

## **Urnenabstimmung vom 27. September 2020 Botschaft des Gemeinderats**

# Inhalt

Einladung zur Orientierungsversammlung

## Vorlage 1: **Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau und Zonenreglements und der Bebauungsplan Sagenmatt**

In Kürze

Abstimmungsfrage

Empfehlung des Gemeinderats und der Controlling-Kommission

Im Detail

Anhang

## Vorlage 2: **Gemeindeinitiative zur Einführung eines Einwohnerrates in der Gemeinde Ebikon**

In Kürze

Abstimmungsfrage

Empfehlung des Gemeinderats

Im Detail

# Einladung zur Orientierungsversammlung

Lassen Sie sich umfassend vom Gemeinderat über die zwei Vorlagen informieren, über die Sie am 27. September 2020 abstimmen werden.

Datum: 7. September 2020

Zeit: 19.30 Uhr

Ort: Aula Schulhaus Wydenhof, Schulhausstrasse 22, Ebikon

Vorlage 1: **Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau und Zonenreglements und der Bebauungsplan Sagenmatt**

Vorlage 2: **Gemeindeinitiative zur Einführung eines Einwohnerrates in der Gemeinde Ebikon**

## COVID-19 Schutzkonzept

Auf einen gemeinsamen Apéro im Anschluss an die Orientierungsversammlung muss zum Schutz der Bevölkerung leider verzichtet werden.

Personen, die sich krank oder unwohl fühlen, werden gebeten, der Versammlung fernzubleiben. Nutzen Sie die vorliegende Abstimmungsbotschaft für eine gezielte Meinungsbildung über die beiden kommunalen Abstimmungsvorlagen.

## Kurz- und Detailversion

Dies ist die Detailversion der Botschaft des Gemeinderats zur Urnenabstimmung vom 27. September 2020. Diese beinhaltet weitere Details in Ergänzung zur Kurzversion der Botschaft, welche allen Stimmberechtigten per Post zugestellt wurde. Am Empfang der Gemeinde Ebikon, Riedmattstrasse 14, liegen gedruckte Detailversionen für Sie auf. Unter [ebikon.ch](http://ebikon.ch) stehen Ihnen ausserdem sämtliche Unterlagen – inklusive Anhänge – in elektronischer Form zur Verfügung.

# Vorlage 1 in Kürze: **Teilzonenplan- änderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau und Zonenreglements und der Bebauungsplan Sagenmatt**

Ebikon hat die Chance, ein neues und belebtes Quartier zu schaffen, welches die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde unterstützt. Aufbauend auf dem Masterplan aus dem Jahr 2015 kann das Sagenmatt-Areal als urbanes Zentrum mit vielfältigem Angebot aufgewertet und im Sinne der öffentlichen Interessen entwickelt und belebt werden.

Das für das Projekt erarbeitete Bebauungskonzept orientiert sich strikte an den Zielvorgaben aus dem Masterplan. Mit dem breiten Wohnungsangebot deckt das Projekt unterschiedliche Wohnformen ab. Die vielfältigen Wohnungstypen und Preislagen sorgen für eine sozial durchmischte Bewohnerschaft und sprechen Familien genauso an wie Einzelpersonen oder Senioren. Ebenso sind Nutzungsmöglichkeiten für Büro, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe gewährleistet.

Eine Stärke des Projektes sind die grosszügigen Grünanlagen und Parks mit Naturwiesen, Bäumen und der renaturierte Mühlebach. In der Siedlung wird ein zukunftsweisendes Mobilitätsverhalten gefördert. Dazu wird ein Mix von verschiedenen Mobilitätsangeboten direkt in die Wohnungsmiete integriert. Zukünftige Bewohner profitieren von öV-Gutscheinen und von Car- und Bikesharing-Angeboten. So kann das Quartier vom motorisierten Individualverkehr entlastet werden, während gleichzeitig der Langsamverkehr begünstigt wird.

Aufgrund der Dimensionen und der grossen Bedeutung dieses Projektes für Ebikon wurde neben dem Richtprojekt auch ein Bebauungsplan Sagenmatt erarbeitet. Dieser knüpft ebenso an den öffentlichen Interessen an und garantiert dank den umfangreichen Qualitätsvorgaben eine nachhaltige und sinnvolle Gesamtlösung; sowohl für den einzelnen Bau wie auch für die Gesamterscheinung des Quartiers. Sollten die Bauprojekte die erhöhten qualitativen Anforderungen aus dem Bebauungsplan nicht erfüllen, so kann die Gemeinde jederzeit qualitätssichernde Verfahren einfordern.

Damit diese Entwicklungen realisiert werden können, gilt es in einem ersten Schritt, mit einer Teilzonenplanänderung die planungs- und baurechtlichen Grundlagen zu schaffen. Mit der Teilzonenplanänderung und dem Bebauungsplan Sagenmatt werden die baurechtlichen Grundlagen geschaffen, welche eine Zentrumserweiterung und -aufwertung gemäss Entwicklungsziele der Gemeinde ermöglichen. Im Zonenplan wird im Gebiet Sagenmatt die bestehende Geschäfts- und Wohnzone (4-5 Geschosse) und die 4-geschossige Wohnzone in die Sondernutzungszone Sagenmatt umgezont. Zusätzlich gilt die strengere Bebauungsplanpflicht, welche die bestehende Gestaltungsplanpflicht überflüssig macht und die zukünftig zulässigen Nutzungen festlegt.

## **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie der Teilrevision des Zonenplans und der Anpassung des Bau- und Zonenreglements (Art. 2 und Ergänzung mit Art. 5c Sondernutzungszone Sagenmatt und Art. 16a Grünzone Gewässerraum) und dem Bebauungsplan Sagenmatt zustimmen, die zurückgezogenen Einsprachen als erledigt erklären und die dagegen erhobenen Einsprachen abweisen?

## **Empfehlung des Gemeinderats**

### **JA**

Der Gemeinderat empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen und die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.

## **Empfehlung der Controlling-Kommission**

### **JA**

Die Controlling-Kommission empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen und die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.

# Vorlage 2 in Kürze: **Gemeindeinitiative zur Einführung eines Einwohnerrates in der Gemeinde Ebikon**

Am 27. September 2019 reichte das Initiativkomitee die Unterschriftenlisten für die Gemeindeinitiative «Einwohnerrat» ein.

Das Initiativbegehren verlangt in Form der Anregung (nicht-formulierte Initiative),

- a. dass in der Gemeinde Ebikon ein Einwohnerrat geschaffen wird und dem Volk eine entsprechende Abstimmungsfrage unterbreitet wird.
- b. dass der neu geschaffene Einwohnerrat im Jahr 2024 anlässlich der ordentlichen kommunalen Wahlen für die Legislaturperiode 2024-2028 vom Volk gewählt wird.

In seinem Entscheid vom 17. Oktober 2019 erklärte der Gemeinderat die Gemeindeinitiative zur Einführung eines Einwohnerrates in der Gemeinde Ebikon als formell zustande gekommen und das Initiativbegehren als materiell gültig.

Der Gemeinderat unterstützt die Gemeindeinitiative zur Einführung eines Einwohnerrates. Er ist überzeugt, dass öffentliche Debatten und Meinungsbildungen zwischen dem Gemeinderat und einem Einwohnerrat das politische Leben in Ebikon positiv beeinflussen können. Das heutige Modell befriedigt dieses Bedürfnis nur begrenzt, eine Rückkehr zur Gemeindeversammlung ist für eine Gemeinde mit 14'000 Einwohnerinnen und Einwohner nicht mehr zeitgemäss. Ein Einwohnerrat würde gegenüber dem heutigen Kommissionenmodell vertretbare Mehrkosten generieren.

## **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie die Initiative für die Einführung eines Einwohnerrates in der Gemeinde Ebikon annehmen?

## **Empfehlung des Gemeinderats**

**JA**

Der Gemeinderat empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen und die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.

## **Empfehlung der Controlling-Kommission**

**JA**

Die Controlling-Kommission empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen und die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.

# Vorlage 1 im Detail: **Teilzonenplan- änderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau und Zonenreglements und der Bebauungsplan Sagenmatt**

## **Ausgangslage und Ziel**

Die AMAG hat ihren angestammten Garagen-Standort im Sagematt-Areal aufgegeben. Das Areal soll von der moyreal immobilien ag, die der AMAG-Erbin Eva Maria Bucher-Haefner gehört, zu einem belebten Wohnquartier mit Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden.

Das Areal befindet sich an der Luzernerstrasse, der Kantonsstrasse von Luzern nach Cham und Zug. Sie ist neben der Autobahn eine wichtige Verkehrsverbindung. Es ist durch seine zentrumnahe Lage sehr gut erreichbar, die Strecke ins Zentrum von Luzern beträgt rund 4 km, nach Zug rund 26 km. Der Bahnhof Ebikon ist 1 km vom Areal entfernt. Von hier aus bestehen halbstündliche S-Bahn-Verbindungen nach Luzern oder nach Rotkreuz und Zug. Direkt vor dem Areal befindet sich an der Luzernerstrasse die Bushaltestelle «Schmiedhof». Alle 7 Minuten verkehren Busse zum Bahnhof Ebikon wie auch zum Bahnhof Luzern.

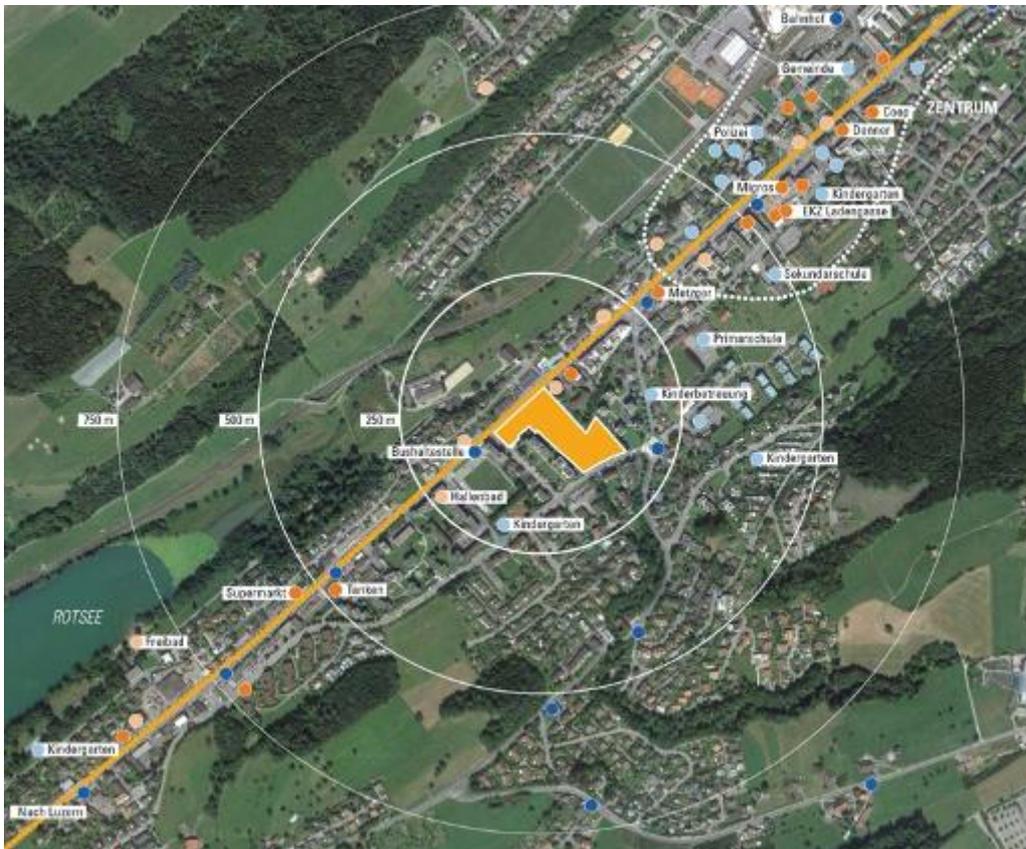


Abb. 1: Lage des Bebauungsplanareals in der Gemeinde Ebikon. Quelle: Gemeinde Ebikon

Das Ortszentrum, wo alle Einkaufs- und Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen, ist bequem per Velo, mit dem Bus oder durch einen kleinen Spaziergang zu erreichen. In direkter Nähe zu den Parzellen finden sich mehrere Schulen, Kindergärten und Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Auch das Hallenbad Ebikon liegt in der unmittelbaren Umgebung. Ein grosser Vorteil der Areallage ist der direkte Bezug zum Naturraum des Hundsrückens und zum Rotsee.

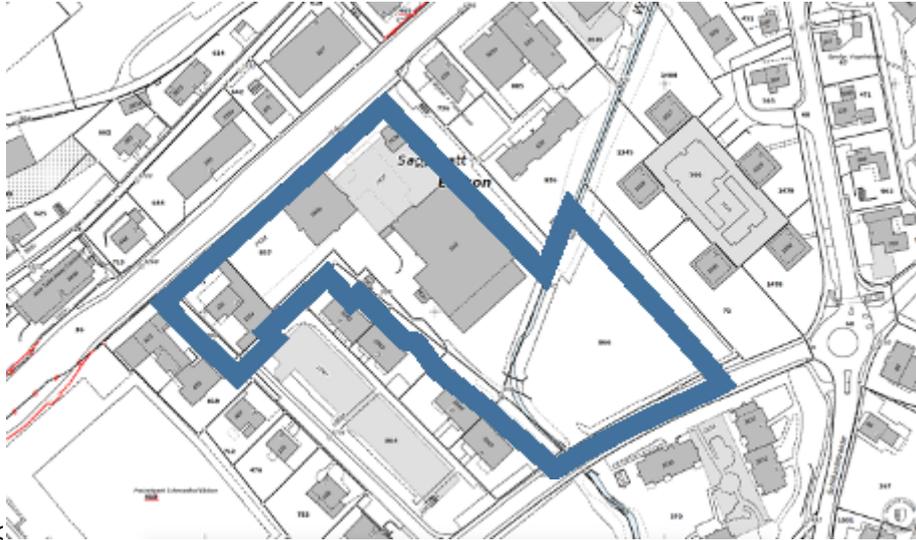


Abb. 2: Bebauungsplanperimeter (blau umrandet) gemäss Grundbuchplan. Quelle: Geoportal Kt. Luzern

# Übergeordnete Rahmenbedingungen

## Nationale Rahmenbedingungen

Das Raumplanungsgesetz des Bundes Art. 1 Abs. 2a bis verlangt, dass die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Der Bebauungsplan ist von keinen Sachplänen des Bundes tangiert.

## Kantonale Rahmenbedingungen

### Lärm

Die massgebenden Grenzwerte entlang der Luzernerstrasse) sind überschritten. Folglich sind planerische und bauliche Massnahmen erforderlich, die im Lärmschutzgutachten aufgezeigt werden und in den Sonderbauvorschriften (SBV) verbindlich festgelegt sind.

### Gewässerraum

Die Breite des Gewässerraums beträgt gemäss kantonalen Vorgaben 13 m. Im Bebauungsplan werden Gewässerlauf und Gewässerraum mit der „Baulinie zur Sicherung des Gewässerraums“ planungsrechtlich gesichert. Aufgrund dieser Baulinie wird in der Teilzonenplanrevision Sagenmatt die überlagerte Grünzone Gewässerraum (Gr-G) festgelegt. Somit wird der Gewässerraum im betroffenen Abschnitt auch ausserhalb des Bebauungsplanperimeters eigentümerverbindlich festgelegt. Die Grünzone Gewässerraum ist auf die laufende Gesamtrevision der Ortsplanung abgestimmt.

### Grundwasserschutz, Altlasten und Denkmalschutzobjekte

Das Gebiet Sagenmatt befindet sich in keinem Gewässer- oder Grundwasserschutzbereich. Auf dem Sagenmatt-Areal sind laut kantonalem Kataster der belasteten Standorte (KbS) keine Altlasten registriert. Ferner sind im Bauinventar keine geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Objekte registriert.

### Naturgefahren

Das südöstliche Gebiet des Areals Sagenmatt ist in der Gefahrenzone Wasser mit geringer Gefährdung (G-Wa) eingestuft. In diesem Gebiet kann die Gemeinde Massnahmen festlegen, wenn sich dies als zweckmässig erweist. Aufgrund der geplanten Bachsanierungsmassnahmen verzichtet die Gemeinde auf Massnahmen im Bebauungsplanperimeter. Aufgrund der Bachsanierungsmassnahmen werden die Gefahrenzonen im Zonenplan korrigiert.

## Energieplanung

Die ewl energie wasser luzern realisierte zwischen Frühjahr 2018 und Sommer 2019 die Erweiterung des Fernwärmenetzes Ebikon (Projekt "Ebikon II"). Dieses führt bis an den Kreisverkehr Schachenweidstrasse und endet dort nach Planungsstand Juni 2017. Ein Fernwärmeanschluss an das Areal Sagenmatt wird über die Schachaenweidstrasse ermöglicht.

## Ausbauprojekt Kantonsstrasse

Der Bebauungsplan regelt den Strassenraum an der Kantonsstrasse. Dabei soll das Trottoir in den Vorbereich der Bauten räumlich-gestalterisch miteinbezogen werden. Darum wird der Bebauungsplan-Perimeter beim neuen Fahrbahnrand der Kantonsstrasse festgelegt und ein „Vorplatz“ beschrieben. Die Gestaltung des Strassenraums und die Realisierung der Baubereiche A und B sind gleichzeitig umzusetzen, unabhängig von der Gesamtanierung der Kantonsstrasse gemäss Bauprogramm des Kantons.

