



Grobentwurf Bebauungsplan Kernzone Winkel

Gemeinde Horw

Arbeitsbericht, 13. März 2012

Vernehmlassung bis 4. April 2012

Inhalt

1 Einleitung	3
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
1.2 Grobablauf / Vorgehen	3
1.3 Perimeter	3
2 Grundlagen	4
2.1 Zonenplan A und Bestimmungen	5
2.2 Zonenplan B und Ortsbild	6
2.3 Räumliche Analyse	7
2.4 Fazit	8
3 Grobentwurf Bebauungsplan	9
3.1 Grobentwurf Bebauungsplan - Bestimmungen	9
3.2 Grobentwurf Bebauungsplan - Situationsplan	11
4 Anhang	12
4.1 Bebauungsskizze Variante 1	13
4.2 Bebauungsskizze Variante 1, Schnitt A-A	14
4.3 Bebauungsskizze Variante 2	15
4.4 Bebauungsskizze Variante 3	16

Bearbeitung Metron

Barbara Gloor

Marc D. Knellwolf

Andreas Rohrer

Martin Käslin

Metron Raumentwicklung AG

Postfach 480

Stahlrain 2

CH 5201 Brugg

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU / MAS

FHNW in Business- und Prozess-Management

dipl. Architekt ETH

Bsc FHO in Raumplanung

Landschaftsarchitekt HTL, Raumplaner NDS/HTL

T +41 056 460 91 11

F +41 056 460 91 00

info@metron.ch

www.metron.ch

Mitglieder der Projektleitung

Manuela Bernasconi, Gemeinderätin Baudepartement

Ruedi Meier, Planungs- und Baukommission

Markus Christen, Planungs- und Baukommission

Markus Bachmann, Leiter Hochbau

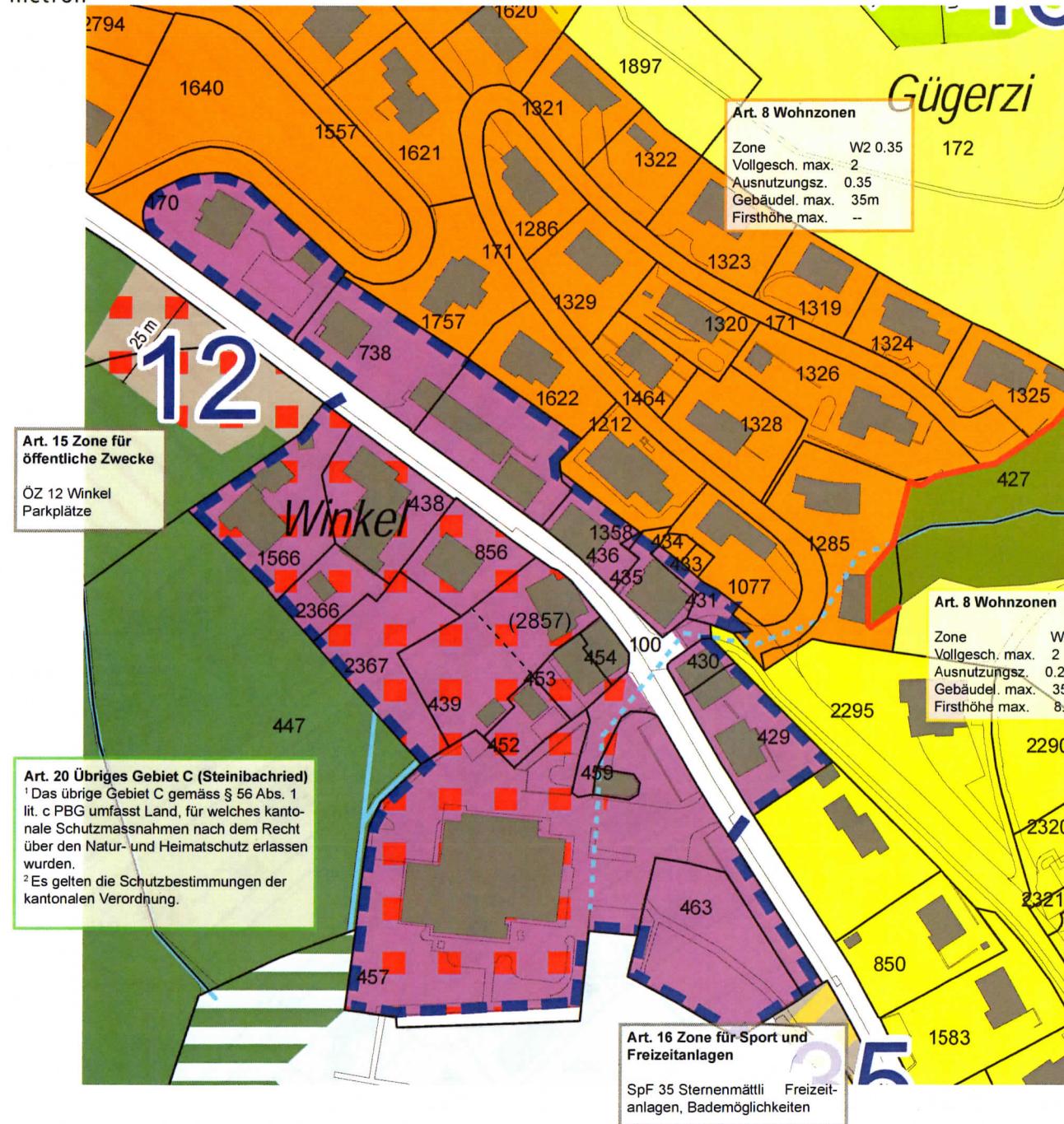
Franz Ross, Sachbearbeiter Hochbau, Projektleitung

