

EINSCHREIBEN

Gemeinde Horw
Baudepartement
Gemeindehausplatz 16
6048 Horw

Horw, 13. Oktober 2015

Einsprache

in Sachen

Genossenschaft Pro Zollhaus, Horw, mit Sitz in Horw, c/o Herbert Blaser,
Seestrasse 10, 6048 Horw,

Einsprecherin

gegen

Gemeinde Horw, Baudepartement, Gemeindehausplatz 16, 6048 Horw

betreffend

Bebauungsplan Kernzone Winkel
öffentliche Auflage vom 14.09. – 13.10.2015

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin, sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Wir erheben Einsprache gegen den neu aufgelegten Bebauungsplan Kernzone Winkel, mit öffentlicher Auflage vom 14.09.15 – 13.10.2015, 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 Plan und Sonderbauvorschriften seien zur gründlichen Überarbeitung zurückzuweisen und dabei seien die folgenden wesentlichen Nachbesserungen vorzunehmen:**
 - 2.1 *In die Sonderbauvorschriften seien die Ziele und Zwecke des Bau- und Zonenreglements für die Kernzone Winkel (Art. 9 BZR), d.h. „Wahrung des historischen Charakters“ (Art. 9 BZR) ausdrücklich zu übernehmen und im Bebauungsplan und den Sonderbauvorschriften auch umzusetzen.*
 - 2.2 *Im Baubereich Süd sei das zulässige Bauvolumen, die maximale Gebäudehöhe und die Dichte der Bebauung stark zu reduzieren und dabei Mass an der bestehenden historischen Bebauung im Planungssperimeter zu nehmen. Dabei seien die Gebäudevolumen so stark zu reduzieren, dass sie maximal einer Ausnützung von 0.40 entsprechen und die Gesamthöhenkoten für Satteldächer seien auf maximal 444.05 m ü. M. OK First (bei Flachdächern maximal 441 m ü. M.) festzusetzen.*
 - 2.3 *In Artikel 8 Absatz 4 der Sonderbauvorschriften sind neben der maximalen Höhe auch die Anzahl der möglichen Stockwerke und die maximale Gebäudegrundfläche zu definieren.*
 - 2.4 *Im Baubereich Süd sei die Eingliederung der Bauten in den bestehenden historischen Ortsteil auch in ästhetischer Hinsicht durch entsprechende Vorgaben sicherzustellen, insbesondere seien auch hier Satteldächer mit einer Neigung von 20 – 30° vorzuschreiben.*
 - 2.5 *Im Baubereich Süd seien die einzelnen (stark redimensionierten) Baubereiche so zu platzieren, dass für Anwohner im Planungssperimeter, für die Nachbarschaft des Bebauungsplangebiets und für die zahlreichen Erholungssuchenden auf der Winkelstrasse an mehreren Stellen grosszügige Durchblicke aufs Ried gegeben sind. Diese Durchblicke sind durch entsprechend grosse Freihalteflächen und mit den erforderlichen Vorschriften zu gewährleisten.*

- 2.6 *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 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*
 - *Parkähnliche Umgebung auf den Parzellen 439, 452, 459 und 463 mit einem Verbindungsweg von der Winkelstrasse zum Seehotel Sternen.*
- 2.7 *Im Bebauungsplans sei vorzusehen, die über die Schächte M01526 und M01525 führende Meteorwasserleitung auf das Solenniveau 433.5m ü M auszugraben und dieser Graben im grün schraffierten Freihaltebereich westlich am Zollhaus vorbei bis zur Winkelstrasse zu verlängern, mit Grund- und Meteorwasser aus den Parzellen 2367, 439, 856 und 2857 zu speisen und renaturieren.*
- 2.8 *Im Baubereich Süd sei ein Verbot unterirdischer Bauten vorzusehen. Eine Alternative für die geplante unterirdische Einstellhalle ist ausserhalb der Riedschutzzone primär im Baubereich Nord, allenfalls im Bereich der Kapelle und des Sternengärtli ausserhalb der Gewässerraums zu suchen.*
- 2.9 *Im Baubereich Sternen seien nur Bauten, Anlagen und Nutzungen als Hotel und Restaurant, mit maximal 30%-iger Wohn- und Arbeitsnutzung und mit publikumsorientierter Nutzung im Erdgeschoss und im Aussenbereich zwischen Gasthaus und See (Restaurant), als zulässig zu erklären. Im Fall einer Ersatzbaute ist ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 durchzuführen. 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.*

