

**EINSCHREIBEN**

Gemeinde Horw  
Baudepartement  
Gemeindehausplatz 16  
6048 Horw

Horw, 13. Oktober 2015

**Einsprache**

in Sachen

**Quartierverein Winkel Horw**, mit Sitz in Horw, c/o Dr. Jörg Gilg, Seestrasse 29, 6047 Kastanienbaum,

**Einsprecher**

gegen

**Gemeinde Horw**, Baudepartement, Gemeindehausplatz 16, 6048 Horw

betreffend

**Bebauungsplan Kernzone Winkel**  
**öffentliche Auflage vom 14.9. – 13.10.2015**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Wir erheben Einsprache gegen den Bebauungsplan Kernzone Winkel, mit öffentlicher Auflage vom 27.4. – 26.5.2015, und stellen folgende

## Rechtsbegehren

- 1 **Die Einsprache sei gutzuheissen und der Bebauungsplan Kernzone Winkel (öffentliche Auflage vom 14. September bis 13. Oktober 2015) sei nicht zu genehmigen.**
- 2 **Bei Plan und Sonderbauvorschriften seien die folgenden wesentlichen Nachbesserungen vorzunehmen:**
- 3 *Im Baubereich Süd seien die maximalen Gebäudehöhen um mindestens 2 Meter zu reduzieren, d.h. maximale Gesamthöhenkoten von 445.0 m ü. M. bzw. im Baubereich Süd 1 446.0 m ü. M. .*
- 3.1 *Es sei durch geeignete Vorschriften sicherzustellen, dass in den sogenannten Freihaltbereichen der freie Durchblick von der Winkelstrasse zum Steinibachried gewährt ist. Dazu sei insbesondere Art. 18 Abs. 2 Sonderbauvorschriften zu ergänzen, so dass in den Freihaltbereiche ausdrücklich auch keine Parkierungen oder hohe Bepflanzungen (Sträucher, Bäume) zulässig sind.*
- 3.2 *Im Baubereich Süd sei hinter dem historischen Zollhaus, auf der Stammparzelle des Zollhauses mit Grundstück-Nr. 439, auf einen Baubereich (Baubereich Süd 4) zu verzichten.*

## Begründung

### I. Formelles

1. Der aufliegende Bebauungsplan regelt die Bebauung der Kernzone Winkel. Es geht dabei um den Kern unseres Quartiers, der unsere Mitglieder zusammenhält, für sie Heimat bedeutet und Identität stiftet. Unsere Mitglieder wohnen im und um den Planungssperimeter.
2. Unser Quartierverein ist eine Organisation, die sich statutengemäss seit mehr als 5 Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmet und nach § 207 Abs. 1 lit. d PBG zur Einsprache legitimiert ist. Der statutarische Zweck unseres Vereins ist es, „bei politischer und konfessioneller Neutralität die gemeinsamen örtlichen Interessen zu wahren, sei dies in verkehrstechnischer, planerischer, baulicher, gesellschaftlicher sowie umwelt-, natur- und heimatschützerischer Hinsicht. Der Verein ist insbesondere berechtigt, Einsprachen zu erheben und Rechtsmittel einzulegen. Im

Übrigen unterstützt er alle Bestrebungen, die der Entwicklung und der Wohnlichkeit des Quartiers dienen und versucht den Gemeinschaftssinn und den Kontakt unter den Quartierbewohnern zu fördern.“ (Statuten vom 19. März 2010, § 2 Zweck)

**Beilage:** - Statuten des Quartierverein Winkel Horw vom 19.03.2010

3. Der Vorstand hat an seiner ausserordentlichen Vorstandssitzung vom 15.9.2015 beschlossen Einsprache zu erheben.

**Beweis:** - im Bestreitungsfall vorbehalten

4. Die Einsprache erfolgt fristgerecht innert der publizierten Auflagefrist vom 14. September bis 13. Oktober 2015.

**Beweis:** - im Bestreitungsfall vorbehalten

## **II. Materielles**

### **1. Der Charakter des historischen Ortsteils Winkel**

5. Der Weiler Winkel ist über Jahrhunderte gewachsen und gehört zu den malerischsten Häusergruppen in der Gemeinde Horw. Er bildet zusammen mit dem „Dörfli“ in Ennethorw, Langensand und dem Dorfkern um die Kirche die alten Horwer Siedlungen. Der Winkel hat eine interessante Geschichte, von der die historischen Bauten zeugen. Der Winkel ist aber auch wegen seiner einmaligen Lage am See, angrenzend ans Vogel- und Naturschutzparadies Steinibachried und am Siedlungsrand, angrenzend an das Landwirtschaftsgebiet ein ganz besonderer Ort. Der historische Ortskern ist bis heute erhalten geblieben, dies dank der weisen Planung unserer vorangegangenen Generationen (vgl. Richtplan 1987, der inhaltlich als Vorgänger des aufliegenden Bebauungsplans angesehen werden kann).
6. Der Winkel hat denn auch einen eigenen Charakter, den es gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Horw zu schützen und wahren gilt. Die von der Gemeinde beauftragte Fachfirma Metron stellte aufgrund ihrer räumlichen Analyse folgende baulichen Charakteristika des Quartierkerns Winkel fest:

„Die Einfahrt in die Kernzone Winkel wird durch den markanten Bau des Dormenhauses eingeleitet. Der Strassenraum ist auf der nordöstlichen 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 Giebelseitige Fassade zur Strasse ausrichten.“ (Planungsbericht S. 16 oben)

„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 konkurrieren.“ (Planungsbericht S. 17)

7. § 44 Abs. 2 PBG bestimmt, dass in Kernzonen Bauten, Anlagen und Nutzungen sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Orts- und Quartierkerne einzuordnen haben. Die Kernzone Winkel dient ausdrücklich dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung des historischen Ortsteils (Art. 9 Abs. 1 BZR). Der Bebauungsplan soll die Rahmenbedingungen aufstellen, um dies sicherzustellen.