## Kommunale Rahmenbedingungen

### Masterplan

Der Masterplan aus dem Jahr 2015 ist das strategische Führungsinstrument der Gemeinde. Es sichert städtebauliche Qualität und dient als Koordinationsinstrument für verschiedene Projekte der öffentlichen Hand und von Privaten. Gemäss Masterplan sind beim Sagenmatt-Areal zwei Rahmenbedingungen zu beachten:

- Das am Rande des Areals verlaufene "Spiessli" (Querwegverbindungen des Langsamverkehrs), das die Wohnquartiere im Süden mit der Bushaltestelle und den umliegenden Erholungsräumen verbindet, muss garantiert werden.
- Die Längsverbindung des Langsamverkehrs verläuft im Areal entlang des Mühlebachs und ist ebenfalls planungsrechtlich zu sichern.

### Entwicklungsziele der Gemeinde

Für die Neuausrichtung der städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde sieben Ziele formuliert, wovon die folgenden sechs Ziele Einfluss auf die geplante Überbauung auf dem Sagenmatt-Areal haben werden:

- Lokale Identitäten beibehalten und neu erschaffen
- Quartiere mit Längs – und Querverbindungen verbinden
- Erholungsräume und Aufenthaltsqualitäten einplanen
- Fussgänger und Langsamverkehr fördern
- Dachlandschaften neu definieren und nutzen
- Durchmischung der Nutzung und Bewohner



Abb. 3: Ausschnitt Masterplan Gemeinde Ebikon. Quelle: Gemeinde Ebikon

## Lokale Identitäten beibehalten und neu erschaffen

Im Masterplan sind detaillierte und konkrete Einzelziele für verschiedene Gebiete der Gemeinde beschrieben, welches die städtebaulichen Strukturen um das Sagenmatt-Areal klären. Darin wird vor allem genannt: die notwendige Vermittlung zwischen ruhigen Wohnlagen und lebendigen Strassenräumen, das Fördern einer belebten und durchmischten Nachbarschaft und die Stärkung der Quartiers-Identität mittels sinnvoller Bauformen. Eine besondere Bedeutung kommt der Gestaltung entlang der Kantonsstrasse zu, die den Charakter einer Geschäftsstrasse erhalten soll und nicht die einer Durchfahrtsstrasse.

## Quartiere mit Längs – und Querverbindungen verbinden

Aufgrund der Grösse und der Tiefe des Sagenmatt-Areals ist insbesondere der «Entwicklung in die Tiefe» Beachtung zu schenken. Es soll eine Durchwegung

der stets parallel gehaltenen Bebauungsstrukturen entlang der Kantonsstrasse erreicht werden.

### **Erholungsräume und Aufenthaltsqualitäten einplanen**

Der heute kanalisierte Bachlauf durch das Entwicklungsareal soll mit entsprechender Renaturierung mitten im Wohnquartier zu einem Teil der Freiraumgestaltung für Spiel und Aufenthalt werden.

### **Fussgänger und Langsamverkehr fördern**

Die Entwicklung in die Tiefe (Verbindung von Kantons- und Schachenweidstrasse) und der renatuierte Bachufer bilden die Grundlagen für Wegverbindungen, die Teil eines zusammenhängen Wegnetzes in der Gemeinde werden.

### **Dachlandschaften neu definieren und nutzen**

Unterschiedliche Gebäudehöhen schaffen die Voraussetzungen für interessante und o vernachlässigte Dachlandschaften.

### **Durchmischung der Nutzung und Bewohner**

Eine angemessene Dichte für Ebikon, ein breites Angebot an Wohnformen für unterschiedlichste Bedürfnisse und ein attraktiver Strassenraum sind wichtige Beiträge zu einem belebten vielschichtigen Dorf.

Erwartet werden:

- städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle und zeitgemässe Neubauten, welche eine optimale Ausgangslage für die Entwicklung des Quartiers schaffen und langfristig gut vermietbar sind
- der Einbezug des Masterplans der Gemeinde und eine gute Integration des Areals in seine Umgebung, insbesondere im räumlichen Bezug zu den direkten Nachbararealen und zur Kantonsstrasse
- attraktive und marktkonforme Gewerbe-, Büro-, Verkaufs- und Dienstleistungsflächen, optimale und bedürfnisgerechte Wohnungen, die den Zielgruppen gerecht werden und einen hohen Gebrauchswert besitzen
- wirtschaftliche Projekte, die angemessene Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleisten und damit bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum bieten

### **Ortsplanung in Revision**

Die Ortsplanung wird gegenwärtig revidiert. Der Bebauungsplan Sagenmatt wurde nach den neuen planungsrechtlichen Anforderungen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) 2014 aufgebaut; das heisst ohne AZ und aGF, sondern mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und Gesamthöhen bzw. Höhenkoten.

# Inhalte des Bebauungsplan Sagenmatt

## Umsetzung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Planungsinstrument, welches die Bau- und Zonenordnung für ein bestimmtes Gebiet neu festlegt. Er erlaubt eine weitergehende Bebauung als mit der normalen Bau- und Zonenordnung ist wiederum an strengere Anforderungen bezüglich Qualität in Städtebau, Architektur, Erschliessung, Freiräumen sowie Umweltschutz gebunden. Den Auftrag vom verdichteten Bauen muss konsequent wahrgenommen werden, denn dies wurde von den Stimmberechtigten am 3. März 2013 entschieden und gilt unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan.

Die bestehende Zonenordnung aus dem Jahr 1995 kann die gewünschte Entwicklung nicht ermöglichen. Der Bebauungsplan Sagenmatt liegt im Perimeter der angemessenen Verdichtung und bildet die Grundlage für eine hochwertige und vielfältige Entwicklung zum Wohn- und Arbeitsgebiet. Er ist insofern raumplanerisch ein wichtiger Schritt in die Zukunft von Ebikon. Für die angestrebte Veränderung des Areals Sagenmatt sind mit einem neuen Bebauungsplan die rechtlichen Grundlagen zu schaffen und der bestehende Zonenordnung aus dem Jahre 1995 zu ersetzen.

Am 6. Juni 2015 wurde durch die moyreal immobilien ag mit Beteiligung der Gemeinde ein zweistufiger Studienauftrag mit städtebaulichem Fokus durchgeführt. Seitens Gemeinde sind die Absichten des Masterplans in das Programm eingeflossen. Das Beurteilungsgremium entschied über die eingereichten Entwürfe und empfahl dabei aus acht Entwürfen das Projekt der Architekturgemeinschaft Schärli Architekten und Meyer Gadiant Architekten zur Weiterbearbeitung und Realisierung.

In der Folge wurde das Siegerprojekt aufgrund der Kritikpunkte im Schlussbericht und der Anforderungen der Grundeigentümerschaft, in Begleitung der gemeindlichen Fachkommission Ortsentwicklung, zum Richtprojekt weiterentwickelt und in einen Bebauungsplan überführt. Dieser liegt nun der Stimmbevölkerung vor und stellt eine Bebauung gemäss der städtebaulichen Idee des Richtprojekts und der Gemeinde sicher. So sollen insbesondere in Zentrumsnähe und entlang der Kantonsstrasse angemessen dichte und identitätsstiftende Strukturen entstehen, die hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität aufweisen und den Vorhaben der Gesamtrevision der Ortsplanung entsprechen.

*Gestützt auf § 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlässt die Gemeinde Ebikon den Bebauungsplan Sagenmatt mit den folgenden Vorschriften:*

**Art. 1**            **Zweck**

*<sup>1</sup> Bebauungs- und Gestaltungspläne bezwecken 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.*

*<sup>2</sup> Sie müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen.*

## *Art. 2 Bestandteile*

*<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:*

- Situationsplan im Massstab 1:500 zum Bebauungsplan Sagenmatt*
- Reglement (Sonderbauvorschriften SBV) zum Bebauungsplan Sagenmatt*

Das Leitbild (Planungsbericht) ist ein wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Für das Baubewilligungsverfahren ist ein auf dem Leitbild basierendes Umgebungs-, Materialisierungs- und Farbkonzept zu erstellen. Das vollständige Reglement des Bebauungsplans umfasst 32 Artikel und kann im Anhang eingesehen werden. Ebenso das Leitbild, welches ein wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Nachfolgend wird dargelegt, wie die gesetzlichen Anforderungen im vorliegenden Projekt umgesetzt resp. erreicht und gesichert werden:

## **Entwicklungsziele Masterplan und Gemeinde:**

Es entsteht ein neues Quartier mit städtischen Qualitäten, mit einer grosszügigen und attraktiven öffentlichen Langsamverkehrsverbindung zwischen der Luzernerstrasse und der Schachenweidstrasse. Der Bachlauf wird renaturiert, ins Fusswegnetz einbezogen und öffentlich zugänglich gemacht. Die locker angeordnete Gebäudestruktur umfasst die naturnahen Aussenräume und macht das Zusammenspiel von Erschliessungsachsen, Vorplätzen, Hauszugängen und den beiden Höfen besonders deutlich. Das neue Quartier hat mit der speziellen Bauform, seinen zwei unterschiedlichen Dachgartenebenen und den leicht versetzten Fassadenkanten entlang der Kantonsstrasse einen prägnanten Auftritt. Durch den Bebauungsplan ergibt sich die Chance, einen ansprechenden Strassenraum mit sinnvollen Stadträumen zu schaffen und somit die Achse als wichtige Orientierung und zukünftiges Aushängeschild für die Entwicklung der Gemeinde zu nutzen. Entsprechend attraktiv soll der Strassenraum in einem gemeinsamen Projekt zwischen Kanton, Gemeinde und Grundeigentümerschaft gestaltet werden.



Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge werden gute Voraussetzungen für den Langsamverkehr geschaffen. Mit diesen Massnahmen wird die Grundlage für ein zukunftsweisendes Mobilitätsverhalten in der Siedlung Sagenmatt gelegt.

## **Hohe Wohnqualität**

Die Grundrisse und Loggien tragen den besonderen Lärmschutzanforderungen entlang der Kantonsstrasse Rechnung; kombinierte Loggen/Balkone Richtung Innenhöfe schaffen Wohnungen mit hohem Wohnwert. Nebst den Gartennutzungen in den Erdgeschossen bestehen direkte Verbindungen zu Dachgärten über Wohnungen in den Obergeschossen oder mittels Treppenabgängen. Diese Verbindungen zum Wohnaussenraum gehören mit zu den tragenden Qualitäten der Siedlung.

## **Hohe Qualität der Architektur**

Dem Bebauungsplan gelingt der Spagat zwischen Vorschriften und Flexibilität bei der Ausgestaltung der Fassaden. Einerseits liefert das Richtprojekt eine konkrete Vorstellung der Architekten über die angestrebte Erscheinung der Gebäude, andererseits ermöglichen die Anforderungen an die Fassadengestaltung in den Vorschriften den nötigen Spielraum bei der Materialisierung, Farbgebung und Fassadenstrukturierung in angemessenem Rahmen. Sollten die Bauprojekte die definierten qualitativen Anforderungen nicht erfüllen, kann die Gemeinde ein qualitätssicherndes Verfahren einfordern.

## **Effiziente Nutzung der Energie, Infrastrukturwerke**

In den Sonderbauvorschriften werden die wesentlichen Grundsätze und Ziele zur Energieeffizienz festgehalten.

Die Standorte der Entsorgung und die Zufahrten und Standplätze der Feuerwehr sind im Situationsplan ausgewiesen.

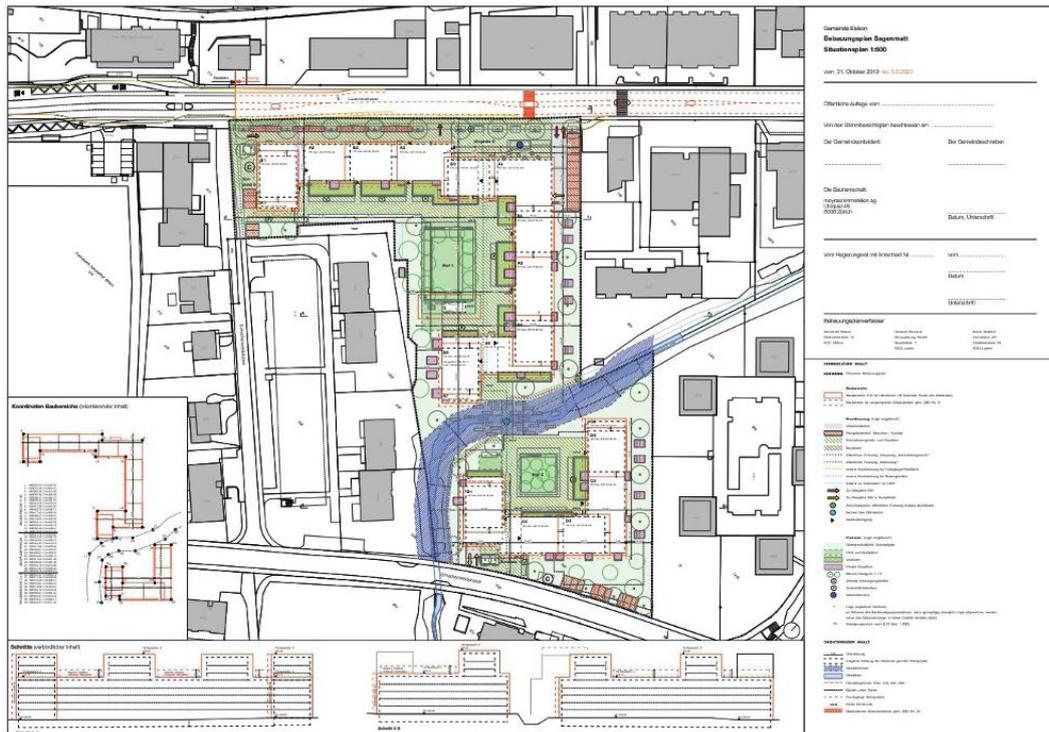


Abb. 5: rev. Situationsplan Sagenmatt von 5. März 2020. Quelle: Gemeinde Ebikon

## Projektänderungen nach Einspracheverhandlung

Aufgrund von Einsprachen durch Nachbarn wurden folgende Projektänderungen vorgenommen, um den Wünschen der Nachbarn zu entsprechen:

(rev. Situationsplan von 5. März 2020)

- Abstufung sechs Bäume entlang den Grundstücken 1355, 1356, 1357 und 1289 von der Kategorie 1 in die Kategorie 2.
- Einhaltung des geltenden Grenzabstands von 10 m entlang den Grundstücken 1356, 1357 und 1289.

## Die Projektidee

Das Gebiet Sagenmatt wird im Norden von der Luzernerstrasse (Kantonsstrasse) und im Süden von der Schachenweidstrasse (Quartierstrasse) begrenzt. Quer durch das Gebiet fliesst der Mühlebach. Hier soll ein neues Quartier mit stadt- und naturnahen Qualitäten mit rund 260 Miet- und Eigentumswohnungen sowie mit Arbeits- und Dienstleistungsflächen entstehen. Die Eigentumswohnungen werden bevorzugt an Personen vergeben, welche in Ebikon wohnen oder arbeiten. Im Vergleich zu den anderen Quartieren in Ebikon mit punktförmigen Wohnhäusern zeichnen sich die Bauten dieses neuen Quartiers durch ihre fließende, locker angeordnete Grossform und den gefassten Aussenräumen aus. Der Bachbereich soll renaturiert und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Eine grosszügige Erschliessungspassage durchquert die beiden Hofräume und verbindet das rückwärtige Quartier mit der Kantonsstrasse. Die

zweigeschossigen Durchgänge durch die Gebäude dienen als gedeckte, gemeinschaftliche Aussenräume und stärken den offenen Charakter des Quartiers. Das Zusammenspiel von Erschliessungsachsen, Vorplätzen, Hauszugängen und den beiden Höfen macht dies besonders deutlich.

Es entsteht somit ein Kontrast zwischen den parkähnlich durchgrüntem Hofräumen und einer neuen und klaren Gestaltung entlang der Kantonsstrasse. Der renaturierte Mühlebach und die Naturwiesen mit standortgerechten Grossbäumen schaffen naturnahen Aufenthalt für die Bewohner. Die Überbauung orientiert sich an den umliegenden Geschossigkeiten der Nachbarschaft und fügt sich so in die bestehende Baustruktur ein. Die Volumetrie erlaubt trotz neuer baulicher Dichte grosszügige und vielfältige Aussenräume, die einen ansprechenden Auftritt mit Wiedererkennbarkeit besitzen und als neuer Orientierungspunkt an der stark frequentierten Kantonsstrasse dienen.

## Bauliche Dichte

Das verdichtete Bauen findet primär entlang der Kantonsstrasse und mit abnehmender Dichte zum hinteren Quartier an der Schachenweidstrasse statt. Die neu geltende Überbauungsziffer (ÜZ) wurde im Richtprojekt mit 0.35 an der Luzernerstrasse und 0.29 an der Schachenweidstrasse zuträglich definiert.



Abb. 6: Boulevard mit zeitgemässer Fassadenstrukturierung an der Luzernerstrasse und der Schachenweidstrasse. Quelle: Gemeinde Ebikon



Abb. 7: Boulevard mit zeitgemässer Fassadenstrukturierung an der Luzernerstrasse und der Schachenweidstrasse. Quelle: Gemeinde Ebikon

## Boulevard und Schachenweidstrasse

Der Bereich entlang der Luzernerstrasse wird zu einer erweiterten boulevardähnlichen Gehwegzone mit einem einladenden öffentlichen Gesicht ausgebildet. Diese Vorzone erschliesst zugleich auch die gewerblichen Nutzungseinheiten im Erdgeschoss und beinhaltet die Besucherparkplätze. Die kleineren Gewerbeeinheiten sowie die Hauseingänge entlang der Luzernerstrasse beleben den Strassenraum und sind zudem durch ein Vordach, welches den öffentlichen Charakter stärkt, vor der Witterung geschützt. Es wird generell entlang der Luzernerstrasse eine starke Nutzungsüberlagerung angestrebt. Ein Miteinander und Nebeneinander von unterschiedlichen Ansprüchen soll geschaffen werden. Eine durchgehende Baumreihe mit Sitzgelegenheiten begleitet das Gebäude und schafft damit einen räumlichen Filter zur Luzernerstrasse. Mit dem Ausbilden eines Vorplatzes im Bereich des Rücksprungs der Gebäudefassade wird der öffentliche Gehwegbereich mit der privaten Platzfläche verwoben, um neue Aufenthaltsqualitäten zu erschaffen.

