

gemeinde



Botschaft des Gemeinderats
an die Stimmberechtigten

Urnenabstimmung vom 29. November 2020

Vorlage 4: **Teilzonenplanänderung Sagenmatt
mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements
und Erlass des Bebauungsplans Sagenmatt**

Vorlage 4 in Kürze: **Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und Erlass des Bebauungsplans Sagenmatt**

Ebikon möchte auf dem Sagenmatt-Areal ein neues und belebtes Quartier schaffen. Geplant ist ein urbanes Zentrum mit rund 240 Miet- und Eigentumswohnungen sowie mit Arbeits- und Dienstleistungsflächen. Dieser Mix soll eine Aufwertung gegenüber der heutigen Nutzung und die Entwicklung im Sinne der öffentlichen Interessen ermöglichen.

Der erarbeitete Bebauungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften regelt neben den baulichen Aspekten auch die zulässigen Nutzungen, die Freiraumgestaltung, die Mobilität auf dem Areal sowie den Umweltschutz und die Energie. Diese umfangreichen Qualitätsvorgaben sollen eine nachhaltige und sinnvolle Gesamtlösung sicherstellen; sowohl für die Überbauung an sich, wie auch für die Gesamterscheinung des Quartiers.

Der Bebauungsplan orientiert sich an den Zielvorgaben aus dem Masterplan, weicht jedoch bei der Baudichte, bei den Gebäudelängen und bei den Gebäudehöhen vom Masterplan ab. Dennoch orientiert sich der Bebauungsplan an den allgemeinen Entwicklungszielen des Masterplans und berücksichtigt die öffentlichen Interessen der Ebikonerinnen und Ebikoner. So ermöglicht der Bebauungsplan beispielsweise die Entstehung einer Langsamverkehrsverbindung zwischen der Luzernerstrasse und der Schachenweidstrasse, die Aufwertung des Strassenraums entlang der Kantonsstrasse, die Renaturierung des Mühlebachs, die Schaffung von Grünanlagen oder die Gestaltung von Dachlandschaften über zwei Dachgartenebenen.

Damit die Überbauung gemäss Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften realisiert werden kann, müssen eine Teilzonenplanänderung mit Änderung des Bau- und Zonenreglements erfolgen. Mit diesen Änderungen und dem Bebauungsplan Sagenmatt werden die planungs- und baurechtlichen Grundlagen geschaffen, welche eine Zentrumserweiterung und -aufwertung gemäss den Entwicklungszielen der Gemeinde ermöglichen. Während der öffentlichen Auflage sind gesamthaft 10 Einsprachen gegen die Teilzonenplanänderung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und/oder den Erlass des Bebauungsplans eingegangen. Davon wurden 5 Einsprachen zurückgezogen; an weiteren 5 Einsprachen wurde festgehalten.

Im Zonenplan werden im Gebiet Sagenmatt die bestehende Geschäfts- und Wohnzone (4-5 Geschosse) mit

Gestaltungsplanpflicht und die 4-geschossige Wohnzone in die Sondernutzungszone Sagenmatt umgezont. Aufgrund dieser Umzonung und dem Bebauungsplan wird bei der Überbauung oder beim Verkauf des Grundstücks eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 550'600 Franken zu Gunsten der Gemeinde fällig.

Die Controlling-Kommission (CK) und der Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten, der Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und dem Bebauungsplan Sagenmatt zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit 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 der Controlling-Kommission

JA

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

Empfehlung des Gemeinderats

JA

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

**Empfehlung der
Controlling-Kommission**

JA

**Empfehlung des
Gemeinderats**

JA

Inhalt

4	Vorlage 4 im Detail: Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und Erlass des Bebauungsplans Sagenmatt	28	Stellungnahme der Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK)
4	Ausgangslage	28	Stellungnahme der Controlling-Kommission
5	Übergeordnete Rahmenbedingungen	29	Weiteres Vorgehen: Was geschieht bei einem Ja?
5	Nationale Rahmenbedingungen	30	Stellungnahme des Gemeinderats
5	Kantonale Rahmenbedingungen	30	Abstimmungsfrage und Empfehlung
5	Kommunale Rahmenbedingungen	31	Anhang
8	Inhalte der Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements		
8	Zonenplan		
9	Änderungen des Zonenplanes nach den Einspracheverhandlungen		
9	Bau- und Zonenreglement		
10	Inhalte des Bebauungsplans Sagenmatt		
10	Allgemeines		
10	Umsetzung der Entwicklungsziele des Masterplans		
16	Die Projektidee		
19	Projektänderungen nach den Einspracheverhandlungen		
20	Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung der Teilzonenplanänderung und des Bebauungsplanes Sagenmatt		
20	Öffentliche Auflage der Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements		
20	Öffentliche Auflage des Bebauungsplans Sagenmatt		
21	Einsprachen zur Teilzonenplanänderung und zum Bebauungsplan Sagenmatt		
27	Mehrwertabgabe		

Vorlage 4 im Detail: **Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und Erlass des Bebauungsplans Sagenmatt**

Ausgangslage

Die AMAG hat ihren angestammten Garagen-Standort im Sagenmatt-Areal (Grundstücksnummern 105, 857 und 866) aufgegeben. Das Areal soll von der moyreal immobilien ag zu einem Wohnquartier mit Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden.

Das Sagenmatt-Areal befindet sich an der Luzernerstrasse, der Kantonsstrasse von Luzern nach Zug. Es ist durch seine zentrumsnahe Lage gut erreichbar, die Strecke in das Zentrum von Luzern beträgt rund 4 km, nach Zug rund 26 km. Der Bahnhof Ebikon ist 1 km vom Sagenmatt-Areal entfernt. Von dort aus bestehen halbstündliche S-Bahn-Verbindungen nach Luzern oder nach Rotkreuz und Zug. Vor dem Sagenmatt-Areal befindet sich an der Luzernerstrasse die Bushaltestelle «Schmiedhof». Alle 7,5 Minuten verkehren Busse zum Bahnhof Ebikon wie auch zum Bahnhof Luzern.

Das Ortszentrum, mit seinen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten, ist per Velo, mit dem Bus oder zu Fuss zu erreichen. In direkter Nähe zum Sagenmatt-Areal finden sich mehrere Schulen, Kindergärten und Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Auch das Hallenbad Schmiedhof befindet sich in rund 400 Metern Gehdistanz. Der Naturraum rund um den Rotsee und beim Hundsrücken liegt ebenfalls nahe beim Sagenmatt-Areal.

Gemäss aktuellem Zonenplan befinden sich die Parzellen Nrn. 105 und 857 (zwischen der Kantonsstrasse und dem Mühlebach) in der Geschäfts- und Wohnzone (4-5 Vollgeschosse) mit Gestaltungsplanpflicht und ohne eine festgelegte Ausnutzungsziffer. Die Parzelle Nr. 866 befindet sich in der 4-geschossigen Wohnzone mit zusätzlichem Attikageschoss mit einer Ausnutzungsziffer von 0.55 und einer maximalen Gebäudelänge von 35.0 m.



Abbildung 1: Lage des Sagenmatt-Areals in der Gemeinde Ebikon. Quelle: Gemeinde Ebikon

Übergeordnete Rahmenbedingungen

Nationale Rahmenbedingungen

Das Raumplanungsgesetz des Bundes RPG (Art. 1 Abs. 2a bis) verlangt, dass die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Kantonale Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan zeigt die künftige räumliche Entwicklung des ganzen Kantons in wesentlichen Zügen auf. Er ist behördenverbindlich und dient als Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung. Im Kantonalen Richtplan (2009, teilrevidiert 2015, angepasst 2019) ist unter den raumordnungspolitischen Zielsetzungen aufgeführt:

Z2-1 Lenkung des erwarteten Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums

Der Kanton strebt an, das erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum hauptsächlich und verstärkt in die Zentren, in die Hauptentwicklungssachse und in die Agglomeration Luzern zu lenken, um damit die bestmögliche Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie eine möglichst haushälterische Bodennutzung zu erreichen.

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, vgl. Anhang B) verbindlich festgelegt sind.

Gewässerraum

Die Breite des Gewässerraums beträgt gemäss kantonalen Vorgaben 13.0 Meter. Im Bebauungsplan werden Gewässerlauf und Gewässerraum mit der «Baulinie zur Sicherung des Gewässerraums» planungsrechtlich gesichert. Aufgrund dieser Baulinie wird in der Teilzonenplanänderung Sagenmatt die überlagerte Grünzone Gewässerraum (Gr-G) festgelegt. Somit wird der Gewässerraum im betroffenen Abschnitt auch ausserhalb des Bebauungsplanperimeters eigentümergebunden 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 Sagenmatt-Areals 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 Sagenmatt-Areal wird über die Schachenweidstrasse 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 (vgl. Situationsplan, Angang A) sind gleichzeitig umzusetzen, unabhängig von der Gesamtsanierung der Kantonsstrasse gemäss Bauprogramm des Kantons.

Kommunale Rahmenbedingungen

Masterplan

Der Masterplan aus dem Jahr 2015 ist das strategische Planungsinstrument der Gemeinde. Es umschreibt die städtebauliche Qualität, dient als Grundlage für die Revision der Ortsplanung und als Koordinationsinstrument für verschiedene Projekte der öffentlichen Hand und von Privaten.
















Bänder	Strategien
 Stadt Ebikon	 Fuss- und Velowege
 Neues Dorf Ebikon	Kantonsstrasse Abschnitte
 Altes Dorf Ebikon	 «Spiessli»
 Hang Ebikon	 «Spiessli» Bushaltestelle
 Tal Ebikon	 Bushaltestelle
 Industrie Ebikon	 Station SBB
 Mall Ebikon	 Grünkorridore

Abbildung 2 mit Perimeter: Ausschnitt Masterplan Gemeinde Ebikon. Quelle: Gemeinde Ebikon

Das Sagenmatt-Areal befindet sich im Masterplan innerhalb des Bandes «Neues Dorf Ebikon». Der Perimeter des Areal ist im Ausschnitt violett markiert.

Der detaillierte Masterplan kann unter www.ebikon.ch, Stichwort «Masterplan», eingesehen werden.

Masterplan als Grundlage für die Revision Ortsplanung

Die Ausführungen im Masterplan bilden die Grundlage für den neuen Zonenplan und das neue Bau- und Zonenreglement, welche gestützt auf die Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Rahmen der Revision Ortsplanung gegenwärtig erarbeitet werden. Im Zonenplan werden die im Masterplan aufgezeigten Gebiete (wie z.B. «Stadt Ebikon», «Neues Dorf Ebikon», «Altes Dorf Ebikon» usw.) in den entsprechenden neuen Zonen abgebildet. Im neuen Bau- und Zonenreglement werden die Bauvorschriften für die Regelbauweise¹ in den jeweiligen Zonen festgelegt.

Die Stimmberechtigten werden über den neuen Zonenplan und das neue Bau- und Zonenreglement in einer separaten Urnenabstimmung abstimmen.

Warum eine Teilzonenplanänderung mit Änderung des Bau- und Zonenreglement sowie ein Bebauungsplan?

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz PBG sind in den jeweiligen Zonen auch Sondernutzungspläne (Bebauungspläne oder Gestaltungspläne) möglich. Bebauungspläne können von den Vorschriften der Regelbauweise oder von einem Gestaltungsplan abweichen, d.h. im Rahmen eines Bebauungsplanes werden bei einer Annahme durch die Stimmberechtigten für das bezeichnete Gebiet neue Bauvorschriften erlassen. Werden mit den Bauvorschriften des Bebauungsplanes die Zonenvorschriften des betreffenden Gebietes für Gestaltungspläne um mehr als 40% oder 2 Vollgeschosse überschritten, verlangt der Kanton zusammen mit dem Bebauungsplan

¹ Unter der Regelbauweise wird die innerhalb einer Zone zugelassene Bauweise (z.B. bzgl. Gebäudehöhen, -längen, -breiten oder Ausnützung) verstanden. Über sogenannte Sondernutzungsplanungen (Gestaltungspläne und Bebauungspläne) können Abweichungen zur Regelbauweise definiert werden.

auch eine Teilzonenplanänderung und eine Änderung des Bau- und Zonenreglements. Dies trifft auch für die Sondernutzungszone Sagenmatt zu.

Zusammenhang der Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und des Bebauungsplans Sagenmatt mit der Revision Ortsplanung

Es gibt keinen Zusammenhang zwischen der Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und dem Bebauungsplan und der laufenden Revision Ortsplanung. Es handelt sich bei allen Geschäften um selbständige Verfahren und die Stimmberechtigten können separat darüber beschliessen. Es ist noch nicht bekannt, zu welchem Zeitpunkt der neue Zonenplan und das neue Bau- und Zonenreglement in Kraft treten werden. Auch mit dem neuen Zonenplan und dem neuen Bau- und Zonenreglement können über zusammenhängende Gebiete neue Bebauungspläne erlassen werden, die von der Regelbauweise des neuen Zonenplanes und des neuen Bau- und Zonenreglements abweichen. Es wäre eine zeitlich unbekannte Verzögerung, wenn mit der Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und des Bebauungsplanes bis zur Rechtskraft des neuen Zonenplanes und des neuen Bau- und Zonenreglements zugewartet würde.







Inhalte der Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements

Zonenplan

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters wird die bestehende Geschäfts- und Wohnzone (4-5 Geschosse) mit Gestaltungsplanpflicht und die 4-geschossige Wohnzone durch die Sondernutzungszone Sagenmatt (SoSa) mit Bebauungsplanpflicht ersetzt. Die neue Sondernutzungszone Sagenmatt bestimmt die zulässigen Nutzungen. 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 Orts-



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

Abbildung 3: Ausschnitt zur Teilzonenplanänderung Sagenmatt vom 9. April 2020 (vgl. Anhang C). Quelle: Gemeinde Ebikon

planung für das Gebiet des Bebauungsplans Sagenmatt sind zeitgleich vorzuprüfen, öffentlich aufzulegen, zu beschliessen und genehmigen zu lassen.

Im Planausschnitt in Abbildung 3 ist der Perimeter der Teilzonenplanänderung Sagenmatt ersichtlich. Der gesamte Plan ist als Anhang C der Abstimmungsbotschaft beigelegt.

Änderungen des Zonenplanes nach den Einspracheverhandlungen

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurde die Teilzonenplanänderung Sagenmatt so angepasst, dass im rückwertigen, ruhigen Wohngebiet der Schachenweidstrasse weiterhin die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gilt.

Der Zonenplan zur Teilzonenplanänderung Sagenmatt, gemäss Entwurf vom 9. April 2020, befindet sich im Anhang C.

Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement 1995 werden folgende Artikel ergänzt oder neu eingefügt:

- Artikel 2, Zoneneinteilung; Ergänzung mit der Sondernutzungszone Sagenmatt,
- Artikel 5c, neu eingefügt; Beschreibung der Zonenbestimmungen zur Sondernutzungszone Sagenmatt,
- Art. 16a, neu eingefügt; Beschreibung der Bestimmungen zur Grünzone Gewässerraum.

Die Anpassung des Bau- und Zonenreglements, gemäss Entwurf vom 9. April 2020, befindet sich im Anhang D.

Inhalte des Bebauungsplans Sagenmatt

Allgemeines

Der Bebauungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Planungsinstrument, welches die Bauvorschriften für ein bestimmtes Gebiet neu festlegt. Er erlaubt eine weitergehende Bebauung als mit der normalen Regelbauweise. Hingegen ist er an strengere Anforderungen bezüglich Qualität in Städtebau, Architektur, Erschliessung, Freiräumen sowie Umweltschutz gebunden.

Die bestehende Zonenordnung aus dem Jahr 1995 kann den Auftrag des verdichteten Bauens nicht ermöglichen. Der Bebauungsplan Sagenmatt bildet hierfür die rechtliche Grundlage und ermöglicht die Entwicklung zum Wohn- und Arbeitsgebiet.

Am 6. Juni 2015 wurde durch die moyreal immobilien ag mit Beteiligung der Gemeinde ein zweistufiger Studienauftrag durchgeführt. Das Beurteilungsgremium entschied über die eingereichten Entwürfe und empfahl dabei aus acht Entwürfen das Projekt der Architekturgemeinschaft Schärli Architekten und Meyer Gadiant Architekten, Luzern, 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 Richtprojekt² weiterentwickelt und in einen Bebauungsplan überführt. Dieser liegt nun der Stimmbevölkerung vor und stellt eine Bebauung gemäss der städtebaulichen Idee des Richtprojekts sicher. So sollen insbesondere in Zentrumsnähe und entlang der Kantonsstrasse angemessen dichte Strukturen entstehen, die hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität aufweisen.

Der Bebauungsplan Sagenmatt wurde nach den neuen planungsrechtlichen Anforderungen gemäss Planungs- und Baugesetz PBG des Kantons Luzern aufgebaut; das heisst ohne Ausnützungsziffer (AZ) und anrechenbarer Geschossfläche (aGF), sondern mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und Gesamthöhen bzw. Höhenkoten.

Beim Bebauungsplan mit den Sonderbauvorschriften (vgl. Anhang B) handelt es sich um rechtsverbindliche Bauvorschriften für die Sondernutzungszone Sagenmatt.

Sowohl der Bebauungsplan mit den Sonderbauvorschriften wie auch die Sondernutzungszone im Zonenplan können, gemäss Gesetz (kantonales PBG), nicht vom Gemeinderat geändert werden. Jegliche Änderung muss den Stimmberechtigten erneut zum Beschluss vorgelegt werden.

Umsetzung der Entwicklungsziele des Masterplans

Der Masterplan definiert neben baulichen Aspekten auch generelle Entwicklungsziele (S. 14-21) und Ziele zur Entwicklung des Freiraums pro Band (S. 51 für das Band «Neues Dorf Ebikon»). Beispielsweise sind Quervernetzungen zu Fuss sicherzustellen, Dachlandschaften aufzuwerten und Baumreihen sowie Vorzonen entlang der Hauptstrassen zu schaffen.

