

Gemeinde Ebikon
Frau Gemeindeschreiberin
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon

Luzern, 11. Februar 2016

**Aufhebung Planungszone, nötige Anrufe und E-Mails der Gemeindeverwaltung, wiederholtes Ersuchen um umgehende Ausschreibung des Gestaltungsplanes
Sägerei Ebikon**

Sehr geehrte Frau Gemeindeschreiberin

In der Schweiz ist es schwierig, den Gerichten zu entweichen, wenn Unrecht schwarz auf weiss bewiesen ist. Bei der aufgehobenen Planungszone ist nur ein Bisschen. Vorliegend geht es aber um deutlich mehr. Und immer dreht es sich darum, dass sich die Gemeinde Ebikon nicht in das übergeordnete Recht einfügt. Deswegen gewittert es noch heftiger im Gemeindehaus. Eine der schlechteren Möglichkeiten ist es, das Falsche, wie gerade gestern wieder mit einem Anruf direkt bei den von mir vertretenen Gesuchsteller geschehen, einfach durchzuziehen. **Solche Anrufe haben die Bedeutung von Zustellungen gemäss § 22 Abs. 2 VRG und sind dringend zu unterlassen. Sie sind, bei aller Freundschaft und Sympathie für den Menschen, geeignet, das letzte Vertrauen in die von Ihnen verwaltungsrechtlich zu instruierende und zu vertretende Verwaltung zu zerstören. Ich will Ihnen erklären, weshalb:**

1. Dem übergeordneten Recht widersprechende Verfügungen und nötige Wünsche der Gemeinde Ebikon

Die Gemeinde Ebikon hat die Eigenart, Gesuchsteller mit der grössten Selbstverständlichkeit mit einer Praxis zu plagen, die sich nicht in das übergeordnete Recht integriert.

Verfügungen und „Wünsche“ der Gemeinden müssen den Gesetzen entsprechen. Wenn in den Gesetzen nicht ausdrücklich steht, dass eine Gemeinde von einer Regelung abweichen kann, und sie das dennoch tut, handelt sie gegen das Gesetz. Fügt sie damit jemandem auch noch einen Nachteil zu und wurde sie darüber informiert, begeht sie zudem Amtsmissbrauch Art. 312 StGB.

Die Gemeinde Ebikon ist „Spezialistin“, sich nicht in die übergeordneten Gesetze zu integrieren. Uns widerfährt das gerade wieder mit widerrechtlichen formellen Forderungen betreffend unseren Gestaltungsplan. Obwohl ich der Gemeinde Ebikon mit verschiedenen Mitteilungen seit der Eingabe des Gestaltungsplanes vom 23. Oktober 2015 aufwändig erklärt und mit den entsprechenden Gesetzespassagen nachgewiesen habe, hält die Bauabteilung unbeirrt an dieser illegalen Praxis fest. De facto handelt es sich dabei auch um Nötigung Art. 181 StGB.

„Ich halte hiermit ausdrücklich – (...) – 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.“

- Leiterin Planung & Bau Gemeinde Ebikon, E-Mail vom 5. Februar 2016
zweitletzter Abschnitt

Beilage A

Dabei war dieser Gestaltungsplan bereits einmal ausgeschrieben, kein Nachbar und keine Behörde hatte etwas dagegen, und seither haben wir nichts anderes als den Dienstweg eingehalten und die vom Kantonsgericht verlangten Korrekturen vorgenommen. Die Ausschreibung muss nun auf jeden Fall gestattet werden. Weil Sie das nicht tun, und weil Sie zudem noch verlangen, dass die Unterlagen in einer Weise angepasst werden, dass den Gesuchstellern im Bewilligungsverfahren ernsthafte Nachteile erwachsen, ist es eine Qual für uns. Die „Temperatur“ in den Sensibleren steigt, und es ist eine Frage der Zeit, bis einer sich zum Beispiel im Strassenverkehr nicht mehr so gut konzentrieren kann und einen Unfall baut, und anderes mehr. Unter anderem aus solchen Erfahrungen verfügen wir über ein Regelwerk von Verhalten auch der Verwaltungen. Es hat auch mit Menschenrechten zu tun, wenn ich finde, es sei jetzt längst mehr als genug auf den unteren Ebenen Aufwand getrieben worden, die Zeit drängt, die vom Gesuch Betroffenen „kochen“ und ich möchte jetzt endlich eine rechtsverbindliche Aussage, die ich gegebenenfalls der oberen Instanz vorlegen kann. Wenn ich das wie vorliegend am 24. Januar 2016 mache, ...

- Mein Schreiben „Rüge der Mängel gemäss § 77 PBG
vom 24. Januar 2016

Beilage B

... muss mir als offiziellen Vertreter niemand meinen Auftraggebern anrufen und so tun, als ob ich Dekoration sei. Die Organisationsstrukturen nach VRG haben Vorrang. Sie verhindern unter anderen menschliche Katastrophen. Es ist einer Verwaltung auch absolut verboten, durch entsprechendes Verhalten einen Vertreter zu stürzen. Das wäre dann keine gesetzliche Verwaltungstätigkeit, sondern eine Intrige (Duden: Reihe von hinterhältigen, heimtückischen MACHENSCHAFTEN, mit denen jemand gegen einen anderen arbeitet, seine Pläne o.Ä. zu durchkreuzen,

ihm zu schaden sucht). Und genau das haben wir hier. Seitdem Frau Imfeld in das Verfahren getreten ist. Meine Eingaben lässt sie auf hinterhältige Weise ins Leere laufen. Dafür macht sie sich an meine Auftraggeber heran und wirkt auf sie ein, meine Pläne zu durchkreuzen und mir zu schaden. Die Gemeindeverwaltung wird wohl erst damit aufhören, wenn ich am Boden liege. Ich bitte Gott um Hilfe, dass dies nicht geschieht. Es ist eine Qual. Bestimmt wird die Gemeindeverwaltung dies bestreiten und sagen, sie schaue doch nur zum Wohl der Gesuchsteller. Das tut sie aber nicht, wenn sie ein formalistisches Dogma zum Gesetz erhebt. Wenn man schon so ausgeprägt formell tätig ist wie die neue Leiterin Planung & Bau, dann darf dies wie auch inhaltlich nicht pauschal geschehen, sondern immer nur konkret einzelfallbezogen. Frau Imfeld verlangt aber stur die Übernahme einer bestimmten Schulrichtung. Fehlt grad noch, dass die Legende in einer bestimmten Farbe angeschrieben werden müsse. Ich habe Frau Imfeld auf die besonderen Umstände vorliegenden Einzelfalls, aber auch auf Ihre Fehleinschätzungen der Gestaltungspläne an sich gegenüber von Bebauungsplänen aufmerksam gemacht:

- in meinem Schreiben vom 23. Oktober 2015 Beilage C
- in meiner E-Mail vom 4. Dezember 2015 Beilage D
- in den Vorbemerkungen zur Gesamtdokumentation der 2. Eingabe des Gestaltungsplanes vom 4. Januar 2016 Beilage E
- in meinem Schreiben „Ihre E-Mails vom 25. November 2015 und 4. Januar 2016 vom 5. Januar 2016“ Beilage F
- auf den ersten beiden Seiten der von Frau Imfeld gewünschten Umformatierung des Beschriebes zum Gestaltungsplan Beilage G
- in meinem Schreiben „Unterlagen Ausschreibung“ vom 3. Februar 2016 Beilage H

Bisher blieb alles ohne den gewünschten Erfolg. Es macht den Anschein, als wolle Frau Imfeld den „kompletten Neuanfang“, den sie Herrn Blättler mit Mail vom 17. November 2015 (Beilage J-b) mitteilen liess, auf dem Weg von unangemessenen formalen Vorschriften erzwingen. Meine Einschätzung der Notwendigkeit eines „kompletten Neuanfangs“ habe ich Herrn Blättler in Beilage J-a mitgeteilt:

- Meine E-Mail an Herrn Blättler vom 17. November 2015 Beilage J-a
- E-Mail von Herrn Blätter vom 9. November 2015 Beilage J-b

Das Negieren der oberen rechtlichen Instanz zeigt sich auch etwa darin, dass das „Dokument mit den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan (...) frei von jeglichen (...) Verweisen auf Gerichtsurteile (...)“ zu sein habe. Für uns hingegen sind die extra für unsere Bauvorhaben ergangenen Urteile des Kantonsgerichts selbstverständlich die Grundlage und Richtschnur unseres Handelns, und das müssen die Verfahrensbeteiligten zum Verständnis der ganzen Sache gewiss auch wissen. Wir fangen eben nicht mit einem „kompletten Neuanfang“ an, sondern haben eine vierjährige Geschichte und Entwicklung zusammen mit der Gemeinde, den zuständigen Stellen des Kantons, den Nachbarn seit der ersten Eingabe.

