

Horw und Luzern, 12.10.2015

# Einsprache

von

**Pro Halbinsel Horw**  
vertreten durch René Gächter, Präsident  
Krienserstrasse 15, 6048 Horw

Einsprecher 1

**Pro Natura**, Postfach, 4018 Basel

Einsprecher 2

**Pro Natura Luzern**, Denkmalstrasse 1, 6006 Luzern

Einsprecher 3

beide vertreten durch Samuel Ehrenbold,  
Geschäftsführer Pro Natura Luzern, Denkmalstrasse 1, 6006 Luzern

gegen

Gemeinde Horw,  
vertreten durch den Gemeinderat,  
Gemeindehausplatz 1, 6048 Horw

in Sachen

## **Bebauungsplan Kernzone Winkel**

öffentliche Auflage vom 14. Sept. bis 13. Okt. 2015

## **A. Kurzfassung**

Der neu aufgelegte Bebauungsplan (BP) definiert in den Baubereichen Süd 1 bis 4 zwar z.T. engere Baubereiche, erlaubt aber trotzdem annähernd die gleichen Gebäudeflächen wie das Vorgängerprojekt. Im Vergleich zu den übrigen maximal möglichen Gebäudeflächen im BP-Gebiet erscheinen die Gebäude Süd 1 und Süd 2 unverhältnismässig gross. Dank der Verminderung der Gebäudehöhen um 3 m wirkt das Projekt zwar etwas landschaftsverträglicher, bringt aber weiterhin eine Verdichtung am falschen Ort.

Wie vom Gemeinderat (GR) in seiner Pressemitteilung ausgeführt, kann der BP die Bedenken, die den Riedschutz betreffen, nicht ausräumen. Daher steht der BP nach wie vor im Widerspruch zum Art. 25 Abs. 2 BZR, der in der Riedschutzzone alle Vorkehrungen untersagt, welche den Wasserhaushalt des Steinbachriedes stören, gefährden oder beeinträchtigen können.

Obwohl vom BZR Art. 25 Abs. 4 ausdrücklich verlangt, sieht der BP keine Massnahmen zu einer verbesserten ökologischen Vernetzung des Rieds mit seiner natürlichen Umgebung vor.

Der BP sieht im weiteren in den Bereichen Sternen, Süd 2 und Süd 4 Baubereiche vor, welche in den von der Gewässerschutzverordnung Art. 41b geforderten freizuhaltenden Gewässerraum hineinragen (s. Abb. 1).

Damit verletzt der BP mehrfach übergeordnetes Recht und kann so nicht bewilligt werden.

### Anträge

Hauptantrag:

Die Einsprache sei gutzuheissen, das BP-Verfahren sei aufzuheben und so neu aufzurollen, dass die hier aufgeführten Mängel behoben werden können.

Eventualanträge:

Der BP und die Sonderbauvorschriften sind so abzuändern, dass die genannten materiellen Mängel behoben werden. Für die konkreten Anträge dazu wird auf die ausführliche Einsprache verwiesen.

## **B. Ausführliche Einsprache**

### **I. Formelles**

Der Verein Pro Halbinsel Horw (PHH) – Einsprecher 1 – ist seit Jahrzehnten zur ideellen Verbandsbeschwerde legitimiert, weil er nach Statuten und ständiger Praxis seit 1973 sowohl in Baurechtsfragen wie in Fragen des Orts- und Landschaftsschutzes im Bereich der Gemeinde Horw Einsprachen und Beschwerden führt. Seine Legitimation stützt sich insbesondere auf das kantonale Planungs- und Baugesetz, § 207, Bst. d sowie auf das Gesetz über Natur- und Landschaftsschutz, § 48 Bst. d. Die PHH widmet sich seit weit mehr als den dort geforderten fünf Jahren statutengemäss den Interessen des Umwelt-, Natur und Heimatschutzes im Kanton Luzern.

Die gesamtschweizerische Organisation Pro Natura – Einsprecher 2 – ist nach Art. 12 i.V.m. Art. 2 NHG und Art. 24 i.V.m. Art. 34 RPG zur Einsprache und zur allfälligen Beschwerde legitimiert. Pro Natura wird auf kantonaler Ebene durch ihre Kantonalsektion Pro Natura Luzern – Einsprecher 3 –

vertreten, welche ausserdem gestützt auf § 207 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur Einsprache legitimiert ist. Vollmachten werden auf Wunsch nachgeliefert.

## II. Verfahrensmängel

1. Der BP verletzt die Planungshierarchie, indem er den BP dem Ergebnis eines privaten Architekturwettbewerbs unterordnet.

Im BZR vom 1. 12. 1996 galt für den Winkel eine Kurzzone mit 2 Vollgeschossen und einer Ausnutzungsziffer von 0.40 (für Hotels 3 Vollgeschosse). Mit dem 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). Die Nutzungsintensität sollte in einem BP bestimmt werden.

Die ersten Grobentwürfe dieses BPs vom 18. Januar und 13. März 2012 hielten sich noch einigermaßen an die frühere Ordnung, indem sie etwa eine maximale Ausnutzung von 0.55 sowie Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 30° vorsahen. Insbesondere erklärten sie als Ziel des BPs, „das intakte Ortsbild zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie durch eine gute Gestaltung den Auftakt und Bezug zum See zu verbessern und sicherzustellen“ (Art. 2 Abs.1).

Das änderte sich mit den Arbeiten an einem Architekturwettbewerb für die Baubereiche Süd, jenen vier Baubereichen, die direkt an das Steinibachried grenzen und in der Riedschutzzone gemäss BZR liegen. Die Planungsverantwortlichen verstanden 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 Ausnutzung 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 BP-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).

Gestützt auf das Ergebnis des Wettbewerbs will der aktuelle Entwurf des BPs nun ein Mehrfaches der bisherigen Ausnutzung zulassen: Nach Art. 8 des Entwurfs zu den Sonderbauvorschriften kann in den Baubereichen Süd 1-4 auf einer Arealfläche von etwa 3700 m<sup>2</sup> – unmittelbar angrenzend an die Naturschutzzone – eine Brutto-Geschossfläche von 3105.0 m<sup>2</sup> bis 3929.8 m<sup>2</sup> (siehe Punkt 6 dieser Einsprache) und eine inakzeptabel hohe Ausnutzungsziffer von etwa 0.76 bis 0.95 realisiert werden (siehe Punkt 9 dieser Einsprache).

Auch in andern Belangen (z. B. unterirdische Einstellhallen oder Abstand zum Ried) übernimmt der BP im wesentlichen die Erfordernisse aus dem Siegerprojekt des Wettbewerbs. Im Ergebnis bestimmen die in der öffentlichen Planungshierarchie nachgeordneten privaten Interessen den Gehalt des BPs. Die öffentlichen Interessen lassen sich durch die privaten dominieren! Damit hat der GR im vorliegenden Verfahren die Planungshierarchie verletzt.

Richtigerweise wäre die Hierarchie der Planungen auf gesetzeskonforme Weise umzusetzen gewesen: Die Vorgaben des Architektenwettbewerbs für die Baubereiche Süd waren nicht hinreichend, um das Ziel des BPs zu verwirklichen. Der BP darf nicht vom Ergebnis des Wettbewerbs abhängig gemacht werden, sondern das Umgekehrte gilt: Vorprojekte müssen sich an die Vorgaben des BPs halten. Dies schliesst nicht aus, dass Ideen aus dem durchgeführten Wettbewerb, sofern sie sich im Rahmen des BPs

verwirklichen lassen, auch für Gestaltungsvorschriften des BPs genutzt werden können. Sie müssen aber in eine Gesamtschau integriert werden.

