
**KURZPROTOKOLL
Planungs-, Umwelt- und
Energiekommission PUEK**

Protokoll-Nr. 22 / 2019
Sitzung vom 10. Dezember 2019
Zeit 17.00 bis 19.20 Uhr
Ort Gemeindeverwaltung
Ebikon, Sitzungszimmer
Pilatus

Leitung	Straub Christian
Anwesend	Brun Philipp Gassmann Stefan Haas Daniel Singer Martin Speiser Katja Steiner Kurt Straub Christian Vogel Vinzenz
Gemeinderat	Bienz Hans Peter, Gemeinderat Ressort Planung & Bau
Leiterin Planung & Bau	Carbone Mara
Controlling-Kommission (Traktandum 1 + 2)	Doris Mattmann-Berchtold Stefan Bühler Beat Knapp Sylvie Landolt Mahler Giuseppe Reo
Gäste	Blättler Marcel, Leiter Ortsentwicklung (Traktandum 1 2) Namgyal Phuntsok, Projektleiterin Raum & Verkehr
Protokollführung	Hausheer Carmen, Administration Planung & Bau
Entschuldigungen	Küttel René

Traktanden

- 1 Präsentation Bebauungsplan Sagenmatt
 - 2 Eingabe Fragestellung GR zum „Bebauungsplan und Teilzonenplanrevision Sagenmatt“
 - 3 Eingabe Fragestellung GR zur "Vernehmlassung zum Ergebnis der Überprüfung Spange Nord und zum weiteren Vorgehen"
 - 4 Protokoll vom 29. Oktober 2019 / Kurzprotokoll
 - 5 Schulraumentwicklungsplanung
 - 6 Informationen aus dem Gemeinderat
 - 7 Varia
-

Traktanden

1 Präsentation Bebauungsplan Sagenmatt

Phuntsok Namgyal, Projektleiterin Raum & Verkehr, präsentiert den Bebauungsplan Sagenmatt. Die Präsentation wird dem Protokoll beiliegen. Anwesend sind die Planungs-, Umwelt- und Energiekommission sowie eine 5er-Delegation der Controlling-Kommission.

2 Eingabe Fragestellung GR zum „Bebauungsplan und Teilzonenplanrevision Sagenmatt“

Aufgrund der Präsentation kamen diverse Fragen und Anmerkungen seitens Controlling-Kommission und Planungs-, Umwelt- und Energiekommission auf, welche von der Fachabteilung, Bereich Ortsentwicklung, direkt beantwortet wurden.

Aus diesem Gespräch werden folgende Erkenntnisse festgehalten:

Auswirkungen mit oder ohne Bebauungsplan

Da noch unklar ist ob die Gesamtrevision der Ortsplanung vor oder nach dem Bebauungsplan in Kraft tritt, muss der Bebauungsplan Sagenmatt in der Übergangszeit auf Basis beider Ortsplanungen (bisherige und neue Planung) geplant werden. Konkret heisst dies: ohne AZ und aGF, sondern mit Höhenkoten, Bauvolumen, aGF und Nutzung. Im geltenden Zonenplan liegt das Sagenmattareal entlang der Kantonsstrasse in der 4 bis 5-geschossigen Wohn- und Geschäftszone; an der Schachenweidstrasse in der 4-geschossigen Wohnzone. Mit der neu geschaffenen Sondernutzungszone Sagenmatt (SoSa) können zusätzliche Überhöhungen realisiert und die Ausnützung gesteigert werden. Gemäss Richtprojekt weisen die Gebäude entlang der Luzernerstarse eine angemessene ÜZ von 0.35 auf. Entlang der Schachenweidstrasse wurde eine abnehmende Dichte mit einer ÜZ von 0.29 definiert. Neu zulässig sind Wohnungen, nicht oder mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe, wobei die Gewerbebetriebe hauptsächlich entlang der Kantonsstrasse anzuordnen sind. Das Projekt Sagenmatt leistet somit einen positiven Beitrag zur gewünschten Innenverdichtung der zentrumsnahen Areale in der Gemeinde Ebikon.

Visualisierung der Pläne

Die Visualisierungen aus der Präsentation sind aus dem Planungsbericht 2017 und beinhalten demnach nicht die neusten Anpassungen. Das Modell ist wiederum korrekt.

