der Grünzone bei mir melden. Es geht um die Fragen

- Wann und unter welchen Umständen ist die Grünzone auf Grundstück Nr. 371 errichtet worden?
- Wie sind die Grundeigentümer orientiert/involvert worden?

Wir wären sehr froh, diese Auskunft bald zu erhalten, da sie mit dem Gestaltungsplan eng zusammenhängen.

Freundliche Grüsse

Urs Rüesch

Büro für Bauadministration

Zihlmattweg 1, 6005 Luzern

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

**Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)**

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Gemeinde Ebikon
z.H. Peter Ottiger
Leiter Bauabteilung
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon

Luzern, 27. Juni 2013

2013-1516, Stellungnahme / Antrag

(bitte bei aller Korrespondenz erwähnen)

Gesuchsteller/in	Einf. Gesellschaft Dr. Willy Wicki, Rosenfeldweg 6, 6048 Horw		
Gegenstand	Gestaltungsplan Sägerei (siehe auch 2011-4270 und 2012-1374)		
Gemeinde	Ebikon	Ortsteil	Ebikon
Grundstück-Nr.	371 684 2327	Koordinaten	668250 / 214225
Ortsbezeichnung	Sagi		
Strassen-Nr.	---		
Gewässer-Nr.	Mühlebach 3039		

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Unterlagen betreffend oben erwähnten Vorhaben sind bei uns eingegangen. Nach der Prüfung halten wir fest, dass die eingereichten Unterlagen für eine abschliessende Beurteilung ungenügend sind. Gestützt auf die Sistierungsanträge der betroffenen Dienststellen ist eine abschliessende Beurteilung mit den vorliegenden Unterlagen nicht möglich.

Allgemeines/Vorgeschichte

- A 1) Im Rahmen der Vorabklärung 2011-4270 erfolgten bereits verschiedene Besprechungen und wir gaben mit Schreiben vom 4. Oktober 2011 eine koordinierte Stellungnahme ab. Mit Schreiben vom 3. Januar 2012 ergänzten wir die Stellungnahme aufgrund eines Konzeptplans datiert 18.12.2011.
- 2) Mit Schreiben vom 4. April 2012 übermittelten Sie uns die Anmeldung des Gestaltungsplans, dat. 22.03.2012, zur ergänzenden Vorabklärung 2012-1374. Aufgrund des Schreibens des Gemeinderates Ebikon vom 28. Juni 2012, wonach auf dieses Projekt nicht eingetreten werden könne, haben wir die Weiterbearbeitung dieses Geschäfts sistiert.
- 3) Nun lag der Gestaltungsplan vom 29. April bis 29. Mai 2013 öffentlich auf, jedoch ohne die textliche Ergänzung „Festlegung Gewässerbaulinie zur Sicherung des Gewässerraums“. Das Baugesuch für die zwei Mehrfamilienhäuser lag ebenfalls bereits öffentlich auf (9. Mai bis 29. Mai 2013).

X

Raumplanung

- R 1) Der von der Gemeinde Ebikon genehmigte vorliegende Gestaltungsplan mit Festlegung WBG-Baulinie, welche der Erhaltung des Gewässerraums mittels Sicherung durch Baulinie gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) dient, muss zusätzlich vom Regierungsrat genehmigt werden.
- 2) Zu diesem Zweck ist der Gestaltungsplan nach der Genehmigung und Eröffnung mit Versandstempel durch den Gemeinderat Ebikon mit dem Genehmigungsentscheid an die rawi zuzustellen.
- 3) Wir stellen jedoch fest, dass im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe lediglich vom „Gestaltungsplan Sagi“ die Rede war. Da damit auch der Gewässerraum freizuhalten ist, muss die korrekte Bezeichnung wie folgt lauten: „Gestaltungsplan Sagi mit Festlegung Gewässerbaulinie zur Sicherung des Gewässerraums“.