Begründung

I. Formelles

1. Die Einsprecherin hat ein selbständiges und dauerndes Baurecht am historischen Zollhaus im Winkel. Das Zollhaus liegt im Planungsperimeter des angefochtenen Bebauungsplans. Es ist eine der schützenswerten Bauten gemäss Ortsbildschutzzinventar der Gemeinde Horw, welche das historische Ortsbild im Winkel prägen. Das Baurecht dauert mindestens noch bis 1. Mai 2048, also weitere 33 Jahre. Das Zollhaus wird von der Einsprecherin an zwei Familien mit Kindern zu Wohnzwecken vermietet. Das Baurechtsgrundstück hat die Grundstück-Nr. 2857, GB Horw, liegt im Planungsperimeter des angefochtenen Bebauungsplans und grenzt direkt an den Baubereich Süd mit seinen überdimensionierten Nutzungen. Die Einsprecherin ist daher als Baurechtsberechtigte gestützt auf § 207 Abs. 1 Bst. a PBG zur Einsprache legitimiert.

Beilage: Grundbuchauszug von Grundstück Nr. 2857 GB Horw

2. Darüberhinaus ist die Einsprecherin aber auch gestützt auf § 207 Abs. 1 Bst. d PBG zur Einsprache legitimiert. Die Einsprecherin setzt sich statutengemäss für die Erhaltung des Zollhauses und damit einhergehend für das historische Ortsbild ein.
3. Das Zollhaus Winkel stellt ein Stück sichtbar gebliebene Geschichte vom Winkel und damit auch von Horw dar. Das Zollhaus wurde um 1550 erbaut und gilt heute als ältestes Gebäude im Weiler Winkel. Der Bau entspricht dem damals üblichen Typ des bäuerlichen Wohnhauses unserer Gegend. 1699 eröffnete der Staat Luzern darin eine Zollstelle. Vermutlich gab es darin auch eine Wechselstube, denn die Münzsysteme waren damals von Gegend zu Gegend verschieden. Der Standort des Zollhauses ergab sich durch den Fährbetrieb zwischen dem Winkel und Stansstad einerseits und Alpnach andererseits, d.h. durch die Überfahrt aus dem luzernischen Hoheitsgebiet nach den „Ländern“ Ob- und Nidwalden und umgekehrt. Das „Far ze Winkel“, wie es hiess, reicht zurück bis ins 13. Jahrhundert und blieb bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts bestehen. Im Winkel gab es vier auf Liegenschaften haftende Fahrrechte. 1848 wurden die Luzerner Grenzzollstellen aufgehoben, so auch diejenige im Winkel. Ein Teil des Zollhauses diente dann bis 1926 als Lebensmittelladen. Danach wurden darin zwei Wohnungen eingerichtet.

Beilage: Das Zollhaus in der Geschichte des Weilers Winkel, von Anton Amrein, 25.6.1997

4. Das Zollhaus ist jedoch nicht bloss wegen seiner Geschichte von Interesse, es hat auch seinen Stellenwert im Ortsbild des Weilers Winkel. So ging es damals und geht es heute erneut bei der Erhaltung der Zollhauses nicht „nur“ darum, mit dem Zollhaus ein für Horw bedeutendes historisches Gebäude zu erhalten, sondern den Weiler Winkel in seiner gewachsenen Struktur zu schützen. Die Winkler und ein Grossteil der Horwer Bevölkerung hat das Zollhaus ganz selbstverständlich als wichtigen Teil des Ortsbildes im Weiler Winkel verstanden, das es zu schützen gilt. So formierte sich vor knapp 30 Jahren bereits nicht nur gegen einen geplanten Ersatzneubau, sondern auch gegen die vorgesehene Rekonstruktion des Hauses an anderer Stelle

(Verschiebung um ca. 3.5 Meter von der Strasse weg) Widerstand. Die Winkler und ein grosser Teil der Horwer Bevölkerung setzten sich damals für eine Rettung des Zollhauses und gleichzeitig auch gegen eine Zerstörung des Ortsbildes im Weiler Winkel ein. So las man damals in der LNN vom 11.8.1988: „Das Referendumskomitee wehrt sich gegen die Verschiebung des Zollhauses und *„gegen eine Zerstörung des Ortsbildes im Weiler Winkel“*. In einer Petition verlangten 1898 Personen den Erhalt des Zollhauses. Der Einwohnerrat hob den von ihm gefassten Beschluss zum Abbruch auf und übergab das Zollhaus zur Erhaltung und Nutzung der 1997 gegründeten Genossenschaft „Pro Zollhaus“.