So reitet die Gemeinde Ebikon auf uns herum.

Dieses Regieren unbeachtet der oberen gesetzlichen und richterlichen Instanz mag dadurch genährt sein, dass die Frau des zuständigen Gemeinderates Peter Schärli die kürzlich abgetretene Justizdirektorin, Regierungsrätin Yvonne Schärli ist. Ein solcher Gemeinderat könnte sich rechtlich ausserordentlich beschützt fühlen, sodass ihm nichts geschehen könne, was er auch tue. Und er könnte diese Überschätzung hin und wieder einsetzen, um ihm Missfallende in die Schieflage zu bringen. In höchste Höhen aufgestiegen aus der Unterschicht könnte er ohne vertieftes Verständnis und Veränderung des Charakters sich an geeigneten Vertretern der Oberschicht rächen, oder auch einfach wenn er darauf Lust hat.

Aber es gibt auch stehende Verfügungen, die Herrn Gemeinderat Peter Schärli auf die obere Ebene hieven und die Betroffenen entsprechend entrechteten. Und er ist eben schon ein sehr Hoher. Anders lässt sich nicht erklären, dass die immerhin Grundeigentümer der Gemeinde Ebikon es über sich ergehen liessen, dass er und seine Leute in unrechtmässig aufgezwungener Jury Einsitz nahmen, welche das zu realisierende Projekt resp. die zu realisierende Bebauung auswählte. Derweil mussten sich die Grundeigentümer in die Minderheit begeben und hinnehmen, wenn ihnen ein ihnen nicht genehmes Projekt ins Nest gelegt wurde. Das konnte sie finanziell ruinieren, denn sie haben keinen Anspruch darauf, bei der Erstellung des Wettbewerbsprogramms und den geltenden Kriterien mit mehr als in der genannten Minderheitsposition mitbestimmen zu können. Vogel friss oder stirb, hiess es in der Baugemeinde von Gemeinderat Peter Schärli. Wir hätten uns mit ihm bereits beim Wettbewerbsprogramm nicht einigen können, denn die Gemeinde wollte entgegen dem Gesetz einen doppelt so breiten Gewässerraum, was einer vom Staat nicht zu entschädigenden Enteignung gleichgekommen wäre, und die wegen der Topographie nicht verbesserbare Erschliessung eines der beiden Grundstücke war für sie nicht bewilligungsfähig. Nun, die tatsächliche obere Instanz, das Kantonsgericht, hat anders entschieden. Es gibt im Baugesetz keine Bestimmung, die es Herrn Gemeinderat Peter Schärli erlauben würde, für die Bewilligung von Abweichungen von der Regelbauweise (zusätzliches Geschoss, Ausnützungsbonus) ein Planungs-Konkurrenzverfahren (Wettbewerb) zu ver-

langen, wenn dies im Bau- und Zonenreglement nicht ausdrücklich steht. Es ist tragisch, aber der Gemeinderat hat sich all meinen diesbezüglichen Erläuterungen taub gestellt. Das Kantonsgericht aber hat die Praxis der Gemeinde Ebikon dann in unserem Urteil 7H 14 49 vom 12. August 2015 für unmöglich und meinen Variantenvergleich zum Nachweis der erforderlichen Qualität für ausreichend erklärt. Das Planungs-Enteignungssystem von Herrn Gemeinderat Peter Schärli ist zusammengebrochen.

Ebenso hat der Gemeinderat bei der verfügbaren Planungszone „Festlegung der Definitionen (von Längen-, Höhen- und Dichtmassen) in rechtskräftigen Gestaltungsplänen“ vom 28. Mai 2014 gebastelt, die vom Kantonsgericht mit Urteil 7H 15 9 vom 2. November 2015 aufgehoben wurde. ...

- Rechtsprechung Kantonsgericht Fallnummer 7H 15 9 vom 2. November 2015, 1. Seite Beilage K
- Verfügung Kantonsgericht vom 5. Februar 2016 Beilage L

... Ich verlange, dass der Gemeinderat dieses Urteil mit der Leiterin Planung & Bau bespricht und ihr insbesondere erklärt, dass sie nicht verlangen kann, was im Baugesetz anders geregelt ist. Das ist kein Schulmeisterlen, sondern für ein zumutbares Wirken der Gemeindeverwaltung ohne Amtsmissbrauch und Nötigung unerlässlich. Wenn im Baugesetz nicht steht, dass die Gemeinde autorisiert ist, eine andere Regelung zu treffen (wie z.B. bei PBG § 138 Berechnung der Anzahl Vollgeschosse, Abs. 3: „Im Bau- und Zonenreglement kann für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche gestattet werden. In diesem Fall sind die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen.“), kann sie das nicht und es gilt nur die Bestimmung, die *expressis verbis* (wörtlich ausgedrückt, ausdrücklich, namentlich) im Baugesetz steht. Und bei den Formvorschriften zu Gestaltungsplänen gibt es keine Bestimmung im Baugesetz, die besagen würde, die Gemeinde könne hier Vorschriften machen. Also ist man bis auf „Form und Inhalt“ § 7 PBV frei, der besagt „Der Bebauungs- und der Gestaltungsplan sind in der Regel im Massstab 1:500 anzufertigen. Sie enthalten nach Bedarf namentlich Bestimmungen über lit. a die Erschliessung; lit. b (...).“ Es folgt eine Aufzählung weiterer Inhalte; Formvorschriften oder die Bestimmung, die Gemeinde könne weitergehende Formvorschriften machen, gibt es nicht.

Vielleicht noch zu Erhellung: Das sind eben Gesetze. Gesetz bedeutet, dass etwas gilt, verbindlich ist. Und nur wo Ausnahmen ausdrücklich, d.h. im Gesetz wörtlich ausgedrückt gestattet sind, sind sie vom Gesetz gestattet. Alles andere ist ungesetzlich, unrechtmässig, illegal und muss unterlassen werden. Das ist das Wesen des Gesetzes, und wer das nicht versteht oder akzeptieren kann, sollte auf einer Behörde nicht tätig sein. Man braucht sich nur einmal vorzustellen, es wäre anders, eine Gemeinde könne ohne ausdrückliche Erlaubnis aus dem Gesetz

etwas anderes vorschreiben. Sie würde sich zum Alleinherrscher aufschwingen ohne Rechtsstaat und Demokratie wie Herr Gemeinderat Peter Schärli und sein Bauwesen bei uns.

Es ist unbedingt erforderlich, dass sich die Gemeinde Ebikon in die geltenden Gesetze integriert. Wenn jemand das nicht mag, und hier geht es im Speziellen auch um die neue Leiterin Planung und Bau in Ebikon, Frau Nicole Imfeld, ist es komplett verfehlt, in einer Behörde tätig zu sein.

Es gewittert jetzt ziemlich im Gemeindehaus. Seit Dezember 2015 unterlässt die Gemeindeverwaltung ausdrücklich mit ungesetzlichen Forderungen die Ausschreibung unseres Gestaltungsplanes. Siehe

- E-Mail von Frau Imfeld vom 5. Februar 2016; von Hand markierte Stellen Beilage A

Es ist unbedingt notwendig, dass Frau Imfeld akzeptiert, dass sie sich in das Baugesetz integrieren muss und dass sie erkennt, dass darin kein Raum für eigene formelle Vorstellungen weder von ihr selber noch von einem von der Gemeinde beauftragten Planungsbüro (vorliegend Plan-team S) besteht. Ich weiss, dass das ausserordentlich schwierig sein kann und dann meistens ohne Not und Zwang sogar scheitert. Man muss der Typ dafür sein. Sonst besser die Stelle wechseln. (Vergleichen Sie dazu auch das ausführliche biographische Material eines Naturwissenschaftlers in meinem Buch, der sich auch nach grossen Anstrengungen in Selbstentwicklungs-Psychotherapie nur mit grosser Mühe in die Hierarchie einer Hochschule integrieren kann.) Anders aber haben wir die Anarchie, und das kann es einfach nicht sein bei einem Schweizerischen Gemeinwesen. In der unwahrscheinlich gehäuften Form, wie wir das in unseren Verfahren bei der Gemeinde Ebikon hatten, und nachdem wir über die tatsächlichen rechtlichen Verhältnisse (bundes- und kantonrechtliche Kompetenzordnung) und auch über die den Gesuchstellern verursachten Nachteile informiert hatten, handelt es sich um Amtsmissbrauch.

