

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

Gestaltungsplan

2. Eingabe (Formatschlüssel sowie Ergänzungen zum genius loci)

Aktualisierung zur 2. Eingabe auf weiteren, besonderen Wunsch von Frau Nicole Imfeld am 12. Jan. 2016
Unter Erhalt der Kantonsgerichts-Fassung (Urteil 7H 14 49) = Fassung der 1. Eingabe vom 22. März 2012

Vorbemerkungen zum Formatschlüssel und den Ergänzungen zum *genius loci*

Nachdem eine weitere Woche verstrichen ist, ohne dass der Gestaltungsplan öffentlich ausgeschrieben wurde – die 2. Eingabe erfolgte bekanntlich bereits am 23. Oktober 2015 – sehe ich mich gezwungen, den ganz speziellen formellen Anforderungen von Frau Nicole an die „Einreichung Unterlagen zum Gestaltungsplan“ aufs Haar zu entsprechen, damit die Ausschreibung nun endlich erfolge und das Verfahren voran kommt.

Von Gesetzes wegen steht den Bewilligungsbehörden kein Mittel zur Verfügung, die Einreichung von Unterlagen mit solchen ganz speziellen formellen Anforderungen zu verfügen. Die Bewilligungsbehörden können das Fehlen von Unterlagen mit solchen ganz speziellen formellen Anforderungen nicht nach § 77 Abs. 1 lit. a rügen. Das Gesetz schreibt unter dem Titel „Form und Inhalt“, § 7 PBV einzig vor:

„Der Bebauungs- und der Gestaltungsplan sind in der Regel im Massstab 1:500 anzufertigen. Sie enthalten nach Bedarf namentlich Bestimmungen über
a. die Erschliessung
(...)“

In b. bis l. erfolgt die weitere Aufzählung von Inhalten, zu denen Bebauungs- und Gestaltungspläne nach Bedarf Bestimmungen enthalten können.

Weitere Vorschriften zur Form der einzureichenden Unterlagen kennt das Gesetz nicht. Insbesondere wären Gesuchsteller sogar frei, auf ein Reglement, wie das Frau Nicole Imfeld verlangt, zu verzichten und die Bestimmungen in den Gestaltungsplan 1:500 hinein zu schreiben.

Nachdem ich ein solches Reglement, das nicht einmal verlangt werden kann, für Frau Nicole Imfeld bereits am 2. Dezember 2015 unter dem Titel „Bestimmungen und Beschrieb“ eingereicht hatte und das nichts gebracht hat, habe ich am 4. Januar 2016 noch eine „Gesamtdokumentation“ nachgereicht, was wiederum nichts nützte. So blieb mir nichts anderes übrig, als ihren ganz speziellen formellen Vorstellungen

zu entsprechen und vorliegenden Formatschlüssel zu generieren. **Da die Behörde diese Unterlagen unrechtmässig verlangt, ich jedoch alles unternehmen muss, damit die öffentliche Ausschreibung endlich erfolgt, handelt es sich um Nötigung.** Eine weitere Woche ist vorbei.

Ich verlange, dass der Gestaltungsplan nun ohne jeden weiteren Verzug sofort öffentlich ausgeschrieben wird.

Damit dieses Papier, wenn es schon hergestellt werden müssen, doch noch einen Mehrwert erzeugt, habe ich ein paar Ergänzungen zum genius loci beigefügt. Diese sind in violetter Schrift gehalten.

Freundliche Grüsse
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitende Bestimmungen	
	Art. 1 Zweck	6
	Art. 2 Perimeter	6
	Art. 3 Bestandteile	6
	Art. 4 Rechtsgrundlage	7
2.	Art und Mass der baulichen Nutzung	
	Art. 5 Wirkung Baubereiche	8
	Art. 6 Vorsprünge Untergeschosse	8
	Art. 7 Nutzung Baubereiche	8
	Art. 8 Dachgestaltung	9
3.	Gestaltung und Umgebung	
	Art. 9 Umgebungsflächen	9
	Art. 10 Entwässerung	10
	Art. 11 Entsorgung	11
4.	Erschliessung und Parkierung	
	Art. 12 Erschliessung	11
	Art. 13 Parkplätze, Veloabstellplätze	11

5.	Umwelt / Nachhaltigkeit	
	Art. 14 Siedlungsökologie	12
	Art. 15 Bauökologie	13
	Art. 16 Energie-Standard	13
6.	Qualitätssicherung	
	Art. 17 Integration	13
	Art. 18 Alters- und behindertengerechte Wohnungen sowie Kleinwohnungen	16
	Art. 19 Behindertengerechtes Bauen	17
7.	Bestimmungen ohne Entsprechung im gewünschten Format	
	Art. 20 Revision Bau- und Zonenordnung	17
	Art. 21 Bestehende Bauten	17
	Art. 22 Anrechenbare Grundstückfläche	17
	Art. 23 Anrechenbare Geschossflächen	18
	Art. 24 Zonenvorschriften	18
	Art. 25 Dienstbarkeiten	18
	Art. 26 Ausnahmegewilligungen	18

1. Einleitende Bestimmungen

Gewünschtes Format

Format Gesamtdokumentation

Art. 1 Zweck

Seite 3, 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 (gemeint ist das Urteil 7H 14 49) leicht anzupassenden Form“ (zitiert aus dem Urteil 7H 14 165 des Kantonsgerichts, gemäss Auszug im Anhang).

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.

Art. 2 Perimeter

Seite 4, Perimeter: „Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke Nrn. 371 und 684, Grundbuch Ebikon, mit dem Flurnamen Sagi.“

Art. 3 Bestandteile

1 verbindlich

Seite 15, Pläne Gestaltungsplan:

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

2 begleitend

Seite 15, Pläne Vorprojekt:

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 Rev.datum 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

Art. 4 Rechtsgrundlage

Seite 4, Planungsrechtliche Vorschriften:

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.

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

2. Art und Mass der baulichen Nutzung

Gewünschtes Format	Format Gesamtdokumentation
Art. 5 Wirkung Baubereiche	Seite 10, Pos. 13, 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.
Art. 6 Vorsprünge Untergeschosse	<p>Gemäss Situationsplan 1:500</p> <p>Wie in den Plänen des Vorprojekts angedeutet, können die vom schützenswerten Bauernhaus Geb.-Nr. 24 inspirierten Vorsprünge der Untergeschosse auch allseitig angeordnet werden, und sie haben dort auch nicht wie im Situationsplan angegeben 1.50 m zu betragen, einfach nicht mehr. Diese Sockel vermitteln ein Gefühl von Sicherheit. Dieses ist insbesondere zum Mühlebach gefragt, der bei Unwettern noch recht kochen kann. Deshalb ist ein mindestens minimaler Sockelvorsprung beim Mehrfamilienhaus auf Grundstück Nr. 684 vorgeschrieben, und deshalb ist nur dort ein solcher leichter Sockelvorsprung im Situationsplan eingezeichnet. Ein Ursprung des Schönen besteht in der Entsprechung oftmals auch unbewusst wahrgenommener Archetypen.</p>
Art. 7 Nutzung Baubereiche	
1 Höhenkoten	Tabellen im Anhang
2 Fläche Baubereich	Situationsplan 1:500
3 Balkone	Keine. Siehe auch Seite 6, Pos. 3, Architektur – Wohnhygiene: „Die Wohnbereiche sind lichtdurchflutet, die Zimmer hell, die Fassaden beschattungsfrei gestaltet.“

Art. 8 Dachgestaltung

Seite 6, Pos. 3, Architektur – Dachgestaltung: „Das Dach ist als Mansardendach aus Synthese der Giebedächer 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. Die behäbigen Dächer strahlen Ruhe und Geborgenheit aus.“

3. Gestaltung und Umgebung

Gewünschtes Format

Format Gesamtdokumentation

Art. 9 Umgebungsflächen

1 Allgemein

Seite 8, Pos. 9, Umgebung: „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. Kernstück der neuen Anlage wird der Mühlebach sein.“

2 Bachöffnung

Seite 8, Pos. 9, Umgebung – Bachöffnung Mühlebach: „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.“

- 3 Gestaltung Seite 8, Pos. 9, Umgebung – Naturnahe Freiraumgestaltung: „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.“
- 4 Spielräume Seite 8, Pos. 9, Umgebung – Erlebnisorientierte Spielräume: „Die Spielplätze werden nicht im herkömmlichen Sinne mit Spielgeräten möbliert. Vielmehr werden Naturmaterialien zu Spiel und Bewegung einladen. Weite Sandlandschaften, 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.“
- 5 Familiengärten Seite 9, Pos. 9, Umgebung – Familiengärten: „Dem neuen Trend Urban Gardening wird auf Grundstück Nr. 684 mit 360 m² Familiengärten für Gemüse, Früchte und Blumen Raum geboten.“
- 6 Aufenthalt und Begegnung Seite 9, Pos. 9, Umgebung – Aufenthalt und Begegnung: „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. Vgl. Sie auch die Berechnungen im Angang.“
- 7 Vogelschutz Seite 10, Pos. 9, Umgebung – 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.“
- Art. 10 Entwässerung Seite 9, Pos. 9, Umgebung – Regenwasserrückhalt: „Wegen des felsigen Untergrundes kann gesammeltes Regenwasser nicht versickert werden. Es wird der Retention zugeführt. Der Regenwasserrückhalt wird ökologisch optimiert ausgebildet, sodass die Becken nicht vollständig austrocknen und Habitate für Amphibien und weitere Organismen bereitstellen. Die Rückhaltebecken befinden sich in ruhigeren und geschützteren Bereichen, wo die Natur mehr sich selber überlassen wird.“

Art. 11 Entsorgung
Gemäss Umgebungsplan 1:500. (Gelbe Flächen. Grundstück Nr. 371 an der Sagenhofweidstrasse in einem Raum unter den Terrassen. Grundstück Nr. 684 offen an der Schachenweidstrasse.)