Mit dem aufgelegten Bebauungsplan gelingt dies in keiner Weise, weshalb wir zum Schutz des historischen Charakters unseres Quartierkerns Einsprache erheben müssen.

## 2. Öffentliche Interessen ungenügend gewahrt und Planungshierarchie verletzt

8. Die Fehlplanung ist vorliegend wohl vor allem auf die Unterordnung der öffentlichen Interessen unter die privaten Interessen des Investors nach einer Gewinnmaximierung im Bereich Süd zurückzuführen. So hat der vorwiegend privat finanzierte und unter Federführung des privaten Investors durchgeführte Architektenwettbewerb für den Teilbereich Süd sich von Beginn weg bewusst über die Rahmenbedingungen des Grobentwurfs hinweggesetzt und eine maximale Ausnützung zum Ziel erklärt. Indem der Bebauungsplan sich ohne die öffentlichen Interessen genügend wahr zu nehmen dem Ergebnis eines privaten Architektenwettbewerbs unterordnet, verletzt er die Planungshierarchie.
9. Im BZR vom 1. 12. 1996 galt für den Winkel eine Kurzzone mit 2 Vollgeschossen und einer Ausnützungsziffer von 0,35, die aufgrund einer kantonalen Rechtsänderung von der Gemeinde Horw im Jahr 2000 nur ungern auf 0.40 angehoben wurde. Für eine optimale Wahrung des historischen Charakters enthielt der zugehörige Richtplan detaillierte Vorschriften für die Bebauung. Für Neubaustandorte in Randgebieten (entspricht Baubereich Süd des Bebauungsplans) sah Art. 9 beispielsweise vor: „Werden zwei Vollgeschosse realisiert, darf das Kellergeschoss nicht mehr als 50 cm über das gewachsene Terrain herausragen.“
10. Mit dem neuen BZR vom 26. 9. 2010 wurde diese Zone durch eine Kernzone ersetzt, die „dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung der historischen Ortsteile“ dienen soll (Art. 9). Zur Nutzungsintensität waren neu keine konkreten Vorgaben mehr enthalten.  
Die Wahrung des historischen Charakters und die Beschränkung auf eine einheitliche und massvolle Weiterentwicklung sollte gemäss Art. 9 BZR aber offensichtlich dafür den Rahmen setzen. So steht in Art. 9 Abs. 3 BZR: „In einem Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für eine einheitliche Weiterentwicklung und Wahrung des historischen Charakters, insbesondere Abmessungen Bauvolumen, maximale Gebäudehöhe, Dachformen, schützenswerte Bauten [...] festgehalten.“
11. Die ersten Grobentwürfe dieses Bebauungsplans vom 18. Januar und 13. März 2012 hielten sich noch einigermaßen an die frühere Ordnung, indem sie etwa eine maximale Ausnützung von 0,55 sowie Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 30° vorsahen. Dieser Grobentwurf basierte auf drei Bebauungsvarianten, die im Ergebnis zu Ausnützungsziffern von 0.40, 0.43 und 0.50 führten.  
Im Grobentwurf Bebauungsplan wurde dann bereits auf eine Ausnützungsziffer von 0.55 erhöht. Der Grobentwurf gab die Rahmenbedingungen vor für den Architekturwettbewerb, der für den Teilbereich Süd des Bebauungsplans durchgeführt wurde. Der

Baubereich Süd ist der Bereich, der direkt an das historische Zollhaus und an das national geschützte Steinibachried angrenzt und von der Riedschutzzone überlagert ist.

12. Für den Baubereich Süd wurde unter Federführung des privaten Investors, der das meiste Land im Baubereich Süd besitzt, ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Dabei verstanden die Planungsverantwortlichen ihren Auftrag einseitig als Pflicht zur Verdichtung des Bauens (Prof. Dieter Geissbühler, Präsident des Preisgerichts, an der öffentlichen Präsentation vom 8. April 2014: „Wir müssen verdichten!“). Entsprechend wurde eine maximale bauliche Ausnützung des Perimeters angestrebt. Die Planungsrichtlinien für den Architekturwettbewerb in Ziffer 3.3 für die Baubereiche Süd sahen daher Folgendes vor:

„Im Bau- und Zonenreglement sind heute keine Vorgaben geregelt. Deshalb sind für die Bearbeitung die Geschossigkeit wie auch die Dichte, die durch den Bebauungsplan-Entwurf gegeben sind, nicht zu berücksichtigen und neu zu erarbeiten. Es sind mögliche Potentiale mit höherer Dichte und Geschossigkeit unter Berücksichtigung der Ortsverträglichkeit aufzuzeigen“ (Bericht des Preisgerichts, S. 12).
13. Gestützt auf das Ergebnis des Wettbewerbs will der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans nun ein Mehrfaches der bisherigen Ausnützung zulassen: Nach Art. 8 des Entwurfs der Sonderbauvorschriften kann in den Baubereichen Süd 1 – 4 auf einer Arealfläche von ca. 3'700 m<sup>2</sup> – unmittelbar angrenzend an die Naturschutzzone – eine Brutto-Geschossfläche von bis 3'929.8 m<sup>2</sup> realisiert werden (vgl. dazu weiter hinten unter Ziffer 28) und eine inakzeptabel hohe Ausnützungsziffer von bis ca. 0.95 realisiert werden (vgl. dazu weiter hinten unter Ziffer 28).
14. Auch in anderen Belangen, z. B. unterirdische Einstellhallen oder Abstand zum Ried, übernimmt der Bebauungsplan im Wesentlichen die Erfordernisse aus dem Siegerprojekt des Wettbewerbs.
15. Im Ergebnis bestimmen also die in der öffentlichen Planungshierarchie nachgeordneten privaten Interessen den Gehalt des Bebauungsplans. Die öffentlichen Interessen lassen sich durch die privaten dominieren! Damit hat der Gemeinderat im vorliegenden Verfahren die Planungshierarchie verletzt.
16. Richtigerweise wäre die Hierarchie der Planungen auf gesetzeskonforme Weise umzusetzen gewesen. Die Vorgaben des Architekturwettbewerbs waren nicht hinreichend, um das Ziel des Bebauungsplans zu verwirklichen. Der Bebauungsplan darf nicht vom Ergebnis des Wettbewerbs abhängig gemacht werden, sondern das Umgekehrte gilt: Vorprojekte müssen sich an die Vorgaben des Bebauungsplans halten. Dies schliesst nicht aus, dass Ideen aus dem durchgeführten Wettbewerb, sofern sie sich im Rahmen des Bebauungsplans verwirklichen lassen, auch für Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans genutzt werden können. Sie müssen aber in eine Gesamtschau integriert werden.