Marlies Zimmermann, Protokoll

2 Grundlagen

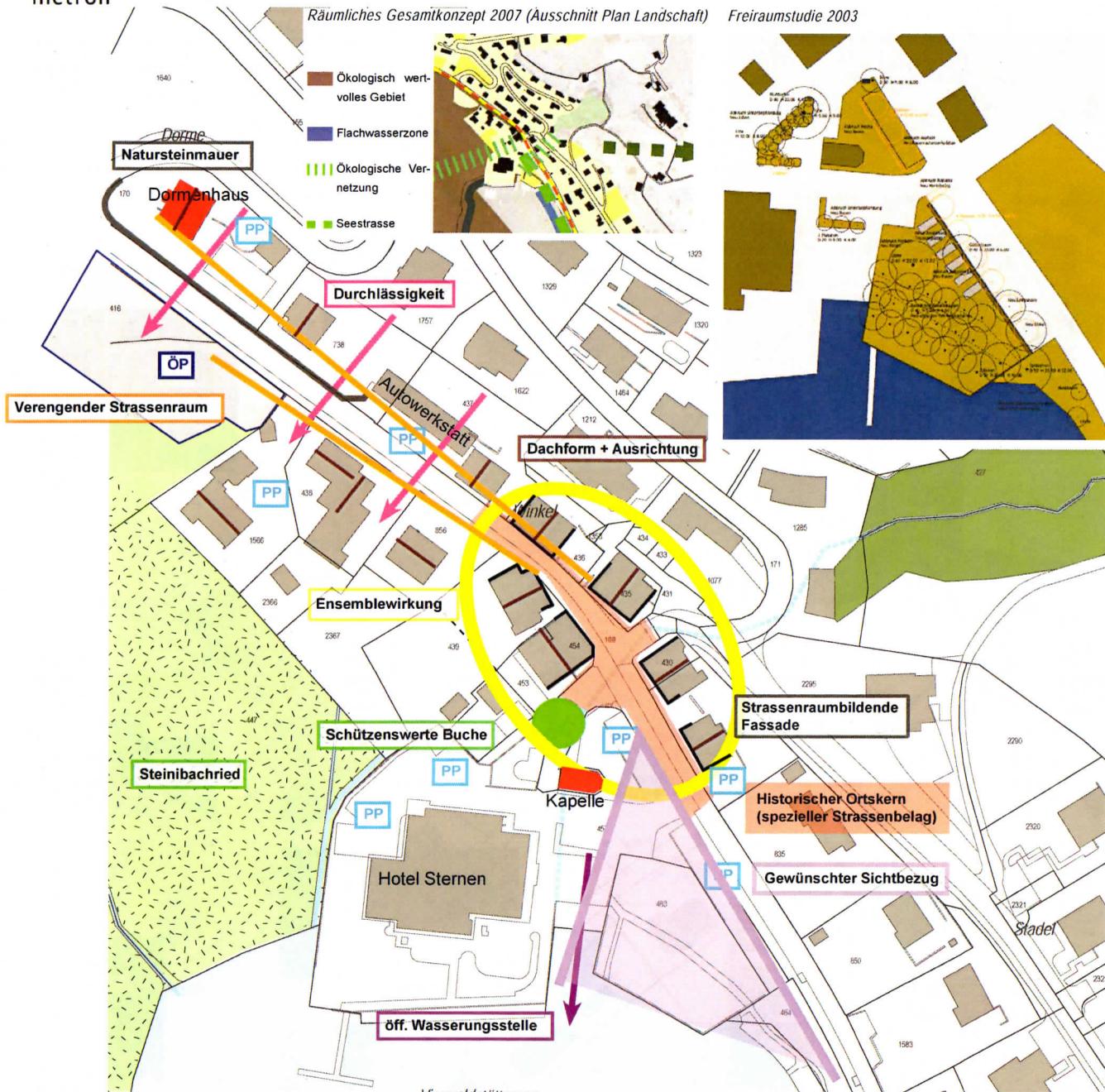
Einleitung

Die zur weiteren Bearbeitung wichtigen Grundlagen sind unter diesem Kapitel aufgeführt. Der Zonenplan A + B und die Anforderungen des Denkmalschutzes sind als übergeordnete Planungen in einem ersten Teil erläutert. Der zweite Teil zeigt die Resultate der räumlichen Analyse sowie den Inhalt bestehender Planungen auf.



2.1 Zonenplan A und Bestimmungen

- Art. 9 Kernzonen Winkel und Dorf**
- ¹ Die Kernzonen Winkel und Dorf dienen dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung der historischen Ortsteile.
- ² Es sind Wohnbauten, nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen zulässig. Bestehenden Klein-Gewerbebetrieben werden Unterhalt und angemessene Erweiterungen zugesichert, wenn sich die baulichen Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung in den historischen Ortsteil integrieren.
- ³ In einem Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für eine einheitliche Weiterentwicklung und Wahrung des historischen Charakters, insbesondere
- Abmessungen Bauvolumen,
 - maximale Gebäudehöhe,
 - Dachformen,
 - schützenswerte Bauten,
 - öffentlichen Freiräume,
 - Verkehrsanlagen und