Beilagen: - Das ehemalige Zollhaus Winkel, von Anton Amrein, 16.6.1999
- Vereinbarung zwischen der Genossenschaft Pro Zollhaus und der Einwohnergemeinde Horw vom 15.10.1998

5. Diesen Auftrag nimmt die Pro Zollhaus bis heute wahr. Die Einsprecherin (Genossenschaft Pro Zollhaus) bezweckt nach Art. 2 ihrer Statuten vom 22. Oktober 1997 *„in gemeinnütziger Selbsthilfe durch ihre Mitglieder die Erhaltung, den Unterhalt und den Betrieb des historischen Zollhauses Winkel in Horw“*, welches Teil des historischen Ensembles in der Kernzone Winkel ist. Zweifellos gehört zur Erhaltung des historischen Zollhauses, mit seinem Stellenwert im Ortsbild des Weilers Winkel, nach Sinn und Zweck der Statutenbestimmung auch der Umgebungsschutz dieses Gebäudes. Nach Art. 3 ihrer Statuten kann die Einsprecherin *„alle Geschäftstätigkeiten abwickeln, die mit dem Zweck zusammenhängen oder geeignet sind, diesen zu fördern“*. Die Einsprecherin ist damit eine Organisation, die sich statutengemäss seit nunmehr bald 20 Jahren dem Heimatschutz im Kanton Luzern widmet und nach § 207 Abs. 1 lit. d PBG zur Einsprache legitimiert ist.

Beilage: Auszug aus den Statuten der Genossenschaft Pro Zollhaus (Seite 1 und 11)

6. Insbesondere die vorgesehene Nutzung im Bereich Süd würde das Zollhaus massiv beeinträchtigen: Der heute freie Blick auf das Ried, den See und die Berge und damit der originäre bedeutsame Bezug des historischen Zollhauses zum See wird ihm durch den Bebauungsplan genommen. Weiter führt der Bebauungsplan zu massiven Einschränkungen der Lichtverhältnisse, Besonnung und Aussicht für das Zollhaus. Das Zollhaus wird geradezu erdrückt von den nach wie vor hohen und dicht gesetzten Baukörpern.
7. Es wird ihm der nötige Freiraum genommen, um in seiner Wirkung zur Geltung zu kommen. Das Zollhaus bildet zusammen mit weiteren historischen Bauten ein Ensemble an historischen Gebäuden, die den Charakter des Winkels ausmachen. Der Charakter dieses Ortskerns ist zu schützen und zu bewahren, nicht zu zerstören! Die Einsprecherin hat daher ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplans.
8. Somit ist die Einsprecherin sowohl gestützt auf § 207 Abs. 1 Bst. a PBG als auch gestützt auf § 207 Abs. 1 Bst. d PBG zur Einsprache legitimiert.

9. Die Einsprecherin hat *einstimmig* beschlossen, gegen den Bebauungsplan Kernzone Winkel mit öffentlicher Auflage vom 14. September 2015 bis 13. Oktober 2015 Einsprache zu erheben.

Beweis: Im Bestreitungsfall vorbehalten

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

Beweis: im Bestreitungsfall vorbehalten

II. Materielles

A. Verfahrensmängel

1. Planungshierarchie verletzt

11. Der Bebauungsplan verletzt die Planungshierarchie, indem er den Bebauungsplan dem Ergebnis eines privaten Architektenwettbewerbs unterordnet.
12. 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.“
13. 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 sollten 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.“
14. 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 des Bebauungsplans wurde dann bereits die Ausnützungsziffer auf 0.55 erhöht.

Der Grobentwurf gab die Rahmenbedingungen 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. Er erklärte als Ziel des Bebauungsplans, 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 Grobentwurf Bebauungsplan 2012)

15. Das änderte sich mit den Arbeiten an einem Architekturwettbewerb für die Baubereiche Süd. Der vorwiegend privat finanzierte und unter Federführung des privaten Investors durchgeführte Architekturwettbewerb für den Teilbereich Süd, setzte sich von Beginn weg bewusst über die Rahmenbedingungen des Grobentwurfs hinweg und erklärte eine maximale Ausnützung zum primären Ziel. 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!“). 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).

16. Gestützt auf das Ergebnis des Wettbewerbs will der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans nun ein Mehrfaches der bisherigen Ausnützung zulassen: Nach Artikel 8 des Entwurfes zu den Sonderbauvorschriften kann in den Baubereichen Süd 1-4 auf einer Arealfäche von etwa 3700m² – unmittelbar angrenzend an die Naturschutzzone – ein Brutto-Geschossfläche von 3105.0m² bis 3929.8m² (vgl. weiter hinten) und eine inakzeptabel hohe Ausnutzungsziffer von etwa 0.76 bis 0.95 realisiert werden (vgl. Ausführungen weiter hinten)
17. Auch in anderen Belangen, z. B. Anzahl und Platzierung der Baubereiche Süd, unterirdische Einstellhallen oder Abstand zum Ried, übernimmt der Bebauungsplan im Wesentlichen die Erfordernisse aus dem Siegerprojekt des Wettbewerbs.
18. Im Ergebnis bestimmen die in der öffentlichen Planungshierarchie nachgeordneten privaten Interessen den Gehalt des Bebauungsplans. Die öffentlichen Interessen lassen sich durch die privaten dominieren. Damit macht der Gemeinderat einen Kniefall vor dem privaten Investor und verletzt im vorliegenden Verfahren die Planungshierarchie.
19. 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 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 durchgeführ-

ten 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.

