

Gemeinde Ebikon
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon

Luzern, 3. Februar 2016

Gestaltungsplan Sägerei Ebikon
Unterlagen Ausschreibung

Sehr geehrte Frau Imfeld
Sehr geehrte Damen und Herren

Es scheint mir wichtig, dass ein Gestaltungsplan auch für seine Qualitäten wirbt. Seine Qualitäten sollen aufgezeigt und es soll begründet werden, weshalb es sich um eine Qualität handelt. Hier haben wir auch die Garantie – jedenfalls vorliegend beim Gestaltungsplan Sägerei Ebikon – dass die Abweichungen von der Normalbauweise (zusätzliches Geschoss, 15% Ausnützungsbonus) zu recht erfolgen.

Anders der Bebauungsplan. Das Aufzeigen der Qualitäten gemäss § 75 Abs. 3 PBG kennt er nicht. Da mit dem Bebauungsplan in einem separaten (Volksabstimmungs-) Verfahren die Öffentlichkeit orientiert werden muss, stehen dafür ganz andere Budgets zur Verfügung. Das Aufzeigen der Qualität erfolgt separat ausserhalb. Der Gestaltungsplan könnte demgegenüber als „Rumpf-Bebauungsplan“ bezeichnet werden, der mit weniger Aufwand in entsprechend kompakter Form dennoch alle essenzielle Information rüber bringt.

Eine Voreingabe zur Beurteilung der Qualität könnte erfolgen, wenn sich jemand darin unsicher fühlt. Andererseits ist es möglich, die Qualität mit Worten zu beschreiben und damit zu überzeugen. Wenn das wie vorliegend beim Kantonsgericht gelingt, dann gibt es keine rechtsrelevante Beurteilung der Qualität mehr durch die Gemeinde.

Die formalen Unterschiede der Sonderbauvorschriften Beispiel Bebauungsplan Obfeldern und Gestaltungsplan Sägerei Ebikon sind zu 99% dadurch begründet. Plus sind Begründungen geliefert für gewünschte Ausnahmegewilligungen sowie das inständige Ersuchen, Verhandlungen mit allfälligen Einsprechern anders als bei der ersten Fassung gemäss Gesetz durchzuführen

und an dieser Stelle stellvertretend für das ganze Gesuch die Bewilligung für den bereits am 22. März 2012 erstmals eingereichten Gestaltungsplan baldmöglichst zu erteilen. Ich meine, dass dazu nach allem auch absolut die Verpflichtung besteht. Die Gesuchsteller haben Anspruch darauf. Es sollte auf Grund dieser Erläuterungen klar sein, dass die Ausschreibungsunterlagen nicht um diese Begründungen gebracht werden können. Sie sind essenziell.

Die Gesamtdokumentation ist so aufgebaut, dass man sich rasch die Übersicht verschaffen kann, und je nach Interesse und Bedarf in die Tiefe gehen kann. Ich habe diese Gesamtdokumentation extra auf Ihren Wunsch hin erstellt. Sie gestattet Ihnen auch, ohne die Berge von Akten aus der Vergangenheit auszukommen (ausser bei Differenzen, und die hoffen wir aus der Welt geschafft zu haben). **Da wir sie nun schon haben, empfehle ich Ihnen, diese Gesamtdokumentation vom 2. Dezember 2015 / 4. Januar 2016 aufzulegen. Damit vereinfachen Sie zudem allen Beteiligten die Arbeit, weil diese Dokumentation bis auf farblich nachvollziehbare Ergänzungen genau der ersten Fassung des Gestaltungsplanes entspricht. Anstatt alles nochmals von vorne studieren zu müssen, kann man sich auf die paar wenigen Änderungen beschränken, die einem sofort ins Auge springen. Damit ist organisatorisch-gestalterisch in unserer Situation das Bestmögliche getan. Nachbarn, Behörden, die Gesuchsteller und das allenfalls nochmals anzurufende Kantonsgericht (wir hoffen es zwar überhaupt nicht!) werden es Ihnen danken.**

Abschliessend ersuchen wir Sie, die Ausschreibung des Gestaltungsplanes nun rasch vorzunehmen. Es ist wie ein Tunnel. Jeder Versuch seit dem 23. Oktober 2015, abzweigen zu wollen, scheiterte an der Röhre und verursachte nur Verzögerung, Aufwand und Kosten.

Gerne nehmen wir Ihr Angebot an, den Bewilligungsentscheid Gestaltungsplan unter Vorbehalt der allenfalls auch erst später erfolgenden Genehmigung der Gewässerraumbaulinien durch den Regierungsrat zu fällen.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus bestens.

Freundliche Grüsse
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch

Einschreiben

Beilage: Situation und Umgebung mit der gewünschten Ergänzung, dass wegen der Informationsdichte zwei Pläne eingereicht wurden und dass die dargestellten Inhalte verbindlich sind. Je 5-fach

(Hier beigelegt nur der Plankopf mit dem gewünschten Eintrag gleich unter meiner Unterschrift.)