### **3. Fehlende Gesamtschau über den ganzen Planungsperimeter**

17. Das BZR und der Zonenplan behandeln die Kernzone Winkel als eine Einheit. Ihr Perimeter erfasst neben den vier Baubereichen Süd und dem historischen Ortsteil zwei weitere Baubereiche, die in einer Gesamtschau zu planen sind (vgl. auch § 65 Abs. 2 PBG „eines zusammenhängenden Gebiets“). Der Gemeinderat hat jedoch nur aus der Perspektive des bauwilligen Eigentümers der meisten Parzellen der Baubereiche Süd gehandelt. Damit wurde die Chance vertan, eine zukunftssträchtige Vision der Kernzone Winkel zu entwickeln.
18. Selbstverständlich konnte der Architektenwettbewerb des Privateigentümers von Parzellen der Baubereiche Süd sich auf das eigene Gebiet beschränken – der Gemeinderat hätte seine Planung nicht auf diese Perspektive reduzieren dürfen. Der Bebauungsplan verletzt die Planungspflicht, indem er keine Gesamtschau seines Perimeters erstellt, sondern sich von der Perspektive des Bereichs Süd leiten lässt. Der Bebauungsplan ist daher nicht genehmigungsfähig.

### **4. Verhalten nach Treu und Glauben gegenüber den Stimmberechtigten verletzt**

19. Das alte BZR von 1996 hatte für den Winkel eine Ausnützung von maximal 0,35 – seit dem Jahr 2000 0,40 – vorgesehen, die bis 2011 Gültigkeit hatte. Mit dem neuen BZR wurden keine neuen Vorgaben für die Dichte und Höhe der Bauweise gemacht. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beschlossen lediglich eine Verschiebung der Vorschriften vom BZR zum Bebauungsplan und damit eine Delegation an den Einwohnerrat. Diesen verpflichteten sie auf den Schutz und die massvolle Weiterentwicklung des historischen Ortsteils sowie auf „eine einheitliche Weiterentwicklung und Wahrung des historischen Charakters“ (Art. 9 Abs.3).
20. Nach Treu und Glauben musste beim Erlass von BZR und Zonenplan nicht mit einer Nutzungssteigerung auf mehr als das Doppelte des geltenden Rechts gerechnet werden. Gemeinderat und Einwohnerrat müssen sich an die im neuen BZR Art.9 versprochene „Wahrung“ der bisherigen Verhältnisse halten.

### **5. Dichte der Bebauung im Baubereich Süd**

21. Wie wir bereits im Mitwirkungsverfahren im Mai 2014 und wiederum in unserer Einsprache gegen den Bebauungsplanentwurf vom April 2015 deutlich gemacht haben, richtet sich unsere Hauptkritik am Bebauungsplan gegen dessen Baubereich Süd, der masslos überdimensioniert ist und damit das historische Ortsbild zerstört.
22. Der nun neu aufgelegte Bebauungsplan hat zwar bei drei Baubereichen nun die Gebäudehöhen um 3 Meter reduziert, doch damit sind noch immer zu hohe Gebäude möglich, die insbesondere aufgrund der möglichen Flachdächer und der massiven Gebäudegrundflächen (Bsp. Baubereich Süd 1 mit 18.6 x 18.6 Metern) viel zu massige Klötze ergeben, die in keiner Weise zur bestehenden, historischen Bebauung passen.
23. Die Kriterien für den Bebauungsplan sind die Einheitlichkeit der Bauweise von bestehendem Ortskern und Erweiterungsgebiet und die Wahrung des historischen Charakters – auch im Erweiterungsgebiet. Zu diesem Zweck sind gemäss BZR insbesondere die „Abmessungen, Bauvolumen, maximale Gebäudehöhe, Dachformen, schützens-

werte Bauten, öffentliche Freiräume, Verkehrsanlagen und öffentliche Fuss- und Veloverbindungen“ festzuhalten (Art. 9, Abs. 3 BZR). Für all diese Kriterien gilt gemäss PBG der Charakter des bestehenden Kernbereichs als Massstab.

24. In unserem historischen Ortskern Winkel sind folgende baulichen Kriterien charakteristisch:
- a. tiefe Ausnützung
  - b. relativ kleine Grundrisse
  - c. niedrige Firsthöhen (kleinmassstäbliche Bebauung)
  - d. vorherrschend zweistöckige Bauweise (mit Sockel und halbem Dachgeschoss)
  - e. körnige Bauweise mit viel Durchblick
  - f. ausschliesslich Giebeldächer mit einer Neigung von 15° - 30°, vereinzelt steiler
  - g. lockere Bebauung am Rand und gegen den Kern hin immer dichter
25. Diese Kriterien definieren den Massstab für die zu planende Erweiterung. Vergleicht man nun aber die Vorgaben im Bebauungsplan für den Baubereich Süd, fällt auf, dass diese in keinem Verhältnis zur bestehenden, charakteristischen Bebauung im historischen Ortsteil Winkel stehen. Die Baubereiche Süd sind nach wie vor in jeder Hinsicht überdimensioniert; sie konkurrenzieren und erdrücken das historische Häuserensemble.