Der Bebauungsplan Sagenmatt berücksichtigt diese Entwicklungsziele indem:

- eine öffentliche Langsamverkehrsverbindung zwischen der Luzernerstrasse und der Schachenweidstrasse erstellt wird,
- der Bachlauf des Mühlebachs renaturiert und öffentlich zugänglich gemacht wird,
- die Dachlandschaften über zwei unterschiedliche Dachgartenebenen gestaltet werden,
- durch die versetzte Fassadenkante entlang der Kantonsstrasse ein Vorplatz entsteht,
- der Strassenraum entlang der Kantonsstrasse in einem gemeinsamen Projekt zwischen Kanton, Gemeinde und Grundeigentümerschaft ansprechend gestaltet werden soll.

Bei der Baudichte, bei den Gebäudelängen und bei den Gebäudehöhen weicht der Bebauungsplan hingegen vom Masterplan ab.

Vergleich Masterplan und Bebauungsplan Sagenmatt

Das Sagenmatt-Areal befindet sich im Band «Neues Dorf Ebikon». Bezüglich den Bauvorgaben ist im Masterplan (Masterplan, Seite 50/135) aufgeführt:

Bauweise und Dichte

Offene Bauweise. Die Dichte wird leicht erhöht.

² Unter einem Richtprojekt wird die Ausarbeitung eines konkreten Bauvorhabens in grober Form (wie beispielsweise die Umrisse einer möglichen Bebauung), verstanden. Der genaue Detaillierungsgrad hängt vom Zeitpunkt der konkreten Umsetzung ab. Auf der Grundlage des Richtprojekts können anschliessend der rechtsverbindliche Bebauungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften erarbeitet werden, wie dies vorliegend der Fall war.

Punkt- und Zeilenbauten im Neuen Dorf

Es sollen keine hohen Häuser oder Abweichungen der Geschosshöhe mehr erlaubt werden, ausser allenfalls für öffentliche Sondernutzungen; es sollen Anreize für Ersatz und horizontale Verdichtungen geschaffen werden, so dass die heute abweichende Bebauung ersetzt werden kann. Gleichzeitig wird darauf geachtet, dass die horizontalen Baukörper an der Kantonsstrasse eine vertikale Gliederung erhalten und in der Höhe variieren.

- Direkt an der Kantonsstrasse (und nur dort), kann das bisherige Attikageschoss voll ausgebaut werden; dazu sollte ein Gestaltungsplan verlangt werden.
- Es sind maximal 5 Vollgeschosse erlaubt, dies bedeutet, dass das Attikageschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden kann, falls bereits 5 Vollgeschosse vorhanden sind.
- Es gibt eine Längenbeschränkung für alle Gebäude; bei Zeilenbauten muss das oberste Geschoss die Längenbeschränkung von Punktbauten einhalten. Mit einem Abstand von 7m und zwei Geschossen Unterschied kann ein weiterer Bereich aufgesetzt werden (vgl. Axonometrien). Dies ermöglicht eine gute Gliederung in Baukörper und Kopfbau.

Weiter sind im Masterplan Hinweise über die Längs- und Quervernetzung zwischen der Kantonsstrasse und der Schachenweidstrasse sowie zwischen den benachbarten Wohngebieten aufgeführt.

Der Auftrag vom verdichteten Bauen gemäss Eidg. Raumplanungsgesetz (vgl. eidg. Abstimmung vom 3. März 2013) und die behördenverbindliche Vorgabe aus dem Kantonalen Richtplan ist durch die Gemeinden umzusetzen. Eine Verdichtung muss jedoch am richtigen Ort erfolgen. Das Sagenmatt-Areal ist unter anderem aufgrund seiner Anbindung an den öffentlichen Verkehr, seiner baulichen Umgebung mit bereits vorhandenen hohen Häusern und seiner Nähe zu

Dienstleistungen sowie öffentlichen Einrichtungen ein geeigneter Ort für eine Verdichtung. Die Abweichung des Bebauungsplans vom Masterplan erfolgt somit gezielt vor dem Hintergrund, an einer zentralen Lage eine dichtere Bebauung zu realisieren, als sie unter dem aktuellen Zonenplan und Bau- und Zonenreglement möglich wäre. Um bei dieser Verdichtung eine qualitätsvolle Umsetzung sicherzustellen, wurde ein zweistufiger Studienauftrag durchgeführt und in der Folge das Siegerprojekt zum Richtprojekt weiterentwickelt und in einen Bebauungsplan überführt.

Einige Vorgaben bzgl. der Bauweise aus dem Masterplan sind auch im Bebauungsplan Sagenmatt umgesetzt. Die Grundhöhe aller Bauten beträgt 16.5 m (entspricht 5 Vollgeschossen); die höheren Bauteile entsprechen in der Aufteilung den im Masterplan aufgezeigten Punktbauten. Die Fassaden der horizontalen Baukörper an der Kantonsstrasse sind vertikal gegliedert, die Quer- und Längsverbindungen für den Langsamverkehr sind vorhanden und die Freiraumgestaltung ist ein integraler Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei der Baudichte, bei den Gebäudelängen sowie bei den Gebäudehöhen weicht der Bebauungsplan hingegen vom Masterplan ab.

Vergleich Zonenplan/Bau- und Zonenreglement 1995 und Bebauungsplan Sagenmatt (Baudichte, Gebäudehöhen und Gebäudelängen)

Exkurs: Erklärung zum Unterschied der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Die Ausnutzungsziffer (AZ) berechnet sich aus dem Verhältnis der anrechenbaren Geschossflächen (d.h. die tatsächlichen Flächen des abgeschlossenen Raums aller Geschosse ohne Aussenmauern) zur Grundstücksfläche. Die Überbauungsziffer (ÜZ) berechnet sich aus dem Verhältnis der anrechenbaren Gebäudegrundfläche (d.h. dem Fussabdruck des Gebäudes) zur Grundstücksfläche. Siehe dazu auch Abb. 4.

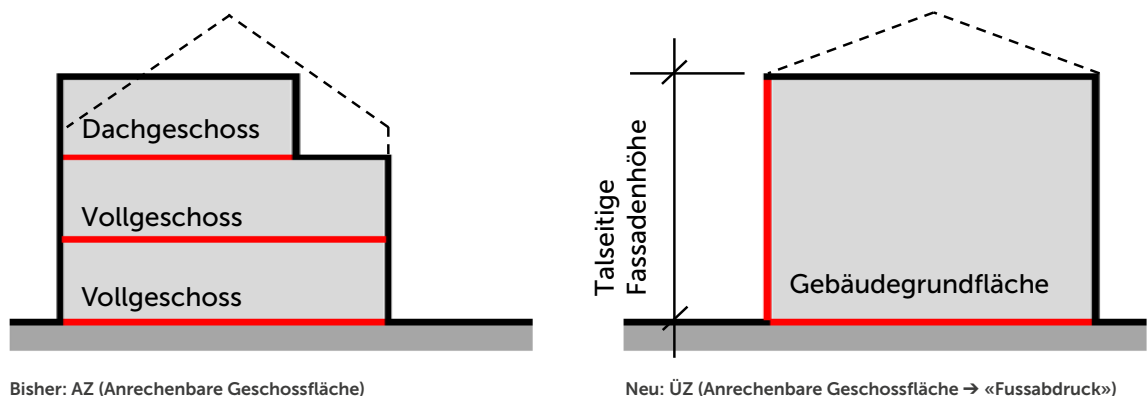


Abbildung 4: Unterschied der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ). Quelle: Gemeinde Ebikon

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Zonierung im Zonenplan 1995 sowie die im Bau- und Zonenreglement 1995 aufgeführten Bauvorschriften für das Sagenmatt-Areal sowie die Zonierung und die Bauvorschriften im Bebauungsplan Sagenmatt hinsichtlich der Baudichte und den Gebäudehöhen.

	Zonenplan und BZR 1995		Sondernutzungszone Sagenmatt	
	Zwischen Kantonsstrasse und Mühlebach (Parz. Nrn. 105 und 857)	Zwischen Mühlebach und Schachenweidstrasse (Parz. Nr. 866)	Zwischen Kantonsstrasse und Mühlebach (Parz. Nrn. 105 und 857)	Zwischen Mühlebach und Schachenweidstrasse (Parz. Nr. 866)
Zonen gemäss Zonenplan 1995	Geschäfts- und Wohnzone 4-5 Vollgeschosse	4 geschossige Wohnzone mit Attikageschoss	Sondernutzungszone Sagenmatt	Sondernutzungszone Sagenmatt
Mögliche Sondernutzungspläne	Gestaltungsplanpflicht	–	Bebauungsplanpflicht	Bebauungsplanpflicht
Ausnützungsziffer (AZ) gemäss BZR 1995	Keine AZ vorgeschrieben	AZ 0.55 + 10% bei Gestaltungsplan	–	–
	Vergleichsstudie Sagenmatt-Areal*, basierend auf dem BZR 1995 ohne Gestaltungsplan:		Bebauungsplan Sagenmatt:	
Grundstücksfläche	10'500 m ²	5'996 m ²	10'500 m ²	5'996 m ²
Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	19'000 m ²	3'298m ²	15'752m ²	7'555m ²
	22'298 m ²		23'306 m ²	
Ausnützungsziffer (AZ)	1.81	0.55	1.5 **	1.26 **
Überbauungsziffer (ÜZ)	0.37	0.14	0.35	0.29
Gebäudehöhe	18.0 m + 10% bei Gestaltungsplan	15.0 m + 10% bei Gestaltungsplan	16.5 m und 26.0 m, ein Gebäudeteil 29.0 m	16.5 m und 26.0 m

* Die Vergleichsstudie vom 6. November 2017, aktualisiert am 12. Oktober 2020 zeigt auf, wie das Sagenmatt-Areal aufgrund des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements 1995 überbaut werden könnte. Eine Zusammenfassung der Studie kann im Internet unter www.ebikon.ch/verwaltung/planung-bau/aktuelle-projekte/sagenmatt eingesehen werden.

** Die ausgewiesene AZ basiert auf den Angaben des Richtprojekts.

Tab. 1: Vergleich Zonenplan und Bau- und Zonenreglement 1995 und Bebauungsplan Sagenmatt (Baudichte, Gebäudehöhen und Gebäudelängen). Quelle: Gemeinde Ebikon

Im Bebauungsplan ist keine Überbauungsziffer (ÜZ) definiert. Es sind die maximal möglichen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) festgelegt. Die in der Tabelle aufgezeigte ÜZ wurde entsprechend umgerechnet.

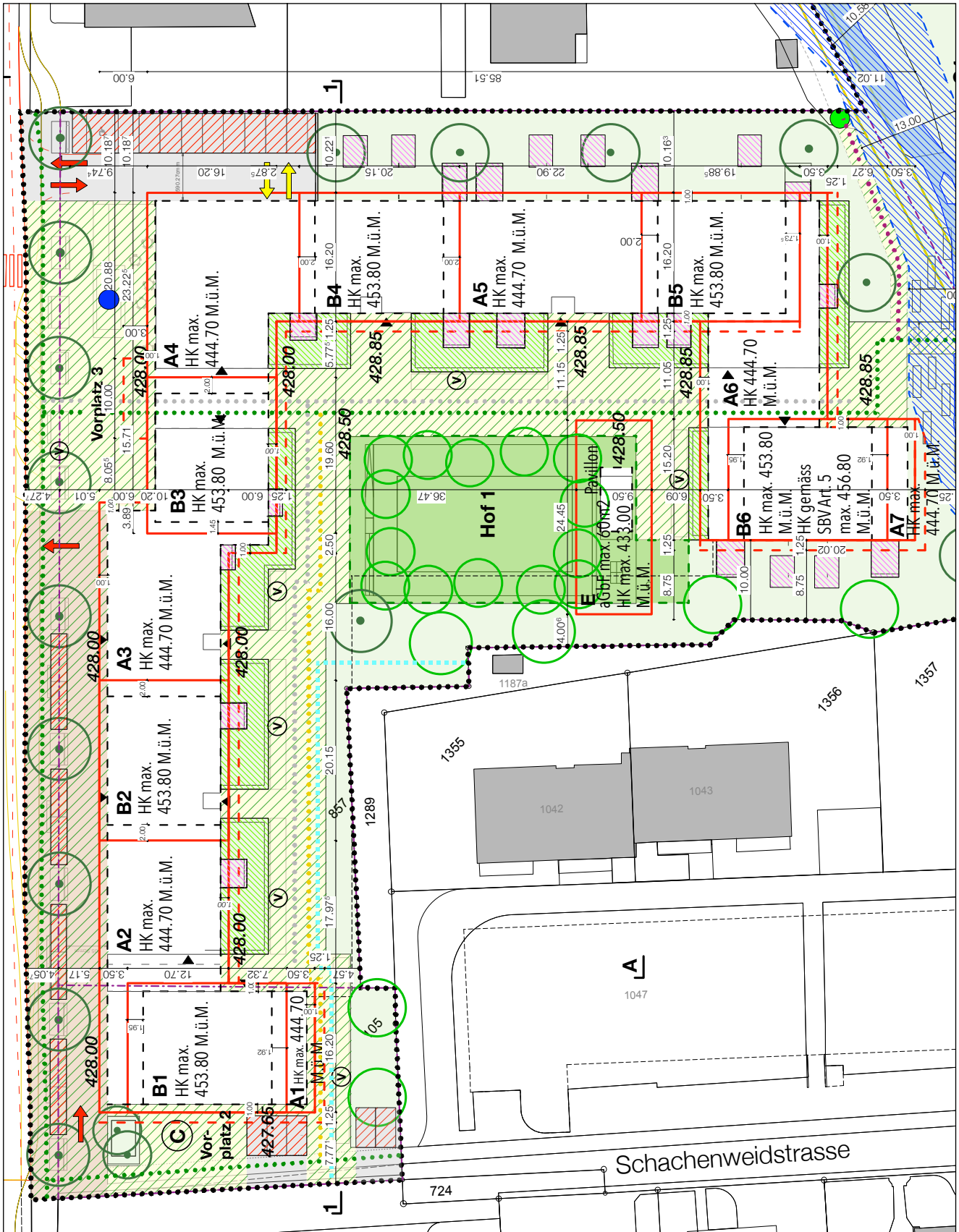


Abbildung 6: Ausschnitt des Situationsplans 1:500 Bebauungsplan Sagenmatt mit den Baufeldern A1-A7 und B1-B6

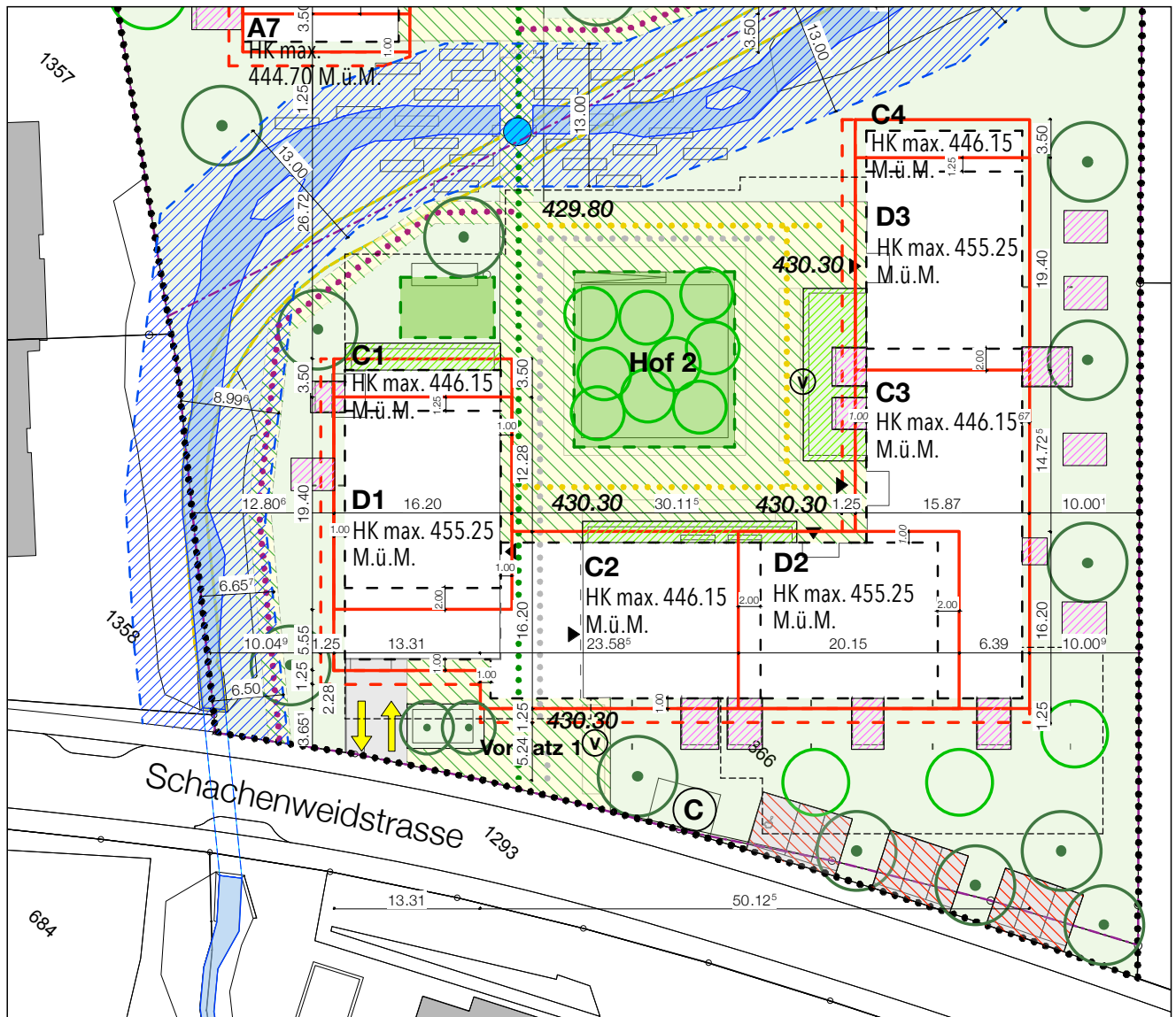


Abbildung 7: Ausschnitt des Situationsplans 1:500 Bebauungsplan Sagenmatt mit den Baufeldern C1-C4 und D1-D3

Adresse	Parzellen Nr.	Gesamthöhe der Gebäude (ohne Dachaufbauten), ab Erdgeschosshöhe	Gebäudehöhe
Neue Gebäude gemäss Bebauungsplan Sagenmatt			
Die Lage der Baufelder ist in den Abbildungen 6 und 7 ersichtlich.			
Baufelder A1 – A7	105 und 857	444.70 m.ü.M.	16.5 m
Baufelder B1 – B5	105 und 857	453.80 m.ü.M.	26.0 m
Baufelder B6	857	456.80 m.ü.M.	29.0 m
Baufelder C1 – C4	866	446.15 m.ü.M.	16.5 m
Baufelder D1 – D3	866	455.25 m.ü.M.	26.0 m

Tab. 3: Gesamthöhen und Gebäudehöhen der Gebäude im Bebauungsplan Sagenmatt. Quelle: Gemeinde Ebikon

Gebäudehöhen der Gebäude im Bebauungsplan Sagenmatt

Abbildungen 6 und 7 zeigen die Lage der einzelnen Baufelder im Bebauungsplan Sagenmatt. Tabelle 3 zeigt schliesslich die Gesamthöhen (in Meter über Meer) und Gebäudehöhen der neuen Gebäude gemäss Bebauungsplan Sagenmatt.