**Einfache Gesellschaft Wicki
Gestaltungsplan
Sägerei Ebikon**

ecovia

Landschaft Wasser Bildung

Sonnenhof 14 | CH - 6232 Geuensee
Tel +41 (0)41 921 80 30 | Fax +41 (0)41 921 80 32
freiraum@ecovia.ch | www.ecovia.ch

**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

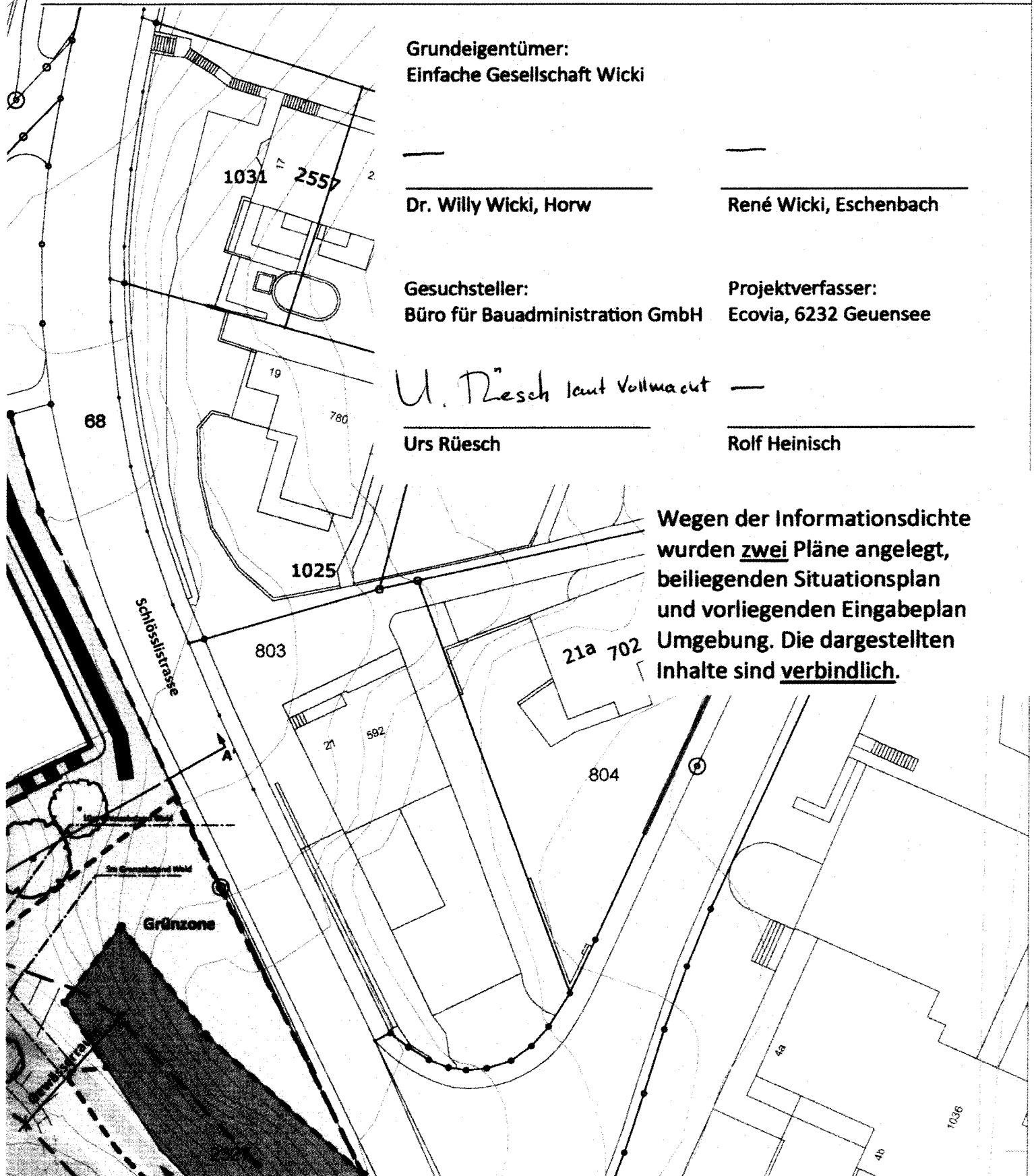
Projektverfasser:
Ecovia, 6232 Geuensee

U. Ruesch laut Vollmacht

Urs Ruesch

Rolf Heinisch

Wegen der Informationsdichte wurden zwei Pläne angelegt, beiliegenden Situationsplan und vorliegenden Eingabeplan Umgebung. Die dargestellten Inhalte sind verbindlich.



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 m²
First in Längsrichtung des Baukörpers

Mehrfamilienhaus 2 (MFH 2), Grundstück Nr. 684
4 Vollgeschosse, Geschossfläche 2'171 m² / Reserve 320 m²
First in Längsrichtung des Baukörpers