#### **Zu a. Ausnützung**

26. Bis 2010 galt für die Kernzone (damals Kurzzone genannt) eine maximale Ausnützung von 0.40. Bis 2000 galt eine AZ 0.35, wobei seither keine Neu- oder Umbauten entstanden sind. So betrug beispielsweise die AZ des Zollhauses beim Umbau 1998 0.328, wie aus der damaligen Baubewilligung zu entnehmen ist. Es ist davon auszugehen, dass die meisten Gebäude im Ortskern Winkel eine Ausnützung von rund 0.35 aufweisen.
27. Für das direkt an die Kernzone angrenzende Baugebiet sieht die Zonenordnung von Horw eine Ausnützung von 0.35 und von 0.25 vor. Südlich grenzt die Kernzone direkt an das Naturschutzgebiet.
28. **Die Ausnützung im Baubereich Süd ist mit ca. 0.76 – 0.95 etwa doppelt so hoch wie bisher und drei Mal so hoch wie im direkt angrenzenden Baugebiet.**

Die Sonderbauvorschriften beziffern in Art. 8 die Gebäudegrundflächen der Baubereiche Süd nicht. Gemäss der an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 14.9.15 mündlich abgegebenen Ausführungen entsprechen sie neu den Baubereichen und betragen somit

<b>Überbaute Fläche</b>	<b>Bebauungsplan 14. Sept. 2015</b>	<b>Bebauungsplan 26. März 2015</b>
Baubereich Süd 1: 18.6m x 18.6m =	345.7 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
Baubereich Süd 2: 18.6m x 16.1m =	299.5 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>
Baubereich Süd 3: 13.4m x 13.4m =	179.6 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
Baubereich Süd 4: 14.5m x 14.5m =	210.2 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1'035.0 m<sup>2</sup></b>	<b>1'120 m<sup>2</sup></b>

Der neueste Bebauungsplan vermindert demnach im Baubereich Süd die überbaute Fläche gegenüber seinem Vorgänger um 7.3 %.

Im Weiteren wurde an der Informationsveranstaltung kommuniziert, die Gebäudehöhen werde in den Baubereichen Süd 1-3 um 3 m vermindert. **Die spontan geäußerte Behauptung eines Anwesenden, es könnten trotz dieser Bestimmung noch vier Stockwerke realisiert werden, konnten nicht entkräftet werden!** Betrachtet man beispielsweise das im schematischen geotechnischen Schnitt der Bebauungsplanunterlagen eingezeichnete 4-stöckige Gebäude, ist augenscheinlich, dass hier nach wie vor vierstöckige Gebäude möglich sind.

Mit Hilfe dieser Informationen lässt sich die realisierbare Bruttogeschossfläche (BGF) in den Baubereichen Süd 1-4 wie folgt berechnen.

Bruttogeschossfläche (BGF)	Bebauungsplan 14. Sept. 2015		Bebauungsplan 26. März 2015
	3 Ge- schosse	4 Geschosse	4 Geschosse
Angenommene Geschossigkeit:			
Baubereich Süd 1	1'037.1 m <sup>2</sup>	1'382.8 m <sup>2</sup>	1'280.0 m <sup>2</sup>
Baubereich Süd 2	898.5 m <sup>2</sup>	1'198.0 m <sup>2</sup>	1'480.0 m <sup>2</sup>
Baubereich Süd 3	538.8 m <sup>2</sup>	718.4 m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>
Baubereich Süd 4 *	630.6 m <sup>2</sup>	630.6 m <sup>2</sup>	720.0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>3'105.0 m<sup>2</sup></b>	<b>3'929.8 m<sup>2</sup></b>	<b>4'240.0 m<sup>2</sup></b>

\* Im Baubereich Süd 4 waren immer nur 3 Geschosse vorgesehen.

Unter der Annahme, dass die anrechenbare Geschossfläche etwa um 10% niedriger sei als die Baugeschossfläche und unter Berücksichtigung einer totalen Grundstücksfläche der Baubereiche Süd 1-4 von etwa 3'700 m<sup>2</sup> errechnet sich für die Baubereiche Süd 1-4 nach der Anzahl der realisierten Stockwerke eine Ausnutzungsziffer von 0.76 bis 0.95.

### Zu b. Grundrisse

29. Die bestehenden Gebäude im Planungssperimeter weisen eine *durchschnittliche* Gebäudegrundflächen auf von 139 m<sup>2</sup> auf. Beispielsweise hat das Dormenhaus eine Gebäudegrundfläche von 110 m<sup>2</sup>. Die grösste Gebäudegrundfläche weist das Werkstattgebäude auf Parzelle 438 mit 272 m<sup>2</sup> auf.
30. Art. 8 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften sieht für den Baubereich Süd Gebäudegrundflächen von bis zu 345.7 m<sup>2</sup> vor. (Süd 1: 345.7 m<sup>2</sup>, Süd 2: 299.5 m<sup>2</sup>, Süd 3: 179.6 m<sup>2</sup>, Süd 4: 210.2 m<sup>2</sup>). Die Gebäudegrundflächen sind also im Schnitt mehr als doppelt so gross wie die anderen Gebäude im Planungssperimeter und beispielsweise **bis 3.1 Mal so gross wie diejenige des Dormenhauses**. Die Baukörper gliedern sich auch nach dem Kriterium der Gebäudegrundflächen nicht in den bestehenden Ortskern ein.

### Zu c. Firsthöhen (Gebäudehöhen)

31. Bei der Gebäudehöhe drängt sich ein Vergleich mit der Häuserzeile auf der südlichen Strassenseite auf, da auf der nördlichen Strassenseite der Hang steil ansteigt. Auf südlichen Strassenseite ist das Zollhaus entscheidend, denn das historische Ortsbild soll

erhalten werden und nicht durch die Neubauten konkurrenziert oder gar erdrückt werden. Das Zollhaus hat eine Fassadenhöhe von 5.65 m und eine Firsthöhe von 8.55 m. Die Gesamthöhenkote OK First beträgt 444.76 m ü. M. (vgl. Baubewilligung Umbau und Renovation 1998). Das Gebäude zwischen dem Zollhaus und der alten Werkstatt auf Parzelle 856 ist schätzungsweise etwa gleich hoch.