2. Den Gesuchstellern entsteht durch solch gesetzeswidriges Verhalten wegen der Verzögerung pro Monat ein Schaden von Grössenordnung von Fr. 20'000.- bis 25'000.-. Des Weiteren kann es sein, dass gesetzliche Grundlagen wegen solchen Verschleppungen ändern. Sollte dies bei unseren hängigen Gesuchen zutreffen, würden allfällige Nachteile aus solchen Änderungen von gesetzlichen Bestimmungen zu Lasten der Gemeinde Ebikon gehen. Solche Nachteile kann man in der Regel bauökonomisch quantifizieren und die Beträge dann einfordern.

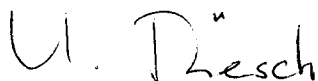
3. Bezüglich solcher Verschleppungsschäden hat die Gemeinde Ebikon zusammen mit dem rawi längst eine Grenze überschritten, die in den geschäftlichen und auch privaten zwischenmenschlichen Beziehungen erheblichen Schaden anrichtet. Typisch haben Vertreter der Gemeinde gerade gestern wieder direkt auf die von mir vertretenen Gesuchsteller eingewirkt. Sie versuchen in Umgehung der Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes eine mir übergeordnete Instanz einzuschalten, damit diese auf mich einwirke, den widerrechtlichen Bedingungen der Gemeinde zu gehorchen. Die Gemeinde rechnet damit, dass meine Auftraggeber mich verbindlich anweisen, die von der Gemeinde verlangten Änderungen am eingegebenen Gestaltungsplan vorzunehmen. Die schlimme Clownerie – es gibt eben auch böartige Clowns – wird aufhören, sobald sich die Gemeinde in anfechtbarer Verfügung auf ein rechtlich und fachlich verbindliches Niveau begeben, d.h. ein der höheren Instanz unterbreitbares Papier vorlegen muss. Diese Anträge beim Gemeinderat sind eingereicht (Beilage). Die Anrufe an die von mir vertretenen Gesuchsteller und das sich Abtrennen von meinen Eingaben zeugen von einem Kampf der Gemeinde Ebikon, der nicht hinzunehmen ist.

- Anträge an den Gemeinderat vom 9. Februar 2016

Beilage M

4. Ich kann Ihnen versichern, dass ich es gewittern lasse. Ich lasse mich mehr weiter nötigen. Der Druck wird weiter zunehmen. Es vergeht Tag um Tag. Ich warte aber nur darauf, dass die Gemeinde den Gestaltungsplan ausschreibt (seit langem bestehender und hier nochmals vorgebrachter Antrag) oder sonst durch den Gemeinderat in anfechtbarer Verfügung die Mängel bekannt gibt. Und ich schaue, dass sich die Seite der Gesuchsteller durch Ihren Druck nicht selber schädigt.

Freundliche Grüsse
Büro für Bauadministration



Urs Rüesch

Einschreiben

Beilage: 12 Beilagen gemäss im Text integriertem Verzeichnis.

Von: Imfeld Nicole <Nicole.Imfeld@ebikon.ch>
Gesendet: Freitag, 5. Februar 2016 15:12
An: 'bfbauad@bluewin.ch'; Willy Wicki
Betreff: Gestaltungsplan Sägerei Ebikon: weiteres Vorgehen
Anlagen: 114 BR Ebikon 20160203 (Unterlagen Ausschreibung).pdf

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:

- X • 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.
- X • 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

Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
www.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

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



Gemeinde Ebikon
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon

Luzern, 24. Januar 2016

Gestaltungsplan Sägerei Ebikon
Rüge der Mängel gemäss § 77 PBG

Sehr geehrte Frau Imfeld
Sehr geehrte Damen und Herren

Nachdem die Gemeinde den am 23. Oktober 2015 eingereichten Gestaltungsplan bis heute nicht öffentlich ausgeschrieben hat, obwohl die Gesuchsteller alle Wünsche der Gemeinde jeweils umgehend erfüllt haben, bleibt der Gemeinde gemäss § 77 Abs. 1 PBG jetzt nichts anderes mehr übrig, als die offenbar nach Ansicht der Gemeinde vorliegenden, jedoch bis zum heutigen Tag nie kommunizierten Mängel formell zu rügen und die Behebung innert einer zu setzenden Frist zu verlangen, ansonsten auf das Gesuch nicht eingetreten werde.

Die Gesuchsteller beharren auf dieser gesetzlich vorgeschriebenen Form, da andernfalls nur noch weitere Gespräche ohne Resultate oder Untätigkeit die Bewilligung blockieren. Falls Sie ein Gespräch wünschen sollten, würde ich das ablehnen, da solche den Anforderungen von § 77 Abs. 1 PBG nicht genügen und so nur noch mehr Zeit verschwendet wird. Ein Gespräch wäre aber möglich, sobald Sie den Gestaltungsplan öffentlich ausgeschrieben haben.

Freundliche Grüsse
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch

Einschreiben



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 eingetragem 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.

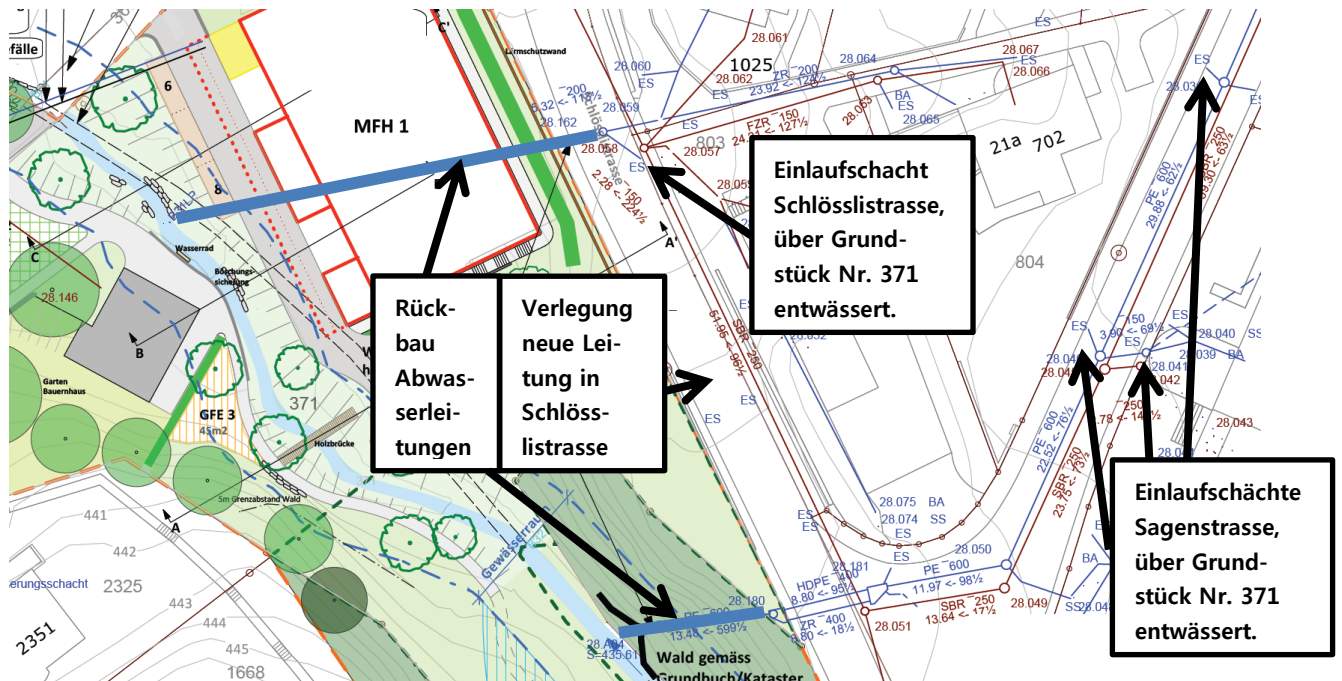
Bei der leichten Gefährdung mit Wasser handelt es sich um fließendes Hochwasser von schwacher Intensität bei einer seltenen Eintretenswahrscheinlichkeit von 100 Jahren. Dieses hundertjährige Hochwasser ist der hydraulischen Berechnung der Bachöffnung zugrunde gelegt worden, das heisst, der errechnete 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.