2. Der BP verletzt die Planungspflicht, indem er keine Gesamtschau seines Perimeters erstellt, sondern sich von der Perspektive des Bereichs Süd leiten lässt.

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. Der GR hat jedoch nur aus der Perspektive des bauwilligen Eigentümers der meisten Parzellen der Baubereiche Süd gehandelt. Wie in den Erörterungen zum materiellen Teil nachstehend aufgezeigt, hat er nicht beachtet, welche Anforderungen und Möglichkeiten sich aus einer integralen Betrachtung des Planungsgebiets ergeben würden.

Beispielsweise

- sieht der BP grosse unterirdische Einstellhallen in unmittelbarer Nähe und unter dem Grundwasserspiegel des Rieds (in der Riedschutzzone!) vor, während im Baubereich Nord grosse Möglichkeiten im Berghang ungenutzt bleiben. Selbstverständlich konnte der Architekturwettbewerb des Privateigentümers sich auf das eigene Gebiet beschränken – der GR hätte aber seine Planung nicht auf diese Perspektive reduzieren dürfen. Indem er einen integrativen Vorschlag zum Bau einer unterirdischen Garage im Baubereich Nord unbeachtet liess, beging er eine Ermessensunterschreitung, die willkürlich ist.
  - verpflichtet Art. 25 Abs. 4 BZR den GR als Plan erlassende Behörde mit Hilfe des BPs eine bessere Vernetzung des Rieds mit seiner natürlichen Umgebung zu garantieren. Im vorliegenden BP sucht man aber vergeblich nach zielführenden Vorschriften.
  - äussert sich der BP kaum über die Nutzung und Gestaltung des gesamten, östlich des eingedolten Bodenbachs gelegenen Gebiets und der Parzelle 452, lässt trotz der Art. 16 und 26 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften im wesentlichen alles offen und delegiert es an zukünftige Planungen.
3. Der BP verletzt die Pflicht zur Ermessensausübung, indem er eine vorgeschlagene integrative Variante unbeachtet lässt. Damit begeht der GR insgesamt eine Ermessensunterschreitung, die willkürlich ist.

Der Einsprecher 1 hat in seiner Eingabe vom 8. Mai 2014 im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einen Variantenvorschlag eingebracht, um die Verfahrensmängel 1 und 2 zu heilen. Darin hat er Folgendes vorgeschlagen:

*„Bei integraler Betrachtung der ganzen Kernzone Winkel (also über den Perimeter des vorliegenden Architekturwettbewerbs hinaus – vom Baubereich Nord bis zum Sternen) ergibt sich für die Baubereiche Süd eine mögliche Weiterentwicklung: Da es sich im städtebaulichen Sinn bei den Baubereichen Süd nicht um eine Kernzone, sondern vielmehr um eine sensible Sonderzone handelt, sind wir mit ihrer Weiterentwicklung, die konsequent auf den Überlegungen des Siegerprojektes basiert, unter den folgenden Bedingungen einverstanden:*

- 1) *Die vier lose ins Feld gestreuten Bauten sollen über eine möglichst geringe Fläche (nur 1 Wohnung/Stockwerk) und über ein möglichst transparentes Sockelgeschoss (Konstruktion auf Säulen, soweit Zirkulation und Nebenräume dies zulassen) verfügen. Dadurch wird der möglichst freie Durchblick von der Winkelstrasse zum Ried – der einem öffentlichen Interesse entspricht – gewährleistet. Dieser Qualitätsgewinn würde unseres Erachtens auch eine höhere Stockwerks-*

*zahl und eine massvolle Anhebung der Nutzung (ausgehend von 0.40 nach BZR 1996 Art. 10) rechtfertigen.*

- 2) *Gleichzeitig ist die unterirdische Parkanlage von den Baubereichen Süd in den Baubereich Nord zu verschieben, um eine Renaturierung des ursprünglichen Rieds, die den Intention des Siegerprojektes entspricht, zu ermöglichen.*
- 3) *Um den Status der Sonderlage der Baubereiche Süd zu manifestieren, müssen seine Freiräume grösstmöglich mit öffentlichen Wegen (vom Parkplatz an der Seestrasse bis zum Sternen) durchzogen werden.“*

In seiner Antwort vom 22. Dezember 2014 (S. 6, Tabelle Ziff. 5g) stützt sich der GR einzig auf den Architekturwettbewerb und auf eine geringfügige Verschiebung der Baubereiche und zeigt damit, dass er ausschliesslich den Bereich Süd im Blick hat. Er behauptet nicht einmal, dass er eine Gesamtschau der Kernzone vorgenommen habe. Indem er dies unterlässt, schöpft er sein Ermessen nicht aus und begeht eine Ermessensunterschreitung. Damit verletzt er das Willkürverbot.

4. Der GR hat bisher die Chance verpasst, eine zukunftssträchtige Vision der Kernzone Winkel zu entwickeln. Er sollte daher das Bebauungsplanverfahren von Anfang an neu aufrollen.

Die Planung ist im Zustand von anfangs 2012 wieder aufzugreifen und unter Mitwirkung der Betroffenen neu zu gestalten. Dabei sind v.a. vier Themen zu vertiefen:

- a) Im Baubereich Süd ist vom Primat der Verdichtung Abstand zu nehmen. Der Erhalt und die massvolle Weiterentwicklung des historischen Ortskerns ist zum Leitprinzip zu machen. Damit wird die Bauweise im Ortskern zum Massstab für die Überbauung auch dieses Baubereichs.
- b) Das gesamte zusammenhängende Gebiet in der Umgebung des Hotels Sternen (Parzellen 439, 452, 453, 459 und 463) ist als öffentlicher Raum zu gestalten und zu diesem Zweck auf den Baubereich Süd 4 auf der gemeindeeigenen Parzelle zu verzichten, damit die peripher gelegene Kernzone gleichzeitig den Ansprüchen nach verbesserter ökologischer Vernetzung und dem Anliegen nach zusätzlichem öffentlichem Aufenthaltsraum genügen kann..
- c) Besondere Aufmerksamkeit verdient das Ziel der Erhaltung des Hotels Sternen als attraktiver Zielpunkt für Besucher. Auch hierfür gilt das Leitprinzip der Anpassung an den historischen Ortskern. Eine Vergrösserung des Bauvolumens im Ausmass, das vom heute geplanten Baubereich vorgesehen ist, darf nicht in Frage kommen. Nach der vorliegenden Planung wäre künftig ein vierstöckiger Flachdachblock möglich, dessen Grundriss die heute teilweise nur einstöckig überbaute Grundfläche deutlich übertrifft. Auch in diesem Baubereich sind Satteldächer vorzusehen und es ist sicherzustellen, dass das heutige Ausmass des Gebäudevolumens nur bei einer überwiegenden Nutzung als Hotelbetrieb zulässig bleibt.
- d) Der GR ist verpflichtet, im Rahmen der Bebauungsplanung die Vernetzung des Rieds mit seiner natürlichen Umgebung zu verbessern. Der Verzicht auf die Überbauung des Baubereichs Süd 4 schafft hierzu Möglichkeiten (siehe Punkt 13 dieser Einsprache).

Diese vier verpassten Chancen begründen im Wesentlichen unseren Hauptantrag, das BP-Verfahren aufzuheben und neu aufzurollen. Nur dadurch wird die Chance wiederhergestellt, die Planungshierarchie (Ziffer 1 dieser Eingabe), die Planungspflicht (Ziffer 2) und die Pflicht zur Ermessensausübung (Ziffer 3) zu erfüllen.