Landwirtschaft und Wald

- L 1) Im Rahmen der ersten Vorabklärung 2011-4270 erfolgte eine erste Stellungnahme und am 23. Februar 2012 eine zusätzliche walddrechtliche Stellungnahme. Daneben fanden am 9. Januar 2012 und am 16. Mai 2012 Besprechungen statt.
- 2) Am 6. Juni 2012 gab die lawa zuhanden der rawi zur ergänzenden Vorabklärung 2012-1374 eine Stellungnahme ab. Darin konnte die lawa die walddrechtlichen Bewilligungen für das Mehrfamilienhaus 1 (Waldabstand 17.5 m), für eine Parkplatzanlage (Waldabstand 6 m), für einen Spielplatz einschliesslich der Spielgeräte (Waldabstand 5 m) sowie für eine Retentionsanlage (Waldabstand weniger als 5 m) unter Bedingungen und Auflagen in Aussicht stellen. Das Mehrfamilienhaus 2 sowie weitere Bauten, Anlagen und Umgebungsarbeiten wiesen Waldabstände von mehr als 20 m auf. Wie unter **Allgemeines/Vorgeschichte** erwähnt, wurde die Weiterbearbeitung dieses Geschäfts sistiert.
- 3) Den im aktuellen Gesuch ersichtlichen Unterlagen nach zu urteilen erfolgten in der Zwischenzeit umfangreiche Korrespondenzen, insbesondere zwischen der Gemeinde Ebikon und der Gesuchstellerin bzw. Projektverfasserin. Auch dürfte die Beeinträchtigung des Waldes gemäss vorliegendem Gestaltungsplangesuch im Vergleich zum Vorabklärungsgesuch Nr. 2012-1374 insofern wesentlich geringer ausfallen, als neu offenbar die Parkplatzanlage, der Spielplatz und die Retentionsanlage nicht mehr im Unterabstand zum tangierten Wald geplant sind.
- 4) Abschliessend beurteilen lässt sich dies jedoch anhand der ersichtlichen Unterlagen nicht. Sie enthalten einerseits zum Teil dieselben Unterlagen, die bereits Gegenstand des Vorabklärungsgesuches Nr. 2012-1374 waren (z.B. Plan Umgebung Schnitte etc., Plan-Nr. 1243-S1A). Andererseits enthält das aktuelle Gesuch Unterlagen, die eindeutig Änderungen gegenüber dem Vorabklärungsgesuch Nr. 2012-1374 aufzeigen (z.B. Plan Umgebung, Plan-Nr. 1243-EP1). Aufgrund dieser Widersprüchlichkeit ist nicht klar, welche Unterlagen als verbindlich zu beurteilen sind. Erschwerend kommt hinzu, dass offensichtlich viele der ersichtlichen Unterlagen nicht in direktem Zusammenhang mit dem vorliegenden Gestaltungsplangesuch stehen.
- 5) Fischerei:
Beim Mühlebach handelt es sich um ein Fischgewässer, soweit er offen geführt ist. Damit eine fischereirechtliche Bewilligung nach Art. 8 BG über die Fischerei erteilt werden kann,

sind Massnahmen nach Art. 9 BG F aufzuzeigen um günstige Lebensbedingungen für Wasserbewohner zu schaffen.

Umwelt und Energie

Oberflächengewässer:

- 1) Der eingedolte Abschnitt des Mühlebaches auf der Parzelle Nr. 371 soll geöffnet werden, was begrüsst wird.
- 2) Gemäss dem eingereichten Gestaltungsplan wird aber im Bereich des denkmalgeschützten Hauses 'alte Sägerei' und des geplanten Neubaus MFH 1 auf Parzelle Nr. 371 der vorgesehene Gewässerraum des dann offenen Mühlebaches gegen die denkmalgeschützte 'alte Sägerei' hin verschoben und durchquert damit das bestehende Gebäude. Zudem kommen in diesem Bereich (andere Bachseite) verschiedene neue Anlagen (Zufahrtsstrasse, Parkplätze) in den Gewässerraum des Mühlebaches zu liegen. So ist der Gestaltungsplan nicht bewilligungsfähig. Aus Sicht des Gewässerschutzes sind im vorliegenden Fall zwei Varianten akzeptierbar:
- 3) Variante 1: Die Gewässerraumlinie wird an die nördliche Hausfront der 'alten Sägerei' gelegt, sodass das Gebäude gänzlich ausserhalb des Gewässerraums liegt. Konsequenterweise müsste dann der Baukörper des geplanten Neubaus (MFH1) auf der anderen Bachseite verkleinert werden, sodass alle Bauten und Anlagen ausserhalb des Gewässerraums zu liegen kommen.
oder
- 4) Variante 2: Es wird am eingereichten Gestaltungsplan, bzw. an der eingezeichneten Gewässerraumlinie, festgehalten und die 'alte Sägerei' stände dann effektiv innerhalb des Gewässerraums. Dies hätte zur Konsequenz, dass die Bestandesgarantie für dieses Gebäude im Falle eines nötig gewordenen Neubaus (z.B. im Falle eines Brandes) hinfällig würde und ein allfälliger Neubau ausserhalb des Gewässerraums erstellt werden müsste. Dieser Umstand muss dem heutigen Besitzer der 'alten Sägerei' eröffnet werden und er muss diesem schriftlich zustimmen.
- 5) Für die geplanten Anlagen auf der anderen Seite des geöffneten Mühlebaches (Parkplätze, Zufahrt), welche sich im Gewässerraum befinden, müsste nach unserem Dafürhalten eine oekologische Ausgleichfläche am Bach aufgezeigt werden. Dies wurde im Gestaltungsplan bereits im Bereich der Schachenweidstrasse (Parzelle Nr. 684) und innerhalb der Grünzone im Bereich des Waldes (Parzelle Nr. 371) vorgeschlagen. Eine oekologische Ausgleichfläche innerhalb einer Grünzone kann unserer Meinung nach aber nicht angerechnet werden. Auch bei der vorgesehenen Ausgleichfläche im Bereich der Schachenweidstrasse (Parzelle Nr. 684) haben wir grosse Bedenken anzumelden. Hier soll ein geplanter Retentionsweiher als oekologische Ausgleichfläche 'herhalten'. Auch dies ist unserer Meinung nach nicht akzeptabel und stellt keinen echten Ausgleich dar. Wir schlagen den Ausgleich, wie schon an vorgängigen Besprechungen aufgezeigt, im Bereich zwischen dem geplanten MFH1 und MFH2 vor.
- 6) Solange nicht entschieden ist, welche der beiden Varianten umgesetzt wird, können wir aus Sicht des Gewässerschutzes nicht Stellung nehmen.
- 7) **Lärm:**
Das geplante Bauvorhaben befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Ebikon in der Wohnzone, die der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet ist. Der Standort wird vom Verkehr auf der Schösslistrasse lärmbelastet. Gestützt auf Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die

Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können:

- a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder
- b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen den Lärm abschirmen.

- 8) Können die Immissionsgrenzwerte durch obige Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde dem Bauvorhaben auf ein entsprechendes Gesuch hin zustimmt.
- 9) In einem Lärmschutznachweis für das vorliegende Bauvorhaben ist aufzuzeigen ob und allenfalls mit welchen Lärmschutzmassnahmen die massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES II (Tag 60 dBA, Nacht 50 dBA) eingehalten werden können.
- 10) Falls notwendig sind die Baupläne anzupassen und mit den Lärmschutzmassnahmen zu ergänzen.
- 11) Ist eine Zustimmung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV notwendig, muss zusätzlich ein Gesuch mit entsprechender Begründung eingereicht werden.
- Informationen zum Thema sind auf unserer Homepage zu finden:
http://www.umwelt-luzern.ch/index/laermschutz/laerm_bauen.htm

Eine allfällig notwendige Zustimmung gemäss Art. 31 LSV wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (2013-1737) erteilt.

Verkehr und Infrastruktur

- 1) Der eingedolte Abschnitt des Mühlebaches auf der Parzelle Nr. 371 soll geöffnet werden, was begrüsst wird.
- 2) Aus Sicht vif/NG ist der eingereichte *Gestaltungsplan Sägerei Ebikon* jedoch aus den nachfolgend genannten Gründen **NICHT BEWILLIGUNGSFÄHIG** gemäss den vorliegenden Unterlagen. Siehe auch Bemerkungen unter „Umwelt und Energie“.
- 3) Der Gewässerraum ist mit 13.50 m ausgeschieden und entspricht somit weitgehend den früheren Vorabklärungen. Der Gewässerraum dient dem Gewässer und soll den Hochwasserschutz und die natürliche Funktion des Gewässers gewährleisten.
- 4) Der Gewässerraum ist bei der nächsten Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Bis dahin ist er durch eine Baulinie zu sichern. Dies kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für einen Gestaltungsplan geschehen (→ Siehe Richtlinie "Der Gewässerraum im Kanton Luzern"). Baulinienpläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen.