Luzern, 23.10.2015

Grundeigentümer:
Einfache Gesellschaft Wicki

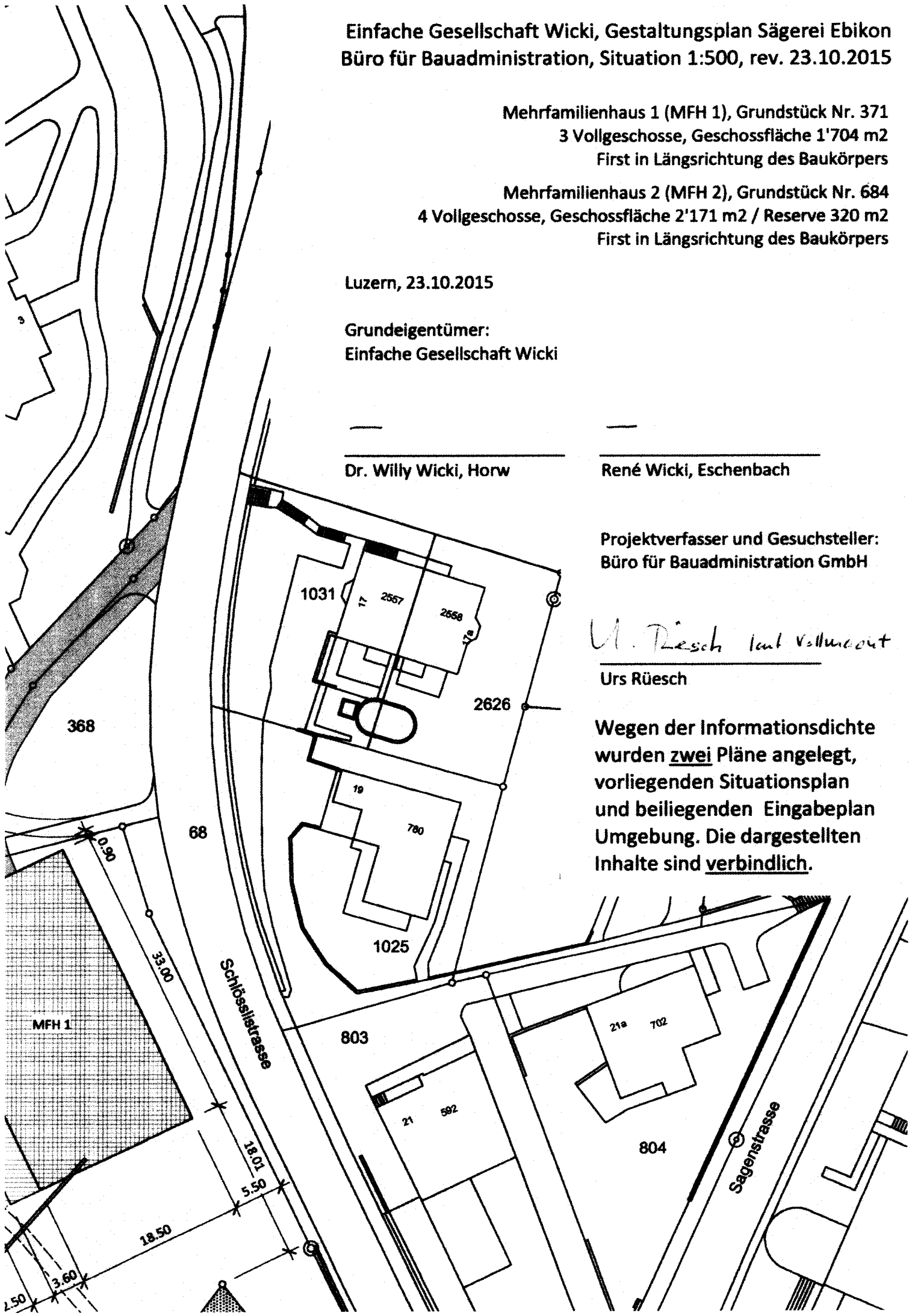
Dr. Willy Wicki, Horw

René Wicki, Eschenbach

Projektverfasser und Gesuchsteller:
Büro für Bauadministration GmbH

U. Ruesch laut Vollmacht
Urs Ruesch

Wegen der Informationsdichte
wurden zwei Pläne angelegt,
vorliegenden Situationsplan
und beiliegenden Eingabeplan
Umgebung. Die dargestellten
Inhalte sind verbindlich.



Von: bfbauad@bluewin.ch
Gesendet: Montag, 8. Februar 2016 11:08
An: piamaria.brugger@ebikon.ch; 'Schaerli Peter'
Cc: 'Willy Wicki'; 'René Wicki'; 'daniel.gasser@ebikon.ch'
Betreff: Sägerei Ebikon: Ausschreibung Gestaltungsplan und Baugesuch, Abbruchbewilligung

Sehr geehrte Frau Brugger
 Sehr geehrter Herr Gemeinderat

Es wird immer tragischer. Eine weitere Woche ist vorbei. Das letzte Schreiben der Gemeindeverwaltung hat sich auf Post bezogen, die sie nicht abgeholt und nicht berücksichtigt hat. Das tönt ganz nach Kampfmassnahmen. Aber das Übel geht weiter. An der letzten Sitzung hat sie gesagt, man sollte meiner Kundschaft nahe legen, mich zu ersetzen. Dabei handelt es sich um eine Straftat. Nun ist es einfach etwas viel, dass sie auch noch versucht, meine Ehre mit so genannt „Vereinbartem“ zu beschmutzen, das mich der Lächerlichkeit preisgibt. Sicher kann man mich so vor meinen Auftraggebern unmöglich machen. Ich habe an der letzten Sitzung Frau Imfeld ausführlich erklärt, dass alle dargestellten Inhalte des Situations- und des Umgebungsplanes verbindlich sind. Das müsste genügen. Aber nein. Sie hat mich genötigt, dies auch noch auf die Pläne zu schreiben. Nicht dass mir das zu mühsam wäre, aber es ist einfach lächerlich, so etwas zu tun. Wir befinden uns nicht in einem rechtsfreien Raum. Das auch in Ebikon geltende Baugesetz bestimmt, dass Gestaltungspläne „namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes“ bezwecken (§ 65 Abs. 1 PBG), und PBV § 7 Abs. 1 besagt: „Der Bebauungs- und der Gestaltungsplan sind in der Regel im Massstab 1:500 anzufertigen. Sie enthalten nach Bedarf namentlich Bestimmungen über (...)“. Auch noch auf den Plan zu schreiben, dass die dargestellten Elemente verbindlich sind, ist nicht nur lächerlich, - es sind denn ja auch die Pläne, die das Geplante zeigen, was man vor hat – sondern dient der Gemeindeverwaltung vor allem dazu, das Verfahren weiter zu verschleppen und zu beweisen, dass seit der Eingabe vom 23. Oktober 2015 noch Mängel zu beheben gewesen seien. Diese drei Monate werden uns am Schluss noch fehlen, und das führt zu einschneidenden Konsequenzen. Dann wird sich zeigen, wer dafür gerade zu stehen hat. Ich jedenfalls nicht. Heute Morgen verlangen meine Auftraggeber von mir, die „harten Fakten“ noch auf den Rand der Pläne zu schreiben. Wenn ich dies nicht so mache, werde Frau Imfeld die Ausschreibung nicht machen. Und: „Wir müssen hier kuschen.“ Meinen Auftraggebern gegenüber mahne ich diese Weisung ab. Ich muss Sie diesbezüglich enttäuschen. Das Telefon von Frau Imfeld von heute ist eine Nötigung.