### III. Materielle Mängel

5. Der BP verletzt das Raumplanungsgesetz (RPG), indem er die geforderte Abwägung der öffentlichen Interessen gemäss Art. 3 RPG unterlässt.

Das RPG fordert nicht nur die haushälterische Nutzung des Bodens (Verdichtung), sondern ebenso die Achtung der natürlichen Gegebenheiten, den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Landschaft (Art. 1 RPG). Ferner sind die Landschaft zu schonen, See- und Flusssufer freizuhalten und naturnahe Landschaften und Erholungsräume zu erhalten (Art. 3 RPG). Insbesondere verlangt das Eingliederungsgebot von Art. 3 Abs. 2 Buchst. b., dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen, im vorliegenden Fall also in das Steinibachried. Diesem Zweck soll auch die Riedschutzzone nach Art. 17 RPG dienen, welche einen Grossteil der Kernzone Winkel überlagert. Das Gesetz verfolgt somit eine Mehrzahl von unter sich spannungsreichen Zielen, unter welchen stets ein Ausgleich zu suchen ist. Ein solcher Ausgleich ist weder im Verfahren der Erarbeitung des BPs noch in seinem Ergebnis, dem Planentwurf und dem Entwurf der Sonderbauvorschriften erkennbar. Vielmehr sucht der BP einseitig, die Nutzung insbesondere in den Baubereichen Süd 1-4 zu maximieren.

Nach der vom RPG geforderten Rechtsgüterabwägung müsste der BP neben der Verdichtung gleichzeitig mindestens die zwei folgenden öffentlichen Interessen wahrnehmen:

- Die Wahrung und Erweiterung des historischen Ortsbildes
- Den Schutz des angrenzenden Rieds und seines öffentlichen Erholungswerts

Private Nutzungsinteressen haben sich diesen öffentlichen Anliegen unterzuordnen, ebenso das Interesse der Gemeinde an einem optimalen Steuerertrag. Der BP verletzt damit die massgeblichen öffentlichen Interessen.

6. Der BP verletzt den Verfassungsgrundsatz der Verhältnismässigkeit, indem er den Rechtsbegriff der Kernzone ohne Rücksicht auf die Lage des Bereichs Süd unmittelbar am Rand des Schutzgebiets Steinibachried einseitig als Auftrag zur Verdichtung interpretiert und keine Abwägung zum Riedschutz vornimmt.

Der BP setzt den unbestimmten Rechtsbegriff der „Kernzone“ in unverhältnismässiger Weise um, indem er einseitig auf die verdichtete Bauweise setzt. Im Normalfall wird das Anliegen der verdichteten Bauweise zwar zu Recht als dominantes Kriterium zur Konkretisierung dessen gewertet, was in einer Kernzone gebaut werden darf. Eine Besonderheit der Kernzone Winkel lässt das Anliegen der verdichteten Bauweise aber gegenüber andern Fällen zurücktreten: Im Gegensatz zu normalen Stadt-, Dorf- oder Quartierkernen ist diese Kernzone nicht allseits von Bauzonen umgeben, 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 an das nationale Naturschutzgebiet, das Steinibachried, grenzt. Dieser Besonderheit trägt der BP bei der Bestimmung der zulässigen Nutzung 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 national geschütztes Naturschutzgebiet. An dieser peripheren Lage widerspricht diese Ausnützung, die beinahe den in Horw möglichen Höchstwert erreicht, allen Zielen des Landschaft-, Ortsbild- und Riedschutzes.

Den Baubereichen Süd 1 bis 4 und Sternen ist die Riedschutzzone überlagert, welche die Nutzung des Gebiets besonderen ökologischen Auflagen unterstellt. Daher können für die Kernzone Winkel nicht unbeschadet die Vorschriften für normale Kernzonen angewendet werden. Zwischen dem historischen Kern des Winkels und dem Ried müsste daher innerhalb der „Kernzone“ eine Abstufung der Bauweise vorgesehen werden, welche in Riednähe eine verhältnismässige Ausdünnung der Bebauung erzwingt.

Der Verfassungsgrundsatz der Verhältnismässigkeit erfordert somit im vorliegenden Fall eine Differenzierung des Begriffs der Kernzone: Normale Ortsplanung heisst höchste Verdichtung im Kern, Ausdünnen zum Rand hin, insbesondere 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 GR verletzt damit das Verhältnismässigkeitsgebot.

Ebenso verletzt der GR damit auch seine eigene Planung, die im Dorfkern verdichten, die Halbinsel (d.h. auch den Winkel) aber möglichst frei halten will:

- Das Leitbild zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Horw (beschlossen vom GR am 12. Mai 2005) stellt fest: „Die seeufnahen Siedlungsgebiete rund um die Halbinsel sind parkähnlich gestaltet und locker bebaut. Auf eine bauliche Verdichtung ist hier zu verzichten.“
- Im Dokument „Horw auf dem Weg in die Zukunft“ (Öffentliche Auflage der revidierten Ortsplanung vom 15.6. bis 14.7.2009) verpflichtete sich der GR zu einem „sensiblen Umgang mit der Halbinsel und ihrer einzigartigen Landschaft“ und erklärte den Stimmbürgern und Stimmbürgerinnen: „Mit der Zuweisung des Weilers Winkel in eine Kernzone soll an diesem attraktiven Standort eine moderate Entwicklung und moderate Verdichtung gefördert werden.“

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

Überbaute Fläche	BP 14.9.15	BP 26.3.15
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>
<u>Baubereich Süd 4: 14.5m x 14.5m =</u>	<u>210.2 m<sup>2</sup></u>	<u>240 m<sup>2</sup></u>
Total	1035.0 m <sup>2</sup>	1120 m <sup>2</sup>

Der neueste BP 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, konnte nicht entkräftet werden.

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

Bruttogeschossfläche	BP 14.9.15		BP 26.3.15
	3 Geschosse	4 Geschosse	4 Geschosse
Angenommene Geschossigkeit	3 Geschosse	4 Geschosse	4 Geschosse
Baubereich Süd 1	1037.1 m <sup>2</sup>	1382.8 m <sup>2</sup>	1280 m <sup>2</sup>
Baubereich Süd 2	898.5 m <sup>2</sup>	1198.0 m <sup>2</sup>	1480 m <sup>2</sup>
Baubereich Süd 3	538.8 m <sup>2</sup>	718.4 m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>
<u>Baubereich Süd 4*</u>	<u>630.6 m<sup>2</sup></u>	<u>630.6 m<sup>2</sup></u>	<u>720 m<sup>2</sup></u>
Total	3105.0 m <sup>2</sup>	3929.8 m <sup>2</sup>	4240 m <sup>2</sup>

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

Unter der Annahme, dass die anrechenbare Geschossfläche etwa um 10% niedriger sei als die BGF und unter Berücksichtigung einer totalen Grundstückfläche der Baubereiche Süd 1-4 von etwa 3700 m<sup>2</sup> er-

rechnet sich für die Baubereiche Süd 1-4 je nach der Anzahl der realisierten Stockwerke eine Ausnutzungsziffer von 0.76 bis 0.95.

Im BZR vom 1. 12. 1996 galt für den Winkel eine Kurzzone mit 2 Vollgeschossen und einer Ausnutzungsziffer von 0.40 (für Hotels 3 Vollgeschosse). Mit dem 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). Die Nutzungsintensität sollte in einem BP bestimmt werden.