Warum werden die geplanten Baubereiche und Gebäude gemäss Bebauungsplan nicht vor Ort profiliert?

Eine Profilierung der Baubereiche und der geplanten Gebäude des Bebauungsplanes ist im Planungs- und Baugesetz nicht vorgeschrieben. Eine Profilierung ist gemäss § 191 Planungs- und Baugesetz erst im Baubewilligungs-

verfahren von Gesetzes wegen vorgesehen. Gemäss § 61 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz sind zudem nur neue Bauzonen im Gelände in geeigneter Weise zu markieren. Vorliegend handelt es sich um eine Umzonung, die nicht unter die genannten Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes fällt. Eine Profilierung ist daher von Gesetzes wegen nicht erforderlich.

Modell im Massstab 1:500

Ein Modell ist ein zusätzliches Planungsinstrument zur Beurteilung der Einpassung der geplanten Gebäude in die vorhandene bauliche Umgebung. Im ausgestellten Modell im Massstab 1:500 zum Bebauungsplan Sagenmatt wurden die maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäss Situationsplan zum Bebauungsplan (vgl. Anhang A) und die Lage der Gebäude gemäss Richtprojekt abgebildet. Die Höhen der benachbarten Gebäude wurden vom Geometer aufgenommen, diese Höhen sind im Modell enthalten. Das Modell ist in der Gemeindeverwaltung Ebikon ausgestellt und kann dort besichtigt werden. Rechtsverbindlich sind der Situationsplan sowie die Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Sagenmatt.

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 rund 240 Miet- und Eigentumswohnungen sowie mit Arbeits- und Dienstleistungsflächen entstehen. Eine zentrale Erschliessungspassage durchquert das Areal und verbindet das rückwärtige Quartier mit der Kantonsstrasse. Die Grossformen weisen zweigeschossige Durchgänge auf, welche als gedeckte, gemeinschaftliche Aussenräume dienen und das Areal nach aussen hin öffnen sollen. Entlang der Luzernerstrasse sollen im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen entstehen.

Im Inneren des Areals wird der Mühlebach renaturiert und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Durch die Bepflanzung mit Naturwiesen und standortgerechten Grossbäumen sollen parkähnliche, durchgrünte Hofräume entstehen.

Einordnung in die bauliche Umgebung

Das heute mehrheitlich durch die AMAG genutzte Gebiet mit Tankstelle, Verkaufslokal und Werkstätten ist gewerblich geprägt und grösstenteils nicht öffentlich zugänglich. Auf den angrenzenden Parzellen befinden sich mehrheitlich 7- bis 8-geschossige Wohngebäude. Das neue Sagenmatt Quartier nimmt diese Geschossigkeiten anhand von zwei verschiedenen Dachebenen mit zugehörigen Dachgärten auf.

Bauliche Dichte

Die bauliche Dichte ist durch die Gebäudelängen und die geplanten Gebäudehöhen entlang der Kantonsstrasse

höher und nimmt in Richtung Schachenweidstrasse ab. Im Bebauungsplan ist keine Überbauungsziffer (ÜZ) definiert. Es sind die maximal möglichen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) festgelegt. Im Richtprojekt beträgt die ÜZ bei den Parzellen Nrn. 105 und 857 (zwischen der Kantonsstrasse und dem Mühlebach) 0.35 und bei der Parzelle Nr. 866 (zwischen Mühlebach und Schachenweidstrasse) 0.29.

Qualität der Architektur

Die Überbauung besteht aus zwei schlaufenartigen Baukörpern, getrennt durch den Mühlebach. Durch den Versatz des Gebäudes entlang der Kantonsstrasse wird verhindert, dass eine einzige, lange Fassade entsteht und es wird ein Vorplatz 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. Das höchste Geschoss in der Arealmitte (Baufeld B6) soll für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Areals öffentlich zugänglich sein.

Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung liefert das Richtprojekt eine konkrete Vorstellung der Architekten über die angestrebte Erscheinung der Gebäude. Art. 8 der Sonderbauvorschriften (SBV, vgl. Anhang B) regelt zudem die Gestaltung der Fassaden und Vordächer. Darin heisst es, dass die Fassaden im gesamten Bebauungsplanperimeter hinsichtlich Strukturierung, Materialisierung und Farbwahl einheitlich und in hellen, warmen Farbtönen zu gestalten sind (SBV Art. 8 Abs. 2). Weiter ist die Fassade kleinmassstäblich zu strukturieren und mit raumhohen schmalen Fenstern zu versehen (SBV Art. 8 Abs. 3). Sollten die Bauprojekte die definierten qualitativen Anforderungen nicht erfüllen, kann die Gemeinde gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften ein qualitätssicherndes Verfahren einfordern.

Wohnqualität

Die Grundrisse und Loggien tragen den Lärmschutzanforderungen entlang der Kantonsstrasse Rechnung, in dem kombinierte Loggen/Balkone auf die Innenhöfe ausgerichtet sind. Nebst den Gartennutzungen in den Erdgeschossen bestehen direkte Verbindungen zu den Dachgärten über Wohnungen in den Obergeschossen oder mittels Treppenabgängen.

Siedlungs- und Freiraumqualität

Die Überbauung bildet ein eigenständiges Quartier und verbindet die vordere Luzernerstrasse mit der hinteren Schachenweidstrasse. Die Überbauung umfasst Innenhöfe und Aussenräume, die sich mit dem renaturierten Bachraum und der Umgebung verbinden. Dadurch soll eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität entstehen. Im Freiraumkonzept sind eine Vielzahl von Aufenthalts-, Spiel-, Freizeit- und Grünflächen enthalten. Durch ein Begrünungs- und Bepflanzungskonzept soll ein park-



Abbildung 8: Boulevard mit Fassadenstrukturierung an der Luzernerstrasse. Quelle: Gemeinde Ebikon



Abbildung 9: Boulevard mit Fassadenstrukturierung an der Schachenweidstrasse. Quelle: Gemeinde Ebikon

ähnlicher Charakter sichergestellt werden. Durch die verschiedenen Erschliessungsachsen, Vorplätze, Hauszugänge und Höfe entstehen auf dem Areal Aussenräume mit unterschiedlichen Qualitäten.

Boulevard und Schachenweidstrasse

Der Bereich entlang der Luzernerstrasse wird zu einer erweiterten boulevardähnlichen Gehwegzone mit kleineren, gewerblichen Nutzungen. Diese sollen den Strassenraum beleben und sind durch ein Vordach vor der

Witterung geschützt. Eine durchgehende Baumreihe und mehrere Sitzgelegenheiten sollen die Attraktivität des Strassenraums erhöhen und einen räumlichen Filter zur Luzernerstrasse schaffen. Die entstehende Vorzone beinhaltet zudem die Besucherparkplätze.

Entlang der Schachenweidstrasse soll die Gestaltung des Aussenraumes auf das bestehende Quartierbild Rücksicht nehmen. Mit einem Vorplatz wird der Anschluss an das Quartier sichergestellt.



Abbildung 10: Verbindungsachse durch den Innenhof von der Luzernerstrasse zur Schachenweidstrasse.
Quelle: Gemeinde Ebikon

Erschliessungsachse und Vorplätze

Die beiden durch den Mühlebach getrennten Arealteile sollen über eine zentrale Erschliessungsachse mit einer Brücke verbunden werden. Die Erschliessungsachse wird dabei vom Weg zum Platz, der zu den Hauszugängen führt und auch Spielmöglichkeiten bietet. Im Bebauungsplan sind insgesamt drei Vorplätze vorgesehen. Auf der Nordwestseite und bei der Schachenweidstrasse erhalten die Vorplätze eingefasste Sitzmauern, welche als Sitzgelegenheit dienen. An der Luzernerstrasse entsteht durch den Versatz des Gebäudes ein Vorplatz mit Wasserspiel. Durch eine öffentliche Nutzung wie ein Café oder Bistro kann dieser Vorplatz zusätzlich belebt werden.

Parkierung

Mit wenigen Ausnahmen für Besucher und Kunden entlang der Luzerner- und Schachenweidstrasse werden alle Parkplätze in den Einstellhallen platziert; das Quartier ist somit frei von motorisiertem Verkehr. Aufgrund der günstigen öffentlichen Verkehrslage an der Kantonsstrasse wird der Normbedarf für Parkplätze vom Kanton vorgegeben und auf 60% reduziert. Ausreichend Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge schaffen gute Voraussetzungen für den Langsamverkehr.

Höfe und Vorzonen

Innerhalb der Gebäudeanordnung entstehen zwei grössere Hofräume. Diese werden begrünt und sind vom Lärm der Kantonsstrasse geschützt. Sie sollen als Wohnhöfe grösstenteils gemeinschaftlich genutzt werden. Der nördliche Hof 1 ist grösser und offener gestaltet, der südliche Hof 2 kann dank seiner unmittelbaren Nähe zum Mühlebach zum erweiterten Aufenthalts- und Spielraum werden.

Im Hof 1 befindet sich ein zentraler vertiefter Bereich mit einer arenaähnlichen Sitzgelegenheit. Die offene Mitte besteht aus einer Rasenfläche, umrahmt von einem Kiesrahmen mit grösseren Parkbäumen. Im Hof 2 besteht der mittige Bereich aus einer erhöhten Sitzfläche mit mittelgrossen Bäumen, die als Schattendach dienen.

Die Vorgärten und die privaten Sitzplätze der Erdgeschosswohnungen werden mit Sitzmauern eingefasst und so von der Gemeinschaftsflächen getrennt. Klein-



Abbildung 11: Hof 2 an der Schachenweidstrasse. Quelle: Gemeinde Ebikon

bäume sorgen für einen Sichtschutz und einen räumlichen Filter. Zusätzlich zu den Aussensitzplätzen der Erdgeschosswohnungen werden für einzelne Wohnungen im ersten Obergeschoss weitere Aussensitzplätze angeboten.



Abbildung 12: Direkt zugänglich begrünte Dachebene. Quelle: Gemeinde Ebikon

Gemeinschaftliche Grünanlagen und Bachraum

Der Mühlebach wird zum neuen zentralen Naturraum. Dieser Bachabschnitt sowie sämtliche Erschliessungssachsen werden neu für die Öffentlichkeit zugänglich. Der Verlauf des Mühlebachs wird so angepasst, dass Sitzstufen in abgeflachten Uferböschungen angebracht werden können und so den Zugang zum Bachraum und eine Querung ermöglichen. Zudem wird der Bachraum naturnah mit einheimischen Feldgehölzen (Sträucher und Grossbäume) gestaltet, um die Artenvielfalt zu begünstigen.

Dachnutzung

Die Dachebene des 4. Obergeschosses wird als begrünte Aufenthaltsplattform mit bepflanzten Kleingärten gestaltet. Diese sind unterteilt in mehrere private Dachgärten mit 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.

Effiziente Nutzung der Energie, Infrastrukturwerke

In den Sonderbauvorschriften werden die wesentlichen Grundsätze und Ziele zur Energieeffizienz festgehalten (vgl. SBV Art. 24 Energie-Standard).

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

Projektänderungen nach den Einspracheverhandlungen

Aufgrund von Einsprachen wurden folgende Projektänderungen am Bebauungsplan vorgenommen: (revidierter 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.

Der revidierte Situationsplan vom 5. März 2020 befindet sich im Anhang A.

Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung der Teilzonenplanänderung und des Bebauungsplanes Sagenmatt

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 Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und dem Bebauungsplan Sagenmatt Stellung genommen und einige Korrekturen angeordnet. Die Überarbeitung der Teilzonenplanrevision und des Bebauungsplans 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 zur Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und zum Bebauungsplan Sagenmatt Stellung genommen. Am 31. Oktober 2019 verabschiedete der Gemeinderat die Unterlagen zur Einreichung der 3. 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 nahm positiv Stellung zur Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und zum Bebauungsplan Sagenmatt. Zeitgleich gab der Kanton die Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und den Bebauungsplan Sagenmatt 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 in den Bebauungsplan eingeflossen. Mit der Freigabe zur öffentlichen Auflage wurde am 19. Dezember 2019 durch den Gemeinderat auch der Mitwirkungsbericht genehmigt.

Öffentliche Auflage der Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements

Die Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements wurde im Sinne von § 6 und 61 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern vom Montag, 6. Januar 2020 bis am Dienstag, 4. Februar 2020 öffentlich aufgelegt.

Öffentliche Auflage des Bebauungsplans 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.

Einsprachen zur Teilzonenplanänderung 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 wie folgt 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 von sechs Bäumen entlang den Grundstücken 1355, 1356, 1357 und 1289 von der Kategorie 1 in die Kategorie 2 und der 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 dem Einsprecher schriftlich am 24. März 2020 zugestellt. Aufgrund der Projektänderungen nach der Einspracheverhandlung (Vergleich rev. Situationsplan von 5. März 2020) mit der Abstufung von sechs Bäumen entlang den Grundstücken 1355, 1356, 1357 und 1289 von der Kategorie 1 in die Kategorie 2 und der 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 dem Einsprecher schriftlich am 24. März 2020 zugestellt. Aufgrund der Projektänderungen nach der Einspracheverhandlung (Vergleich rev. Situationsplan von 5. März 2020) mit der Abstufung von sechs Bäumen entlang den Grundstücken 1355, 1356, 1357 und 1289 von der Kategorie 1 in die Kategorie 2 und der 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.

Vorbemerkung zu Ziffern 1.5 bis 1.7

Die nachfolgend aufgeführten Einsprachen enthalten identische Anträge und eine identische Begründung. Die Einsprachen, ihre Behandlung und die Stellungnahme des Gemeinderats werden daher nachfolgend gemeinsam aufgeführt:

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

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

Schlösslistrasse 18, 6030 Ebikon
Eigentümer des Grundstück Nr. 72, Schlösslistrasse18, GB Ebikon

1.7 Einsprache von Herr Joseph N. Berchtold

Rosengartenhalde 9A, 6006 Luzern
Eigentümer des Grundstück Nr. 1478, Schlösslistrasse 20, 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 Begründung

Die Einsprachen Ziff. 1.5 bis 1.7 werden 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 (und nur dort) 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 17. Februar 2020 fand mit den Einsprechern Ziff. 1.6 und 1.7, am 21. Februar 2020 mit den Einsprechern Ziff. 1.5 je eine Einspracheverhandlung statt. Die Anträge wurden besprochen. An den Einsprachen mit den vorliegenden Anträgen wurde festgehalten.

Stellungnahme des Gemeinderats

Zu den Anträgen der Einsprecher nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

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 kantonaler Gesetzgebung ist indes 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 § 68 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 Einsprachen im rückwärtigen Teil der Schachenweidstrasse die Lärmempfindlichkeitsstufe von ES III auf ES II abzustufen.

Die vorgesehene bauliche Dichte an dieser zentralen, im jetzt vorhandenen Erscheinungsbild stark gewerblich geprägten Lage ist für die Gemeinde und den Kanton gerechtfertigt und im Sinne des BG über die Raumplanung. Die Projektidee entspricht demnach den Zielsetzungen des Masterplans. Besonders an der Kantonstrasse wurde im vorliegenden Projekt auf eine nachhaltige Zentrums-gestaltung 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 Richtprojektan – 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-Entwicklungsprozesses 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 § 152 PBG bestehen in Kanton Luzern keine konkreten Bestimmungen zum Schattenwurf. Grundsätzlich wird bei der Beurteilung der Schattenwirkung auf die Grundlagen der Stadt Zürich abgestellt (Kanton Luzern, Erläuterungen PBG, Gesamtdokument 2019; Erläuterungen zum § 152 Besonnung). Gemäss § 166 PBG 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 § 166 PBG Gebäude mit mehr als 30 m Gesamthöhe als Hochhäuser. Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen und des Auftrags der

sorgsamem Siedlungsverdichtung nach innen, gilt dieser Einsprachepunkt insofern als gegenstandslos.