 - öffentliche Fuss- und Veloverbindungen festgehalten.
- ⁴ Baubewilligungen für Neu- und Ersatzbauten können nur gestützt auf einen Bebauungsplan oder einen im Nachgang zu einem Bebauungsplan erlassenen Gestaltungsplan erteilt werden.
- ⁵ Der Gemeinderat kann Baumaterialien, Farbe, Bepflanzung sowie weitere Gestaltungselemente vorschreiben, um den Charakter des historischen Ortsteils zu wahren und eine einheitliche Entwicklung zu gewährleisten.
- Art. 27 Riedschutzzone**
- ¹ Die Riedschutzzone soll das Steinbachried vor nachteiligen Einflüssen des an das Ried angrenzenden Gebietes schützen. Sie ist anderen Zonen überlagert.
- ² In der Riedschutzzone sind alle Vorkehrungen untersagt, welche den Wasserhaushalt des Steinbachriedes stören, gefährden oder beeinträchtigen können.
- ³ In einem Streifen von 10 m Breite ab Schutzperimeter gemäss kantonalen Schutzverordnung vom 23. April 1996 dürfen weder Dünger noch Pestizide ausgebracht oder gelagert (Komposthaufen) werden. Wo technische Vorkehrungen das Ausschwemmen von Stoffen ins angrenzende Ried vermindern, kann der Streifen auf 5 m reduziert werden.
- ⁴ Der Gemeinderat fördert die ökologische Vernetzung des Rieds mit naturnahen Elementen in dessen Umgebung.