Im Bezug auf das Gesuchsverfahren selber halte ich zusammenfassend erstens fest, dass Kampfmassnahmen in einem Verfahren den Gestuchstellern immer Nachteile verursachen. Das ist der Zweck von Kampfmassnahmen. Und das steht unter Strafe. Zweitens sei **jetzt** der Gestaltungsplan beim Kantonsblatt anzumelden, damit er in der kommenden Ausgabe ausgeschrieben ist. Drittens ist es einfach krank zu verlangen, auf einen Plan zu schreiben, man halte sich an das Gesetz. Es ist eine Zumutung. Sollen doch die ändern auf die Pläne schreiben, wenn sie anderes drauf haben.

Beenden Sie jetzt bitte diese Tragödie. Wir haben Anspruch auf ein Plangenehmigungsverfahren.

Ich ersuche Sie dringend, die Ausschreibung des Gestaltungsplanes jetzt vorzunehmen. Und ich beantrage, dazu die bereits vorher zugestellten Pläne zu verwenden, noch ohne den aufgenötigten Eintrag am Rand des Planes.

Im Übrigen kann die bereits zugestellte Korrespondenz nicht ausgelassen werden.

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

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

Gesendet: Samstag, 6. Februar 2016 20:18

An: 'Imfeld Nicole'

Cc: Willy Wicki (willy.wicki@sunrise.ch); 'René Wicki' (info@wickibaumaschinen.ch); Schaerli Peter (peter.schaerli@ebikon.ch); 'daniel.gasser@ebikon.ch'

Betreff: Sägerei Ebikon: Ausschreibung Gestaltungsplan und Baugesuch, Abbruchbewilligung

(b)

Sehr geehrte Frau Imfeld
Sehr geehrter Herr Gemeinderat

Vielen Dank für Ihre Mitteilung.

Ausschreibung Gestaltungsplan:

Wie Sie eingangs schreiben, haben Sie die Unterlagen per Post noch nicht erhalten. Gemäss Beilage sind sie Ihnen jedoch am Freitagmorgen um 06:59 ins Postfachgelegt worden. Ich bedaure, dass Sie nicht nachschauen liessen, nachdem ich Ihnen am Donnerstagvormittag schrieb, dass ich die Sachen der Post übergeben habe und wir alle wissen, dass es sich bei der Ausschreibung um eine längst überfällige Angelegenheit handelt. Haben Sie die Sachen nun gesehen?

Wenn Sie die Beilage in meiner Mail vom 4. Februar 2016 kurz überflogen haben, haben Sie gesehen, dass die Besprechung vom Dienstag, 2. Februar 2016, auf die Sie sich in Ihrer untenstehenden Mail ohne eine Bezugnahme auf meine Mail vom 4. Februar 2016 beziehen, hinfällig geworden ist.

Gerne erwarten wir nun ihre Mitteilung Bezug nehmend auf die aktuelle Faktenlage.

Dabei bitte ich Sie, nicht einfach Ihre Aussagen in Ihrer letzten Mail zu wiederholen, sondern exakt auf die in meinem Schreiben vom 3. Februar 2016 und meinen Mails vom 4. und 5. Februar untersuchten Inhalte Bezug zu nehmen. In diesen Schreiben gehe ich genau auf Ihre Wünsche ein und ich begründe Ihnen substantiiert, weshalb die Erläuterungen zu den primären, unverzichtbaren Inhalten eines Gestaltungsplanes gehören. Aufteilen in blosser Bestimmungen und einen Planungsbericht werden wir das nicht, weil dieser Wunsch für die Gesuchsteller schädlich ist. Es muss ein Gesamtes bleiben. Das Abspalten eines Planungsberichts bringt vor allem Wiederholungen, weil man sich darin auf die Bestimmungen beziehen muss, und wenn in unserer gestressten Zeit solche Wiederholungen kommen, löscht es einem ab und man legt das beiseite. Schauen Sie doch mal bei der Vorlage Bebauungsplan Obfildern. Wiederholung an Wiederholung, Langeweile. Und eine Begründung der Qualität sucht man vergebens. Es müsste ja heissen, weshalb sich die Anlage harmonisch einfügt und worin sich das zeigt. Da wird einfach etwas gebastelt. Zudem: Gerade bei einem Bebauungsplan hätte man die Möglichkeit, von der Zonenordnung abzuweichen. Das findet aber nicht statt, nicht einmal die Untersuchung, ob das vorliegend möglich und sinnvoll wäre. So wird weiter das spärliche Land rasant verhäuselt, anstatt weniger, dafür etwas grössere und somit kompaktere Bauvolumen zu schaffen, die den Anforderungen unserer heutigen Zeit punkto grauer und betrieblicher Energie, Material- und Landverbrauch weit mehr gerecht werden. Sehen Sie, wir kommen mit einem Bauvorhaben einer neuen Generation. Das wollen wir aber nicht durchstieren, weil wir wissen, dass es den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Sondern wir wollen, dass die Leute das verstehen. Verständnis schafft Goodwill. Ihre Vorgabe aber, für die es gesetzlich zudem keinerlei Legitimation gibt (eine persönliche Praxis einer Gemeinde oder eines Planungsbüros ist sicher keine; das hat der Gemeinderat in unserem Fall gerade bei der irrigen Bedingung eines Wettbewerbes als Voraussetzung für die Abweichungen von der Regelbauweise erfahren), geht daneben. Insbesondere würde man damit in vermeidbare Einsprachen abgedrängt, die ein Bauvorhaben genauso lange verzögern können, wie ein Gang an das Kantonsgericht wegen Ausbleibens der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes.