Da eine Steigerung der Ausnutzung gegenüber der früheren Ordnung um das Doppelte nicht als „massvoll“ bezeichnet werden kann, lässt sich der BP nicht bewilligen, ohne dass der GR seine Glaubwürdigkeit aufs Spiel setzt.

Eine „massvolle Weiterentwicklung des historischen Ortsteils“ muss am historischen Ortsteil bezüglich Körnigkeit und Gestaltung „Mass“ nehmen. Deshalb muss der BP

- die Fussabdrücke der Gebäude in den Baubereichen Süd 1 und 2 verkleinern.
- die Gebäudehöhe auf das Mass des historischen Kerns (zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss) reduzieren und
- Dachformen mit einer Dachschräge von etwa 30° vorschreiben.
- auf eine Überbauung des Baubereichs Süd 4 verzichten.

Dank dieser Massnahmen würde sich – über die vier Baubereiche gemittelt – eine akzeptable, „massvolle“ Steigerung der Ausnutzung von 0.4 auf 0.6 ergeben.

7. Der BP verletzt das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern, insbesondere die Zielvielfalt, die ökologischen Gesichtspunkte und den Zweck einer Kern- oder Dorfzone

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern verweist ausdrücklich auf die Zielvielfalt der Raumplanung (§ 2 Abs. 1 PBG). Es verlangt zudem, dass auf allen Planungs- und Realisierungsstufen die ökologischen Gesichtspunkte mitzubeachten seien (§ 2 Abs. 2 PBG).

Die Kern- oder Dorfzone dient insbesondere der Erhaltung der historisch bedeutsamen Stadt-, Orts- oder Quartierkerne. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Stadt-, Orts- oder Quartierkerne einzufügen (§ 44 PBG). Damit liefert der bestehende Kernbereich den Massstab für die Gestaltung der angrenzenden Baubereiche einer Kernzone. Dieser Massstab wird sowohl nach Umfang wie nach Gestaltung der Bauten in den Bereichen Süd 1-4 verletzt.

Die gesetzliche Vorgabe, wonach der historische Ortsteil Winkel geschützt und massvoll weiterentwickelt werden muss, ist unter Anwendung aller rechtlichen Kriterien und im Ausgleich zwischen Ortsbild- und Riedschutz umzusetzen. Dem Prinzip der haushälterischen Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise) stehen dabei die Prinzipien der Wahrung des Ortsbilds (historischer Kern Winkel) und des Natur- und Landschaftsschutzes (Steinibachried) gegenüber. Die beiden letztgenannten verbieten insbesondere in den Baubereichen Süd 1-4 (die unmittelbar an den historischen Teil und an das Ried angrenzen) eine Steigerung der Nutzung gegenüber dem bestehenden Ortsteil.

Kernzonen erfüllen auch eine Funktion für die Öffentlichkeit. Sie dienen nicht ausschliesslich dem Wohnen. Daher findet man in ihnen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten, Hotelbauten etc. Ihre Umgebung ist vorwiegend öffentlich zugänglich und für das Publikum attraktiv zu gestalten. Für die Kernzone Winkel bedeutet dies z. B., dass für die Öffentlichkeit ein Spazierweg vom Parkplatz beim Dormenhaus zum Hotel Sternen zu planen ist, der zwischen Zollhaus und Ried durchführt und den Engpass im historischen Teil entlastet. Dies entspricht auch Art. 9 BZR, der unter anderem in Aussicht stellt, in einem BP zur Kernzone Winkel würden die Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung der öffentlichen Freiräume, Verkehrsanlagen, Fuss- und Veloverbindungen festgehalten. Im aktuellen Entwurf suchen wir solche Hinweise vergeblich.



Mangels Abwägung der unterschiedlichen Kriterien, welche in der Kernzone Winkel zu beachten sind, erfüllt der BP die Vorgaben des § 65 Abs. 2 PBG nicht, wonach Bebauungspläne „eine ... der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen“ müssen.

Die Kernzone Winkel ist gemäss ihrer Zielsetzung als „Zone zum Schutz des Ortsbilds“ einzustufen. Deshalb steht der BP auch im Widerspruch zum § 142 Abs. 2 PBG, der verlangt, dass sich in historischen Ortskernen Neubauten zum Schutz des Ortsbilds den bestehenden Bauten anzupassen haben. Die Vorschrift, wonach „Neubauten und bauliche Veränderungen im Massstab, im Material und in der Farbgebung der bestehenden Bebauung anzupassen“ sind, gilt nach § 142 Abs. 2 PBG nicht nur im historischen Ortskern selbst, sondern auch für „Gebäude, die sich in einer Zone zum Schutz des Ortsbildes (d.h. innerhalb des BP-Perimeters) befinden“.

8. Der BP verletzt das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Horw vom 26. 9. 2010, das den Schutz und die massvolle Weiterentwicklung der historischen Ortsteile vorschreibt.

Nach dem BZR der Gemeinde Horw vom 26. 9. 2010 dienen die beiden Kernzonen Dorf (Gebiet um den Kreisler Merkur) und Winkel „dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung der historischen Ortsteile“ der Gemeinde (Art. 9. Abs. 1 BZR). Der BP, der für diese beiden Zonen zu erstellen ist, hält „die Rahmenbedingungen für eine einheitliche Weiterentwicklung und Wahrung des historischen Charakters“ fest. Kriterien für den BP sind somit die Einheitlichkeit der Bauweise von bestehendem Ortskern und Erweiterungsgebiet und die Wahrung des historischen Charakters – auch im Erweiterungsgebiet. Zu diesem Zweck fährt das BZR fort, insbesondere seien „Abmessungen, Bauvolumen, maximale Gebäudehöhe, Dachformen, schützenswerte 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.

Im historischen Ortskern Winkel sind folgende bauliche Kriterien eingehalten:

- relativ kleine Grundrisse und niedrige Firsthöhen (kleinmassstäbliche Bebauung)
- zweistöckige Bauweise (mit Sockel und halbem Dachgeschoss – einzig auf den Grundstücken 453 / 454 und 435 waren bzw. sind dreistöckig gebaute Häuser vorhanden)
- ausschliesslich Giebeldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 40°.

Diese Kriterien definieren somit den Massstab für die zu planende Erweiterung. Um diesen Charakter des historischen Ortsteils zu wahren, kann der GR im Erweiterungsgebiet „Baumaterialien, Farbe, Bepflanzung sowie weitere Gestaltungselemente vorschreiben“ (Art. 9, Abs. 5 BZR). Die Kann-Vorschrift ist dabei kein freies Ermessen, sondern eine Pflicht, soweit der Zweck des BPs eine Regelung erfordert. Der GR ist daher gehalten, in Bezug auf die Bepflanzung die Vorgabe des Siegerprojekts in den BP aufnehmen, wonach die Umgebung der Bauten in den Baubereichen Süd bis zur Winkelstrasse mit einer standorttypischen Riedvegetation zu bepflanzen ist. Artikel 20 des Entwurfs zu den Sonderbauvorschriften (der einheimische und standortgerechte Pflanzen fordert) könnte auf diese Weise präzisiert werden. Art. 9 Abs. 5 ist nämlich nicht erst im Baubewilligungsverfahren anzuwenden. Für dieses gilt Art. 35, der zum Teil die gleichen Anforderungen aufstellt wie Art. 9 Abs. 5. Diese Doppelspurigkeit hat nur einen Sinn, wenn die Anforderungen von Art. 9 Abs. 5 bereits im BP erfüllt werden sollen. Der Absatz hat denn auch zum Zweck, „den Charakter des historischen Ortsteils zu wahren und eine einheitliche Entwicklung zu gewährleisten“. Einheitlichkeit aber kann nicht erst im Baubewilligungsverfahren für ein einzelnes Gebäude gewährleistet, sondern muss im Voraus für ein zusammenhängendes Baugebiet garantiert werden.