2.3 Räumliche Analyse

Verengender Strassenraum

Die Einfahrt in die Kernzone Winkel wird durch den markanten Bau des Dormenhauses eingeleitet. Der Strassenraum ist auf der nord-östlichen Seite durch die Bebauung am Hang sowie durch Natursteinmauern stark gefasst. Im ganzen Gebiet ist die Bebauung punktuell und durchlässig und lässt einen Bezug zum schönen Ried zu. Es sind ausschliesslich Giebeldächer vorzufinden, welche grösstenteils die Giebelseite zur Strasse ausrichten.



Ensemble

Im weiteren Strassenverlauf Richtung historischer Ortskern wird der Strassenraum enger und die Bebauung rückt an die Strasse. Das Ensemble der Bauten der Schutzkategorie 3 des historischen Kerns wird durch die wechselnde Strassenmaterialisierung und durch ihre Stellung als Einheit wahrgenommen. Die Ursprünglichkeit und die Bau-substanz der Bauten variiert jedoch stark. Sie sind als Ensemble wahrnehmbar und dies sollte langfristig auch erhalten werden.



Natursteinmauer

Die markante Natursteinmauer fasst den Strassenraum und ist gleichzeitig ein Schutz für Hochwasserereignisse.

Durchlässigkeit

Die punktuelle Bebauung hat eine hohe Durchlässigkeit und wird vom Eingang mit dem Dormenhaus bis zum Kern hin dichter. Eine zukünftige Bebauung sollte sich an diese Körnigkeit anlehnen und das bestehende Ensemble nicht konkurrenzieren.

Parkierung

Da sich die Kernzone im Hochwassergefahrengbiet befindet, gibt es keine Untergeschossbauten. Dementsprechend ist die Parkierung oberirdisch gelöst. Die Parkierungsmöglichkeiten sind weit gestreut.

Dachform und Ausrichtung

Hauptsächlich ist die Giebelseite zu Strasse gerichtet.

metron



Horn



Auftakt



Ideenskizze (Auszug aus Entwicklungsrichtplan Halbinsel)



Neugestaltung Seefuferbereich Winkel
Neugestaltung Ergänzsbereich zu Seestrasse
Durchgehende Uferpromenade, Baumreihe
Neuer Bootsleg mit Bootplätzen, Trocknplätzen
und Waschanlagen (vergl. Bootkafen-
konzept)

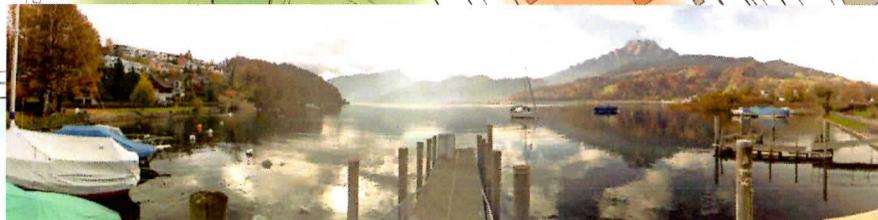
Übergang / privat

historischer Kern

öffentlicher Raum

Übergang / privat

Stadel



2.4 Fazit

Die Bebauung ist sehr unterschiedlich was die Bausubstanz und den Schutzcharakter betrifft. Die Bauten verfügen jedoch alle über entsprechende Hochwasserschutzmassnahmen (Hochparterre, etc.).

Die dominierende Dachform ist das Satteldach mit einem Winkel zwischen 15 und 30 Grad, vereinzelt auch steilere Dächer.

Die Bauten sind grösstenteils mit ihrer Giebelseite zum Strassenraum ausgerichtet. Die Bebauung ist kleinmassstäblich und lässt Durchblicke zum See und zum Ried zu. Die nördöstlichen Bauten reagieren auf das steile Terrain und passen sich entsprechend der Topografie an.

Der Freiraum wird durch den Bezug zum See und dessen Erholungsnutzung geprägt, das Gebiet ist stark durchgrünt (markante Buche beim Hotel Sternen). Erste Ideen zum Freiraum wurden im Rahmen des Entwicklungsrichtplanes Halbinsel Horw gefasst und erläutert. Der Freiraum wird aber auch wesentlich durch die oberirdische Parkierung geprägt.