Verdichtung und Gebäudehöhen

Das verdichtete Bauen findet primär entlang der Kantonsstrasse und mit abnehmender Dichte zum hinteren Quartier an der Schachenweidstrasse statt. Die neu geltende Überbauungsziffer (ÜZ) wurde im Richtprojekt mit 0.35 an der Luzernerstrasse und 0.29 an der Schachenweidstrasse zuträglich definiert. Die angedachten Gebäudehöhen entlang der Luzernerstrasse (16.5m, 26m, 29m) und an der Schachenweidstrasse (16.5m, 26m) nehmen Bezug auf die unterschiedliche Geschossigkeiten in der Nachbarschaft und setzen dies in zwei Dachebenen um. Die höheren punktierten Volumina sind innerhalb der Mäander Gebäudeform angedacht. Angesichts der Wachstumsdynamik der Gemeinde, der zentrumsnahen Lage des Areals und der Umgebungsbebauung heute erscheint dies als angemessen. Mitglieder der PUEK weisen auf die Aufbauten mit zusätzlichen Geschossen - über der schon maximal ausgenutzten Bauhöhe von 16.5 Metern (im neuen Zonenplan vorgesehen) hin und erachten diese als eher kritisch. Den Auftrag vom verdichteten Bauen muss jedoch konsequent wahrgenommen werden, denn dies wurde vom Volk entschieden und ist unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan Sagenmatt liegt im Perimeter der angemessenen Verdichtung und ist raumplanerisch ein wichtiger Schritt in Zukunft.

Mühlebach

Aktuell besteht bei der Parzelle Sagenmatt noch kein öffentliches Wegrecht entlang des Mühlebachs. Die Gemeinde hat das Ziel, das komplette öffentliche Wegrecht entlang des Mühlebachs zu gewährleisten. Dies wäre beispielsweise eine Einsatzmöglichkeit für die Mehrwertabgabe. Die Vervollständigung des Weges auf der Parzelle könnte ebenfalls eine Auflage an die Bauherrschaft sein. Gemäss den Berechnungen vom Kanton Luzern sind für den Mühlebach keine Hochwasserschutz-Massnahmen notwendig.

Wohneinheiten

Die Bauherrschaft sieht 262 Wohneinheiten vor, wovon 90 Wohnungen im hinteren Abschnitt als preisgünstiges Wohneigentum angedacht sind. Es ist vorgesehen die Eigentumswohnungen bevorzugt an Personen zu vergeben, die in Ebikon wohnen oder arbeiten. Im aktuellen Projektstand ist der Anteil an Eigentumswohnungen nicht definitiv festgelegt. Es ist zu überprüfen, ob die Möglichkeit besteht dies im Bebauungsplan festzulegen.

Aufwertung Kantonsstrasse

Die Sanierung der Kantonsstrasse ist entlang der Sagenmatt noch ausstehend. Für die Aufwertung der Strasse, wird die vorhandene Rechtsabbiegerspur künftig nicht mehr die komplette Länge in Anspruch nehmen. Sie soll in Zukunft als Vorplatz von Hauseingängen mit ablesbarer Adressierung und als neuer Treffpunkt im Strassen- und Quartierraum dienen.

Parkplätze

Das Areal Sagenmatt wird vom Mühlebach getrennt; aus diesem Grund ist keine durchgehende Garage möglich. Folglich entstehen zwei getrennte Garagen. Auf der Überbauung sind gesamthaft 140 Parkplätze geplant, davon ca. 32 Aussenparkplätze. Die Anzahl der Parkplätze wird vom Kanton vorgeschrieben und kann aufgrund eines Bebauungsplanes nicht angepasst werden. Um in der Siedlung ein schweizweit zukunftsweisendes Mobilitätsverhalten zu fördern, wird ein Mix von verschiedenen Mobilitätsangeboten direkt in die Wohnungsmiete integriert, um so das Quartier frei vom motorisiertem Verkehr zu machen und den Langsamverkehr zu begünstigen. Je nach Wahl bestehen Mietabonnemente mit ÖV Gutscheinen, Carsharing- oder Bikesharing.

Fassadengestaltung

Aktuell ist die Fassadengestaltung im Richtplan geregelt. Dieser ist wegweisend, jedoch nicht bestimmend. Im Bauprojekt wird die Fassadengestaltung durch die Gemeinde, wie auch durch die Fachkommission Ortsentwicklung, gemäss den Vorgaben des Richtplans geprüft. Es gäbe die Möglichkeit eine planungsrechtlich definierte Fassadengestaltung zu überprüfen und mögliche kleinere Abweichungen durch den Gemeinderat genehmigen zu lassen. Dabei sind allerdings die Fortschritte in der Materialtechnik mit zu berücksichtigen und bei Bedarf auch zuzulassen.

Weiteres Vorgehen:

- Der Bebauungsplan Sagenmatt wird während 30 Tagen, vom Montag, 6. Januar 2020 bis am Dienstag, 4. Februar 2020, bei der Gemeinde Ebikon öffentlich aufliegen.
- Die konsolidierte Stellungnahme der Planung-, Umwelt- und Energiekommission muss bis Ende Januar 2020 abgegeben werden.
- Die Empfehlung der Controlling-Kommission für die Abstimmungsbotschaft muss bis Anfang März 2020 abgegeben werden.
- Der Investor plant am 17. Mai 2020 den Urnengang mit der Teilzonenplanrevision Bebauungsplan Sagenmatt.