Im späteren Baubewilligungsverfahren gelten noch genauere Kriterien für den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Art. 35 BZR). Die Dächer sind so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Auf die Dachgestaltung ist in landschaftlich exponierten Lagen oder wo die Dachaufsicht

möglich ist, besondere Rücksicht zu nehmen (Art. 37 BZR). – Obwohl diese Konkretisierungsstufe im BP noch nicht zwingend gefordert ist, darf dieser keine Vorschriften enthalten, welche eine zielkonforme Ausübung der Baubewilligungskompetenzen verunmöglichen oder erschweren. Z. B. dürfen nicht Flachdächer oder leicht geneigte Dächer vorgeschrieben werden (Art. 8 Abs.3 des Entwurfs zu den Sonderbauvorschriften), wodurch entgegen Art. 37 BZR keine ortsbildkonforme Dachneigung mehr möglich wird. In solchen und ähnlichen Belangen entscheidet der BP bereits Fragen des Baubewilligungsverfahrens. Er muss sich daher bereits an die gesetzlichen Kriterien dieses Verfahrens halten.

Der BP verletzt diese Vorgaben in mehrfacher Weise. So sieht er in den Baubereichen Süd vier grossflächige, 3- bis 4-stöckige Baukörper auf einem Sockelgeschoss mit Flachdach oder einer geringen Dachneigung vor und schafft damit, sowohl was die Gebäudevolumen, die Gebäudehöhe, die Anzahl Geschosse als auch ihre Gestaltung betrifft, einen ausgesprochenen Kontrast zum historischen Dorfteil und steht damit im krassen Widerspruch zu Art. 9 BZR.

Warum in den Baubereichen Süd, wo die vorgesehenen Baukörper optisch wesentlich stärker in Kontrast zum historischen Ortsteil geraten als die Bauten im Baubereich Nord, nicht die gleichen Dachvorschriften gelten wie dort, scheint nicht begründbar. Die Vorschrift von Art. 7 Abs. 3, die für den Baubereich Nord Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 30 ° vorsieht, müsste zumindest in gleicher Schärfe für die Baubereiche Süd gelten.

Obwohl an vorderster Front, am unmittelbaren Rand des BLN Gebiets, d.h. in landschaftlich äusserst empfindlicher Lage gelegen, nehmen die vier Baukörper im Baubereich Süd bezüglich ihrer Ausnutzung, Körnigkeit, Höhe und Dachgestaltung keinerlei Rücksicht auf ihre Umgebung in der Kernzone. Die in den Baubereichen Süd 1-4 vorgesehene Überbauung stört somit das Landschafts- und Ortsbild an dieser empfindlichen Lage erheblich.

Der aufgezeigte Widerspruch zu Art. 9 BZR liesse sich auflösen, wenn der BP seeseitig der Winkelstrasse

- nur drei (statt vier) deutlich verkleinerte Baubereiche und
- maximal 2 Vollgeschosse (und ein Dachgeschoss mit Giebeldach)

vorsehen würde.

Ohne eine solche oder ähnliche Anpassung der Baubereiche Süd nimmt der BP weder Mass am historischen Ortskern noch ist die von ihm vorgesehene Weiterentwicklung *massvoll* oder *einheitlich*. Er erfüllt somit den im BZR und den Sonderbauvorschriften definierten Auftrag nicht.

9. Der BP verletzt den Grundsatz der Wahrung von Treu und Glauben gegenüber den Stimmberechtigten, welche im BZR unter diesen Voraussetzungen eine Kernzone Winkel beschlossen haben.

Das alte BZR von 1996 hatte für den Winkel eine Ausnutzung 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 der Bauweise gemacht. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beschlossen lediglich eine Verschiebung der Vorschriften vom BZR zum BP 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). Nach Treu und Glauben musste beim Erlass von BZR und Zonenplan nicht mit einer Nutzungssteigerung auf rund das Doppelte des geltenden Rechts gerechnet werden. GR und Einwohnerrat müssen sich an die im BZR Art. 9 versprochene „Wahrung“ der bisherigen Verhältnisse halten.

10. Der BP verletzt das Interesse der Öffentlichkeit am Erholungsraum beim Hotel Sternen und am Durchblick auf Ried und See

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.

Die Sonderbauvorschriften sehen im Art. 9 Abs. 2 vor, dass im Baubereich Sternen künftig nur noch das Erdgeschoss prioritär öffentlich zugänglich sein muss. Damit ebnet der BP den Weg zu einer aus öffentlicher Sicht unerwünschten Umwandlung des identitätsstiftenden Hotels Sternen in ein privates Apartmenthaus mit Bootsplätzen. Eine weitgehende Umnutzung des Hotels in private Wohnungen würde den öffentlichen Charakter des südlichen Teils des Winkels erheblich beeinträchtigen. An prominenten Lagen gelegene, öffentliche Räume wie Hotels und Restaurationsbetriebe von gehobenem Standard dienen dem lokalen und regionalen Tourismus und sind im öffentlichen Interesse einer Seege-  
meinde zu erhalten.

Der BP

- schmälert damit nicht nur das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines allgemeinen Erholungsraums im Winkel, sondern er
- honoriert eine unerwünschte Umwandlung des Hotels in ein Apartmenthaus auch noch mit einer massiven möglichen Vergösserung des Bauvolumens (BP und Sonderbauvorschriften Art.9) und
- übersieht geflissentlich, dass an dieser exponierten, peripheren Lage am Seeufer ein derart voluminöses Gebäude ursprünglich mit Sicherheit nur einem top-klassigem Hotel zugestanden wurde und jedem Wohnhausprojekt verweigert worden wäre.

Daraus leitet sich zwingend ab, dass bei einer Umwandlung des Hotels zu einem Apartmenthaus das mögliche Bauvolumen in der Fläche und/oder der Höhe deutlich reduziert werden muss.

11. Der BP verletzt das Verbot von Vorkehrungen, welche den Wasserhaushalt des Steinibachrieds stören, gefährden oder beeinträchtigen können (Art. 25 Abs. 1 BZR)

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz schreibt vor, dass Riedgebiete besonders zu schützen sind (Art. 18 Abs. 1bis NHG). Die Baubereiche Süd 1-4 und Sternen liegen in der Riedschutzzone. Für diese Zone schreibt das BZR (Art. 25 Abs. 2) vor, dass alle Vorkehrungen untersagt sind, welche den Wasserhaushalt des Steinibachrieds stören, gefährden oder beeinträchtigen können. Es genügt somit schon die bloße Möglichkeit einer Störung für das Verbot. Da der Baubereich Süd in unmittelbarer Nachbarschaft zum national geschützten Ried gelegen ist und mit seinen grossflächigen ober- und unterirdischen Geschossen dessen Wasserhaushalt mitprägt, leitet sich daraus ab, dass der BP Kernzone Winkel nur dann bewilligungsfähig ist, wenn vorgängig der Nachweis erbracht wurde, dass kein mögliches Bauvorhaben im Widerspruch zum Art. 25 Abs. 2 des BZR stehen kann. Der erforderliche Beweis dafür steht nach wie vor aus. Ihn auf das Baubewilligungsverfahren zu verschieben, schafft unverhältnismässige Risiken für bauwillige Investoren, weil die Gemeinde mit dem Erlass des BPs die berechnete Erwartung begründet, dass z.B. das Bauen der geplanten Tiefgarage grundsätzlich zulässig sei.