Fazit

Im Sinne der Einsprachen Ziffern 1.5 bis 1.7, Antrag 2, wurde nach den Einspracheverhandlungen im rückwärtigen ruhigen Wohngebiet der Schachenweidstrasse die Lärmempfindlichkeitsstufe von ES III auf ES II abgestuft.

Die Einsprache von Frau Marlis Gander, Herr Jörg Condrau und Herr Peter Baki (Ziffer 1.5) wird im Übrigen abgewiesen.

Die Einsprache von Frau Irma Ineichen-Berchtold und Frau Irene Berchtold (Ziffer 1.6) wird im Übrigen abgewiesen.

Die Einsprache von Herr Joseph N. Berchtold (Ziffer 1.7) wird im Übrigen abgewiesen.

1.8 Einsprache von Wohnbau Ebikon AG

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

Antrag

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

Zusammenfassung der Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

1. Für die neun Ladenflächen im Ausmass von 1204 m² 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 Einsprecherin verlangt, spätestens im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen, wo zusätzliche Parkplätze erstellt werden könnten.

3. Die Einsprecherin verlangt, spätestens im Baugesuchsverfahren das bereits vereinbarte Fuss- und Fahrwegrecht (Vereinbarung vom 18. April 2019) grundbuchlich sicher zu stellen.

4. Die Einsprecherin 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 diesen 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 der Luzerner Pensionskasse

Zentralstrasse 7, 6002 Luzern
vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Felder,
Kapellplatz 1, 6004 Luzern
Eigentümer des Grundstück Nr. 926,
Schlösslistrasse14, GB Ebikon

Einspracheverhandlung

Am 13. März 2020 fand eine Einspracheverhandlung statt. Die Anträge wurden besprochen. Aufgrund privatrechtlicher Einigung zwischen der Einsprecherin 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 Herr 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 seien 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 Ortsplanungsrevision 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 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 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 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 Einsprecher entwertend wirkt und zukünftige Neubauten verunmöglicht. Sie 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-/Kundenparkplatz) nicht genehmigungsfähig. Aus Sicht der Einsprecher widersprechen sich in Punkto Erschliessung das Richtprojekt und der vorliegende Bebauungsplan. Sie sind der Auffassung, dass eine Realisierung des ganzen Erschliessungsverkehrs allein zu Lasten der Einsprecher nicht zulässig ist.

6. Eine Verschiebung des heute bei den Grundstücken der Einsprecherangelegten Fussgängerstreifens um rund 40 Meter in Richtung Luzern verlängert gemäss den Einsprechern 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 Begründung Ziffern 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. Das 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 Ortsplanungsrevision 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 die umliegenden bestehenden Bauten aufzuzeigen.

— Zu Begründung Ziffer 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. In Anbetracht des Auftrags der sorgsam 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 Begründung Ziffer 4:

Eine Fuss- und Langsamverkehrsachse, namentlich Velo zwischen Luzerner- und Schachenweidstrasse, ist im

verbildlichen Situationsplan seitens Planer bzw. Bauherrschaft ausgewiesen.

— Zu Begründung Ziffer 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 Begründung Ziffer 6:

Der Gemeinderat sieht zum obigen Antrag keinen Handlungsbedarf.

Fazit

Die Einsprache von Frau Miriam Lindegger und Herr Didier Lindegger wird abgewiesen.

Mehrwertabgabe

Mit der am 1. Januar 2018 in Kraft getreten Gesetzesänderung des Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) wurde der Mehrwertausgleich eingeführt.

Gewinnt ein Grundstück respektive ein Areal durch einen neuen oder geänderten Bebauungsplan und / oder durch eine Aufzoning an Wert, soll dies durch eine Mehrwertabgabe ausgeglichen werden. Gemäss § 105b PBG hat der Grundeigentümer von diesem Mehrwert 20 Prozent der Gemeinde abzugeben. Demnach wird für den Bebauungsplan Sagenmatt 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 und § 105d Planungs- und Baugesetz zu verwenden. Dabei können diese finanzielle Mittel beispielsweise zur Erstellung von gemeindlichen Planungen, 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.

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 Bebauungsqualität 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», am 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 Mühlebachs 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 Schösslistrasse 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	Sylvie Landolt Mahler
Stefan Bühler	Giuseppe Reo
René Friedrich	Daniel Schenker
Beat Knapp	Janik Steiner

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 und der Genehmigung durch den Regierungsrat kann eine Arealentwicklung gemäss Richtprojekt erfolgen.

Der Beschluss der Ebikoner Stimmbevölkerung gemäss § 63 Abs. 3 PBG innert 20 Tagen seit Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

Stellungnahme des Gemeinderats

Mit der Zustimmung zur Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und dem Erlass des Bebauungsplans Sagenmatt wird der Grundstein für ein neues Quartier mit Büro, Gewerbe, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen gelegt.

Der Bebauungsplan bietet die Chance, den Strassenraum entlang der Kantonsstrasse neu zu gestalten und ein neues Quartier mit einem vielfältigen Angebot zu schaffen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die öffentlichen Interessen der Ebikoner Bevölkerung. Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung, den Vorlagen, in Kenntnis der Einsprachen sowie der dazugehörigen Stellungnahmen des Gemeinderats, zuzustimmen.

Mit der Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und des Bebauungsplans Sagenmatt werden die baurechtlichen Grundlagen geschaffen, welche eine Zentrumserweiterung und -aufwertung gemäss Entwicklungsleitbild der Gemeinde ermöglichen.

Das Sagenmatt-Areal 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 Teilzonenplanänderung Sagenmatt mit 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 der Controlling-Kommission

JA

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

Empfehlung des Gemeinderats

JA

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

**Empfehlung der
Controlling-Kommission**

JA

**Empfehlung des
Gemeinderats**

JA

Anhang

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

- Anhang A:
BP Sagenmatt, Situationsplan 1:500 gemäss Entwurf vom 5. März 2020
- Anhang B:
BP Sagenmatt, Sonderbauvorschriften gemäss Entwurf vom 31. Oktober 2019
- Anhang C:
Zonenplan Teiländerung Sagenmatt gemäss Entwurf vom 9. April 2020
- Anhang D:
BZR Anpassung Art. 2 und Ergänzung mit Art. 5c und 16a gemäss Entwurf vom 31. Oktober 2019

Anhang A:

BP Sagenmatt, Situationsplan 1:500 gemäss
Entwurf vom 5. März 2020

Den Anhang A finden Sie als separate Beilage im Format
A3 in Ihren Abstimmungsunterlagen.

Anhang B:

BP Sagenmatt, Sonderbauvorschriften gemäss
Entwurf vom 31. Oktober 2019

Gemeinde Ebikon

Bebauungsplan Sagenmatt Sonderbauvorschriften

Entwurf vom 31. Oktober 2019

Öffentliche Auflage vom

Von den Stimmberechtigten beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom

.....
Datum

.....
Unterschrift

Bebauungsplanverfasser

Gemeinde Ebikon
Riedmattstrasse 14
6031 Ebikon

Hansueli Remund
Raumplanung GmbH
Neustadtstr. 7
6003 Luzern

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitende Bestimmungen	3
Art. 1	Geltungsbereich	3
Art. 2	Zweckbestimmung	3
Art. 3	Bestandteile des Bebauungsplans	3
B.	Bau- und Nutzungsvorschriften	4
Art. 4	Baubereiche A - E: zulässiges Bauvolumen	4
Art. 5	Baubereich B6	5
Art. 6	Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche	5
Art. 7	Zulässige Nutzungen	5
C.	Architektonische und freiräumliche Gestaltung	6
Art. 8	Fassadengestaltung und Vordächer	6
Art. 9	Vorspringende Gebäudeteile für Wohnausserräume	7
Art. 10	Dachnutzung Baubereiche A / C	7
Art. 11	Dachnutzung Baubereiche B / D	8
Art. 12	Boulevard	9
Art. 13	Erschliessungsader, Vorplätze	9
Art. 14	Höfe	10
Art. 15	Vorzonen	10
Art. 16	Gemeinschaftliche Grünanlagen	10
Art. 17	Private Sitzplätze	10
Art. 18	Bäume	11
D.	Erschliessung und Parkierung	11
Art. 19	Zu- und Wegfahrten	11
Art. 20	Kantonsstrasse K17	12
Art. 21	Fuss- und Radwege	12
Art. 22	Anzahl Parkplätze	13
Art. 23	Zweirad-Abstellplätze	14
E.	Umweltschutz, Energie, Entsorgung	14
Art. 24	Energie-Standard	14
Art. 25	Lärmschutz	14
Art. 26	Zentrale Entsorgungsstellen	15
Art. 27	Versiegelte Flächen	15
Art. 28	Gewässerabstand, Gewässerraum	15

F.	Schlussbestimmungen	16
	Art. 29 Etappierung	16
	Art. 30 Privatrechtliche Regelungen	16
	Art. 31 Ausnahmen	17
	Art. 32 Inkrafttreten	17
G.	Anhang: Skizze Bauvolumen Überhöhungen	18
H.	Anhang: Leitbild	19
I.	Anhang: Konzept K17 Strassenraumgestaltung – Etappierung	37

A. Einleitende Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

Massgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Sagenmatt ist der im Situationsplan 1:500 festgelegte Perimeter, mit den Grundstücken Nr. 105, 857, 866, sowie Teilen der Grundstücke Nr. 36 (Luzernerstrasse), und Nr. 1293 (Schachenweidstrasse).

Art. 2

Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan Sagenmatt

- schafft Rahmenbedingungen für ein attraktives Mischquartier mit hoher Wohn-, Arbeits- und Umgebungsqualität,
- sichert eine hohe Qualität in Bezug auf Architektur, Städtebau und Freiraum,
- regelt die Erschliessung und Parkierung und schafft Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Mobilität,
- dient als Grundlage für die Aufwertung des Strassenraums entlang der Kantonsstrasse (K17, Luzernerstrasse)
- sichert eine effiziente Nutzung der Energie,
- sichert die Umsetzung des Leitbildes gemäss Kapitel H (Anhang: Leitbild)

Art. 3

Bestandteile des Bebauungsplans

¹ Als verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- a Situationsplan 1:500
- b Sonderbauvorschriften (SBV)

² Das Leitbild (Anhang H) und das Konzept K17 Strassenraumgestaltung - Etappierung (Anhang I) sind begleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Für das Baubewilligungsverfahren ist ein auf dem Leitbild basierendes Umgebungs-, Gestaltungs-, Materialisierung- und Farbkonzept zu erstellen.

³ Als orientierende Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- c Richtprojekt Architektur und Freiraum
- d Planungsbericht
- e Bachprojekt Mühlebach (Entwurf Vorprojekt)

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Baubereiche A - E: zulässiges Bauvolumen

¹ Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A - E erstellt werden. Innerhalb der Baubereiche ist die geschlossene Bauweise zwingend.

² Das zulässige Bauvolumen wird bestimmt durch:

- die Baubereiche A - E
- die maximal anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF)
- die höchsten Punkte des Gebäudes in Meter über Meer.

³ Die gebauten schmalseitigen Überhöhungen in den Baubereichen B und D haben zur parallel verlaufenden Fassade der Hauptbauten einen Abstand von mind. 3.5 m, abweichend davon die schmalseitige Überhöhung im Baubereich B3 mind. 2.5 m, einzuhalten. Die längsseitigen Überhöhungen sind bündig zur Fassade der Hauptbauten zu erstellen und dürfen eine Länge von 16.5 m nicht übersteigen gemäss Kap. G (Skizze Bauvolumen Überhöhungen).

⁴ Vertikalversätze der Fassade sind nicht zulässig. Horizontalversätze sind nur zulässig, wo die Baubereiche diese aufweisen. Ausgenommen davon sind vorspringende Gebäudeteile.

⁵ In den Baubereichen A - D sowie den Baubereichen für vorspringende Gebäudeteile sind folgende max. aGbF zulässig:

Flächen Baubereiche	max. aGbF	zusätzliche max. aGbF für vorspringende Gebäudeteile (Art. 9)
A und B (insgesamt)	3460 m ²	175 m ²
C und D (insgesamt)	1655 m ²	85 m ²
E	60 m ²	---

⁶ Die im Situationsplan festgelegten höchsten Punkte des Gebäudes dürfen um max. 2,50 m unterschritten werden.

Art. 5
Baubereich B6

Im Baubereich B6 kann der im Situationsplan festgelegte höchste Punkt des Gebäudes um 3.00 m bis zu einer maximalen Höhe von 456.80 m.ü.M. überschritten werden.

Art. 6
Bauten und Anlagen
ausserhalb der Bau-
bereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche A - E sind zulässig:

- unter dem gestalteten Terrain liegende Bauten unter Wahrung der Bepflanzung gemäss Situationsplan und Leitbild
- Kleinbauten und Anlagen für Velounterstände, Spiel- und Freizeitanlagen, Containeranlagen und dergleichen soweit sie dem Qualitätsstandard der Wohnsiedlung entsprechen
- begehbare Vordach gemäss Art. 8 Abs. 5 und 6 mit einer max. aGbF von insgesamt 160 m²
- Überdachungen für private Sitzplätze gemäss Art. 17 Abs. 2 mit einer max. aGbF von insgesamt 80 m²

² Abweichend zu § 84 Abs. 4 StrG und gestützt auf § 88 StrG hat der Mindestabstand der unterirdischen Einstellhalle zur Schachenweidstrasse (Grundstück Nr. 1293) einen Mindestabstand von 1 m zu betragen.

Art. 7
Zulässige Nutzungen

¹ In den Baubereichen A - D sind Wohnungen sowie untergeordnet nicht störende Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

² In den Baubereichen A2 - A4 und B1 - B3 sind zur Luzernerstrasse im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen wie Café, Dienstleistungsbetriebe, Kleingewerbe sowie Verkauf für Waren des täglichen und häufig periodischen Bedarfs mit Nettoflächen bis gesamthaft maximal 500 m² und untergeordnet gemeinschaftliche Nutzungen für die Wohnsiedlung zulässig.

³ Es ist ein geschlossener Gemeinschaftsraum von mind. 40 m² innerhalb der bezeichneten Baubereiche A - D zu erstellen.

⁴ Der Baubereich E bezeichnet den möglichen Standort für einen offenen gemeinschaftlich genutzten Pavillon.

⁵ Wird die Mehrhöhe gemäss Art. 5 in Anspruch genommen, sind im obersten Geschoss von Baubereich B6 ausschliesslich gemeinschaftliche Nutzungen zulässig. Im direkt darunterliegenden Geschoss sind Wohnungen

sowie gemeinschaftliche Nutzungen zulässig. Gemeinschaftliche Nutzungen sind Nutzungen für das Gebiet innerhalb des Bebauungsplans.

C. Architektonische und freiräumliche Gestaltung

Art. 8 Fassadengestaltung und Vordächer

¹ Die Bauten in den Baufeldern A - D sind als massive Gebäudevolumen auszugestalten. Die Geschossdecken müssen von aussen ablesbar sein und leicht hervorstehen.

² Die Fassaden im gesamten Bebauungsplanperimeter sind hinsichtlich Strukturierung, Materialisierung und Farbwahl einheitlich zu gestalten. Es sind helle, warme Farbtöne zulässig.

³ Die Fassade ist kleinmassstäblich zu strukturieren und ist mit raumhohen schmalen Fenstern (z.B. französisch Fenster) sowie Absturzsicherungen, die von aussen als Staketengeländer in Erscheinung treten, auszubilden.

⁴ Das Erdgeschoss entlang der Luzernerstrasse, einschliesslich aller Gebäudedurchgänge gemäss Art. 20 Abs. 2, ist differenziert zur Gebäudefassade als Sockelgeschoss zu gestalten.

⁵ Der Abschluss der differenzierten Gestaltung der parallel zur Luzernerstrasse verlaufenden Fassade gemäss Abs. 4 kann mit einem max. 1.50 m auskragenden Vordach ausgebildet werden.

⁶ Das Vordach gemäss Art. 8 Abs. 5 darf zugänglich gemacht werden. Entlang des Vordachrandes sind durchgehende Staketengeländer zu erstellen. Sie sind einheitlich mit den Geländern der Balkone resp. Fenstern zu gestalten. Eine einheitliche Gestaltung gemäss Leitbild ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

⁷ Zum Vorplatz 3 über dem Fussgängerdurchgang gemäss Art. 21 Abs. 2 ist zusätzlich zum Vordach gemäss Art. 8 Abs. 5 ein von der gebauten Fassade max. 3 m auskragendes Vordach zulässig. Es ist eine stimmige Gesamtwirkung mit dem Vordach gemäss Art. 8 Abs. 5 im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

⁸ Bei einer allfälligen Erhöhung des höchsten Punktes des Gebäudes gemäss Art. 5 im Baubereich B6 hat das oberste Geschoss folgende gestalterische Anforderungen zu erfüllen:

- Gestaltung im Sinne des Leitbildes
- offene Dachkrone ohne Aussenverglasung und Überdeckung
- Fassadenbündige Dachkrone mit optischem Verbund der darunterliegenden Fassade mit volumenbildenden Stützen analog Art. 9 Abs. 4 an den Gebäudeecken. Zusätzlich sind regelmässig angeordnete Stützen zulässig, soweit die Durchlässigkeit gewahrt bleibt.
- Abschluss der Dachkrone analog den Geschossdecken gemäss Art. 8 Abs. 1
- Entlang der Fassadenfluchten sind fassadenbündige Staketengeländer zu erstellen. Sie sind einheitlich mit den Geländern der Balkone resp. Fenstern gemäss Art. 8 Abs. 3 zu gestalten.
- ein geschlossenes Volumen für Aufgänge, Technikräume und gemeinschaftliche Nutzung sind zulässig, sofern diese einen Abstand zu den Fassadenfluchten von mind. 2.75 m einhalten und die Gestaltung auf die Gebäudearchitektur abgestimmt ist.