32. Gemäss Art. 8 Abs. 4 Sonderbauvorschriften gelten für die Neubauten im Baubereich Süd Gesamthöhenkoten bis zu 448 m ü. M. **Die Gebäude können damit das Zollhaus bis zu 3.24 m überragen!** Dabei ist noch unberücksichtigt, dass die Gebäude als Flachdachbauten oder nur mit leicht geneigten Dächern vorgeschrieben sind und damit diese Höhe auf der ganzen Länge des Gebäudes von bis zu ca. 16 Metern erreichen können. Berücksichtigt man den Verlauf des gewachsenen Terrains, beträgt die zulässige Gebäudehöhe im Baubereich **Süd 1** mehr als 13 Meter. Das Gebäude wäre also **immer noch anderthalb mal höher als das Zollhaus.**

#### **Zu d. Vorherrschend zweistöckige Bauweise**

33. Im Planungssperimeter ist eine zweistöckige Bauweise vorherrschend. Einzig auf den Grundstücken 453/454 und 435 sowie das Hotel Sternen waren bzw. sind dreistöckige Gebäude vorhanden. Der alte Richtplan von 1987, der bis zur Inkraftsetzung des neuen BZR im Jahr 2011 galt, sah für die Neubaustandorte in Randgebieten folgendes vor: „Werden zwei Vollgeschosse realisiert, darf das Kellergeschoss nicht mehr als 50 cm über das gewachsene Terrain herausragen.“
34. Der Bebauungsplan enthält keine Angabe der zulässigen Anzahl Geschosse. Aufgrund der Gesamthöhenkoten der Baubereiche Süd 1 – 4 sind vier grossflächige drei-bis vierstöckige Baukuben mit Flachdach oder einer geringen Dachneigung möglich. Dies schafft, was sowohl die Gebäudevolumen, die Gebäudehöhe, die Anzahl Geschosse als auch ihre Gestaltung betrifft, einen ausgesprochen krassen Kontrast zum historischen Dorfteil und steht damit im krassen Widerspruch zu Art. 9 BZR. **Gebäude mit einer doppelt so hohen Geschosszahl** stehen in keinem Verhältnis zur bestehenden Bebauung und zerstören den Charakter des Ortskerns Winkel.

#### **Zu e. Körnige Bauweise mit viel Durchblick**

35. Der Planungsbericht hält in Ziff. 4.3 als Schlussfolgerung zur räumlichen Analyse der bestehenden Bebauung in der Kernzone Winkel fest: „Die Bebauung ist kleinmassstäblich und lässt Durchblicke zum See und zum Ried zu.“ Im Baubereich Süd sind bisher 3 schöne Durchblicke aufs Ried möglich.
36. Die Durchblicke (Freihaltebereiche) bei den Baubereichen Süd 1 -4 4 wurden zwar etwas erweitert. Die Baubereiche Süd 1 – 4 erlauben aufgrund ihrer Grösse und ihrer Position nach wie vor **nur 2 enge, schlitzartige Durchblicke aufs Ried.** Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan entlang der Winkelstrasse genau beim ersten schlitzartigen Durchblick auch noch eine oberirdische Parkierung vorsieht. Weiter sind im Bereich der Durchblicke Stege von grossem Ausmass (befahrbar mit Feuerwehrauto und Umzugswagen) geplant, die den Durchblick weiter einschränken werden.

## **Zu g. lockere Bebauung am Rand und gegen den Kern hin immer dichter**

37. In der räumlichen Analyse wird aufgezeigt, dass am Rand der Kernzone die Bebauung weiter von der Strasse weg ist und die Bebauung punktuell und durchlässig ist. Gegen den Kern hin wird der Strassenraum enger und die Häuser stehen näher an der Strasse und enger beieinander. (vgl. Planungsbericht S. 15 f. und zugehörige Abbildungen)
38. Der Bebauungsplan sieht mit dem überdimensionierten Bauvolumen und der vorgesehenen hohen Baudichte ein Umkehrung dieser sinnvollen Struktur vor, indem nun am äusseren Rand, zudem direkt angrenzend an ein Naturschutzgebiet, die Höchste Dichte entstehen soll. Die zerstört den Charakter des historischen Ortsbildes.
39. Auch wenn man das ganze Gemeindegebiet betrachtet, macht eine Verdichtung hier am Rand des bebauten Gebiets, zudem im Erholungsraum und direkt angrenzend an das Naturschutzgebiet raumplanerisch absolut keinen Sinn. Die Gemeinde Horw hat in ihrer Zonenordnung genau austariert, wo sie eine höhere Baudichte haben will und wo nicht. So sieht sie Zentrumszonen und Zonen für verdichtetes Bauen vor. Für den Winkel ist keine Verdichtung vorgesehen. Alleine schon aus verkehrstechnischen Gründen macht eine Verdichtung hier keinen Sinn (keine öV-Anbindung, enge und temporeduzierte Strasse, viele Erholungssuchende wie Velofahrer, Skater, Jogger, Spaziergänger etc.).