Wir weisen darauf hin, dass es sich beim angrenzenden Steinibachried um ein Flachmoor und ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung handelt. Der Kanton sowie die Gemeinde Horw haben dafür zu sorgen, dass dieses wichtige Schutzgebiet ungeschmälert erhalten bleibt (Art. 18 NHG, Art. 4 Flachmoorverordnung; Art. 6 Amphibienlaichgebiete-Verordnung). Der Kanton hat hierfür die Verordnung zum Schutz des Steinibachriedes in der Gemeinde Horw erlassen (SRL 712). Im BZR ist eine Riedschutzzone ausgeschieden. Aus allen Erlassen geht klar hervor, dass in der Umgebung des Schutz-

gebietes sämtliche Bauten und Nutzungen zu unterlassen sind, welche das Schutzgebiet beeinträchtigen könnten. Im Minimum bedeutet das, dass ausgehend vom Istzustand keinerlei zusätzliche mögliche Beeinträchtigungen akzeptiert werden können.

Der BP sieht zur Erfüllung der baurechtlichen Parkplatzpflicht einen etwa 135 m langen, 37 m breiten und 3.5 m tiefen, praktisch die gesamte Riedschutzzone beanspruchenden unterirdischen Baubereich vor und pervertiert damit den Zweck dieser Schutzzone. Der Bau einer Tiefgarage dieses Ausmasses wird den Wasser- und Stoffhaushalt des Rieds mit Sicherheit stören (verändern), wahrscheinlich die Qualität des Rieds und seines Untergrunds als Lebensräume beeinträchtigen und möglicherweise sogar den Fortbestand dieser Ökosysteme gefährden. Er steht damit im schroffen Widerspruch zu Art 25 BZR.

Diese Bestimmung untersagt ausdrücklich alle Vorkehrungen, welche den Wasserhaushalt stören *können* und verunmöglicht damit eine Bewilligung des vorliegenden BP-Entwurfs, wenn vorgängig nicht naturwissenschaftlich fundiert bewiesen wird, dass diese Möglichkeit mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Die in den „Ergänzungen zu Hydrologischen Aspekten zum Fachbericht Riedschutz/Amphibien vom 13.8.2014“ auf Seite 2 gemachte pauschale Aussage, das obere Grundwasservorkommen in der Riedschutzzone werde nicht als schutzwürdig eingestuft, mag zwar z.B. aus der Sicht der Trinkwasserversorgung zutreffend sein, sie ist aber aus der Sicht des Riedschutzes völlig deplatziert, denn genau dieses oberflächennahe Bodenwasser ermöglicht erst die Existenz eines Flachmoors mit artenreichen Riedwiesen. Ohne quantitative Angaben darüber zu machen, wohin das am Hang oberhalb der Winkelstrasse versickernde Meteorwasser abflüsse, behaupten Häfliger und Müller, bergseits der Winkelstrasse sickere nur wenig Hangwasser talwärts und deshalb könne eine Speisung des Talgrundwassers durch Hangwasser weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Widerspruch zu dieser Aussage fahren sie aber nächsten Abschnitt fort, sollte wider Erwarten Hangwasser durch die Spundwände daran gehindert werden, ins Ried abzufließen, so sind Massnahmen zu treffen, diesen Wasserverlust auszugleichen.

Da derart spekulative, quantitativ unbestimmte, in sich widersprüchliche, auf Vermutungen basierende und daher letztlich nichtssagende Feststellungen, eine Störung des Wasserhaushalts des nordöstlichen Steinibachrieds durch den geplanten Tiefgaragenriegel nicht mit absoluter Sicherheit ausschliessen können, ist ein solch massiger unterirdischer Baukörper nach Art. 25 Abs. 2 im Grundwasser der Riedschutzzone nicht bewilligungsfähig. Diese Folgerung bedeutet aber keineswegs, dass in der Riedschutzzone überhaupt nicht gebaut werden dürfe. In Anwendung des Prinzips des Bestandschutzes darf in ihr aber weder die aktuell versiegelte Fläche (Fläche die das Versickern von Meteorwasser verhindert) noch das Volumen der unterirdischen Baukörper (Hindernisse für den im Grundwasserstrom vom Festland zum Ried) vergrössert werden.

Art. 23 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften ist nichtssagend und daher nicht lösungsorientiert. Wieviel Beachtung ist „besondere“ Beachtung?

Dem Art. 23 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften kann nicht Folge geleistet werden, da weder chloriertes Leitungswasser noch Seewasser die gleiche ionale Zusammensetzung wie das am Durchfluss zum Ried gehinderte Hangwasser hat und daher kein „gleichwertiges Wasser“ in genügender Menge zur Verfügung steht.

Art. 23 Abs. 4 widerspricht der Planungshierarchie: Ein übergeordneter BP muss für die Bauherrschaft verbindlich sein und darf keine Bauten vorsehen, die – im Nachhinein beurteilt – nicht realisierbar sind.

12. Der BP verletzt den Gewässerraum an Ufern von stehenden Gewässern gemäss Art. 41b der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung

Um eine einheitliche Festlegung des Gewässerraums zu gewährleisten, müssen alle an einen See anstossenden Gemeinden von der gleichen Uferlinie ausgehen. Gestützt auf eine statistische Untersuchung der zur Verfügung stehenden langjährigen Messdaten der Pegelstände hat die kantonale Dienststelle Verkehr und Infrastruktur für den Vierwaldstättersee den Seepegel von 434 m.ü.M. als massgebende Uferlinie ermittelt. Da diese Pegelhöhe mit der in den Landeskarten angegebenen Höhenlage der Seeoberfläche übereinstimmt, markiert der Rand der dort und im BP hellblau eingefärbten Seefläche die massgebende Uferlinie.

Die beiden offenen Gräben westlich des Sternenareals sind bei einem Pegelstand von 434 m.ü.M. mit eingestautem Seewasser geflutet. Somit ist auch ab ihrem Ufern ein Gewässerraum von 15 Metern einzuhalten. Ein Blick auf den BP zeigt, dass sowohl die Baubereiche Süd 2 und Süd 4, die geplante Tiefgarage als auch das Hotelgebäude und die Baulinien für einen künftigen Erweiterungs- oder Neubau des Hotelgebäudes diese Bestimmung z.T. massiv verletzen (siehe Abb. 1).

Selbstverständlich gilt für bestehende Bauten und Anlagen ein Bestandschutz. Der BP-Entwurf darf aber nicht prophylaktisch, im Widerspruch zur genannten Bestimmung der GSchV vier Baubereiche (Süd 2, Süd 4, Sternen und Tiefgarage im Bereich Sternen) vorsehen, die teilweise in den freizuhaltenden Gewässerraum ragen.

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Hotels, Wohnhäuser und Tiefgaragen gehören offensichtlich nicht zu solchen Anlagen. Ausnahmen wären gemäss BGE 140 II 428 nur in einem dicht überbauten Gebiet zulässig. Die Baubereiche Süd 2 und 4 und das Hotel Sternen liegen aber in einem locker oder höchstens weitgehend überbauten und zugleich peripher gelegenen Gebiet. Dass die Zone, in welcher sie liegen, als Kernzone bezeichnet ist, ändert daran nichts. Es trifft keinesfalls zu, dass bereits viele Bauten im Gewässerraum stehen oder die zu überbauenden Bauparzellen eine Baulücke bilden, wie das in städtischen Verhältnissen entlang Gewässern vorkommt (a.a.O. S. 433).

