

Einschreiben

An den Gemeinderat Horw
Gemeindehaus
6048 Horw

Petition zum Bebauungsplan Kernzone Winkel

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Am 8. April 2014 wurde in einer öffentlichen Informationsveranstaltung der Bebauungsplan Kernzone Winkel vorgestellt. Bereits an dieser Veranstaltung wurde durch die grosse Teilnehmerzahl und die vielen Wortmeldungen ersichtlich, welche grosse Bedeutung der Winkel für die Horwer Bevölkerung hat und wo die Hauptproblematik des vorgestellten Bebauungsplans liegt.

Die Unterzeichnenden danken für die Möglichkeit, zum Bebauungsplan Stellung zu nehmen und reichen ihre Anträge in der Form einer Petition gemäss Art. 16 der Gemeindeordnung ein.

A) Zum Baubereich Süd, Art. 8 (Hauptkritikpunkt)

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Kernzone Winkel. In einer Kernzone haben sich die Bauten, Anlagen und Nutzungen baulich und mit ihren Auswirkungen **in den Charakter** der bedeutsamen Stadt-, Orts- oder Quartierkerne **einzuflügen** (vgl. § 44 Abs. 2 PBG). Das BZR der Gemeinde bestimmt, dass die Kernzonen Winkel und Dorf dem **Schutz** und der **massvollen Weiterentwicklung** der historischen Ortsteile dienen (vgl. Art. 9 Abs. 1 BZR). Hier müssen in einem Bebauungsplan die Rahmenbedingungen für eine **einheitliche Weiterentwicklung** und **Wahrung des historischen Charakters** festgehalten werden (vgl. Art. 9 Abs. 3 BZR).

Der Winkel ist charakterisiert durch die kleinmassstäbliche Bebauung, welche Durchblicke zum See und zum Ried zulässt (vgl. Planungsbericht Metron, Ziff. 4.3).

Die Vorgaben im Bebauungsplan für den Baubereich Süd tragen diesem Charakter in keiner Art und Weise Rechnung:

- Gemäss Bebauungsplan sind **5-geschossige Gebäude** zulässig. (Gebäude mit 1 Sockelgeschoss und maximal 4 Vollgeschossen). Die historischen Bauten wie auch die übrigen Häuser im Bebauungsplangebiet (und auch die Gebäude im ganzen Winkel-Quartier) sind jedoch deutlich weniger hoch. Im BZR 1996, welches sich an den bestehenden Bauten orientierte, war eine maximale Gebäudehöhe von 2 Vollgeschossen (für Hotels 3 Vollgeschosse) zulässig. Auch im Grobentwurf Bebauungsplan vom 13.3.2012 waren weniger Geschosse vorgesehen.
- Beim Baubereich Süd wird in Art. 8 Abs. 2 der **Begriff Sockelgeschoss** verwendet. Das Baurecht (PBG, PBV und BZR) kennt diesen Begriff nicht. Im Bebauungsplan wird der Begriff jedoch nicht definiert. Es bleibt damit unklar, was genau darunter zu verstehen ist und insbesondere wie hoch ein solches Sockelgeschoss sein kann.
- Der Bebauungsplan sieht zulässige **Gebäudehöhen von ca. 15 Metern** vor. (Maximale Gebäudekoten 451.00 m ü. M.; Annahme Terrainhöhe 436.00 m ü. M.) Diese zulässigen Höhen stehen in keiner vernünftigen Relation zu den Gebäudehöhen der umliegenden Bauten.
- Die **Ausnutzungsziffer beträgt ca. 1.0**. (Dies ergibt unsere Nach-Berechnung). Quartierspezifisch ist eine niedrige AZ zwischen 0.25 und 0.35 (vgl. Zonenplan A, in Planungsbericht Metron, S. 9). Für den Kern des Ortsteils war im alten BZR eine maximale AZ von 0.40 vorgesehen (BZR vom 1.12.1996, Art. 10). Vom Kern des Ortsteils gegen aussen hin nimmt die AZ also ab. Es gibt keinen vernünftigen Grund, im Baubereich Süd, der einerseits direkt an den historischen Teil (er umfasst von zwei Seiten das Zollhaus) angrenzt und andererseits an das geschützte Steinbachried, die AZ im Vergleich zu den bisherigen Vorgaben zu erhöhen, erst recht nicht in einer derart masslosen Weise, so dass eine Ausnutzung höher als in den meisten Zentrumszonen erlaubt wird. Die AZ habe im bisherigen Rahmen zu bleiben, nämlich bei 0.40.
- **Sehr schmale, schlitzartige, viel zu kleine Freihalteflächen**. Die ortstypische und angestrebte Durchlässigkeit, d.h. der freie, grosszügige Durchblick zwischen den Bauten in die Natur, zum Ried und zum See wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Baubereich Süd nicht gewährleistet. Dazu sind die vorgegebenen Freihaltbereiche viel zu schmal ausgefallen. Der Fussgänger auf der Winkelstrasse – wohl die meistgenutzte Flaniermeile der Gemeinde Horw – muss im Baubereich Süd fast schon zirkeln, damit er genau im richtigen Zeitpunkt und im richtigen Winkel im engen Schlitz zwischen den massiven