2. Fehlende Gesamtschau über den ganzen Planungserimeter und damit die Planungspflicht verletzt

20. Der Bebauungsplan verletzt die Planungspflicht, indem er keine Gesamtschau seines Perimeters erstellt, sondern sich von der Perspektive des Bereichs Süd leiten lässt.
21. 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. § 65 Abs. 2 PBG verlangt, dass mit dem Bebauungsplan die Bebauung eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung „eines zusammenhängenden Gebiets“ aufgezeigt wird.
22. Der Gemeinderat hat jedoch nur aus der Perspektive des bauwilligen Eigentümers der meisten Parzellen der Baubereiche Süd gehandelt. Selbstverständlich konnte der Architektenwettbewerb des Privateigentümers von Parzellen der Baubereiche Süd sich auf das eigene Gebiet beschränken – der Gemeinderat hingegen 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 dominieren lässt. Der Gemeinderat hat es verpasst, eine integrale Betrachtung des Planungsgebietes vorzunehmen. Der Bebauungsplan ist daher nicht genehmigungsfähig.

Beispielsweise

- sieht der Bebauungsplan 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 Gemeinderat 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 Bebauungsplan 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

- auch die für den Charakter des Winkels massgebende Umgebung der Kapelle und der Bezug zum historischen Ortskern wird völlig ignoriert Es findet sich in Art 15 lediglich eine nichtssagende, unverbindliche Formulierung.
23. Der Bebauungsplan verletzt die Pflicht zur Ermessensausübung, indem er eine vorgeschlagene integrative Variante unbeachtet lässt. Damit begeht der Gemeinderat insgesamt eine Ermessensunterschreitung, die willkürlich ist.
24. Der Gemeinderat hat bisher die Chance verpasst, eine zukunftssträchtige Vision der Kernzone Winkel zu entwickeln. Er sollte daher das Bebauungsplanverfahren von Anfang an neu aufrollen. Dabei ist die Planung im Zustand von 2012 wieder neu aufzugreifen und unter Mitwirkung der Betroffenen neu zu gestalten. Dabei sind vor allem die folgenden Themen zu vertiefen:
- 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 Baubereiches.
 - 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 öffentlichen Aufenthaltsraum genügen kann.
 - Besondere Aufmerksamkeit verdient auch das Ziel der Erhaltung der 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.
 - Der Gemeinderat 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.
25. Diese verpassten Chancen begründen im Wesentlichen unseren Hauptantrag, das Bebauungsplanverfahren aufzuheben und neu aufzurollen. Nur dadurch wird die Chance wiederhergestellt, die Planungshierarchie, die Planungspflicht und die Pflicht zur Ermessensausübung zu erfüllen (vgl. weiter vorne).

B. Materielle Mängel

3. Art. 3 RPG und die verlangte Abwägung der öffentlichen Interessen verletzt

26. Das Raumplanungsgesetz 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 Flussufer 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 die bestehende Bebauung und in das Steinibachried. Diesem Zweck sollen auch die Kernzone Winkel als Ortsbildschutzzone und die Riedschutzzone (welche den Grossteil der Kernzone Winkel überlagert) nach Art. 17 RPG dienen, welche einen Grossteil der Kernzone Winkel überlagern.
27. 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 Bebauungsplans noch in seinem Ergebnis, dem Planentwurf und dem Entwurf der Sonderbauvorschriften erkennbar. Vielmehr sucht der Bebauungsplan einseitig, die Nutzung insbesondere in den Baubereichen Süd zu maximieren.
28. Nach der vom RPG geforderten Rechtsgüterabwägung müsste der Bebauungsplan neben der Verdichtung gleichzeitig mindestens folgende zwei öffentliche Interessen wahrnehmen:
- Den Schutz, die Wahrung und massvolle einheitliche Weiterentwicklung des historischen Ortsbildes
 - Den Schutz des angrenzenden Rieds und seines öffentlichen Erholungswerts.
29. Private Nutzungsinteressen haben sich diesen öffentlichen Anliegen unterzuordnen, ebenso das Interesse der Gemeinde an einem optimalen Steuerertrag. Der Bebauungsplan verletzt damit die massgeblichen öffentlichen Interessen.