Im Weiteren schreibt das BZR im Art. 25 Abs. 3 vor, dass am Rand der Riedschutzzone in einem Streifen von 10 m Breite ab dem Schutzperimeter weder Dünger noch Pestizide ausgebracht oder gelagert (Komposthaufen) werden dürfen. Da technische Vorkehrungen zur Verminderung der Ausschwemmung die natürliche Versickerung und damit den Wasserhaushalt des Rieds stören, würden sie im Widerspruch zum Abs. 2 des genannten Artikels stehen und können deshalb nicht vorgesehen werden. Art 21 und 22 der Sonderbauvorschriften reduzieren in Kombination mit dem BP die Breite des "Schutzstreifens" in unzulässiger Weise bis auf 5 m (statt 10 m) am Rand der Riedschutzzone und bis auf 9.2 m (statt 15 m) im Gewässerraum des Baubereichs Sternen.

Ein BP, der eidgenössische Vorgaben in diesem Ausmass grob verletzt und im Widerspruch zum BZR steht, kann nicht in Kraft gesetzt werden.

13. Der BP verletzt die Pflicht des GRs, bei baulichen Veränderungen die ökologische Vernetzung des Rieds mit naturnahen Elementen in dessen Umgebung zu fördern.

Die geplanten grossräumig dimensionierten ober- und unterirdischen Bauten, welche das Ried massiv von seiner Umgebung abschotten, sind auch deshalb nicht bewilligungsfähig, weil der Art. 25 (BZR) im Abs. 4 den GR namentlich verpflichtet, die ökologische Vernetzung des Rieds mit seiner Umgebung zu fördern.

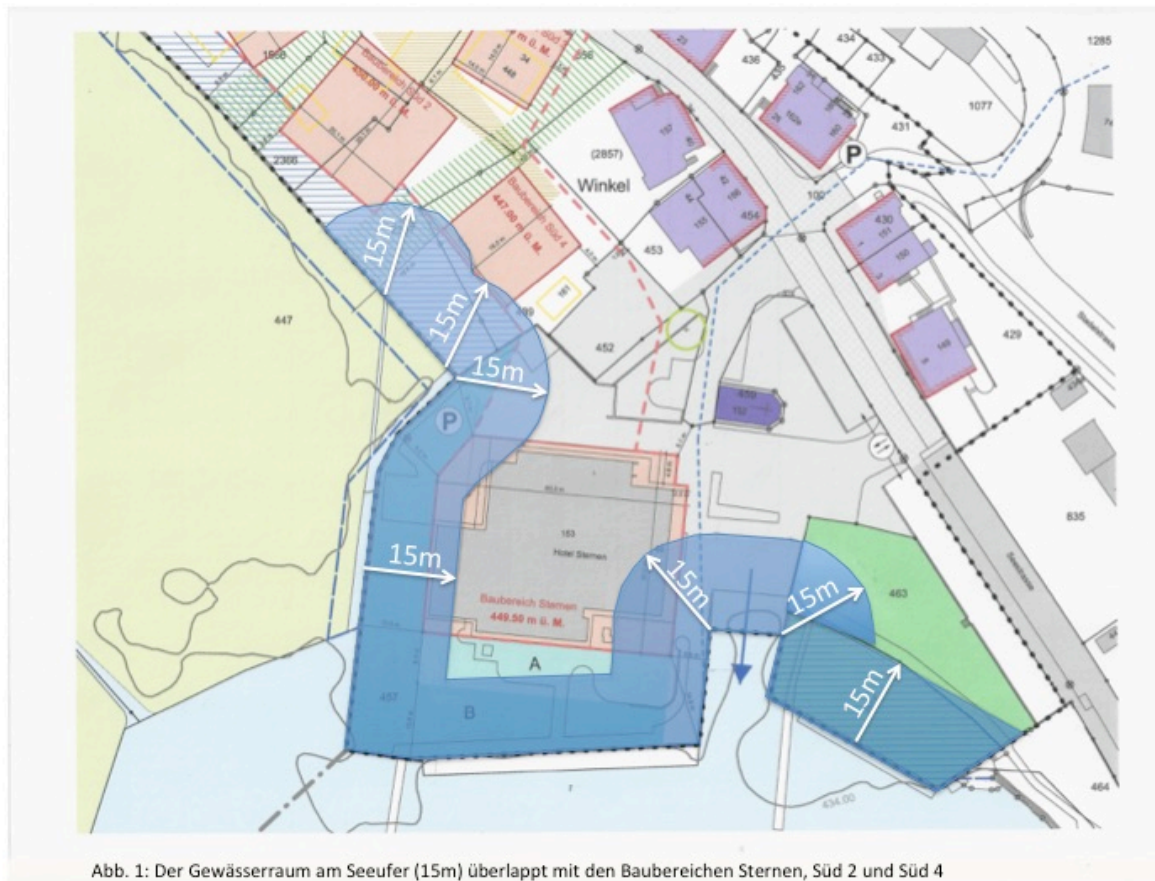


Abb. 1: Der Gewässerraum am Seeufer (15m) überlappt mit den Baubereichen Sternen, Süd 2 und Süd 4

Dabei gilt es zu beachten, dass die ökologische Qualität sowohl des „terrestrischen“ d.h. oberflächlich sichtbaren Teil des Rieds als auch sein wassergesättigter Untergrund als Lebensraum für artenreiche Biozönosen wesentlich von den ungestörten Wechselwirkungen mit den anschliessenden Biotopen „Hang östlich der Winkelstrasse“, „Riedschutzzone“ und „See“ abhängt..

Der BP missachtet nicht nur den Auftrag, das Ried mit den berg- und talseits der Winkel- und Seestrasse liegenden, naturnahen Elementen zu verknüpfen (BZR Art. 25 Abs. 4) sondern verschiedene Sonderbauvorschriften verunmöglichen die Erfüllung dieser Aufgabe sogar direkt:

- Art. 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften lässt im Baubereich Nord den Bau eines zusammenhängenden Sockelgeschosses zu, das die Wanderung von Amphibien und andern Kleintieren gefährden könnte.
- Art. 14 verlangt eine durchgehende Mauer mit einer Mauer von mindestens 1.2 m Höhe.
- In den Bereichen Sternen und dem historischen Kern wird auf die Revitalisierung der eingedolten Fliessgewässer und sogar auf die Bezeichnung der Gewässerräume ohne zwingenden Grund explizit verzichtet.
- Die Tiefgaragen beeinträchtigen den unterirdischen Wasseraustausch zwischen den genannten Bereichen.

Im Vergleich zur heutigen lockeren Überbauung des Baubereichs Süd mit kaum unterkellerten Gebäuden schottet der BP das Ried verstärkt von den hangseitig der Winkel- und Seestrasse gelegenen naturnahen Biotopen ab und schränkt damit die ober- und unterirdische Vernetzung zwischen Ried und Umland weiter ein.

„Abschotten vom Umland“ und „ökologisch vernetzen“ sind – auch für Laien verständlich – zwei Begriffe, die gegensätzlicher nicht sein könnten. Daher folgern wir zusammenfassend, dass nur ein überarbeiteter BP zulässig ist, der nachweislich zu einer Verbesserung der ober- und unterirdischen Vernetzung des Rieds mit seinem Umland beiträgt (Art. 25 Abs. 4 BZR) und mit Sicherheit jede mögliche diesbezügliche Verschlechterung ausschliesst.