Die unterschiedlichen Nutzungsarten sind im Aussenraum ablesbar, die öffentlichen Flächen sind als solche wahrnehmbar. Die Abgrenzung der privaten Bauten zum Strassenraum ist von ihrem Abstand zur Strasse unterschiedlich. Durch eine entsprechende Strassenquerschnittsgestaltung kann die Fahrgeschwindigkeit reduziert und so auf die unterschiedlichen Ansprüche Bezug genommen werden. Ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Seestrasse ist geplant, der Umfang dieser Arbeit ist jedoch noch nicht gesetzt.



Ausschnitt Orthofoto
Gemeinde Horw

3 Grobentwurf Bebauungsplan

Einleitung

Die unter dem Kapitel 3.1 erarbeiteten Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan des Kapitels 3.2 stellen den Grobentwurf des Bebauungsplans dar und bilden die Grundlage für das Programm des geplanten Architekturwettbewerbs. Der Grobentwurf wurde auf Basis von Bebauungsskizzen erstellt. Die Ergebnisse des Architekturwettbewerbs werden bei der definitiven Ausarbeitung des Bebauungsplans über den Baubereich Süd berücksichtigt.

3.1 Grobentwurf Bebauungsplan - Bestimmungen

I. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Bestandteile, Geltungsbereich

¹ Verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Kernzone Winkel in Horw bilden die nachfolgenden Vorschriften mit dem dazugehörigen Plan M 1:500.

² Der Planungsbericht und die Bebauungsskizzen dienen ausschliesslich der Erläuterung und sind nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Art. 2 Ziel / Zweckbestimmung

¹ Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, dass intakte Ortsbild zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie durch eine gute Gestaltung den Auftakt und Bezug zum See zu verbessern und sicherzustellen.

² Der Bebauungsplan Kernzone Winkel schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung der Kernzone und regelt die Bebaubarkeit und die Erschliessung der einzelnen Parzellen.

II. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 4 Baubereiche / Ensemble

¹ Das Bebauungsplangebiet ist gemäss Situationsplan in die Baubereiche Nord, Süd sowie Sternen unterteilt.

² Die Baubereiche begrenzen die Flächen, in denen Bauten zugelassen sind. Soweit privatrechtlich nicht anderweitig geregelt, sind die öffentlich-rechtlichen Grenzabstandsbestimmungen zu beachten.

³ Die mit Volumenschutz bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild

von besonderem Wert und in ihrem Volumen inklusive Dachform geschützt.

Art. 5 Baubereich Nord

¹ Innerhalb des Baubereiches Nord sind Bauten mit einem Sockelgeschoss, max. 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig. Die maximale Firsthöhe und Gebäudehöhe darf hierbei die Kote von 447.00 M.ü.M. nicht überschreiten.

² Im Baubereich über dem Sockelgeschoss ist ein Freihaltebereich von mindestens 12 m Breite oder zwei Freihaltebereiche mit mindestens 8 m Breite auf der gesamten restlichen Gebäudehöhe von Bauten und Anlagen freizuhalten.

³ Ein zusammenhängendes Sockelgeschoss ist zulässig.

⁴ Im Baubereich Nord sind Satteldächer mit einer Neigung von 15 - 30° zu erstellen.

Art. 6 Baubereich Süd

¹ Innerhalb des Baubereiches Süd sind Bauten mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig. Zusätzliche Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig.

² Richtwert maximale Ausnützung 0.55.

Art. 7 Baubereich Sternen

¹ Innerhalb des Baubereichs Sternen sind Bauten mit maximal 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig. Die bestehende Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

² Die Erweiterung ausserhalb des Baubereichs Sternen ist einzig in Abstimmung mit der unter Schutz stehenden Dreikönigskapelle und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände möglich.

³ Ein Teil der Nutzungen im Erdgeschoss sind als publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Restaurantbetrieb) auszugestalten.

⁴ Bauten und Anlagen die der Aussennutzung des Restaurants dienen (z.B. Buffet, Grill) sind ausserhalb des Baubereichs Sternen zulässig.

Art. 8 Bauten unter Niveau

¹ Bauten unter Niveau dürfen die Baulinien überschreiten, sofern sich diese ins Terrain integrieren und nicht sichtbar sind.