Die Dienststellen Verkehr und Infrastruktur sowie Umwelt und Energie vertraten schon vor bald 4 Jahren die Auffassung, dass für das ökologisch ausgezeichnete Projekt vor dem Haus 3 Parkplätze mehr realisiert werden können. Das sind fachlich fundierte Aussagen, die schriftlich dokumentiert erst durch die Einflussnahme des früheren Vorstehers der Dienststelle Raum und Wirtschaft (früher Koordinationszentrale) und heute für das Bauprojekt zuständigen Gemeinderates Peter Schärli zurückgenommen wurden. Da es sich bei Herrn Gemeinderat Peter Schärli nicht um eine fachliche Autorität höheren Ranges handelt, ist erwiesen, dass Sachfremdes hineingespielt hat, Sachfremdes, das die Überbauung des Grundstücks verhindern soll, damit die Gemeinde das Grundstück Nr. 371 der Einfachen Gesellschaft Wicki weiterhin bequem und günstig zur Entsorgung ihrer Siedlungsabwässer von der anderen Seite oberhalb der Schösslistrasse nutzen, sich Rückbau und Verlegen der Leitungen sparen kann.

Rückbau und Verlegen der Meteorleitungen Grundstück Nr. 371

Werden diese Abwasserleitungen jetzt nicht schleunigst zurückgebaut und verlegt, was das Kantonsgericht im genannten Urteil auf Seite 8 in der Mitte stipuliert, ist dies selbstverständlich ein weiterer Beweis, dass die Gemeinde die Überbauung von Grundstück Nr. 371 weiter verzögern oder sogar verhindern will. Die Leitungen gehören der Gemeinde, was allein schon daraus ersichtlich ist, dass auch die Strassen über diese Leitungen entwässert werden. Zuerst wurden die Strassen erstellt. Diese mussten entwässert werden. Und an diesen Entwässerungsleitungen haben dann die Privaten angeschlossen.



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 Biotop 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.

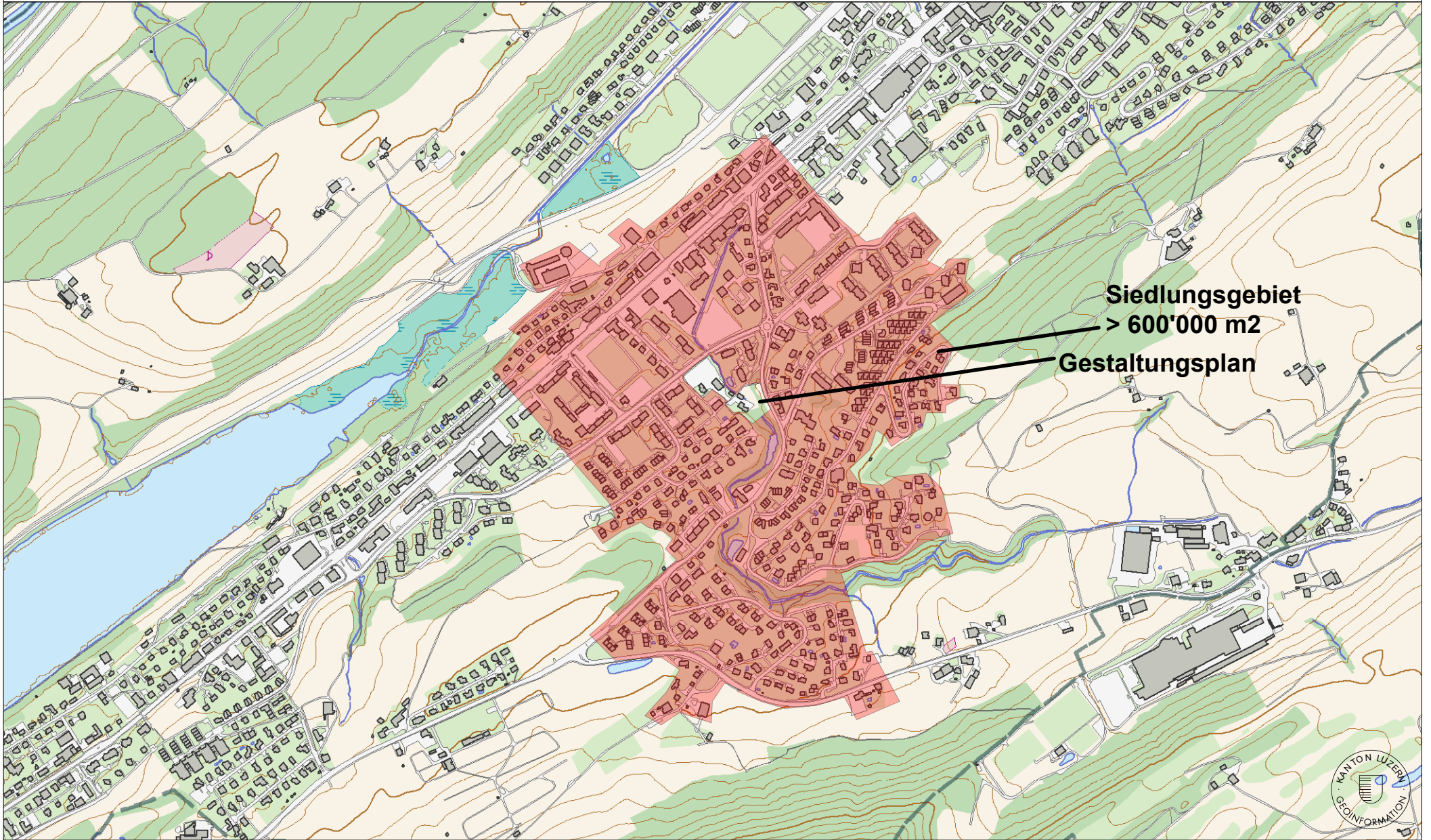
Straf- und Staatshaftungsverfahren

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 Handen 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.



Von: bfbauad@bluewin.ch
Gesendet: Freitag, 4. Dezember 2015 16:26
An: 'Imfeld Nicole'
Cc: 'Walker Raphael'; Conca Mario (Mario.Conca@lu.ch); Schaerli Peter (peter.schaerli@ebikon.ch)
Betreff: AW: Sägerei Ebikon: Einreichung Unterlagen zum Gestaltungsplan
Anlagen: 114 Kantonsgericht Urteil 7H 14 165 Auszug Erw. 3.3.5.pdf

Sehr geehrte Frau Imfeld

Ich danke Ihnen vielmals für Ihre Mail.

Zur Publikation

Bezüglich der Publikation bitte ich Sie zu beachten, dass die Gemeinde sowohl beim Gestaltungsplan wie beim Baugesuch bereits zum Schluss gekommen ist, dass diese publiziert werden können, und diese Publikation auch tatsächlich bereits einmal stattgefunden hat. Das Einzige, was sich in der Zwischenzeit geändert hat, und was nun für diese 2. Publikation berücksichtigt werden muss, das sind die Anpassungen gemäss dem Urteil des Kantonsgerichts. Dabei handelt es sich um die Anpassung des Dachgeschosses der beiden Mehrfamilienhäuser. Die Fläche der Dachgeschosse beträgt neu nur noch 2/3 des darunter liegenden Geschosses. Ihre Kontrolle kann sich also darauf beschränken, ob diese Anpassungen formell richtig eingegeben sind. Das ist sofort möglich und braucht fast keine Zeit. Die Gesuche waren bei der Eingabe am 23. Oktober 2015 also praktisch sofort auszuschreiben. Darauf habe ich in der Eingabe vom 23. Oktober 2015 wie auch noch einmal in meiner Mail an Ihren Herrn Blättler am 17. November 2015 bereits aufmerksam gemacht, ebenso auf den gemäss § 77 PBG sinngemäss auch für Gestaltungspläne geltenden § 193 PBG „Bekanntmachung und Auflage: Abs. 1: Entspricht das Baugesuch den formellen Anforderungen, ist es sofort (...) öffentlich bekannt zu machen und zusammen mit den Beilagen öffentlich aufzulegen.“ Und die formellen Anforderungen sind zweifellos erfüllt, nachdem diese Sachen bereits einmal publiziert werden haben können und nur Anpassungen gemäss Kantonsgericht vorgenommen wurden. Nachdem Sie nun auch noch weitere Exemplare der Gesuchsunterlagen bestellt und erhalten haben, sind Gestaltungsplan und Baugesuch nun auf jeden Fall sofort auszuschreiben. Falls Sie nochmals weitere Unterlagen benötigen, ist das kein Grund, die Publikation nochmals aufzuschieben, denn diese können sofort zur Verfügung gestellt werden, wie Sie bereits gesehen haben.