4. Erschliessung und Parkierung

Gewünschtes Format Format Gesamtdokumentation

Art. 12 Erschliessung

1 Allgemein Seite 5, Pos. 2, Erschliessung: „Das Gebiet ist mit öffentlichem Verkehr ab Luzernerstrasse Bushaltestelle Schmiedhof und Fusswegen sehr gut erschlossen. ...“

2 Grundstück Nr. 371 „ ... Die Verkehrserschliessung Grundstück Nr. 371 erfolgt in Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft Seerose (gemäss Nachbarrechtlicher Vereinbarung im Anhang) mit Abbiegeverbot über die Schlösslistrasse und den Kreisel Sagen, der Lärmschutzwand zur Schlösslistrasse wird als Lärmschutzwand fortgesetzt und im Zwischenbereich mit geeigneten Massnahmen ergänzt. ...“

3 Grundstück Nr. 684 „ ... Grundstück Nr. 684 ist über die Schachenweidstrasse erschlossen. ...“

Art. 13 Parkplätze, Veloabstellplätze

1 Bewohnerschaft „ ... Die Bewohnerschaft gelangt jeweils über eine kurze Rampe ins 1. Untergeschoss, ältere und gehbehinderte Menschen parkieren direkt neben dem Aufzug, ...“

2 Besucher, Anlieferer,
Zügelwagen

„ ... Besucher, Anlieferer und Zügelwagen in unmittelbarer Nähe der Glasvordächer ähnlich einer Hotelvorfahrt. ...“

3 Zweiräder

„ ... Gleich bei den Hauseingängen befinden sich auch die Abstellplätze für die Zweiräder.“

Seite 12, 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.“

5. Umwelt / Nachhaltigkeit

Gewünschtes Format

Format Gesamtdokumentation

Art. 14 Siedlungsökologie

Seite 5, Pos. 1, Integration Bauvolumen Grundstück Nr. 371 – Siedlungsökologie: „(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 ...“

Seite 7, Pos. 4, Integration Bauvolumen Grundstück Nr. 684: „Über mehrere Baukörper auf dem gleichen Grundstück braucht man sich in Zeiten der Nachhaltigkeit nicht zu unterhalten.“

Art. 15 Bauökologie Seite 7, Pos. 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. ...“

Art. 16 Energie-Standard „ ... Energetisch ist mit 75% erneuerbaren Energien gar die strengere Vorschrift nach PBG § 10 Abs. 2 auferlegt.“

6. Qualitätssicherung

Gewünschtes Format Format Gesamtdokumentation

Art. 17 Integration

1 Allgemein Seite 5, 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. (Anm.: Variantenvergleich zum Gestaltungsplan vom 5. Juni 2012) Eine eindeutig beste Anordnung wurde gefunden. ...“

2 Grundstück Nr. 371 „ ... 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 zusammenhänge 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.“

- | | |
|------------------------|---|
| 3 Grundstück Nr. 684 | Seite 7, Pos. 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.“ |
| 4 Vordächer und Sockel | Seite 6, Architektur – Vordächer und Sockel: „Glasvordach und Sockel sind vom Bauernhaus inspiriert und in heutige Funktionen transferiert. ...“ |
| 5 Hauptfassaden | „ ... Die Hauptfassaden reflektieren Motive des Baches.“ |
| 6 Dachgestaltung | Seite 6, Pos. 3, Architektur – Dachgestaltung: „Das Dach ist als Mansardendach aus Synthese der Giebdächer 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. Die behäbigen Dächer strahlen Ruhe und Geborgenheit aus.“ (Rekapitulation Art. 8) |
| | Seite 11, Dachgestaltung: „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.“ |
| 7 Untergeschosse | Seite 12, 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 Seerose 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 Erschlies- |

sung die Wohnnutzung im Erdgeschoss stört.“

8 Fassadenlängen

Seite 13, 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.“

9 Genius loci

Seite 13, Pos 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 diente 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 Schösslistrasse, 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.“

Schreiben an die Gemeinde Ebikon vom 26. April 2013: „Es ist offensichtlich, dass die Gebäude in keiner Weise dominieren, sondern sich sehr gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen. Einzig bei der Farbe wurde ein Element gewählt, das den Rahmen der bestehenden Bebauung sprengt. Es soll auf den Bach hinweisen, welcher das Konzept dieser Überbauung prägt, und es soll wie ein Wegweiser zu einer der Ursprünge der Gemeinde Ebikon wirken, zum Sagihus von 1781. Es ist ein Beispiel, wie die natürlichen Qualitäten des Ortes verstärkt werden können, um eine Atmosphäre, eine darauf basierende Stimmung zu erschaffen (genius loci). Vielfach wird heute beklagt, die Architektur überziehe das ganze Land mit einer monotonen, langweiligen, einfältigen Masse. Es geht jedoch nicht darum, diesen Ort in den Vordergrund zu stellen, ihn dominieren zu lassen, genau so wenig wie das der Bach oder das Sagihus vor der Überbauung taten. Diese besonderen, naturgegebenen resp. kulturell gegebenen Elemente sollen vielmehr auch in Zukunft in der Wahrnehmung der Besucherinnen und Passanten eine Rolle spielen und nicht von einer ignorierenden, zu einheitlichen Architektur überdeckt werden. Weitere, vom Bach und Sagihus geprägte Gestaltungselemente erschliessen sich den sich einlassenden Betrachtenden beim Verweilen am Ort.“

Art. 18 Alters- und behindertengerechte Wohnungen sowie Kleinwohnungen

Seite 6, Architektur – Kleinwohnungen: „... altersgerechte und behindertengerecht ausbaubare Wohnungen befinden sich auf jeder Etage. Kleinwohnungen können entsprechend dem Bedarf mit Schaltzimmern 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.“

Art. 19 Behindertengerechtes Bauen Seite 7, Pos. 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.“

7. Bestimmungen ohne Entsprechung im gewünschten Format

Gewünschtes Format

Format Gesamtdokumentation

Art. 20	Revision Bau- und Zonenordnung	Seite 7, Pos. 5, Revision Bau- und Zonenordnung: „Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ebikon - 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 – 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.“
Art. 21	Bestehende Bauten	Seite 10, Pos. 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.“
Art. 22	Anrechenbare Grundstücksfläche	
	1 Grundstück Nr. 371	Seite 10, Pos. 11, Anrechenbare Grundstücksfläche: „Die Grundstücksfläche des renaturierten Bachabschnittes soll bei der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht in Abzug gebracht werden, um idealisti-

sche Grundeigentümer bei der Ausnützung nicht zu benachteiligen. Sie steuern bereits wertvollen Umschwung des Bauern- und des Mehrfamilienhauses bei. ...“

2 Grundstück Nr. 684	„ ... Die vermessene Fläche des bestehenden Baches gemäss Grundbuchplan auf Grundstück Nr. 684 ist bei der anrechenbaren Grundstückfläche abgezogen worden. ...“
Art. 23 Anrechenbare Geschossflächen	„ ... Berechnung und Verteilung der anrechenbaren Geschossfläche gemäss der entsprechenden Tabelle im Anhang.“
Art. 24 Zonenvorschriften	Seite 10, Post. 15, Zonenvorschriften: „Das Mehrfamilienhaus 1 auf Grundstück Nr. 371 steht in der W2d. Im Gestaltungsplan sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig ¹⁴ . Die W4 auf Grundstück Nr. 684 erlaubt vier Vollgeschosse und ein voll ausgebautes Dachgeschoss.“
Art. 25 Dienstbarkeiten	Seite 11, Pos. 16, Dienstbarkeiten: „Die benötigten Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Erschliessung und dem Grenz- oder Näherbau Grundstück Nr. 368 werden vor Baugesuch eingetragen. Nachbarrechtliche Vereinbarung Baugenossenschaft Seerose vom 21.1.2012 im Anhang.
Art. 26 Ausnahmebewilligungen	
1 Bach	Seite 11, Pos. 17, Ausnahmen: „Der Kanton Luzern hat in Vorabklärung die Unterabstände zum Mühlebach für bewilligungsfähig erklärt. 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 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 m² 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 m². Sie wird zur Durchfahrt für die Bewirtschaftung des weiter oben liegenden Gebietes rechtsufrig des Mühlebachs, 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). ...“