Entlang der Schachenweidstrasse soll die Gestaltung des Aussenraumes auf das bestehende Quartierbild Rücksicht nehmen. Mit einem Vorplatz wird der Anschluss ans Quartier sichergestellt und eine einheitliche Quartierwahrnehmung gefördert.

## Fassadengestaltung

Die Bauvolumen bestehen aus zwei schlaufenartigen Grossformen, getrennt durch den Mühlebach. Die unterschiedlichen Volumen und der zentral angelegte Verbindungsdurchgang, die den Fussgänger von der Kantonsstrasse bis zur Schachenweidstrasse beidseitig führt, ergeben aufgrund der einheitlichen Fassadengestaltung eine lebendige und zeitgemässe

Gesamtwirkung. Grosszügige raumhohe Fenster, die über die Fenster hinwegverlaufende Absturzsicherungen lassen die Fenster optisch grösser und hochwertiger erscheinen und unterscheiden sich so von den Fassaden der Nachbarbauten. Die Geschossdecken sollen aussen ablesbar sein, was den Fassaden eine Massstäblichkeit, Rhythmus und nicht zuletzt einen identitätsstiftenden Ausdruck verleiht. Diese Elemente verlaufen rund um alle Fassaden und binden somit die Volumen zusammen. Durch den Versatz des Gebäudes entlang der Kantonsstrasse wird einerseits eine lange monotone Fassade verhindert und andererseits ein Vorplatz als Auftakt ins Quartier geschaffen. Das öffentliche Sockelgeschoss entlang der Kantonsstrasse sowie die zweigeschossigen Durchgänge entlang der Fussgängerachse sollen sich gegenüber den privaten darüber liegenden Geschossen in der Materialisierung differenzieren. Die Farbgebung der Bauten soll gesamthaft zurückhaltend (helle und warme Farbtöne) sein, so dass ein in sich stimmiges und hochwertiges Bild entsteht.

Der Hochpunkt in der Arealmitte zwischen den beiden Höfen soll als siedlungsinterne öffentliche Nutzung ausgestaltet werden. Die Akzentuierung des gemeinschaftlich genutzten Poolgeschosses erfolgt durch eine Dachkrone in gleicher Materialisierung wie die horizontalen Bänder, die geschossweise in der darunterliegenden Fassaden angeordnet sind.



Abb. 8: Verbindungsachse durch den Innenhof von der Luzernerstrasse zur Schachenweidstrasse.  
Quelle: Gemeinde Ebikon

## Erschliessungsachse und Vorplätze

Eine einheitliche Erschliessungsachse soll die beiden durch den Mühlebach getrennten Arealteile künftig verbinden. Sie ist zugleich Brücke und Fenster in den natürlichen Bachraum. Die Erschliessungsachse wird dabei vom Weg zum Platz, der direkt zu den Hauszugängen führt und zugleich vielfältige

Spielmöglichkeiten bietet. Sie bildet drei prägnante Vorplätze, die den Auftakt ins Areal markieren und damit die Adressbildung und Orientierung unterstützen. Die Vorplätze auf der Nordwestseite und bei der Schachenweidstrasse erhalten eingefasste Sitzmauer, die zum spontanen Zwischenhalt unter Bäumen einladen. Durch den Versatz des Gebäudes entlang der Luzernerstrasse entsteht ein weiterer Vorplatz mit Wasserspiel, der eine hohe Öffentlichkeit ausstrahlt und den Platz mit Café oder Bistro belebt.



Abb. 9: Hof 1 an der Luzernerstrasse. Quelle: Gemeinde Ebikon



Abb. 10: Hof 2 an der Schachenweidstrasse. Quelle: Gemeinde Ebikon

## Höfe und Vorzonen

Die beiden grosszügigen Hofräume innerhalb der Gebäudeanordnung, verzahnen sich mit der benachbarten Umgebung. Diese grünen vom Lärm geschützten Wohnhöfe sollen grösstenteils gemeinschaftlich genutzt werden. Während sich der nördliche Hof 1 vor allem durch seine Grosszügigkeit und Offenheit auszeichnet, ist der südliche Hof 2 geprägt durch die unmittelbare Nähe zum Mühlebach, der zum erweiterten Aufenthalts- und Spielraum wird.

Im Hof 1 befindet sich ein zentraler vertiefter Bereich, der durch eine arenaähnliche Sitzgelegenheit, die sich auf die offene Mitte hin orientiert, eingefasst wird. Die offene Mitte besteht aus einer vielfältig bespielbaren

Rasenfläche, umrahmt von Kiesrahmen mit grossen Parkbäumen. Im Hof 2 ist der mittige Bereich zum zentralen Aufenthaltsbereich eingefasst und dient auch als erhöhte Sitzfläche. Darin wachsen mittelgrosse Bäume, die ein dichtes Schattendach und eine intime Atmosphäre erzeugen.

Die Vorgärten und die privaten Sitzplätze der Erdgeschosswohnungen werden mit Sitzmauern eingefasst und so von der Gemeinschaftsflächen getrennt. Locker eingestreute Kleinbäume sorgen für einen Sichtschutz und einen räumlichen Filter. Zusätzlich zu den Aussensitzplätzen der Erdgeschosswohnungen werden für einzelne Wohnungen im ersten Obergeschoss weitere Aussensitzplätze angeboten, die mit genügend Gebäudeabstand losgelöst als eigenständige private Nutzungseinseln innerhalb der Wiesenfläche vorgesehen sind.

## Gemeinschaftliche Grünanlagen und Bachraum

Der Mühlebach wird zum neuen zentralen Naturerlebnisraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Mit einem Fussweg entlang des Baches und der Brücke als Teil der Erschliessungsachse wird dieser Bachabschnitt auch für die Öffentlichkeit zugänglich. Der Verlauf des Mühlebachs wird so angepasst, dass die Sitzstufen in abgeflachten Uferböschungen einen optimalen Zugang zum Bachraum und eine Querung ermöglichen. Zudem wird der Bachraum naturnah mit einheimischen Feldgehölzen (Sträucher und Grossbäume) gestaltet um eine hohe Artenvielfalt zu erreichen. Damit entsteht ein weicher naturnaher Arealrand der schon beinahe natürlich-wild anmutet und im Kontrast steht zur eher geordneten Aussenraumgestaltung.



Abb. 11: Direkt zugänglich begrünte Dachebene. Quelle: Gemeinde Ebikon

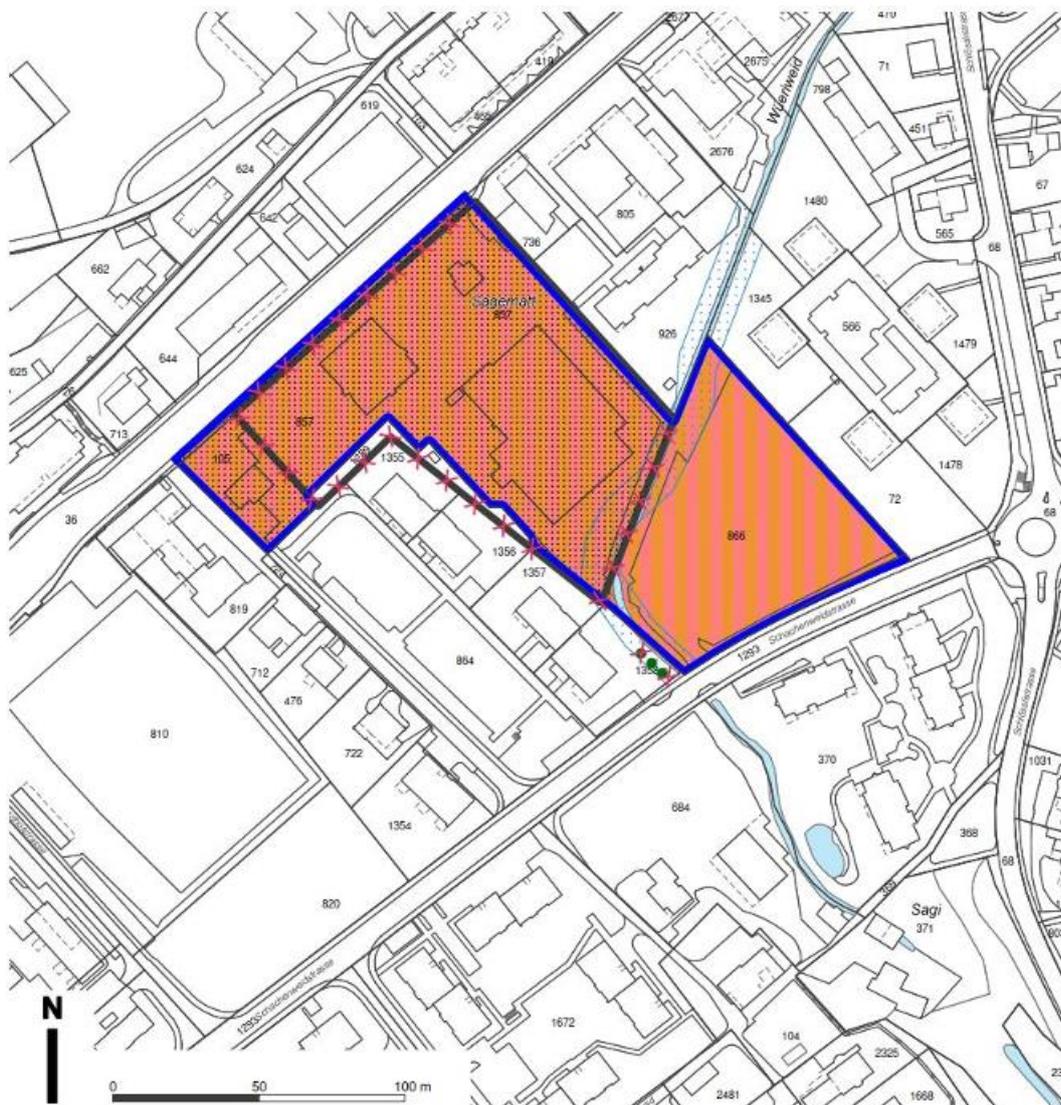
## Dachnutzung

Die Dachebene des 4.Obergeschosses verwandelt sich zu stark begrünten Aufenthaltsplattform mit grosszügig und dicht bepflanzten Kleingärten. Diese sind unterteilt in mehrere private Dachgärten mit kleinen Aufgängen aus den darunterliegenden Wohnungen des 4 und des 5. Obergeschosses. Die Pflanzbereiche haben einen Abstand zur Fassadenkante und liegen gegenüber den Aufenthaltsflächen leicht erhöht und werden mit Stauden, Gräser, Büschen und Kleinbäumen bepflanz, um die erforderliche Privatheit und Beschattung zu gewährleisten. Die Dachaufgänge sind als kleine Gartenpavillons gestaltet und verfügen über ein kleines Vordach, das vor Einsicht und Witterung schützt.

# Inhalte der Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements

## Zonenplan

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters wird die bestehende Geschäfts- und Wohnzone (4-5 Geschosse) und die 4-geschossige Wohnzone durch die Sondernutzungszone Sagenmatt (SoSa) ersetzt. Die neue Sondernutzungszone Sagenmatt bestimmt die zulässigen Nutzungen und legt fest, dass einzig mit einem Bebauungsplan gebaut werden darf. Somit wird auch im Zonenplan eine Bebauungsplanpflicht analog dem Perimeter des Bebauungsplans festgesetzt. Somit wird die bestehende Gestaltungsplanpflicht im geltenden Zonenplan von 1995 überflüssig. Die Sicherung des Gewässerraums im Zonenplan erfolgt mit der überlagerten Grünzone Gewässerraum (Gr-G). Der Gewässerraum ist naturnah gemäss den Vorgaben der bundesrechtlichen Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung zu gestalten. Die innerhalb des Gewässerraums bestehenden Naturobjekte werden aufgehoben. Bebauungsplan und Teilrevision der Ortsplanung für das Gebiet des Bebauungsplans Sagenmatt sind zeitgleich vorzuprüfen, öffentlich aufzulegen sowie zu beschliessen und genehmigen zu lassen.



- Genehmigungsinhalt**
-  Sondernutzungszone Sagenmatt (SoSa), ES II
  -  Sondernutzungszone Sagenmatt (SoSa), ES III
  -  Bebauungsplanpflicht neu
  -  Grünzone Gewässerraum Gr-G
  -  Gestaltungsplanpflicht bisher (aufgehoben)
  -  Hecke, Feldgehölz, Uferbestockung bisher (aufgehoben)
- Orientierender Planinhalt**
-  Gewässer

Abb. 12: rev. Teilzonenplanänderung Sagenmatt von 9. April 2020 Quelle: Gemeinde Ebikon

## Projektänderungen nach Einspracheverhandlung

(rev. Teilzonenplanänderung Sagenmatt von 9. April 2020)

- Belassen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES II) im rückwertigen ruhigen Wohngebiet der Schachenweidstrasse

## Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement wird in Artikel 2 die Auflistung der Bauzonen mit der Sondernutzungszone Sagenmatt und der Grünzone Gewässerraum ergänzt:

### Art. 2 Zoneneinteilung

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung eingeteilt:

#### **Bauzonen**

- ....
- Sondernutzungszone Sagenmatt SoSa
- ....
- Grünzone Gewässerraum Gr-G
- ....

Für die vorgesehene Sondernutzungszone Sagenmatt wird Artikel 5c und Artikel 16a eingefügt:

### Art. 5c Sondernutzungszone Sagenmatt

<sup>1</sup> In der Sondernutzungszone Sagenmatt sind Wohnungen, nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe (ES II/III) zulässig.

<sup>2</sup> In der Sondernutzungszone Sagenmatt darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden.

<sup>3</sup> Für das Teilgebiet zwischen der Luzernerstrasse und dem Mühlebach (Parz. Nr. 105 und 857) beträgt die maximale Gebäudegrundfläche 3'460 m<sup>2</sup> und 175 m<sup>2</sup> für auskragende Gebäudeteile. Der höchste Punkt der Gebäude liegt zwischen 444.70 m ü. M. und 456.80 m ü. M. Zusätzlich sind 60 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche für einen Pavillon mit dem höchsten Punkt des Gebäudes von 433.00 m ü. M. zulässig. Für das Teilgebiet zwischen dem Mühlebach und der Schachenweidstrasse beträgt die maximale Gebäudegrundfläche 1'655 m<sup>2</sup> und 85 m<sup>2</sup> für auskragende Gebäudeteile. Der höchste Punkt der Gebäude liegt zwischen 446.15 m ü. M. und 455.25 m ü. M. Die Anordnung der Gebäude in der Sondernutzungszone Sagenmatt ist im Bebauungsplan festzulegen.

### Art. 16a Grünzone Gewässerraum

<sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum ist einer Grundnutzung überlagert.

*<sup>2</sup>In der Grünzone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Die entsprechende Fläche darf zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden.*

# Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Am 22. Februar 2018 verabschiedete der Gemeinderat die Unterlagen zur Einreichung der 1. Vorprüfung an den Kanton und die öffentliche Mitwirkung. Die Unterlagen wurden dem Kanton am 23. Februar 2018 zur ersten Vorprüfung eingereicht und die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 21. März bis 19. April 2018. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung für den Bebauungsplan Sagenmatt sind sechs Eingaben eingereicht worden. Im ersten Vorprüfungsbericht vom 10. September 2018 hat der Kanton zum Bebauungsplan und zur Teilrevision Zonenplan und BZR Stellung genommen und einige Korrekturen angeordnet. Die Überarbeitung der Teilzonenplanrevision und Bebauungsplan Sagenmatt dauerte von Oktober 2018 bis Februar 2019.

Für eine abschliessende Vorprüfung und einen genehmigungsfähigen Stand wurden die Unterlagen aufgrund der Stellungnahme in verschiedenen Punkten überarbeitet und am 21. Februar 2019 vom Gemeinderat zur Einreichung der 2. Vorprüfung an den Kanton verabschiedet. Die Unterlagen wurden dem Kanton am 22. Februar 2019 zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 6. September 2019 hat der Kanton zum Bebauungsplan und zur Teilrevision Zonenplan und BZR Stellung genommen. Am 31. Oktober 2019 verabschiedete der Gemeinderat die Unterlagen zur Einreichung der dritten Vorprüfung an den Kanton. Die Unterlagen wurden dem Kanton am 6. November 2019 zur erneuten Vorprüfung für die definitive Freigabe der öffentlichen Auflage eingereicht.

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2019 stellte der Kanton der Gemeinde den abschliessenden Vorprüfungsbericht zu und nimmt positiv Stellung zum Bebauungsplan. Zeitgleich gibt der Kanton den Bebauungsplan Sagenmatt und die Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements zur öffentlichen Auflage sowie zur Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung frei. Teil der öffentlichen Auflage ist auch der Mitwirkungsbericht mit sechs Eingaben aus der Bevölkerung. Die Eingaben sind gemäss der Tabelle in den Bebauungsplan eingeflossen. Mit der Freigabe zur öffentlichen Auflage wurde am 19. Dezember 2019 durch den Gemeinderat auch der Mitwirkungsbericht genehmigt.

## Öffentliche Auflage des Bebauungsplan Sagenmatt

Der Bebauungsplan Sagenmatt wurde vom Montag, 6. Januar 2020 bis am Dienstag, 4. Februar 2020, im Sinne von § 6, 61 und § 69 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern öffentlich aufgelegt.