Zur Kommunikation

Ich bitte Sie zu beachten, dass keine rechtsverbindlichen Absprachen zwischen Ihnen und den Gesuchstellern vorliegen, insbesondere auch nicht bezüglich der einzureichenden Unterlagen. Rechtsverbindliche Absprachen seitens der Gesuchsteller erfolgen schriftlich durch mich. Ich bin sowohl von Herr Dr. Willy Wicki als auch von Herrn René Wicki mit der Vertretung der Interessen der Einfachen Gesellschaft Wicki beauftragt, soweit diese nicht durch einen Rechtsanwalt erfolgen. Sie sehen zum Beispiel auch aus den Bestimmungen zum Gestaltungsplan, dass ich die Vereinbarungen der Gesuchsteller vorbereite, so dort mit der Baugenossenschaft Seerose, vertreten durch die Herren Albert Mattmann und Rudolf von Euw. Gerade vorliegend, wo es sich um eine bereits seit Jahren erfolgreich entwickelnde Sache handelt, die einem im Alltagsgeschäft manchmal durchaus nicht mehr in allen relevanten Einzelheiten präsent sein muss, trifft niemand an einem Telefon schnell Abmachungen. Ich habe hier die ganze Dokumentation, kann nachschauen, die Gesuchsteller beraten und ihre Entscheide mitteilen. Ich bitte Sie zu berücksichtigen, dass Abmachungen mit den von mir vertretenen Gesuchstellern immer von mir schriftlich bestätigt werden müssen.

Zu den Gewässerraumbaulinien

Aus Erwägung 3.3.5 des Urteils 7H 14 165 geht mit keinem Wort hervor, dass „Die Baulinien zur Sicherung des Gewässerraumes (...) jedoch in einem Gestaltungsplan durch den Regierungsrat genehmigt werden“ müssten, wie Sie unter Bezugnahme auf das rawi schreiben. Diese Erwägung behandelt diese Thematik nicht. Ich lege sie Ihnen in die Beilage. Tatsache ist, dass Gewässerraumbaulinien immer vom Regierungsrat genehmigt werden müssen, ob sie nun mit einem Gestaltungsplan oder einem Baugesuch behandelt werden.

Es kann diesbezüglich keine anders lautende, rechtsverbindliche Anweisung des Kantons geben. So hält auch das Kantonsgericht im genannten Urteil ein separates, vom Gestaltungsplan getrenntes Wasserbau-Bewilligungsverfahren für möglich, in dem auch die Gewässerraumbaulinien behandelt werden. Anders hätte er nicht schreiben können: „ Entscheidend ist jedoch, dass es vorliegend an einer öffentlichen Auflage der entsprechenden Gewässerraumbaulinien fehlte. (Anm.: Der Grund war ein Fehler in Bewilligungsverfahren der Gemeinde, an dem wir heute noch leiden. Das wird ebenfalls in diesem Urteil festgestellt.) Weder war eine solche Gewässerraumbaulinie im Gestaltungsplan enthalten, der öffentlich auflag (Verfahren betreffend Nutzungsplanung), noch wurde ein separates Verfahren betreffend Inanspruchnahme eines öffentlichen Gewässers (Baubewilligungsverfahren) öffentlich aufgelegt, welches eine solche Gewässerraumbaulinie hätte enthalten können.“ (Erwägung 3.3.2, Seite 14 oben)

Wie das Kantonsgericht weiter in Erwägung 3.4, Seite 18, festhält, „ ist den Beschwerdeführern zu empfehlen, gleichzeitig mit einem angepassten Gestaltungsplan auch die Gewässerraumbaulinien öffentlich aufzulegen.“ Das Kantonsgericht schreibt nicht, dass diese Ausschreibung innerhalb des Gestaltungsplanes zu erfolgen hätte, nur dass diese Auflage gleichzeitig erfolgen solle. Und genau das versuche ich seit geraumer Zeit und immer wieder beim Kanton zu erreichen. Ich versuche zu erreichen, dass der Kanton der an die Gesuchsteller gerichteten Empfehlung des Kantonsgerichts Folge leistet. Mir entsteht ein beträchtlicher Aufwand, immer und immer wieder das gleiche mitteilen zu müssen, und noch mehr den Gesuchstellern, deren Bauvorhaben laufend verzögert werden. Die Gesuchsteller wollen nach vielen Jahren des Planens nun endlich den verdienten Erfolg und es ist, wie mich gerade Herr René Wicki wieder darauf aufmerksam gemacht hat, meine ausdrückliche Aufgabe, dafür zu sorgen.

Verfahren beim Kanton

Wie dem rawi bereits schriftlich am 22. September 2015, 28. September 2015, 2. Oktober 2015, 12., 13. und 14. Oktober 2015, 12. November 2015 und nachdem alles nichts brachte auch noch mit formellem Einschreibebrief am 23. November 2015 mitgeteilt, sind die Gesuche

a) Bachöffnung und

b) Gewässerraumbaulinien

beim Kanton eingereicht und sind vom Kanton zu behandeln. Diese Mitteilungen erfolgten an diejenige Stelle, die für die Verfahrenskoordination verantwortlich ist, Herrn Raphael Walker. Das rawi hätte diese Arbeiten längst erledigen müssen, und dann wären Sie auch darüber orientiert worden.

Am 23. November 2015 hat das rawi ein Schreiben verfasst, das auch Sie in Kopie erhalten haben. In diesem Schreiben stellt das rawi nochmals die gleiche Frage, die ich dem rawi bereits acht (8) Mal geklärt hatte. Ich habe dem rawi die Frage ein neuntes Mal beantwortet:

a) Bachöffnung und

b) Gewässerraumbaulinien

beim Kanton.

Wichtig ist nun einfach, dass der Kanton seine Pflicht tut und die Gewässerraumbaulinien gleichzeitig mit dem (von Ihnen auszuschreibenden) Gestaltungsplanverfahren ausschreibt, damit die Gewässerraumbaulinien dann für die Baubewilligung bewilligt sind, wie das Kantonsgericht wie bereits ja oben beschrieben festgehalten hat. Ich sende diese Mail deshalb wie Sie in Kopie an das rawi.

Da die Bachöffnung mit Gesuch vom 21. März 2014 (Erwägung 3.3.6, Seite 17) bereits öffentlich ausgeschrieben war und keine Einsprachen dagegen eingegangen sind, sind nun nur noch die Gewässerraumbaulinien auszuschreiben.

Ihr Telefon mit Herrn Dr. Wicki von heute

Der aktuelle Stand ist so, dass Sie sämtliche verlangten Unterlagen erhalten haben. Sie brauchen also nicht auf Unterlagen von uns zu warten. Der Ausschreibung steht nichts im Wege, und sie wird von den Gesuchstellern ausdrücklich möglichst bald gewünscht.

Ich kann verstehen, dass Ihnen das Projekt noch nicht in allen Teilen bekannt ist, wie mir Herr Dr. Wicki mitteilt. Ich bin gerne bereit, kurzfristig ins Gemeindehaus zu kommen, um Ihnen das Projekt zu erklären.

Andererseits bitte ich Sie um Verständnis, dass es einem manchmal auch etwas viel werden kann, wenn man immer und immer wieder das Gleiche wiederholen muss – bezüglich die durch den Kanton zu behandelnden Verfahren zum zehnten Mal, wie ein Kandidat, der immer wieder antreten muss und nie gewählt wird. Mit der Zeit kommt man zur Überzeugung, mit dem Gegenüber sei etwas nicht in Ordnung. Das kann man experimentell nachweisen. Und in Befragungen der Gerichte und Strafverfolgungsbehörden, so ernst sie auch sein mögen, ist es entsprechend nicht statthaft, mehr als höchstens drei Mal das Gleiche zu fragen.