Gebäudeblöcken noch etwas Ried sehen kann. Die Freihalteflächen sind aus der Sicht und im Interesse des Publikums auf der Winkelstrasse festzulegen und zu vergrössern.

- Im Baubereich Süd können die **Besucherparkplätze oberirdisch** angeordnet werden (vgl. Art. 17 Abs. 3), was den erweiterten Riedflächen (vgl. Art. 11) widerspricht und zusätzlich einen freien Durchblick verhindern dürfte, denn wo sonst als auf der Fläche zur Winkelstrasse hin, werden die Besucherparkplätze angeordnet werden. Im Baubereich Nord hingegen müssen die Parkplätze im Baubereich integriert werden.

Zusammenfassend können wir festhalten, dass die vorgesehenen Volumen, Gebäudehöhen, und die zulässige Dichtigkeit im Baubereich Süd masslos überdimensioniert sind und in keinem Verhältnis zum historischen Gebäudeensemble im Winkel stehen. Eine Eingliederung der Bauten wird in keiner Weise erreicht. Mit den Vorgaben im Bebauungsplan wird der historische Charakter der Siedlung stark beeinträchtigt.

Die Folge einer derart masslosen Nutzungsausweitung führt zudem unweigerlich auch zu einem entsprechenden Mehrverkehr auf der Winkelstrasse. Dies wollen weder die Quartierbewohner noch die Horwer Bevölkerung, welche diese Strasse vielfältig und in grosser Zahl in der Freizeit nutzt für Velofahren, Skaten, Reiten, Sommer-Langlauf, Spazieren und hier in den Winkel kommt, um Ruhe und Natur zu geniessen.

Die Vorgaben für den Baubereich Süd ordnen sich offensichtlich einseitig den Wünschen des privaten Investors von Baubereich Süd 1, Süd 2 und Süd 3 unter. Dies verdeutlicht beispielsweise die massive Ausweitung der Nutzung, beispielsweise auch im Vergleich zum Grobentwurf Bebauungsplan, den die Metron vorgängig zum Architekturwettbewerb im Auftrag der Gemeinde erstellt hat und worin die Metron für den Baubereich Süd eine maximale AZ von 0.55 und maximal 3 Vollgeschosse vorschlug. Es fällt weiter auf, dass die Freihaltebereiche im Bereich Nord wesentlich strenger sind als im Bereich Süd, obwohl doch der freie Blick zum Ried und See in erster Linie im Bereich Süd von Bedeutung ist (der Bereich Süd liegt zwischen der Winkelstrasse und dem Ried und See). Wenn nun die Gemeinde allein aufgrund des Architekturwettbewerbs, dessen Ziel erklärermassen eine Erhöhung der Dichte und Geschossigkeit war, ihre aufgrund einer räumlichen Analyse ermittelten Nutzungsvorgaben ohne Grund praktisch verdoppelt (Grobentwurf Bebauungsplan 0.55; Bebauungsplan ca. 1.0) und auch die zulässige Höhe erheblich erweitert, werden die gesetzlichen Vorgaben missachtet.

Wir kommen damit klar zum Schluss, dass die für den Baubereich Süd vorgesehenen Volumina und Höhe der Gebäude und die hohe Dichtigkeit der Bebauung überhaupt nicht zum Charakter und Ortsbild des Ortsteils Winkel passen. Der in der BZR vorgeschriebene Schutz des historischen Ortsteils und dessen massvolle (!) Weiterentwicklung wird hier völlig vermisst.