## **Öffentliche Auflage der Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau und Zonenreglements**

Da es sich mit der Teilzonenplanänderung (Nutzungsplanung) und dem Bebauungsplan (Sondernutzungsplanung) um zwei separate Verfahren handelt, wurde aus formellen Gründen die Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements im Sinne von § 6 und 61 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern separat aber gleichzeitig vom Montag, 6. Januar 2020 bis am Dienstag, 4. Februar 2020 öffentlich aufgelegt.

# Mehrwertabgabe

(§ 105 & 105a-e PBG)

Am 1. Januar 2018 ist die Gesetzesänderung im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) in Kraft getreten. Zentraler Gegenstand der Revision war die Einführung des Mehrwertausgleichs.

Gewinnt ein Grundstück respektive ein Areal durch einen neuen oder geänderten Bebauungsplan an Wert, soll dies künftig durch eine Mehrwertabgabe ausgeglichen werden. Gemäss § 105b PBG hat der Grundeigentümer von diesem Mehrwert 20 Prozent der Gemeinde abzugeben. Demnach wird eine Mehrwertabgabe von 550'600 Franken zum Zeitpunkt der Überbauung oder beim Verkauf des Grundstücks fällig. Die Gemeinde kann entweder den Mehrwert veranlagen oder mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen, welche Private zu Leistungen im öffentlichen Interesse verpflichtet.

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe des Bebauungsplans Sagenmatt fallen der Gemeinde zu und sind für raumplanerische Aufgaben gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes zu verwenden. Dabei können diese finanzielle Mittel beispielsweise zur Erstellung von öffentlichen Infrastrukturen, als Beiträge an öffentliche Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung sowie zur Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen eingesetzt werden.

Die Mehrwertermittlung für den Bebauungsplan Sagenmatt ist mit Unterstützung eines Fachspezialisten in Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern erarbeitet worden.

Die Verfügung des Mehrwertes respektive der Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrages stehen unter dem Vorbehalt, dass der Bebauungsplan Sagenmatt in Kraft tritt.

# Entscheidungswege

(Roadmap)



Roadmap BP Sagenmatt\* Stand 25. Mai 2020

Projektphase	Termine / Meilensteine	Bemerkungen
Start des Studienauftrags (Programmgenehmigung)	6. Juni 2015	
Abschluss des Studienauftrags (Entscheid)	18. Dezember 2015	
Weiterbearbeitung des Siegerprojekts zum Richtprojekt	2016 – Frühling 2017	
Erarbeitung des Leitbilds und des Bebauungsplans	Frühling – Herbst 2017	
Gemeinderat beschliesst Vorprüfung und Mitwirkung	22. Februar 2018	
Öffentliche Mitwirkung	21. März – 19. April 2018	
<b>1. Kantonale Vorprüfung</b>	<b>22. Februar - 10. September 2018</b>	
Eingang 1. Vorprüfungsbericht	10. September 2018	
Überarbeitung Teilzonenplanrevision und Bebauungsplan	Oktober 2018 – Februar 2019	
Gemeinderat beschliesst zweite Vorprüfung	21. Februar 2019	
<b>2. kantonale Vorprüfung</b>	<b>22. Februar - 6. September 2019</b>	
Eingang 2. Vorprüfungsbericht	6. September 2019	* Verzögerung aufgrund Ressourcenengpässen seitens Kanton
Überarbeitung Bebauungsplan aufgrund Vorprüfungsbericht	6. September - 30. Oktober 2019	
<b>Eingabe 3. kantonale Vorprüfung</b>	<b>31. Oktober 2019</b>	
Erarbeitung des Mitwirkungsberichts	November 2019	
Kenntnisnahme PUEK und Controlling-Kommission	10. Dezember 2019	
Eingang 3. Vorprüfungsbericht mit Freigabe für die öffentliche Auflage	11. Dezember 2019	
<b>Öffentliche Auflage «Bebauungsplan und Teilzonenplanrevision Sagenmatt» und Kommunikation Mitwirkungsverfahren/-bericht</b>	<b>6. Januar 2020 - 4. Februar 2020</b>	<b>30 Tage öffentliche Auflage</b>
Stellungnahme PUEK	Ende Januar 2020	
Erarbeitung Abstimmungsbotschaft, ohne Kapitel Einsprachen und Stellungnahme CK	28. Januar 2020	Parallel zur öffentlichen Auflage
Besprechung mit Moyreal Immobilien AG	4. Februar 2020	
Ende der Einsprachenfrist	4. Februar 2020	
Sammlung aller eingegangener Einsprachen + Eingabe GR (Stand 5.2.2020 mit Nachreichen bis 11.2.2020)	5. Februar 2020	
Verabschiedung von GR mit Auftrag zur Stellungnahme an die CK für die Botschaft	13. Februar 2020	
Verhandlung Einsprachen	17. Februar - Ende April 2020	
Kapitel Einsprachen und Stellungnahme 1 PUEK /CK in Botschaft	4. Mai 2020	
Eingabe GR	6. Mai 2020	
Stellungnahme der PUEK	12. Mai 2020	Art. 33 Gemeindeordnung
Verabschiedung GR, 1. Lesung Abstimmungsbroschüre	14. Mai 2020	
Zustellung an Controlling Kommission	18. Mai 2020	
Stellungnahme der Controlling-Kommission	15. Juni 2020	Art. 33 Gemeindeordnung
Eingabe GR	24. Juni 2020	
Verabschiedung GR, Finale Abstimmungsbroschüre	2. Juli 2020	
Übergabe der definitiven Abstimmungsbotschaft an Roland Beyeler (zur Redation)	6. Juli 2020	
Grafische Gestaltung der Botschaft	bis 19. Juli 2020	
Druck	10. August 2020	
<b>Urnenabstimmung</b>	<b>27. September 2020</b>	
Genehmigung durch den Regierungsrat	Ende 2020	
Rechtskraft Bebauungsplan und Teilzonenplanrevision	1. Quartal 2021	
<b>Mögliche Eingabe von Baugesuch durch Investor/Bauherr</b>	<b>ab 2.Quartal 2021</b>	<b>ab Rechtskraft</b>

## Weiteres Vorgehen: Was geschieht bei einem Ja?

Bei Annahme der Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements sowie des Bebauungsplans Sagenmatt durch die Ebikoner Stimmbevölkerung kann der jeweilige Beschluss gemäss § 63 Abs. 3 PBG innert 20 Tagen seit Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

Eine Arealentwicklung gemäss Richtprojekt kann erfolgen, sofern die Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungsplan Sagenmatt angenommen werden.

# Einsprachen

## **Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau und Zonenreglements und zum Bebauungsplan Sagenmatt**

Während der öffentlichen Auflage sind 10 Einsprachen eingegangen. Gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 wurden die Einsprachen geprüft und versucht, diese gütlich zu erledigen. Aufgrund der geführten Gespräche mit den Einsprecherinnen und Einsprechern nimmt der Gemeinderat zu den Einsprachepunkten Stellung:

### **1.1 Einsprache von ewl energie wasser luzern**

Industriestrasse 6, 6002 Luzern

#### **Einspracheverhandlung**

Am 30. Januar 2020 fand eine telefonische Einspracheverhandlung statt. Der Antrag wurde besprochen. Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 31. Januar 2020 zurückgezogen.

#### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (VRG) als erledigt zu erklären.

#### **Fazit**

Die Einsprache von ewl energie wasser luzern wird als erledigt erklärt.

### **1.2 Einsprache von Dr. med. Urs Wicki**

Laubligenstrasse 18, 6055 Alpnach Dorf  
Miteigentümer GS Nr. 1355, 1289 und 864, Schachenweidstrasse 14,  
GB Ebikon

#### **Einspracheverhandlung**

Am 17. März 2020 fand eine Einspracheverhandlung statt. Die Anträge wurden besprochen. Aufgrund der Projektänderungen nach der Einspracheverhandlung (Vergleich rev. Situationsplan von 5. März 2020) mit der Abstufung sechs Bäume entlang den Grundstücken 1355, 1356, 1357 und 1289 von der Kategorie 1 in die Kategorie 2 und die Einhaltung des geltenden Grenzabstands von 10 m entlang den Grundstücken 1356 und 1357 wurde die Einsprache mit Schreiben vom 7. April 2020 zurückgezogen.

#### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (VRG) als erledigt zu erklären.

#### **Fazit**

Die Einsprache von Urs Wicki wird als erledigt erklärt.

### **1.3 Einsprache von Dr. med. Peter und Renate Wicki- Utz**

Blumenstrasse 3, 5415 Nussbaumen

Eigentümer des Grundstück Nr. 1356, Schachenweidstrasse 12, GB  
Ebikon

Miteigentümer des Grundstück Nr. 1289 und 864, GB Ebikon

#### **Einspracheverhandlung:**

Aufgrund der ausserordentlichen aktuellen Corona Pandemie wurde die Einspracheverhandlung abgesagt und eine Stellungnahme der Gemeinde der Einsprecherin und Einsprecher schriftlich am 24. März 2020 zugestellt. Aufgrund der Projektänderungen nach der Einspracheverhandlung (Vergleich rev. Situationsplan von 5. März 2020) mit der Abstufung sechs Bäume entlang den Grundstücken 1355, 1356, 1357 und 1289 von der Kategorie 1 in die Kategorie 2 und die Einhaltung des geltenden Grenzabstands von 10 m entlang den Grundstücken 1356 und 1357 wurde die Einsprache mit Schreiben vom 26. Mai 2020 zurückgezogen.

#### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (VRG) als erledigt zu erklären.

#### **Fazit**

Die Einsprache von Peter und Renate Wicki- Utz wird als erledigt erklärt.

### **1.4 Einsprache von Frau Ruth Schärer- Wicki und Herr Paul Wicki**

Schlösslistrasse 9, 6030 Ebikon

Eigentümer des Grundstück Nr. 1357, Schachenweidstrasse 10, GB  
Ebikon

#### **Einspracheverhandlung:**

Aufgrund der ausserordentlichen aktuellen Corona Pandemie wurde die Einspracheverhandlung abgesagt und eine Stellungnahme der Gemeinde der Einsprecherin und Einsprecher schriftlich am 24. März 2020 zugestellt. Aufgrund der Projektänderungen nach der Einspracheverhandlung (Vergleich rev. Situationsplan von 5. März 2020) mit der Abstufung sechs Bäume entlang den Grundstücken 1355, 1356, 1357 und 1289 von der Kategorie 1 in die Kategorie 2 und die Einhaltung des geltenden Grenzabstands von 10 m entlang den Grundstücken 1356 und 1357 wurde die Einsprache mit Schreiben vom 27. Mai 2020 zurückgezogen.

#### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (VRG) als erledigt zu erklären.

#### **Fazit**

Die Einsprache von Frau Ruth Schärer- Wicki und Herr Paul Wicki wird als erledigt erklärt.

**1.5 Einsprache durch die STWEG Schlösslistrasse 14,**  
vertreten durch Marlis Gander, Jörg Condrau, Peter Baki, c/o Falck &  
Cie. AG, Ledergasse 11, 6004 Luzern  
Stockwerkeigentümergeinschaft des Grundstück Nr. 1345,  
Schlösslistrasse14,  
GB Ebikon

#### **Anträge:**

1. Die Gebäudevolumen, Längen und Höhen sind zu reduzieren und den Vorgaben des Masterplanes vom 1. April 2015 auf Seite 50 für das Gebiet „Neues Dorf“ und der Grundnutzung gemäss Art. 7 in der überarbeiteten Entwurfsfassung des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Ebikon vom 14. September 2017 anzupassen.
2. Auf die massive partielle Aufzonung im Gebiet Sagenmatt ist zu verzichten. Die unterschiedlichen Anforderungen (Lage, Dichte, Nutzung) in den Bereichen Luzernerstrasse und Schachenweidstrasse sind zu berücksichtigen. In diesem Sinne ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe II im Bereich Schachenweidstrasse zu belassen.

#### **Zusammenfassung der Begründungen**

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

1. Das bestehende Bau- und Zonenreglement sieht für das Areal 4-5 geschossige Bauten entlang der Kantonsstrasse, respektive 4 geschossige Bauten zwischen Mühlebach und Schachenweidstrasse vor. Die Gebäudelänge darf 35 Meter nicht überschreiten.
2. Im Masterplan vom 1. April 2015 befindet sich das Planungsgebiet Sagenmatt im Bereich „Neues Dorf Ebikon“. Als Ziel wird festgehalten, dass keine hohen Häuser oder Abweichungen der Geschoszahl mehr erlaubt werden sollen, ausser für öffentliche Sondernutzungen. Demnach sind maximal 5 Vollgeschosse erlaubt; wobei direkt an der Kantonsstrasse das bisherige Attikageschoss voll ausgebaut werden kann. Im Neuen Dorf ist die Gebäudelänge auf 30 Meter beschränkt und auf anonyme Fassaden ist zu verzichten.
3. In der überarbeiteten Fassung des Bau- und Zonenreglements vom 14. September 2017 ist der Bereich Luzernerstrasse in der Zentrumszone C mit maximal 5 Stockwerken eingeteilt, der Bereich Schachenweidstrasse in der reinen Wohnzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe II. In diesem rückwärtigen Teil soll auch keine mässig störende Nutzung gemäss der Teilzonenplanänderung Sagenmatt möglich sein.
4. Der vorliegende Bebauungsplan Sagenmatt beinhaltet eine Volumendichte, die in Ebikon selbst die Dichte in der Kernzone übersteigt.
5. Die Ausnützung würde sich gegenüber dem bestehenden Gesetz mehr als verdoppeln. Eine derartige Verdichtung in diesem frei werdenden Areal ist nicht nachvollziehbar.

6. Zudem ist eine Abnahme der Dichte Richtung Schachenweidstrasse nicht erkennbar. Gegen die im Nordosten liegenden Wohnquartiere werden lange geschlossene Fassaden gebildet, die dem Grundsatz der Integration des Areals in seine Umgebung widersprechen. Es entsteht eine Wand von der Luzernerstrasse bis zur Schachenweidstrasse mit nur einem einzigen Unterbruch über den Bach. Auch führen diese hohen und langen geschlossenen Fassaden zu einem problematischen Schattenwurf für die Nachbarschaft und verschlechtern die Wohnhygiene massiv.
7. Das Modell bildet eine wichtige Stütze zur Beurteilung des Projektes und dessen Einpassung ins Quartier. In ihm waren bis und mit Mitwirkungsphase die Gebäudehöhen bis zu 2 Geschosse zu tief dargestellt. So wurde die Auswirkung der Gebäudevolumen auf die Umgebung nicht nur falsch wiedergegeben, sondern auch verniedlicht. Das Projekt ist ein wuchtiger Fremdkörper, der sich nicht einpasst. Die Einsprecher sind überzeugt, dass dieses Projekt von der Fachjury so nicht gutgeheissen worden wäre, hätte sie im Modell die richtigen Dimensionen erkannt.

### **Einspracheverhandlung**

Am 21. Februar 2020 fand eine Einspracheverhandlung statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache mit den vorliegenden Anträgen wird festgehalten.

### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Zu den eingereichten Anträgen nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

- Zu Antrag 1 bis 7:  
Die Entwicklungsabsichten des Bundes von der Abstimmung 3. März 2013 über die Änderung des Raumplanungsgesetzes und Begrenzung der Zersiedelung sind im Masterplan der Gemeinde Ebikon vom 1. April .2015 eingeflossen. Der Masterplan beschreibt die Grundlage für die Regelbauweise im künftigen Zonenplan und im künftigen Bau- und Zonenreglement. Die Planungsabsichten des Dokuments werden im Rahmen der Ortsplanrevision in den neuen Zonenplan und in das neue Bau- und Zonenreglement einfließen. In gleicher Weise wurde bei Planungsbeginn des Sagenmatt Areals das Siedlungsleitbild (Masterplan) als Grundlage für die Entwicklung herangezogen. Gemäss kantonalen Gesetzgebung ist indessen jederzeit ein Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan oder Bebauungsplan) über ein grösseres Gebiet möglich, der von der Regelbauweise oder vom Masterplan abweichen kann. Während ein Gestaltungsplan sich an die Vorgaben in den kommunalen und kantonalen Gesetzen halten muss, kann mit einem Bebauungsplan von den bestehenden gesetzlichen Vorschriften abgewichen werden, sofern die geplante Bebauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile ausweist. Für das Sagenmattareal wurden im Rahmen eines Projektwettbewerbs von acht unterschiedlichen Planern städtebauliche Entwürfe ausgearbeitet. Bei der genaueren Betrachtung des Entwicklungsgebietes wurden vertretbare Abweichungen, die zu einer höheren Qualität führten, vom Kanton und Gemeinde zugelassen. Das Fachgremium befand einstimmig das Projekt eines Luzerner Architekturbüros als angemessene und zukunftsorientierte Lösung am richtigen Ort.

Die im Masterplan erwähnten Punkt- und Zeilenbauten im Neuen Dorf beschreiben die Typologien einer Regelbauweise mit maximal fünf Geschossen und eines rückversetzten Attikageschosses. Es wird auf den Art. 68 im PBG hingewiesen wonach ein Bebauungsplan die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen kann. Die vorliegende Volumetrie orientiert sich an den angrenzenden bestehenden 5- bis 7-geschossigen Gebäudehöhen der Nachbarschaft und fügt sich somit ins Ortsbild ein.