2 Wald

„ ... Die Dienststelle für Landwirtschaft und Wald wird den Unterabständen zum Wald nach erfolgten Korrekturen zustimmen. E-Mail Herr Erwin Hertach vom 23.2.2012 im Anhang. Die verlangten Ergänzungen und Korrekturen sind in die Pläne und Sonderbauvorschriften eingeflossen.“

Gemeinde Ebikon
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon

Luzern, 23. Oktober 2015

Gestaltungsplan und Baugesuch Sägerei Ebikon sowie Entwässerung Schlössli- und Sagenstrasse über Grundstück Nr. 371

Sehr geehrter Herr Gemeinderat
Sehr geehrte Damen und Herren

Bisheriges Wirken des Gemeinderates

Das bisherige Wirken des Gemeinderates war geprägt von diametralen, gesetzlich unmöglichen Standpunkten, und immer wieder musste die Gemeinde angemahnt werden, Fachleute beizuziehen. Die Bewilligung des am 22. März 2012 eingegebenen Gestaltungsplans hat der Gemeinderat bis zum 30. Januar 2014 verschleppt. Wir haben uns noch kein abschliessendes Urteil darüber gebildet, ob die schwerwiegenden und groben Maximierungen des Unrechts durch die Gemeindeverwaltung auf das Konto eines unfähigen und inzwischen entfernten Bauvorstehers oder auf Anweisungen von oben gehen.

Situation heute

Mit Urteil 7H 14 165 vom 12. August 2015 hat das Kantonsgericht zusammenfassend festgestellt, dass Gestaltungsplan und Baugesuch in leicht angepasster Form bewilligt werden können (Seite 18, 5. Abschnitt). Sollte der Gemeinderat Gestaltungsplan und Baubewilligung weiter verschleppen und erst nach der Publikation der Zonenplanungsrevision entscheiden, wäre dies sofort Gegenstand entsprechender Straf- und Staatshaftungsverfahren.

Inzwischen muss der und die Letzte auch auf der Gemeindeverwaltung gemerkt haben, wie massiv Sie daneben gehauen und welchen Schaden Sie den Gesuchstellern verursacht haben. Den personellen Wechsel bei der Bauabteilung erachten wir als wertvoll. Und nach dem Urteil des Kantonsgerichts ist die Sachlage einfach, es sei denn, jemand auf der Gemeindeverwaltung hätte wieder einen dieser sträflichen „Einfälle“. Da ginge es dann gleitig.

Gestaltungsplan

Folgende Punkte sind gemäss Kantonsgericht beim Gestaltungsplan anzupassen:

- Die Fläche der Dachgeschosse darf nicht mehr als 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses betragen.
- Für den Bonus für Kleinwohnungen von 5% ist in den Plänen hinreichend konkret zu belegen, dass separate Kleinwohnungen realisiert werden.

Die Bewilligung des Gestaltungsplans wird hiermit unter Ersatz folgender Unterlagen wieder beantragt:

Situation 1:500

Eingabeplan Umgebung 1:500

Vorprojekt 1:200, Grundstück Nr. 371

- EG
- 1. OG
- Dachgeschoss
- Fassade Südost
- Fassade Nordwest
- Fassade Südwest

Vorprojekt Grundstück Nr. 684

- Dachgeschoss
- Fassade Südost
- Fassade Nordwest
- Fassade Südwest

Berechnungen

- Tabelle anrechenbare Geschossflächen

Alle Unterlagen fünffach, revidiert vom 23.10.2015

Der Gestaltungsplan ist nun, zitiert aus § 193 PBG, in erster Priorität sofort auszuschreiben, und anschliessend umgehend zu genehmigen, es sei denn, Sie wollten die Bewilligung unter der vor

3½ Jahren bei der Einreichung gültigen und bereits einmal durch Ihre Verhinderungstaktik um einen (1!) Monat ungültig gewordene Rechtsgrundlage ein weiteres Mal torpedieren. Einen solchen Amtsmissbrauch würden wir sofort ahnden lassen.

Da man sich genau an das Urteil des Kantonsgerichts hält, ist es dem Gemeinderat nicht möglich, den Gestaltungsplan nicht zu bewilligen. Daran kann jetzt auch jede erdenkliche Einsprache nichts mehr ändern.

Baugesuch

Gleichzeitig mit dieser Eingabe tauschen wir gemäss separatem Verzeichnis verschiedene Unterlagen des Baugesuches der Hochbauten aus, damit dieses wieder dem Gestaltungsplan entspricht. Das Gesuch Bachöffnung ist von diesen Änderungen nicht betroffen.

Zudem finden Sie hier im Anhang einen Ausdruck aus dem Geoportal des Kantons Luzern mit eingetragenem Siedlungsgebiet im Bereich des Gestaltungsplans. Entgegen der Situation von BGE 1C_565/2013 in Dagmersellen handelt es sich nicht um ein peripheres Siedlungsgebiet. Der Gestaltungsplan liegt innerhalb eines Gebietes von über 600'000 m² in der näheren Umgebung des Mühlebaches, das dicht überbaut ist. Auch kann die benötigte Park- und Verkehrsfläche nicht aus dem Gewässerraum geschoben werden und es stehen keine weiteren Grundstücke zur Verfügung, um diese Funktion zu erfüllen oder Bauvolumen mit vertretbarer Qualität aufzunehmen (Varianten 684-2, -3, -4, -5 des systematischen Variantenvergleichs zum Gestaltungsplan vom 5. Juni 2012). Das lässt keinen anderen Schluss zu, als dass die Beanspruchung des Gewässerraumes durch 44 m² Park- und Verkehrsfläche genehmigt werden muss. Die drei Parkplätze für Zügelfahrzeuge und Handwerker sind vor einem Gebäude mit doch 14 Wohnungen auf jeden Fall erforderlich, um einen zumutbaren Betrieb zu gewährleisten. Die Durchfahrt vor den beiden Häusern ist auch zwingend, um das Land weiter oben auf dieser Seite des Mühlebaches zu bewirtschaften. Ohne dazu verpflichtet zu sein, bieten die Grundeigentümer sogar die Kompensation durch eine viel grössere Fläche beim Mehrfamilienhaus 2 auf Grundstück Nr. 684 an.

Auch versucht das rawi in seiner Stellungnahme an das Kantonsgericht gar nicht erst zu begründen, weshalb das Gebiet nicht als dicht überbaut gelten könne. Es bleibt bei einer leeren Behauptung, denn

- eine zweckmässige bauliche Nutzung der noch unüberbauten oder wenig überbauten Parzellen würde verhindert und die Umgebung ist dicht überbaut (Gewässerraum im Siedlungsgebiet, Bundesämtern für Raumentwicklung ARE und Umwelt BAFU in Zusammenarbeit mit den Kantonen, Merkblatt vom 18. Januar 2013, Grundsatz 2);
- sogar das Grundstück selber war bereits dicht überbaut. Weil aber die Polizei einschreiten musste, als Jugendliche in der vormaligen Sägerei gefährliche Spiele machten, liess

man das Gebäude nicht mit Zwischennutzung bis zur Erstellung eines Ersatzbaues stehen, sondern riss es aus Sicherheitsgründen ab. Es war ein grosses Gebäude, das mit dem heute noch bestehenden Bauernhaus Gebäudevers.-Nr. 24 mit Anbau und dem Ökonomiegebäude Nr. 24d die ganze ebene Grundstückfläche in Anspruch nahm. Zusammen mit einer Strasse, die schräg den Hang hinauf führte und verschiedenen Lagern für Baumstämme war die gesamte Grundstückfläche bereits durch Bauten und Anlagen genutzt;

- die konkrete Lage, die Grösse und Form der Parzelle, ihr Nutzbarkeit mit den bestehenden Gebäuden und ihrer Ausrichtung spielt eine wichtige Rolle (Gewässerraum im Siedlungsgebiet, a. a. O., III. Weitere situationsbezogene Kriterien, Seite 5);

Das rawi selber hatte in der Vorabklärung 2011-4270 bezüglich der Sitzung mit dem vif und dem uwe vom 20. Dezember 2011 bestätigt, dass dem Nadelöhr zwischen dem schützenswerten Bauernhaus und dem Mehrfamilienhaus auf Grundstück Nr. 371 stattgegeben werden kann (Schreiben vom 3. Januar 2012 in der Eingabe Gestaltungsplan). Die Breite wurde zwischenzeitlich wie verlangt durch Weglassen von 2 Parkplätzen von 6.40 m auf 8.00 m erhöht. Im Übrigen entspricht der damalige Plan exakt der Eingabe.