4. § 142 Abs. 2 PBG sowie Art. 9 und 40 BZR verletzt

30. Die Kernzone dient vorliegend der Erhaltung des historisch bedeutsamen Quartierkerns Winkel (vgl. § 44 Abs. 1 PBG). In der Kernzone haben sich die Bauten, Anlagen und Nutzungen baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Quartierkerns einzufügen (vgl. § 44 Abs. 2 PBG). Auch Art. 9 BZR nennt als Grund der Kernzone Winkel den Schutz und die massvolle Weiterentwicklung des „**histo-**

rischen Ortsteils“. Zweck des Bebauungsplans ist es die Rahmenbedingungen für eine „**einheitliche** Weiterentwicklung“ und die „**Wahrung des historischen Charakters**“ festzuhalten.

31. Die Kernzone Winkel ist gemäss ihrer Zielsetzung als „Zone zum Schutz des Ortsbilds“ i.S.v. § 142 PBG einzustufen. § 142 Abs. 2 PBG verlangt, dass sich in historischen Ortskernen Neubauten zum Schutz des Ortsbildes 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 für „Gebäude, die sich in einer Zone zum Schutz des Ortsbildes befinden“.
32. Der Bebauungsplan sieht im Baubereich Süd jedoch nach wie vor ein Bauvolumen, eine Gesamthöhe und eine Baudichte vor, die sich im Massstab nicht an die bestehenden Bauten anpassen (vgl. den nachfolgenden Vergleich der bestehenden Bauten mit den geplanten Bauten im Baubereich Süd). Damit verletzt der Bebauungsplan § 142 Abs. 2 PBG.
33. Um gleichwohl die überdimensionierten und zonenwidrigen Bauten im Baubereich Süd zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan kurzerhand die Zweck- und Zielvorgabe des Bau- und Zonenreglements für die Kernzone Winkel abgeändert. Zwar wurde nun im Entwurf vom 16. April entsprechend unserer Forderung die Formulierung von Art 9 Abs. 1 BZR („Schutz und massvolle Weiterentwicklung des historischen Ortsteils Winkel“) eingefügt, jedoch nicht die Bestimmung, wonach im Bebauungsplan der historische Charakter zu wahren ist (Art. 9 Abs. 3).
34. Die Gefahr ist offensichtlich: Aus der Zone zum Schutz des historischen Ortskerns mit den erwähnten Vorgaben für Neubauten gemäss § 142 Abs. 2 PBG (Neubauten sind im Massstab, im Material und in der Farbgebung der bestehenden Bebauung anzupassen) darf nicht eine Kernzone werden, die eine Weiterentwicklung ohne einengende Bezugnahme auf die bestehende historische Bebauung zulässt. Der historische Charakter des Quartiers Winkel darf nicht dem Profitdenken geopfert werden. Als Ergebnis soll hier weiterhin eine Einheit bestehen, und nicht ein gesichtsloser Ortsteil, wie er überall in der „modernen Welt“ stehen könnte, mit ein paar wenigen, fremd wirkenden Museumsstücken.
35. Art. 9 BZR setzt die Grundordnung fest. Er setzt dem vorgesehenen Bebauungsplan klare Schranken, indem mit dem Bebauungsplan ausdrücklich der Schutz und die Wahrung des historischen Ortsteils sichergestellt werden soll. Über diesen klaren Willen des erst 2011 in Kraft getretenen BZR, der zudem der Zweckbestimmung der Kernzone entspricht, setzt sich der Bebauungsplan nach wie vor hinweg, und verletzt damit Art. 9 BZR und auch den Grundsatz des Verhaltens nach Treu und Glauben gegenüber den Stimmberechtigten.
36. Der Bebauungsplan habe daher die gesamte Ziel- und Zweckbestimmung von Art. 9 BZR („Wahrung des historischen Charakters“) unverändert beizubehalten und ausdrücklich zu übernehmen. Sodann hat der Bebauungsplan die Ziel- und Zweckvorgabe in Art. 9 BZR auch umzusetzen, was Vorgaben für Neubauten in Übereinstimmung mit § 142 Abs. 2 PBG verlangt. Insbesondere hat der Bebauungsplan dazu im

Baubereich Süd das zulässige Bauvolumen, die maximale Gebäudehöhe und die Dichte der Bebauung weiter zu reduzieren, so dass sich diese im Massstab der bestehenden Bebauung des historischen Häuserensembles anpassen. Dazu gehört auch, dass in den Sondervorschriften die Anzahl der möglichen Stockwerke vorgeschrieben werden.