### **FAZIT:**

**Der Baubereich Süd ist auch mit dem neu aufgelegten Bebauungsplan nach wie vor überdimensioniert. Der Charakter des Ortskerns Winkel würde zerstört.**

40. Eine Überprüfung des Bebauungsplans hinsichtlich der baulichen Kriterien, die für unseren historischen Ortskern charakteristisch sind, zeigt in aller Deutlichkeit, dass die Dichte der Bebauung nicht zum historischen Ortsbild passen. Der Bebauungsplan nimmt weder Mass am historischen Ortskern noch ist die von ihm vorgesehene Weiterentwicklung massvoll oder einheitlich. **Insbesondere die Gebäudehöhen sind nach wie vor zu hoch und die Dichte ist mit den 4 grossflächigen Gebäuden im Baubereich Süd nach wie vor zu hoch und steht damit im krassen Widerspruch zu Art. 9 BZR. Er erfüllt somit den im BZR und den Sonderbauvorschriften definierten Auftrag nicht.**
41. In einer Kernzone, mit der ausdrücklich der historische Charakter des Ortsteils gewahrt werden soll, steht die Eingliederung von Neubauten zu den bestehenden Bauten absolut im Vordergrund und das Ziel einer Verdichtung hat sich diesem Eingliederungsgebot unterzuordnen. Der Rechtsbegriff der Kernzone wird ohne Rücksicht auf die Lage der Bereiche Süd am Rand des Siedlungsgebiet und unmittelbar am Rand des Naturschutzgebietes einseitig als Auftrag zur Verdichtung interpretiert und keine Abwägung zum Riedschutz und zur verlangten Wahrung des historischen Ortsteils vorgenommen. Damit ist der Verfassungsgrundsatz der Verhältnismässigkeit, das Raumplanungsgesetz wie auch das Planungs- und Baugesetz und das Bau- und Zonenreglement verletzt.
42. Der hier aufgezeigte Widerspruch zu Art. 9 BZR, die Verletzung der Bestimmungen zur Kernzone in §44 PBG, die Verletzung des Eingliederungsgebots gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG sowie § 44 und 140 ff. PBG, die Verletzung des Verhältnismässigkeitsgebots,

all dies lässt sich nur auflösen, indem die Ausnützung stark reduziert wird, wobei **auf den Baubereich Süd 4 zu verzichten** ist und die **Gesamthöhenkoten auf ein dem historischen Kern vergleichbares und damit verträgliches Mass herabzusetzen sind, was eine Herabsetzung um mindestens 2 Meter erfordert.**

## 6. Verdichtung am falschen Ort

43. Die Ausnützung im Baubereich Süd ist mit ca. 0.76 bis 0.95 etwa doppelt so hoch wie bisher und drei Mal so hoch wie im direkt angrenzenden Baugebiet!
44. Eine Besonderheit der Kernzone Winkel ist es, dass hier im Gegensatz zu normalen Stadt-, Dorf- oder Quartierkernen die Kernzone Winkel nicht allseits von Bauzonen umgeben ist, welche einen harmonischen Übergang von dicht überbautem Kern zu Wohn- und Gewerbegebieten bis zum Rand der Bauzone schaffen. Die „Kernzone“ Winkel ist zugleich eine in Seenähe gelegene „Randzone“ des Baugebiets, die ans kantonale Naturschutzgebiet, das Steinibachried, grenzt.
45. Dieser Besonderheit trägt der Bebauungsplan bei der Bestimmung der zulässigen Nutzung (Bestimmungen zu Gebäudegrundflächen und Gebäudehöhen) in keiner Weise Rechnung. Es fehlt jede Begründung für die vorgesehene Nutzungssteigerung um rund einen Faktor 2 gegenüber dem historischen Ortsteil unmittelbar am Rand des BLN Gebiets 1605 und angrenzend an ein Naturschutzgebiet. An dieser peripheren Lage widerspricht diese Ausnützung, die beinahe den in Horw möglichen Höchstwert erreicht, allen Zielen des Landschaft-, Ortsbild- und Riedschutzes.
46. Der Bebauungsplan verletzt den Verfassungsgrundsatz der Verhältnismässigkeit, indem er den Rechtsbegriff der Kernzone ohne Rücksicht auf die Lage der Ortsteils Winkel äusseren Rand des Siedlungsgebiets und ohne Rücksicht des Bereichs Süd unmittelbar am Rand des Schutzgebiets Steinibachried einseitig als Auftrag zur Verdichtung interpretiert und keine Abwägung zum Riedschutz, zum Eingliederungsgebot und zur konkreten Erschliessungssituation vornimmt. Normale Ortsplanung heisst höchste Verdichtung im Kern, Ausdünnen zum Rand hin, insbesondere bei einem Ortsteil am Rand des Siedlungsgebiets in der Gemeinde und bei Angrenzung an ein Naturschutzgebiet. Eine Kernzone, die zugleich eine Randzone zu einem Naturschutzgebiet darstellt, muss dieser Lage angepasst werden. Im Gegensatz dazu soll hier umso massiger und höher gebaut werden, je näher man ans Ried gelangt. Der Gemeinderat verletzt damit das Verhältnismässigkeitsgebot.
47. Ebenso verletzt der Gemeinderat damit auch seine eigene Planung, die im Dorfkern verdichten, die Halbinsel (d.h. auch den Winkel) aber möglichst frei halten will (vgl. Leitbild zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Horw vom 12. Mai 2005).
48. Schliesslich gilt es zu berücksichtigen, dass verdichtetes Bauen im Idealfall zu verdichtetem Wohnen und damit zu einer erhöhten Bevölkerungsdichte führt. Verdichtetes Bauen ist daher nur in Gebieten sinnvoll, die über eine Verkehrsinfrastruktur verfügen, welche das Mobilitätsbedürfnis ihrer künftigen Bewohner zu befriedigen vermag. Genau diese Voraussetzung ist in den Baubereichen Süd nicht gegeben: Es fehlt ein Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz. Die Stimmbürger haben sich zudem in zwei Abstimmungen (Verschiebung Zollhaus und Verbreiterung der Kurve im Rank) gegen einen Ausbau der Winkelstrasse geäussert und die Gemeinde hat zusätzliche Verengungen eingebaut.