Lange vor Ihrer Zeit ist es schon zu Unerfreulichem gekommen, wie etwa, dass die Gemeinde entgegen besserem Wissen (vom Kanton lag bereits eine anderslautende Feststellung vor, die ich der Gemeinde auch zugestellt hatte) in einem offiziellen Bescheid des Gemeinderates behauptet hatte, der Gestaltungsplan sei nicht bewilligungsfähig, da der Gewässerraum doppelt so breit sein müsse. Es gab noch und noch solche Behauptungen, die jede für sich allein schon das Ende des Projektes bedeutet hätten. So hatte der Gemeinderat auch ohne jede rechtliche Grundlage die Gewährung des Gestaltungsplan-Bonus von der Durchführung eines Architekturwettbewerbes abhängig gemacht. Etc., etc., und langsam aber sicher ist es dann genug. Es ist nach menschlichem Ermessen nicht möglich, dass sich so viele Fehler in ein und dem selben Projekt versammeln, und entsprechend gelten diese dann nicht mehr als Fehler, sondern als absichtlichen Handelns. Wenn Beteiligte so etwas feststellen, muss man m.E. offen darüber informieren. Wenn dieses absichtliche Handeln zudem noch dazu führt, dass Gesuchsteller Verlust erleiden, dann handelt es sich um strafbare Handlungen. Es ist mir schon klar, dass Sie selber mit dieser Geschichte nichts zu tun haben. Aber es ist für Sie wertvoll, von dieser Geschichte grosso modo zu wissen, denn die Geschichte der Gemeinde Ebikon bezüglich den Bauvorhaben Sägerei Ebikon hat mit Ihnen nicht neu begonnen. Sie selber können, gewiss beurteilen, dass in Wahrnehmung der Interessen der Gemeinde Ebikon jeder weitere solche Fehler ein weiterer zu viel ist. Es hängt am Gemeinderat.

Abschliessend bitte ich Sie nochmals, die Gestaltungsplan und Baugesuch Mehrfamilienhäuser umgehend auszuschreiben, und wenn Sie Fragen haben, mich zu informieren. Ich komme sofort vorbei und wir klären das. Das hat nichts damit zu tun, dass ich ändern gegenüber Selbstverständliches immer und immer wieder wiederholen muss. Sie sind neu, das Projekt liegt mir am Herzen und ich erkläre es Ihnen sehr gern.

Ich danke Ihnen für Ihre Bemühungen und grüsse Sie freundlich

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, 4. Dezember 2015 09:04
An: 'bfbauad@bluewin.ch'
Cc: 'Walker Raphael'
Betreff: Sägerei Ebikon: Einreichung Unterlagen zum Gestaltungsplan

Sehr geehrter Herr Rüesch

Besten Dank für die nach meinem Gespräch mit Herrn Wicky erfolgte Einreichung der Gesuchsunterlagen für den Gestaltungsplan Sagi. Gemäss Absprache mit Herrn Wicky werden wir eine Publikation des Gestaltungsplanes vornehmen, sobald die Unterlagen vollständig sind.

In Ihrem Begleitbrief vom 2. Dezember 2015 schreiben Sie, dass wir den Plan mit der Gewässerraumbaulinie von Ihnen nur „im Zusammenhang der Baubewilligung erhalten. Das Gesuch um Bewilligung der Gewässerraumbaulinien ist beim Kanton eingereicht und wird vom Kanton bearbeitet.“ Gemäss Schreiben des rawi vom 23. November 2015 ist jedoch zu beachten, „Die Baulinien zur Sicherung des Gewässerraumes müssen jedoch in einem Gestaltungsplan durch den Regierungsrat genehmigt werden, wie aus Erwägung 3.3.5 [des Urteils 7H 14 165 des Kantonsgerichts vom 12.08.2015] hervorgeht.“

Die Anweisung des Kantons deckt sich nicht mit Ihrer Annahme. Der Gestaltungsplan muss zwingend auch die entsprechend vermasste und beschriftete Gewässerraumbaulinie enthalten. Wir schlagen Ihnen vor, dass Sie uns schriftlich (Brief mit Originalunterschrift) bestätigen, dass wir den Plan „Gewässerraumbaulinie“ mit Erstellungsdatum 08.11.2013 als integralen Bestandteil Ihrer Eingabe des Gestaltungsplanes betrachten sollen und auf dem Plan nur die violette Linie zu beurteilen ist. Wir würden dann Ihre Pläne „Situation 1:500 Gestaltungsplan Sägerei“ vom 23.10.2015 und „Gewässerraumbaulinie“ mit Erstellungsdatum 08.11.2013 als einen Plan zum Gestaltungsplan betrachten.

Des Weiteren bitte ich Sie uns und dem rawi zu bestätigen, dass Sie das Wasserbauprojekt zur Bachöffnung SEPARAT zum Gestaltungsplan (inkl. Gewässerraumbaulinie) einreichen möchten und kein kombiniertes Verfahren gemäss Empfehlung im Schreiben vom rawi vom 23. November 2015 wünschen.

Besten Dank für Ihre Rückmeldung und freundliche Grüsse

Nicole Imfeld
Leiterin Planung & Bau



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

Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
www.ebikon.ch

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 Verfahren¹ leicht anzupassenden Form“².

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.

¹ Gemeint ist das Urteil 7H 14 49 des Kantonsgerichts

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





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

Von: Imfeld Nicole <Nicole.Imfeld@ebikon.ch>
Gesendet: Montag, 4. Januar 2016 17:24
An: 'bfbauad@bluewin.ch'
Cc: 'Roger Michlon'
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 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 Obfielderns. 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

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 hat 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



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

5

bfbauad@bluewin.ch

Von: bfbauad@bluewin.ch
Gesendet: Dienstag, 17. November 2015 13:33
An: 'Blättler Marcel'
Cc: 'peter.schaerli@ebikon.ch'
Betreff: AW: Baugesuch Gestaltungsplan Sagi und Sägerei Ebikon
Anlagen: Baugesuch Sägerei Ebikon

a

Sehr geehrter Herr Blättler

Ich danke Ihnen für Ihre Anfrage bezüglich des Vorgehens Gestaltungsplan und Baugesuch Sägerei Ebikon („Sagi“) sowie Entwässerung Schlössli- und Sagenstrasse. Ich muss Ihnen jedoch klipp und klar sagen, dass es nichts anderes gibt, als dass Sie Ihre Pflicht jetzt umgehend erfüllen und die Gesuche nun sofort ausschreiben.

Wie ich anschliessend noch im Detail ausführe, kann der von Ihnen gewünschte „Neuanfang“ nur symbolisch verstanden werden. Die Geschichte, wie sie sich bei diesem Gestaltungsplan zugetragen hat, ist für Sie schwer erträglich, und Sie versuchen, sich ihr zu entledigen. Der grosse Aufwand, den die Bauherrschaft für ihre Bauvorhaben auf sich genommen hat, aber auch die hohe architektonische Qualität, wie sie vom Kantonsgericht attestiert wird, schliessen einen Neuanfang aus. Es kann nun zu nichts anderem als der Bewilligung und dem Eintrag im Grundbuch kommen. Kämpfen Sie nicht mehr gegen diese Bauvorhaben. Weitere Ausflüchte oder erneute Verwaltungsfehler (siehe Pos. 3) führen sofort zu massiven rechtlichen Konsequenzen. Insbesondere kann der heute noch nicht vorliegende Erdbebennachweis (siehe Pos. 5) auf keinen Fall Grund sein, den Gestaltungsplan jetzt nicht sofort auszuschreiben.

1. Wie schon früher könnten unsere Standpunkte nicht weiter auseinander liegen. Wir sehen die Verfahren Gestaltungsplan und Baugesuch kurz vor der Bewilligung – Sie möchten einen kompletten Neuanfang vornehmen.
2. Die für die Gemeinde Ebikon alles andere als rühmliche Geschichte ist zwar nicht von Ihnen selber zu verantworten. Sie ist aber untrennbar mit diesen hängigen Geschäften verbunden. Man kann sich lebhaft vorstellen, dass Sie damit nichts zu tun haben wollen. Ein Neuanfang, wie Sie vorschlagen, kommt aber sicher nicht in Frage. Insbesondere ist es auch verfahrensökonomisch für alle Beteiligten, Gemeinde, Kanton, Nachbarn, ein Vorteil, wenn es jetzt nur noch um die paar wenigen, vom Kantonsgericht definierten Änderungen geht (Kleinwohnungen Grundstück Nr. 371 und Dachgeschosse). Es ist zudem für alle ein Vorteil, wenn man durch Auswechseln nur der betroffenen Unterlagen sofort erkennt, welche Änderungen vorgenommen wurden, zumal es sich nur um wenige handelt.
3. Sie haben rechtlich keine Möglichkeit, einen Neuanfang zu erreichen. Bei der Eingabe, resp. den Eingaben vom 23. Oktober 2015 handelt es sich um offizielle, rechtsverbindliche Eingaben mit den dort verbindlich bezeichneten Unterlagen. Dabei handelt es sich mit Ausnahme der ausgewechselten Unterlagen um die früher eingereichten Unterlagen. Sie haben auch keine Möglichkeit, eine Neudatierung der Unterlagen zu verlangen, wie Sie wünschen. Gesetz und Verordnung verlangen nur, dass die Unterlagen datiert sind. Zudem sind die Unterlagen entgegen Ihrer Anordnung auch nicht durch die Eigentümer- und Bauherrschaft zu unterzeichnen, wenn sich diese vertreten lassen (§ 22 VRG).