37. Sind Neubauten im Massstab der bestehenden Bebauung anzupassen (vgl. § 142 Abs. 2 PBG), so bedeutet dies vorliegend, dass die Gebäudehöhe bei einem Satteldach maximal die Höhe OK First des historischen Zollhauses erreichen darf, d.h. 444.05 m ü. M. (vgl. Baubewilligung Umbau und Renovation Zollhaus vom 3. Juli 1998, S. 3). Bei Flachdachbauten – wobei diese wegen mangelnder Eingliederung ins Ortsbild abzulehnen sind – dürfte die maximale Gebäudehöhenkote entsprechend nur ca. 441 m ü. M. betragen, um die Massstäblichkeit der bestehenden Bebauung beizubehalten.

5. § 142 Abs. 1 PBG und Art. 9 Abs. 3 und 40 Abs. 3 BZR verletzt

38. Nach dem BZR der Gemeinde Horw vom 26. 9. 2010 dienen die beiden Kernzonen Dorf (Gebiet um den Kreisel Merkur) und Winkel „dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung der historischen Ortsteile“ der Gemeinde (Art. 9. Abs. 1 BZR).
39. § 142 Abs. 1 PBG verlangt, dass **Neubauten in der Umgebung von historischen Bauwerken dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung der historischen Bauten Rechnung tragen müssen.**
40. Art. 9 Abs. 3 BZR bestimmt dazu auf Gemeindeebene, dass in einem Bebauungsplan die Rahmenbedingungen **für eine einheitliche Weiterentwicklung und Wahrung des historischen Charakters** festzuhalten sind. Kriterien für den Bebauungsplan 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, seien 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.
41. Im 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

42. 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. Auch Vorgaben zur ästhetischen Eingliederung (insb. Dachformen) verhindern eine Eingliederung, anstatt sie sicherzustellen. Dazu im Einzelnen der nachfolgende Vergleich in Bezug auf die genannten Kriterien.

Zu a. Ausnützung

43. 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.
44. 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.
45. **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.** Nach Art. 8 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften soll in den Baubereichen Süd eine Geschossfläche von brutto etwa 3930 m² realisiert werden. (Die anrechenbare Geschossfläche kann bei einem Bebauungsplan nicht exakt bestimmt werden.) Dazu ist die Geschossfläche des Zollhauses mit 343.78 m² hinzuzuzählen, da das Zollhaus auf dem Grundstück Nr. 439 steht und dieses Grundstück bereits für die Berechnung der Ausnützungsziffer des Zollhauses Bemessungsgrundlage war. Die Gesamtfläche der Grundstücke ergibt ca. 3700m². Daraus ergibt sich je nach Anzahl der realisierten Stockwerke eine Ausnützungsziffer von 0.95. Zum Vergleich: Die Ausnützungsziffer in der zweigeschossigen Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage beträgt 0.25, die Zentrumszonen mit der höchsten Ausnützung in der Gemeinde Horw haben eine Ausnützung von 0.7 - 1.3.

Zu b. Grundrisse

46. Die bestehenden Gebäude im Planungssperimeter weisen eine durchschnittliche Gebäudegrundfläche von 139 m² auf. Beispielsweise hat das Dormenhaus eine Gebäudegrundfläche von 110 m². Die grösste Gebäudegrundfläche weist das Werkstattgebäude auf Parzelle 438 mit 272 m² auf.
47. Art. 8 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften sieht für den Baubereich Süd Gebäudegrundflächen von bis zu 345.7 m² vor. (Süd 1: 345.7 m², Süd 2: 299.5 m², Süd 3: 179.6m², Süd 4: 210,2 m²). Die Gebäudegrundflächen sind also nach wie vor im Schnitt doppelt so gross wie die anderen Gebäude im Planungssperimeter und beispielsweise **bis 3.1 Mal so gross wie diejenige des Dormenhauses**. Die Baukör-

per gliedern sich auch nach dem Kriterium der Gebäudegrundflächen nicht in den bestehenden Ortskern ein.

Zu c. Firsthöhen (Gebäudehöhen)

48. 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 444.05 m ü. M.. Das Gebäude zwischen dem Zollhaus und der alten Werkstatt auf Parzelle 856 ist schätzungsweise etwa gleich hoch.
49. 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 3.95 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 mehr als anderthalb mal höher **als das Zollhaus**.

Zu d. Vorherrschend zweistöckige Bauweise

50. 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.“
51. Der Bebauungsplan enthält keine Angabe der zulässigen Anzahl Geschosse. Aufgrund der Gesamthöhenkoten der Baubereiche Süd 1 – 4 sind vier grossflächige, drei- bis vierstöckige Baukuben auf einem Sockelgeschoss 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.
52. Im Weiteren wurde an der Informationsveranstaltung kommuniziert, die Gebäudehöhen werde in Baubereichen Süd 1-3 um 3m vermindert. Die spontan geäusserte Be-

hauptung eines Anwesenden, es könnten trotz dieser Bestimmung noch vier Stockwerke realisiert werden, konnte nicht entkräftet werden.

