

**bfbauad@bluewin.ch**

---

**Von:** Imfeld Nicole <Nicole.Imfeld@ebikon.ch>  
**Gesendet:** Freitag, 18. Dezember 2015 17:04  
**An:** 'bfbauad@bluewin.ch'  
**Cc:** 'Roger Michelon'  
**Betreff:** AW: Sägerei Ebikon: Einreichung Unterlagen zum Gestaltungsplan  
**Anlagen:** ebi\_bebauungsplan\_obfildern\_150603\_Version für Vorprüfung.pdf;  
ebi\_planungsbericht\_bp\_Obfildern\_150609\_Version für Vorprüfung.pdf;  
ebi\_Reglement\_BP Obfildern\_150609\_Version für Vorprüfung.pdf

Sehr geehrter Herr Rüesch

Besten Dank für das konstruktive und freundliche Gespräch von eben. Wie besprochen sende ich Ihnen anbei das Muster des Bebauungsplan Obfilderns. Die formellen Anforderungen an einen Gestaltungsplan sind analog denjenigen an einen Bebauungsplan ( Art. 7 PBV). Für den Gestaltungsplan Sagi benötigen wir ebenfalls die drei Dokumenttypen „Situationsplan“, „Sondernutzungsbestimmungen“ und „Planungsbericht“.

Besten Dank im Voraus für die Erarbeitung und Zustellung eines Entwurfs der Bestimmungen, den wir dann wie vereinbart Anfang 2016 gemeinsam besprechen und die nötigen Ergänzungen oder Anpassungen abstimmen können.

Freundliche Grüsse

Nicole Imfeld  
Leiterin Planung & Bau



Telefon direkt 041 444 02 42  
[nicole.imfeld@ebikon.ch](mailto:nicole.imfeld@ebikon.ch)

Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon  
[www.ebikon.ch](http://www.ebikon.ch)

**bfbauad@bluewin.ch**

---

**Von:** Imfeld Nicole <Nicole.Imfeld@ebikon.ch>  
**Gesendet:** Montag, 4. Januar 2016 17:24  
**An:** 'bfbauad@bluewin.ch'  
**Cc:** 'Roger Michelon'  
**Betreff:** WG: Sägerei Ebikon: Einreichung Unterlagen zum Gestaltungsplan  
**Anlagen:** ebi\_bebauungsplan\_obfildern\_150603\_Version für Vorprüfung.pdf;  
ebi\_planungsbericht\_bp\_Obfildern\_150609\_Version für Vorprüfung.pdf;  
ebi\_Reglement\_BP Obfildern\_150609\_Version für Vorprüfung.pdf

Sehr geehrter Herr Rüesch

Einen guten Start ins neue Jahr möchte ich Ihnen als Erstes wünschen. Und gleich als Zweites kann ich Ihnen einige Terminvorschläge anbieten für die Besprechung der Inhalte des Gestaltungsplanes Sagi gemäss unten stehendem Mail und unserer Telefonbesprechung von vor Weihnachten. X

Folgende Zeitfenster wären bei Herrn Michlon und mir möglich - vor der Besprechung des Gestaltungsplanes benötigen wir aber die entsprechenden Unterlagen sicher eine Woche vorher, um uns vorzubereiten können.

- 15. Jan VM
- 19. Jan VM
- 20. Jan VM
- 26. Jan 15.30 bis 17.30

Ich hoffe, Sie kommen mit der Zusammenstellung der Bestimmungen voran und bitte Sie um eine Rückmeldung zu den Terminvorschlägen.

Des Weiteren habe ich eine Rückmeldung seitens Kanton betreffend Gewässerraumbaulinie erhalten. Seitens Kanton soll die Gewässerraumbaulinie nach wie vor über das Gestaltungsplanverfahren laufen und nicht über das Wasserbauprojekt - Sie waren mit dem Punkt anlässlich unserer Telefonates vor Weihnachten nicht einverstanden und wollten die Frage nochmals mit dem Kanton klären. Der Plan Gewässerraumbaulinien vom 8.11.2013 bzw. die violette Gewässerraumbaulinie könnten wir in den Situationsplan des Gestaltungsplanes übertragen oder allenfalls auch wie von mir vorgeschlagen im Sinne eines zweiten Situationsplanes dem Gestaltungsplan hinzufügen. Allerdings sind inhaltlich noch einige Punkte offen, so dass aus Sicht Kanton der Plan so oder so noch bereinigt werden müsste. In dem Falle wäre eine Übertragung der Gewässerraumbaulinie in den Situationsplan vermutlich einfacher und zweckmässiger als die Anpassung von zwei Plänen. Die inhaltlichen Anpassungen können wir gerne an der geplanten Besprechung anschauen. Darf ich Sie um eine Rückmeldung auch zu der Thematik bitten?

Freundliche Grüsse

Nicole Imfeld  
Leiterin Planung & Bau

gemeinde  
 **ebikon**

Telefon direkt 041 444 02 42  
[nicole.imfeld@ebikon.ch](mailto:nicole.imfeld@ebikon.ch)

Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon  
[www.ebikon.ch](http://www.ebikon.ch)

---

**Von:** Imfeld Nicole  
**Gesendet:** Freitag, 18. Dezember 2015 17:04

**An:** 'bfbauad@bluewin.ch'

**Cc:** 'Roger Michelin'

**Betreff:** AW: Sägerei Ebikon: Einreichung Unterlagen zum Gestaltungsplan

Sehr geehrter Herr Rüesch

Besten Dank für das konstruktive und freundliche Gespräch von eben. Wie besprochen sende ich Ihnen anbei das Muster des Bebauungsplan Obfilderns. Die formellen Anforderungen an einen Gestaltungsplan sind analog denjenigen an einen Bebauungsplan ( Art. 7 PBV). Für den Gestaltungsplan Sagi benötigen wir ebenfalls die drei Dokumenttypen „Situationsplan“, „Sondernutzungsbestimmungen“ und „Planungsbericht“.

Besten Dank im Voraus für die Erarbeitung und Zustellung eines Entwurfs der Bestimmungen, den wir dann wie vereinbart Anfang 2016 gemeinsam besprechen und die nötigen Ergänzungen oder Anpassungen abstimmen können.

Freundliche Grüsse

Nicole Imfeld

Leiterin Planung & Bau



Telefon direkt 041 444 02 42

[nicole.imfeld@ebikon.ch](mailto:nicole.imfeld@ebikon.ch)

Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon

[www.ebikon.ch](http://www.ebikon.ch)

Gemeinde Ebikon  
Riedmattstrasse 14  
6030 Ebikon

Luzern, 5. Januar 2016

## **Gestaltungsplan Sägerei Ebikon**

Ihre E-Mails vom 25. November 2015 und 4. Januar 2016

Sehr geehrte Frau Imfeld

Wir docken unmittelbar an derjenigen Form und demjenigen Inhalt von Gestaltungsplan an, die dem Kantonsgericht vorlag. Die Bestimmungen habe ich inzwischen nach Ihren Wünschen bearbeitet. Es sieht zwar nicht ganz so schön aus, ist aber für neu dazu Kommende ein Vorteil, wenn man auf einen Blick sieht, welche Informationen sich erübrigt haben. Neu dazu gekommene Unterlagen waren auch vorher für neu dazu Kommende schon einfach zu erkennen, da es sich um separate Dokumente handelt. Dennoch habe ich mir erlaubt, auch diese Unterlagen in ein einziges Dokument zusammen zu tragen, soweit sie für den Entscheid des Gemeinderates noch von Bedeutung sind.

Damit die Bestimmungen einfach justiziabel bleiben und da sich der Gemeinderat dazu nicht mehr zu äussern hat, wurde auf den Einbezug der vielen weiteren Erläuterungen zur architektonischen Qualität verzichtet. Falls es jemanden dennoch interessieren würde, gibt es nichts anderes, als die Gerichtsunterlagen zu konsultieren, die dem Kantonsgericht vorlagen, als es aus prozessökonomischen Gründen zur Vermeidung eines zweiten Ganges an das Kantonsgericht die architektonische Qualität bereits beurteilte und für den vollen Gestaltungsplan-Bonus als sicher ausreichend befand. Es ist mir wichtig, dass Sie das erkennen und dass die vom Kantonsgericht ausdrücklich nicht erwünschte Situation eines zweiten Ganges an das Kantonsgericht aus Gründen einer abweichenden Beurteilung durch den Gemeinderat unter allen Umständen vermieden wird. Ich verzichte darauf, die Begründungen des Kantonsgerichts an dieser Stelle zu rekapitulieren, rechne aber absolut damit, dass Sie abweichende Auffassungen betreffend den Bonus oder die Bewilligungsfähigkeit des Gestaltungsplanes – obwohl es nach dem Urteil des Kantonsgerichts solche rechtlich nicht mehr geben kann – mir schriftlich eröffnen.

Formell besteht ein grundlegender Unterschied zwischen einem Bebauungs- und einem Gestaltungsplan darin, dass der Bebauungsplan aus einer Hand, der Gemeinde, stammt, während es sich beim Gestaltungsplan um ein von einem Gesuchsteller eingereichtes Gesuch an die Gemeinde handelt. Entsprechend habe ich nicht einen Entwurf der Bestimmungen einzureichen, an dem wir Ergänzungen und Anpassungen vornehmen. Es handelt sich um eine inhaltlich dialogische Form eines Gesuches und einer Bewilligung. Die Bewilligungsverfügung lautet nicht einfach ja oder nein, wie beim Bebauungsplan, sondern widerspiegelt Inhalte zumindest summarisch und formuliert wo gesetzlich vorgeschrieben Auflagen. Die Ergänzungen und Anpassungen, von denen Sie schreiben, entsprechen Auflagen. So hat man es immer schon gemacht, und so entspricht es auch dem Gesetz. Inhaltliche Besprechungen jetzt sind nicht nur fremd, sondern verlängern auch unzulässig die Verfahrensdauer. Die inhaltliche Prüfung findet problemlos und eben auch sinnvollerweise und gesetzlich vorgeschrieben dann in der Einsprachefrist statt. Damit kann man viel wertvolle Zeit sparen, was nicht nur ideal, sondern gesetzlich vorgeschrieben ist.

Ich bin jedoch gerne bereit, mit Ihnen und Herrn Michelin vom Planteam die Inhalte des Gestaltungsplanes zu besprechen. Ganz wichtig ist einfach, dass jetzt sofort der Gestaltungsplan ausgeschrieben wird, wenn wir demnächst bereits ja schon die Inhalte besprechen. Der Gestaltungsplan ist laut PBG umgehend auszuschreiben, wenn die erforderlichen Unterlagen vorhanden und unterzeichnet sind. Die Prüfung der Bewilligungsfähigkeit und somit die Inhalte gehören nicht zur formellen Prüfung, die für die Ausschreibung vorzunehmen ist. Ich bitte Sie ganz dringend, den Gestaltungsplan jetzt auszuschreiben. Vielen Dank!

Und nun zum grösseren Zusammenhang unseres Gesuches mit den Urteilen 7H 14 165 und 7H 14 49 des Kantonsgerichts. Wie mir auch unser Rechtsanwalt bestätigt, gibt es an den Inhalten nichts mehr zu rütteln, nachdem der Gestaltungsplan beim Kantonsgericht durchgegangen und die von ihm verlangten Änderungen (Reduktion Dachgeschossflächen, Bestimmung der Kleinwohnungen) wie vorliegend erfolgt vorgenommen worden sind. Die Besprechung der Inhalte mit dem Planteam dienen Ihnen resp. Herrn Michelin aber zur Erstellung des durch die Behörde der kantonalen Genehmigungsbehörde zu erstattenden Planungsberichts Art. 47 RPV. Ich bin aber wie gesagt gerne bereit, mit Ihnen und Herrn Michelin diese Inhalte zu besprechen. Wie der Gestaltungsplan „die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)“ berücksichtigt und „den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt“, können Sie übrigens explizit auch 1:1 dem Beschrieb in beigelegter Dokumentation entnehmen und dabei wertvollste Zeit sparen, wie es bei diesem Verfahren in Anbetracht der äusserst langen Verfahrensdauer von demnächst vier Jahren und

dem nach dem Urteil des Kantonsgericht ja auch abgeschlossenen Planungsstand zwingend erforderlich ist. Bei diesen Inhalten handelt es sich zentral um die im Bericht dargestellte architektonische Qualität, die vom Kantonsgericht als hochwertig bezeichnet wird und auch den Kanton erfreuen wird. Dazu gerne mehr an unserer Besprechung.

Freundliche Grüsse  
Büro für Bauadministration



Urs Rüesch

Einschreiben

Kopie Planteam, Herr Michelon

Beilage

- Ihre Mails vom 18.12.2015 und 4.1.2016
- Gestaltungsplan, 2. Eingabe (Gesamtdokumentation), 4fach, bei Herrn Michelon 1fach

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

## **Gestaltungsplan**

### 2. Eingabe (Gesamtdokumentation)

Aktualisierung zur 2. Eingabe auf Wunsch von Frau Nicole Imfeld am 2. Dezember 2015 und 4. Januar 2016  
Unter Erhalt der Kantonsgerichts-Fassung (Urteil 7H 14 49) = Fassung der 1. Eingabe vom 22. März 2012

## Inhalt

	Seite
Vorbemerkungen zur 2. Eingabe	3
A Grundlagen	4
B Sonderbauvorschriften	5
C Planverzeichnis	15
D Anhang	16
E Beilagen	17



## Vorbemerkungen zur 2. Eingabe

Zweck Der Gestaltungsplan Sägerei Ebikon schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung. Er sichert die Umsetzung „in der bisher beabsichtigten bzw. in einer aufgrund des Urteils des Kantonsgerichts im obgenannten Verfahren<sup>1</sup> leicht anzupassenden Form“<sup>2</sup>.

Die Anpassungen gemäss Kantonsgericht

- Reduktion der Dachgeschosse auf nicht mehr als 2/3 der darunter liegenden Geschosse
  - hinreichend konkretes Belegen, dass separate Kleinwohnungen realisiert werden
- sind in den Plänen und Berechnungen vorgenommen worden.

---

<sup>1</sup> Gemeint ist das Urteil 7H 14 49 des Kantonsgerichts

<sup>2</sup> Zitiert aus dem Urteil 7H 14 165 des Kantonsgerichts, gemäss Auszug im Anhang

## 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 <sup>3</sup>	<p>Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989, Stand 1. Juni 2015 Es gelten die Bestimmungen für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht an die neue kantonale Baugesetzgebung angepasst haben.</p> <p>Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29. Oktober 2013, Stand 1. Januar 2014 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 2016 Eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998, Stand 1. August 2016 Wasserbaugesetz des Kantons Luzern (WBG) vom 30. Januar 1979, Stand 1. Juni 2013 Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (EGGSchG) vom 27. Januar 1997, Stand 1. Juni 2015 Kantonale Gewässerschutzverordnung (kGSchV) vom 23. September 1997, Stand 1. Januar 2016</p>

---

<sup>3</sup> Für die 2. Eingabe wurde der aktuell gültige Stand der Vorschriften angepasst.

## B Sonderbauvorschriften

### 1 Integration Bauvolumen Grundstück Nr. 371

Wohnhygiene

Siedlungsökologie

Grünflächen und Bäume

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 schützenswerten 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, reduzierteste Verkehrsbereiche, beste Besonnung sind der Output dieser Volumetrie, die sich harmonisch in die Topographie des sich öffnenden Tälchens und in die Richtung der angrenzenden Gebäude der Baugenossenschaft Seerose Grundstück Nr. 370 einfügt, aber auch alles Neue verkörpert, was unsere heutige Zeit einverlangt.

### 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 Seerose<sup>4</sup> mit Abbiegeverbot über die Schösslistrasse und den Kreisel Sagen, der Lärmschutzwall zur Schösslistrasse wird als Lärmschutzwand fortgesetzt und im Zwischenbereich mit

---

<sup>4</sup> Nachbarrechtliche Vereinbarung vom 21.1.2012 im Anhang

3	Architektur	Ältere und gehbehinderte Menschen Besucher und Vorfahrt  Einliegerwohnungen  Kleinwohnungen  Wohnungsangebot Wohnhygiene Dachgestaltung  Vordächer und Sockel Fassadengestaltung	<p>geeigneten Massnahmen ergänzt. Grundstück Nr. 684 ist über die Schachenweidstrasse erschlossen. Die Bewohnerschaft gelangt jeweils über eine kurze Rampe ins 1. Untergeschoss<sup>5</sup>, 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 Einliegerwohnungen<sup>6</sup> wie bei Einfamilienhäusern angeboten werden, altersgerechte und behindertengerecht ausbaubare Wohnungen befinden sich jedoch auf jeder Etage. Kleinwohnungen können entsprechend dem Bedarf mit Schaltschaltern 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 Schaltschalter hergestellt werden. Die Wohnbereiche sind lichtdurchflutet, die Zimmer hell, die Fassaden beschattungsfrei gestaltet. Das Dach ist als Mansardendach aus Synthese der Giebeldächer von Grundstück Nr. 370 sowie Nr. 1672 auf der einen, und der Flachdächer von Grundstück Nr. 1358 auf der andern Seite entstanden und könnte so sich nicht besser in die heterogene Umgebung einfügen<sup>7</sup>. Die behäbigen Dächer strahlen Ruhe und Geborgenheit aus. Glasvordach und Sockel sind vom Bauernhaus inspiriert und in heutige Funktionen transferiert. Die Hauptfassaden reflektieren Motive des Baches.</p>
---	-------------	--	--

<sup>5</sup> BZR Art. 26 Abs. 4: Pro Wohnung befindet sich bei beiden Mehrfamilienhäusern mindestens 1 Parkplatz pro Wohnung unter Terrain, weit mehr als die Hälfte aller Parkplätze.