Bei der leichten Gefährdung mit Wasser handelt es sich um fließendes Hochwasser von schwacher Intensität bei einer seltenen Eintretenswahrscheinlichkeit von 100 Jahren. Dieses hundertjährige Hochwasser ist der hydraulischen Berechnung der Bachöffnung zugrunde gelegt worden, das heisst, der errechnete und in den Plänen aufgezeigte Bachquerschnitt ist in der Lage, dieses Hochwasser aufzunehmen. Die leichte Gefährdung durch Wasser wird also durch das Projekt gebannt und stellt somit kein überwiegendes Interesse dar, welches der Erteilung einer Ausnahmegewilligung entgegenstehen könnte. Es besteht also ein öffentliches Interesse für die Bachöffnung. Das rawi hat die Wirklichkeit ganz offensichtlich verdreht. Es ist schon sehr erstaunlich, dass eine durch die Fachstelle Naturgefahren des Kantons Luzern beratene Dienststelle, das rawi, eine derart fachlich unqualifizierte Aussage machen kann.

Zynisch schliesslich die Begründung des rawi, es könne nicht von einem Härtefall gesprochen werden, da das zu öffnende Gewässer näher an das bestehende schützenswerte Gebäude Nr. 24 gerückt wird. Es ist ja gerade umgekehrt. Weil es sich um einen Härtefall handelt, weil die konkrete Lage der Parzelle, die Grösse und Form, ihr Nutzbarkeit mit dem bestehenden schützenswerten und von den Beschwerdeführern weiterhin erhaltenen Gebäude eine zweckmässige bauliche Nutzung der noch wenig überbauten Parzelle verhindern würde, wurde das zu öffnende Gewässer näher an das Gebäude Nr. 24 gerückt. Aber auch dass für die Bachöffnung aufwändig eine Stützmauer zum schützenswerten Gebäude erstellt werden muss und dass die Beschwerdeführer gegenüber dem ursprünglichen Plan vom 18.12.2011 auf für die Gäste, das Zügeln und die Handwerker sehr nützliche Parkplätze vor dem Haus bis an die Schmerzgrenze verzichten beweist, dass ein Härtefall vorliegt, der nebenbei bemerkt, durch die Inanspruchnahme des Gewässerraumes durch die lächerlichen 44 m² ja nur teilweise gelindert wird.

Nachdem die Ankündigung schon vor langer Zeit erfolgte, verbietet die Einfache Gesellschaft Wicki der Gemeinde Ebikon hiermit, ihre Strassen (und die daran angeschlossenen Liegenschaften) ab dem 30. Juni 2016 weiterhin über ihr Grundstück zu entwässern.

Wir gehen nicht davon aus, dass die Verlegung über Grundstück Nr. 371 möglich sein wird, da nach heutigem Recht Rückhaltebecken nötig sind, solche auf dem betroffenen Grundstück nur in der Grünzone Platz fänden und Sie dies aber kategorisch abgelehnt haben.

Weil eine neue Leitung in der Schösslistrasse mit den nötigen Rückhaltebecken eine Menge Geld kostet, und weil der Bevölkerung kaum plausibel gemacht werden kann, dass eine als Biotope ausgestaltete und bestens integrierte Rückhalteanlage in der Grünzone nicht möglich sein soll, wie Sie uns gegenüber offiziell schriftlich bekundeten, ist wohl damit zu rechnen, dass Sie die Bewilligungen weiter verschleppen und alles unternehmen, damit diese nicht erteilt werden müssen. Davor warne ich Sie aber mit allem Nachdruck.