Parzelle Nr. 684:

- 5) Im Bereich der Parzelle Nr. 684 ist der Gewässerraum soweit sichtbar weitgehend frei von Bauten und Anlagen. Die Retentionsweiher bei MFH 2 sind auf eine minimale Anlage zu reduzieren und diese sind innerhalb des Gewässerraums tolerierbar, wenn ein 3 m Streifen für den Gewässerunterhalt entlang der Böschungsoberkante des öffentlichen Gewässers gewährleistet ist. Der von dem Retentionsbecken beanspruchte Raum kann nicht als Kompensationsfläche für Verlust an Gewässerraum angerechnet werden.

Parzelle Nr. 371:

- ✓6) Auf der Parzelle Nr. 371 wird das heute eingedeckte Gewässer verlegt und geöffnet. Der Gewässerraum ist festzulegen und ist im Gestaltungsplan eingetragen. Er wird jedoch durch diverse Bauten und Anlagen, insbesondere das bestehende, geschützte Haus 'alte Sägerei' beansprucht.
So ist der Gewässerraum, bzw. der Gestaltungsplan nicht bewilligungsfähig.
- 7) Aus Sicht der Dienststelle vif kann der Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 371 noch mehr freigehalten werden, respektive ist die Beanspruchung des Gewässerraumes auf ein Minimum zu reduzieren.
- 8) Das bestehende Bauernhaus und dessen Zufahrt ist als bestehende Anlage unbestritten. Für das unter Denkmalschutz stehende Bauernhaus ist die Lage der Baulinie zu klären.
- 9) Der Fussweg bis zur Brücke und in den Wald kann als Schotterweg mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung toleriert werden.
- 10) Auf der rechten Gewässerseite würden wir es begrüßen, wenn auf die Parkplätze Nrn. 7 und 8 zu Gunsten des Gewässers verzichtet werden kann. Die neue Mauer ist akzeptierbar, soweit diese für die Sicherung der bestehenden Zufahrt zum Bauernhaus notwendig ist.
- 11) Durch Bauten und Anlagen beanspruchter Gewässerraum ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu kompensieren. Dies ist im Bereich Spielplatz S1 möglich. Innerhalb der bestehenden Grünzone können keine Kompensationsflächen/-massnahmen anerkannt werden.

Sagiweiher:

- 12) Durch das Planungs-/Bauvorhaben wird das Gefahrenpotential infolge des bestehenden Sagiweihers erhöht! Die neuen Bauten sind durch eine Flutwelle infolge allfälligen Dammbrochs des Sagiweihers betroffen. Objektschutz ist in Anlehnung der Basisdokumente zur Stauanlagenverordnung Aufgabe der Bauherrschaft.
- 13) Es sind Abklärungen betreffend der besonderen Gefahr gemäss Stauanlagenverordnung vorzunehmen.

Aus Sicht NG/Wasserbau gelten für das Bauvorhaben folgende wasserbaulichen Anforderungen:

- 14) ► Die neue Holzbrücke ist im Detail noch aufzuzeigen. Die Abstützung darf nicht innerhalb des Hochwasserabflusses liegen.
- 15) ► Wir gehen davon aus, dass das HQ₁₀₀ aus der Gefahrenkarte Ebikon berücksichtigt wurde. Die Hydraulik ist aufzuzeigen. Das HQ₁₀₀ liegt gemäss Gefahrenkarte Ebikon bei 7.8 - 8 m³/s im Planungssperimeter.
- 16) ► Aus Sicht NG/Wasserbau ist im Minimum der Gewässerquerschnitt und die Sohlenbreite von der Parzelle Nr. 684 auf die Parzelle Nr. 371 zu übernehmen.

- ✓ 17) ► Für eine abschliessende wasserbauliche Beurteilung und Baubewilligung ist ein Wasserbauprojekt (Hydraulische Annahmen und Nachweise, Nachweis Uferstabilität, Nachweis Rampenstabilität und Sohlensubstrat) einzureichen.

Haltung DS uwe/vif gemäss Mail 02.03.2012 an R. Heinisch, ecovia

- 18) In unserer Stellungnahme vom Oktober 2011 (BAGE 2011-4270, Vorabklärung Gestaltungsplan Sägerei, Ebikon) haben wir bereits darauf hingewiesen, dass beim Mülibach von einem Gewässerraum (GR) nach geltendem Wasserbaugesetz von mindestens 13-14 m ausgegangen werden muss. Der GR ist, aufgrund des neu zu beurteilenden Gestaltungsplanes, innerhalb der Parzelle Nr. 684 zwar gesichert. Es sind in dieser Parzelle keine Bauten und Anlagen innerhalb des GR geplant.