<sup>6</sup> BZR Art. 8 Abs. 2

<sup>7</sup> Ausserdem hat die Baugenossenschaft Seerose für eine spätere Aufstockung ihrer Gebäude auf Grundstück Nr. 370 Interesse am Mansardendach bekundet.

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 4 | Integration Bauvolumen<br>Grundstück Nr. 684 | Auf Grundstück Nr. 684 drängt sich wiederum die Nordostecke auf, abgesetzt von der Strasse, mit grösstmöglichem Abstand der Wohnseite von der nächsten Bebauung, ohne den dahinterliegenden Nachbarn zu stören. Über mehrere Baukörper auf dem gleichen Grundstück braucht man sich in Zeiten der Nachhaltigkeit nicht zu unterhalten. Zudem wäre das wegen schlechterer Besonnung und Aussicht wie auch geringerer Privatheit durch Einsicht naher Gebäude weniger wohnhygienisch und siedlungsgerecht. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ebikon <sup>8</sup> 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<br>Zonenordnung            |  |
| 6 | Bauökologie                                  | Minergie-Eco ist der einzige, breit anerkannte Standard für Bauökologie und gesundes Wohnen in der Schweiz. Mit den 227 Kriterien, den zu erreichenden 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).   |
| 7 | Massnahmen zum<br>Energiesparen              |  |
| 8 | Behindertengerechtes<br>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.   |

---

<sup>8</sup> Nach Auskunft des Bauamtes Ebikon, Herr Peter Ottiger, vom 14.9.2011 soll die Ausnützung in der W4 unter Beibehaltung der Geschossigkeit von 0.55 auf 0.65 erhöht werden.

9 Umgebung

Ökologie

Bachöffnung Mühlebach

Natur erfahren

Naturnahe Freiraumgestaltung

Erlebnisorientierte Spielräume

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<sup>9</sup>. Kernstück der neuen Anlage wird der Mühlebach sein. Der heute im oberen Abschnitt auf weiten Strecken eingedolte Bach wird in Zukunft offen mäandrieren, sich entfalten und dabei den Geist des Ortes massgebend mitprägen. Insgesamt werden um die 70 Meter Bachlauf geöffnet und naturnah gestaltet. Der Waldbach wird somit sanft in ein sehr attraktives Siedlungsgewässer übergehen. Die Zugänglichkeit ist ein wichtiger Aspekt des Projektes, vielfältige Nutzungen sollen möglich sein. Kinder dürfen Erfahrungen mit den Elementen Wasser und Erde machen. Sie erleben die Veränderungen der Jahreszeiten mit den verschiedenen Zuständen von Wasser, der Vegetation, der Pflanzen und der im Bach lebenden Tiere. Bachbett und Ufer bieten Lebensräume, die im dicht besiedelten städtischen Umfeld rar geworden sind. Nicht nur diese Flächen, sondern der gesamte Grünraum der beiden Grundstücke wird naturnah gestaltet. Die Bepflanzung wird artenreich und einheimisch sein und eine attraktive Fauna wird sich bald einfinden. Die Spielplätze werden nicht im herkömmlichen Sinne mit Spielgeräten möbliert. Vielmehr werden Naturmaterialien zu Spiel und Bewegung einladen<sup>10</sup>. Weite Sand-

<sup>9</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

<sup>10</sup> Für Spielgeräte aus Naturmaterialien soll auf dem Spielplatz SP 2 bis zu einem Abstand von 5 m ab Waldgrenze eine Ausnahmegewilligung 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 <sup>2</sup> Familiengärten <sup>11</sup> für Gemüse, Früchte und Blumen Raum geboten, HobbygärtnerInnen werden voll auf ihre Kosten kommen. Zusammen mit weiteren Plätzen
Aufenthalt und Begegnung	für Aufenthalt und Begegnung und dem grossen, nicht organisierten Bereich zwischen den beiden Waldgrundstücken längs dem Bach ist das Freiraumangebot mehr als grosszügig <sup>12</sup> .
Besucherparkplätze	Die Besucherparkplätze werden oberirdisch angeordnet <sup>13</sup> . Die Deckbeläge des ruhenden Verkehrs sind versickerungsfähig. Wegen des felsigen Untergrundes kann gesammeltes Regenwasser nicht versickert werden. Es wird der Retention zugeführt.
Regenwasserrückhalt	Der Regenwasserrückhalt wird ökologisch optimiert ausgebildet, sodass die Becken nicht vollständig austrocknen und Habitate für Amphibien und weitere Organismen bereitstellen, so wie auch Waldränder und Waldesinnere angereichert werden. Die Rückhaltebecken befinden sich in ruhigeren und geschützteren Bereichen, wo die Natur mehr sich selber überlassen wird.

<sup>11</sup> Nachdem der Spielplatz SP2, obwohl sehr naturnah gestaltet, aus der Grünzone gezügelt werden musste, mussten die Familiengärten auf 367 m<sup>2</sup> reduziert werden.

<sup>12</sup> Vgl. Sie auch die Berechnungen im Anhang.

<sup>13</sup> 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.

Einsprache Nachbar Grundstück Nr. 104: Dem Anliegen wurde entsprochen. Dank eingefügtem Wendehammer muss sein Grundstück nicht mehr befahren werden. Eine (rein nur hypothetische) weitere Einsprache gegen diesen Gestaltungsplan (man will das dem Nachbarn gewiss nicht unterstellen), damit er ein Ziel verwirklichen könnte, dass vorliegende Gesuchsteller ihm bestätigen würden, ihr grundbuchliches Durchfahrtsrecht über sein Grundstück nicht zu benutzen, wäre trölerisch und mutwillig und müsste vom Gemeinderat ohne jede Verzögerung abgewiesen werden, da vorliegender Gestaltungsplan ja gerade dafür sorgt, dass die Erschliessung Grundstück Nr. 371 von der anderen Seite, von der Schösslistrasse her, erfolgen kann. Die Verhältnisse können sich aber auch wieder mal ändern. Deshalb ist das Durchfahrtsrecht nicht verhandelbar. Eine allfällige Einsprache und deren Behandlung steht unter besonderer Beobachtung, ob versucht wird, die Gesuchsteller dazu zu bringen, ihr Recht preis zu geben oder die seit 22. März 2012 mit grosstem Einsatz angestrebte Bewilligung eines Gestaltungsplanes wie bei der alten Bauabteilung weiter zu verschleppen.

Vogelschutz

- 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.
- 10 Bestehende Bauten 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.
- 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.
- 12 Anrechenbare Geschossflächen Berechnung und Verteilung der anrechenbaren Geschossfläche gemäss der entsprechenden Tabelle im Anhang.
- 13 Baubereiche, horizontale Toleranz Die horizontale Toleranz der Baubereiche beträgt allseits +/- 0.50 m, ausser zum Bach auf Grundstück Nr. 371 und wo im Situationsplan mit „min.“ gekennzeichnet.
- 14 Höhenkoten, vertikale Toleranz Die Höhenkoten basieren auf Geländeerhebungen des Geometers und richten sich nach der entsprechenden Tabelle im Anhang.
- 15 Zonenvorschriften Geschossigkeit Das Mehrfamilienhaus 1 auf Grundstück Nr. 371 steht in der W2d. Im Gestaltungsplan sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig<sup>14</sup>. Die W4 auf Grundstück

<sup>14</sup> 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



		Dachgestaltung	Nr. 684 erlaubt vier Vollgeschosse und ein voll ausgebautes Dachgeschoss. Beide Mehrfamilienhäuser verfügen über ein Mansardendach <sup>15</sup> . Um eine möglichst 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.
		Kniestock- und Dachfirsthöhe	
16	Dienstbarkeiten		Die benötigten Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Erschliessung und dem Grenz- oder Näherbau Grundstück Nr. 368 werden vor Baugesuch eingetragen <sup>16</sup> .
17	Ausnahmen	Bach	Der Kanton Luzern hat in Vorabklärung <sup>17</sup> die Unterabstände zum Mühlebach für bewilligungsfähig erklärt. Die Dienststelle für Landwirtschaft und Wald wird den Unterabständen zum Wald nach erfolgten Korrekturen zustimmen <sup>18</sup> .
		Wald	

---

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.

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> Nachbarrechtliche Vereinbarung Baugenossenschaft Seerose vom 21.1.2012, Punkt 10, im Anhang

<sup>17</sup> 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 Längsparkfeldern, auf Grundstück Nr. 684 die Wege, die Spiel- und Gemeinschaftsplätze und der Retentionsweiher mit 3-Meter-Pufferstreifen. Das rawi hat somit das Wasserbauprojekt gemäss Plan vom 18.12.2011 in den genannten Grundsätzen de facto genehmigt. Die anschliessende Detailbereinigung wurde in die Sonderbauvorschriften und die Pläne eingearbeitet. / Mit dem neuen Raumplanungsgesetz sind die Vorschriften zur haushälterischen Nutzung des Bodens in den Bauzonen (Verdichtung nach innen, etc.) inzwischen noch strenger geworden, was die in der Vorabklärung gemachte Zusage des Kantons, die übrigens im Gegensatz zu den späteren Vorabklärungen inkl. Dienststelle Umwelt und Energie erfolgte und die entsprechend gesamthafte Interessenabwägung der Dienststelle Raum und Wirtschaft umfasste, unumkehrbar macht. Wegen der vorliegenden Parzellenform, dem schützenswerten Bauernhaus und dem auszudolenden Bach besteht Härtefall. Die benötigten Unterabstände zum Bach müssen bewilligt werden. Als zusätzliche, freiwillige Kompensation wird beim Mehrfamilienhaus auf Grundstück Nr. 684 am Bach eine Ausgleichsfläche mit mehrfacher ...

Untergeschosse	Nicht anzuwenden sei die Vorschrift von BZR Art. 30 Abs. 4, wonach die Untergeschosse 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 Untergeschosse 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.
Abstellflächen	Laut BZR Art. 36 Abs. 2 müssten im Mehrfamilienhaus 1 Grundstück Nr. 371 für 16 Wohnungen mindestens 80 m <sup>2</sup> Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen erstellt werden, auf Grundstück Nr. 684 für 20 Wohnungen sogar 100 m <sup>2</sup> . 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 m <sup>2</sup> auf Grundstück Nr. 371 und 40 m <sup>2</sup> auf Grundstück Nr. 684 mit der Möglichkeit zur Erweiterung bei Bedarf um je 20 m <sup>2</sup> .

---

... Ausdehnung realisiert. Anders als im Fall des Urteils des Bundesgerichts 1C\_565/2013 (Anhang Medienmitteilung des Bundesgerichts) befinden sich die betroffenen Parzellen nicht an der Peripherie der Ortschaft, sondern mitten in einem Siedlungsgebiet von mehr als 600'000 m<sup>2</sup> allein schon im Einzugsgebiet des Mühlebachs (Anhang Plan Nachweis Lage der Parzellen in einem "dicht überbauten Gebiet" gem. GSchV -> Gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung erteilen). Bei diesen Verhältnissen könnten sogar Bauten innerhalb des Gewässerraumes bewilligt werden. Vorliegend geht es aber nur um eine Umgebungsfläche von 44 m<sup>2</sup>. Sie wird zur Durchfahrt für die Bewirtschaftung des weiter oben liegenden Gebietes rechtsufrig des Mühlebaches, für die ordentliche Vorfahrt zum südlichen Hauseingang, das Erreichen des Wendehammers und für das Parkieren von Zügel- und Handwerkerfahrzeugen in Hausnähe benötigt, damit die Verkehrserschliessung des Hauses für andere nicht zum Erliegen kommt. Zudem war dieses Grundstück unlängst selber schon dicht mit Bauten und Anlagen überbaut. Nach all den dargelegten Gründen ist diese Fläche auf jeden Fall und gewiss auch entgegen dem jüngsten Schluss der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur allein (Schreiben rawi vom 13.12.2015) innerhalb des Norm-Gewässerraumes zu bewilligen. (Eingefügt am 4.1.2016)

<sup>18</sup> E-Mail Herr Erwin Hertach vom 23.2.2012 im Anhang. Die verlangten Ergänzungen und Korrekturen sind in die Pläne und Sonderbauvorschriften eingeflossen.

## Fassadenlängen

Wie in Position 1 und 4 „Einordnung Bauvolumen“ dargelegt, kann der Zonencharakter mit der hier vorgesehenen Bebauungsform 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 Ausnutzung 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 (Schösslistrasse 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 Schlöslistrasse, 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, 23. Oktober 2015 / 4. Januar 2016

Gesuchsteller Grundeigentümer Dr. Willy Wicki, Horw und René Wicki, Eschenbach, vertreten laut Vollmacht durch den Projektverfasser

Büro für Bauadministration, Urs Rüesch

## C Planverzeichnis

Pläne Gestaltungsplan (normativ)

Situation 1:500, 5-fach

Bepflanzungs- und Umgebungsplan (Planbezeichnung: „Eingabeplan Umgebung“) 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)\*

Alle Pläne vom 22.03.2012, rev. vom 23.10.2015, in der Beilage sowie als Verkleinerung im Anhang

\*) in der 2. Eingabe nicht mehr verlangt

Pläne Vorprojekt (informativ, zum Grundriss- resp. Fassadennachweis<sup>19</sup>)

Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200 Grundstück Nrn. 371 und 684, vom 30.12.2011, im Anhang

Folgende Pläne wurden gemäss Urteil des Kantonsgerichts mit Revisionsdatum 23.10. 2015 ersetzt: EG, 1.OG, DG, Fassaden Südost, Nordwest und Südwest, alle Grundstück Nr. 371

Fassaden Nordost und Nordwest-Südwest Grundstück Nr. 684, vom 22.03.2012, im Anhang

---

<sup>19</sup> Falls weitere Unterlagen gewünscht werden, bittet der Unterzeichnende 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 18.3.2013

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, lawa, an Herrn Rolf Heinisch, ecovia, vom 23.2.2012

Auszug aus dem Urteil 7H 14 165 des Kantonsgerichts, Seite 18, betreffend Seite 3 vorliegender Dokumentation

Medienmitteilung des Bundesgerichts zum Urteil 1C\_565/2013

Plan „Nachweis Lage der Parzellen in ‘dicht überbauten Gebiet’ gem. GSchV -> Gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung erteilen“

Anmeldung Gestaltungsplan, amtliches Formular, vom 22.3.2012

Pläne Vorprojekt              Gemäss Kapitel C

## E Beilagen

Pläne Gestaltungsplan

Situation 1:500, **bereits zugestellt**

Umgebungsplan 1:500, **bereits zugestellt**

Modell 1:500

Von Architektur-Modellbau Britschgi, Luzern, **nachgeführt gemäss Urteil des Kantonsgerichts, überbracht**

## Tabelle anrechenbare Geschossflächen, rev. 23.10.2015

Grundstück Nr.	geltendes Bau- und Zonenreglement			neues Bau- und Zonenreglement		
	371	684	Total	371	684	Total
Parzellenfläche	4'439	4'928	<b>9'367</b>	4'439	4'928	<b>9'367</b>
abzüglich Grünzone	-1'357		<b>-1'357</b>	-1'357		<b>-1'357</b>
abzüglich Gewässerfläche		-69	<b>-69</b>		-69	<b>-69</b>
<b>anrechenbare Grundstückfläche</b>	<b>3'082</b>	<b>4'859</b>	<b>7'941</b>	<b>3'082</b>	<b>4'859</b>	<b>7'941</b>
Zone	W2d	W4		W2d	W4	
Ausnutzungsziffer AZ	1) 0.4500	0.5500		0.4500	0.6500	
AZ-Zuschlag bei Gestaltungsplan	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	<b>0.5617</b>	0.4500	0.7475	<b>0.6320</b>
<b>Zulässige anrechenbare Geschossflächen</b>	2) <b>1'387</b>	<b>3'073</b>	<b>4'460</b>	<b>1'387</b>	<b>3'632</b>	<b>5'019</b>
Bonus für Minergie oder 75% erneuerbare Energien	5%	5%		5%	5%	
Anrechenbare Geschossflächen inkl. Bonus Energie	1'456	3'227	<b>4'683</b>	1'456	3'814	<b>5'270</b>
Theoretische Ausnutzungsziffer inkl. Bonus Energie			<b>0.5898</b>			<b>0.6636</b>
Bauernhaus Gebäudeversicherungs-Nr. 24	265		<b>265</b>	265		<b>265</b>
Mehrfamilienhaus 1	1'704		<b>1'704</b>	1'704		<b>1'704</b>
Mehrfamilienhaus 2		2'171	<b>2'171</b>		2'730	<b>2'730</b>
Reserve		320	<b>320</b>			
<b>Total Verteilung anrechenbare Geschossflächen</b>	<b>1'969</b>	<b>2'491</b>	<b>4'460</b>	<b>1'969</b>	<b>2'730</b>	<b>4'699</b>