Bezüglich der **Gewässerraumbaulinien** teile ich Ihnen nochmals mit, dass das Kantonsgericht festgestellt hat, dass diese vorliegend Bestandteil eines konkreten Vorhabens (Verlegung, Erweiterung oder Korrektur eines öffentlichen Gewässers) sind und nicht eines Nutzungsplanes (7H 14 165, Seite 14, 2. Abschnitt). Da sich der Kanton dem auch vom Kantonsgericht festgestellten Lauf des Gesuchs Gewässerraumbaulinien widersetzt, trägt er alle Nachteile

gemäss Art. 312 StGB, die er damit den Gesuchstellern und mir verursacht. Ich gebe Ihnen den Tipp, sich diesbezüglich nicht an die falschen, dem Kantonsgericht und dem VRG widersprechenden Angaben des Kantons zu halten. Für jeden Schaden, den auch der Gemeinderat Ebikon den Gesuchsteller und mir zufügt, hat auch der Gemeinderat Ebikon gerade zu stehen, umso mehr noch, da ich Sie wiederholt auf die Fakten aufmerksam gemacht habe. Nach Ihrer Mitteilung, Sie schreiben die Änderungen Baugesuch Mehrfamilienhäuser nicht aus, bis sich das Vorliegen bewilligter Gewässerraumbaulinien abzeichnen wird – was Sie heute als nicht gegeben erachten – werde ich den Kanton wieder mahnen und mitteilen, dass er kausal für das Blockieren des Verfahrens Baugesuch Mehrfamilienhäuser verantwortlich ist.

Da es sich um eine seit langem schon dringende und mit weiterer Verzögerung immer kostspieligere Angelegenheit handelt, ersuchen wir Sie um sehr baldige Sichtung.

Bleiben Sie weiterhin dabei, dass der Gestaltungsplan nicht ausgeschrieben werden könne, verlange ich eine anfechtbare Verfügung des Gemeinderates. Der Gemeinderat ist dazu gesetzlich verpflichtet. Ebenso habe der Gemeinderat per anfechtbarer Verfügung festzustellen und zu begründen, falls und weshalb er auf die folgenden Anträge nicht eintritt:

Ausschreibung Änderungen Baugesuch Mehrfamilienhäuser vom 21. April 2013:

Ist Ihnen bekannt, dass eine Baubewilligung unter Vorbehalt erteilt werden kann?

Wenn Sie die Änderung des bereits ja ausgeschrieben Baugesuchs publizieren, erlauben Sie den Gesuchstellern einen Zeitgewinn von etwa 3 Monaten. Das ist die Zeit, in welcher in andern Gemeinden komplexere Gestaltungspläne bewilligt werden.

Wenn Sie bei Ihrer Beurteilung, ob die rechtlichen Grundlagen zur Bewilligung vorliegen werden, die von andern abweichende, negative Einschätzung zu Grunde legen, nehmen Sie in Kauf, den Gesuchstellern einen grösseren Schaden zu verursachen, denn Sie können sich auch mal täuschen. Vermögensrechtlich wäre das ein fahrlässiges Verhalten. Es wäre richtig, sich vorsichtig zu verhalten. Umgekehrt läuft niemand ein Risiko, wenn auch mal eine Bewilligung erteilt würde, die man nicht oder allenfalls mit einer Änderung umsetzen kann, weil die Vorbehaltsbedingungen nicht eingetroffen sind. Ich bin gehalten, Ihnen das mitzuteilen, damit Sie einen Entscheid im vollen Wissen treffen. Den Erhalt der Beilage zu meiner Mail vom 5. Februar 2016 „Die Sondernutzungsplanung im Kanton Luzern“ von Bernhard Stadelmann, Fachanwalt SAV für Bau- und Immobilienrecht, haben Sie bei der Eingangsbestätigung nicht vermerkt. Ich lege Sie Ihnen hier nochmals bei und ersuche Sie um Sichtung (Pos. 3.7, Seite 5). Wir können dann auch schauen, dass Ihre bestehende Meteorleitung mitten durch das geplante Haus auf Grundstück Nr. 371 provisorisch neben dem Haus durch wieder in den Mühlebach geleitet wird, bis Sie Ihre neue Leitung in der Schlösslistrasse gebaut haben werden, wenn der Kanton für das Provisorium zustimmt. Die Gesuchsteller haben mich ausdrücklich autorisiert, Ihnen dieses Angebot zu machen. Es erfolgt jedoch jederzeit widerrufbar und bedarf eines eigenen, schriftlichen Vertrages.

Abbruchbewilligungen gemäss Gesuch vom 7. April 2014

Auch diesbezüglich haben wir nun den Bewilligungsentscheid resp. Ihre anfechtbare Verfügung zu Gute, nachdem dieses Verfahren auch durch die Verfahren vor Kantonsgericht Urteilsdatum 12. August 2015 nicht mehr als blockiert erachtet werden können.