4. Vollmacht und Brandschutznachweis habe ich Ihnen zukommen lassen, die verlangte Deklaration für die Berechnung der provisorischen Anschlussgebühr Abwasser und Frischwasser bereits am 17. April 2013 (Beilage Mail).
5. Beim Erdbebennachweis handelt es sich um eine rein interne, technische Angelegenheit, die für die Ausschreibung der Gesuche bedeutungslos und gewiss nicht abzuwarten ist. Ich werde Ihnen diese neu benötigten Unterlagen jedoch in den kommenden 10 Tagen zustellen.
6. Da sowohl der Gestaltungsplan wie auch das Baugesuch bereits einmal ausgeschrieben wurden und nun nur noch die einfachst überschaubaren Änderungen gemäss Kantonsgericht vorgenommen wurden, gibt es für Sie keine andere Möglichkeit, als diese Gesuche nun sofort auszuschreiben. **Ich erwarte absolut, dass diese Ausschreibung im unmittelbar kommenden Kantonsblatt erfolgt.**
7. Ich schlage nicht vor, dass das Baugesuch durch ein externes Fachbüro bearbeitet wird, wenn dies jetzt mit Verstand und Gewissen durch die Gemeindeverwaltung Ebikon erfolgt. In diesem Sinne hat mit Ihnen, sehr geehrter Herr Blättler, und Frau Nicole Imfeld als Leiterin der Bauabteilung, sicher ein Neuanfang stattgefunden, der uns auch alle mit Hoffnung erfüllt. Wir wollen wegen Ihres Neuanfangs jedoch keinen Neuanfang bei unseren Bauvorhaben und danken Ihnen für Ihr Verständnis bestens.

Betreffend den digitalen Eingaben, und falls Sie weitere Fragen zu den Bauvorhaben hätten, rufe ich Sie für einen Besprechungstermin an.

Freundliche Grüsse

Urs Rüesch

Büro für Bauadministration

Zihlmattweg 1, 6005 Luzern

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

Von: Blättler Marcel [<mailto:Marcel.Blaettler@ebikon.ch>]

Gesendet: Montag, 9. November 2015 08:58

An: 'bfbauad@bluewin.ch'

Betreff: Baugesuch Gestaltungsplan Sagi und Sägerei Ebikon

⑥

Sehr geehrter Herr Rüesch

Wir haben bei den eingereichten Unterlagen für den Gestaltungsplan und Baugesuch Sägerei Ebikon sowie Entwässerung Schlössli- und Sagenstrasse eine erste Sichtung durchgeführt. Gemäss Ihrem Schreiben sollen Unterlagen ausgetauscht werden und Sie schlagen vor, dass das Baugesuch durch ein externes Fachbüro bearbeitet wird.

Wir möchten einen kompletten Neuanfang vornehmen und schlagen Ihnen folgendes Vorgehen vor:

- Ein teilweiser Austausch von Planunterlagen erachten wir deshalb nicht als sinnvoll, da die Pläne unterschiedlich datiert sind und unter Umständen nicht mehr aufeinander abgestimmt sind. Bitte reichen Sie uns doch neue komplette Plansätze (4-fach und mind. 1x digital) gemäss PBV § 55 ein. Diese Unterlagen sind nochmals durch die Eigentümerschaft und von den Planenden zu unterzeichnen.
- Gemäss PBV § 55 sind neu auch ein Erdbebennachweis sowie der Brandschutznachweis einzureichen.
- Ebenfalls ist das beiliegende Formular ausgefüllt einzureichen.

Nach Einreichung der Unterlagen werden wir das Baugesuch öffentlich auflegen. Die fachliche Prüfung werden wir einem externen Büro übertragen. So erhalten wir eine absolute neutrale Beurteilung des Baugesuches.

Wir bitten Sie, uns mitzuteilen, ob Sie mit diesem Vorgehen einverstanden sind.

Freundliche Grüsse

Marcel Blättler
Bauverwalter



Telefon direkt 041 444 02 63
marcel.blaettler@ebikon.ch

Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
www.ebikon.ch

Rechtsprechung

Drucken



Gericht/Verwaltung: Kantonsgericht

Abteilung: 4. Abteilung

Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht

Entscheiddatum: 02.11.2015

Fallnummer: 7H 15 9 Parallel-Urteil zu Beilage (L)

LGVE: 2015 IV Nr. 17

Gesetzesartikel: Art. 27 RPG; § 81 PBG, § 82 PBG, § 83 PBG, § 84 PBG, § 85 PBG.

Leitsatz: Es ist unzulässig, mit dem Erlass einer Planungszone geltende kantonale Bestimmungen ausser Kraft zu setzen. Vielmehr ist auch hier die bundes- und kantonale rechtliche Kompetenzordnung einzuhalten. Ist eine Sache demnach abschliessend im Bundes- oder kantonalen Recht geregelt, besteht kein Raum für eine anderslautende kommunale
z.B. Planungszone.

Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig.

Wink mit dem Zaunpfahl der oberen Instanz,
Gemeinderat Peter Schärli möchte sich
mit seinem Bauwesen in die bundes- und
kantonale rechtliche Kompetenzordnung
(= seine obere Instanz, die geltenden
Vorschriften) zu integrieren.

4. Abteilung



Präsident Eiholzer, Gerichtsschreiberin Ottiger-Brassel

Verfügung vom 5. Februar 2016

Einfache Gesellschaft Wicki, bestehend aus:

1. **René Wicki**, Lindenfeldstrasse 8, 6274 Eschenbach LU
2. **Willy Wicki**, Rosenfeldweg 6, 6048 Horw

beide vertreten durch Urs Rüesch, c/o Büro für Bauadministration GmbH, Zihlmattweg 1, 6005 Luzern, Beschwerdeführer

gegen

Gemeinde Ebikon, Riedmattstrasse 14, Postfach, 6031 Ebikon, vertreten durch Rechtsanwalt Peter Möri, Frankenstrasse 18, Postfach, 6002 Luzern, Beschwerdegegnerin

betreffend Raumplanung

Erwägungen

1.

Der Gemeinderat Ebikon erliess am 28. Mai 2014 eine Planungszone für die "Festlegung der Definitionen in rechtskräftigen Gestaltungsplänen". Gegen diese Planungszone erhoben René und Willy Wicki, Mitglieder der einfachen Gesellschaft Wicki, eine Einsprache. Mit Entscheid vom 18. Dezember 2014 trat der Gemeinderat auf die Einsprache nicht ein. Dagegen erhoben René und Willy Wicki Verwaltungsgerichtsbeschwerde und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Entscheids.

2.

Die erwähnte Planungszone war Gegenstand eines weiteren Beschwerdeverfahrens vor Kantonsgericht (Verfahren 7H 15 9). Mit Urteil vom 2. November 2015 hob das Kantonsgericht die vom Gemeinderat erlassene Planungszone auf. Dieses Urteil ist rechtskräftig geworden.

Mit Schreiben vom 19. Januar 2016 wurden die Verfahrensbeteiligten auf diesen Sachverhalt aufmerksam gemacht und es wurde festgestellt, dass ein rechtserhebliches Interesse an der Fortsetzung des Beschwerdeverfahrens nicht erkennbar sei. Falls bis zum 2. Februar 2016 kein Gegenbericht eingereicht werde, werde das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben. Ein solcher Gegenbericht ist innert Frist nicht eingegangen.

3.