49. Die hier vorgetragene Kritik mündet insbesondere in die Forderung nach Korrekturen in Bezug auf die Baubereiche Süd: Diese stellen einen besonders sensiblen Teil der rechtlich als Einheit geregelten „Kernzone Winkel“ dar. Deshalb muss der Bebauungsplan für diese Baubereiche die im Entwurf vorgesehene Nutzung stark reduzieren, um die oben dargelegten Kriterien zu erfüllen.
50. Dazu sollte auf den Baubereich Süd 4 (gemeindeeignetes Land zwischen historischem Zollhaus und dem Ried) verzichtet werden und die Gebäudehöhen in den Baubereichen Süd 1 – 3 um mindestens 2 Meter reduziert werden. Zudem sind die Durchblicke von der Winkelstrasse auf das Ried, die im Bebauungsplan mittels Freihaltebereichen gewährt werden sollen, durch geeignete Vorschriften auch effektiv frei zu halten.

## **7. Durchblicke müssen gewährleistet werden.**

51. Der Charakter des Winkels ist gemäss Bau- und Zonenordnung zu bewahren. Als Fazit der räumlichen Analyse des Winkels wird im Planungsbericht unter anderem die punktuelle Bebauung, die hohe Durchlässigkeit und den damit erreichten freien Durchblick und Bezug zum schönen Ried hervorgehoben. Diese hohe Durchlässigkeit und die freien Durchblicke zum Ried soll erhalten bleiben und den Spaziergänger den freien Blick ins schöne Ried ermöglichen (vgl. dazu Planungsbericht S. 16 f.).
52. Das Steinibachried ist das ökologisch wertvollste Gebiet der Gemeinde Horw. Das Ensemble von Ried und Winkel ist ein Lebensraum und Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung: Es ist Ausgangs- und Angelpunkt der Horwer Seepromenade. Diese Qualität wird durch den Bebauungsplan missachtet.
53. Die im Baubereich Süd geplanten hohen und voluminösen Gebäude erlauben den auf der Winkelstrasse Spazierenden nur sehr schmale Durchblicke auf Ried und See. Die grossen Gebäudegrundflächen erlauben nur schmale Durchblicke. Der Bebauungsplan sieht vor, die Durchblicke mittels Freihaltebereichen gewährleistet werden.
54. Doch ist gemäss Plan in einem dieser ohnehin sehr schmalen Freihaltebereiche eine oberirdische Parkierung möglich. Auch ist in den Sonderbauvorschriften nicht sichergestellt, dass diese Bereiche effektiv einen freien Blick aufs Ried lassen.
55. Damit verletzt der Bebauungsplan die geforderte Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild, die im BZR geforderte Wahrung des Charakters und auch das öffentliche Interesse an der Schaffung und Erhaltung eines allgemeinen Erholungsraums Winkel, der wie die Wochenenden jeweils zeigen von hunderten von Erholungssuchenden hier gesucht und geschätzt wird.
56. Um den freien Blick in den ohnehin sehr schmalen Freihaltebereichen offen zu gewährleisten, müssten nicht nur oberirdische Bauten und Anlagen in diesen Bereichen verhindert werden, sondern auch höhere Pflanzen und Parkierungen. Art. 18 Abs. 2 Wräe demnach etwa wie folgt zu ergänzen, um dies sicherzustellen: „Die Freihaltebereiche sind von oberirdischen Anlagen, Parkierungen und hohen Pflanzen, welche die Sicherheitsbeziehungen zum Steinibachried beeinträchtigen, freizuhalten.“

## **8. Baubereich Süd: Gemeindeeigenes Land hinter dem Zollhaus**

57. Gemäss Bebauungsplan soll direkt hinter dem Zollhaus ein knapp 12 Meter hohes Flachdachgebäude hingestellt werden.

58. Das Zollhaus ist ein Gebäude gemäss Ortsbildschutzinventar der Kategorie 3. Das Zollhaus ist Teil des historischen Häuserensembles in der Kernzone Winkel und prägt dieses bedeutend mit. Welch grosse Bedeutung die Horwer Bevölkerung dem Zollhaus beimisst wurde klar, als im Jahr 1997 1700 Unterschriften gesammelt wurden für die Erhaltung des Zollhauses in seiner damaligen Form und in seiner unveränderten Stellung im Ortsbild Winkel. Es wurde schliesslich eine Genossenschaft gegründet und die Gemeinde hat die Renovation des Zollhauses finanziell mit einem Planungskredit von 100'000.-, einer Solidarbürgschaft über 700'000.- und einer Defizitübernahme bis zur Höhe von maximal 100'000.- unterstützt, um den Erhalt zu gewährleisten. Wenn die Baurechtsdauer im Jahr 2048 abläuft und vorher keine Verlängerung der Baurechtsdienstbarkeit vereinbart wird, so fällt das Zollhaus wieder an die Gemeinde heim.
59. Nach Art. 40 Abs. 3 BZR sind in der näheren Umgebung von Kulturobjekten Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass ein Kulturobjekt nicht beeinträchtigt wird. Art. 9 BZR verlangt für die Kernzone den Schutz des historischen Ortsteils und die Wahrung des historischen Charakters. Dazu gehört selbstverständlich der Schutz der historischen Gebäude, darüber hinaus aber auch die Umgebung, denn es sollen nicht nur die historischen Bauten sondern der historische Charakter des Winkels erhalten bleiben.
60. Das Zollhaus hat eine Gebäudegrundfläche von 167 m<sup>2</sup>, eine Fassadenhöhe von 5.65 / 5.30 m und eine Firsthöhe von 8.55 m. OK First des Zollhauses ist 444.05 m ü. M. Bei der Renovation 1998 wurde die gesamte Stammparzelle Grundstück Nr. 439 für die Ausnützung des Zollhauses benötigt (zulässig AZ 0.35). (vgl. Baubewilligung Umbau und Renovation vom 3.7.1998)
61. Auf derselben Stammparzelle Nr. 439 sieht der Bebauungsplan einen Baubereich Süd 4 vor mit einer Gebäudegrundfläche von 210.25 m<sup>2</sup> (gemäss Plan 14,5 m x 14,5 m) und einer Gesamthöhenkote von 447 m ü. M. (Art. 8 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften). Direkt hinter dem Zollhaus, zwischen diesem und dem Ried, soll ein bedeutend grösseres, um drei Meter höheres, mithin um ein ganzes Stockwerk höheres Gebäude erstellt werden. Kommt hinzu, dass dieses Gebäude direkt hinter dem Zollhaus 14,5 Meter breit sein kann und ein Flachdach oder ein nur leicht geneigtes Dach haben muss (Art. 8 Abs. 3).
62. Damit wir dem Zollhaus der erforderliche Freiraum, der typisch zugehörige grosse Gemüsegarten und der Bezug zum Ried und Pilatus genommen. Der geforderte Umgebungsschutz wird verletzt. Das Zollhaus wird massiv konkurrenziert, ja geradezu erdrückt von den Baubereichen Süd 4 und Süd 3. Es wird daher eine Reduktion der Bauhöhe des Baubereichs Süd 3 (und der Baubereiche Süd 1 und 2) und auf den Verzicht von Baubereich Süd 4, d.h. auf eine Bebauung auf dem Land direkt hinter dem Zollhaus, Grundstück Nr. 439, verlangt.
63. Ein Verzicht auf den Baubereich Süd 4 würde zudem zu einer lockeren Bebauung, dem Gefühl von mehr Luft zwischen den Gebäuden führen, was ein Charakteristikum der Bebauung im Planungssperimeter ist (sog. Körnigkeit der Bebauung).
64. Der Bebauungsplan verletzt mit der vorgesehenen Bebauung hinter dem Zollhaus auch die Pflicht, bei baulichen Veränderungen die ökologische Vernetzung des Rieds mit naturnahen Elementen in dessen Umgebung zu fördern (Art. 25 Abs. 4 BZR). Der Platz hinter dem Zollhaus würde sich dazu in idealer Weise eignen, indem hier auf dem ohnehin im Eigentum der Gemeinde stehenden Land die über die Schächte M01526 und