Wir schlagen deshalb vor, es sei im BP festzuhalten, dass bei baulichen Veränderungen im Bereich von eingedolten Gewässern diese zu öffnen und zu renaturieren seien. Konkret soll bei dieser Gelegenheit die über die Schächte M01526 und M01525 führende Meteorwasserleitung auf das Solenniveau 433.5m 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.

Dazu verpflichtet wird der Gemeinderat (GR) nicht nur durch das BZR sondern z.B. auch durch den behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan Horwer Halbinsel (Thema 10), Art. 38 GSchG und Art 18a NHG.

Diese Aufgabe kann nicht an die Bauherrschaften und künftige Baubewilligungsverfahren delegiert werden, da wir z.B. vorschlagen auf eine Überbauung des Baubereichs Süd 4 zu verzichten.

Art. 24 der Sonderbauvorschriften genügt nicht, um eine schrittweise verbesserte Vernetzung zu erreichen. Im schlechtesten Fall wäre diese Vorschrift erfüllt, wenn ein Bauherr z.B. mit dem Aufstellen von Hindernissen bewirken würde, dass auf seinem Grundstück keine Amphibien umkommen.

## **IV. Anträge**

### **1. Hauptantrag:**

Die Einsprache sei gutzuheissen, das BP-Verfahren sei aufzuheben und so neu aufzurollen, dass die oben aufgeführten Mängel im Verfahren und im Materiellen behoben werden können.

### **2. Eventualantrag :**

Wir verlangen eine wesentliche Nachbesserung im Plan und in den Sonderbauvorschriften.

a) Der Plan ist wie folgt zu ändern:

- a) in der Riedschutzzone ist auf unterirdische Bauten zu verzichten und die versiegelte Fläche darf das aktuelle Ausmass nicht übersteigen.
- b) die Baubereiche von allen möglichen ober- und unterirdischen Bauten sind so zu definieren, dass sie die im Art. 41b GSchV definierte minimale Ausdehnung des Gewässerraums von 15 m Breite respektieren.
- c) Der BP soll aufzeigen, wie das Ried mit den am Hang liegenden naturnahen Elementen besser vernetzt werden soll.
- d) Um den Ziffern 6 (keine Verdichtung am falschen Ort), 11 (keine zusätzliche Beeinträchtigung der natürlichen Versickerung) und 13 (bessere ökologische Vernetzung des Rieds mit dem Umland) dieser Einsprache zu genügen, ist auf eine Überbauung des

Baubereichs Süd 4 zu verzichten und dort ein Grünbereich mit folgender Zweckbestimmung auszuscheiden:

- Freihaltung von Anlagen und Bauten
- Offenlegung der eingedolten Wasserläufe
- Verbesserung der ökologischen Wechselwirkung zwischen dem Ried und seinem Umland
- Öffentliche Freizeitanlagen sind möglich.

e) auf den Parzellen 439, 452, 459, 463 ist ein zusammenhängender öffentlich zugänglicher Freiraum zu gestalten.,

b) Die Sonderbauvorschriften sind wie folgt zu ändern:

- f) Art. 7 Abs. 2 soll festhalten dass das Sockelgeschoss im Baubereich Nord kein unüberwindbares Hindernis für die Wanderung von Amphibien und andern Kleintieren darstellen dar.
- g) Artikel 8 Absatz 3 ist in Einklang mit Art. 12 zu bringen. Statt Flachdächer oder leicht geneigte Dächer sind Satteldächer mit einer Neigung von 20 – 30 ° vorzusehen.
- h) In Artikel 8 Absatz 4 sind neben der maximalen Höhe auch die Anzahl der möglichen Stockwerke und die maximale Gebäudegrundfläche zu definieren.
- i) Artikel 9 Abs. 2 Satz 1 sei zu streichen und zu ersetzen durch: „Im Baubereich Sternen ist das gesamte Erdgeschoss als öffentlich zugängliches Restaurant und mindestens ein Vollgeschoss zur Beherbergung zu nutzen. Im Fall einer Ersatz- oder Umbaute sind Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 30° zu erstellen und es ist ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 durchzuführen.“
- j) Artikel 9 Abs. 3 (neu): „Im Fall einer Aufgabe des Hotelbetriebs ist für einen Ersatzbau der maximal mögliche Fussabdruck ausserhalb und der Baubereich des Gewässerraums zu definieren und die maximale Höhe auf zwei Stockwerke mit Giebeldach zu begrenzen“.
- k) In Artikel 11 ist in den Baubereichen Süd ein Verbot unterirdischer Bauten vorzusehen. Eine Alternative für die geplante unterirdische Einstellhalle ist ausserhalb der Riedschutzzzone primär im Baubereich Nord, allenfalls im Bereich der Kapelle und des Sternengärtli ausserhalb des Gewässerraums zu suchen.
- l) In Art. 14 ist Satz 2 wie folgt zu ergänzen: ... unterbrochen werden und muss die Wanderung von Amphibien und andern Kleintieren ermöglichen.
- m) In Art. 16 Abs. 1 ist Satz 2 wie folgt zu präzisieren: Publikumsorientierte Kleinbauten sind ausserhalb des Gewässerraums zulässig.
- n) Die gleiche Präzisierung ist in Art. 17 vorzunehmen (Abs. 3:... sind ausserhalb des Gewässerraums zulässig; Abs. 4: Der Teilbereich A kann ausserhalb des Gewässerraums als gedeckte Terrasse...).
- o) In Artikel 20 ist eine Bepflanzung mit einer standorttypischen Riedvegetation vom Riedrand bis zur Winkelstrasse vorzuschreiben.
- p) In den Art. 21 und 22 ist der Begriff „Grünbereich“ zu streichen, da der „Grünbereich“ nirgendwo klar definiert ist. Falls er mit dem Gewässerraum identisch ist, ist seine mögliche Nutzung bereits in der GSchV Art. 41 geregelt.
- q) Art. 22 ist wie folgt zu formulieren:

Art. 22 Nährstoffhaushalt/Pestizide

1 Innerhalb eines Streifens von 10m Breite ab dem Schutzperimeter dürfen zum Schutz des Rieds weder Dünger noch Pestizide ausgebracht oder gelagert (Komposthaufen) werden (BZR Art. 25 Abs.3).

2 Oberflächenwasser von Vorplätzen der Baubereiche Süd 1-3 darf weder ins Ried noch in den See eingeleitet werden. Um den Versickerungsverlust zu kompensieren



ist innerhalb der Riedschutzzone die gleiche Menge ausserhalb der Schutzzone aufgefangenes Meteorwasser zu versickern.

3 Innerhalb des Gewässerraums von 15m Breite ab dem Seeufer dürfen zum Schutz des Sees weder Dünger noch Pestizide ausgebracht oder gelagert (Komposthaufen) werden (Eidg. GSchV Art. 41c Abs. 3).

- r) In Art. 23 Abs.2 ist ein neuer Satz 2 einzufügen: „...ausgeglichen werden. Das Ausgleichswasser muss die gleiche ionale Zusammensetzung aufweisen wie das am Durchfluss zum Ried gehinderte Hangwasser. Es darf kein ...“.

Mit freundlichen Grüssen

Für den Verein Pro Halbinsel Horw

(Einsprecher 1)

René Gächter, Präsident

Philippe Mastronardi, Vizepräsident

Für Pro Natura und Pro Natura Luzern

(Einsprecher 2 und 3):

Samuel Ehrenbold, Geschäftsführer Pro Natura Luzern