Art. 9
Vorspringende Gebäudeteile für Wohn-aussenräume

¹ Auskragende Gebäudeteile für Wohn-aussenräume sind Balkone oder eine Kombination von Balkonen und Loggien.

² Sie dürfen max. 1.25 m von der gebauten Fassade auskragen und max. über 1/3 der Fassadenlänge erstellt werden.

³ Entlang der Luzernerstrasse dürfen auskragende Gebäudeteile max. 1 m von der gebauten Fassade auskragen und max. über 1/3 der Fassadenlänge erstellt werden.

⁴ Im Baubereich für auskragende Gebäudeteile gemäss Situationsplan dürfen diese max. 1.25 m von der gebauten Fassade auskragen und max. über 1/2 der Fassadenlänge erstellt werden. Es sind die max. aGbF gemäss Art. 4 Abs. 5 für auskragende Gebäudeteile zulässig.

⁵ Wohn-aussenräume über Gebäudeecken und längere Balkone sind mit volumenbildenden Elementen auszugestalten, damit die Fassade als solche erkennbar bleibt.

Art. 10
Dachnutzung Baubereiche A / C

¹ Die Dächer der Baubereiche A und C sind als nutzbare Dachgärten auszugestalten.

² Aufbauten wie Dachaufgänge und Abstellräume in den Baubereichen A2 bis A6, C2 und C3 sind gemäss Leitbild und unter folgenden Bedingungen zulässig:

- max. Fläche pro Aufbau inklusive Vordach von 13.00 m²
- max. Überschreitung des höchsten Punktes des Gebäudes um 3.00 m
- Mindestabstand der Aufbauten inklusive Vordach von der Fassadenflucht von 1.50 m
- Mindestabstand der Aufbauten inklusive Vordach von den Bauten in den Baubereichen B und D von 1.00 m
- Mindestabstand untereinander von 1.00 m
- Gestaltung im Sinne des Leitbildes, Verkleidung z.B. mit feinstrukturierter Metallhülle

³ Die Dachgärten sind mit erhöhten Pflanzbereichen zu gestalten und haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Mindestgrösse $\frac{1}{4}$ der Dachfläche
- Mindestabstand von 0.80 m zu den Fassadenfluchten
- pro 7 m² Pflanzbereich sind mindestens 2 Sträucher und 1 Kleinbaum der Kategorie 3 gemäss Art. 18 zu pflanzen

⁴ Die Bodenflächen der Dachgärten sind mit einheitlichem Belag zu gestalten (z.B. Plattenbelag).

⁵ Entlang der Fassadenfluchten sind fassadenbündige Staketengeländer zu erstellen. Sie sind einheitlich mit den Geländern der Balkone resp. Fenstern zu gestalten.

Art. 11
Dachnutzung Baubereiche B / D

¹ Die Flachdächer der Baubereiche B und D sind flächendeckend zu begrünen, soweit sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden oder die Begrünung zu keiner Einschränkung bei der Energiegewinnung führt. Die Anlagen dürfen die höchsten Punkte des Gebäudes um höchstens 0.5 m überschreiten.

² Technisch bedingte Aufbauten sind auf das nötige Minimum zu beschränken und sind in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Sie können die höchsten Punkte des Gebäudes übersteigen.

³ Bei einer Erhöhung des höchsten Punktes des Gebäudes gemäss Art. 5 sind Dachaufbauten im Baubereich B6 nicht zulässig.

Art. 12
Boulevard

¹ Die Verkehrsfläche zwischen den Baubereichen A2 / A3 / B2 und der Luzernerstrasse ist mit einheitlichem Belag und ohne Höhenversätze von der Fassade bis zur Fahrbahn als boulevardähnlicher Geh- und Aufenthaltsbereich zu gestalten.

² Parallel zur Luzernerstrasse ist mit einem Abstand von ca. 3 m ab Fahrbahnrand eine Baumreihe mit mind. 7 Bäumen in gleichmässigem Abstand zu erstellen. Die Baumscheibe darf keinen Höhenversatz aufweisen, muss begehbar sein und eine gute Gesamtwirkung mit der Boulevardgestaltung aufweisen.

³ Innerhalb der Baumreihe gemäss Art. 12 Abs. 2 sind zwischen den Bäumen im Bereich der Verkehrsfläche gemäss Situationsplan jeweils 2 Parkplätze zulässig. Die Parkplätze sind im Sinne von Kurzzeitparkplätzen für Kunden der anliegenden Erdgeschossnutzungen zu beschriften und bewirtschaften.

⁴ Zwischen den Parkflächen und den Baumscheiben sind Trennelemente als Baumschutz, welche als Sitzelement genutzt werden können, zu erstellen. Entlang der Parkflächen zur Kantonsstrasse hin sind Elemente zu erstellen, welche die direkte Zu- und Wegfahrt kantonsstrassenseitig verunmöglichen und eine Durchwegung für Fussgänger gewährleisten.

⁵ Entlang der Fassade der Baubereiche A2 / A3 / B2 zur Luzernerstrasse ist ein Bereich von zirka 1.50 m für die publikumsorientierte Nutzung gemäss Art. 7 Abs. 2, wie Sitzgelegenheiten oder Produktepräsentation, freizuhalten.

Art. 13
Erschliessungsader,
Vorplätze

¹ Die Flächen der Erschliessungsader dienen als Aufenthalts- und Langsamverkehrsfläche, verbinden Hauszugänge, Höfe, Bachraum und münden bei den angrenzenden Strassen in gestaltete Vorplätze. Die Flächen sind mit einem vom Boulevardbelag zu unterscheidenden Hartbelag zu gestalten.

² Die Vorplätze Schachenweid (Vorplatz 1) und Nordwest (Vorplatz 2) sind analog der Flächen der Erschliessungsader gemäss Abs. 1 zu gestalten und mit erhöhtem Pflanzelement auszustatten. Das Pflanzelement ist mit Bäumen der Kategorie 1 gemäss Art. 18 zu bepflanzen und mit einer Sitzmauer einzufassen.

³ Der Vorplatz Luzernerstrasse (Vorplatz 3) hat gestalterisch die Erschliessungsader und den Boulevard zu verbinden. Er ist mit einem erhöhten, grossen Wasserelement auszustatten. Es sind ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen gemäss Art. 7 Abs. 2 zulässig.

Art. 14
Höfe

¹ Die Hofräume sind grösstenteils als gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume auszugestalten.

² Der zentrale Bereich von Hof 1 hat eine Mindestfläche von 450 m² aufzuweisen und ist um mindestens eine Sitzhöhe vertieft zu erstellen. Dieser ist als vielfältig beispielbare Rasenfläche und umrandet von einem Kiesrahmen mit Bäumen der Kategorie 2 gemäss Art. 18 zu gestalten und rundum mit einer Mauer als arenaähnliche Sitzgelegenheit zu fassen. Ein allfälliger Pavillon im Baubereich E ist in die Hofgestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

³ Der zentrale Bereich von Hof 2 hat eine Mindestfläche von 200 m² aufzuweisen und ist um mindestens eine Sitzhöhe erhöht zu erstellen. Dieser ist mit Holzbelag (oder vergleichbarem Belag), mit Aussparungen für Bäume der Kategorie 2 gemäss Art. 18 für ein dichtes Schattendach zu gestalten.

Art. 15
Vorzonen

Die Vorzonen sind um eine Sitzhöhe erhöht zu erstellen und mit einer Stützmauer zu fassen. Sie sind mit Blütenstauden, Gräsern und locker eingestreuten Bäumen der Kategorie 3 gemäss Art. 19 zu bepflanzen und trennen die privaten Sitzplätze von den öffentlichen Weg- und Umgebungsflächen.

Art. 16
**Gemeinschaftliche
Grünanlagen**

Die gemeinschaftliche Grünanlage ist als naturnahe Magerwiese auszubilden und extensiv zu bewirtschaften.

Art. 17
Private Sitzplätze

¹ Die privaten Sitzplätze an der Gebäudefassade sind ebenerdig zum Erdgeschoss zu erstellen und mit Sitzmauern oder einem Randabschluss einzufassen.

² Zusätzlich zu Abs. 1 sind private Sitzplätze innerhalb der gemeinschaftlichen Grünanlagen gemäss Art. 16, sofern diese in hoher Qualität in den Freiraum integriert werden und unter folgenden Bedingungen, zulässig:

- Gestaltung im Sinne des Leitbildes
- max. Fläche pro Sitzplatz von 12.00 m²
- max. Fläche für Überdachung von 6 m² und max. sichtbarer Höhe von 2.5 m
- Abstand zu bewohnten Gebäudefassaden von mind. 2.00 m
- Abstand untereinander von mind. 2.50 m
- 3-seitig offen mit 1-seitigem Abschluss von einer Sitzmauer

³ Eine einheitliche Gestaltung der privaten Sitzplätze gemäss Leitbild ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 18
Bäume

¹ Gemäss den Kategorien im Situationsplan sind folgende Bäume zu bepflanzen:

- Kategorie 1: Grosse Bäume mit einer Wuchshöhe von 12 - 20 m und einer Erdüberdeckung von mind. 1.50 m. Mögliche Baumarten sind die Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Mädchenhaarbaum (*Ginkgo biloba*).
- Kategorie 2: Mittलगrosse Bäume mit einer Wuchshöhe von 8 - 12 m und einer Erdüberdeckung von mind. 1.20 m im Hof 1 und mind. 1.00 m im Hof 2. Mögliche Baumarten sind die Föhre (*Pinus sylvestris*), Birke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

² Gemäss Art. 10 und 15 sind folgende Bäume zu bepflanzen:

- Kategorie 3: Kleine Bäume mit einer Wuchshöhe von 4 - 8 m und einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm. Mögliche Baumarten sind Aralie (*Aralia spinosa*), Blasenbaum (*Koelreuteria paniculata*), Blumenhartriegel (*Cornus kousa*), Fächerahorn (*Acer palmatum*).

D. Erschliessung und Parkierung

Art. 19
Zu- und Wegfahrten

¹ Die Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen und den Besucherparkplätzen sind im Situationsplan festgelegt.

² Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse oder Aspekte der Sicherheit durch die Erschliessung ab der Kantonsstrasse beeinträchtigt sind, so verlangt die zuständige Stelle auf entsprechendes Begehren der zuständigen kantonalen Stellen von der Eigentümerschaft der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter, geeignete Massnahmen für die Beseitigung der Beeinträchtigungen umzusetzen. Die Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter tragen die Kosten für die Massnahmen.

³ Für die Zufahrt zur Trafostation gemäss Situationsplan im Bereich der gemeinschaftlichen Grünflächen ist ein Schotterrasen mit einer Zufahrtsbreite von mind. 3 m zu erstellen.

Art. 20
Kantonsstrasse K17

¹ Mit dem ersten Baugesuch in den Baubereichen A/B ist durch die Bauherrschaft der Baubereiche ein Projekt gemäss StrG für die provisorische Anpassung der Kantonsstrasse im Abschnitt angrenzend an den Bebauungsplanperimeter mit Einbezug einer Fussgängerquerung gemäss dem Konzept „K17: Strassenraumgestaltung - Etappierung“ (Anhang I) zur Bewilligung einzureichen. Die beiden Bewilligungsverfahren sind zu koordinieren.

² Die Kosten für die Erstellung des Kantonsstrassenprojekts ist von der Bauherrschaft der Baubereiche A/B zu tragen. Der Kanton und die Gemeinde können Beiträge leisten.

³ Die innerhalb des strassengesetzlichen Mindestabstands zur Kantonsstrasse geplanten Bauten und Anlagen können nur mit einem Beseitigungsvorbehalt bewilligt werden. Der jeweilige Werk- oder Liegenschaftseigentümer ist verpflichtet, diese ohne Entschädigung aufzugeben, zu entfernen oder auf eigene Kosten den jeweiligen Verhältnissen anzupassen, sofern ein künftiger Strassenausbau oder die Verkehrssicherheit es erfordern.

Art. 21
Fuss- und Radwege

¹ Im Situationsplan sind die Fuss- und Radwege mit folgenden Mindestbreiten festgelegt:

- öffentliche Fusswege, Hauptweg: 3.5 m
- öffentliche Fusswege, Nebenweg: 2.0 m
- interne Erschliessung für Fussgänger/Radfahrer: 2.5 m

- interne Erschliessung für Rettungskräfte: gemäss Richtlinie für Feuerwehrzufahrten (FKS)

² Bei dem innerhalb der Baubereiche bezeichneten öffentlichen Fussweg (Hauptweg) gemäss Situationsplan sind Durchgänge mit mind. 4 m freier Durchfahrtshöhe und mind. 5 m Breite stützenfrei zu realisieren.

³ Beim Anschlusspunkt des öffentlichen Fusswegs entlang des Mühlebachs ist sicherzustellen, dass jederzeit über den Perimeter des Bebauungsplanes hinaus ein durchgängiger Fussweg entlang des Mühlebachs erstellt werden kann.

Art. 22
Anzahl Parkplätze

¹ Es dürfen max. 60% des Normbedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen erstellt werden. Für die Wohnnutzung inkl. Besucher sind max. 173 Parkplätze zulässig. Die genaue Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren gemäss gültiger Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) festzulegen.

² Die Parkplätze der Wohnungen sind in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen. Besucherparkplätze können oberirdisch angelegt werden. Entlang der Schachenweidstrasse (Grundstück Nr. 1293) sind max. 9 oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Nach mind. 3 Parkplätzen sind diese durch ein Grünelement inkl. Baum der Kategorie 1 gemäss Art. 18 zu trennen.

³ Die Lage der Einstellhalle kann verändert werden, muss jedoch die Bepflanzung der Bäume gemäss Situationsplan und Art. 18 ermöglichen.

⁴ Für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen dürfen max. 60% des Normbedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen erstellt werden. Die genaue Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren gemäss gültiger Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) festzulegen. Die Parkplätze für Mitarbeitende oder für den Betrieb sind in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen. Besucherparkplätze können oberirdisch angelegt werden. Entlang der Schachenweidstrasse (Grundstück Nr. 819) sind maximal 3 oberirdische Parkplätze beim Vorplatz 2 zulässig. Können aufgrund privatrechtlichen Regelungen nicht alle im Boulevard integrierten Parkplätze realisiert werden, sind 2 weitere Parkplätze möglich. Die Parkplätze sind im Sinne von Kurzzeitparkplätzen für Kunden der anliegenden Erdgeschossnutzungen zu beschriften und bewirtschaften.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann zu den gemäss Art. 22 Abs. 1 zulässigen Parkplätzen zusätzliche 10% für gemeinschaftlich genutzte Fahrzeuge bewilligen.

Art. 23
Zweirad-Abstellplätze

¹ Für Zweirad-Fahrzeuge sind genügend Abstellflächen an dafür geeigneten Standorten gemäss Darstellung im Situationsplan zu erstellen.

² Die genaue Anzahl der Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren gemäss gültiger Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) festzulegen. Mind. 1/3 sind als Kurzzeitabstellplätze oberirdisch gedeckt oder geschlossen in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen. Die entsprechenden Flächen für leichte Zweiräder sind in den Baueingabeplänen nachzuweisen.

E. Umweltschutz, Energie, Entsorgung

Art. 24
Energie-Standard

¹ Für die Überbauung sind die Vorgaben und Zielwerte des Merkblattes SIA-2040, SIA-Effizienzpfad unter Beachtung der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft anzustreben und die entsprechenden Bemühungen sind nachzuweisen.

² Für Bauten, welche nach den Vorgaben von Minergie-A, Minergie-P oder Minergie-Eco zertifiziert werden, kann auf den Nachweis verzichtet werden.

³ Die Gemeinde kann weitere Labels anerkennen.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz vorzusehen.

Art. 25
Lärmschutz

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III für die Baubereiche A und B resp. ES II für die Baubereiche C und D gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung. Der Immissionsgrenzwert ist als Minimalanforderung in jedem Fall einzuhalten.

² Im Baubewilligungsverfahren ist zudem nachzuweisen, dass im Sinne des Vorsorgeprinzips (Art. 11 USG) und zum Schutz vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG) der Planungswert angestrebt wurde.

Art. 26
Zentrale Entsorgungsstellen

¹ Es sind zwei Unterflurcontaineranlagen gemäss Situationsplan entsprechend den Vorgaben REAL zu erstellen.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Bewilligungsbehörde eine Veränderung sowie eine Verschiebung des Standortes bewilligen.

Art. 27
Versiegelte Flächen

¹ Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

² Wo wasserundurchlässige Beläge notwendig sind, wird eine seitliche Entwässerung des Meteorwassers (über die Schulter) in den Bereich der Naturwiese angestrebt.

³ Siedlungsentwässerungs Platzflächen sind soweit möglich durchlässig zu gestalten und über die Schulter zu entwässern. Die Dächer der Baubereiche B und D sind nach Möglichkeit mit einer örtlichen Retention (extensive Begrünung oder Rückstauvolumen) zu versehen. Die Gärten der Baubereiche A und C dienen ebenfalls der Retention. Somit verfügt der Grossteil des Regenwassers über eine Retention. Das restliche Wasser sowie der Überlauf können in den Mühlebach geleitet werden und dort wo dies aufgrund der Gefällverhältnisse nicht möglich ist (nordwestlicher Teil), kann dieses in das bestehende Mischsystem abgeleitet werden. Aufgrund der engen Platzverhältnisse in der Umgebung kann auf eine weitere oberirdische Versickerungsanlage verzichtet werden.

Art. 28
Gewässerabstand, Gewässerraum

¹ Der Gewässerraum ist naturnah gemäss den Vorgaben der GSchV zu gestalten. Eine weitergehende Nutzung und Gestaltung, insb. für Wege und Freizeitanlagen, kann von der zuständigen kantonalen Stelle als Ausnahme geprüft werden. Zum Gewässerraum sind möglichst natürliche Terrainübergänge zu schaffen.