Das Erscheinungsbild mit einer Firsthöhe von den bisher geltenden fünf Geschossen an der Kantonsstrasse wird gewährleistet, indem die höheren punktierten Volumen ausschliesslich innerhalb der Gebäudeform angelegt sind. Des Weiteren werden die Bedingungen für Aufbauten in den zulässigen Baubereichen explizit in den Sonderbauvorschriften definiert. Die länglichen Fassaden werden kleinmassstäblich strukturiert und die Geschossdecken erkennbar ausgestaltet. Die architektonische Fassadengestaltung und die Grossbäume ergeben ein klares und zeitgemässes Erscheinungsbild an der Kantonsstrasse. So weisen die Freiräume in ihren sehr differenzierten und vielfältigen Ausgestaltungen und Begrünungen im Erdgeschoss wie auch auf den Dachgärten hohe Aufenthalts- und Wohnwerte auf. Die unterschiedliche Höhenentwicklung, Vor-/Rücksprünge der Fassade sowie der Erschaffung eines inneren Platzes und der grosszügigen Vorzone bilden einen „Lärmriegel“, der die rückwärtige Schachenweidstrasse in seiner Quartiersidentität nicht beeinträchtigt sondern vielmehr in der Lärmempfindlichkeit abschirmt. Der Gemeinderat hat beschlossen, gemäss Antrag 2 der Einsprache im rückwertigen Teil der Schachenweidstrasse die Lärmempfindlichkeitsstufe von ES III auf ES II abzustufen.

Die vorgesehene bauliche Dichte an dieser zentralen Lage ist für die Gemeinde und den Kanton gerechtfertigt und im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Die Projektidee entspricht demnach den Zielsetzungen des Masterplans. Besonders an der Kantonstrasse wurde im vorliegenden Projekt auf eine nachhaltige Zentrumsgestaltung mit Begegnungs- und Aufenthaltsqualitäten Wert gelegt. Die Gemeinde und die gemeindliche Fachkommission Ortsentwicklung sind der Auffassung es sei somit der Weg für zukünftige Planungen vorgeebnet und biete besonders Potenzial das Strassendorfimage anzugehen. Die Abnahme der Dichte von der Kantonsstrasse Richtung Schachenweidstrasse anhand der Überbauungsziffer (ÜZ) im Richtprojekt: an der Luzernerstrasse 0.35 und entlang der Schachenweidstrasse 0.29 ist angemessen und vertretbar.

Eine Weiterentwicklung vom Richtprojekt in Punkto Gebäudehöhen und- Volumen kann im Verlauf eines Areal- Entwicklungsprozess stattfinden. Um die nötige Transparenz zu schaffen wurden seitens Gemeinde und Bauherrschaft in der öffentlichen Auflage die Gebäudehöhen im Modell gemäss Bebauungsplan veranschaulicht. In Anbetracht der definierten maximal anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) gemäss Sonderbauvorschriften (SBV Art.4, Abs. 5) wurde im Modell explizit auf eine differenzierte Darstellung geachtet. Deshalb weicht das jetzige Modell vom ursprünglichen Wettbewerbsmodell ab: Gebäudehöhen gemäss Bebauungsplan und Gebäudetiefen gemäss Richtprojekt.

Gemäss Art. 152 bestehen in Kanton Luzern keine konkreten Bestimmungen zum Schattenwurf. Grundsätzlich wird bei der Beurteilung der Schattenwirkung auf die Grundlagen der Stadt Zürich abgestützt. Gemäss PBG Art. 166 wurde die Regelung von Schattenwurf und Lichtenzug für ein Hochhaus im Planungs- und Baugesetz ursprünglich auf eine Höhe von 25 m festgesetzt. Ab dem 1. Januar 2015 gelten im Kanton Luzern gemäss PBG Art 166 Gebäude mit mehr als 30 m Gesamthöhe als Hochhäuser. Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen und den gefassten Auftrag der sorgsam Siedlungsverdichtung nach innen, gilt dieser Einspruchepunkt insofern als gegenstandslos.

## **Fazit**

Die Einsprache von Frau Marlis Gander, Herr Jörg Condrau und Herr Peter Baki wird abgewiesen. Auf Antrag 2 wurde nach der Einspracheverhandlung im rückwertigen ruhigen Wohngebiet der Schachenweidstrasse die Lärmempfindlichkeitsstufe von ES III auf ES II abgestuft.

### **1.6 Einsprache von Frau Irma Ineichen- Berchtold und Frau Irene Berchtold**

Schlösslistrasse 18, 6030 Ebikon

Eigentümer des Grundstück Nr. 72, Schlösslistrasse18, GB Ebikon

## **Anträge:**

1. Die Gebäudevolumen, Längen und Höhen sind zu reduzieren und den Vorgaben des Masterplanes vom 1. April 2015 auf Seite 50 für das Gebiet „Neues Dorf“ und der Grundnutzung gemäss Art. 7 in der überarbeiteten Entwurfsfassung des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Ebikon vom 14. September 2017 anzupassen.
2. Auf die massive partielle Aufzonung im Gebiet Sagenmatt ist zu verzichten. Die unterschiedlichen Anforderungen (Lage, Dichte, Nutzung) in den Bereichen Luzernerstrasse und Schachenweidstrasse sind zu berücksichtigen. In diesem Sinne ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe II im Bereich Schachenweidstrasse zu belassen.

## **Zusammenfassung der Begründungen**

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

1. Im Masterplan vom 1. April 2015 befindet sich das Planungsgebiet Sagenmatt im Bereich „Neues Dorf Ebikon“. Als Ziel wird festgehalten, dass keine hohen Häuser oder Abweichungen der Geschoszahl mehr erlaubt werden sollen, ausser für öffentliche Sondernutzungen. Demnach sind maximal 5 Vollgeschosse erlaubt; wobei direkt an der Kantonsstrasse das bisherige Attikageschoss voll ausgebaut werden kann. Im Neuen Dorf ist die Gebäudelänge auf 30 Meter beschränkt und auf anonyme Fassaden ist zu verzichten.
2. In der überarbeiteten Fassung des Bau- und Zonenreglements vom 14. September 2017 ist der Bereich Luzernerstrasse in der Zentrumszone C mit maximal 5 Stockwerken eingeteilt, der Bereich Schachenweidstrasse in der reinen Wohnzone mit

Lärmempfindlichkeitsstufe II. In diesem rückwärtigen Teil soll auch keine mässig störende Nutzung gemäss der Teilzonenplanänderung Sagenmatt möglich sein.

3. Das Modell enthielt bis und mit Mitwirkungsphase Fehler in der Darstellung der Gebäudehöhen, was eine seriöse Meinungsfindung zum Projekt verhindert hat.
4. Die geplante nordöstliche Gebäudezeile wirft einen erheblichen Schatten auf das benachbarte Mehrfamilienhaus der Eigentümer. Der Schattenwurf und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Liegenschaft der Eigentümer sind zu klären.
5. Die Ausnützung würde sich gegenüber dem bestehenden Gesetz mehr als verdoppeln. Eine derartige Verdichtung in diesem freiwerdenden Areal ist nicht nachvollziehbar.
6. Zudem ist eine Abnahme der Dichte Richtung Schachenweidstrasse nicht erkennbar. Gegen die im Nordosten liegenden Wohnquartiere werden lange geschlossene Fassaden gebildet, die dem Grundsatz der Integration des Areals in seine Umgebung widersprechen.

### **Einspracheverhandlung**

Am 17. Februar 2020 fand eine Einspracheverhandlung statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache mit den vorliegenden Anträgen wird festgehalten.

### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Zu den eingereichten Anträgen nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

- Zu Antrag 1 bis 6:  
Die Entwicklungsabsichten des Bundes von der Abstimmung 3. März 2013 über die Änderung des Raumplanungsgesetzes und Begrenzung der Zersiedelung sind im Masterplan der Gemeinde Ebikon vom 01.04.2015 eingeflossen. Der Masterplan beschreibt die Grundlage für die Regelbauweise im künftigen Zonenplan und im künftigen Bau- und Zonenreglement. Die Planungsabsichten des Dokuments werden im Rahmen der Ortsplanrevision in den neuen Zonenplan und in das neue Bau- und Zonenreglement einfließen. In gleicher Weise wurde bei Planungsbeginn des Sagenmatt Areals das Siedlungsleitbild (Masterplan) als Grundlage für die Entwicklung herangezogen. Gemäss kantonaler Gesetzgebung ist indessen jederzeit ein Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan oder Bebauungsplan) über ein grösseres Gebiet möglich, der von der Regelbauweise oder vom Masterplan abweichen kann. Während ein Gestaltungsplan sich an die Vorgaben in den kommunalen und kantonalen Gesetzen halten muss, kann mit einem Bebauungsplan von den bestehenden gesetzlichen Vorschriften abgewichen werden, sofern die geplante Bebauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile ausweist. Für das Sagenmattareal wurden im Rahmen eines Projektwettbewerbs von acht unterschiedlichen Planern städtebauliche Entwürfe ausgearbeitet. Bei der genaueren Betrachtung des Entwicklungsgebietes wurden vertretbare Abweichungen, die zu einer höheren Qualität führten, vom Kanton und Gemeinde zugelassen. Das Fachgremium befand

einstimmig das Projekt eines Luzerner Architekturbüros als angemessene und zukunftsorientierte Lösung am richtigen Ort.

Die im Masterplan erwähnten Punkt- und Zeilenbauten im Neuen Dorf beschreiben die Typologien einer Regelbauweise mit maximal fünf Geschossen und eines rückversetzten Attikageschosses. Es wird auf den Art. 68 im PBG hingewiesen wonach ein Bebauungsplan die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen kann. Die vorliegende Volumetrie orientiert sich an den angrenzenden bestehenden 5- bis 7-geschossigen Gebäudehöhen der Nachbarschaft und fügt sich somit ins Ortsbild ein.

Das Erscheinungsbild mit einer Firsthöhe von den bisher geltenden fünf Geschossen an der Kantonsstrasse wird gewährleistet, indem die höheren punktartigen Volumen ausschliesslich innerhalb der Gebäudeform angelegt sind. Des Weiteren werden die Bedingungen für Aufbauten in den zulässigen Baubereichen explizit in den Sonderbauvorschriften definiert. Die länglichen Fassaden werden kleinmasstäblich strukturiert und die Geschossdecken erkennbar ausgestaltet. Die architektonische Fassadengestaltung und die Grossbäume ergeben ein klares und zeitgemässes Erscheinungsbild an der Kantonsstrasse. So weisen die Freiräume in ihren sehr differenzierten und vielfältigen Ausgestaltungen und Begrünungen im Erdgeschoss wie auch auf den Dachgärten hohe Aufenthalts- und Wohnwerte auf. Die unterschiedliche Höhenentwicklung, Vor-/Rücksprünge der Fassade sowie der Erschaffung eines inneren Platzes und der grosszügigen Vorzone bilden einen „Lärmriegel“, der die rückwärtige Schachenweidstrasse in seiner Quartiersidentität nicht beeinträchtigt sondern vielmehr in der Lärmempfindlichkeit abschirmt.

Die vorgesehene bauliche Dichte an dieser zentralen, im jetzt vorhandenen Erscheinungsbild stark gewerblich geprägter Lage, ist für die Gemeinde und den Kanton gerechtfertigt und im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Die Projektidee entspricht demnach den Zielsetzungen des Masterplans. Besonders an der Kantonstrasse wurde im vorliegenden Projekt auf eine nachhaltige Zentrumsgestaltung mit Begegnungs- und Aufenthaltsqualitäten Wert gelegt. Die Gemeinde und das Fachgremium sind der Auffassung es sei somit der Weg für zukünftige Planungen vorgeebnet und biete besonders Potenzial das Strassendorfimage anzugehen. Die Abnahme der Dichte von der Kantonsstrasse Richtung Schachenweidstrasse anhand der Überbauungsziffer (ÜZ) im Richtprojekt: an der Luzernerstrasse 0.35 und entlang der Schachenweidstrasse 0.29 ist angemessen und vertretbar.

Eine Weiterentwicklung vom Richtprojekt in Punkto Gebäudehöhen und- Volumen kann im Verlauf eines Areal- Entwicklungsprozess stattfinden. Um die nötige Transparenz zu schaffen wurden seitens Gemeinde und Bauherrschaft in der öffentlichen Auflage die Gebäudehöhen im Modell gemäss Bebauungsplan veranschaulicht. In Anbetracht der definierten maximal anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) gemäss Sonderbauvorschriften (SBV Art.4, Abs. 5) wurde im Modell explizit auf eine differenzierte Darstellung geachtet. Deshalb weicht das jetzige Modell vom ursprünglichen Wettbewerbsmodell ab: Gebäudehöhen gemäss Bebauungsplan und Gebäudetiefen gemäss Richtplan

Gemäss Art. 152 bestehen in Kanton Luzern keine konkreten Bestimmungen zum Schattenwurf. Grundsätzlich wird bei der Beurteilung der Schattenwirkung auf die Grundlagen der Stadt Zürich gestützt. Gemäss Art. 166 wurde die Regelung von Schattenwurf und Lichtentzug für ein Hochhaus im Planungs- und Baugesetz ursprünglich auf eine Höhe von 25 m festgesetzt. Ab dem 1. Januar 2015 gelten im Kanton Luzern gemäss PBG Art 166 Gebäude mit mehr als 30 m Gesamthöhe als Hochhäuser. Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen und den gefassten Auftrag der sorgsam Siedlungsverdichtung nach inne, gilt dieser Einspruchepunkt insofern als gegenstandlos.

## **Fazit**

Die Einsprache von Frau Irma Ineichen- Berchtold und Frau Irene Berchtold wird abgewiesen.

### **1.7 Einsprache von Herr Joseph N. Berchtold**

Rosengartenhalde 9A, 6006 Luzern

Eigentümer des Grundstück Nr. 1478, Schösslistrasse 20, GB Ebikon

## **Anträge:**

1. Die Gebäudevolumen, Längen und Höhen sind zu redimensionieren und den Vorgaben des Masterplanes vom 1. April 2015 für das Gebiet „Neues Dorf“ und der Grundnutzung gemäss des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Ebikon anzupassen.
2. Auf die massive partielle Aufzonung im Gebiet Sagenmatt ist zu verzichten und im Bereich Schachenweidstrasse auf der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu belassen.

## **Zusammenfassung der Begründungen**

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

1. Im Masterplan vom 1. April 2015 befindet sich das Planungsgebiet Sagenmatt im Bereich „Neues Dorf Ebikon“. Als Ziel wird festgehalten, dass keine hohen Häuser oder Abweichungen der Geschoszahl mehr erlaubt werden sollen, ausser für öffentliche Sondernutzungen. Es sind somit maximal 5 Vollgeschosse erlaubt; wobei direkt an der Kantonsstrasse das bisherige Attikageschoss voll ausgebaut werden kann. Im Neuen Dorf ist die Gebäudelänge auf 30 Meter beschränkt und auf anonyme Fassaden ist zu verzichten.
2. In der überarbeiteten Fassung des Bau- und Zonenreglements vom 14. September 2017 ist der Bereich Luzernerstrasse in der Zentrumszone C mit maximal 5 Stockwerken eingeteilt, der Bereich Schachenweidstrasse in der reinen Wohnzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe II. In diesem rückwärtigen Teil soll keine mässig störende Nutzung gemäss der Teilzonenplanänderung Sagenmatt möglich sein.
3. Das Modell enthielt bis und mit Mitwirkungsphase Fehler in der Darstellung der Gebäudehöhen, was eine seriöse Meinungsfindung zum Projekt verhindert hat.

4. Die geplante nordöstliche Gebäudezeile wirft einen erheblichen Schatten auf das benachbarte Mehrfamilienhaus der Eigentümer. Der Schattenwurf und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Liegenschaft der Eigentümer sind zu klären.
5. Die Ausnützung würde sich gegenüber dem bestehenden Gesetz mehr als verdoppeln. Eine derartige Verdichtung in diesem freiwerdenden Areal ist nicht nachvollziehbar.
6. Zudem ist eine Abnahme der Dichte Richtung Schachenweidstrasse nicht erkennbar. Gegen die im Nordosten liegenden Wohnquartiere werden lange geschlossene Fassaden gebildet, die dem Grundsatz der Integration des Areals in seine Umgebung widersprechen.

### **Einspracheverhandlung**

Am 17. Februar 2020 fand eine Einspracheverhandlung statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache mit den vorliegenden Anträgen wird festgehalten.

### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Zu den eingereichten Anträgen nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

- Zu Antrag 1 bis 6:  
Die Entwicklungsabsichten des Bundes von der Abstimmung 3. März 2013 über die Änderung des Raumplanungsgesetzes und Begrenzung der Zersiedelung sind im Masterplan der Gemeinde Ebikon vom 1. April 2015 eingeflossen. Der Masterplan beschreibt die Grundlage für die Regelbauweise im künftigen Zonenplan und im künftigen Bau- und Zonenreglement. Die Planungsabsichten des Dokuments werden im Rahmen der Ortsplanrevision in den neuen Zonenplan und in das neue Bau- und Zonenreglement einfließen. In gleicher Weise wurde bei Planungsbeginn des Sagenmatt Areals das Siedlungsleitbild (Masterplan) als Grundlage für die Entwicklung herangezogen. Gemäss kantonalen Gesetzgebung ist indessen jederzeit ein Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan oder Bebauungsplan) über ein grösseres Gebiet möglich, der von der Regelbauweise oder vom Masterplan abweichen kann. Während ein Gestaltungsplan sich an die Vorgaben in den kommunalen und kantonalen Gesetzen halten muss, kann mit einem Bebauungsplan von den bestehenden gesetzlichen Vorschriften abgewichen werden, sofern die geplante Bebauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile ausweist. Für das Sagenmattareal wurden im Rahmen eines Projektwettbewerbs von acht unterschiedlichen Planern städtebauliche Entwürfe ausgearbeitet. Bei der genaueren Betrachtung des Entwicklungsgebietes wurden vertretbare Abweichungen, die zu einer höheren Qualität führten, vom Kanton und Gemeinde zugelassen. Das Fachgremium befand einstimmig das Projekt eines Luzerner Architekturbüros als angemessene und zukunftsorientierte Lösung am richtigen Ort.

Die im Masterplan erwähnten Punkt- und Zeilenbauten im Neuen Dorf beschreiben die Typologien einer Regelbauweise mit maximal fünf Geschossen und eines rückversetzten Attikageschosses. Es wird auf den Art. 68 im PBG hingewiesen wonach ein Bebauungsplan die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen kann. Die vorliegende Volumetrie orientiert sich an den

angrenzenden bestehenden 5- bis 7-geschossigen Gebäudehöhen der Nachbarschaft und fügt sich somit ins Ortsbild ein.