Gestützt auf diese Umstände ist dem Beschwerdeverfahren die Grundlage entzogen und dieses als erledigt zu erklären (§ 109 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SRL Nr. 40]). Wie den Verfahrensbeteiligten in Aussicht gestellt, wird auf die Erhebung von amtlichen Kosten verzichtet. Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet. Parteientschädigungen sind von Gesetzes wegen Vergütungen für die Kosten der berufsmässigen Vertretung (§ 193 Abs. 3 VRG), was im Fall der Beschwerdeführer nicht zutrifft (keine anwaltliche Vertretung). Zum anderen kann auch die Gemeinde keine Entschädigung verlangen, weil sie im Ergebnis – angesichts des Ausgangs des Parallelfalls – unterlegen ist.

Demnach verfügt das Kantonsgericht:

1.

Das Beschwerdeverfahren wird als erledigt erklärt.

2.

Es werden keine amtlichen Kosten erhoben. Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- zurückerstattet.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen ausgerichtet.

4.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach den Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweisurkunden sind beizulegen.

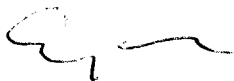
5.

Diese Verfügung wird zugestellt an:

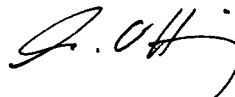
- Parteien
- Finanz- und Rechnungswesen Gerichte (Dispositiv)

Kantonsgericht

4. Abteilung



Eiholzer
Präsident



Ottiger-Brassel
Gerichtsschreiberin

Versand: - 9. FEB. 2016



Gemeinderat Ebikon
Gemeindepräsident
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon

Luzern, 9. Februar 2016

Sägerei Ebikon, Grundstücke Nrn. 371 und 684, Einfache Gesellschaft Wicki
Anträge an den Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident

Obwohl ich keinen Fehler in der Adresse feststellen kann, wurde mir beiliegende Mail als nicht zustellbar gemeldet. Und auch von der Kanzlei erhielt ich keine Eingangsbestätigung. Ich stelle Sie Ihnen deshalb hier nochmals zu.

Es ist mir wichtig, dass der Gemeinderat über die vorliegenden Vorgänge informiert ist.

Ich bin mit einer finanziellen Beteiligung von heute mehreren hunderttausend Franken an den Bauvorhaben von den behördlichen Entscheiden ebenfalls massgeblich betroffen und deshalb ebenfalls Partei gemäss § 17 VRG, und ich vertrete die Gesuchsteller, Herr Dr. Willy Wicki, Horw und Herr René Wicki, Eschenbach, laut Ihnen vorliegender Vollmacht vom 11. November 2015 gemäss § 22 VRG. Dies war in der Praxis nach der ersten Unterschrift der Gesuchsteller in den Verfahren bereits vorher der Fall. Das wurde auch von der Gemeinde Ebikon so akzeptiert und gehandhabt.

Nach dem Unterbruch der Verfahren durch die Prozesse am Kantonsgericht und dem Eintritt der neuen Leiterin Planung & Bau, Frau Nicole Imfeld in die Verfahren, werden die gesetzlichen Bestimmungen missachtet. So hatte Frau Imfeld trotz meiner Eingabe „Rüge der Mängel“ vom 24. Januar 2016, worin ich das schriftliche Verfahren nach § 77 PBG anverlange, am 1. Februar Herrn Dr. Willy Wicki angerufen. Bereits damit wird auch der nach VRG geregelte Informationsfluss entstellt und wird ein Dreiecksverhältnis angestrebt, welches in konfliktiveren Situationen nur demjenigen dienen kann, der ein Chaos will. Sie können auch jeden Organisationsberater

und jeden Konfliktmanager fragen, aber das macht man ganz einfach nicht. Stellen Sie sich einmal vor: Da geben Sie sich alle Mühe, die Interessen Ihrer Auftraggeber bestmöglich zu vertreten, die Gegenseite ignoriert sie aber einfach, richtet sich in Ihrer Abwesenheit an die Personen, die Sie zu vertreten haben, versucht sie einzunehmen, bearbeitet sie. Diese verstehen nicht alles. Sie kennen das Dossier und die massgebenden Gesetze nur zum Teil. Wichtige Zusammenhänge entgehen ihnen. Was sie aber verstehen ist: „Du musst, sonst erhältst Du das Gewünschte nicht.“ Und damit kommen sie zu Ihnen und setzen sich nach langem hin und her gegen die eindeutige Sachlage und all Ihre Überzeugungskünste kraft ihres Status als Auftraggeber durch. Als Berater empfehle ich, auf solche Luusbuebetrickli nicht herein zu fallen. Deshalb hat man denn eine Fachperson, wenn man sich dann doch ausnehmen lässt? Sofort wird das Verfahren beschleunigt und muss auf Fachniveau geführt werden. Die Mätzchen und das Intrigieren funktionieren nicht mehr und es zählt nur noch, was Hand und Fuss hat. Insbesondere gelten die Regeln des Faches, was die Sache auch von Dritten, etwa der Justiz beurteilbar macht. Frau Imfeld weicht der fachlichen Auseinandersetzung aus. Sie weiss, dass sie keine Chance hat. Deshalb macht sie sich an meine Auftraggeber heran. Ich verlange, dass sich Frau Imfeld aus einer direkten Beziehung mit den Gesuchstellern zurückzieht.

An diesem Telefon vom 1. Februar 2016 hat Frau Imfeld meine Eingabe vom 24. Januar 2016 des Weiteren einfach in den Wind geschlagen und zu einer Sitzung im Gemeindehaus eingeladen. Selbstverständlich erfüllt man auf der Seite der seit sehr langem einen Entscheid Ersehenden jeden Wunsch der Bewilligungsbehörde. Frau Imfeld hat dies aber missbraucht, um Ihr in diesem Fall illegales Programm durchzudrücken. Frau Imfeld hat gegen das Gesetz verstossen. Das Programm ist in der Reihenfolge der Eingänge abzuwickeln. Das Programm von Frau Imfeld hat dazu geführt, dass wir jetzt ein unmögliches Schreiben der Bauabteilung haben anstatt eine anfechtbare Verfügung des Gemeinderates. Verlust: eine weitere Woche, einiges an Aufwand, und beinahe wären die Gesuchsteller von Frau Imfeld dazu gebracht worden, sich massiv zu schaden, insbesondere indem die Sonderbauvorschriften ohne die Erläuterungen wieder eine Einladung für die Nachbarn geworden wäre, Einsprache zu erheben. Ein solches Zufügen eines Nachteils durch eine Behörde ist für sich allein schon Amtsmissbrauch.

Ich beantrage dem Gemeinderat im Sinne von § 44 VRG und § 195 Abs. 1 PBG und, wie am 24. Januar 2016 für den Gestaltungsplan bereits schon eingegeben, § 77 Abs. 1 lit. a festzustellen:

1. welche Mängel beim am 23. Oktober 2015 eingereichten Gestaltungsplan bestehen, die den Gemeinderat daran hindern, den Gestaltungsplan auszuschreiben und zu genehmigen;
2. welche Mängel beim am 10. April 2013 eingegebenen, bereits ausgeschriebenen und am 23. Oktober 2015 mit der Eingabe einer Projektänderung ergänzten Baugesuch be-

stehen, die den Gemeinderat daran hindern, diese Projektänderung auszuschreiben und das Baugesuch zu genehmigen;

3. welche Mängel bei den Abbruchgesuchen vom 7. April 2014 bestehen, die den Gemeinderat daran hindern, dieses Gesuch zu bewilligen.

Freundliche Grüsse
Büro für Bauadministration



Urs Rüesch

Einschreiben

Beilage: 6 Mails vom 4. bis 9. Februar 2016, 7 Seiten, sowie Mitteilung Systemadministrator

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: bfbauad@bluewin.ch
Gesendet: Dienstag, 9. Februar 2016 08:03
An: piamaria.brugger@ebikon.ch
Betreff: WG: Sägerei Ebikon: Ausschreibung Gestaltungsplan und Baugesuch, Abbruchbewilligung

Sehr geehrte Frau Brugger

Gerne bitte ich Sie hier noch um Empfangsbestätigung.

Gibt es vielleicht schon einen Entscheid, ob der Gestaltungsplan nun in der Ausgabe des Kantonsblattes vom kommenden Samstag ausgeschrieben wird?

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: 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 „Vereinbarem“ 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 Gesuchstellern 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 ausgeschreiben 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 andern 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

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 Obfeldern. 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 Schösslistrasse 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

Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
www.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

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