1) W2d mit Kleinwohnungen

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



**Tabelle Parkplätze, rev. 4.1.2016**

Gebäude Grundstück Nr.	geltendes Bau- und Zonenreglement			neues Bau- und Zonenreglement		
	Bauernhaus	MFH 1	MFH 2	Bauernhaus	MFH 1	MFH 2
	371	371	684	371	371	684
Anzahl Wohnungen	3	14	18	2	14	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	21.00	27.00			
Parkplätze neues BZR Bewohner				3.00	21.00	37.50
Parkplätze neues BZR Besucher				0.50	3.50	6.25
<b>Total Parkplätze berechnet</b>	<b>4.50</b>	<b>21.00</b>	<b>27.00</b>	<b>3.50</b>	<b>24.50</b>	<b>43.75</b>
In Einstellhalle	0	20	20	0	20	25
Im Freien	5	1	7	5	6	19
<b>Total Parkplätze geplant</b>	<b>5</b>	<b>21</b>	<b>27</b>	<b>5</b>	<b>26</b>	<b>44</b>

**Tabelle Spielplätze und andere Freizeitanlagen, rev. 04.02.2013**

Gebäude	MFH 1	MFH 2	Gemeinsam	Total
Grundstück Nr.	371	684	684	
Kleinkinderspielplätze (KKS)	100	150	0	<b>250</b>
Spielplätze (SP)	0	105	370	<b>475</b>
Erlebnis- und Erholungsraum Bach (EEB)	n i c h t	e i n b e r e c h n e t		
Grünflächen für Freizeit und Erholung (GFE)	45	50	320	<b>415</b>
Andere Freizeitanlagen (Familiengärten)	0	0	367	<b>367</b>
<b>Total Spielplätze und andere Freizeitanlagen</b>	<b>145</b>	<b>305</b>	<b>1057</b>	<b>1'507</b>
Weitere Spiel- und Freizeitflächen befinden sich im bewaldeten Teil von Grundstück Nr. 371				
<b>Geltendes Bau- und Zonenreglement</b>				
Anrechenbare Geschossflächen gemäss separater Berechnung				4'460
<b>20% der anrechenbaren Geschossflächen gemäss PBG § 75 Abs. 3 lit. d</b>				<b>892</b>
<b>Erfüllungsgrad</b> (noch ohne bewaldeter Teil von Grundstück Nr. 371)				<b>169%</b>
<b>Neues Bau- und Zonenreglement</b>				
Anrechenbare Geschossflächen gemäss separater Berechnung				5'019
<b>20% der anrechenbaren Geschossflächen gemäss PBG § 75 Abs. 3 lit. d</b>				<b>1'004</b>
<b>Erfüllungsgrad</b> (noch ohne bewaldeter Teil von Grundstück Nr. 371)				<b>150%</b>

**Tabelle Höhenkoten Grundstück Nr. 371 rev. 04.01.2016**

	Geländedaten 1)	Gebäudekoten gem. BZR	Gebäudekoten Gestaltungsplan +/- 0.50 m 2)
<b>Terrain</b>			
Kote Gebäudeecke Süd	435.17		
Kote Gebäudeecke Ost	439.18		
Kote Gebäudeecke Nord	439.22		
Kote Gebäudeecke West	436.01		
Summe Koten Gebäudeecken	1'749.58		
Mittlere Kote Gebäudeecken	437.40		
<b>Gebäude</b>			
Höhe Untergeschoss	3)	3.05	
2/3 Höhe Untergeschoss		2.03	
Maximale Kote Erdgeschossboden		439.43	438.25
Anzahl Vollgeschosse		3	
Maximale durchschnittliche Höhe 1 Vollgeschoss		3.00	
Maximale Kote Dachgeschossboden		448.43	446.70
Maximale Höhe Kniestock		0.80	
Maximale Kote Kniestock		449.23	447.50
Maximale Höhe Dachfirst		4.00	
Maximale Kote Dachfirst		452.43	450.70
Unterschreitung der zulässigen Gebäudefirsthöhe des BRZ um			1.73

1) Gemäss Protokoll Baugespann Geoinformationszentrum Luzern vom 18. März 2013 im Anhang

2) Die Toleranz der Höhenkoten (Kniestock und Dachfirst) im Gestaltungsplan beträgt +/- 0.50 m gegenüber dem angegebenen Tabellenwert

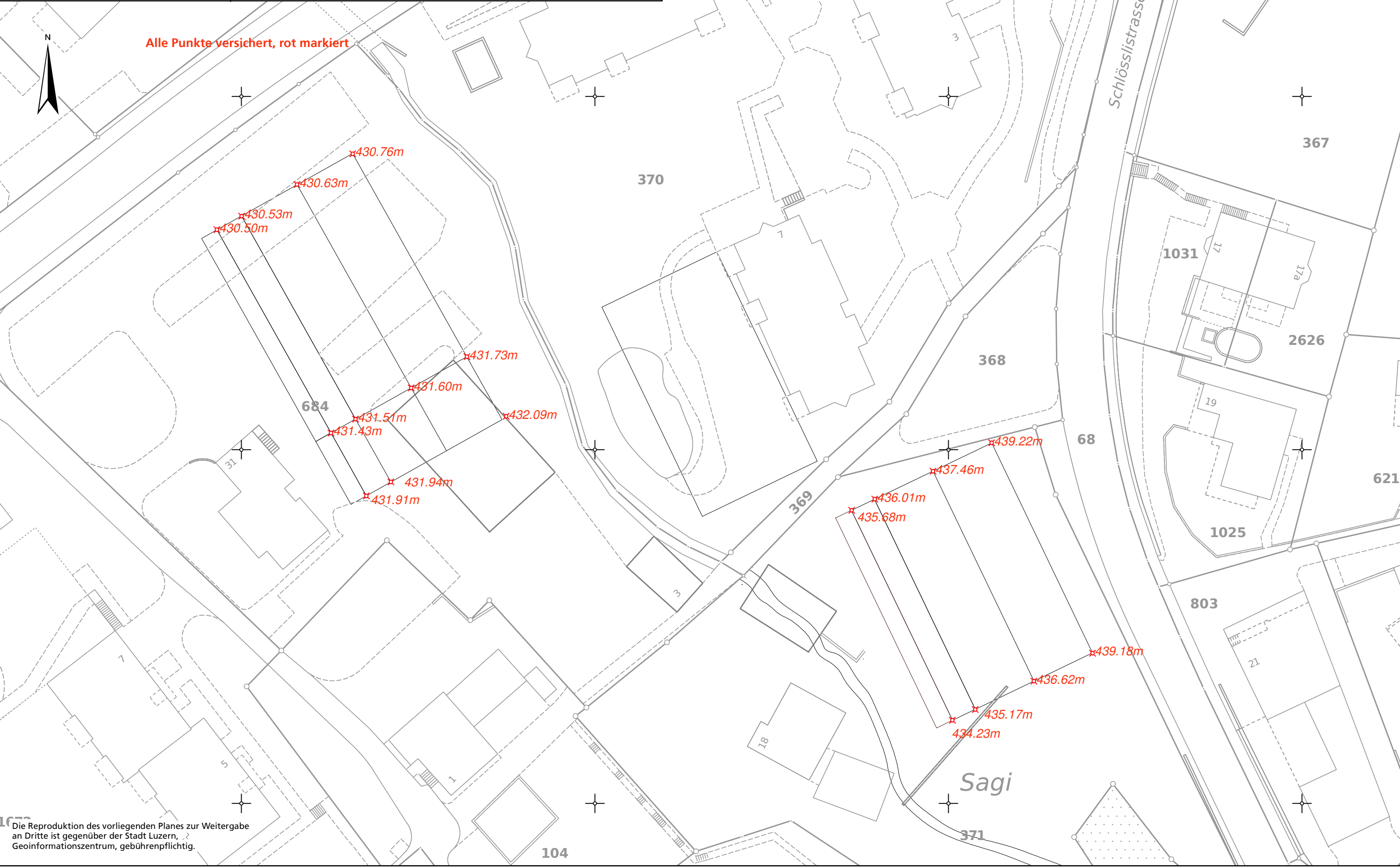
3) OK AEH bis OK EG. Etwas grössere Höhe wegen stärkerer Decke über Einstellhalle und Deckenisolation

**Tabelle Höhenkoten Grundstück Nr. 684 rev. 04.01.2016**

	Geländedaten 1)	Gebäudedaten	Gebäudekoten gem. BZR	Gebäudekoten Gestaltungsplan +/- 0.50 m 2)
<b>Terrain</b>				
Kote Gebäudeecke Süd	431.94			
Kote Gebäudeecke Ost	432.09			
Kote Gebäudeecke Nord	430.76			
Kote Gebäudeecke West	430.53			
<b>Gebäude</b>				
Breite Untergeschoss		19.60		
Länge Untergeschoss		33.00		
Annahme Höhe Untergeschoss	3)	3.05		
Fassadenflächen Untergeschoss über und unter Terrain insgesamt		320.86		
Maximale Kote OK Untergeschoss			430.30	
<b>Südos</b>				
Höhe Untergeschoss unter Terrain Fassade Südost Gebäudeecke Süd		1.64		
Höhe Untergeschoss unter Terrain Fassade Südost Gebäudeecke Ost		1.79		
Gemittete Höhe unter Terrain Fassade Südost		1.71		
Fläche unter Terrain Fassade Südost		<b>33.52</b>		
<b>Nordost</b>				
Höhe Untergeschoss unter Terrain Fassade Nordost Gebäudeecke Ost		1.79		
Höhe Untergeschoss unter Terrain Fassade Nordost Gebäudeecke Nord		0.46		
Gemittete Höhe unter Terrain Fassade Nordost		1.12		
Fläche unter Terrain Fassade Nordost		<b>36.96</b>		

Höhe Untergeschoss unter Terrain Fassade Nordwest Gebäudeecke Nord	0.46	
Höhe Untergeschoss unter Terrain Fassade Nordwest Gebäudeecke West	0.23	
Gemittete Höhe unter Terrain Fassade Nordwest	0.34	
Fläche unter Terrain Fassade Nordwest	<b>6.66</b>	
Höhe Untergeschoss unter Terrain Fassade Südwest Gebäudeecke West	0.23	
Höhe Untergeschoss unter Terrain Fassade Südwest Gebäudeecke Süd	1.64	
Gemittete Höhe unter Terrain Fassade Südwest	0.93	
Fläche unter Terrain Fassade Südwest	<b>30.69</b>	
Fläche unter Terrain Fassaden insgesamt	<b>107.83</b>	
Ein Drittel Fassadenfläche Untergeschoss über und unter Terrain insgesamt	<b>106.95</b>	
Annahme Höhe Untergeschoss	3)	3.05
Maximale Kote Erdgeschossboden		433.35
Anzahl Vollgeschosse		4
Maximale durchschnittliche Höhe 1 Vollgeschoss		3.00
Maximale Kote Dachgeschossboden		445.35
Maximale Höhe Kniestock		0.80
Maximale Kote Kniestock		446.15
Maximale Höhe Dachfirst		5.00
Maximale Kote Dachfirst		450.35
Unterschreitung der zulässigen Gebäudefirsthöhe des BZR um		1.87

- 1) Gemäss Höhenaufnahmen Geoinformationszentrum Luzern vom 18.3.2013 im Anhang
- 2) Die Toleranz der Höhenkoten (Kniestock und Dachfirst) im Gestaltungsplan beträgt +/- 0.50 m gegenüber dem angegebenen Tabellenwert
- 3) OK AEH bis OK EG. 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**

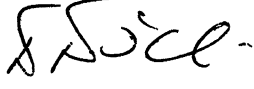
Ebikon, 21.12.2011

Luzern, 20.12.2011

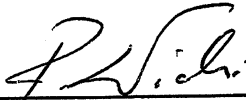
Baugenossenschaft Seerose

Einfache Gesellschaft Wicki

  
Albert Mattmann

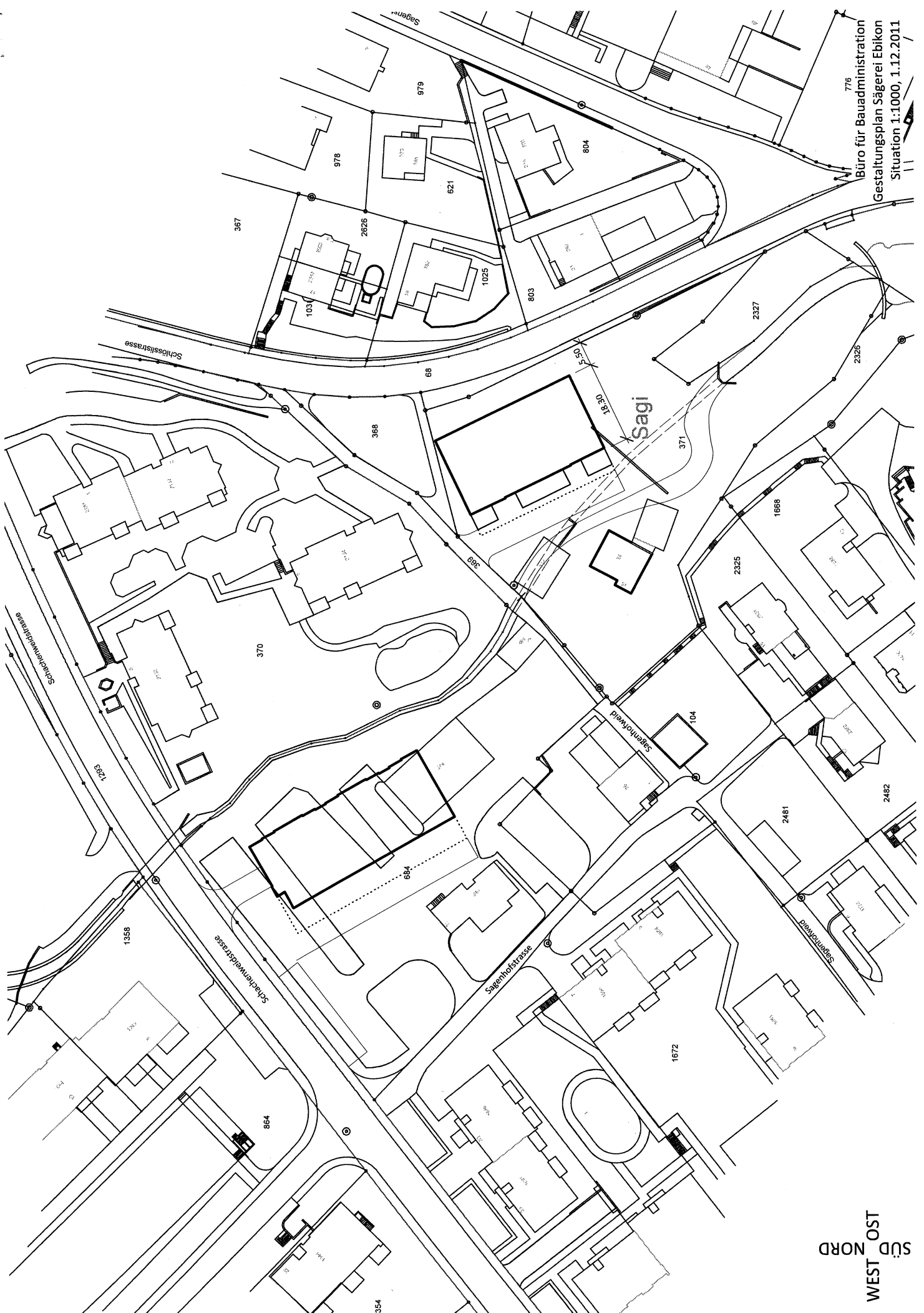
  
Dr. Willy Wicki

  
Rudolf von Euw

  
René Wicki

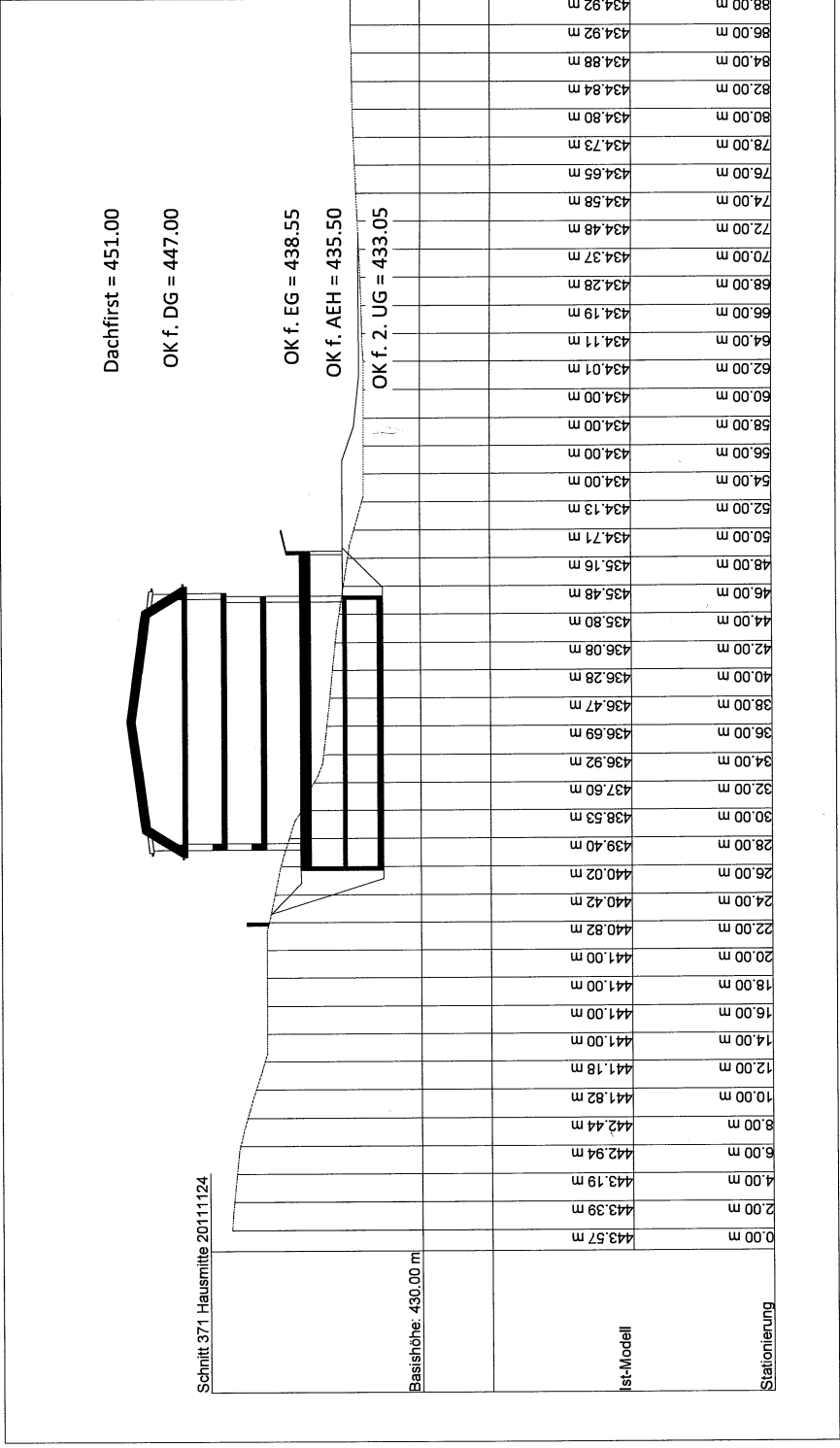
**Anhang**

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



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

WEST OST  
SÜD NORD



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 Ausnahmewilligung 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
  -  Verbauungs/Stützmauern
  -  Fliessgewässer
  -  Fliessgewässer geöffnet
  -  Verbausteine
  -  Lärmschutzwand