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: Freitag, 5. Februar 2016 15:12
An: 'bfbauad@bluewin.ch'; Willy Wicki
Betreff: Gestaltungsplan Sägerei Ebikon: weiteres Vorgehen



Sehr geehrter Herr Rüesch, sehr geehrter Herr Wicky

Ich habe die beiden Mails vom Donnerstag 4. Februar und heute 5. Februar 2016 von Herrn Rüesch erhalten. Dem ersten Mail war das beigefügte Dokument angehängt. Zusätzliche Unterlagen per Post sind bei uns seit unserer Besprechung von Dienstag 2. Februar 2016 bis heute nicht eingegangen.

Gemäss Besprechung vom Dienstag 2. Februar 2016 zwischen Herrn Rüesch, Herrn Wicky und mir haben wir mündlich folgendes vereinbart:

- Sie (Herr Rüesch) reichen einen (oder bei Bedarf zwei) Situationspläne mit klarer Legende und Kennzeichnung der verbindlichen und der orientierenden Inhalte ein. Verbindliche Inhalt sind dabei nur Elemente, die mit dem Gestaltungsplan als solches festgelegt/bewilligt werden.
- Sie (Herr Rüesch) reichen ein Dokument mit den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan ein. Wir haben besprochen, dass es sich dabei um eine Zusammenstellung von Paragraphen mit eindeutigen Formulierungen frei von jeglichen Anträgen, Erläuterungen, Verweisen auf Gerichtsurteile oder Mails oder dergleichen handelt. Ein entsprechendes Beispiel habe ich Ihnen bereits im Dezember aus dem Bebauungsplan Obfeldern zugeschickt und Ihnen zusätzlich an der Sitzung aus dem Bebauungsplan Höfli gezeigt.
- Sie (Herr Rüesch) sind nach wie vor nicht bereit, die regierungsrätliche Genehmigung der Gewässerraumbaulinie über die Dokumente des Gestaltungsplanes zu erlangen. Sie vertreten nach wie vor entgegen der zuständigen kantonalen Behörde die Haltung, dass Sie die Gewässerraumbaulinie mit dem aktuell sich in Auflage befindlichen Wasserbauprojekt bewilligt bekommen möchten. Wie besprochen kann ich das nur zur Kenntnis nehmen, da hier der hoheitliche Entscheid beim Kanton bzw. Regierungsrat liegt. Ich habe Sie ausserdem darauf hingewiesen, dass eine gemeinderätliche Genehmigung des Gestaltungsplanes ohne verbindlich festgelegte Gewässerraumbaulinie nur mit Vorbehalt möglich ist und ohne abschliessend bewilligten Gestaltungsplan auch keine Erteilung einer Baubewilligung möglich ist. Diesbezügliche Aussagen liegen Ihnen in den entsprechenden Schreiben vom Kanton vor.

Ich halte hiermit ausdrücklich - wie schon zwischen Herrn Rüesch und mir im Dezember 2015 telefonisch besprochen und auch Herrn Wicky telefonisch mitgeteilt sowie nochmals an der Sitzung vom 2. Februar 2016 ausführlich besprochen - fest, dass bis zum jetzigen Zeitpunkt keine den formellen Anforderungen an einen Gestaltungsplan genügenden Unterlagen (Sonderbauvorschriften, Situationsplan) vorliegen. So lange die entsprechenden Dokumente nicht vorliegen werden wir keine Ausschreibung des Gestaltungsplanes vornehmen. Eine Ausschreibung des Baugesuches nehmen wir dann vor, wenn sich abzeichnet, dass die notwendigen rechtlichen Grundlagen zur Bewilligung (genehmigter Gestaltungsplan UND bewilligte Gewässerraumbaulinie) vorliegen werden. Dies ist zum heutigen Zeitpunkt nicht der Fall.

Ich hoffe gerne, dass wir seitens Gemeinde Ihnen Herrn Rüesch als Planer vertrauen können, dass Sie im Sinne Ihres Auftraggebers Herrn Wicky den Gestaltungsplan nun in der formell korrekten Form einreichen, nachdem wir die Sachlage an der Besprechung von 2. Februar nochmals ausführlich diskutiert haben.

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme
Freundliche Grüsse

Nicole Imfeld
Leiterin Planung & Bau



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

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

Gesendet: Freitag, 5. Februar 2016 14:34

An: Imfeld Nicole

Cc: Willy Wicki

Betreff: Sägerei Ebikon: Eingangsbestätigung, Ausschreibung Gestaltungsplan und Baugesuch

①

Sehr geehrte Frau Imfeld

Eingangsbestätigung:

Ob Sie untenstehende Mail erhalten haben, weiss ich wieder nicht. In einer behördlichen Beziehung, in der Inhalte von doch einiger Bedeutung hin und her gehen, sind die meisten froh, wenn ausser dem Eingang von vorbeigebrachter Korrespondenz auch die E-Mails bestätigt werden. Wenn man solche Korrespondenz eingeschrieben zustellen muss, um sicher zu gehen, dass sie angekommen ist, ist das immer ein wenig ein Zeichen, dass man dem Gegenüber das Leben nicht gerade angenehmer gestalten will. Und dann würde Ihre Frage vom Schluss unserer letzten Besprechung vom Dienstag (sie war ja nicht am Montag, wie ich schrieb), ob wir diesen Gestaltungsplan nun zusammen durchziehen, nicht ganz korrespondieren. Darf ich Ihnen vorschlagen, dass wir Mails gerade schnell beantworten oder sonst eine Eingangsbestätigung zurück senden?

Ausschreibung Gestaltungsplan:

Das Kantonsblatt ist diese Woche ausnahmsweise bereits am Freitagmorgen erschienen. Gewiss hat Ihre Anmeldung nicht mehr gereicht, die Sie vielleicht am Donnerstag noch vorgenommen haben. Gerne hoffe ich, dass wir Ihnen vertrauen können, dass Sie den Gestaltungsplan nun mit der nächsten Ausgabe ausschreiben, nachdem wir Ihre Wünsche gemäss der Besprechung vom Dienstag erfüllt haben wo immer nach Gesetz möglich.