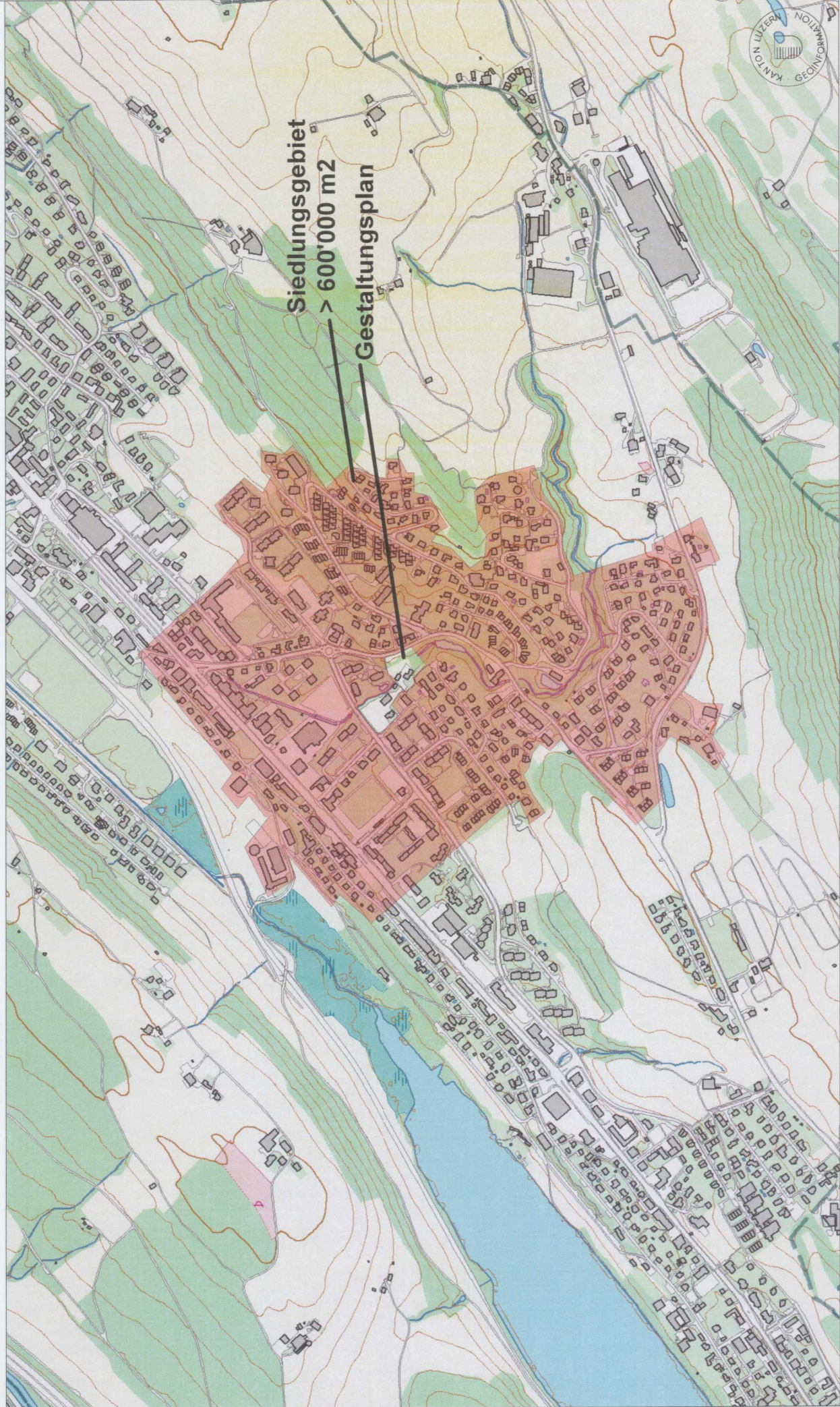
Straf- und Staatshaftungsverfahren

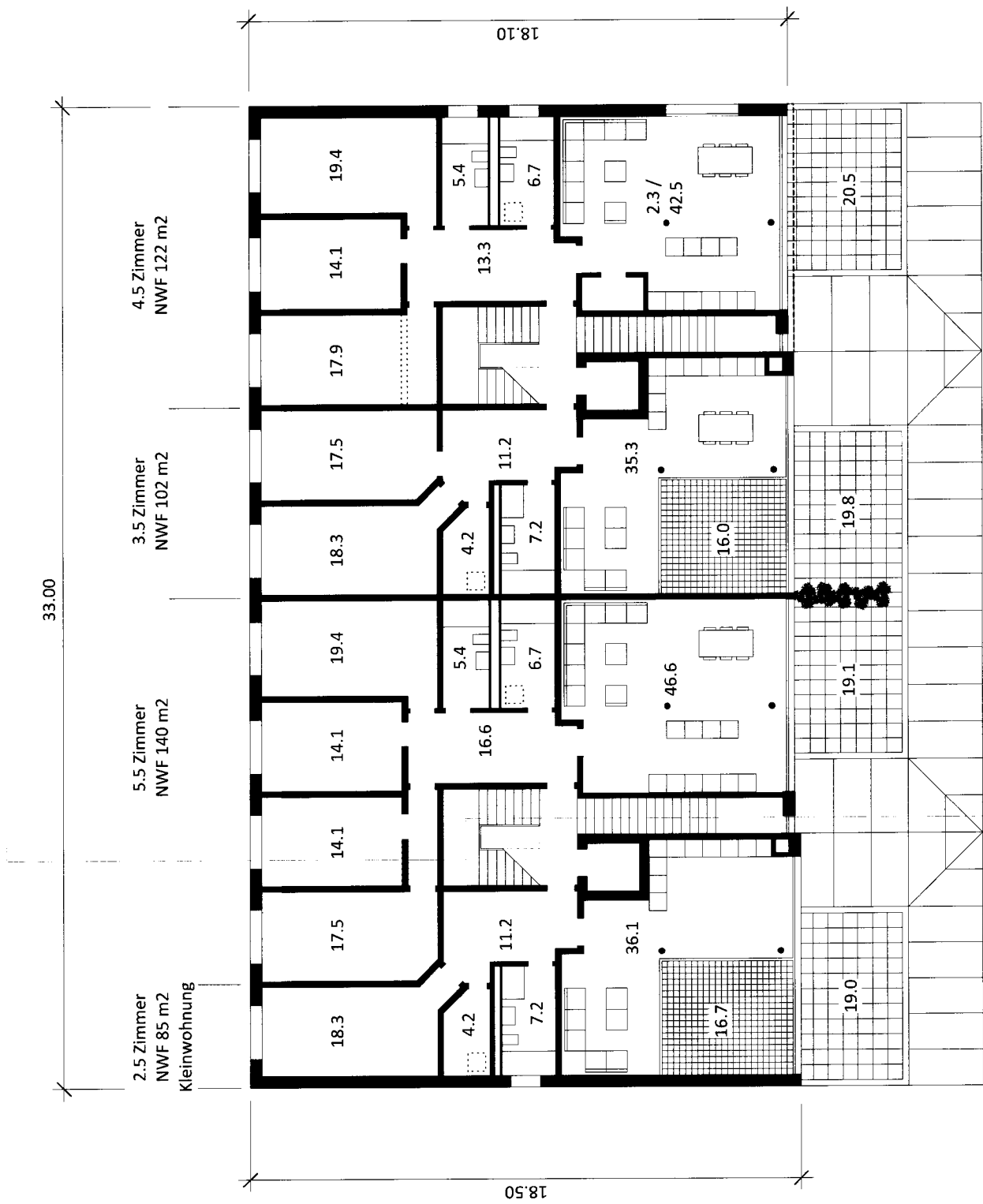
Kommt es zu einem weiteren Einsatz von unqualifiziertem Personal oder zu unqualifizierten Aussagen von Fachpersonal, auch beim Kanton wieder, welche die berechtigten Bauabsichten der Einfachen Gesellschaft Wicki in qualitativer, quantitativer oder terminlicher Hinsicht torpedieren und wirtschaftlichen Schaden anrichten, würde dies sofort den Strafverfolgungsbehörden zu Händen der laufenden Untersuchung mitgeteilt. Wir sind hier in der Schweiz, einem zivilisierten, europäischen Rechtsstaat.

Freundliche Grüsse
Büro für Bauadministration

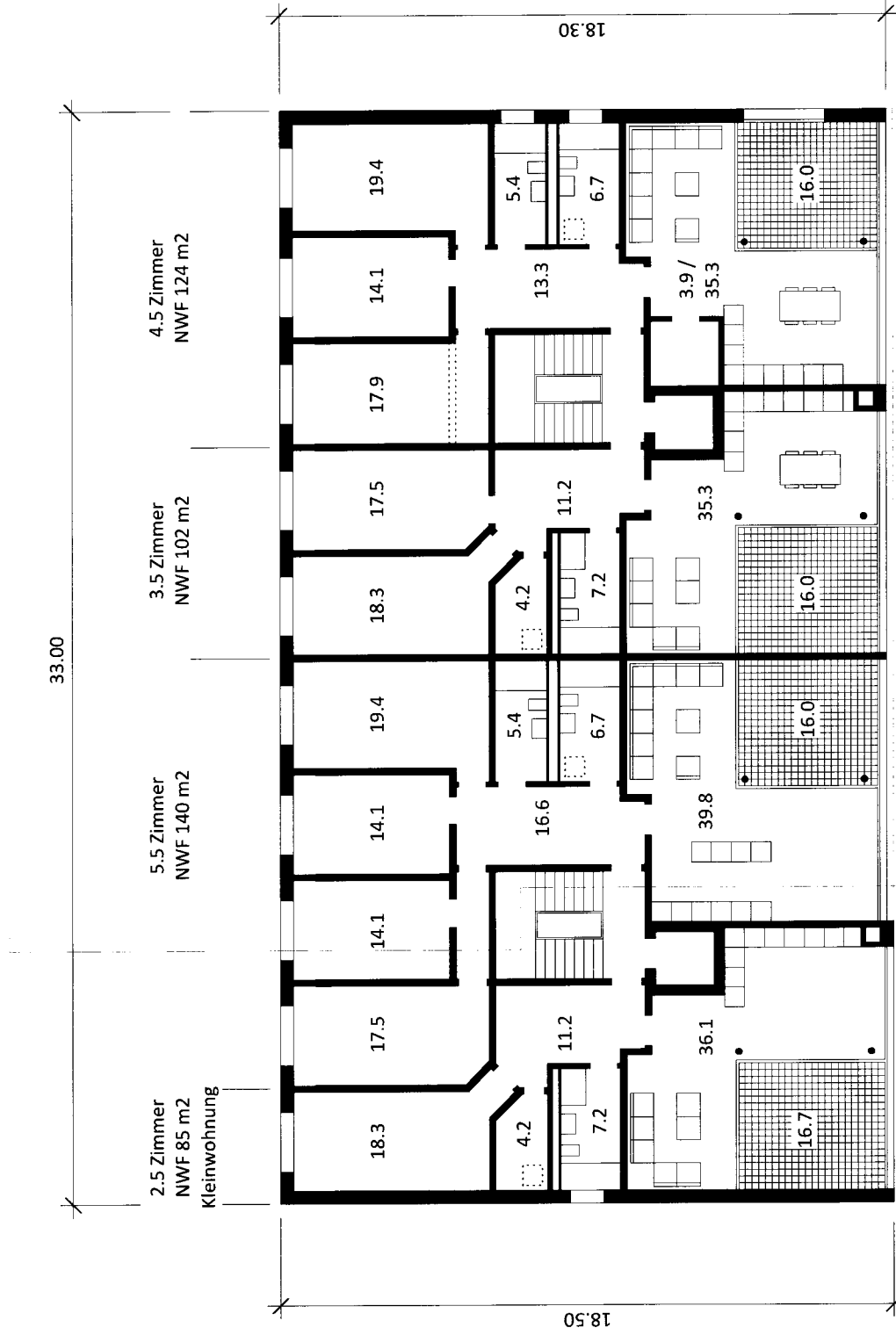
Urs Rüesch

Überbracht
Beilagen erwähnt
Kopie Dienststelle rawi, ohne Beilagen.