**Überbauung MFH  
Sägeri Ebikon**

**Konzept**

Erstellung: 18.12.11  
Gezeichnet: cf  
Rev. Datum:

Plannummer: K1  
Massstab 1:1000-1:500  
Grösse: A2

**ecovia**  
Landschaft Wasser Bildung  
Sonnenhof 14 | CH - 6033 Geveltoe  
Tel: +41 (0)41 931 80 91 | Fax: +41 (0)41 931 80 32  
freiraum@ecovia.ch | www.ecovia.ch

**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 Gewässeranspruchnahmen einzureichen sind.

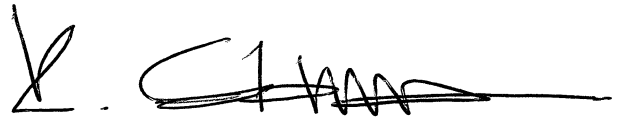
Im weiteren weisen wir darauf hin, dass der Konzeptplan vom 18.12.2011 insbesondere in Bezug auf den südöstlich stockenden Wald NICHT geprüft ist. Diese Prüfung und eine erneute gesamthafte kantonsinterne Vernehmlassung werden wir erst dann einleiten, wenn Sie weitere Detailpläne über die Bauabteilung 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](http://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](http://www.ecovia.ch), [heinisch@ecovia.ch](mailto:heinisch@ecovia.ch), Tel: +41 (0)41 921 80 30

gungsverfahren für die beiden Mehrfamilienhäuser aufgrund der bisher hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerde betreffend den Gestaltungsplan (vgl. Verfahren 7H 14 49) kein baldiger Entscheid zu erwarten war, vermag daran nichts zu ändern, da das Wasserbauvorhaben an sich auch unabhängig davon beurteilt werden kann (vgl. Stellungnahme Dienststelle rawi vom 19.1.2015; KG amtl.Bel. 25).

### 3.3.7.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht das Gesuch um Bewilligung der Gewässerraumbaulinie abwies, jedoch zu Unrecht davon absah, das Gesuch um Bewilligung des wasserbaurechtlichen Vorhabens als Gesuch um Inanspruchnahme eines öffentlichen Gewässers im Sinn von § 32 Abs. 1 WBG zu behandeln und der zuständigen Dienststelle rawi zur Erledigung weiterzuleiten.

Die Dienststelle rawi wird zu beurteilen haben, ob die von den Beschwerdeführern eingereichten Unterlagen für die materielle Behandlung des wasserbaurechtlichen Gesuchs genügen (vgl. Replik S. 3). Soweit entsprechende Eingaben bisher einer nichtzuständigen Behörde eingereicht wurden, hat sie diese gemäss § 12 Abs. 2 VRG an die zuständige Behörde weiterzuleiten (vgl. u.a. 7H 14 49, vi.Bel. 32.10 [Hydraulische Berechnung]). Den Beschwerdeführern ist es ferner unbenommen, zwecks Beschleunigung des Verfahrens diese Unterlagen nochmals, der zuständigen Behörde, einzureichen.

### 3.4.

Schliesslich ist nochmals darauf hinzuweisen, dass eine Baulinie zur einstweiligen Sicherung des Gewässerraums nur nach einer öffentlichen Auflage genehmigt werden kann. Dies gilt selbst dann, wenn die Verlegung und Korrektur des Mühlebachs separat bewilligt wird.

Da der Gestaltungsplan "Sagi" gemäss dem Ausgang des parallelen Beschwerdeverfahrens 7H 14 49 ohnehin in der bestehenden Form nicht bewilligt werden kann, ist den Beschwerdeführern zu empfehlen, gleichzeitig mit einem angepassten Gestaltungsplan auch die Gewässerraumbaulinien öffentlich aufzulegen. Dies erscheint insofern sinnvoll, als das damit zusammenhängende Baugesuch für die beiden Mehrfamilienhäuser in der bisher beabsichtigten bzw. in einer aufgrund des Urteils des Kantonsgerichts im obgenannten Verfahren leicht anzupassenden Form, nur nach rechtskräftiger Genehmigung der Gewässerraumbaulinien abschliessend (bzw. mit mehr Aussicht auf Erfolg) beurteilt werden kann (vgl. Stellungnahme der Dienststelle rawi vom 19.1.2015; KG amtl.Bel. 25).

## 4.

### 4.1.

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen erweist sich die Beschwerde als begründet, soweit sie den sinngemäss gestellten Antrag betrifft, das Gesuch um Bewilligung des Wasserbauvorhabens an die zuständige Instanz weiterzuleiten, unabhängig vom Gestaltungsplanbewilligungs- bzw. Baubewilligungsverfahren betreffend die geplanten Hochbauten bzw. unab-

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14

Korrespondenznummer 11.5.2/18\_2014

Lausanne, 12. Juni 2014

## Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteil vom 12. Juni 2014 (1C\_565/2013)

### Gewässerschutz - Bundesgericht annulliert Baubewilligung

***Das Bundesgericht annulliert die Baubewilligung für ein Wohnbauprojekt im Gewässerraum des Flusses Wigger in der Luzerner Gemeinde Dagmersellen. Gemäss dem Entscheid liegen die betroffenen Parzellen an der Peripherie der Ortschaft nicht in einem „dicht überbauten Gebiet“, weshalb keine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.***

In der Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird die minimale Breite des sogenannten Gewässerraums für Fliessgewässer festgelegt. In diesem Korridor entlang den Ufern von Bächen und Flüssen dürfen nur standortgebundene Bauten von öffentlichem Interesse erstellt werden, z.B. Brücken oder Flusskraftwerke. Andere Bauten wie etwa Wohnhäuser können im Gewässerraum ausnahmsweise bewilligt werden, wenn es sich um „dicht überbautes Gebiet“ handelt und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

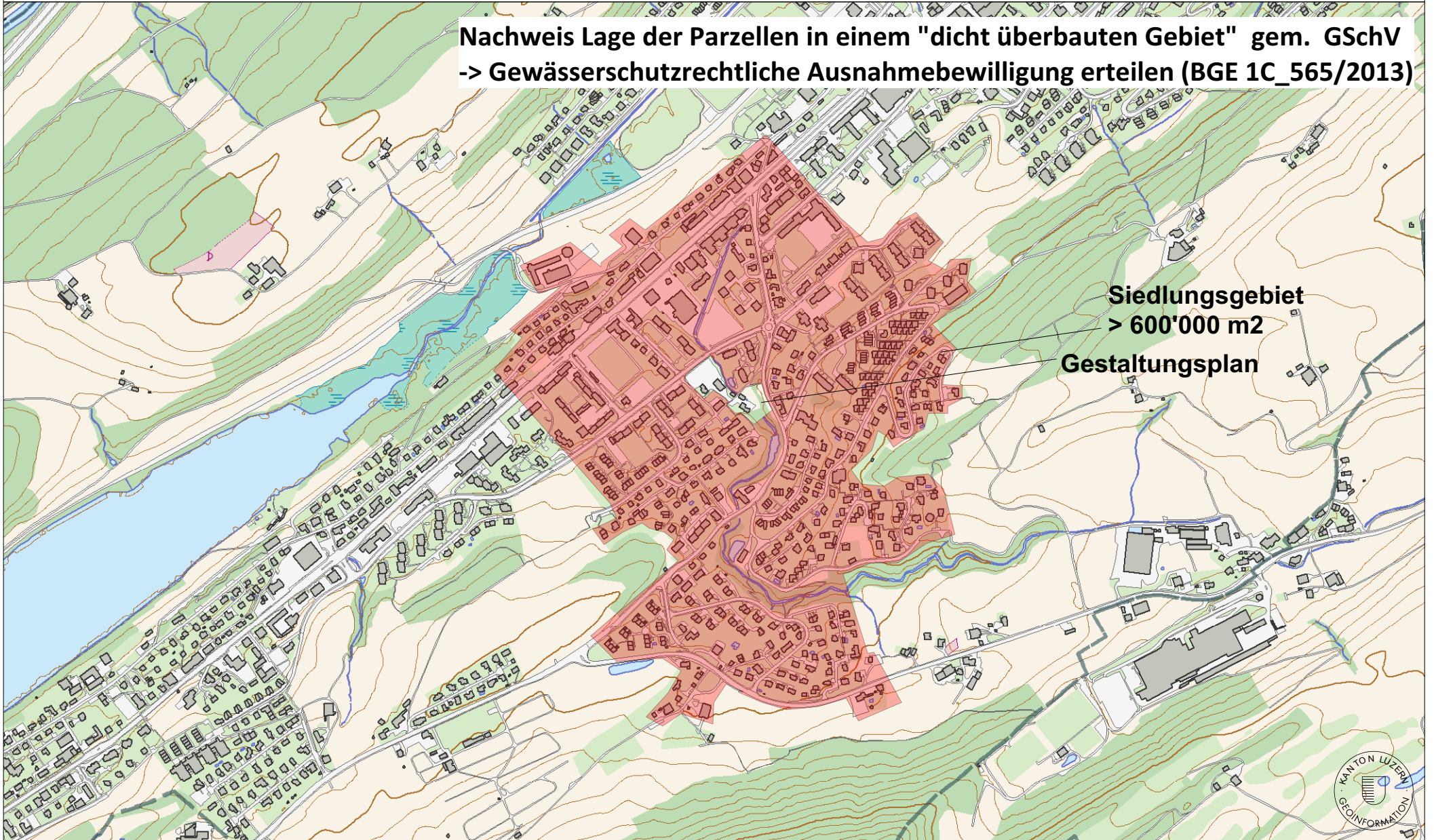
In seiner öffentlichen Beratung vom Donnerstag heisst das Bundesgericht die Beschwerde gegen ein Wohnbauprojekt am Fluss Wigger in der Luzerner Gemeinde Dagmersellen gut. Die geplanten Häuser würden teilweise in den Gewässerraum des Flusses ragen. Das Gericht kommt mit Blick auf das gesamte Gemeindegebiet zum Schluss, dass die drei betroffenen Bauparzellen nicht in „dicht überbautem Gebiet“ im Sinne der GschV liegen und deshalb keine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Die Wigger verläuft in Dagmersellen an der Peripherie des Dorfes und ist von diesem

durch eine Grünzone abgetrennt. Im fraglichen Gebiet sind auf einer Länge von rund hundert Metern entlang der Wigger nur vier Parzellen bebaut. Zu einer Einstufung als „dicht überbautes Gebiet“ kann weder der Umstand führen, dass die Wigger im massgeblichen Abschnitt kanalisiert ist und von zwei Brücken überquert wird, noch die Tatsache, dass an ihrem anderen Ufer ein kleines Industriegebiet und die Autobahn A2 liegen.

**Kontakt:** Peter Josi, Medienbeauftragter  
Tel. +41 (0)21 318 91 99; Fax +41 (0)21 323 37 00  
E-Mail: [presse@bger.ch](mailto:presse@bger.ch)

**Hinweis:** Das Urteil wird nach Vorliegen der schriftlichen Begründung auf unserer Webseite [www.bger.ch](http://www.bger.ch) / "Rechtsprechung (gratis)" / "Weitere Urteile ab 2000" veröffentlicht werden (im Suchfeld die Urteilsreferenz 1C\_565/2013 eingeben). Wann die schriftliche Begründung vorliegen wird, ist noch nicht bekannt.

**Nachweis Lage der Parzellen in einem "dicht überbauten Gebiet" gem. GSchV  
-> Gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung erteilen (BGE 1C\_565/2013)**





**ANMELDUNG GESTALTUNGSPLAN**

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

Grundeigentümer: Einfache Gesellschaft Wicki, Dr. Willy Wicki, Horw, René Wicki, Eschenbach

Projektverfasser: Büro für Bauadministration GmbH, Zihlmattweg 1, 6005 Luzern

Die Unterzeichneten beantragen dem Gemeinderat die Genehmigung eines Gestaltungsplanes im Sinne der §§ 72 ff Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern vom 07. März 1989 und Art. 26 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Ebikon vom 14. Februar 1995. Diesem Gesuch liegen folgende Unterlagen bei:

5 Situationspläne (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan) M 1:500, enthaltend:

Bauobjekte: rot angelegt, - fortlaufende Nummer  
 - Geschosszahlen  
 - Geschossfläche  
 - Firstrichtung

Strassen, Fusswege grau angelegt

Autoabstellplätze braun angelegt

Kinderspielplätze grün angelegt - fortlaufende Nummer,  
 Flächenzuordnung

Kehrichtcontainerplätze gelb angelegt

Nordrichtung

2 Situationspläne M 1:500 mit Höhenkurven

Planunterlagen im Doppel, enthaltend:

Grundrissnachweise der einzelnen Bautypen

Fassadennachweise der einzelnen Bautypen

Bepflanzungs- und Umgebungsplan (Hochstämme/Baumgruppen/  
 Sträucher, Spielflächen)

Geländeschnitte

Modell M 1:500

Überbauungsbericht resp. Dokument „Gestaltungsplan“ mit den Sonderbauvorschriften

Die Antragsteller nehmen zu Kenntnis, dass die Baukommission und der Gemeinderat ergänzende Unterlagen verlangen kann. Der Gestaltungsplan ist nach Inkrafttreten im Grundbuch Ebikon anzumerken.

Die Kosten für dieses Verfahren werden dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt. Die Grundgebühr inkl. Spruchgebühr des Gemeinderates beträgt Fr. 1'000.— plus Fr. —.10/m<sup>2</sup> Bodenfläche. Hierzu kommen die effektiven Auslagen für Publikationen und Grundbucheintragungen, die Ausfertigung des Gemeinderatsentscheids sowie die Grundbuchkosten.