Bei der Abstimmung über das neue BZR konnte und musste niemand mit einer solchen Ausweitung der Nutzung rechnen. Wir erwarten deshalb, dass sich der Gemeinderat an die versprochene Wahrung der Verhältnisse (vgl. BZR Art. 9) hält und im Bebauungsplan die vorgesehene Nutzung auf ein verträgliches, nämlich das bisherige Mass reduziert.

B) Zum Baubereich Sternen (Art. 9 Abs. 2)

Es besteht seit einigen Jahren die Tendenz, dass Seehotels und –restaurants, die ja meist an wunderschönen Lagen sind, in Appartements oder Residenzen mit teuren Privatwohnungen umgebaut und verkauft werden, weil dies mehr Gewinn abwirft. Die Bestimmung im Bebauungsplan („ein Teil der Nutzungen im Erdgeschoss“) lässt es zu, dass der Sternen als Restaurant- und Hotelbetrieb verschwinden würde. Nach dieser Bestimmung wäre es beispielsweise zulässig, im Sternen einen kleinen Kebab-Stand einzurichten und den gesamten Rest des Gebäudes in private Luxuswohnungen umzubauen. Dies wäre ein unersetzlicher Verlust, nicht nur für die erholungssuchende Bevölkerung und den Tourismus, sondern auch für die Quartierbewohner. Der Sternen ist ein wichtiges Zentrum des lokalen gesellschaftlichen Lebens.

C) Ersatzneubau für das abgebrannte Gebäude (Grundstück-Nr. 453 und 454)

Infolge des Brandes des Gebäudes Winkelstrasse 42/44 im Frühjahr 2012 musste die dort wohnhafte und seit langem ansässige und im Winkel verwurzelte Familie Weber aus dem Winkel wegziehen. Die Familie Weber kann mit dem geplanten Ersatzneubau nun nicht beginnen wegen des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Dieses wird sich aber wegen der darin vorgesehenen Bestimmungen für den Baubereich Süd voraussichtlich noch lange hinziehen. Die betroffenen Parzellen Nrn. 453, 454 der Familie Weber befinden sich im Bereich der Bauten mit Volumenschutz (Art. 4). Für abweichende Vorgaben dürfte es hier also kaum Spielraum geben. Der Ersatzneubau sollte daher aus diesem Bebauungsplanverfahren herausgelöst werden und im Rahmen des vorgegebenen Volumenschutzes bewilligt werden.

Die Petitionäre stellen daher folgende Anträge:

Vorgängig einer Bewilligung des Bebauungsplans seien

1. die mögliche Nutzung im Baubereich Süd auf ein Mass zu beschränken, das einer Ausnutzungsziffer von maximal 40 % entspricht, und die maximalen Gebäudehöhen an den angrenzenden bestehenden Bauten auszurichten.
2. für den Baubereich Süd grössere Freihaltebereiche festzulegen, die auch so dimensioniert und ausgerichtet sind, dass sie für Fussgänger den Blick von der Winkelstrasse zum Ried und See auf einer bedeutenden Wegstrecke entlang des Baubereichs Süd gewährleisten.
3. der Begriff „Sockelgeschoss“ im Bebauungsplan klar zu definieren oder durch einen Begriff aus dem Baurecht zu ersetzen.
4. im Baubereich Sternen das gesamte Erdgeschoss als öffentlich zugängliches Restaurant mit Nebenräumen und mindestens zwei Vollgeschosse ausschliesslich für die Beherbergung von Hotelgästen zu nutzen.
5. der von der Familie Weber geplante Ersatzneubau (Parzelle Nrn. 452, 453) aus dem Bebauungsplanverfahren herauszulösen und sofort im Rahmen des vorgegebenen Volumenschutzes zu ermöglichen.

Bitte retournieren an eine der beiden Initiantinnen:

Die Initiantinnen: Iris Szarka-Studhalter, Winkelstrasse 29, 6048 Horw
Susanne Wicki Manser, Winkelstrasse 18, 6048 Horw

Vorname	Nachname	Adresse	Datum	Unterschrift