NORD SÜD
WEST OST



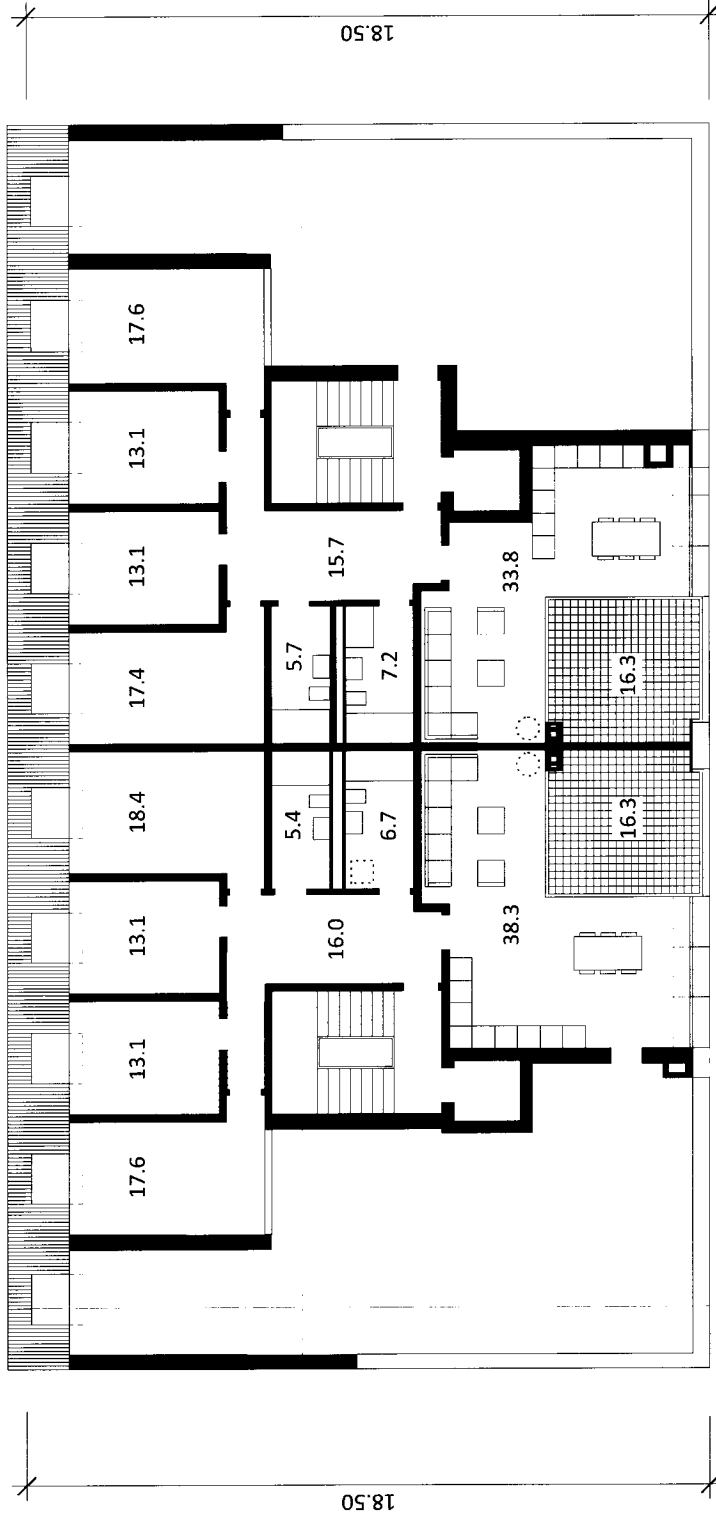
Variante mit Reduit

NORD SÜD
WEST OST

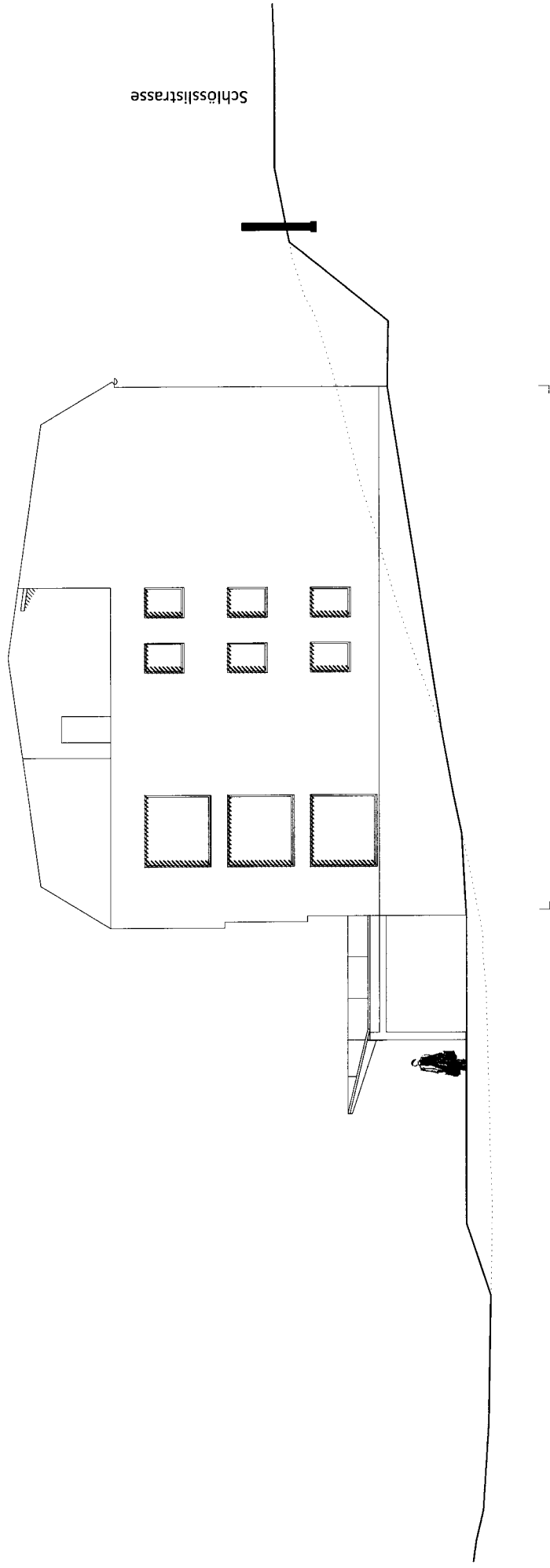
33.00

5.5 Zimmer
NWF 132 m²

5.5 Zimmer
NWF 136 m²

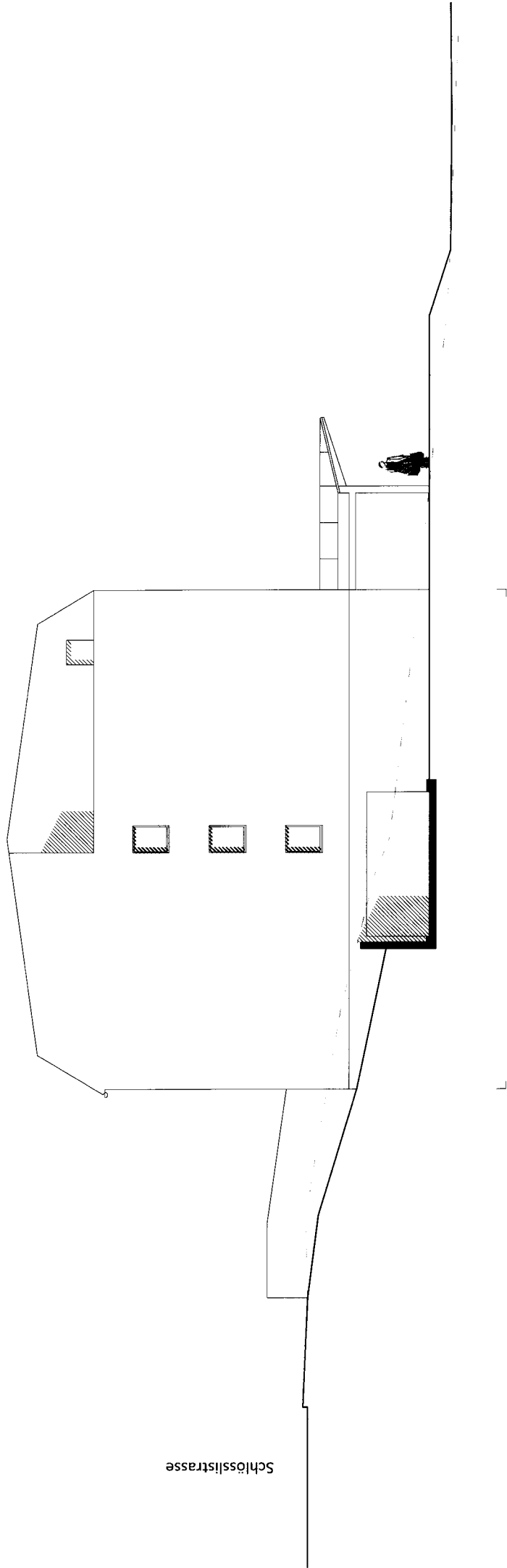


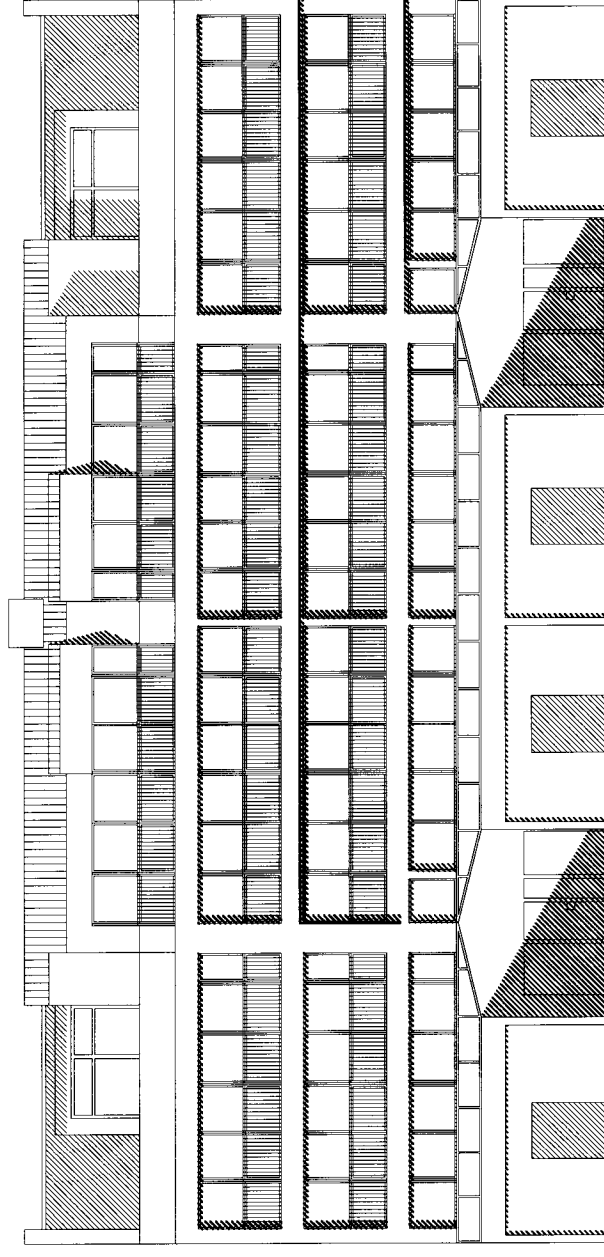
NORD SÜD
WEST OST

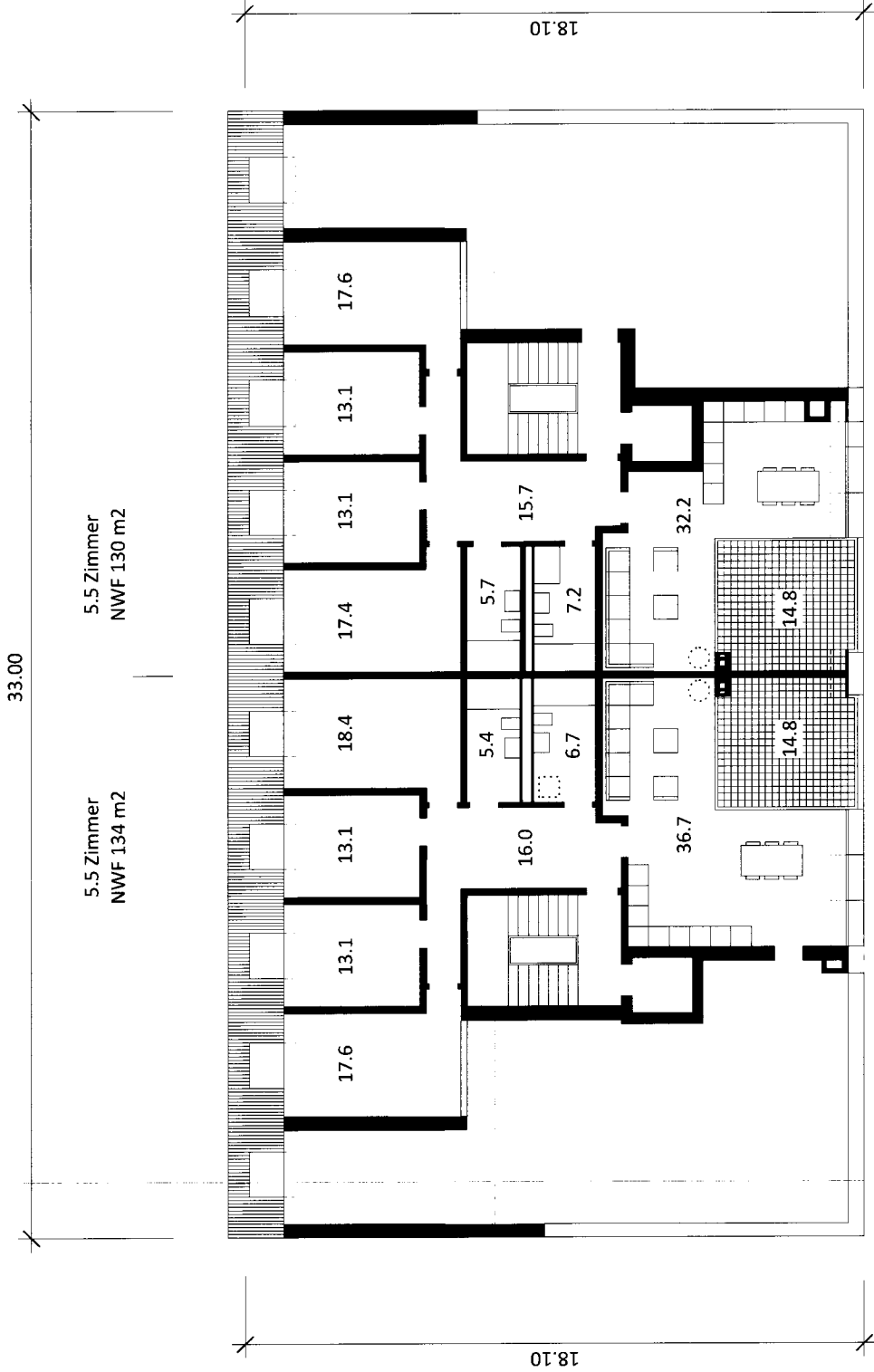


Schlüsselstrasse

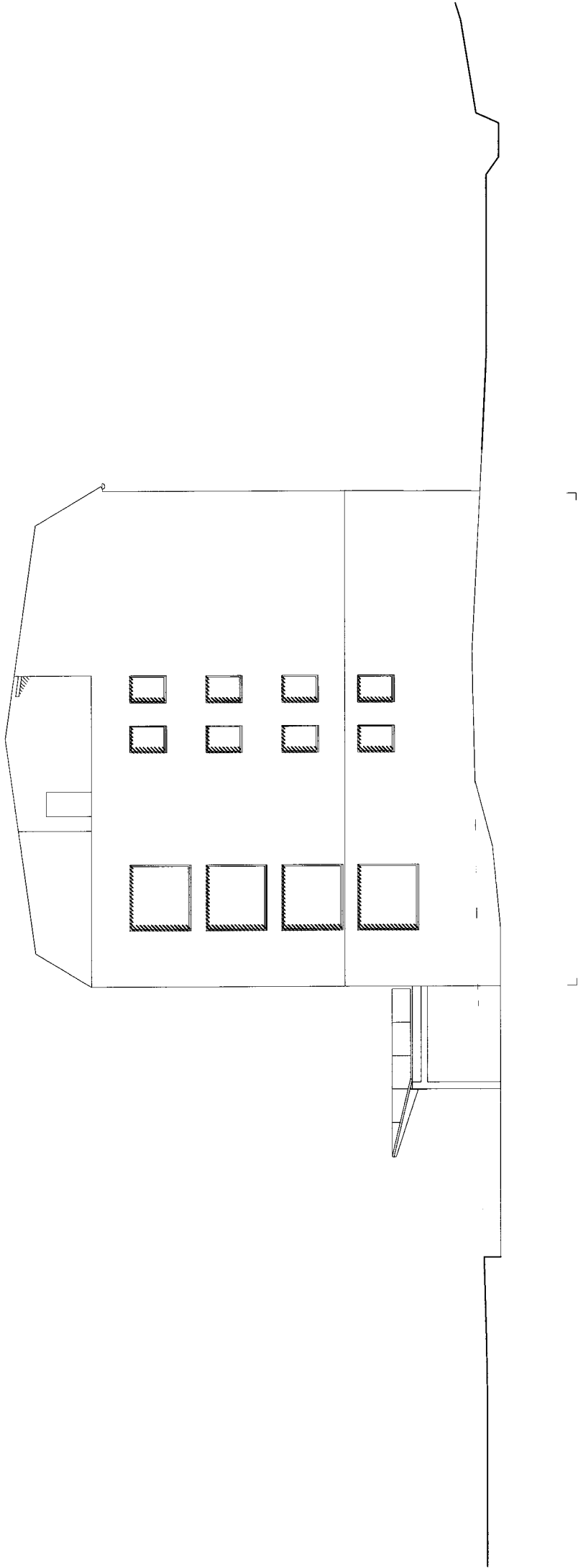
Schlosslstrasse

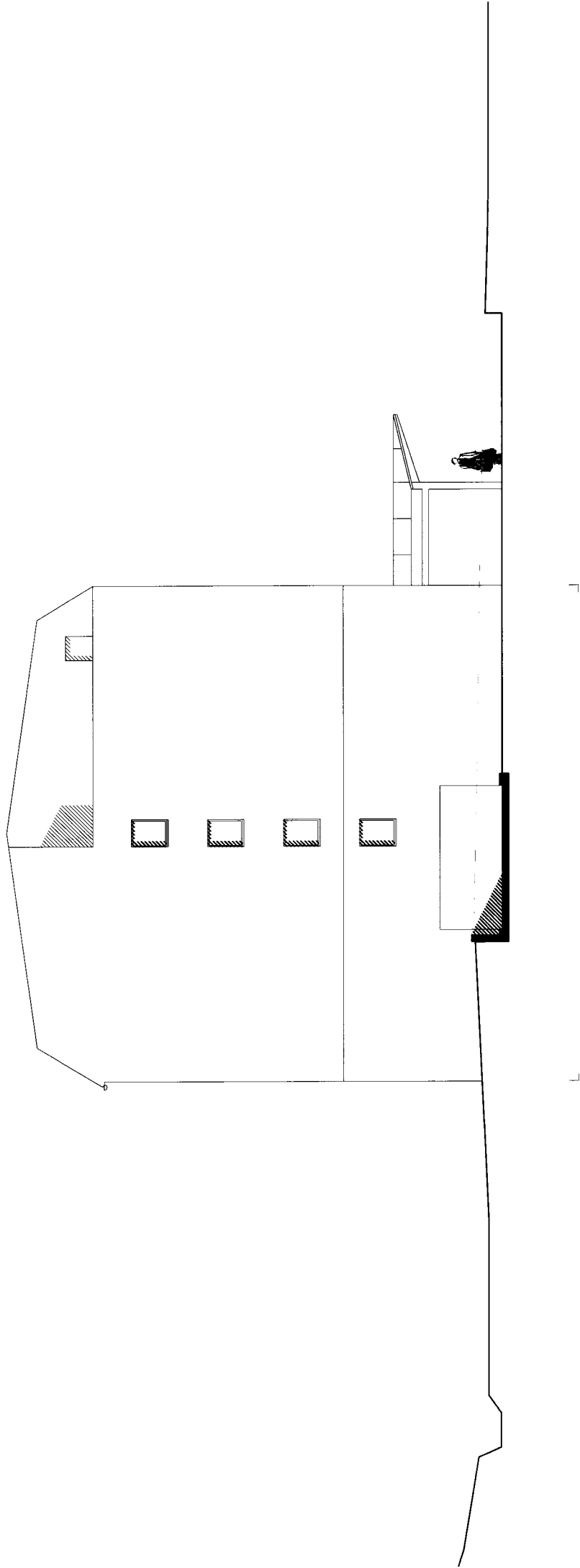






NORD SÜD
WEST OST





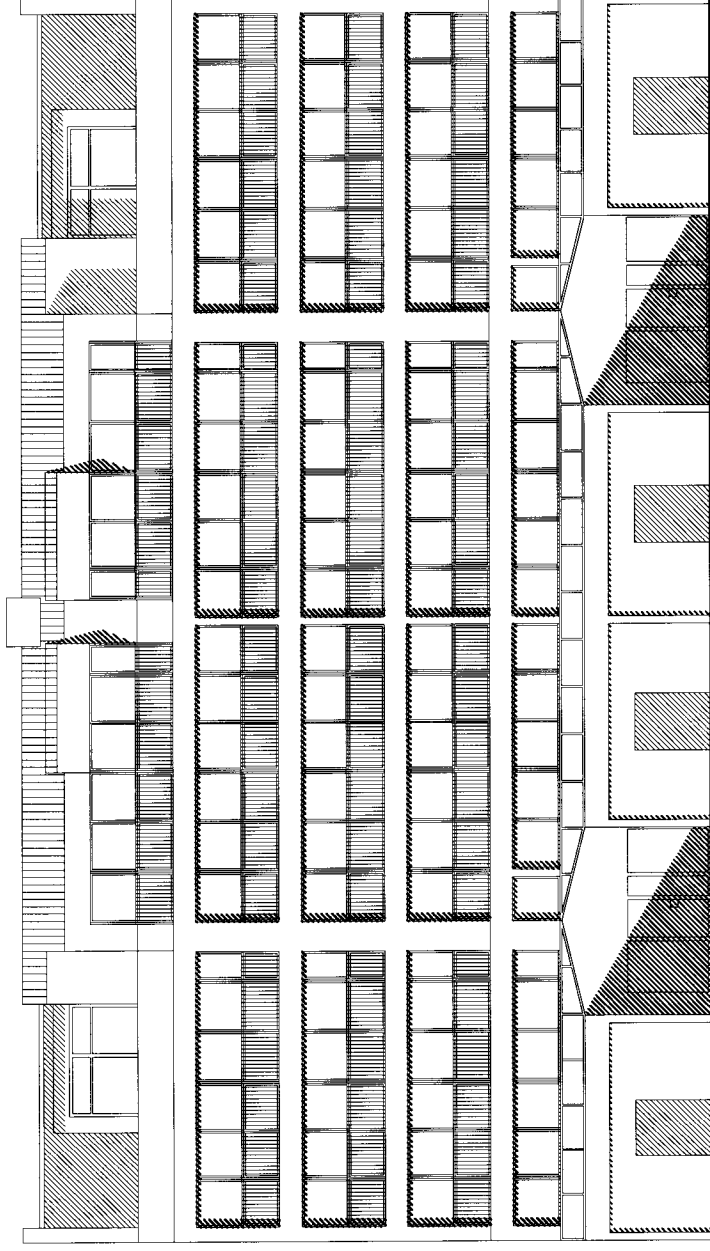


Tabelle anrechenbare Geschossflächen, rev. 23.10.2015

Grundstück Nr.	geltendes Bau- und Zonenreglement			neues Bau- und Zonenreglement		
	371	684	Total	371	684	Total
Parzellenfläche	4'439	4'928	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 Grundstücksfläche	3'082	4'859	7'941	3'082	4'859	7'941
Zone	W2d	W4		W2d	W4	
Ausnützungsziffer 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	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 Ausnützungsziffer inkl. Bonus Energie			0.5898			0.6636
Bauernhaus Gebäudeversicherungs-Nr. 24	265		265	265		265