Ort und Datum: Luzern, 22.3.2012

Projektverfasser:

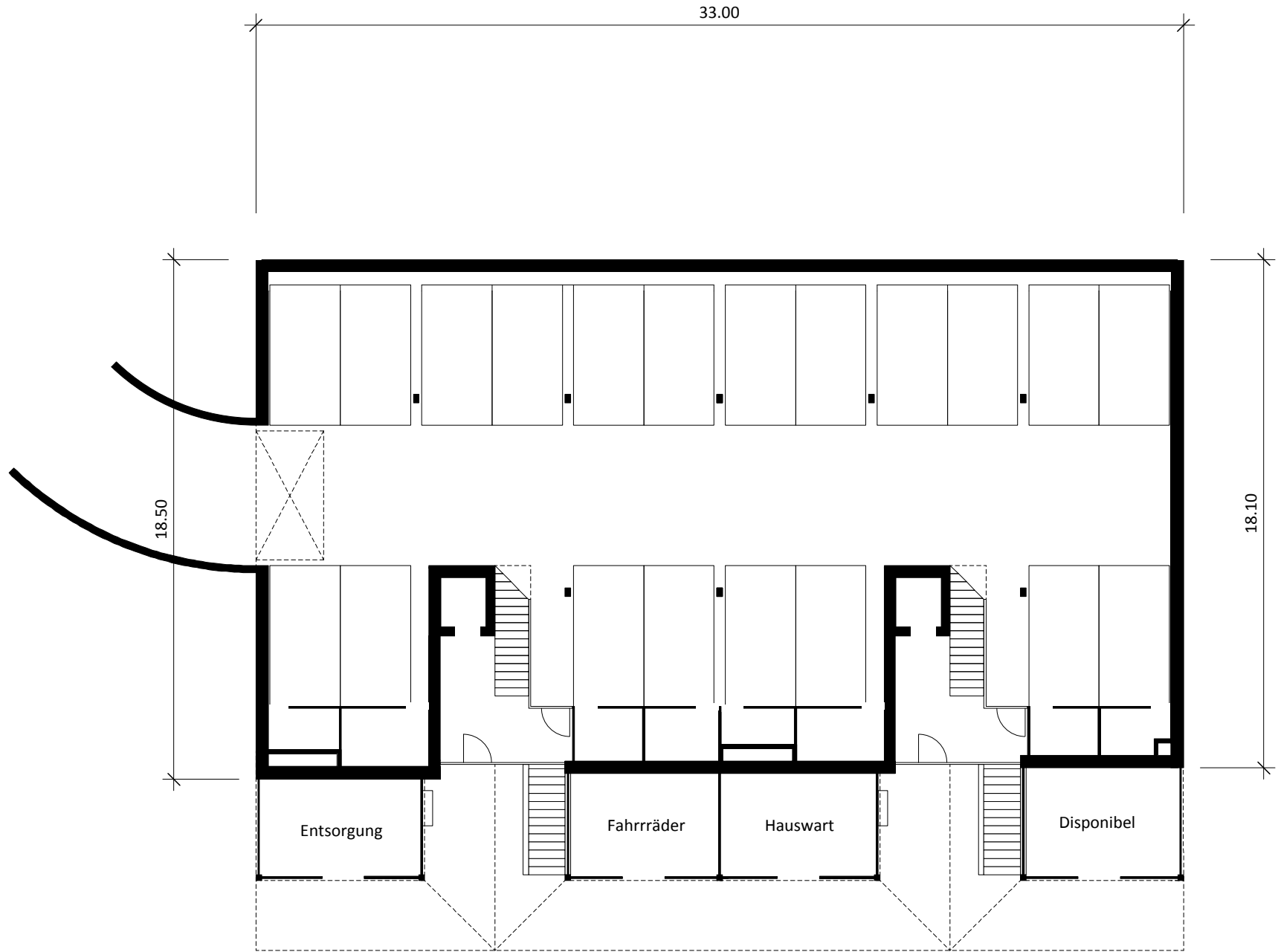
U. Dürsch

Gesuchsteller:

U. Dürsch

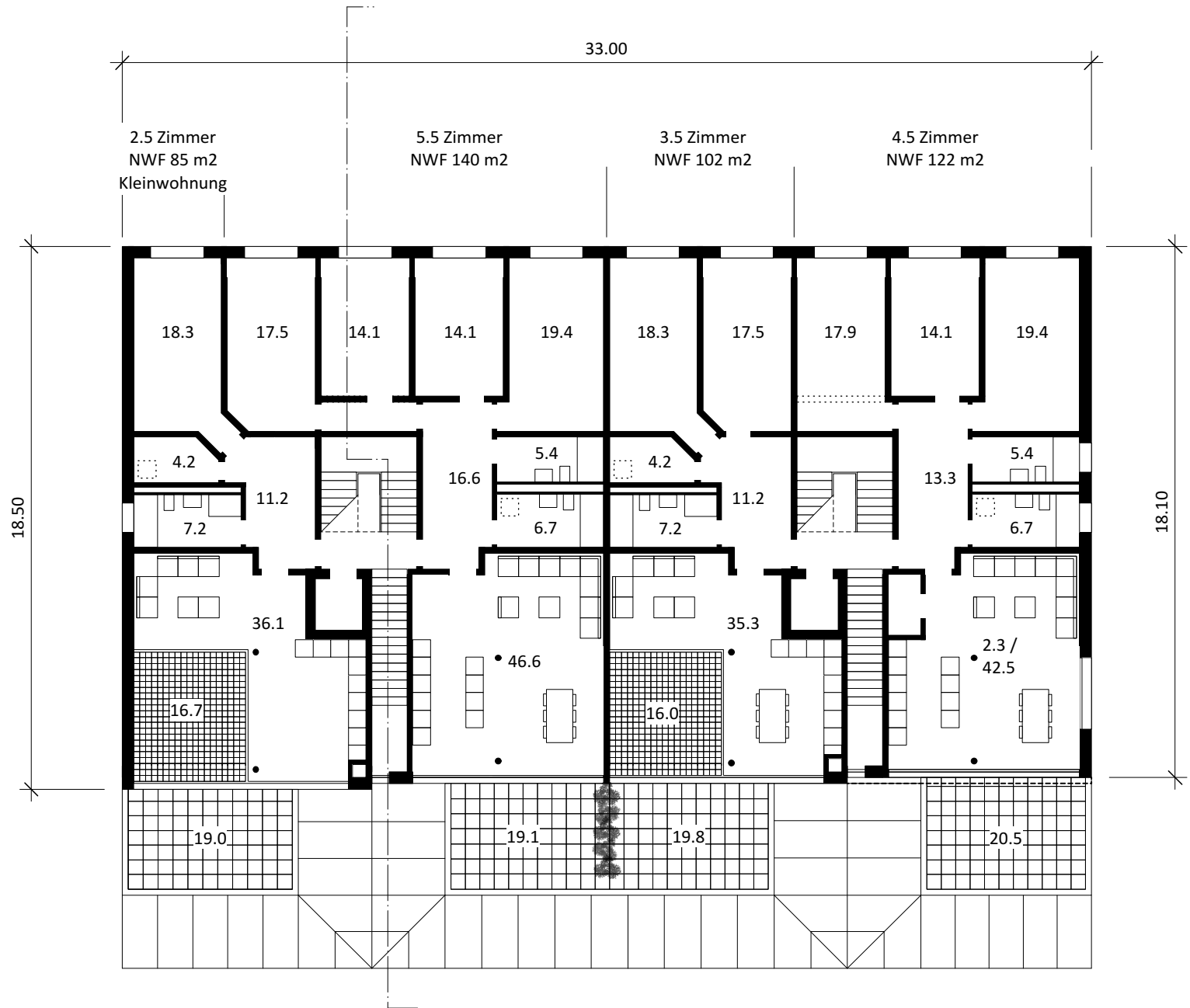
Grundeigentümer:

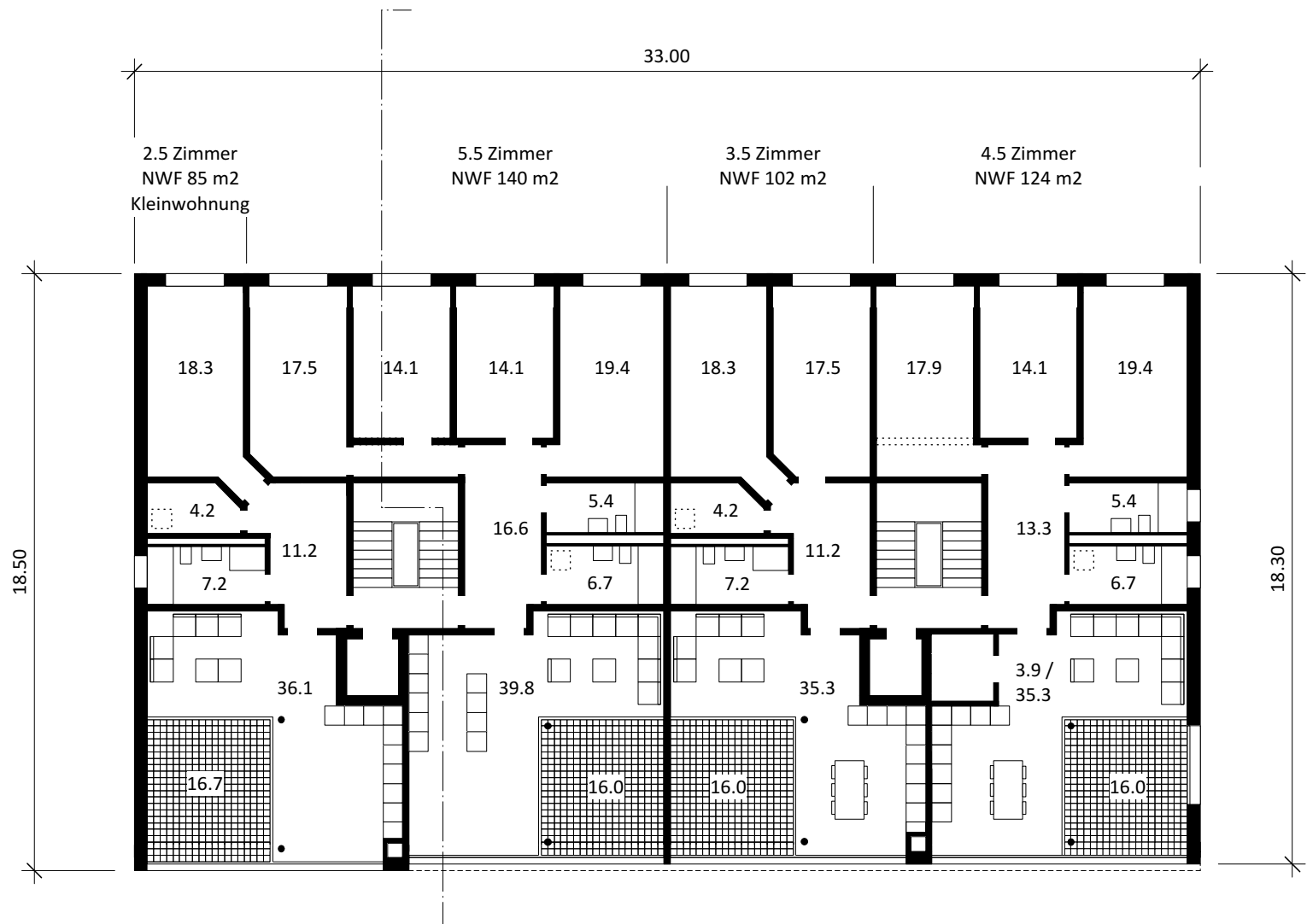
W. Wicki  
 R. Wicki



NORD OST  
WEST SÜD

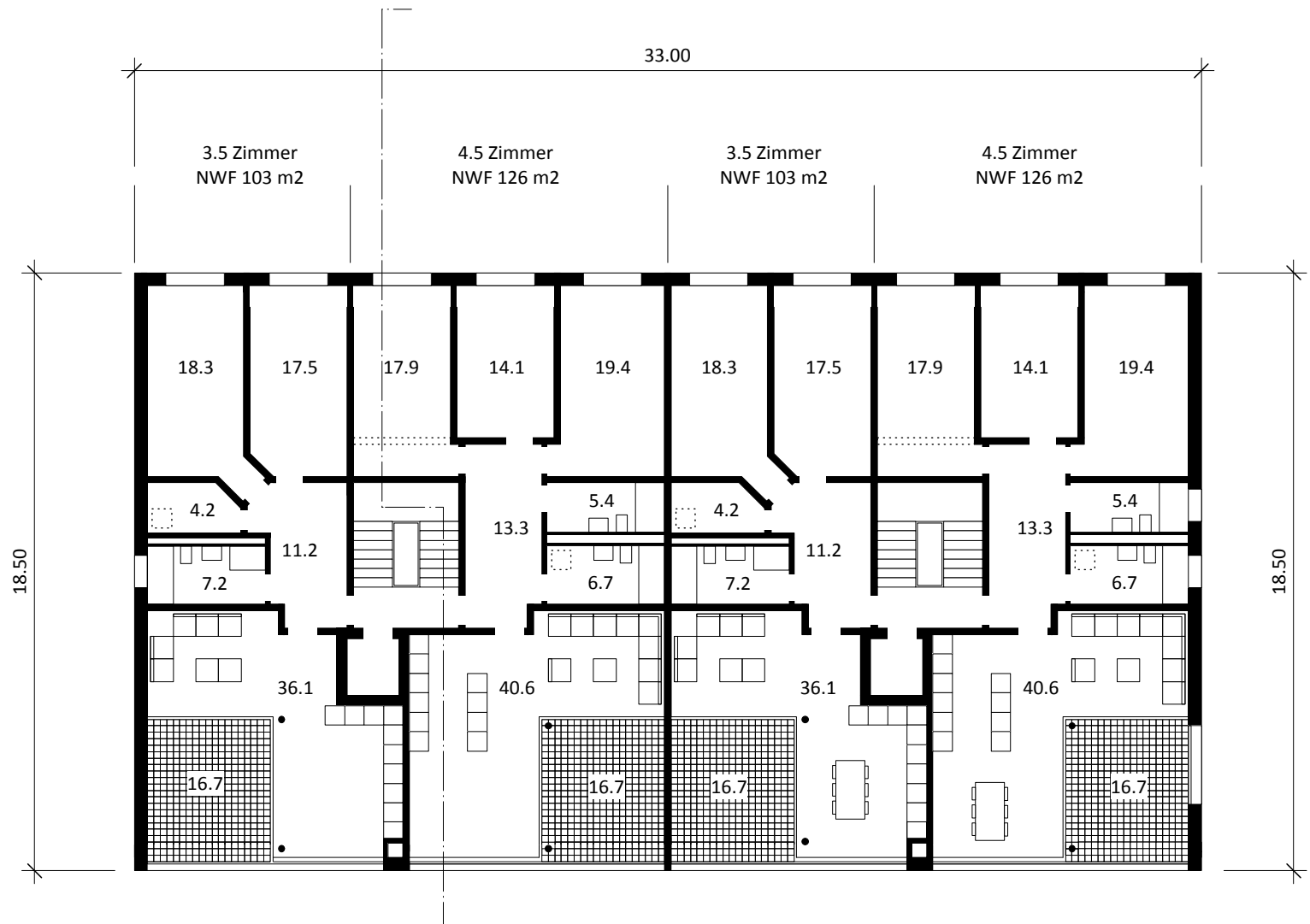




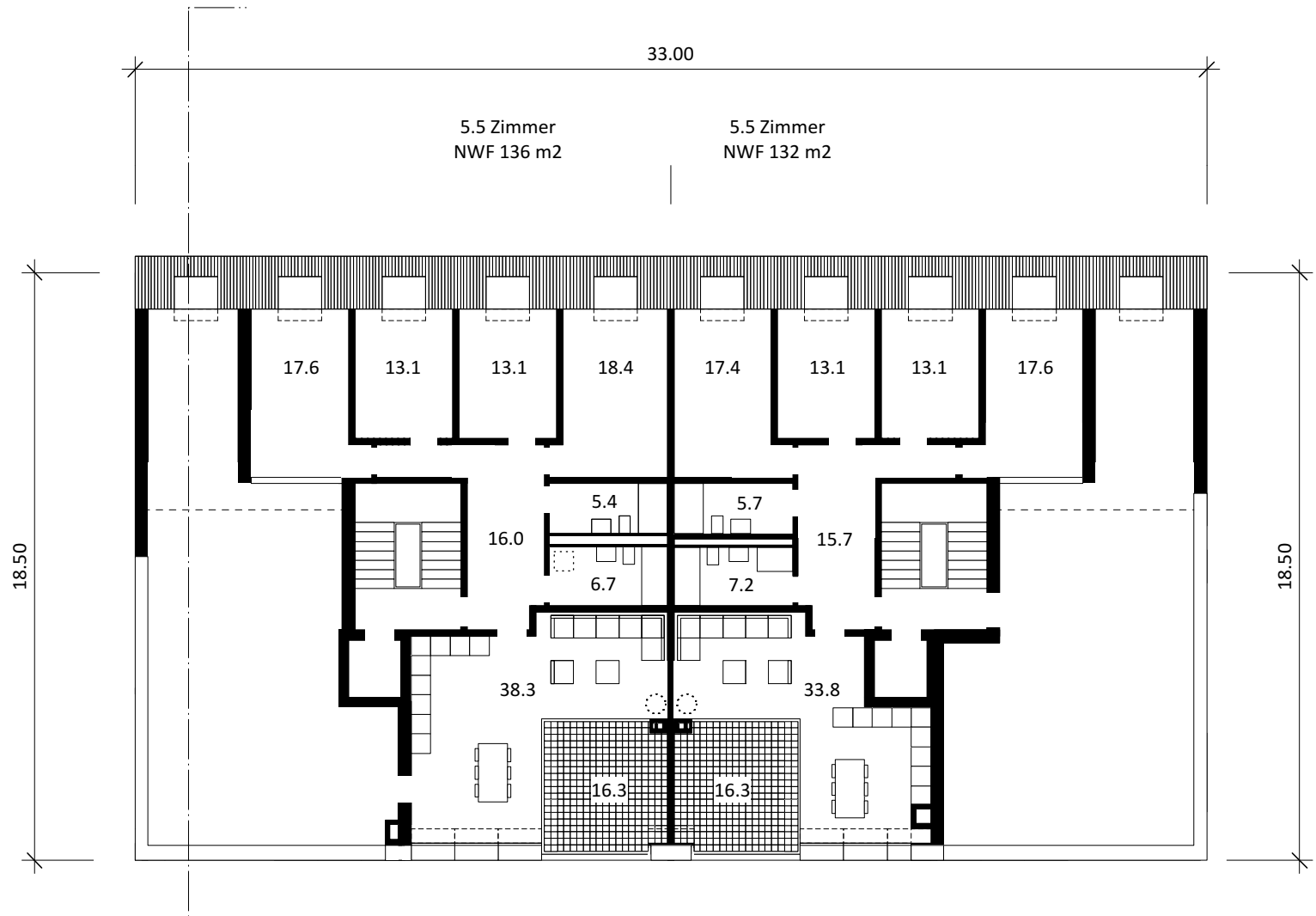


Variante mit Reduit

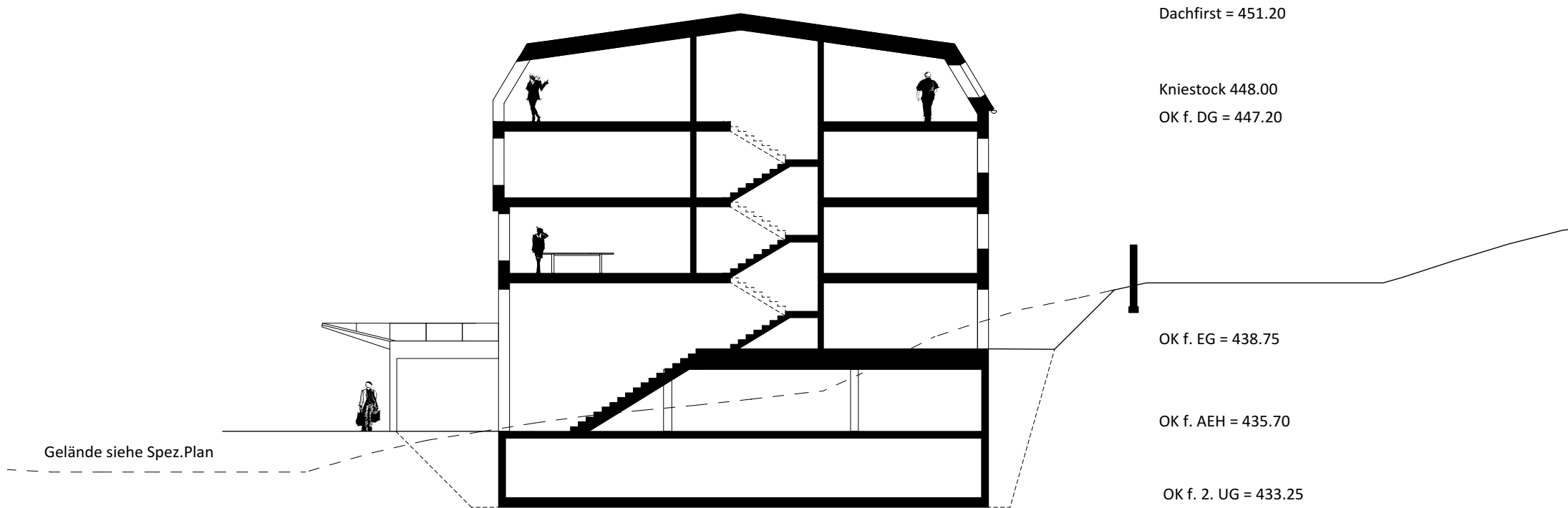
NORD OST  
WEST SÜD

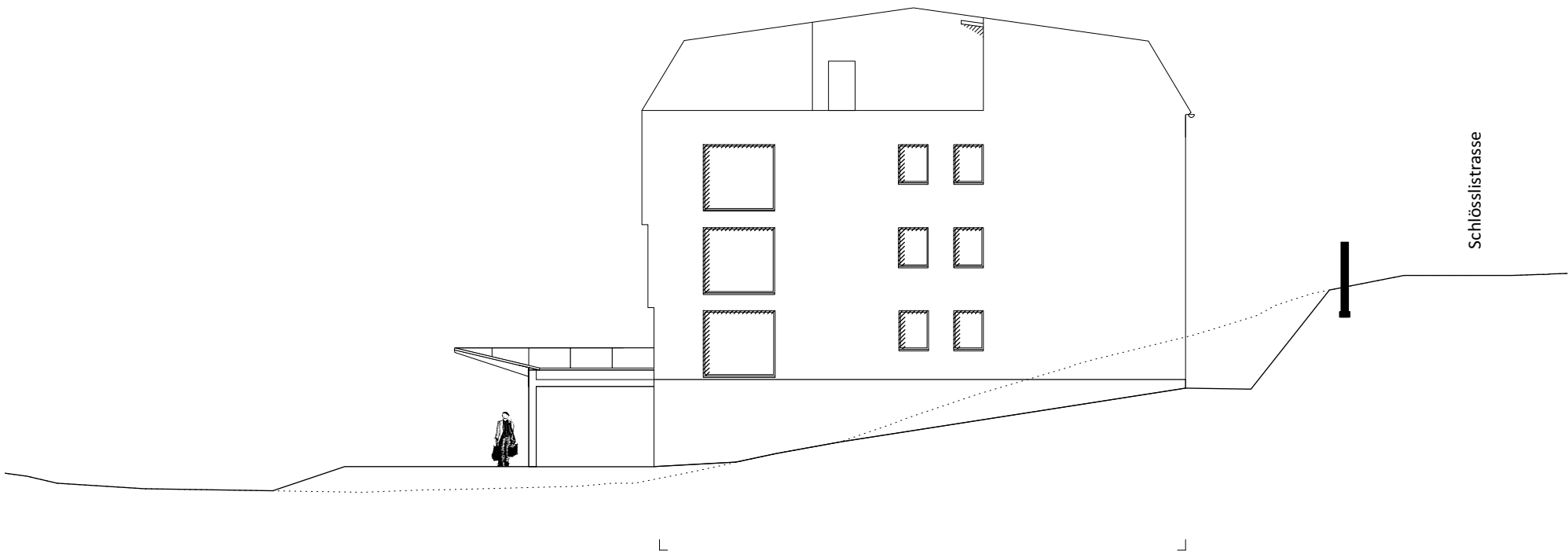


NORD OST  
WEST SÜD

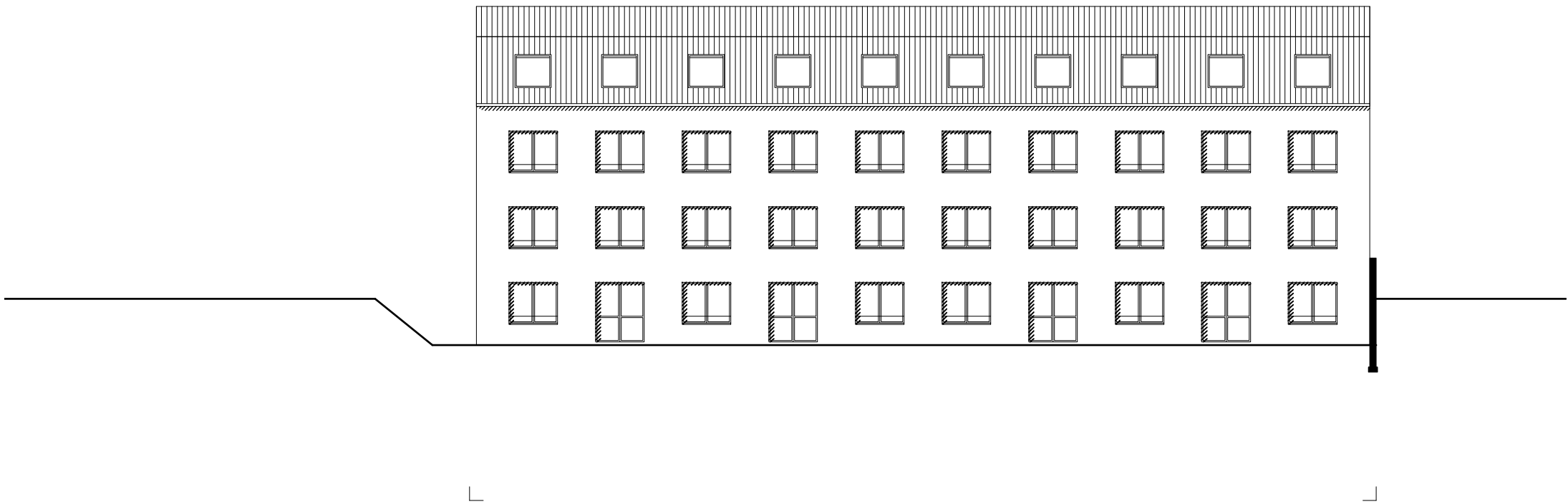


NORD OST  
WEST SÜD

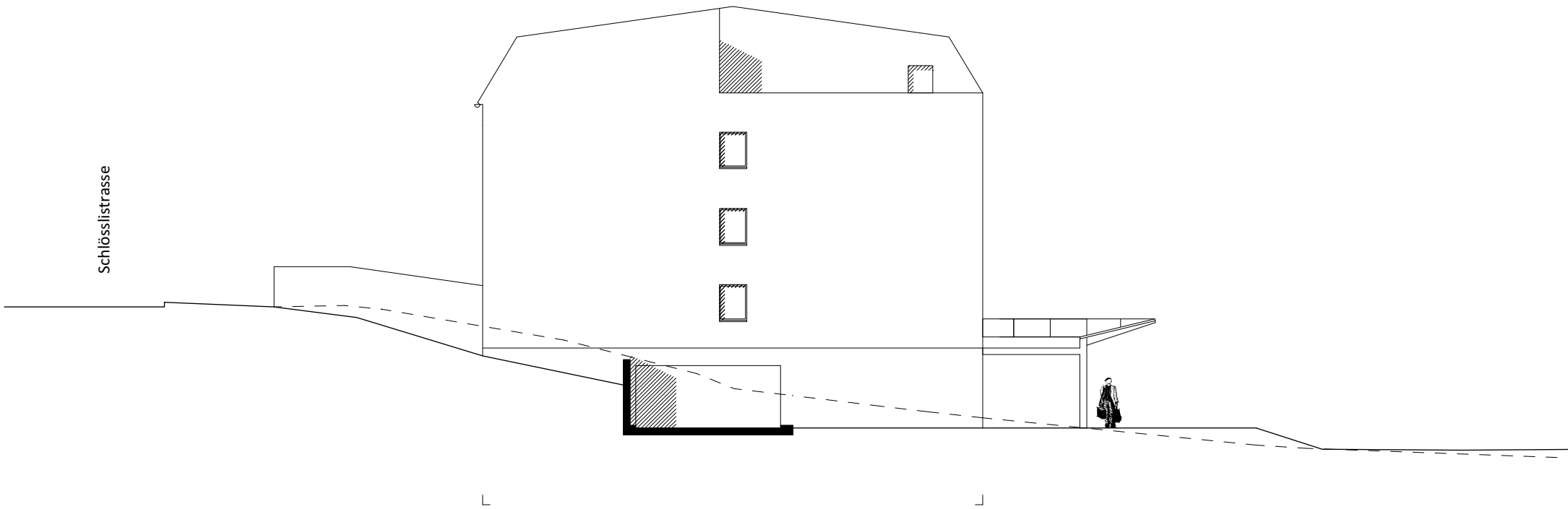




Schlösslistrasse



Schlosslistrasse

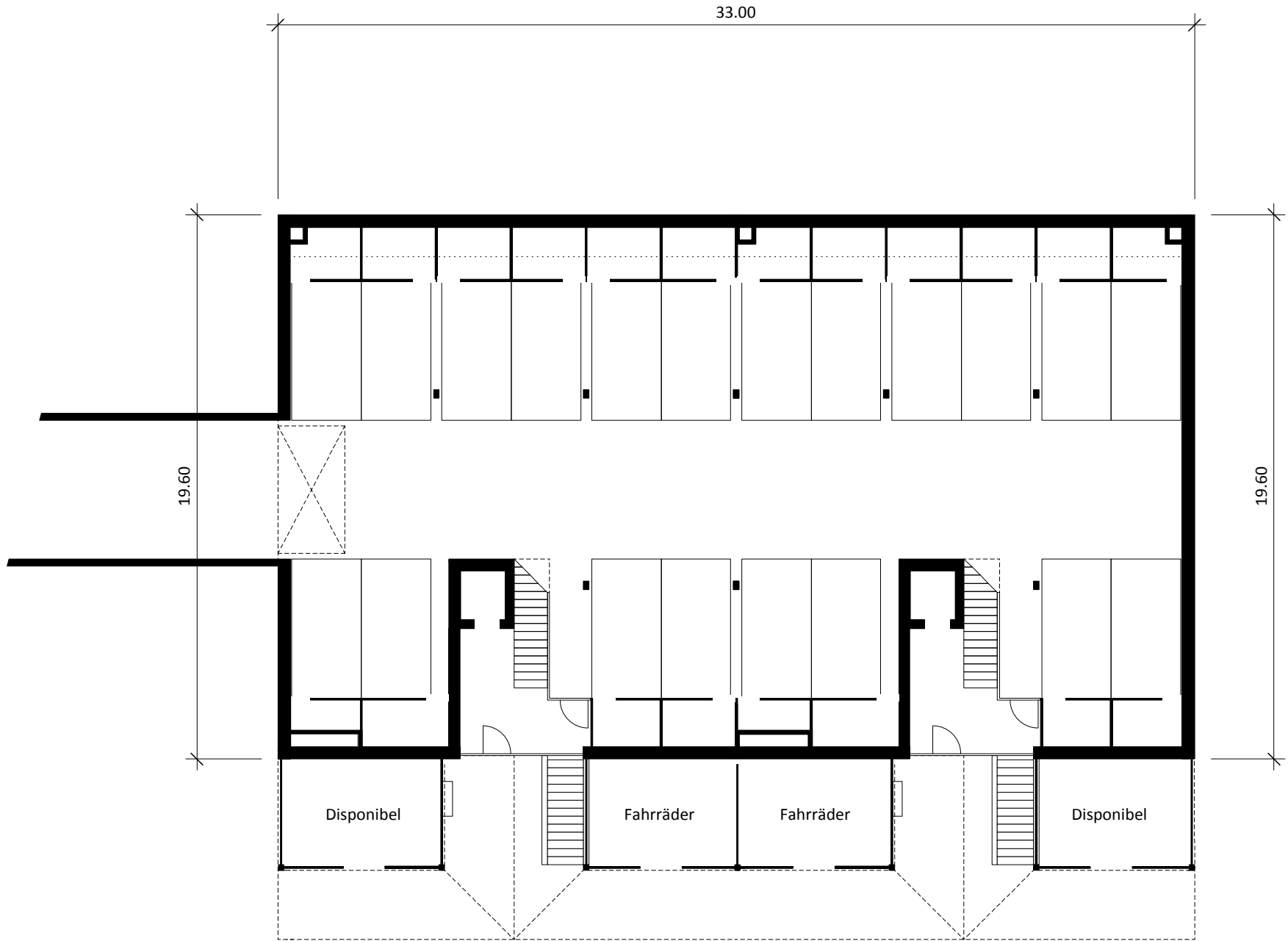


L

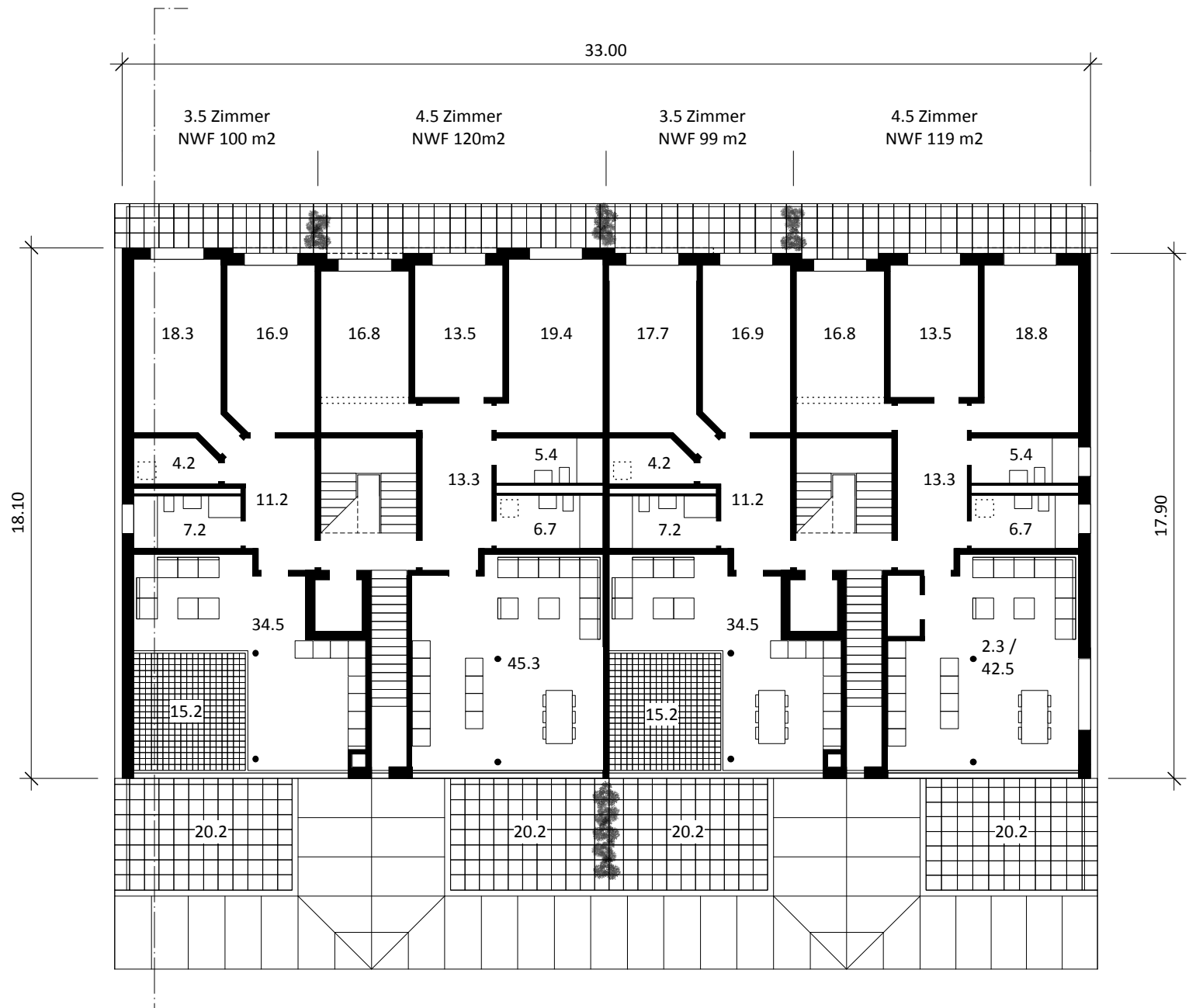
J

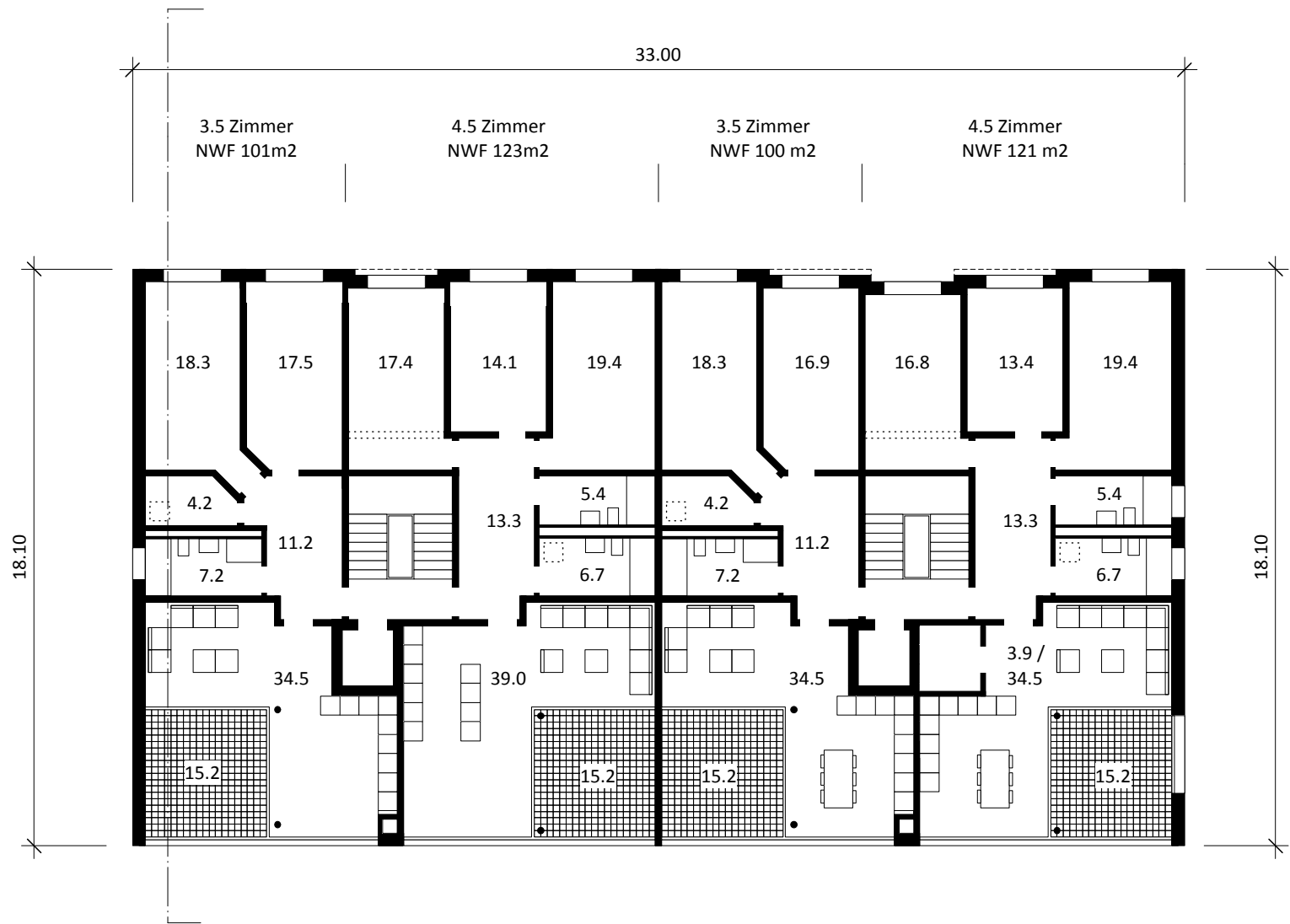






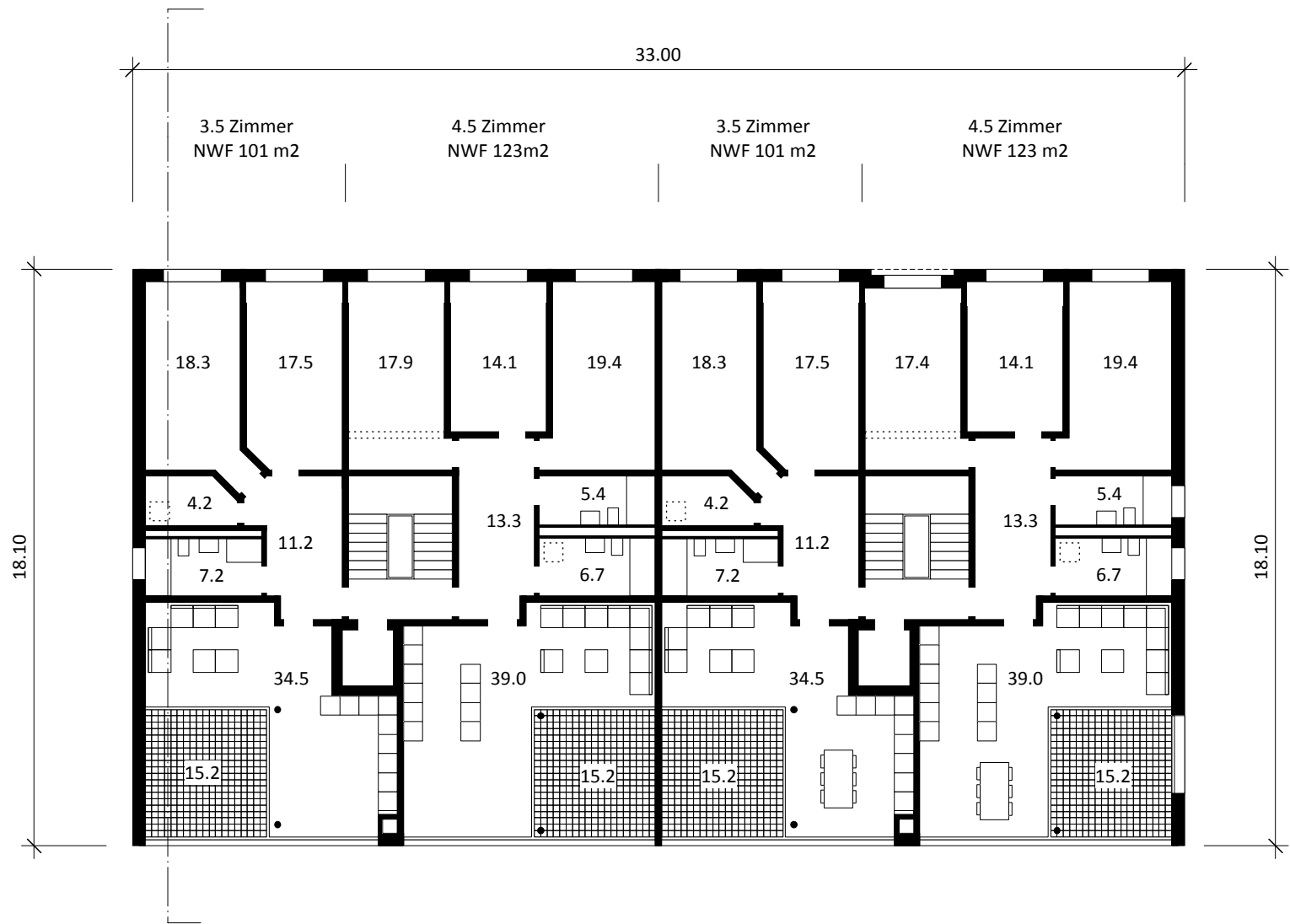
NORD OST  
WEST SÜD



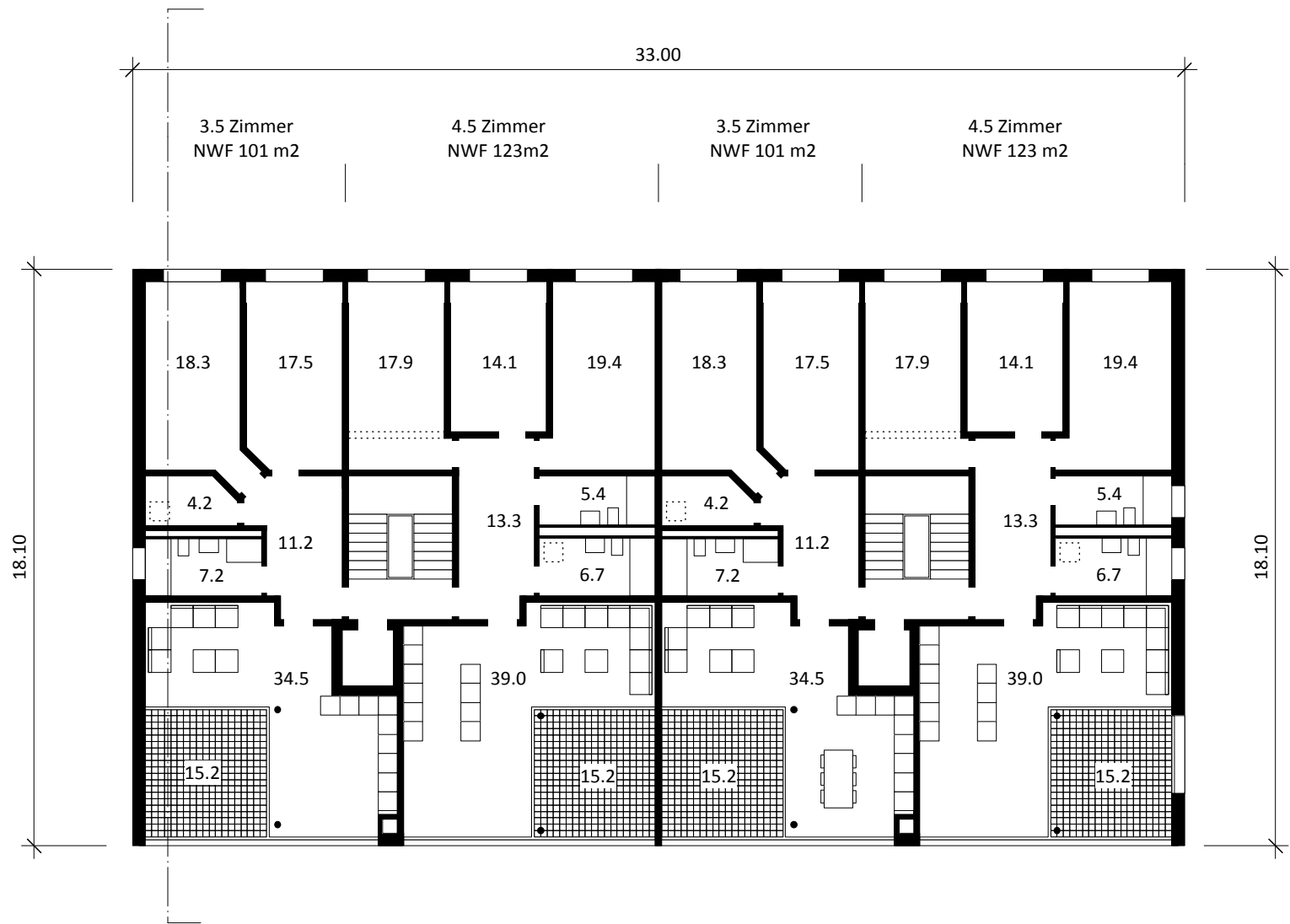


Variante mit Reduit

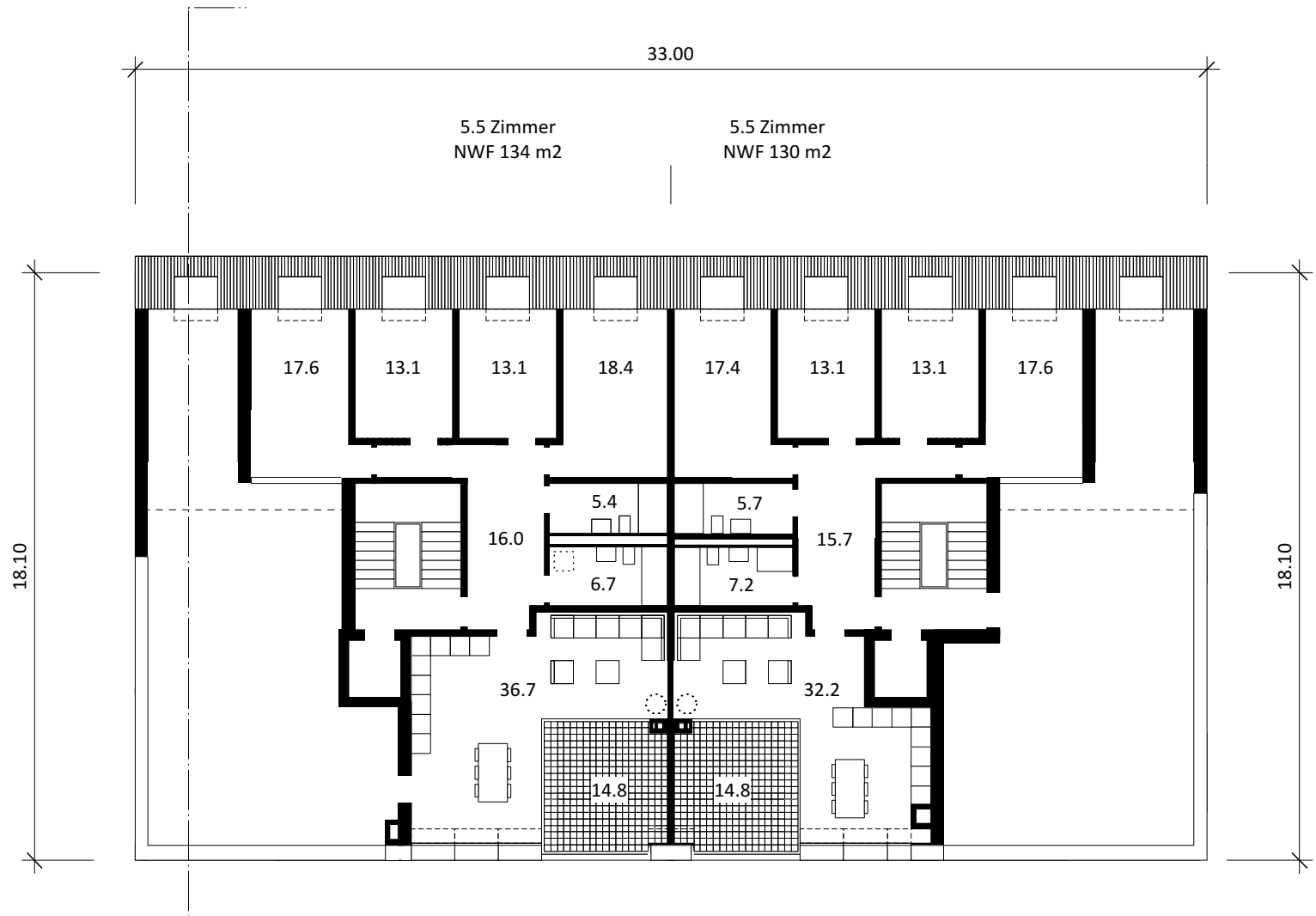
NORD OST  
WEST SÜD



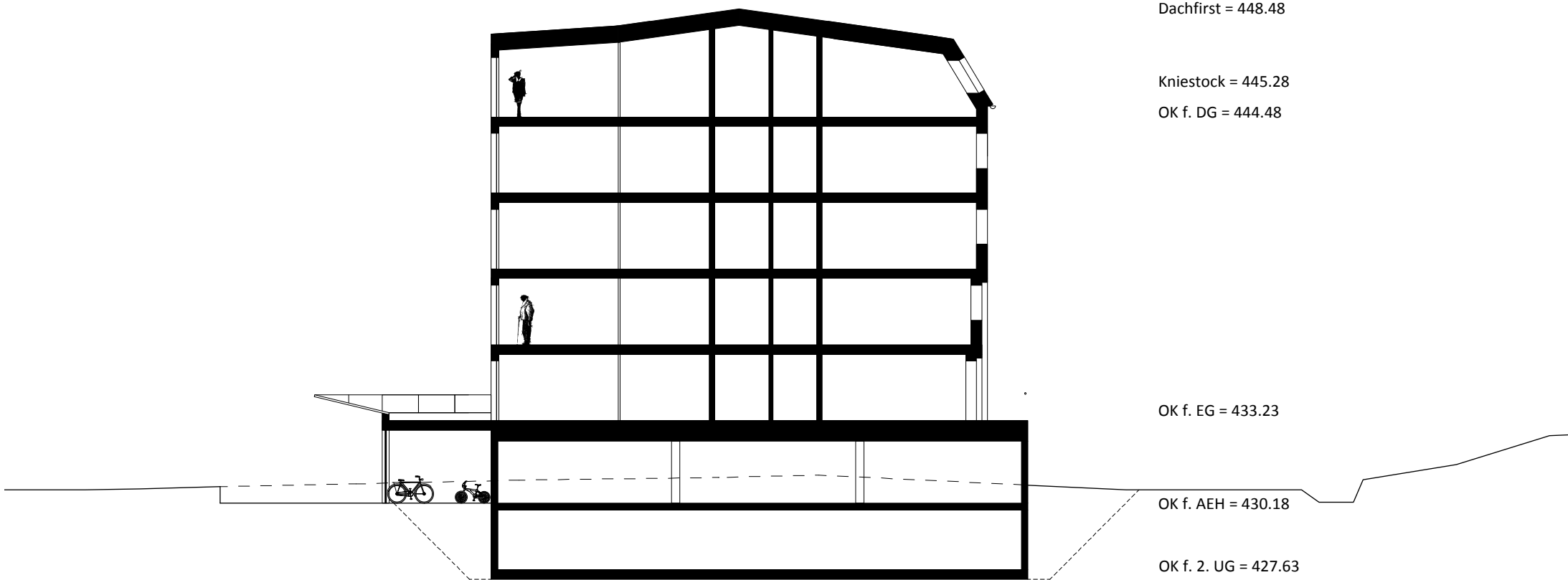
NORD OST  
WEST SÜD



NORD OST  
WEST SÜD



NORD OST  
WEST SÜD



Dachfirst = 448.48

Kniestock = 445.28

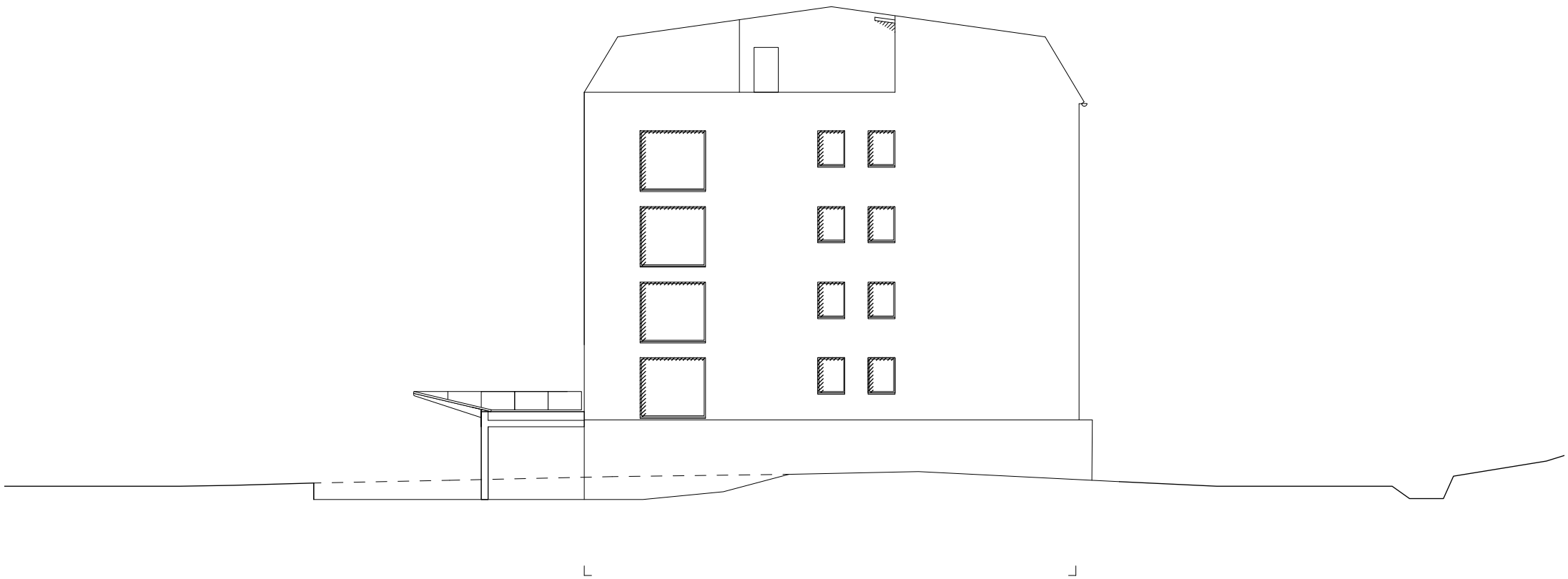
OK f. DG = 444.48

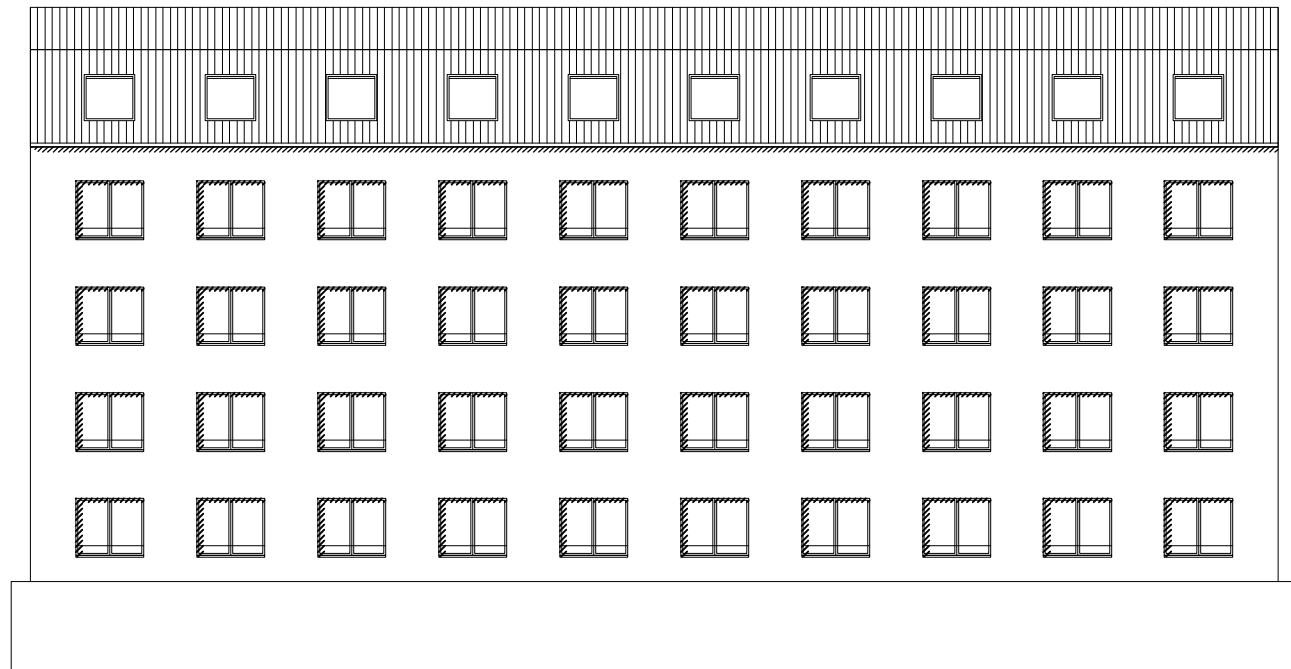
OK f. EG = 433.23

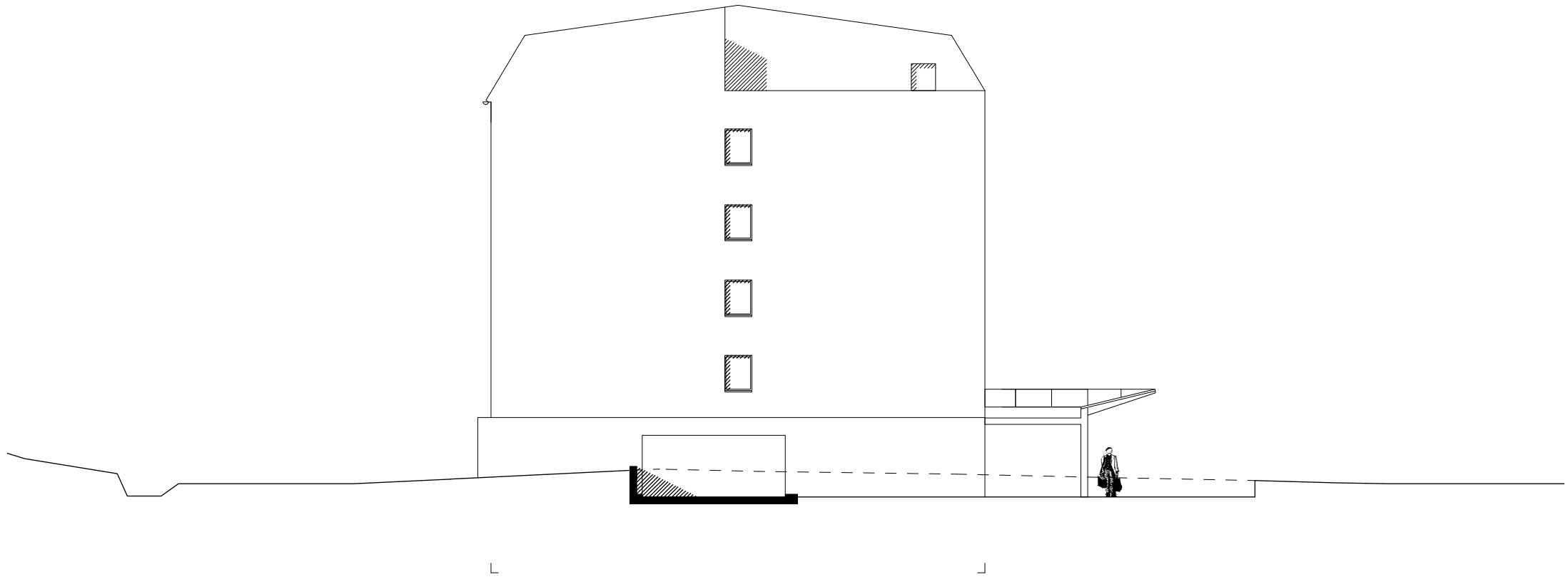
OK f. AEH = 430.18

OK f. 2. UG = 427.63











# Situation 1:500, verkleinert auf 1:1000

Einfache Gesellschaft Wicki, Gestaltungsplan Sägerei Ebikon  