Das Erscheinungsbild mit einer Firsthöhe von den bisher geltenden fünf Geschossen an der Kantonsstrasse wird gewährleistet, indem die höheren punktierten Volumina ausschliesslich innerhalb der Gebäudeform angelegt sind. Des Weiteren werden die Bedingungen für Aufbauten in den zulässigen Baubereichen explizit in den Sonderbauvorschriften definiert. Die länglichen Fassaden werden kleinmasstäblich strukturiert und die Geschossdecken erkennbar ausgestaltet. Die architektonische Fassadengestaltung und die Grossbäume ergeben ein klares und zeitgemässes Erscheinungsbild an der Kantonsstrasse. So weisen die Freiräume in ihren sehr differenzierten und vielfältigen Ausgestaltungen und Begrünungen im Erdgeschoss wie auch auf den Dachgärten hohe Aufenthalts- und Wohnwerte auf. Die unterschiedliche Höhenentwicklung, Vor-/Rücksprünge der Fassade sowie der Erschaffung eines inneren Platzes und der grosszügigen Vorzone bilden einen „Lärmriegel“, der die rückwärtige Schachenweidstrasse in seiner Quartiersidentität nicht beeinträchtigt sondern vielmehr in der Lärmempfindlichkeit abschirmt.

Die vorgesehene bauliche Dichte an dieser zentralen, im jetzt vorhandenen Erscheinungsbild stark gewerblich geprägter Lage, ist für die Gemeinde und den Kanton gerechtfertigt und im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Die Projektidee entspricht demnach den Zielsetzungen des Masterplans. Besonders an der Kantonstrasse wurde im vorliegenden Projekt auf eine nachhaltige Zentrumsgestaltung mit Begegnungs- und Aufenthaltsqualitäten Wert gelegt. Die Gemeinde und das Fachgremium sind der Auffassung es sei somit der Weg für zukünftige Planungen vorgeebnet und biete besonders Potenzial das Strassendorfimage anzugehen. Die Abnahme der Dichte von der Kantonsstrasse Richtung Schachenweidstrasse anhand der Überbauungsziffer (ÜZ) im Richtprojekt: an der Luzernerstrasse 0.35 und entlang der Schachenweidstrasse 0.29 ist angemessen und vertretbar.

Eine Weiterentwicklung vom Richtprojekt in Punkto Gebäudehöhen und- Volumen kann im Verlauf eines Areal- Entwicklungsprozess stattfinden. Um die nötige Transparenz zu schaffen wurden seitens Gemeinde und Bauherrschaft in der öffentlichen Auflage die Gebäudehöhen im Modell gemäss Bebauungsplan veranschaulicht. In Anbetracht der definierten maximal anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) gemäss Sonderbauvorschriften (SBV Art.4, Abs. 5) wurde im Modell explizit auf eine differenzierte Darstellung geachtet. Deshalb weicht das jetzige Modell vom ursprünglichen Wettbewerbsmodell ab: Gebäudehöhen gemäss Bebauungsplan und Gebäudetiefen gemäss Richtplan

Gemäss Art. 152 bestehen in Kanton Luzern keine konkreten Bestimmungen zum Schattenwurf. Grundsätzlich wird bei der Beurteilung der Schattenwirkung auf die Grundlagen der Stadt Zürich gestützt. Gemäss Art. 166 wurde die Regelung von Schattenwurf und Lichtenzug für ein Hochhaus im Planungs- und Baugesetz ursprünglich auf eine Höhe von 25 m festgesetzt. Ab dem 1. Januar 2015 gelten im Kanton Luzern gemäss PBG Art 166 Gebäude mit mehr als 30 m Gesamthöhe als Hochhäuser. Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen

und den gefassten Auftrag der sorgsam Siedlungsverdichtung nach inne, gilt dieser Einspruchepunkt insofern als gegenstandslos.

## **Fazit**

Die Einsprache von Herr Joseph N. Berchtold wird abgewiesen.

### **1.8 Einsprache von Wohnbau Ebikon AG vertreten durch**

Herr Peter Imhof und Herr Karl Mattmann Luzernerstrasse 25a, 6030  
Ebikon  
Eigentümerin des Grundstücks Nr. 819, Luzernerstrasse 25a, GB  
Ebikon

## **Antrag:**

1. Für die neun Gewerberäume im Hof 1 sind die gemäss SIA Normen errechneten Parkplätze zu errichten und somit auf die Reduktion der Aussenparkplätze auf 60% zu verzichten.

## **Zusammenfassung der Begründungen**

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

1. Für die neun Ladenflächen im Ausmass von 1204m<sup>2</sup> im Hof 1 des Bebauungsplanes sind insgesamt 17 oberirdische Parkplätze vorgesehen. Es besteht bereits eine Parkplatzknappheit in diesem Gebiet was zur Folge hat, dass die bestehenden Parkplätze der Eigentümer widerrechtlich benützt werden. Der geplante Neubau würde diese Situation verschärfen und erhöht sogenannte Suchfahrten. Der vorliegende Bebauungsplan kann daher nicht bewilligt werden, bis die gemäss Normbedarf nötigen Parkplätze für die Gewerbebetriebe ausgewiesen sind.
2. Die Eigentümerin verlangt spätestens im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen, wo zusätzliche Parkplätze erstellt werden könnten.
3. Die Eigentümerin verlangt spätestens im Baugesuchsverfahren das bereits vereinbarte Fuss- und Fahrwegrecht (Vereinbarung vom 18. April 2019) grundbuchlich sicher zu stellen.
4. Die Eigentümerin verlangt spätestens im Baugesuchsverfahren über die zugesicherte Mitbenützung Entsorgungsstelle auf dem Grundstück 105 zu verhandeln (Vereinbarung vom 18. April 2019).

## **Einspracheverhandlung**

Am 6. März 2020 fand eine Einspracheverhandlung statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache mit dem vorliegenden Antrag wird festgehalten.

## **Stellungnahme des Gemeinderats**

Zu den eingereichten Anträgen nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

- Zu Antrag 1:

Das Thema Parkierung ist auch im Zusammenhang mit der Innenentwicklung zu überdenken. Die bauliche Verdichtung von zentral gelegenen Arealen und die höhere Personendichte dürfen nicht zu mehr Strassenverkehr führen. Im Sinne einer bodensparenden und effizienten Bebauung der Bauzonen sowie der Freiraumgestaltung werden oberirdische Sammelparkierungen vermieden und bei der Festlegung der Parkplatzanzahl allfällige künftige Entwicklungen (z.B. Zunahme Carsharing und Ausbau öffentlicher Verkehrsmittel) mitberücksichtigt. Die Parkierungsstrategie ist aus diesem Gründen gesamtheitlich vom Kanton überprüft worden. Demnach wird mit einer Reduktion auf 60% der Parkplätze aufgrund der zentralen Lage des Areals sowie der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr Rechnung getragen. Das Entwicklungsareal Sagenmatt liegt direkt an der Kantonsstrasse mit zahlreichen Bushaltestellen. Ab Fahrplanwechsel 2019 erfolgte zudem mit der Verlängerung der Buslinien 1 und 30 eine Taktverdichtung (7.5 Minuten Takt). Um eine Aufwertung entlang der Kantonsstrasse mit einem attraktiven und lebenswerten Boulevard erreichen zu können, soll der Grossteil der Parkplätze unterirdisch erstellt werden. Die Vorzone der Gewerbeflächen soll nicht von Parkplatzflächen dominiert werden, was einer qualitätsvollen Vorzone widersprechen würde. Die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Parkplatzbereiche bei den Gewerbeflächen dienen als Kurzzeitparkplätze für deren Kunden. Aufgrund der Vorgaben von Kanton und Gemeinde hat die Bauherrschaft ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches die zur Verfügung stehenden Parkplätze optimal bewirtschaftet und diverse Alternativen zum motorisierten Individualverkehr bietet. Der Kanton und die Bauherrschaft beurteilen die Anzahl der Aussenparkplätze für die vorgesehenen Nutzungen als angemessen und ausreichend. Die Reduktion der Parkplätze ist daher im Sinne der Förderung einer umweltverträglichen Mobilität.

## **Fazit**

Die Einsprache der Wohnbau Ebikon AG wird abgewiesen.

### **1.9 Einsprache von Luzerner Pensionskasse**

Zentralstrasse 7, 6002 Luzern

vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Felder, Kapellplatz 1, 6004 Luzern

Eigentümer des Grundstück Nr. 926, Schösslistrasse14, GB Ebikon

## **Einspracheverhandlung**

Am 13. März 2020 fand eine Einspracheverhandlung statt. Die Anträge wurden besprochen. Aufgrund privatrechtlicher Einigung zwischen Einsprecherin und Einsprecher und der Bauherrschaft wurde die Einsprache mit Schreiben vom 29. April 2020 zurückgezogen.

## **Stellungnahme des Gemeinderats**

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (VRG) als erledigt zu erklären.

## **Fazit**

Die Einsprache von der Luzerner Pensionskasse wird als erledigt erklärt.

### **1.10 Einsprache von Frau Miriam Lindegger und Didier Lindegger**

Spitzmattstrasse 7, 6010 Kriens und Veilchenstrasse 16, 6010 Kriens  
vertreten durch Rechtsanwalt Peter Germann, Luzernerstrasse 51a,  
6010 Kriens

Eigentümer des Grundstück Nr. 736 und 805, Luzernerstrasse 7, 9 und  
15, GB Ebikon

#### **Anträge:**

1. Der Bebauungsplan Sagenmatt und die Teilzonenplanrevision sind nicht zu genehmigen.
2. Eventuell: Der Bebauungsplan Sagenmatt sei bis zum rechtskräftigen Gesamtrevision der Ortsplanung Ebikon zu sistieren.
3. Subeventuell: Der Bebauungsplan Sagenmatt sei bis zum rechtskräftigen Teilzonenplanrevision Sagenmatt zu sistieren.

#### **Zusammenfassung der Begründungen**

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

1. Um konkrete Angaben zu Dichte- und Volumenbestimmungen des geplanten Areals vorzugeben damit der Bebauungsplan bewilligt werden kann, benötigt es eine vorausgehende abgeschlossene Ortsplanrevision der Gemeinde Ebikon. Aufgrund der laufenden Gesamtrevision, welche bis spätestens am 31. Dezember 2023 abgeschlossen werden muss, ist es nicht zielführend, den Bebauungsplan isoliert zu behandeln. Deshalb ist es unabdingbar, den Bebauungsplan zu sistieren, bis die Ortsplanungsrevision Ebikon in Rechtskraft getreten ist. Es ist auf das Ergebnis aus der Bevölkerungsumfrage und dem runden Tisch zur Revision Ortsplanung von 4. Februar 2020 Rücksicht zu nehmen und eine zeitlich gestaffelte Prozessreihenfolge anzuwenden. Die Einsprecherin und Einsprecher sind der Ansicht, dass die gesetzlich vorgegebene Planungshierarchie: Erster Schritt: Ortsplanungsrevision – zweiter Schritt: Bebauungsplan einzuhalten ist
2. Die Gebäudevolumen, Längen und Höhen sind zu redimensionieren und den Vorgaben des Masterplanes vom 1. April 2015 für das Gebiet „Neues Dorf“ und der Grundnutzung gemäss des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Ebikon anzupassen. Die Einsprecherin und Einsprecher sind der Ansicht, dass der Bebauungsplan mit der massiven Aufzoning keine Rücksicht nimmt auf eine gemeindeverträgliche und verhältnismässige Verdichtung und auch mit keiner vorangehenden Studie belegt wurde. Ihrer Meinung nach, enthielt das Modell Fehler, vor allem in der Darstellung der Gebäudehöhen, was eine seriöse Meinungsfindung zum Projekt verhindert hat.
3. Die Einsprecherin und Einsprecher befürchten, dass ihr Grundstück Nr. 736, welches unmittelbar an das Sagenmatt-Areal grenzt, von der neuen Zonengrenze beeinträchtigt wird. Mit dem Bebauungsplan wird

ein Gegensatz zur bestehenden Umgebung erzeugt, der vor allem auf die Grundstücke der Einsprecherin und Einsprecher entwertend wirkt und zukünftige Neubauten verunmöglicht. Die Einsprecherin und Einsprecher vertreten die Ansicht, dass die massive Überbauung gemäss Bebauungsplan für ihre Liegenschaften zur Folge hat, dass eine ausgesprochene Schattenlage entsteht, in welcher gemäss § 152 PBG keine Wohnbauten erstellt werden dürfen.

4. Es ist keine Langsamverkehrsachse zw. Luzerner- und Schachenweidstrasse auf den verbindlichen Bestandteilen des Bebauungsplans (Situationsplan) ausgewiesen; lediglich Fussverkehr. Dies widerspricht dem vom Kanton vorgegebenen Qualitätsmerkmal Langsamverkehrsverbindung, worin eine Fuss- und Langsamverkehrsachse, namentlich Velo, auszuweisen ist.
5. Die Erschliessung der Autoeinstellhalle „Hof 1“ ist im entlang der Grenze zwischen den Grundstücken Nr. 736 und 857 gelegenen Bereich festgelegt. Senkrecht zur Grundstücksgrenze sollen ausserdem zehn Besucher-/Kundenparkplätze erstellt werden. Wegen mangelnder Sichtzonen, Grundstücksabgrenzung und lärmabsorbierenden Vorrichtungen etc. ist beides (Erschliessung Autoeinstellhalle und Besucher-/Kundenparkplätze) nicht genehmigungsfähig. Aus Sicht der Einsprecherin und Einsprecher widersprechen sich in Punkto Erschliessung das Richtprojekt und der vorliegende Bebauungsplan. Die vorgesehene Erschliessung ist rechtsplanwidrig. Sie sind der Auffassung, dass eine Realisierung des ganzen Erschliessungsverkehrs allein zu Lasten der Einsprecherin und des Einsprechers nicht zulässig ist.
6. Eine Verschiebung des heute bei den Grundstücken der Einsprecherin und des Einsprechers angelegten Fussgängerstreifens um rund 40 Meter in Richtung Luzern verlängert gemäss Einsprecherin und Einsprecher die Erreichbarkeit ihrer Liegenschaften.

### **Einspracheverhandlung**

Am 5. März 2020 fand eine Einspracheverhandlung statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache mit den vorliegenden Anträgen wird festgehalten.

### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Zu den eingereichten Anträgen nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

- Zu Antrag 1 und 2:  
Die Entwicklungsabsichten des Bundes (Abstimmung 3. März 2013) und der Gemeinde Ebikon sind im Masterplan vom 1. April 2015 definiert. Die letzte grössere Ortsplanungsrevision der Gemeinde Ebikon wurde im Februar 1995 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Aufgrund des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des ausgearbeiteten Masterplanes vom 1. April 2015 war es an der Zeit die Nutzungsplanung an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Bei der genaueren Betrachtung des Entwicklungsgebietes wurden vertretbare Abweichungen, die zu einer höheren Qualität führten, zugelassen. Im Rahmen eines Studienauftrages im 2015/2016 wurden von acht unterschiedlichen

Planern städtebauliche Entwürfe für das Sagenmattareal ausgearbeitet und von der Jury einstimmig als angemessene und sensible Lösung am richtigen Ort befunden.

Am 20. November 2015 endete das Mitwirkungsverfahren zur Revision der Ebikoner Nutzungsplanung. Die neue BZR basiert auf der Strategie der räumlichen Entwicklung und dem Masterplan der Gemeinde Ebikon. Dieser bezweckt eine Aufwertung der Lebensqualität im Verkehrs- und lärmgeplagten Zentrum. Damit fördert der Gemeinderat qualitätsvolles Bauen und eine nachhaltige, zusammenhängende Entwicklung der Gemeinde. Da ein rechtskräftiger Beschluss der Gesamtrevision der Ortsplanung vom Kanton zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar ist und beide Geschäfte autonom voneinander abgewickelt werden, ist für die Gemeinde ein „Abwarten“ der laufenden Ortsplanrevision der Gesamtentwicklung der Gemeinde gegenüber kontraproduktiv.

Die Gebäudehöhen der bestehenden und vorgesehenen Bauten im Gipsmodell wurden auf die Korrektheit überprüft und aufbereitet. Ergänzend wurde seitens Planer ein Querschnitt erstellt um die städtebauliche Eingliederung ins Quartier respektive der umliegenden bestehenden Bauten aufzuzeigen.

- Zu Antrag 3:  
Der Schattenwurf und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Liegenschaft der Eigentümer sind im Schattendiagramm aufgezeigt. Daraus geht hervor, dass die geplante Zeile auf der nord-östlich angrenzenden Seite einen Schatten (gemessen an einem mittleren Wintertag, 8. Februar und 3. November) von länger als zwei Stunden auf das benachbarte Mehrfamilienhaus der Eigentümer wirft. Im Anbetracht des gefassten Auftrags der sorgsamem Siedlungsentwicklung erscheint es nachvollziehbar diese Abweichung gegenseitig in Kauf zu nehmen. Der oben genannte Antrag ist nicht Bestandteil des Bebauungsplan Sagenmatt und ist demnach nicht gültig. Es wird auf die Einsprachefrist bei der öffentlichen Auflage der Zonenplanrevision hingewiesen.
- Zu Antrag 4  
Eine Fuss- und Langsamverkehrsachse, namentlich Velo zwischen Luzerner- und Schachenweidstrasse ist im verbildlichen Situationsplan seitens Planer bzw. Bauherrschaft ausgewiesen.
- Zu Antrag 5:  
Die Erschliessung der Autoeinstellhalle „Hof 1“ wie auch die zehn Besucher-/Kundenparkplätze sind entlang der Grenze zwischen den Grundstücken Nr. 736 und 857 gelegenen Bereich festgelegt. Bereits heute sind auf dem alten AMAL Areal Parkplätze an dieser Position ausgeführt. Das Richtprojekt wurde hinsichtlich Erschliessung im Entwicklungsverfahren vom Bebauungsplan sinngemäss weiterentwickelt.
- Zu Antrag 6:  
Der Gemeinderat sieht zum obigen Antrag keinen Handlungsbedarf

## **Fazit**

Die Einsprache von Frau Miriam Lingegger und Didier Lingegger wird abgewiesen.