- 19) Anders sieht es innerhalb der Parzelle Nr. 371 aus. Nach unserer Ansicht gilt dort ebenso ein freizuhaltender GR von mindestens 13-14 m. Nach Prüfung des neu eingereichten Gestaltungsplanes (rev. Plan vom 22.03.2012) ist offensichtlich, dass innerhalb dieses GR verschiedene Bauten und Anlagen (z.B. Mauer, Parkplätze, Zufahrt) erstellt werden sollen. Diese bauliche Inanspruchnahme des Gewässerraumes ist aus Sicht Gewässerschutz grundsätzlich nicht bewilligungsfähig. Alle ober-/unterirdische Bauten und Anlagen einschliesslich Terrainveränderungen müssen ausserhalb des GR erstellt werden. Ob für einzelne Bauten und Anlagen dennoch Ausnahmegewilligungen erteilt werden können (Härtefall) ist noch zu prüfen. Sollte eine übergeordnete Interessenabwägung zum Ergebnis kommen, dass Ausnahmegewilligungen für diese Bauten erteilt werden können, so müsste, unserer Meinung nach, ein wesentlicher Ersatz auf Parzelle Nr. 684 für den verlorenen GR auf Parzelle Nr. 371 geleistet werden. Dies ist beispielsweise beim geplanten Spielplatz (SP 1) möglich.

- 20) Im weiteren weisen wir darauf hin, dass für die Verlegung des Baches gestützt auf § 3 des Gebührentarifs für die Sondernutzung der öffentlichen Gewässer (GebT) vom 3. Dezember 1979 ist für die Verlegung eines öffentlichen Gewässers (Veränderung des natürlichen Wasserlaufes) eine jährliche Gebühr von Fr. 2.00 pro m² des neuen überspülten Gebietes, mindestens aber Fr. 100.00 zu entrichten ist. Im vorliegenden Fall ist die Fläche des neu überspülten Gebietes und somit die jährliche Sondernutzungsgebühr noch zu berechnen. Gemäss § 18 des Gebührengesetzes vom 14. September 1993 kann die jährliche Sondernutzungsgebühr kapitalisiert und als einmalige Gebühr bezahlt werden.

Fazit und weiteres Vorgehen

- F₁) Die oben erwähnten Mängel bedingen vermutlich eine Neuauflage des Gestaltungsplanes. Die Bezeichnung der Planaufgabe ist dann auch zu ergänzen mit „Festlegung Gewässerbau-
linie zur Sicherung des Gewässerraums“.
- 2) Somit kann auch das Baugesuch 2013-1737 nicht weiterbearbeitet werden.
- 3) Die Bewilligung der Bachöffnung mit Festsetzung der Sondernutzungsgebühr erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die zwei Mehrfamilienhäuser (2013-1737). Dafür sind detaillierte Projektunterlagen auszuarbeiten und einzureichen. Im Rahmen dieser Pro-

jektunterlagen (vgl. unter **Verkehr und Infrastruktur**) ist auch die unter **Umwelt und Energie** verlangte Anpassung der Gewässerraumlinie im Bereich der 'alten Sägerei' vorzunehmen.

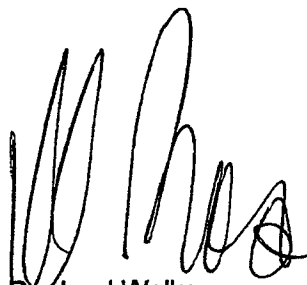
F4) Dieses Bachöffnungsprojekt ist in jedem Fall noch öffentlich aufzulegen, idealerweise koordiniert mit einer allfälligen zweiten Auflage des Gestaltungsplanes.

5) Bis zur Einreichung der erwähnten Unterlagen halten wir das Gesuch sistiert.

Freundliche Grüsse



Markus Estermann
Sachbearbeiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale
Tel. direkt 041 228 59 05
markus.estermann@lu.ch



Raphael Walker
Bereichsleitung IBZ

Kopie an:

- Einf. Gesellschaft Dr. Willy Wicki, Rosenfeldweg 6, 6048 Horw
- Büro für Bauadministration GmbH, Urs Rüesch, Zihlmattweg 1, 6005 Luzern