Büro für Bauadministration, Situation 1:500, rev. 23.10.2015

Mehrfamilienhaus 1 (MFH 1), Grundstück Nr. 371  
3 Vollgeschosse, Geschossfläche 1'704 m<sup>2</sup>  
First in Längsrichtung des Baukörpers

Mehrfamilienhaus 2 (MFH 2), Grundstück Nr. 684  
4 Vollgeschosse, Geschossfläche 2'171 m<sup>2</sup> / Reserve 320 m<sup>2</sup>  
First in Längsrichtung des Baukörpers

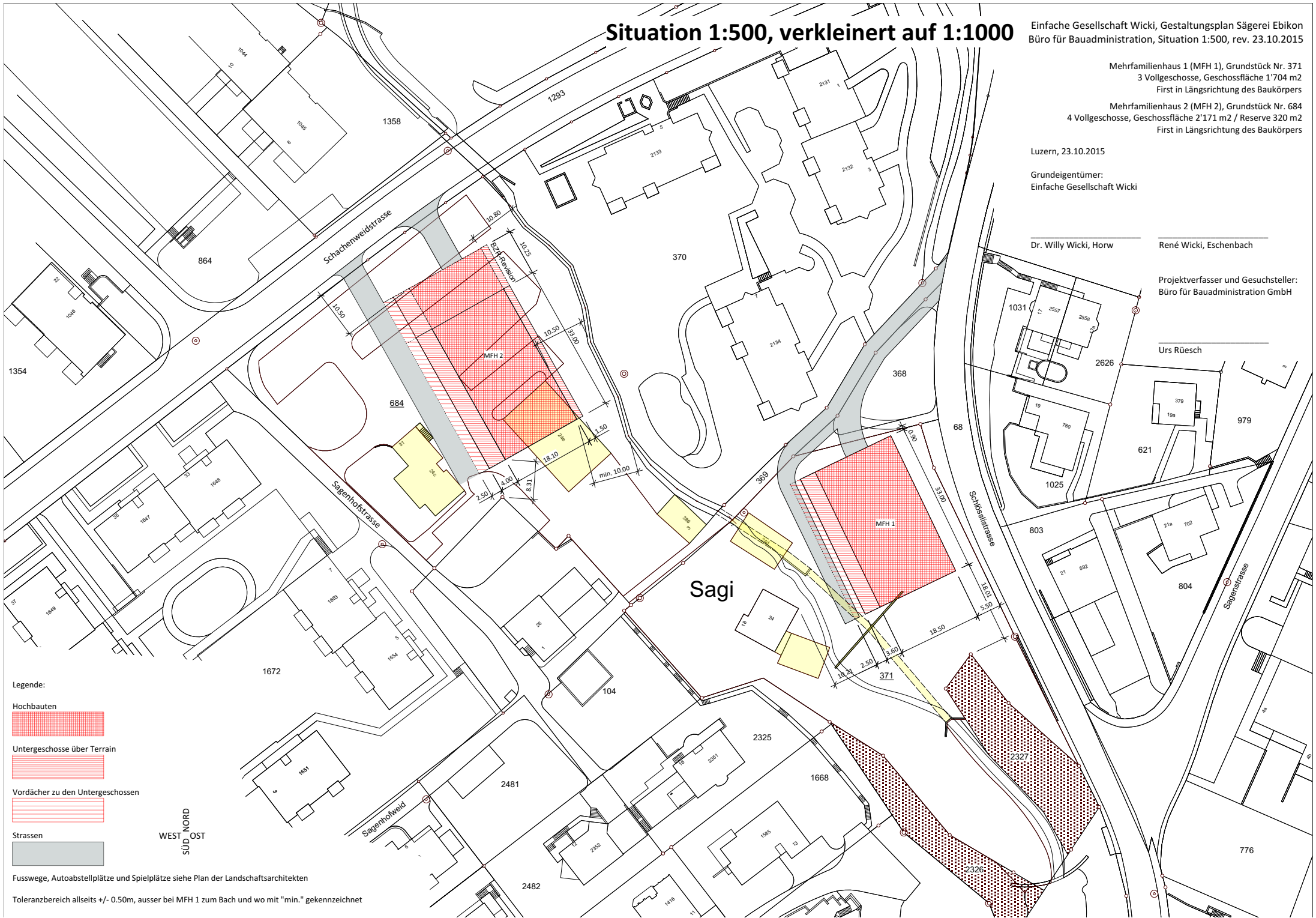
Luzern, 23.10.2015

Grundeigentümer:  
Einfache Gesellschaft Wicki

Dr. Willy Wicki, Horw      René Wicki, Eschenbach

Projektverfasser und Gesuchsteller:  
Büro für Bauadministration GmbH

Urs Rüesch



## Legende:

- Hochbauten
- Untergeschosse über Terrain
- Vordächer zu den Untergeschossen
- Strassen

WEST    NORTH  
SOUTH    EAST

Fusswege, Autoabstellplätze und Spielplätze siehe Plan der Landschaftsarchitekten  
Toleranzbereich allseits +/- 0.50m, ausser bei MFH 1 zum Bach und wo mit "min." gekennzeichnet

# Umgebung 1:500, verkleinert auf 1:1000

Einfache Gesellschaft Wicki  
Gestaltungsplan  
Sägerei Ebikon

Eingabeplan  
Umgebung

Erstellung: 22.03.12  
Gezeichnet: cf  
Rev. Datum: 23.10.15

Plannummer: 1243-EP1  
Massstab: 1:500  
Grösse: A2

Grundeigentümer:  
Einfache Gesellschaft Wicki