Ausschreibung Änderungen Baugesuch Mehrfamilienhäuser vom 21. April 2013:

Um die langen Verzögerungen des Gestaltungsplanes etwas aufzufangen, haben die Gesuchsteller das Baugesuch auch bereits eingereicht. Dabei handelt es sich um ein Verfahren nach PBG und VRG, das nach diesen Bestimmungen zu behandeln ist. Bisher blieb es leider einfach sehr, sehr lange auf der Gemeindeverwaltung liegen. Das Gesuch wurde von der alten Bauabteilung aber zu recht schon ausgeschrieben. Diese Auffassung wird auch etwa von Bernhard Stadelmann, Fachanwalt SAV für Bau- und Immobilienrecht, geteilt:

Koordination mit dem Baubewilligungsverfahren

Das Gesetz enthält mit Ausnahme der Bestimmung über die Mindestfläche und der damit verbundenen Gestaltungsplanpflicht keine Bestimmungen zur Koordination des Gestaltungsplan mit dem Baubewilligungsverfahren. Das Baugesuch kann gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden. Die Bewilligung des Baugesuches erfolgt jedoch mit der Auflage, dass der Gestaltungsplan in Rechtskraft erwächst. (Auszug aus der Beilage „Die Sondernutzungsplanung im Kanton Luzern“, Pos. 3.7, Seite 5).

Wir ersuchen *nicht* darum, das Baugesuch bereits vor Genehmigung des Gestaltungsplanes zu bewilligen. Die Ressourcen der Gemeindeverwaltung sollen voll und ganz für den Gestaltungsplan eingesetzt werden, mit folgender Ausnahme: Für das Baugesuch ist wie beim Gestaltungsplan eine zweite Ausschreibung vorzunehmen. Diese Ausschreibung Änderungen Baugesuch und die Orientierung der zu involvierenden Behörden soll bald erfolgen, damit diese Verfahren angestossen werden und wo möglich verfahrensökonomisch parallel zum Gestaltungsplan erfolgen können.

Da das Baugesuch bereits ausgeschrieben war und nur ein paar Pläne dem Gestaltungsplan nach Massgabe des Kantonsgerichts angepasst wurden, sind alle formellen Anforderungen erfüllt und die Änderung kann (und muss gemäss PBG ja auch) sofort ausgeschrieben werden. Dies erfolgt für alle Beteiligten idealerweise gerade wieder parallel mit dem Gestaltungsplan.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen und ein angenehmes Wochenende.

Freundliche Grüsse

Urs Rüesch

Büro für Bauadministration

Zihlmattweg 1, 6005 Luzern

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

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

Gesendet: Donnerstag, 4. Februar 2016 11:54

An: nicole.imfeld@ebikon.ch

Cc: Willy Wicki (willy.wicki@sunrise.ch)

Betreff: Sägerei Ebikon: Gestaltungsplan Ausschreibung sowie Abbruchbewilligungen



Sehr geehrte Frau Imfeld

Gestaltungsplan

Sie erhalten in der Beilage als Voraus-Mail die Unterlagen A4, die ich Ihnen heute auf die Post gebracht habe. Zusätzlich werden auch die Pläne mit der gewünschten Ergänzung „Wegen der Informationsdichte wurden zwei Pläne angelegt. Die dargestellten Inhalte sind verbindlich.“ dabei sein.

Wenn Sie die Publikation heute noch dem Kantonsblatt melden, reicht es für die nächste Ausgabe vom Samstag, 6. Februar 2016. **Darum ersuchen wir Sie.**

Ich hoffe sehr, dass wir nicht nochmals über die bei einem Gestaltungsplan zwingend vorhandenen Inhalte sprechen müssen. Dazu gehören – im Unterschied zum Bebauungsplan – auch die Begründungen der Qualität (§ 75 Art. 3 PBG). Diese müssen zwingend auch ausgeschrieben werden, sonst findet jeder Nachbar, die Häuser seien ein Stock zu hoch und die Ausnützung zu gross. Auch der Zusammenhang mit dem Urteil des Kantonsgerichts gehört dazu, aus dem gleichen Grund.

Ich hoffe gerne, dass wir Ihnen vertrauen können, dass Sie den Gestaltungsplan nun ausschreiben, nachdem wir Ihre Wünsche gemäss der Besprechung vom Montag erfüllt haben wo immer nach Gesetz möglich.

Abbruchbewilligung gemäss Gesuch vom 7. April 2014

Nachdem das Bachöffnungsgesuch ausgeschrieben wurde und der Kanton bereits die materielle Prüfung vorgenommen und die Bewilligung in Aussicht gestellt hat, ersuchen wir Sie, die für die Bachöffnung notwendigen Abbruchbewilligungen nun zu erteilen.

Freundliche Grüsse

Urs Rüesch

Büro für Bauadministration

Zihlmattweg 1, 6005 Luzern

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

3.5 Verfahren

Gestaltungspläne können dem Gemeinderat zu einer Vorprüfung unterbreitet werden²². Die Gemeinde legt den Gestaltungsplan während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage öffentlich bekannt. Den Grundeigentümern des Gestaltungsplangebietes und den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke ist die öffentliche Auflage bekannt zu geben²³. Den interessierten Amtsstellen ist ebenfalls Gelegenheit zu geben, zum Gesuch innert der gesetzten Frist Stellung zu nehmen.

Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und versucht sie gütlich zu erledigen. Er entscheidet über den Plan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen²⁴. Die Einsprecher mit privatrechtlichen Einsprachen werden an den Zivilrichter verwiesen²⁵.

