

**GEMEINDERAT**

12 94

Schulhausstrasse 12  
Postfach  
6048 Horw  
www.horw.ch

Kontakt Franz Roos  
Telefon 041 349 12 94  
Telefax 041 349 14 85  
E-Mail franz.roos@horw.ch

An die  
Petitionärinnen  
Frau Iris Szarka-Studhalter  
Frau Susanne Wicki Manser

19. Dezember 2014 011.4

**Petition zum Bebauungsplan Kernzone Winkel, Stand Öffentliche Mitwirkung vom 9. April bis 9. Mai 2014 – Beantwortung**

Sehr geehrte Frau Szarka  
Sehr geehrte Frau Wicki

Sie haben am 9. Mai 2014 zum Entwurf Bebauungsplan Kernzone Winkel eine Petition gemäss Art. 16 der Gemeindeordnung eingereicht.

Wir danken Ihnen für Ihre Mitwirkung und für Ihr Interesse an der Entwicklung dieses für die Identität und Lebensqualität der Gemeinde wichtigen Gebiets. In der Sitzung vom 11. Dezember 2014 haben wir Ihre Petition intensiv diskutiert und beantworten diese wie folgt:

**A) Zum Baubereich Süd, Art. 8 (Hauptkritikpunkt)****1. Charakter**

Sie halten fest, dass die vorgesehenen Volumen, Gebäudehöhen und die zulässige Dichtigkeit im Baubereich Süd überdimensioniert seien und den historischen Charakter der Siedlung sowie das angrenzende, geschützte Steinibachried beeinträchtigen. Ausserdem beurteilen Sie die Freihalteflächen als zu klein, was die ortstypische Durchlässigkeit und den freien Durchblick von der Winkelstrasse in die Natur beeinträchtigt.

Aus diesen Gründen fordern Sie, Volumina, Höhe und Dichte seien zu reduzieren. Der Gemeinderat habe sich an die Wahrung der Verhältnisse (vgl. BZR Art. 9) zu halten und die AZ im Bebauungsplan habe sich auf den bisherigen Rahmen zu beschränken, nämlich 0.40.

**Stellungnahme**

Aus rechtlicher Sicht liegt kein Verstoss gegen das rechtsgültige Bau- und Zonenreglement (BZR) vor. Art. 9 BZR besagt: *"Die Kernzone Winkel dient dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung der historischen Ortsteile."*

Die gemäss Ortsbildinventar schützenswerten Bauten werden im Rahmen des Bebauungsplans unter Volumenschutz gestellt. Der gemäss Art. 9 BZR geforderte Schutz wird somit sichergestellt. Der geforderten massvollen Weiterentwicklung des Ortsteils Winkel wird ebenfalls Rechnung getragen. Das Planungsgebiet grenzt an den historischen Ortsteil Winkel, ist von diesem aber deutlich abgesetzt. Die vorgesehenen Neubauten weisen maximal 4 Vollgeschosse plus

1 Sockelgeschoss von max. 1.20 m auf, was an dieser Lage vertretbar ist. Die vorgeschlagene volumetrische Disposition schafft einen angemessenen, architektonisch qualitätsvollen Übergang. Der Charakter des historischen Ortsteils erhält durch die vorgesehenen Neubauten einen nach heutigen ortsbaulichen Vorstellungen stimmigen Rahmen. Gleichzeitig entsprechen die Neubauten heutigen Wohnbedürfnissen, einer zeitgemässer Bauphilosophie und gängigen Bau-standards. Damit werden sie der Maxime gerecht, dass sich Identität nicht schaffen lässt, indem Vergangenes kopiert wird, sondern indem altes sich mit neuem, authentischem Leben verbindet.

Die Ausnützungsberechnung ergibt eine Ausnützung von 0.80. Diese Ausnützung entspricht ca. einer viergeschossigen Wohnzone in Horw und wird an dieser Lage auch von der Fachjury als adäquat angesehen. Die Fachjury und die Gemeinde würdigen das Siegerprojekt als ortstragliches Projekt mit hoher architektonischer Qualität, das den gestellten Anforderungen an den Ort in vollem Umfang gerecht wird.

Der Bebauungsplan sieht für die Baubereiche Süd 1, Süd 2 und Süd 3 vier Vollgeschosse, für den Baubereich Süd 4 drei Vollgeschosse plus je ein Sockelgeschoss vor. Die Dachneigung beträgt max. 8°.

Mit vier Vollgeschossen plus Sockelgeschoss und Dach ist eine Gesamthöhe von 14.30 m möglich. Die festgelegten Höhenkoten, welche wie von Ihnen richtig interpretiert eine Gebäudehöhe von 15 m zulassen, beinhalten einen kleinen Spielraum, da die Terrainhöhen bei einem Gebäude nicht genau gleich sind.

Die Neubauten schaffen spannungsvolle Freiräume, die wiederkehrende Durchblicke von der Winkelstrasse in die Riedlandschaft, zum See hin und zum Pilatus gewährleisten. Auch der gesamte Aussenraum im Teilgebiet wird durch das Projekt im Sinn eines stimmigen Auftakts aufgewertet und den Bedürfnissen entsprechend gestaltet. Bei der Kapelle wird durch eine entsprechende Gestaltung der Sichtbezug auf die Horwer Bucht und das Bergpanorama geöffnet.