Dr. Willy Wicki, Horw

René Wicki, Eschenbach

Gesuchsteller:  
Büro für Bauadministration GmbH

Projektverfasser:  
Ecovia, 6232 Geunsee

Urs Rüesch

Rolf Heinisch

## Legende

- |  |  |  |                                   |
|--|--|--|-----------------------------------|
|  | Neue Bäume (Hochstämme)                                      |  | Bachverrohrung bestehend          |
|  | Bäume bestehend  |  | Lärmschutzwand Höhe 1.50m         |
|  | Wald gemäss Grundbuch  |  | Kehrichtcontainerstellplatz       |
|  | Grünflächen  |  | Familiengärten                    |
|  | Bepflanzung (Sträucher, Hecken)                              |  | Parkplätze, wassergebundene Decke |
|  | Gewässerraum 13-14 m   |  | Hartbelag                         |
|  | Stützmauern  |  | Wassergebundene Decke             |
|  | Gewässer (Mühlebach, Regenwasser-rückhalt)                   |  | Grünzone gemäss Zonenplan         |
|  | Bachböschung, Grünflächen                                    |  |                                   |
|  | Grünflächen für Freizeit und Erholung = GFE                  |  |                                   |
|  | Spielbereiche KKS = Kleinkinderspielplatz<br>SP = Spielplatz |  |                                   |