Die mit der Ausarbeitung und dem Erlass eines Gestaltungsplanes entstehenden Kosten sind von den Grundeigentümern nach Massgabe der ihnen erwachsenen Vor- und Nachteile zu tragen. Die Gemeinde kann Beiträge leisten, wo erhebliche öffentliche Interessen bestehen²⁶.

Die Gültigkeit des Gestaltungsplanes erlischt innert fünf Jahren, wenn mit den Bauarbeiten nicht begonnen wird. Die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes kann um zwei Jahre erstreckt werden. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Geltungsdauer ein zweites Mal um zwei Jahre verlängert werden²⁷. Wurde mit den Bauarbeiten begonnen, bleibt der Gestaltungsplan in der Regel unbeschränkt gültig.

Der Entscheid des Gemeinderates kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

3.6 Enteignungsrecht

Der Gestaltungsplan bietet keine Grundlage für einen Enteignungstitel.

3.7 Koordination mit dem Baubewilligungsverfahren

Das Gesetz enthält mit Ausnahme der Bestimmung über die Mindestfläche und der damit verbundenen Gestaltungsplanpflicht keine Bestimmungen zur Koordination des Gestaltungsplan mit dem Baubewilligungsverfahren. Das Baugesuch kann gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden. Die Bewilligung des Baugesuches erfolgt jedoch mit der Auflage, dass der Gestaltungsplan in Rechtskraft erwächst.

²² § 19 Abs. 2 PBG

²³ § 77 Abs. 2 PBG

²⁴ § 78 Abs. 3 PBG

²⁵ § 7 PBV

²⁶ § 79 Abs. 1 PBG

²⁷ § 80 PBG



6000 Luzern 2 Universität
04.02.2016 / 10:00 / S2

Bestätigung Quittung

Post CH AG
Wankdorffallee 4
3030 Bern
UID: CHE-116.302.542 MWST

	CHF
1 A-Grossbrief 1- 500g (7)	7.00
Nr 98.00.600002.02266018	
kg 0.297	
Einschreiben	
Empfänger:	
Gemeinde Ebikon	
Riedmattstrasse 14	
6030 Ebikon	
Total CHF	7.00
Bargeld ein	-10.00
Rückgeld	3.00
(7): inkl. MWSt(8.0%)	0.52



Code mit der Post-App scannen und Sendung(en) verfolgen.
Bewahren Sie diese Quittung sorgfältig auf.

www.post.ch

Kundendienst 0848 888 888

Besten Dank für Ihren Besuch

Sendungen verfolgen ▼

Info >

Kontakt >

 **Kundencenter** ▶ **Alle Onlinedienste** ▶ **Sendungen verfolgen**

Suchergebnisse

Hinweis:

Als privater Empfänger können Sie sich automatisch über den Verlauf von Sendungen, die zu Ihnen unterwegs sind, benachrichtigen lassen. Mehr unter „Mein Wenn Sie Geschäftskunde und der Absender dieser Sendung sind, können Sie sich einloggen und weitere Angaben wie z.B. das Sendungsbild sehen (falls vorh:

98.00.600002.02266018 – Einschreiben R Inland



Basisleistung:


Einschreiben R Inland

Zusatzleistungen:



Datum

Zeit

Ereignis 

Bearbeitet durch

Bemerk

Do 04.02.2016

10:00

Aufgabe

6000 Luzern 2 Universität

51

Datum	Zeit	Ereignis	Bearbeitet durch	Bemerk
Do 04.02.2016	22:16	Sortierung - Weiterleitung	4621 Härkingen Briefzentrum	
Do 04.02.2016	23:14	Sortiert für die Zustellung	4621 Härkingen Briefzentrum	
Fr 05.02.2016	06:59	Ankunft Abhol- / Zustellstelle	6031 Ebikon Fächer	X
Fr 05.02.2016	07:02	Zugestellt via Postfach Empfangsbestätigung ausstehend	6031 Ebikon Fächer	
Fr 05.02.2016	12:44	Empfangsbestätigung erhalten	6031 Ebikon Fächer	

bfbauad@bluewin.ch

Von: Systemadministrator
Gesendet: Montag, 8. Februar 2016 11:08
Betreff: Unzustellbar: Sägerei Ebikon: Ausschreibung Gestaltungsplan und Baugesuch, Abbruchbewilligung

Ihre Nachricht hat einige oder alle Empfänger nicht erreicht.

Betreff: Sägerei Ebikon: Ausschreibung Gestaltungsplan und Baugesuch,
Abbruchbewilligung
Gesendet am: 08.02.2016 11:08

Folgende(r) Empfänger kann/können nicht erreicht werden:

'daniel.gasser@ebikon.ch' am 08.02.2016 11:08
Serverfehler: "501 Syntax error in parameters or arguments to RCPT command"

Von: Willy Wicki <willy.wicki@sunrise.ch>
Gesendet: Montag, 8. Februar 2016 08:05
An: urs-rueesch@bluewin.ch

Sehr geehrter Herr Rüesch

Ich habe Ihnen ein Informationsschreiben der Gemeinde soeben zugefaxt, aus welchem ersichtlich ist, dass zwei Herren eine Besichtigung der Staumauer für kommenden Donnerstag beabsichtigen.

Da wollte ich Ihnen auch schreiben, dass Sie die Pläne so ergänzt eingeben, wie Frau Imfeld uns Das gesagt hat mit den „harten Fakten“ am Rand der Pläne. Wenn Sie dies nicht so handhaben, wird sie die Ausschreibung nicht machen. (wir müssen hier „kuschen“)

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen.

Dr .oec. Willy Wicki