Das Steinibachried ist als Flachmoor und Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung und deshalb als Naturschutzzone ausgeschieden. Das Ried spielt hinsichtlich Biodiversität für verschiedenste Organismen eine zentrale Rolle. Es wird einerseits in der Zonenplanung entsprechend berücksichtigt, andererseits gewährleistet der Bebauungsplan einen landschaftsverträglichen Übergang zwischen Bebauung und Ried.

## **2. Sockelgeschoss**

Sie weisen darauf hin, im Baubereich Süd werde in Art. 8 Abs. 2 der Begriff Sockelgeschoss verwendet. Das Baurecht (PBG, PBV und BZR) kenne diesen Begriff nicht und im Bebauungsplan werde der Begriff nicht definiert. Es bleibe damit unklar, wie hoch ein solches Sockelgeschoss sein kann.

### **Stellungnahme**

Eine Definition des Begriffs „Sockelgeschoss“ wird in die Sonderbauvorschriften aufgenommen: *„Das Sockelgeschoss hat eine Höhe von max. 1.20 m ab gewachsenem Terrain aufzuweisen.“*

## **3. Verkehr**

Sie halten fest, die Festlegungen im Bebauungsplan führten zu einer Belastung durch Mehrverkehr auf der Winkelstrasse.

#### Stellungnahme

Entlang der See- bzw. Winkelstrasse wurden im Sommer 2011 Verkehrserhebungen durchgeführt. Die Verkehrsbelastungen entsprechen mit rund 1'800 Fahrzeugen pro Tag einer üblichen Quartierserschliessungsstrasse.

Für die Sanierung der Winkel- und Seestrasse wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erstellt, das den besonderen Charakter des aussichtsreichen Verkehrsraums betont. Der motorisierte Durchgangs- und Parksuchverkehr soll reduziert werden. Die zusätzlichen Einwohner, die insbesondere in den vier neuen Wohnbauten innerhalb des Baubereichs Süd Platz finden, werden keinen negativen Einfluss auf die vorhandene Verkehrskapazität ausüben. Mehrverkehr und Lärm werden nicht spürbar zunehmen.

#### **4. Besucherparkplätze**

Sie kritisieren, dass die oberirdische Anordnung der Besucherparkplätze im Baubereich Süd (vgl. Art. 17 Abs. 3) den erweiterten Riedflächen (vgl. Art. 11) widerspreche und zusätzlich einen freien Durchblick verhindere. Im Baubereich Nord hingegen müssten die Parkplätze im Baubereich integriert werden.

#### Stellungnahme

Im Baubereich Süd sollen die Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet werden können. Im Baubereich Nord bestehen wenige Möglichkeiten, oberirdisch zu parkieren, weshalb die Parkierung im Sockelgeschoss vorgesehen ist.

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

Sie halten fest, die Bestimmung im Bebauungsplan lasse zu, dass das Seehotel Sternen als Restaurant- und Hotelbetrieb verschwinde. Dies wäre ein unersetzlicher Verlust, nicht nur für die erholungssuchende Bevölkerung und den Tourismus, sondern auch für die Quartierbewohner.

#### Stellungnahme

Die Festlegung, dass ein Teil der Nutzungen im Erdgeschoss als publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Restaurantbetrieb) ausgestaltet werden muss, ist ausreichend. Ihrem Anliegen wird mit den Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften (SBV) entsprochen.

#### **C) Ersatzneubau für das abgebrannte Gebäude (Grundstück-Nr. 453 und 4554)**

Sie fordern, dass der Ersatzneubau der Familie Weber, Winkelstrasse 42/44, aus dem Bebauungsplanverfahren herausgelöst werde und im Rahmen des vorgegebenen Volumenschutzes bewilligt werde.

#### Stellungnahme

Die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Horw (Art. 9 Abs. 4 BZR) verlangen, dass in der Kernzone Winkel Baubewilligungen nur basierend auf einem Bebauungsplan erteilt werden können.

Der Ersatzneubau kommt innerhalb des Gewässerraums zu liegen. Die Festlegung des Gewässerraums ist im Rahmen der Nutzungsplanung bzw. mit dem vorliegenden Bebauungsplan festzulegen. Dies fordern sowohl die revidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung bzw. -verordnung als auch die kantonale Prüfungsbehörde. Ausserdem kommt der Ersatzbau in Unterabstand zur Grundstücksgrenze und zur Strasse zu stehen und regelt die Erschliessung. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Erteilung der Baubewilligung. Andernfalls könnte jeder andere bauwillige Grundeigentümer für sich dieselbe Ausnahmebehandlung geltend machen. Dadurch würde das Planungsinstrument Bebauungsplan und die Beschlussfassungskompetenz des Einwohnerrats in Frage gestellt.

### Schlussfolgerung

Am Bebauungsplan Kernzone Winkel wird im Grundsatz festgehalten. Präzisierungen erfolgen unter anderem hinsichtlich der Definition des Begriffs "Sockelgeschoss". Dieser wird, wie unter A) 2. festgehalten, in die Sonderbauvorschriften aufgenommen. Zudem erfolgen Ergänzungen des Gewässer- und Riedschutzes (Festlegung Gewässerraum) sowie der Moorhydrologie, der Hydrologie, des Nährstoffhaushalts sowie des Amphibienschutzes.

Freundliche Grüsse



Markus Hool  
Gemeindepräsident



Irene Arnold  
Stv. Gemeindeschreiberin

Kopie

– Baudepartement

Versand: 19. DEZ. 2014