# Stellungnahme der Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK)

Die Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK) nimmt nachfolgend Stellung zum Bebauungsplan und Teilzonenplan-Revision Sagenmatt. Das Richtprojekt wurde der PUEK sowie einer Delegation der Controlling Kommission am 10. Dezember 2019 präsentiert. Am 10. März 2020 hat die Abteilung Planung und Bau zu den Einwänden der beiden Kommissionen Stellung genommen.

Die PUEK beurteilt die Anordnung der Baukörper sowie die Materialisierung als ansprechend. Die Hof- und Freiräume und die geplante Renaturierung des Mühlebachs tragen erheblich zur Bauungsqualität bei. Das Projekt setzt einen positiven Akzent entlang der Kantonsstrasse.

Die verdichtete Bauweise ist am vorgesehenen Ort zweckmässig. Die Gebäudehöhen orientieren sich, mit Ausnahme der von der Strasse her gesehen zurück versetzten "Turmbauten", dem aktuellen Entwurf für das neue Bau- und Zonenreglement.

Der PUEK ist es ein Anliegen, dass sich das Ausführungsprojekt am Richtprojekt orientiert. Die Kommission ist der Ansicht, dass früheren Bebauungsplänen teilweise die Verbindlichkeit fehlte und die Visualisierungen stark vom realisierten Projekt abgewichen sind. Auf Rückmeldung der PUEK wurden im vorliegenden Bebauungsplan deshalb u.a. die Volumen und die Fassadengestaltung als verbindlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die PUEK begrüsst die Absicht der Investoren u.a. Eigentumswohnungen zu realisieren. Die Kommission ist überzeugt, dass eine entsprechende Nachfrage an Wohneigentum längerfristig vorhanden ist.

Die kantonale Gesetzgebung begrenzt die maximale Anzahl Parkplätze. Mit dem vorgesehenen Mobilitätskonzept und wegen der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist die Überbauung nach Ansicht der PUEK trotzdem attraktiv für künftige Bewohnerinnen und Bewohner. Zudem wird das lokale Verkehrsnetz dadurch nicht übermässig belastet.

Aus diesen Gründen nimmt die PUEK den Bebauungsplan und die Teilzonenplan-Revision Sagenmatt zustimmend zur Kenntnis.

# Stellungnahme der Controlling-Kommission

Die Controlling-Kommission prüfte den Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung Sagenmatt, gestützt auf vorhandene Pläne, Bebauungsplan usw., gemäss dem gesetzlichen Auftrag auf Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit und Wahrheit. Die Beurteilung und Überprüfung führten wir politisch.

## Allgemeine Feststellungen:

### Positiv:

- Die architektonische Qualität Q+ entspricht den Garantien des Bebauungsplans Sagenmatt;
- Das innovative Mobilitätskonzept passt zu einem stadtnahen Quartier und entlastet den Verkehr;
- Entlang des renaturierten Mühlebaches entstehen Begegnungsmöglichkeiten sowie Fuss- und Velowege. Das Quartier wird dadurch aufgewertet;
- Die Aussenraumgestaltung wird positiv aufgenommen;
- Der Minergiestandard kommt zur Anwendung.

### Kritisch:

- Wir stellen fest, dass die Verdichtung entlang der Kantonsstrasse auf weitere Gebiete ausgeweitet wird (bisher nur zwischen Kreuzung Schlösslistrasse und Sonnenplatz möglich).

### Zusatzkommentar:

- Die Prüfung der übergeordneten kantonalen Stelle liegt uns nicht vor. Daher kann hierzu keine abschliessende Beurteilung gemacht werden;
- Beim Mobilitätskonzept (0.6 Parkplätze je Wohnung) sehen wir neue Chancen, haben aber auch gewisse Zweifel im Zusammenhang mit der Attraktivität der Eigentumswohnungen;
- Wir sehen ein Potential für zusätzliche Steuerzahlende;
- Es gibt attraktive Möglichkeiten für Ladenobjekte (Kleingewerbe wie Coiffeure, Lädeli etc.);
- Die Überbauung erfüllt positive Faktoren aus der Gemeindestrategie 2017-21 sowie des Fusswegrichtplanes;
- Mit 240 geplanten Wohnungen ist der Einfluss auf die Infrastruktur (Schulen etc.) einzuplanen;
- Die Sonderbauvorschriften sind klar und verständlich dargelegt.

Gemäss unserer Beurteilung sind die Anpassungen im Bau- und Zonenreglement klar, vollständig, rechtmässig, transparent, verständlich und entsprechen in vielen Punkten der Gemeindestrategie.

Das Projekt „Sagenmatt“ stellt eine Aufwertung als attraktives Quartier dar.

## **Empfehlung an die Stimmberechtigten**

Die CK empfiehlt den Stimmberechtigten, die Anpassung und Ergänzung des Bau- und Zonenreglementes anzunehmen.

Ebikon, 10.6.2020

### **Controlling-Kommission Gemeinde Ebikon**

*Die Präsidentin:*

Doris Mattmann-Berchtold

*Die Mitglieder:*

Stefan Brunner

Stefan Bühler

René Friedrich

Beat Knapp

Sylvie Landolt Mahler

Giuseppe Reo

Daniel Schenker

Janik Steiner

# Stellungnahme des Gemeinderats

Mit der Zustimmung zur Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und zum Bebauungsplan Sagenmatt wird der Grundstein für ein attraktives Quartier mit Büro, Gewerbe, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen gelegt.

Der Bebauungsplan bietet uns die Chance, den Strassenraum entlang der Kantonsstrasse neu zu gestalten und ein identitätsstiftendes und erlebnisreiches Zentrum mit einem vielfältigen Angebot zu schaffen.

Der Bebauungsplan besitzt wesentliche Vorzüge und berücksichtigt die öffentlichen Interessen der Ebikoner. Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung den Vorlagen, in Kenntnis der Einsprachen sowie der dazugehörenden Stellungnahmen des Gemeinderats, zuzustimmen.

Mit der Teilzonenplanänderung und dem Bebauungsplan Sagenmatt werden die baurechtlichen Grundlagen geschaffen, welche eine Zentrumserweiterung und -aufwertung gemäss Entwicklungsleitbild der Gemeinde ermöglichen. Das Areal Sagenmatt wird bei einer Annahme durch die Stimmbevölkerung während den nächsten Jahren nachhaltig und strikte nach dem Bebauungsplan entwickelt. Der Zeitpunkt der Realisierung und die Etappierung sind abhängig von der Nachfrage auf dem Markt nach Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Teilrevision des Zonenplans und der Anpassung des Bau- und Zonenreglements (Art. 2 und Ergänzung mit Art. 5c Sondernutzungszone Sagenmatt und Art. 16a Grünzone Gewässerraum) und dem Bebauungsplan Sagenmatt zustimmen, die zurückgezogenen Einsprachen als erledigt erklären und die dagegen erhobenen Einsprachen abweisen?

### Empfehlung des Gemeinderats

#### **JA**

Der Gemeinderat empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen und die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.

### Empfehlung der Controlling-Kommission

#### **JA**

Die Controlling-Kommission empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen und die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.

# Anhang

Erlass der Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und des Bebauungsplanes Sagenmatt

- Anhang A: BP Sagenmatt, Situationsplan vom 5. März 2020
- Anhang B: BP Sagenmatt, Sonderbauvorschriften vom 31. Oktober 2019
- Anhang C: Zonenplan Teiländerung Sagenmatt vom 9. April 2020
- Anhang D: BZR Anpassung Art. 2 und Ergänzung mit Art. 5c vom 31. Oktober 2019

# Vorlage 2 im Detail: **Gemeindeinitiative zur Einführung eines Einwohnerrates in der Gemeinde Ebikon**

## **Ausgangslage**

Am 27. September 2019 reichte das Initiativkomitee die Unterschriftenlisten für die Gemeindeinitiative «Einwohnerrat» ein. Gemäss Gemeindegesetz des Kantons Luzern (GG) können die Stimmberechtigten mit einer Gemeindeinitiative die Abstimmung über ein Sachgeschäft der Gemeinde verlangen, welches in ihrer Zuständigkeit liegt.

Das Initiativbegehren verlangt in Form der Anregung (nicht-formulierte Initiative),

- c. dass in der Gemeinde Ebikon ein Einwohnerrat geschaffen wird und dem Volk eine entsprechende Abstimmungsfrage unterbreitet wird.
- d. dass der neu geschaffene Einwohnerrat im Jahr 2024 anlässlich der ordentlichen kommunalen Wahlen für die Legislaturperiode 2024-2028 vom Volk gewählt wird.

In seinem Entscheid vom 17. Oktober 2019 erklärte der Gemeinderat die Gemeindeinitiative zur Einführung eines Einwohnerrates in der Gemeinde Ebikon als formell zustande gekommen und das Initiativbegehren als materiell gültig.

# Mögliche Eckwerte eines Gemeindeparlaments

## Gesetzliche Vorgaben zum Gemeindeparlament

Gemäss §12 Gemeindegesetz (GG) können die Stimmberechtigten dem Gemeindeparlament in der Gemeindeordnung ihre Befugnisse beim strategischen Controlling des politischen Führungskreislaufs sowie bei den Wahlen und Sachgeschäften unter Vorbehalt übertragen. Sie wählen das Gemeindeparlament im Verhältniswahlverfahren nach den Bestimmungen des Stimmrechtsgesetzes alle vier Jahre, im gleichen Jahr wie den Gemeinderat. Das neu gewählte Gemeindeparlament tritt sein Amt jeweils am 1. September nach der Wahl an.

Den Stimmberechtigten müssen gemäss GG §13 die folgenden Befugnisse vorbehalten bleiben:

- a. Wahl des Gemeinderates und des Gemeindeparlaments,
- b. Beschluss der Gemeindeordnung,
- c. Beschluss über Veränderungen im Gemeindebestand und im Gemeindegebiet.

Die folgenden Geschäfte unterstehen mindestens dem fakultativen Referendum:

- Beschluss von Reglementen und Genehmigungen gemäss §10, Unterabsatz b ,Ziffer 3,
- Beschluss über das Budget mit dem Steuerfuss,
- Beschlüsse über Sonder- und Zusatzkredite,
- Abschluss von Konzessionsverträgen,
- Gründung von oder Beteiligung an privat- oder öffentlich-rechtlichen juristischen Personen oder einfachen Gesellschaften, sofern der Wert den Ertrag einer Zehnteleinheit der Gemeindesteuern oder eine in einem rechtsetzenden Erlass der Gemeinde festgelegte andere Grösse übersteigt

Die weiteren Festlegungen zum Gemeindeparlament obliegen der Gemeinde Ebikon. Sie sind in der Gemeindeordnung festzulegen.

## Übersicht zur politischen Partizipation in Luzerner Gemeinden

In den Luzerner Gemeinden existieren drei Verfahren zur politischen Partizipation:

- Gemeindeversammlung
- Urnenverfahren
- Gemeindeparlament

Der aktuelle Stand zur politischen Partizipation in den grösseren Luzerner Gemeinden ist wie folgt:

Gemeinde	Gemeindeparlament	Urnenverfahren	Gemeindeversammlung	Ständige Wohnbevölkerung 2018
Stadt Luzern	X			81'691
Gemeinde Emmen	X			30'929
Stadt Kriens	X			27'444
Gemeinde Horw	X			14'109
<b>Gemeine Ebikon</b>		<b>X</b>		<b>13'617</b>
Stadt Sursee			X	9'955
Gemeinde Hochdorf		X		9'846

Tabelle 1: Übersicht politische Partizipation

Mit Ausnahme von Ebikon besitzen die Luzerner Gemeinden mit einer Bevölkerung von mehr als 10'000 ein Gemeindeparlament. Dieses wird üblicherweise als «Einwohnerrat», in der Stadt Luzern als «Grosser Stadtrat» bezeichnet.

## Übersicht Eckwerte von bestehenden Gemeindeparlamenten

Zur Erhebung von Eckdaten und Erfahrungswerten wurde im Januar 2020 eine schriftliche Befragung in vier Parlamentsgemeinden durchgeführt. Neben den Luzerner Gemeinden Emmen, Kriens und Horw wurde auch die ausserkantonale Stadt Zug befragt. Aufgrund des deutlichen Unterschieds bei der Bevölkerungszahl und der dadurch geringen Vergleichbarkeit wurde auf eine Befragung der Stadt Luzern verzichtet.

Die Eckwerte der befragten Gemeindeparlamente sind wie folgt:

Eckwerte	Gemeinde Emmen	Gemeinde Horw	Stadt Kriens	Stadt Zug
Anzahl Sitze	40	30	30	40
Wahlverfahren	Proporz	Proporz	Proporz	Proporz
Mindestanzahl Sitze für Fraktionsstärke	4	3	3	3
Anzahl Fraktionen	5	4	5	6
Fraktionen	CVP, FDP, Grüne, SP, SVP	CVP, FDP, L20, SVP	CVP, FDP, Grüne / GLP, SP, SVP	Alternative CSP, CVP, FDP, GLP, SP, SVP
Durchschn. Anzahl Sitzungen pro Jahr (2016 – 2020)	6	8	9	11
Durchschn. Anzahl Geschäfte pro Jahr (2016 – 2020)	45	67	93	80
Anzahl ständige Kommissionen	2	3	4	3
Kommissionen (Mitglieder / Sitzungen 2019)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RGPK (9/5)</li> <li>• Bau- und Verkehr (7/5)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GPK (7/11)</li> <li>• Bau- und Verkehr (5/7)</li> <li>• Gesundheit- und Soziales (5/5)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finanzen und Gemeindeentwicklung (9/8)</li> <li>• Bau, Verkehr und Umwelt (7/8)</li> <li>• Bildung, Soziales und Gesundheit (9/9)</li> <li>• Bürgerecht (5/7)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GPK (7/10)</li> <li>• RPK (5/k.A.)</li> <li>• Bau und Planung (11/6)</li> </ul>
Entschädigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pauschale Fr. 4'400</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pauschale Fr. 3'000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pauschale Fr. 3'000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pauschale Fr. 600</li> </ul>

<b>Eckwerte</b>	<b>Gemeinde Emmen</b>	<b>Gemeinde Horw</b>	<b>Stadt Kriens</b>	<b>Stadt Zug</b>
Präsidium pro Jahr	• <i>Sitzungsgeld gestuft</i>	• <i>Sitzungsgeld gestuft</i>	• <i>Sitzungsgeld</i>	• <i>Sitzungsgeld gestuft</i>
Entschädigung Vizepräsidium pro Jahr	• <i>Pauschale Fr. 1'100</i> • <i>Sitzungsgeld gestuft</i>	Sitzungsgeld gestuft	• <i>Pauschale Fr. 1'000</i> • <i>Sitzungsgeld</i>	• <i>Pauschale Fr. 600</i> • <i>Sitzungsgeld gestuft</i>
Entschädigung Ratsmitglied pro Jahr	• <i>Pauschale Fr. 1'100</i> • <i>Sitzungsgeld gestuft</i>	Sitzungsgeld gestuft	• <i>Pauschale Fr. 1'000</i> • <i>Sitzungsgeld</i>	• <i>Pauschale Fr. 600</i> • <i>Sitzungsgeld gestuft</i>
Entschädigung Fraktionsvorsitzende pro Jahr	Fr. 1'100 (zusätzlich)	Fr. 500 (zusätzlich)	Keine	Keine
Entschädigung Kommissionsvorsitzende pro Jahr	Doppeltes Sitzungsgeld	Pauschalen Fr. 2'000 - Fr. 4'000	Zusätzliches Sitzungsgeld	• <i>RPK: Pauschale Fr. 5'000</i> • <i>Übrige: Zusätzliches Sitzungsgeld</i>
Präsidentenfeier pro Jahr	Nach Aufwand	Max. Fr. 4'000	Pauschale Fr. 2'000	Keine Angaben
Einwohnerratsausflug pro Jahr	Max. Fr. 1'200	Max. Fr. 4'000	Pauschale Fr. 5'000	Keine Angaben
Beiträge an politische Parteien pro Jahr	Keine	Fr. 28'800 (Parteientschädigung von Fr. 1'200 pro Partei und Fr. 800 pro Ratsmitglied; Wahlbeitrag von total Fr. 10'000)	Fr. 22'500	Fr. 47'200
Zeitlicher Aufwand Exekutive zur Umsetzung Gemeindeparlament	5 - 10% je nach Ressort	5 - 10% je nach Ressort	5 - 10% je nach Ressort	Keine Angaben
Zeitlicher Aufwand Gemeindegemeinschaft zur Umsetzung Gemeindeparlament	20%	10%	10%	10 – 20%
Personalressourcen Parlamentsdienste (inkl. Gemeindegemeinschaft)	40%	Ca. 60%	75%	50 – 60 %

Tabelle 2: Übersicht Eckwerte Gemeindeparlament

Im Weiteren wurden die Umsetzungskosten der Gemeindeparlamente erhoben. Da die befragten Gemeinden insbesondere die internen Verrechnungen unterschiedlich handhaben, sind die Kosten nur bedingt vergleichbar. Aufgrund der vorhandenen Daten und der vergleichbaren Gemeindegrösse dient die Gemeinde Horw als Referenz. Die Kosten der

Gemeinde Horw zur Umsetzung des Gemeindeparlaments betragen im Referenzjahr 2019 unter Berücksichtigung von internen Verrechnungen ca. Fr. 400'000. Bei den internen Verrechnungen sind die Leistungen der Verwaltung zur Umsetzung des Gemeindeparlaments mit Stundenansätzen berücksichtigt. Die Kosten der Vorjahre bewegen sich in der gleichen Grössenordnung.