² Die Realisierung der Umgebungsgestaltung innerhalb des Gewässerraums gemäss Situationsplan und Leitbild ist Sache der Grundeigentümerschaft.

F. Schlussbestimmungen

Art. 29 Etappierung

¹ Die Bauten sind in maximal zwei Etappen zu erstellen.

² Die angrenzenden Freiräume und Wegverbindungen sind mit der jeweiligen Bauetappe zu erstellen.

¹ Mit der 1. Bauetappe sind der Gewässerraum und eine Fusswegverbindung zwischen Luzernerstrasse und Schachenweidstrasse (Grundstück Nr. 1293) zu erstellen.

Art. 30 Privatrechtliche Regelungen

¹ Die Fahrwegrechte für die Zu- und Wegfahrt des Parkplatzbereichs Besucher / Kunden über die Schachenweidstrasse sind bis zur öffentlichen Auflage des ersten Baugesuchs vertraglich zu regeln und grundbuchlich zu sichern.

² Für die öffentlichen Wegverbindungen sind öffentliche Wegrechte für Fussgänger und Velofahrer und Regelungen betreffend Zuständigkeiten und Kostenteilung für den betrieblichen und den baulichen Unterhalt und die Erneuerungen vor Veräusserung von Land, Neuparzellierung oder Realisierung von Neubauten in Dienstbarkeitsverträgen zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen. Ist die Rechtskraft des Bebauungsplanes erloschen, ist jede Partei – insbesondere auch die Gemeinde – berechtigt, die Löschung dieser Einträge im Grundbuch zu beantragen; dies ist ebenfalls im Dienstbarkeitsvertrag festzuhalten.

³ Für die öffentlichen Wegverbindungen gemäss Art. 27 Abs. 1 kann das Enteignungsrecht nach § 70 Abs. 1 PBG für die Errichtung von Dienstbarkeiten für Fuss- und Velofahrwegrechte beansprucht werden.

⁴ Die Kosten für die Erstellung, den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie die Erneuerung der öffentlichen Wege sind - wenn nicht vertraglich

mit der Gemeinde anders geregelt - von der Grundeigentümerschaft zu tragen.

⁵ Öffentliche Wege, deren betrieblicher Unterhalt aufgrund vertraglicher Regelungen durch die Gemeinde erfolgt, sind so zu realisieren und gestalten, dass der Unterhalt durch die Gemeinde maschinell erfolgen kann.

⁶ Unterhalt und Pflege (bezüglich Zeitperioden, Pflegeumfang und Schnitthöhen) der gemeinschaftlichen Umgebungsflächen und der Bepflanzungen sind in den Miteigentümerreglementen der Überbauung Sagenmatt zu regeln.

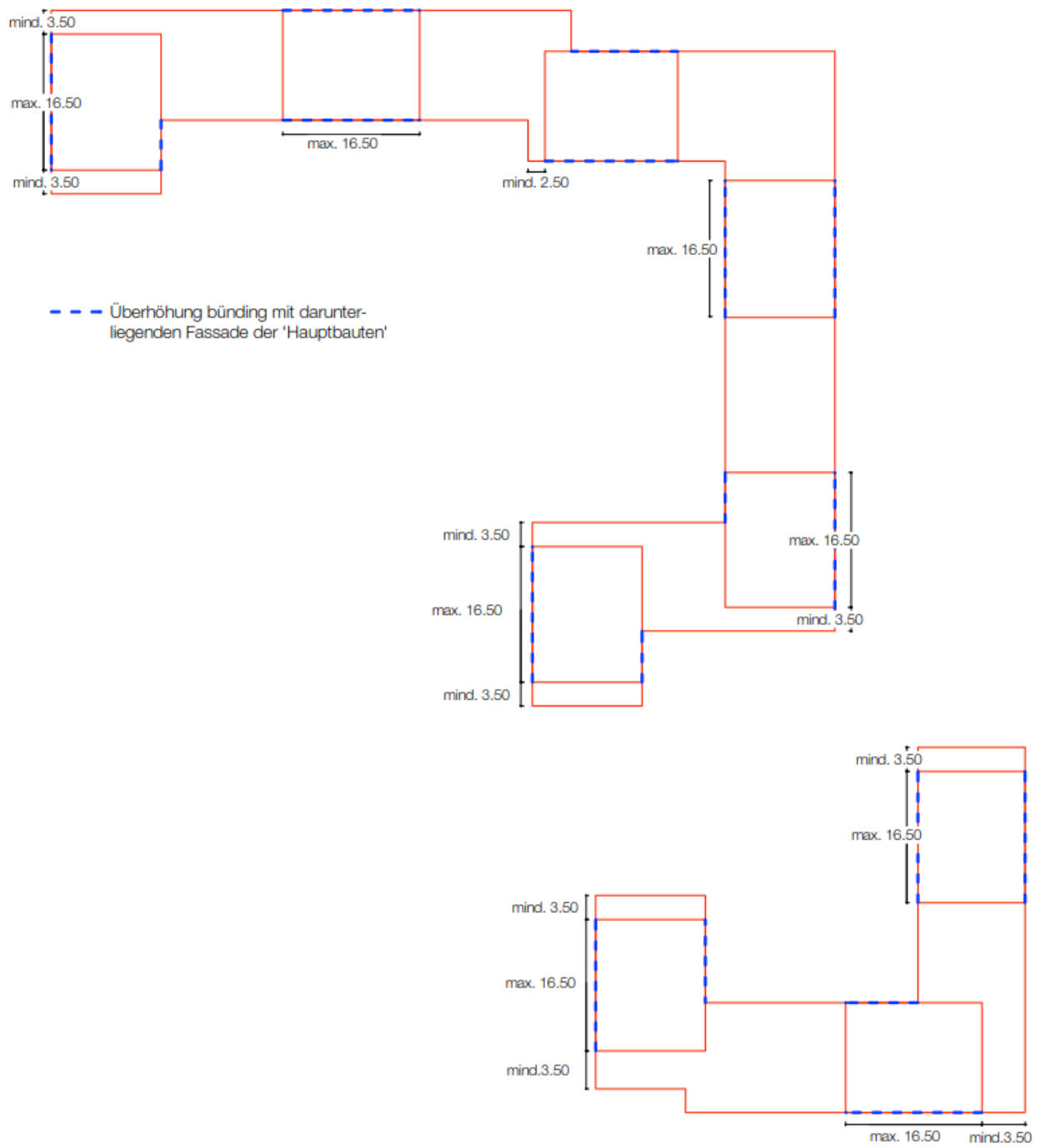
Art. 31
Ausnahmen

Die zuständige Stelle kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.

Art. 32
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Sagenmatt tritt nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

G. Anhang: Skizze Bauvolumen Überhöhungen



H. Anhang: Leitbild

Gemeinde Ebikon

Bebauungsplan Sagenmatt
Leitbild

Bearbeitung

Meyer Gadiant Architekten AG
Libellenstr. 25
6004 Luzern
041 420 86 00

Goldrand GmbH
Eichstrasse 29
8045 Zürich
043 333 09 20

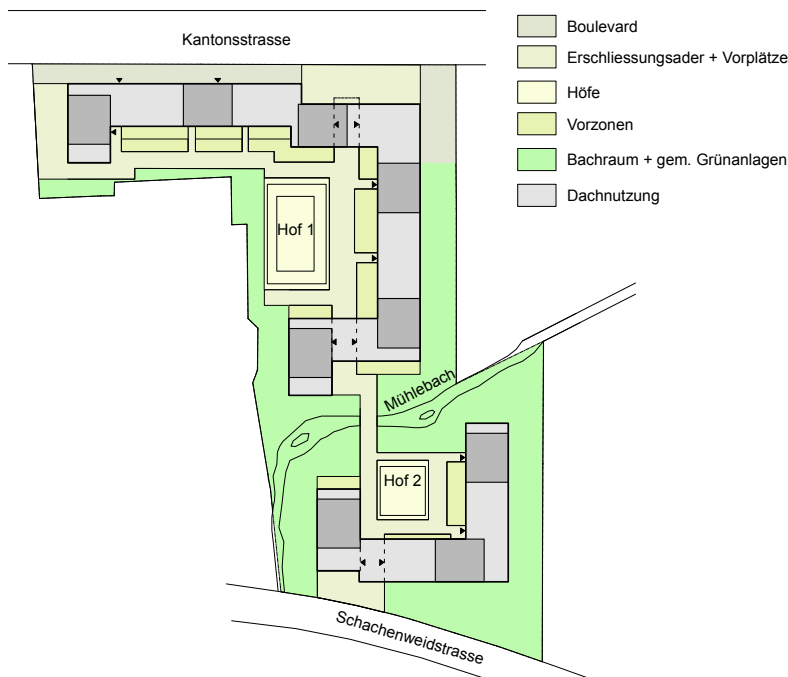
Projektidee

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 städtischen Qualitäten entstehen, welches eine grosszügige Verbindung zwischen den beiden Strassen herstellt. Der Bachbereich soll renaturiert und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Im Gegensatz zu den üblichen Ebikoner Quartieren mit ihren punktförmigen Wohnhäusern bilden die Bauten dieses neuen Quartiers durch ihre mäanderartige, locker angeordnete Grossform gefasste Aussenräume, die sich mit der Umgebung verzahnen. Gebäudeform und Aussenraum bedingen sich gegenseitig und stehen in einem intensiven Dialog. Das Zusammenspiel von Erschliessungsachsen, Vorplätzen, Hauszugängen und den beiden Höfen macht dies besonders deutlich. Dabei entsteht ein Kontrast zwischen den parkartigen stark durchgrünten Hofräumen und einer neuen Urbanität mit einer zurückhaltenden aber klaren Gestaltung entlang der Kantonsstrasse. Der Bachraum des Mühlebachs und die Areal umgebende Naturwiese mit standortgerechten Grossbäumen schaffen eine naturnahe und attraktive Kulisse für die Bewohner der Überbauung. Die gewählte Struktur ermöglicht auf diese Weise trotz hoher baulicher Dichte grosszügige und vielfältige Aussenräume.

Das neue Quartier hat einen prägnanten Auftritt. Erreicht wird dies durch die spezielle Volumetrie mit zwei Dachebenen. Diese „Wiedererkennbarkeit“ setzt einen starken Orientierungspunkt an der langen Kantonsstrasse. Die entstandene Volumetrie integriert sich gut in die bestehende Struktur: Die untere Dachebene bezieht sich auf die niedrigeren Häuser im Süden und im Norden des Areals, die obere Dachebene bezieht sich auf die hohen Häuser im Osten und im Westen.

Eine grosszügige Erschliessungsader (vgl. "Spiessli" Masterplan) durchquert die beiden Hofräume und verbindet das rückwärtige Quartier an der Schachenweidstrasse direkt mit der Luzernerstrasse. Die zweigeschossigen Durchgänge durch die Gebäude dienen als gedeckte, gemeinschaftliche Aussenräume und stärken den städtischen Charakter des Quartiers. Durch den Versatz des Gebäudes entlang der Kantonsstrasse wird einerseits eine lange uniforme Fassade verhindert und andererseits ein Vorplatz als Auftakt zum Quartier geschaffen. Dieser Vorplatz liegt an strategisch wichtiger Stelle, nämlich beim Zugang zur Kaspar-Kopp-Strasse und bei der Weggabelung, die zum Rotsee-Erholungsgebiet führt.



Schema Übersicht
(die beschriebenen Bereiche werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt)

Fassadengestaltung

Die Bauvolumina bestehen aus zwei mäanderartigen Grossformen, die Höfe sind offen. Es gibt keine speziell ausgebildeten „Hoffassaden“, die Fassaden sind grundsätzlich allseitig einheitlich. Es sind zwei „Gebäudeschlangen“, getrennt durch den Mühlebach. Diese Trennung soll gerade durch die einheitlichen Fassaden beider Bauvolumina überspielt werden, sowohl in der Struktur, der Materialisierung und der Farbgebung. Es sollen nicht zwei verschiedene Gebäude sein, sondern ein einheitliches Ganzes entlang der zentralen Achse, die den Fussgänger von der Kantonsstrasse bis zur Schachenweidstrasse führt und umgekehrt. Die komplexen Volumina mit unterschiedlichen Höhen, die speziell ausgebildeten Durchgänge und die aufgrund der Ausrichtung unterschiedlich offenen respektive geschlossenen Fassaden führen trotz einheitlicher Fassadengestaltung zu einer lebendigen, nicht monotonen Gesamtwirkung.

Die Fassade der neuen Überbauung Sagenmatt soll städtisch in Erscheinung treten. Sie soll der Überbauung einen starken und identitätsstiftenden Ausdruck verleihen, welcher sich von den Fassaden der Nachbarbauten abhebt. Dies wird erreicht durch einen massiven Ausdruck des Gebäudes sowie durch grosszügige raumhohe Fenster, welche als französische Fenster ausgebildet sind. Die seitlich leicht vertieften Gewände sowie die über die Fenster hinwegverlaufende Absturzsicherungen lassen die Fenster optisch grösser und edler erscheinen. Die Geschossdecken sollen aussen sichtbar ablesbar sein, was den Fassaden Masstäblichkeit, Eleganz und Rhythmus verleiht. Diese Elemente verlaufen rund um alle Fassaden und binden somit die Volumen zusammen. Durch das leichte Vorstehen entsteht ein Licht- und Schattenspiel, welches der Fassade zusätzliche Tiefe verleiht.

Um den öffentlichen Bereich gegenüber dem privaten Bereich zu differenzieren, sollen der Sockel entlang der Kantonsstrasse sowie die zweigeschossigen Durchgänge entlang der Fussgänger-Achse mit soliden Elementen verkleidet werden, die analog zu Sockeln städtischer Gebäude eine entsprechende Haptik haben.

Die Farbgebung der Bauten soll zurückhaltend (helle und warme Farbtöne) sein, so dass ein in sich stimmiges und hochwertiges Bild entsteht.

Der Turm in der Arealmitte zwischen den beiden Höfen soll als siedlungsinterne öffentliche Nutzung ausgestaltet werden. Die Akzentuierung des gemeinschaftlich genutzten Geschosses erfolgt durch eine Dachkrone mit Verbund zur Gebädefassade. Die Krone soll die gleiche Materialisierung wie die darunterliegenden Fassaden aufweisen. Der Abschluss der Krone bildet ein horizontales Betonelementband, gleich wie die horizontalen Bänder, die geschossweise angeordnet sind und die Dachränder ausbilden. Zur Betonung der Dachkrone werden zwischen den Turmecken einzelne Stützen regelmässig angeordnet. Um die Durchlässigkeit der Dachkrone zu gewährleisten wird das geschlossene Volumen für Erschliessung, Technik und gemeinschaftliche Nutzung auf das Minimum reduziert und im Poolgeschoss mittig angeordnet. Die Gestaltung des geschlossenen Volumens orientiert sich an der Gebäudearchitektur. Die Gesamthöhe der Dachkrone erfolgt analog den Höhen der unterliegenden Regelgeschosse. Die Fassadengestaltung des darunterliegenden Geschosses erfolgt optisch identisch mit den anderen Wohngeschossen.



Referenz einheitliche Fassadengestaltung:
Wohnüberbauung Klee Zürich, Knapkiewicz und Fickert



Referenz feingliedrige, kleinmassstäblich strukturierte und massive Fassadengestaltung:
Paris, G.-E. Haussmann



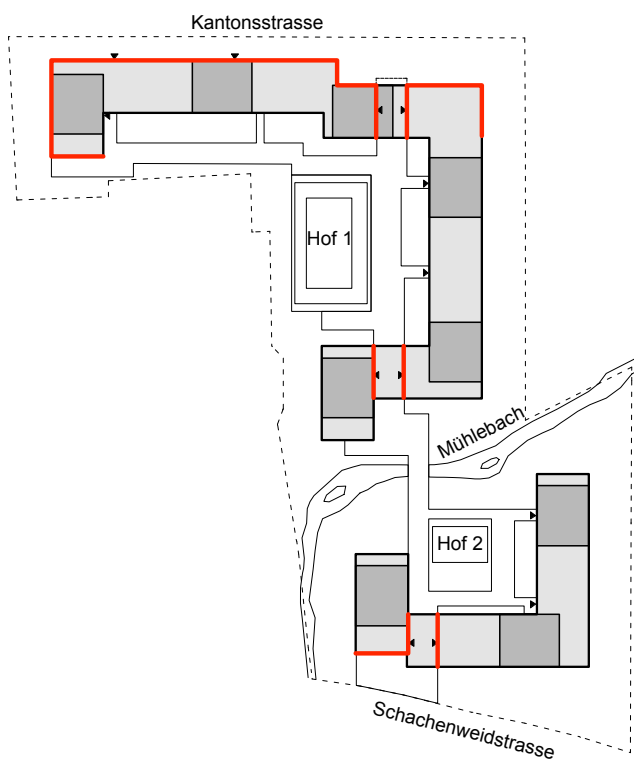
Referenz massive Auszeichnung der Geschossdecken:
Luzern obere Bergstrasse, Lussi Partner



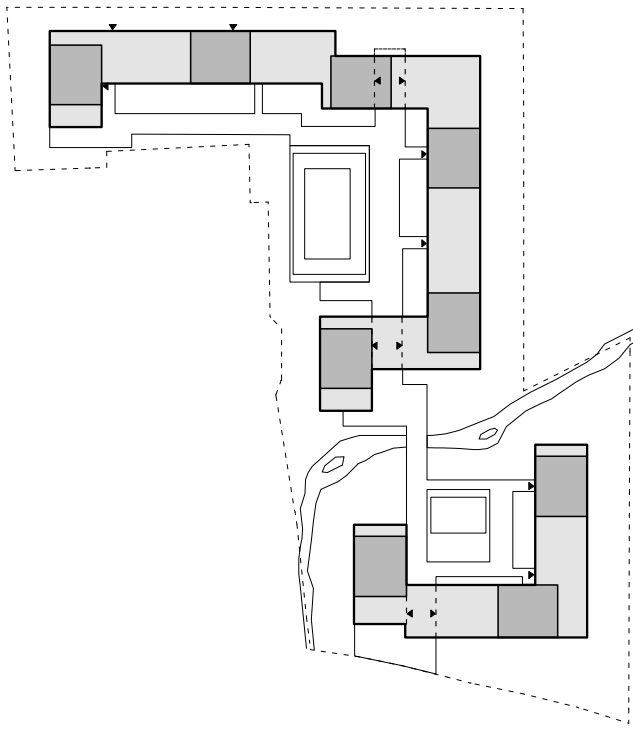
Referenz raumhohe Fenster mit Staketten:
Zürich Hunziker Areal, M. Sik



Referenz Fenster mit leicht vertieftem Gewände und Staketengeländer, welches über die Fensteröffnung hinweg verläuft: Zürich Hunziker Areal, M. Sik



Schema Sockel (rot)



Schema Übersicht Lage bebauungsplaninterne Dachnutzung (analog SBV Art. 7.3)



Modellfoto Dachkrone

Boulevard und Schachenweidstrasse

Der gesamte Bereich entlang der Luzernerstrasse wird zu einer erweiterten boulevardähnlichen Gehwegzone mit einem starken öffentlichen Gesicht ausgebildet. Diese Vorzone erschliesst auch die gewerblichen Nutzungseinheiten und beinhaltet die Besucherparkplätze. Die eher kleineren Gewerbeeinheiten sowie die Hauseingänge im Erdgeschoss entlang der Luzernerstrasse beleben den Strassenraum. Sie sind durch ein grosses Vordach, welches den öffentlichen Charakter stärkt, vor der Witterung geschützt. Der Belag des bestehenden Gehweges entlang der Luzernerstrasse wird ohne Höhenversatz bis zur Fassade des Gebäudes erweitert. Unter dem Vordach wird eine privat nutzbare gewerbliche Vorzone definiert. Die Besucherparkplätze und die private Vorzone werden zurückhaltend markiert um ein hohes Mass an Einheitlichkeit zu gewährleisten.