Mehrfamilienhaus 1	1'704		1'704	1'704		1'704
Mehrfamilienhaus 2		2'171	2'171		2'170	2'170
Reserve		320	320			
Total Verteilung anrechenbare Geschossflächen	1'969	2'491	4'460	1'969	2'730	4'699

1) W2d mit Kleinwohnungen

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

Von: bfbauad@bluewin.ch
Gesendet: Dienstag, 19. Januar 2016 14:32
An: 'Imfeld Nicole'
Betreff: AW: Sägerei Ebikon: Einreichung Unterlagen zum Gestaltungsplan

Sehr geehrte Frau Imfeld

Ich habe Ihnen am 23. Oktober 2015 den Gestaltungsplan in seiner zweiten Fassung eingereicht. Dabei habe ich Sie auch gefragt, ob Sie weitere Unterlagen wünschen.

Beinahe zwei Monate später teilten Sie mir mit, dass Sie die Sonderbauvorschriften in einer ganz besonderen Form wünschen. Diese habe ich Ihnen vor einer Woche zugestellt.

Nachdem nun fürwahr genügend Zeit für die formelle Prüfung und das Einverlangen von weiteren Unterlagen vorhanden war, ist das Gesuch nun sofort nach den vom Regierungsrat in der Verordnung festgelegten Vorgaben öffentlich bekannt zu machen und zusammen mit den Beilagen öffentlich aufzulegen (Art. 193 PBG).

Die besonderen Umstände vorliegenden Gesuches – der Gestaltungsplan war bereits beim Kantonsgericht – habe ich Ihnen in meinem Schreiben vom 5. Januar 2015 nochmals erläutert.

Werden Sie den Gestaltungsplan nun in der Ausgabe des Kantonsblattes vom kommenden Samstag ausschreiben?

Freundliche Grüsse

Urs Rüesch

Büro für Bauadministration

Zihlmattweg 1, 6005 Luzern

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

Von: Imfeld Nicole [<mailto: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

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.

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 vorschlagen 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



Telefon direkt 041 444 02 42
nicole.imfeld@ebikon.ch

Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
www.ebikon.ch

Von: Imfeld Nicole
Gesendet: Freitag, 18. Dezember 2015 17:04
An: 'bfbauad@bluewin.ch'
Cc: 'Roger Michelon'
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

Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
www.ebikon.ch