M01525 führende Meteorwasserleitung auf das Solenniveau 433.5 m ü. M. ausgegraben und dieser Graben im grün schraffierten Freihaltebereich westlich am Zollhaus vorbei bis zur Winkelstrasse verlängert, mit Grund- und Meteorwasser aus den Parzellen 2367, 439, 856 und 2857 gespiesen und renaturiert werden kann.

65. Gemäss § 158 Abs. 1 PBG hat der Bauherr bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitmöglichkeiten zu erstellen. Im Bebauungsplangebiet sind jedoch keine Spielplätze vorgesehen und eine solche Anlage nachher praktisch verunmöglicht. Hinter dem Zollhaus könnte ein Spielplatz mit dem renaturierten Gewässer kombiniert werden und dadurch ein didaktisch wertvoller öffentlicher Spielplatz geschaffen werden.
66. Die Gemeinde hat als Planungsbehörde die öffentlichen Interessen zu wahren, nicht die Planung ihren finanziellen Interessen als Grundstückseigentümerin von Grundstück Nr. 439 unterzuordnen.
67. Um eine Verdichtung am falschen Ort zu vermeiden und eine bessere ökologische Vernetzung des Ried mit dem Umland zu ermöglichen, um den Charakter der ortstypischen Körnigkeit der Bebauung im Planungssperimeter zu wahren und Spielplätze für die Bewohner im Bebauungsplanperimeter sowie öffentliche Freizeitanlagen zu ermöglichen, sei auf Parzelle 439 auf einen Baubereich zu verzichten und stattdessen ein Grünbereich mit folgender Zweckbestimmung auszuscheiden:
  - Freihaltung von Anlagen und Bauten
  - Offenlegung der eingedolten (über die Schächte M01526 und M01525 führende) Meteorwasserleitung und Verbindung des dadurch entstehenden und zu renaturierenden Wassergrabens mit dem Riedgraben
  - Verbesserung der ökologischen Wechselwirkung zwischen dem Ried und seinem Umland
  - Spielplätze und andere öffentliche Freizeitanlagen sind möglich

### **Kernanliegen des Quartiervereins Winkel**

Wir haben uns in dieser zweiten Einsprache beziehungsweise in dieser Einsprache gegen den zweiten aufgelegten Bebauungsplan Kernzone Winkel auf die für uns absolut zentralen Punkte beschränkt:

- die Höhe der Gebäude im Baubereich Süd muss ortsverträglich sein, d.h. die Höhenkoten der Baubereiche Süd sind um mindestens zwei Meter zu reduzieren;
- die im Bebauungsplan 2 eingetragenen (noch immer bescheidenen) Freihalteflächen sind auch effektiv freizuhalten, d.h. es dürfen hier auch keine Parkierungen erfolgen oder hohe Büsche oder Bäume etc. erlaubt sein; und
- schliesslich ist es für uns zentral, dass wenigstens das gemeindeeigene Land hinter dem Zollhaus unbebaut bleibt, um dadurch

Sehr geehrter Gemeinderat, sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte, es ist uns ein grosses Anliegen, dass der Weiler Winkel auch in Zukunft für alle Bewohnerinnen und Bewohner sowie den vielen Spaziergänger als wunderschöner Teil von Horw erhalten bleibt.

Wir ersuchen Sie daher gestützt auf unsere vorstehenden Ausführungen um Gutheissung unserer Anträge.

Freundliche Grüsse

**Für den Quartierverein Winkel**

**Der Vorstand:**

.....  
Dr. Jörg Gilg, Präsident

.....  
Béatrice Grätzer

.....  
Jürg Lohri

.....  
Bodo Senfft

.....  
Susanne Wicki Manser

.....  
Walter Wicki

.....  
Jean Ast

**Beilage:**

- Statuten des Quartierverein Winkel Horw vom 19.03.2010