Generell wird entlang der Luzernerstrasse eine starke Nutzungsüberlagerung angestrebt. Ein Miteinander und Nebeneinander von unterschiedlichen Ansprüchen soll begünstigt werden.

Eine durchgehende Baumreihe begleitet das Gebäude und schafft damit einen räumlichen Filter zur Luzernerstrasse. In die Baumscheiben werden attraktive Sitzgelegenheiten integriert, welche eine adäquate Aufenthaltsqualität an der geschäftigen Strasse erzeugen.

Der Strassenraum entlang der Luzernerstrasse soll ein offenes und ehrliches Gesicht erhalten. Private und öffentliche Flächen werden einheitlich gestaltet.

Mit dem Ausbilden eines Vorplatzes im Bereich des Rücksprungs der Gebäudefassade wird der öffentliche Gehwegbereich integral mit der privaten Platzfläche verwoben und die Gerichtetheit der Luzernerstrasse unterbrochen.

Entlang der Schachenweidstrasse soll die Gestaltung des Aussenraumes auf das bestehende Quartierbild Rücksicht nehmen. Mit einem Vorplatz wird der Anschluss ans Quartier sichergestellt. Die Entsorgungsinfrastruktur und die Besucherparkplätze werden zurückhaltend in die naturnahe Wiesenfläche integriert.

Die Naturwiese mit den grossen Bäumen wirkt hier als sehr willkommener Raumfilter zur hangseitigen Nachbarschaft und leitet vorzüglich über zur offenen Landschaft, die in Sichtweite liegt.



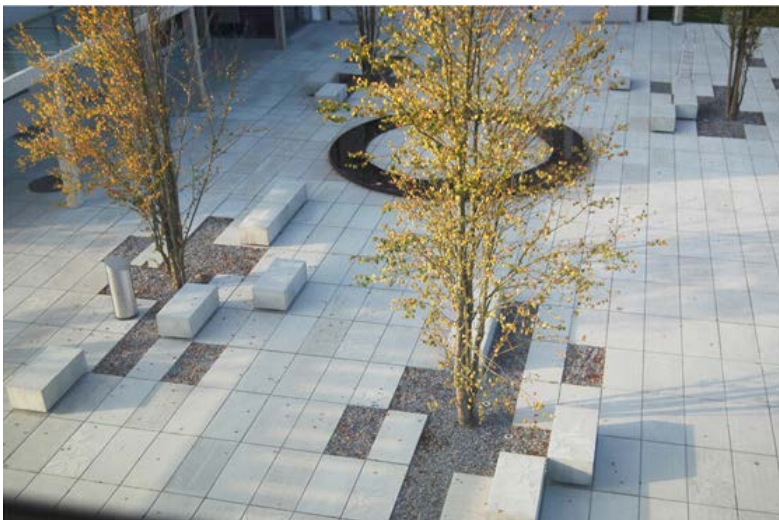
Visualisierung Neubau entlang der Kantonsstrasse (mögliche Variante)



Referenzbild Luzernerstrasse: Vorzone mit Boulevardcharakter



Referenzbild Luzernerstrasse: Boulevard mit integrierten Parkplätzen



Referenzbild Baumscheibe: Durchlässige Fläche mit Sitzmöglichkeiten

Erschliessungsader und Vorplätze

Eine einheitliche Erschliessungsader aus einem ausdrucksstarken Hartbelag soll die beiden durch den Mühlebach getrennten Arealteile künftig verbinden. Die Erschliessungsader wird dabei zu einer Art Weg-Platz-Figur indem sie sich je nach Situation zu Vorplätzen ausweitet oder eine Wegpassage formt. Diese sinnbildliche Ader verbindet alle funktionalen Einheiten miteinander und bietet in sich selbst vielfältige Aneignungs- und Spielmöglichkeiten.

Mit nach aussen greifenden Armen bildet die Erschliessungsader drei prägnante Vorplätze, die den Auftakt ins Areal markieren und damit die Adressbildung und Orientierung unterstützen. Der Hartbelag der Erschliessungsader unterscheidet sich deutlich vom Belag der öffentlichen Gehwegflächen und betont so neben der einladenden Geste der Vorplätze auch die Bedeutung der verbindenden Ader.

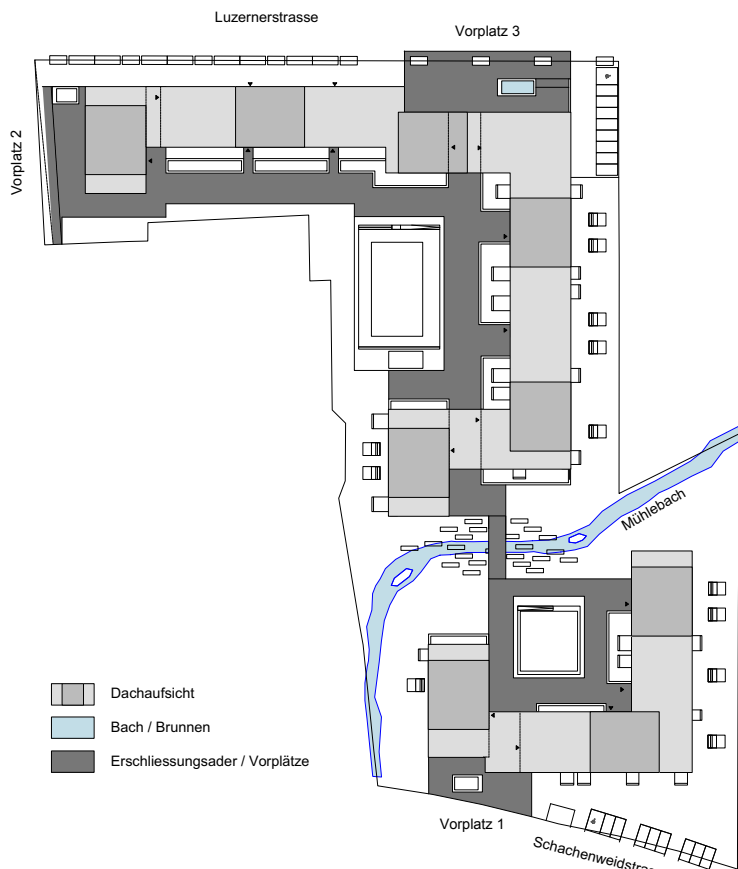
Die Vorplätze auf der Nordwestseite (2) und bei der Schachenweidstrasse (1) erhalten ein erhöhtes Pflanzelement und werden mit grossen Bäumen bepflanzt. Das Pflanzelement wird mit einer Sitzmauer eingefasst, die zu einem spontanen ungezwungenen Zwischenhalt einlädt und sich als Ausgangspunkt oder Verabredungsort für verschieden Vorhaben eignet.

Durch den Versatz des Gebäudes entlang der Luzernerstrasse entsteht ein weiterer Vorplatz (3). Hier soll ein Café oder Bistro den Platz beleben. Das wichtigste gestalterische Element auf dem neuen Platz ist das Wasserelement, das eine hohe Öffentlichkeit ausstrahlt.

Im Innern des Areals führt die Erschliessungsader direkt zu den Hauszugängen und spielt auch hier eine vielfältig nutzbare Vorzone frei, die jeder Adresse einen gebührenden Raum gewährt.

Die Erschliessungsader ist auch eine Brücke und verbindet die beiden Arealhälften im Bereich des Mühlebachs und generiert so ganz selbstverständlich ein attraktives Naturfenster in den Bachraum.

Im Bereich der zweigeschossigen Durchgänge wird die Erschliessungsader zum gedeckten passagenähnlichen Aussenraum der fast bei jeder Witterung bespielbar ist und sich für viele Tätigkeiten eignet.



Schema Erschliessungsader



Referenzbild Erschliessungsader: Ausdrucksstarker Hartbelag

Höfe und Vorzonen

Die beiden grosszügigen Hofräume, welche durch die mäanderartige Anordnung der Gebäude gebildet werden, verzahnen sich mit der benachbarten Umgebung. Diese grünen vom Lärm geschützten Wohnhöfe sollen grösstenteils gemeinschaftlich genutzt werden.

Während sich der nördliche Hof (Hof 1) vor allem durch seine Grosszügigkeit und Offenheit auszeichnet, ist der kleinere, südliche Hof (Hof 2) geprägt durch die unmittelbare Nähe zum Mühlebach, der zum erweiterten Aufenthalts- und Spielraum wird.

Im Hof 1 befindet sich ein zentraler, um eine Sitzhöhe vertiefter Bereich, der mit einer Mauer eingefasst ist. Die Mauer bietet rundum eine arenaähnliche Sitzgelegenheit, die sich gegen die offene Mitte hin orientiert. Der innere Kern besteht aus einer vielfältig bespielbaren Rasenfläche. Die Rasenfläche wird von einem Kiesrahmen eingefasst, aus dem grosse Parkbäume wachsen. Die Kiesfläche im Schatten der Bäume hat eine hohe Aufenthaltsqualität und bietet sich besonders zum Boulespielen und Flanieren an. Auf der südlichen Stirnseite dehnt sich die Mauer aus und bietet damit eine vielfältig nutzbare Ebene.

Im Hof 2 ist der zentrale Bereich mit einer Mauer eingefasst und liegt gegenüber der Erschliessungsader um eine Sitzhöhe erhöht. Der Bodenbelag der dadurch entstehenden Bühne eignet sich auch als Liegefläche. Durch kleine Aussparungen im Belag wachsen mittelgrosse Bäume, die ein dichtes Schattendach und eine intime Atmosphäre erzeugen. Um die Mauer, die auch als Sitzfläche dient, wird ein Mauerrahmen auf Bodenebene aufgespannt, der den Hof 2 optisch vergrössert.

Die Vorgärten grenzen den privat nutzbaren Bereich (Sitzplatz) vom gemeinschaftlich nutzbaren Bereich bei beiden Höfen gleichartig ab und sind mit einer Mauer eingefasst, die um eine Sitzhöhe erhöht ist. Locker eingestreute Kleinbäume sorgen für einen Sichtschutz und einen räumlichen Filter. Blütenstauden und Gräser bieten einen ganzjährigen repräsentativen Farbenteppich. Die Sitzplätze liegen auf Niveau der Wohnungen und werden mit Sitzmauern oder einem Randabschluss eingefasst. Diese Vorgärten bilden den Übergang zwischen den Gebäuden und den gemeinschaftlich genutzten Flächen. Durch diesen Filter entsteht eine weitere feine Differenzierung der Fassadenwirkung. Bei den Hauszugängen werden die Vorgärten weggelassen, so dass ein grosszügiger Zugangsbereich entsteht.

Zusätzlich zu den Aussensitzplätzen der Erdgeschosswohnungen werden für einzelne Wohnungen im ersten Obergeschoss weitere Aussensitzplätze angeboten, die durch separate Ausgänge im Erdgeschoss zugänglich gemacht werden. Diese Sitzplätze sind losgelöst vom Gebäude und ohne separaten Zugangsweg als eigenständige private Nutzungseinseln innerhalb der Wiesenfläche vorgesehen. Die Sitzplätze werden so positioniert, dass sie genügend Abstand zu den Aussensitzplätzen der Erdgeschosswohnungen aufweisen und die Durchlässigkeit der gemeinschaftlich nutzbaren Wiesenfläche nicht einschränken. Die Sitzplätze weisen einseitig eine kleine geschlossene Wand mit Sitzmöglichkeit auf, die sich zu einem kleinen Vordach aufspannt und damit minimalen Schutz vor Sonne und Witterung bietet. Die Gestaltung der in die Wiese integrierten Aussensitzplätze ist grundsätzlich identisch mit den Sitzplätzen am Gebäude. Sitzmauer, Rückwand und Vordach sind aus Beton gefertigt. Damit wirken diese Sitzplätze als eigenständige murale Elemente innerhalb der grünen Wiesenfläche.



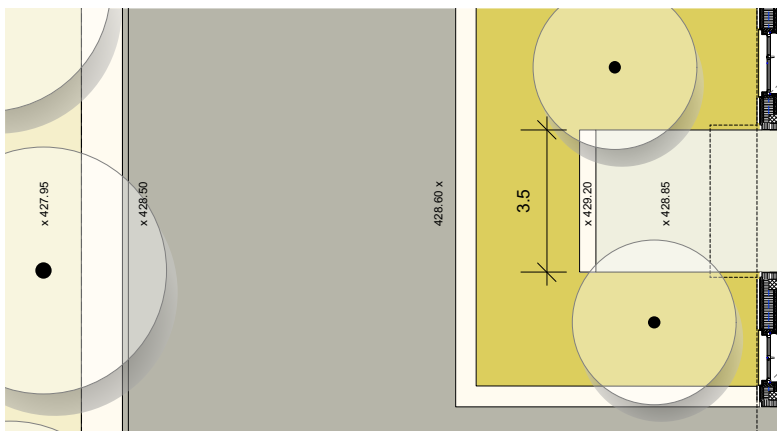
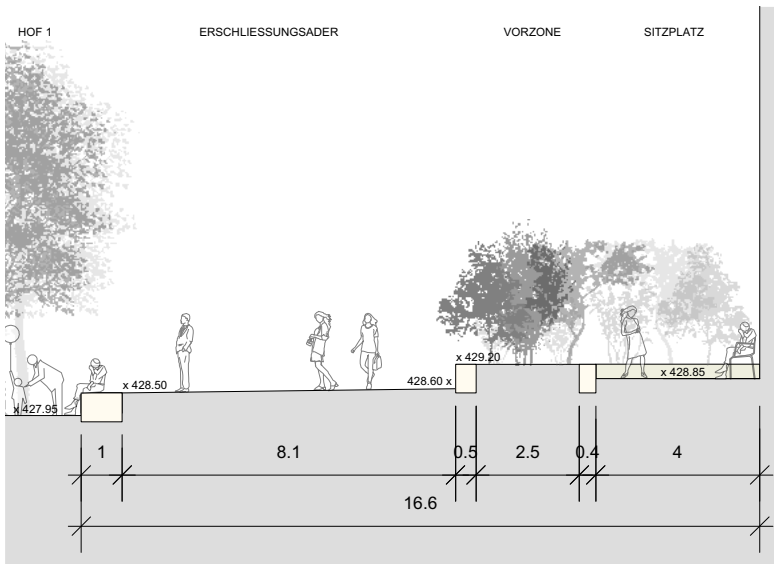
Visualisierung Hof 1



Referenzbild Hof 1: abgesenkte Spielfläche



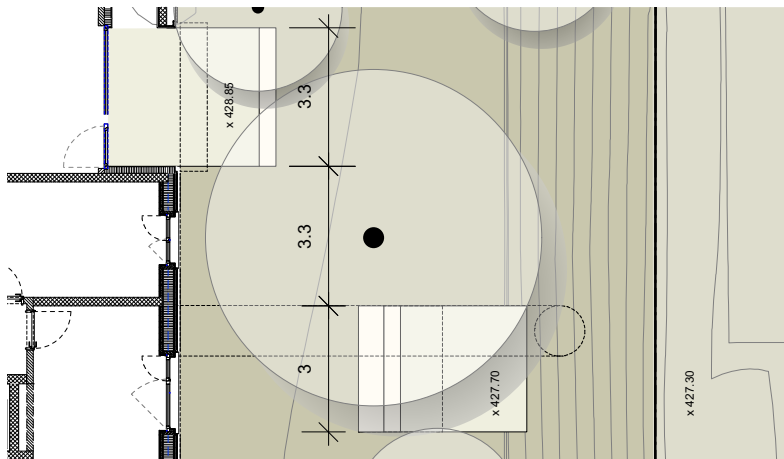
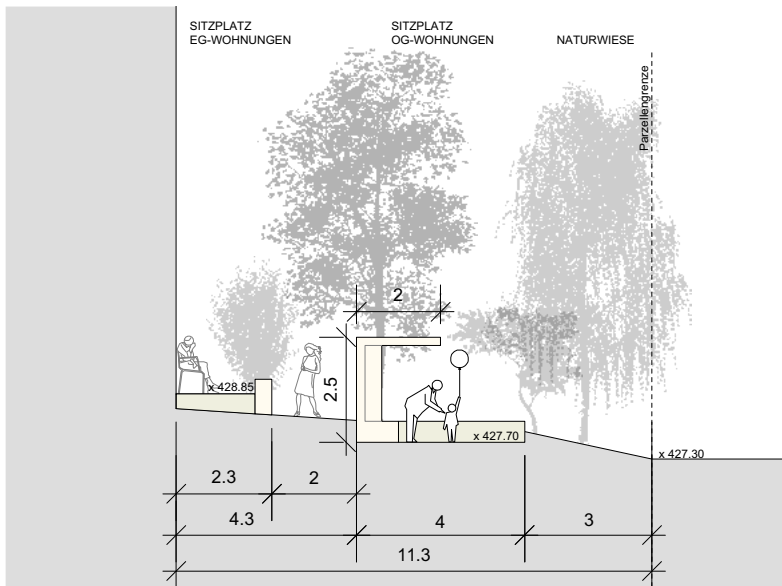
Referenzbild Vorgärten: Einfassungsmauern mit Pflanzbereichen



Skizze Vorgarten mit privatem Sitzplatz



Referenzbild Hof 2: erhöhte Holzbühne mit Bäumen



Skizze private Sitzplätze in Naturwiese

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 Erschliessungsader wird dieser Bachabschnitt auch für die Öffentlichkeit zugänglich.