² Die Lage der Zufahrtsrampen für die Einstellhallen sind im Situationsplan schematisch eingetragen.

Art. 9 Baulinien

¹ Es werden folgende zwei Baulinien unterschieden:

a) Zwangsbaulinie:

Die Zwangsbaulinie regelt die Stellung der Bauten zum Strassenraum oder bezeichnet den Baubereich eines schützenswerten Gebäudes. Von der Zwangsbaulinie darf nur in begründeten Fällen abgewichen werden (Beachtung Einpassung Ortsbild).

b) Normalbaulinie:

Die Normalbaulinie begrenzt die Gebäudegrundfläche. Es besteht ein Recht, auf diese Baulinie zu bauen; sie geht den allgemeinen kantonalen Abstandsvorschriften vor.

Art. 11 Gestaltung

¹ Mit der Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept vorzuweisen.

² Als Abschluss der Privatparzellen bei der Winkelstrasse ist gemäss Situationsplan eine durchgehende Natursteinmauer mit einer Mindesthöhe von 1.20 m zu erstellen. Diese kann einzig für Erschliessungsanlagen unterbrochen werden.

³ Technisch notwendige Aufbauten sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 12 Energieeffizienz

¹ Es sind nur energieeffiziente Neubauten zulässig.

² Diesem Standard entsprechen Bauten, deren Heizwärmebedarf Q_h mindestens 10 % tiefer als der Neubaugrenzwert gemäss Norm SIA 380/1 ist. Bei einer Änderung der Norm hat der Gemeinderat diese Anforderung zu überprüfen und bei Bedarf zu lockern oder zu verschärfen. Der Höchstanteil zur Deckung des zulässigen Wärmebedarfs für Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien darf maximal 50 % betragen.

³ Für Bauten, welche Minergie zertifiziert werden, kann auf den Nachweis gemäss Abs. 2 verzichtet werden. Der Gemeinderat kann weitere Labels anerkennen.

III. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG

Art. 13 Parkierung

¹ Die gesamte Parkierung für die Baubereiche hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

² Die ungefähre Lage der Ein- / Ausfahrten ist im Situationsplan erhalten. Sie haben sich gut in die Überbauung bzw. das Ortsbild zu integrieren.

³ Die Besucherparkplätze des Baubereichs Süd und Sternen können ober- oder unterirdisch angeordnet werden.

Art. 14 Mischverkehrsfläche

Die See- und Winkelstrasse sind als Mischverkehrsflächen auszugestalten.

Art. 15 Plätze und Wege

¹ Der Umgebungsbereich der Kapelle ist teilweise mit Kopfsteinpflaster als Platz mit Bezug zum historische Ortskern auszugestalten.

² Die bestehende Freiraumstudie ist bei der Ausarbeitung des Freiraumes beizuziehen.

³ Im öffentlicher Grünraum der Parzelle 463 sind publikumsorientierte Kleinbauten zulässig.

⁴ Der Zugang zur Bootwasserungsstelle ist zu erhalten.

IV. UMWELT, UMGEBUNG, BEGRÜNUNG

Art. 16 Bepflanzung (Umgebungsplan)

¹ Mit jedem Baugesuch muss ein Umgebungsplan eingereicht werden.

² Die im Situationsplan schematisch eingetragenen Baumstandorte sind im Rahmen der Bauprojekte zu spezifizieren. Die Wirkung einer Baumreihe zur Abgrenzung des Strassenraums zum Baubereich Süd ist verbindlich.

³ Die Platanen südöstlich des historischen Kerns sind zu entfernen und an geeigneten Standorten durch einheimische Bäume (Götterbaum / Spitzahorn / Birke) zu ersetzen.

⁴ Die Wirkung der bestehenden Rosskastaniengruppe beim Sternengärtli ist zu erhalten.

Art. 17 Gewässerraum / Uferlinie (evtl. weglassen - übergeordnet geregelt)

Festlegung des Gewässerraums

Festlegung der Uferlinie

Art. 18 Hochwasserschutz (evtl. weglassen - übergeordnet geregelt)

¹ Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

² In den Fassaden dürfen bis zur Schutzhöhe von 0.5 Metern keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.

³ Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen vorzunehmen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 21 Abweichungen

¹ Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen zu den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen, wenn die Abweichung zu einer gesamthaft mindestens gleichwertigen Lösung führt und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.

² Vom Bebauungsplan darf im Rahmen eines Gestaltungsplanes nur bei Gewährleistung einer gesamthaft besseren Lösung abgewichen werden.

Art. 22 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Winkel tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

3.2 Grobentwurf Bebauungsplan -Situationsplan



Genehmigungsinhalt

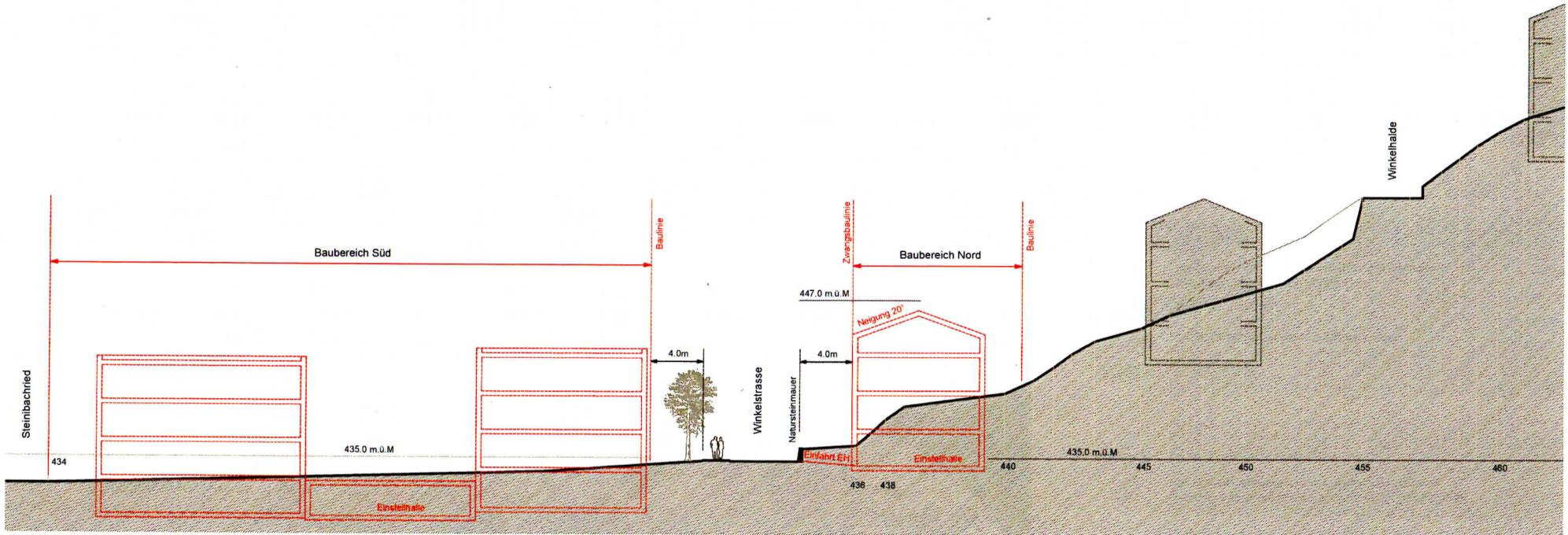
- Bebauungsperimeter
- Baubereich Nord
- Baubereich Süd
- Baubereich Sternen
- - - Normalbaulinie für Bauten
- ▨ Zwangsbaulinie für Bauten
- Bauten mit Volumenschutz
- ⊙ Ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrten der Einstellhallen
Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgesetzt.
- ➔ Zugang Ein- und Auswasserungsstelle

- ▨ Freihaltebereich
- Umgebung Kapelle / Bezug historischer Kern
- Öffentlicher Grünraum
- ⊙ Baumreihe Winkelstrasse / Seestrasse
Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgesetzt.
- Natursteinmauer

Orientierungsinhalt

- Bauten unter Denkmalschutz
- Wald
- See
- Steinbachried
- Schützenswerte Buche
- Höhenlinien

massstablos



Querschnitt 1:300
Format A3 / Stand 23.12.2011