3 Eingabe Fragestellung GR zur "Vernehmlassung zum Ergebnis der Überprüfung Spange Nord und zum weiteren Vorgehen"

Hans-Peter Bienz informiert kurz über den aktuellen Projektstand der Spange Nord.

Die unabhängige Überprüfung zum Projekt Spange Nord ist abgeschlossen. Das ursprüngliche Projekt Spange Nord hat in der Schlussbewertung nicht am besten abgeschnitten. Die unabhängigen Experten empfehlen, den Autobahnanschluss Luzern-Lochhof in Betrieb zu nehmen. Jedoch nur westseitig mit einer Brücke über die Reuss (Reussportbrücke). Der Zubringer in das Maihof-Quartier entfällt.

Die PUEK soll in der heutigen Sitzung Fragen definieren, welche sie an das Projektteam der Spange Nord richten werden. Aufgrund der Komplexität des Projektes, beschliesst die PUEK sich individuell in das Projekt einzulesen und dieses Thema auf die nächste PUEK-Sitzung zu vertagen.

Weiteres Vorgehen:

Die PUEK-Mitglieder bereiten sich bezüglich diesem Thema individuell bis zur nächsten PUEK-Sitzung vom 14. Januar 2020 vor und notieren sich ihre Fragen. Am 14. Januar 2020 wird die PUEK aus erster Hand durch die Projektverfasser der Spange Nord, Daniel Ender, Projektleiter Kanton Luzern, und Michel Simon von der Firma S-ce consulting AG informiert.

Anschliessend wird die PUEK bis Ende Januar 2020 einen Vernehmlassungsbericht mit Schwerpunkt auf die Auswirkungen der Spange Nord auf die Gemeinde Ebikon zuhanden des Gemeinderates Ebikon verfassen.

4 Protokoll vom 29. Oktober 2019 / Kurzprotokoll

1. Das Protokoll vom 29. Oktober 2019 wird genehmigt und verdankt.
2. Das Kurzprotokoll vom 29. Oktober 2019 wird zur Publikation freigegeben.

5 Schulraumentwicklungsplanung

Mara Carbone informiert über den aktuellen Projektstand der Schulraumentwicklungsplanung.

Im Herbst fanden Workshops mit der Bildungskommission und ein zweiter mit der Schulleitung statt. Dabei wurden verschiedene Szenarien für die Entwicklung der Schule formuliert, Ideen für Standorte gesammelt und Varianten skizziert. Die zusammengefasste Dokumentation aus den Workshops wird Ende Januar 2020 dem Gemeinderat präsentiert. Am Dienstag, 3. März 2020 werden die Erkenntnisse in einem grösseren Gremium in einem weiteren Workshop diskutiert und finalisiert. Das Ziel ist es in der letzten Gemeinderatsitzung vor den Sommerferien einen Entscheid vom Gemeinderat zu erlangen.

Die PUEK beschliesst, dass Kurt Steiner und Martin Singer die Kommission am Dienstag, 3. März 2020 am Workshop vertreten werden. Sie werden die genaueren Informationen direkt von Nathalie Mil erhalten.

6 Informationen aus dem Gemeinderat

Hans-Peter Bienz informiert über aktuelle Geschäfte aus dem Gemeinderat.

Bushub Provisorium / Superprovisorium

Aufgrund der hängigen Beschwerden des Bushub Hauptprojekts und des Provisoriums, musste eine vorübergehende Verkehrsanordnung als Einbahnstrasse der Bahnhofstrasse in Ebikon in Kraft gesetzt werden. Diese Massnahme ermöglicht den Busbetrieb ab dem Fahrplanwechsel vom 15. Dezember 2019 sicherzustellen. Eine Aufwertung des Platzes beim ehemaligen Güterschuppen ist nicht möglich, da diese ebenfalls Baubewilligungspflichtig wäre. Am 9. Dezember 2019 gab es eine Eröffnungsfahrt der Buslinie 1.

7 Varia

Katja Speiser äussert sich bezüglich der Auflösung der oberen Gartenparzellen Rütihof. Sie ist der Meinung, dass die Gemeinde einen Kompromiss mit den Pächtern suchen muss. Sie begründet dies, da die Pächter viel Geld in die Gärten investiert haben und von einem weiter andauernden Pachtverhältnis ausgegangen sind. Ebenfalls erwähnt Katja Speiser, dass die Pächter bereit sind, in einem Kompromiss die zukünftige öffentliche Begegnungszone zu pflegen.

Die Rückmeldung aus der Fachabteilung ist, dass der Gemeinderat bereits über diese Thematik entschieden und die Petition abgehandelt hat.

Aus der Diskussion entstand keine einheitliche Meinung innerhalb der PUEK-Mitglieder.

Christian Straub äussert den Wunsch an Hans-Peter Bienz, an der nächsten Sitzung über das Bauprojekt Zwischennutzung Baufeld 4 + 5 der Mall of Switzerland informiert zu werden.

Für das Protokoll



Carmen Hausheer