Der Verlauf des Mühlebachs wird so angepasst, dass die Sitzstufen einen optimalen Zugang zum Bachraum und eine Querung des Baches ermöglichen. Die Zugänglichkeit zum Bach wird auch mit abgeflachten Uferböschungen erleichtert. Die Sitzstufen bieten durch ihre Grösse Sitz- und Liegemöglichkeiten.

Der Bachraum wird naturnah gestaltet um eine hohe Artenvielfalt zu erreichen.

Die naturnahen und extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen des Areals sind als Ausweitung des Naturraums Bach zu verstehen. Die Wiesenflächen werden ausnahmslos mit einheimischen Feldgehölzen (Sträucher und Grossbäume) bepflanzt. Damit entsteht ein weicher naturnaher Arealrand der schon beinahe romantisch-wild anmutet und im Kontrast steht zum eher harten und geordneten Kern mit repräsentativen Pflanzungen und hoher Nutzungsintensität.



Referenzbild Bachbrücke: Brücke als Arealverbindung



Referenzbild Bachraum: Bachzugang mit Querungsmöglichkeit



Referenzbild Naturwiese: Begehbare und erlebbare Naturfläche

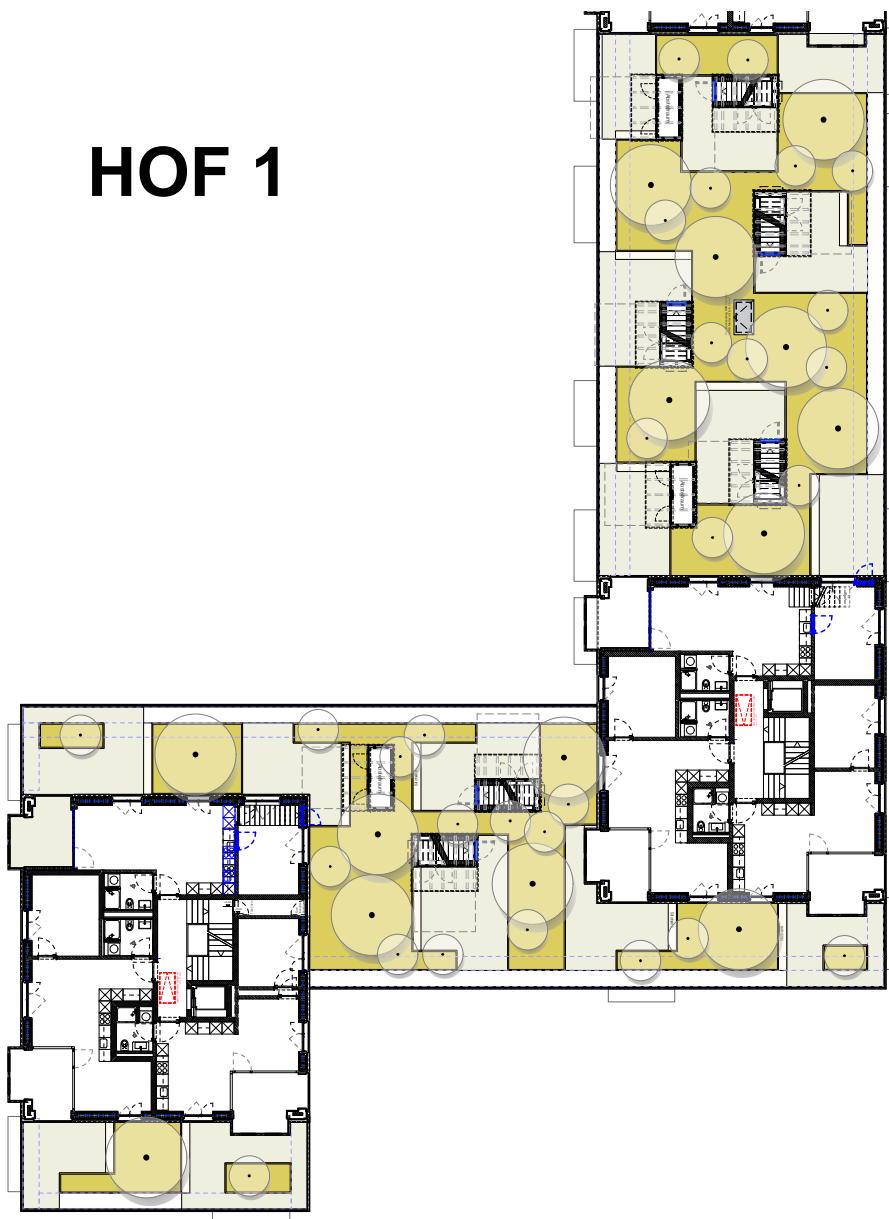
Dachnutzung

Die Dachebene des 4. OG verwandelt sich zu stark begrünten Aussichtsplattformen mit grosszügig und dicht bepflanzten privaten Kleingärten. Die Dachebenen sind unterteilt in mehrere private Dachgärten mit kleinen Aufgängen aus den darunterliegenden Wohnungen des 4. OG sowie der Wohnungen des 5.OG. Die Pflanzbereiche sind gegenüber den zugänglichen Flächen erhöht und werden mit Stauden, Gräsern, Büschen und Kleinbäumen bepflanz, um die erforderliche Privatheit und Beschattung zu gewährleisten. Die Bodenfläche wird mit einem einheitlichen Hartbelag ausgelegt.

Die erhöhten Pflanzbereiche haben einen Abstand zur Fassadenkante, damit die Fassadenkante nicht durch die erhöhten Pflanzbereiche beeinträchtigt wird. Die Absturzsicherung soll eine möglichst grosse Transparenz haben, damit der Dachrand nicht unnötig erhöht wird.

Die eingeschossigen Dachaufgänge verfügen über ein kleines Vordach, das vor Einsicht und Witterung schützt. Die Aufgänge sollen als kleine Gartenpavillons in Erscheinung treten und sich vom Gebäude optisch abheben (z.B. Verkleidung mit einer feinstrukturierten Metallhülle).

HOF 1



Ausschnitt Dachgartenplan mit Aufgängen und Pflanzbereichen

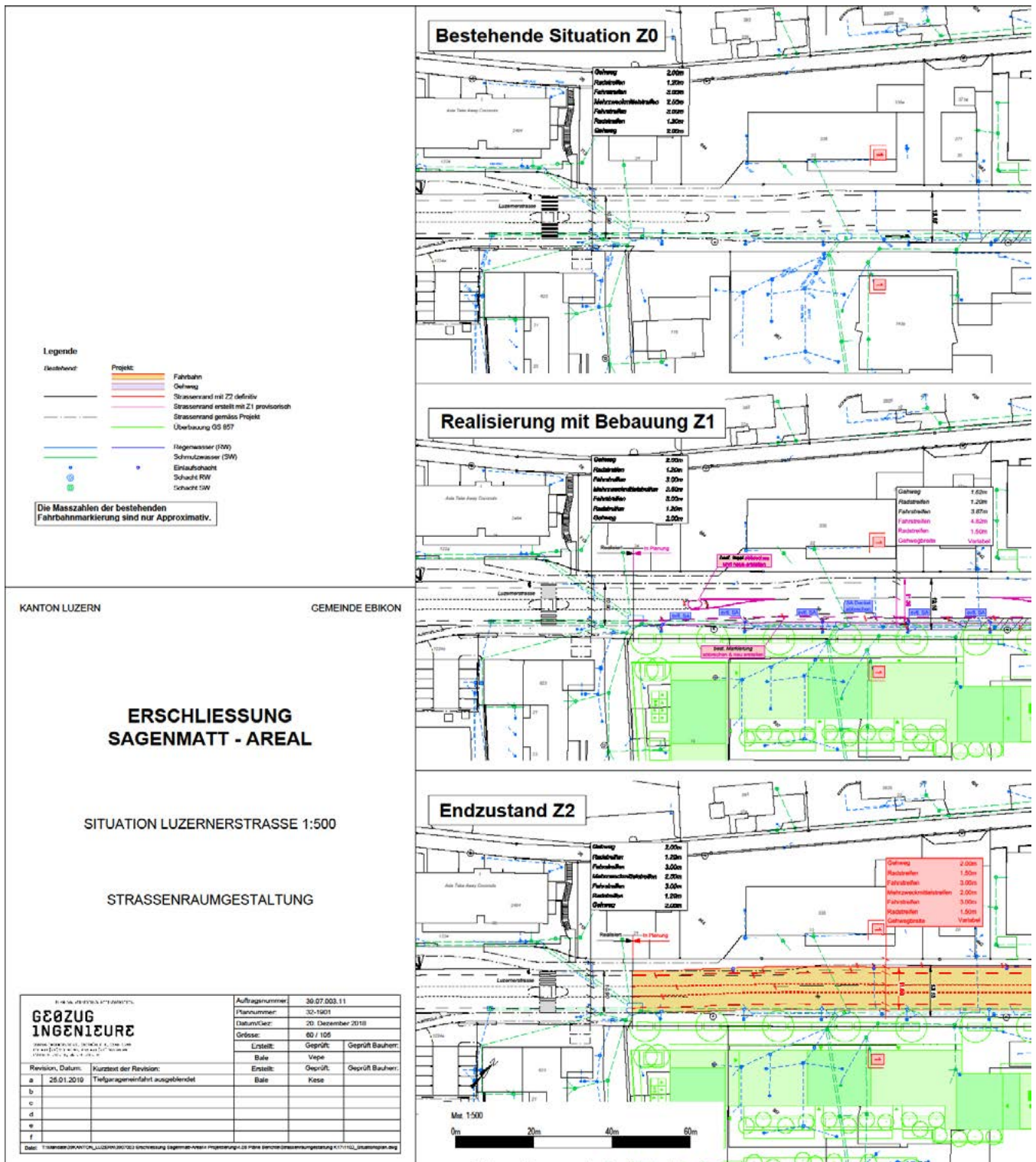


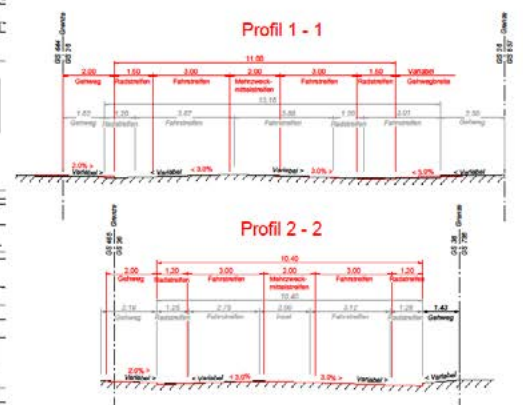
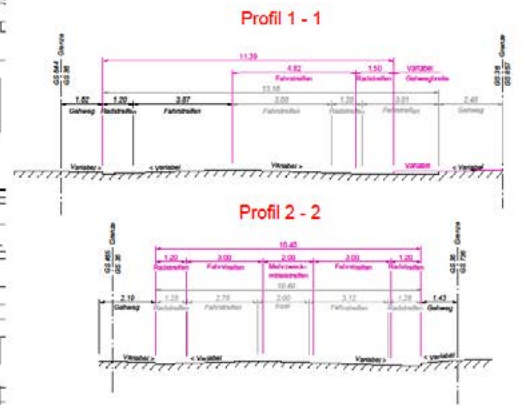
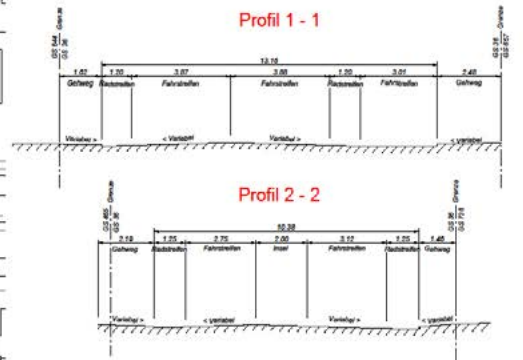
Modellfoto Dachgärten



Referenzbild Dachgarten: Hartbelag mit erhöhtem Pflanzbereich

I. Anhang: Konzept K17 Strassenraumgestaltung – Etappierung





Anhang C:

Zonenplan Teiländerung Sagenmatt gemäss
Entwurf vom 9. April 2020

Den Anhang C finden Sie als separate Beilage im Format
A3 in Ihren Abstimmungsunterlagen.

Anhang D:

BZR Anpassung Art. 2 und Ergänzung mit Art. 5c und 16a gemäss Entwurf vom 31. Oktober 2019

Gemeinde Ebikon

Bau- und Zonenreglement

Anpassung Art. 2 und Ergänzung mit Art. 5c Sondernutzungszone Sagenmatt und Art. 16a Grünzone Gewässerraum

Entwurf vom 9. April 2020

Öffentliche Auflage vom

Von den Stimmberechtigten beschlossen am XX.XX.XXXX

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Daniel Gasser

Roland Baggenstos

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom.....

.....

Datum

.....

Unterschrift

Im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon vom 14. Februar 1995 (Stand 1. Januar 2017) werden folgende Artikel ergänzt (blau):

Art. 2 Zoneneinteilung

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

Bauzonen		ES
- Kernzone	Ke	III
- Geschäfts- und Wohnzone**	GsW	III
- Sondernutzungszone Halte	SoHa	III
- Sondernutzungszone Sagenmatt	SoSa	II / III
- 4-geschossige Wohnzone	W4	II*
- 2-geschossige Wohnzone	W2	II*
- Wohnzone „Sagenhof“	W-Sa	II
- Geschäfts- und Wohnzone „Ausserschachen“	GsW-Au	II/III
- Wohnzone „Höfli“	W-H	II
- 2-geschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise	W2d	II*
- Spezielle Wohnzone	W-S	II
- Gewerbezone 1	Gw-1	III
- Gewerbezone 2	Gw-2	III
- Industriezone 1	In-1	IV
- Industriezone 2	In-2	IV
- Industriezone 3	In-3	IV
- Sonderbauzone Ibach	Sbl	IV
- Weilerzonen A und B (Stuben)	We-A/ We-B	III
- Zone für öffentliche Zwecke	OeZ	II*
- Zone für öffentliche Zwecke B (Baubereiche)	OeZ-B	II
- Zone für öffentliche Zwecke F/P (Freizeitbereich/Parkierung)	OeZ-F/P	II
- Zone für öffentliche Zwecke F (Freizeitbereich)	OeZ-F	II
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	III
- Grünzone	Gr	III
(Kantonale Naturschutzzone)	ÜG-C	III
- Grünzone Gewässerraum	Gr-G	III
- Sondernutzungszone	So	-
Nichtbauzonen		
- Landwirtschaftszone	Lw	III
- Übriges Gebiet B	ÜG-B	III
Schutzzonen/Schutzobjekte		
- Übriges Gebiet C		
- Kommunale Naturschutzzone	NaZ	III
- Naturobjekte	NaO	-
- Schutzzone Kulturobjekte	SK	-
- Schutzzone Archäologie	SA	-

Art. 5c Sondernutzungszone Sagenmatt

- ¹ In der Sondernutzungszone Sagenmatt sind Wohnungen, nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe (ES II und ES III) zulässig.
- ² In der Sondernutzungszone Sagenmatt darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden.
- ³ Für das Teilgebiet zwischen der Luzernerstrasse und dem Mühlebach (Parz. Nr. 105 und 857) beträgt die maximale Gebäudegrundfläche 3'460 m² und 175 m² für auskragende Gebäudeteile. Der höchste Punkt der Gebäude liegt zwischen 444.70 m ü. M. und 456.80 m ü. M. Zusätzlich sind 60 m² 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 m² und 85 m² 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

- ¹ Die Grünzone Gewässerraum ist einer Grundnutzung überlagert.
- ² 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.

Gemeinde Ebikon
Riedmattstrasse 14
6031 Ebikon
Telefon 041 444 02 02
info@ebikon.ch
www.ebikon.ch