## Übersicht Eckwerte eines möglichen Gemeindeparlaments in Ebikon

Auf der Grundlage der Erhebungen wurden vom Gemeinderat die folgenden Eckwerte für ein mögliches Gemeindeparlament in Ebikon abgeleitet:

Eckwerte	Gemeinde Ebikon
Anzahl Sitze*	30
Mindestanzahl Sitze für Fraktionsstärke*	3
Anzahl Fraktionen**	5 - 6
Fraktionen**	CVP, FDP, SP, GLP, Grüne, SVP
Anzahl Sitzungen**	8
Durchschnittliche Dauer pro Ratssitzung (Stunden)**	5
Zusätzliche Sitzungsstunden pro Ratsmitglied**	10
Anzahl ständige Kommissionen*	5
Kommissionen (Mitglieder* / Sitzungen pro Jahr**)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GPK (8/10)</li> <li>• Bürgerrecht (6/6)</li> <li>• Bau und Verkehr (8/10)</li> <li>• Gesundheit und Soziales (6/6)</li> <li>• Bildung (6/6)</li> </ul>
Entschädigung Präsidium pro Jahr*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pauschale Fr. 4'000</li> <li>• Sitzungsgeld Fr. 50 / Stunde</li> </ul>
Entschädigung Vizepräsidium pro Jahr*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pauschale Fr. 500</li> <li>• Sitzungsgeld Fr. 60 / Stunde</li> </ul>
Entschädigung Ratsmitglied pro Jahr*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pauschale Fr. 500</li> <li>• Sitzungsgeld Fr. 50 / Stunde</li> </ul>
Entschädigung Fraktionsvorsitzende*	Pauschale Fr. 500 (zusätzlich)
Entschädigung Kommissionsvorsitzende pro Jahr*	Pauschale Fr. 3'000 (zusätzlich)
Entschädigung Kommissionsmitglieder*	Sitzungsgeld Fr. 50 / Stunde
Präsidentenfeier pro Jahr*	Max. Fr. 4'000
Einwohnerratsausflug pro Jahr*	Max. Fr. 4'000
Beiträge an politische Parteien im Rat*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fr. 1'200 pro Partei</li> <li>• Beitrag je Einwohnerratswahl von total Fr. 10'000 (Verteilung nach Anzahl Sitzen)</li> </ul>

Eckwerte	Gemeinde Ebikon
Zeitlicher Aufwand <u>Gemeinderat</u> zur Umsetzung Gemeindeparlament unter Berücksichtigung der Entlastung durch Wegfall Kommissionenmodell**	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Präsidium 8% (Aufwand 10% - Entlastung 2%)</li> <li>• Ressort Bau 7% (Aufwand 10% - Entlastung 3%)</li> <li>• Übrige Ratsmitglieder gesamt 9% (Aufwand 15% - Entlastung 6%)</li> </ul>
Zeitlicher Aufwand <u>Verwaltung</u> zur Umsetzung Gemeindeparlament unter Berücksichtigung der Entlastung durch Wegfall Kommissionenmodell**	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsführer 3% (Aufwand 5% - Entlastung 2%)</li> <li>• Gemeindeschr. 7% (Aufwand 10% - Entlastung 3%)</li> <li>• Kanzlei 20% (Aufwand 40% - Entlastung 20%)</li> <li>• Aufbereitung Geschäfte 20% (Aufwand 40% - Entlastung 20%)</li> </ul>
Zeitlicher Aufwand <u>Geschäftsführer</u> zur Umsetzung Gemeindeparlament**	5%
Zeitlicher Aufwand <u>Gemeindeschreiber</u> zur Umsetzung Gemeindeparlament**	10%
Personalressourcen Parlamentsdienste (inkl. Geschäftsführer, Gemeindeschreiber)**	60%
Infrastrukturkosten pro Jahr**	Fr. 20'000

Tabelle 3: Eckwerte Gemeindeparlament Ebikon

\*Beschluss Stimmberechtigte / Gemeindeparlament (z.B. Gemeindeordnung, Entschädigungsreglement)

\*\*Annahmen auf der Grundlage von Erfahrungswerten von Parlamentsgemeinden

Die Annahmen bei Aufwand und Entlastung von Pensen entsprechen einer groben Schätzung und müssten im weiteren Prozess vertieft werden. Da die Gemeinderäte in den Vergleichsgemeinden operativ tätig sind, ist ein direkter Vergleich schwierig.

## Kostenschätzung zur Umsetzung des Gemeindeparlaments Ebikon

Unter Berücksichtigung dieser Eckwerte betragen die **Gesamtkosten** zur Umsetzung des Gemeindeparlaments in der Gemeinde Ebikon mit internen Verrechnungen ca. Fr. 425'000 pro Jahr. Berücksichtigt werden muss, dass durch den Wegfall des heutigen Kommissionenmodells auch Kosten wegfallen. Um die **Mehrkosten** zu ermitteln, sind von den erhobenen Gesamtkosten die heutigen Aufwendungen des Gemeinderats und der Verwaltung zur Umsetzung des heutigen Kommissionenmodells sowie die heutigen Kommissionsentschädigungen und der Beitrag an die Parteien abzuziehen. Diese Aufwendungen betragen gesamthaft ca. Fr. 190'000. Die Mehrkosten des Gemeindeparlaments betragen demnach ca. Fr. 235'000 pro Jahr.

Die Kostenschätzung basiert auf dem heutigen Organisationsmodell zwischen Verwaltung und Gemeinderat. Sollten beim Organisationsmodell zukünftig Anpassungen erfolgen, hat dies auch Auswirkungen auf die Berechnung der Kosten und Stellenprozente.



## Entwicklungen in den letzten Jahren aus Sicht des Gemeinderats

Die Partizipation der Kommissionen wurde nach Ansicht des Gemeinderats in den letzten 1,5 Jahren optimiert. Beispielsweise wurde die Zusammenarbeit des Gemeinderats mit der Controlling-Kommission in einer gemeinsamen Veranstaltung erörtert und optimiert.

Nach wie vor gibt es jedoch unterschiedliche Auffassungen zu den Kompetenzen der Kommissionen. Insbesondere werden seitens Kommissionen Entscheidungskompetenzen erwartet, was gemäss den heutigen kommunalen Regelungen nur beschränkt vorgesehen ist (Bürgerrechtskommission). Gemäss GG §14 ist der Gemeinderat «das zentrale Führungsorgan der Gemeinde. Er trägt die Gesamtverantwortung. Vorbehalten bleiben die Rechte der Stimmberechtigten» gemäss GG §9 ff. Zu den Rechten der Stimmberechtigten zählt beispielsweise der Beschluss über das Budget mit dem Steuerfuss. Nach Ansicht des Gemeinderats sollten die vorhandenen und gesetzlich legitimierten Kompetenzen des Gemeinderats nicht beschränkt werden. Der Gemeinderat wird von den Stimmberechtigten gewählt und trägt als zentrales Führungsorgan der Gemeinde die Gesamtverantwortung. Die Kompetenzen des Gemeinderats sollten dieser gesetzlich vorgeschriebenen Verantwortung entsprechen, da ansonsten ein Ungleichgewicht zwischen Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten entsteht (AKV-Prinzip). Im Gegensatz zur Gemeindeverwaltung ist es zudem nicht realistisch, die erforderlichen Fachkompetenzen in den Kommissionen lückenlos aufzubauen.

Zur Schaffung des Einbezugs der Kommissionen gemäss den heutigen kommunalen Regelungen gibt es einen spürbaren Willen. Der Gemeinderat stellt fest, dass eine positive Entwicklung der Zusammenarbeit vorhanden ist. Die Berücksichtigung und das Ernstnehmen von Anliegen der Kommissionen ist dabei zentral. Kommissionssitzungen dienen bei einer konstruktiven Zusammenarbeit als hilfreiches Reflexions- und Beratungsgefäss. In dieser Hinsicht stellt der Gemeinderat fest, dass die gegenseitigen Erwartungshaltungen nicht ausreichend geklärt wurden und eine Weiterentwicklung - unabhängig von der Gemeindeinitiative zur Umsetzung eines Gemeindeparlaments - notwendig ist.

## Ansatzpunkte für die Optimierung des heutigen Kommissionenmodells

Zu beachten ist die hohe Komplexität des heutigen Kommissionenmodells im Vergleich zu einem Gemeindeparlament. Während beim Kommissionenmodell die Zusammenarbeit zwischen Gemeinderat und Kommissionen in «Einzelsträngen» verläuft, wird mit dem Gemeindeparlament eine transparente Plattform geschaffen. Im heutigen Kommissionenmodell ist es für die Kommissionen schwierig, einen Gesamtblick auf die Gemeinde und die Zusammenhänge zu erhalten. Daraus ergeben sich themenisolierte Diskussionen, welche sich teilweise kaum mit der Gesamtsicht vereinbaren lassen.

Nach Ansicht des Gemeinderats gibt es verschiedene Ansatzpunkte zur Optimierung des heutigen Kommissionenmodells. Insbesondere werden die folgenden Themen ausgemacht:

- Klärung der gegenseitigen Erwartungshaltungen zwischen Gemeinderat und Kommissionen
- Optimierung der Kommunikation zwischen Gemeinderat und Kommissionen zur Förderung des strategischen Denkens im politischen Führungskreislauf
- Verkleinerung der Anzahl Sitze je Kommission zur Vereinfachung der Zusammenarbeit und Proporzwahl der Parteienvertretung zur Sicherstellung der politischen Partizipation aller Parteien (statt Majorzwahl)

Diese Ansatzpunkte müssen bei Bedarf weiter konkretisiert werden.

## Bewertung der Varianten

Nachfolgend werden die Vor- und Nachteile des Gemeindeparlaments aus Sicht des Gemeinderats aufgezeigt. Die Vor- und Nachteile der Weiterentwicklung des heutigen Kommissionenmodells können aus dieser Bewertung abgeleitet werden.

### Vorteile Gemeindeparlament

- Klare Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten
- Repräsentative Vertretung der Bevölkerung
- Weniger Wahlen
- Kongruente Verschiebung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten (AKV) vom Gemeinderat zum Gemeindeparlament
- Politisch abgestützte Entscheidungen
- Aufwertung der politischen Partizipation durch Status Einwohnerrat
- Bessere Kontinuität in der politischen Vertretung
- Breitere Machtverteilung durch «Checks and Balances»

## Nachteile Gemeindeparlament

- Schwächung der direkten Demokratie durch Kompetenzdelegation an Gemeindeparlament
- Aufwändigere politische und administrative Prozesse und Mehrkosten
- Längere Entscheidungswege durch stärkere Formalisierung
- Mehr politische und weniger fachlich abgestützte Entscheide
- Fraktionszwang und Übergewichtung der politischen Zugehörigkeit
- Zunehmende Mutationen durch höhere zeitliche Belastung und dadurch Wissensverluste
- Geringere politische Partizipation von kleineren Gruppierungen (z.B. Parteilose)
- Schwierigere Vereinbarkeit zwischen Beruf und Gemeinderatsamt durch höhere Gemeinderatspensen

Die Konkretisierung eines möglichen Gemeindeparlaments zeigt, dass bei einer Annahme der Gemeindeinitiative Organisationsanpassungen notwendig sind. Insbesondere ist die heutige Pensenregelung des Gemeinderats nicht mehr realistisch. Aufgrund der höheren zeitlichen Belastung bei der Begleitung des politischen Prozesses sind Pensenanpassungen absehbar. Zudem müssen, wie aufgezeigt, die Personalressourcen in der Gemeindeverwaltung erhöht werden.

Schliesslich ist fraglich, ob die im heutigen Geschäftsführungsmodell vorgesehene strategisch-operative Trennung noch umsetzbar ist oder ob eine Entwicklung hin zu einem Geschäftsleitungs-Modell (Gemeinderat als Geschäftsleitungsgremium mit strategischer und operativer Ressortverantwortung) notwendig ist. Das Beispiel der Stadt Kloten zeigt, dass ein Gemeindeparlament grundsätzlich mit dem Geschäftsführungsmodell vereinbar ist.

# Stellungnahme des Initiativkomitees

**Alle Ortsparteien von Ebikon – CVP, FDP, Die Liberalen, Grüne, Grünliberale, SP und SVP – empfehlen Ihnen, der Einführung eines Einwohnerrates aus folgenden Gründen zuzustimmen:**

**Es ist Zeit für breite politische Mitbestimmung!**

## **Sechs Ortsparteien – ein Ziel**

Ebikon ist die einzige grosse Gemeinde im Kanton Luzern ohne Gemeindeparlament. Das 2016 eingeführte Kommissionenmodell konnte die Erwartungen an mehr politischer Mitbestimmung nicht erfüllen. Auch die Informationsveranstaltungen vor Urnenabstimmungen über wichtige Geschäfte erreichen nur wenige Personen. Seit der letzten Abstimmung betreffend Einführung eines Einwohnerrats im Jahr 2016 hat sich unsere Gemeinde stark verändert. In Ebikon leben heute über 13'600 Personen und die Bevölkerung wird weiterwachsen. Die Parteienlandschaft ist vielfältiger geworden und gerade auch jüngere Leute wollen sich politisch engagieren. Die Voraussetzungen für ein Gemeindeparlament sind also längst gegeben. Daher ziehen alle Ortsparteien an einem Strick.

## **Mehr mitwirken und mitbestimmen**

Alle grösseren Gemeinden, Städte und natürlich auch der Kanton stützen sich auf ein Parlament, resp. einen Einwohnerrat – dieser fehlt heute in Ebikon. Das Gemeindeparlament ist eine echte gesetzgebende Instanz mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Bevölkerung. Zudem kommen im Einwohnerrat die aktuellen Themen aus dem Gemeindeleben in die politische Diskussion – mit Motionen, Postulaten, Anträgen und Anfragen. Und ganz wichtig: Urnenabstimmungen finden auch in Zukunft statt. Die zentralen Geschäfte können mit dem obligatorischen oder fakultativen Referendum vors Volk gebracht werden.

## **Transparentes politisches System**

Das Kommissionenmodell war ein erster Schritt zu einer stärkeren Einbindung der politisch aktiven Kräfte in Ebikon. Das System ist jedoch zu kompliziert, eine Mitbestimmung war nicht zufrieden-stellend möglich. Daher setzen sich alle Ortsparteien für ein zukunftsorientiertes bewährtes politisches System ein. Durch einen Einwohnerrat ist die Meinungsbildung breiter abgestützt und die Mitsprache sowie die Mitentscheidung werden entscheidend verbessert. Der Proporz bindet alle politischen Kräfte in die Verantwortung ein und die Sitzungen sind offen für Bevölkerung und Medien. Das schafft Transparenz bei den politischen Abläufen und Entscheidungsfindungen und fördert das Vertrauen in die Behörden.

## **Parteien und Bevölkerung tragen Verantwortung**

Mitbestimmen heisst auch Mitverantwortung tragen: Ein Einwohnerrat entlastet den Gemeinderat, ist aber zugleich kompetenter Sparringpartner und Kontrollinstanz für die Exekutive.

Die Zeit ist reif für eine breite politische Mitbestimmung.

# Stellungnahme der Controlling-Kommission

Das bestehende Kommissionenmodell hat sich nicht im gewünschten Umfang bewährt. Dies führte dazu, dass eine Initiative von allen Ortsparteien gemeinsam lanciert wurde.

Ein Einwohnerrat

- ist breit abgestützt, weil das Proporzwahlssystem die Einbindung aller politischen Kräfte garantiert;
- schafft Transparenz in politischen Abläufen, da die Sitzungen öffentlich sind und die Medien über die Themen berichten;
- belebt das politische Geschehen in der Gemeinde;
- findet über Beratungen zu Entscheidungen;
- hat Entscheidungskompetenz, im Gegensatz zu den jetzigen Kommissionen mit beratender Funktion;
- trägt Mitverantwortung und entlastet damit auch den Gemeinderat (geteilte Verantwortung);
- lässt Urnenabstimmungen über ein obligatorisches oder fakultatives Referendum weiterhin zu.

Das Organisationsmodell bedarf gemäss der CK einer vertieften Überarbeitung der strategischen und operativen Führung. Mit Nachdruck verweisen wir auf eine kostenbewusste Entschädigungsstruktur.

## Empfehlung an die Stimmberechtigten

Die Controlling-Kommission empfiehlt die Gemeindeinitiative zur Annahme.

Ebikon, 2.6.2020

### **Controlling-Kommission Gemeinde Ebikon**

*Die Präsidentin:*

Doris Mattmann-Berchtold

*Die Mitglieder:*

Stefan Brunner

René Friedrich

Sylvie Landolt Mahler

Daniel Schenker

Stefan Bühler

Beat Knapp

Giuseppe Reo

Janik Steiner

# Stellungnahme des Gemeinderats

Der Gemeinderat unterstützt die Gemeindeinitiative zur Einführung eines Einwohnerrates. Er ist überzeugt, dass öffentliche Debatten und Meinungsbildungen zwischen dem Gemeinderat und einem Einwohnerrat das politische Leben in Ebikon positiv beeinflussen können. Das heutige Modell befriedigt dieses Bedürfnis nur begrenzt, eine Rückkehr zur Gemeindeversammlung ist für eine Gemeinde mit 14'000 Einwohnerinnen und Einwohner nicht mehr zeitgemäss. Ein Einwohnerrat würde gegenüber dem heutigen Kommissionenmodell vertretbare Mehrkosten generieren.

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Initiative für die Einführung eines Einwohnerrates in der Gemeinde Ebikon annehmen?

## Empfehlung des Gemeinderats

**JA**

Der Gemeinderat empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen und die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.

## Empfehlung der Controlling-Kommission

**JA**

Die Controlling-Kommission empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen und die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.