Zu e. Körnige Bauweise mit viel Durchblick

53. 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.
54. Die Durchblicke in den Baubereichen Süd 1 – 4 wurden zwar etwas erweitert, erlauben aber 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 f. Ausschliesslich Giebeldächer

55. Im Planungsbericht wird in der Schlussfolgerung der räumlichen Analyse festgestellt, dass die dominierende Dachform das Satteldach mit einem Winkel zwischen 15 und 30 Grad, vereinzelt auch steiler, ist. Das ist richtig.
56. Während nun die Sonderbauvorschriften in Art. 7 Abs. 3 für den Baubereich Nord konsequenterweise Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 30° vorschreiben, verlangt Art. 8 Abs. 3 für den Baubereich Süd Flachdächer sowie Dächer mit einer geringen Neigung.
57. 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.
58. 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, besonders Rücksicht zu nehmen (Art. 37 BZR). – Obwohl diese Konkretisierungsstufe im Bebauungsplan noch nicht 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 Bebauungsplan bereits Fragen des Baubewilligungsverfahrens.

rens. Er muss sich daher bereits an die gesetzlichen Kriterien dieses Verfahrens halten.

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

59. 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)
60. 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.
61. 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.

62. Eine Überprüfung des Bebauungsplans hinsichtlich der baulichen Kriterien, die für den historischen Quartierkern Winkel charakteristisch sind, zeigt in aller Deutlichkeit, dass Volumen, Höhe und damit 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. So schafft der Bebauungsplan 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. Er verletzt damit § 142 PBG und Art. 9 BZR sowie auch Art. 40 Abs. 3 BZR.
63. 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.

64. Der hier aufgezeigte Widerspruch zu Art. 142 Abs. 1 PBG und 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 PBG, die Verletzung des Verhältnismässigkeitsgebots, all dies lässt sich nur auflösen, indem die Ausnützung stark reduziert wird, wobei die Gebäudegrundflächen wie die Gesamthöhenkoten auf ein dem historischen Kern vergleichbares und damit verträgliches Mass herabzusetzen sind.
65. Wie ausgeführt, entspricht die charakteristische Ausnützung etwa 0.35 (vgl. Baubewilligung Umbau und Renovation Zollhaus 1989) und ist beizubehalten, was zu einer körnigen Bebauung mit vielen Durchblicken führen muss. Das Zollhaus steht auf der Südseite der Winkelstrasse und gibt damit den Massstab für Neubauten im Baubereich Süd vor. Das Zollhaus weist eine Gesamthöhenkote OK First von 444.05 auf. Neubauten im Baubereich Süd dürfen somit eine maximale Höhenkote OK First von 444.05 aufweisen. Bei Flachdachbauten – welche strikt abzulehnen sind, da sie nicht zum Charakter des Quartierkerns Winkel passen – wäre die maximal Höhenkote entsprechend rund 3 Meter tiefer anzusetzen, um sicherzustellen, dass die Neubauten die historischen Bauten nicht konkurrenzieren.

6. Grundsatz der Wahrung von Treu und Glauben gegenüber den Stimmberechtigten verletzt

66. 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 der Bauweise gemacht. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beschliessen 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).
67. Nach Treu und Glauben musste beim Erlass von BZR und Zonenplan nicht mit einer Nutzungssteigerung auf rund 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.

7. Verfassungsgrundsatz der Verhältnismässigkeit verletzt Ergebnis: Verdichtung am falschen Ort

68. Der Bebauungsplan setzt den unbestimmten Rechtsbegriff der „Kernzone“ in unverhältnismässiger Weise um, indem er einseitig auf die verdichtete Bauweise setzt und die Besonderheiten der Kernzone Winkel unberücksichtigt lässt.

69. 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.
Der grösste Teil der Kernzone (Teil südlich der Winkelstrasse, d.h. insbesondere der Baubereich Süd) wird zudem von einer Riedschutzzone überlagert, welche die Nutzung des Gebiets besonderen ökologischen Auflagen unterstellt. 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.
Die Kernzone Winkel ist zudem eine Zone zum Schutz des historischen Ortsbildes, wo sich Neubauten (wie vorstehend ausgeführt) gemäss § 142 PBG im Massstab, im Material und in der Farbgebung der bestehenden Bebauung anzupassen haben und dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung der historischen Bauten Rechnung tragen müssen.
70. Diesen Besonderheiten trägt der Bebauungsplan bei der Bestimmung der zulässigen Nutzung in keiner Weise Rechnung. Es fehlt jede Begründung für die vorgesehene Nutzungssteigerung um bis zu einen Faktor 3 gegenüber dem historischen Ortsteil unmittelbar am Rand des BLN Gebiets 1605 und angrenzend an ein Naturschutzgebiet. An dieser peripheren Lage widerspricht diese Ausnützung allen Zielen des Landschaft-, Ortsbild- und Riedschutzes.
71. Der Bebauungsplan verletzt den Verfassungsgrundsatz der Verhältnismässigkeit, indem er den Rechtsbegriff der Kernzone ohne Rücksicht auf die aufgezeigten Besonderheiten als Auftrag zur Verdichtung interpretiert und keine Abwägung zum Riedschutz, zum Ortsbildschutz, 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.
72. 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).
73. 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.

74. Die hier vorgetragene Kritik mündet insbesondere in die Forderung nach weiteren 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. Dabei sind die Durchblicke von der Winkelstrasse auf das Ried zu erweitern, die Gebäudehöhe auf das Mass des historischen Kerns zu reduzieren und Dachformen mit einer Dachschräge von etwa 30° vorzusehen. Erst eine derartige Gestaltung entspricht den gesetzlichen Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans.

8. Verletzung von Art. 9 BZR (Wahrung des Charakters) und dem öffentlichen Interesse am Erholungsraum mit Durchblick auf Ried und See

75. Der Charakter des Winkels ist gemäss Art. 9 Abs. 3 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 sollen erhalten bleiben und den Spaziergänger den freien Blick ins schöne Ried ermöglichen (vgl. dazu Planungsbericht S. 16 f.).
76. 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.
77. Die im Baubereich Süd geplanten hohen und voluminösen Gebäude erlauben den auf der Winkelstrasse Spazierenden nach wie vor nur schlitzartige Durchblicke auf Ried und See und entwerten so diesen Erholungsraum. Eine geringere Baudichte würde auch wesentlich mehr Durchblicke erlauben.
78. Zusätzlich eingeschränkt werden die Durchblicke durch die im Bebauungsplan im Bereich Süd vorgesehenen oberirdischen Besucherparkplätze genau im Bereich der Freihalteflächen. Hinzu kommen weiter die überdimensionierten Stege im Bereich der Freihaltbereiche des Bebauungsplans, die nicht etwa einem Holz-Steg für Fussgänger entsprechen – wie wir dies in Horw vom am Seeuferweg in der Nähe des Campingsplatzes her kennen – sondern die mit Feuerwehrautos und Umzugswagen befahrbar sein müssen, wie die zuständige Gemeinderätin beim Informationsgespräch vom 20. April 2015 erklärt hat. Die Materialisierung und Machart eines solchen Stegs ist denn auch noch völlig offen, muss aber gemäss Architekt der Belastung durch Feuerwehrautos und Zügelwagen Stand halten können.
79. Die hohe Baudichte im Bereich Süd, die nur schlitzartige Durchblicke aufs Ried und in die Weite erlauben, entwerten diesen Erholungsraum. Damit verletzt der Bebauungsplan 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. Und verletzt wird auch die im BZR geforderte Wahrung des Charakters.

**9. Verletzung von Art. 40 Abs. 3 BZR und 158 Abs. 1 PBG
(Land hinter dem Zollhaus)**

80. Gemäss Bebauungsplan soll dort direkt hinter dem Zollhaus ein knapp 12 Meter hohes Flachdachgebäude hingestellt werden.
81. 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.
82. 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 Gebäude als einzelne Museumsstücke sondern der historische Charakter des Winkels erhalten bleiben.**
83. Das Zollhaus hat eine Gebäudegrundfläche von 167 m², 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)
84. Auf derselben Stammparzelle Nr. 439 sieht der Bebauungsplan einen Baubereich Süd 4 vor mit einer Gebäudegrundfläche von 210.25 m² (14.5m x 14.5m) und einer Gesamthöhenkote von 447 m ü. M. (Art. 8 Abs. 4 und 5 der Sonderbauvorschriften). Direkt hinter dem Zollhaus, zwischen diesem und dem Ried, soll mit Baubereich Süd 4 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).
85. Damit wird dem Zollhaus der erforderliche Freiraum und der Bezug zum Ried und Pilatus genommen. Der geforderte **Umgebungsschutz wird verletzt.** Das Zollhaus

wird massiv konkurrenziert, ja geradezu erdrückt von den direkt angrenzenden Baubereichen Süd 4 und Süd 3. Es wird daher eine starke Reduktion der Bauvolumen, -höhe und -dichte im Bereich Süd verlangt und dabei insbesondere auch ein Verzicht auf eine Bebauung auf dem Land direkt hinter dem Zollhaus, Grundstück Nr. 439, verlangt

86. Die Gemeinde hat schliesslich auch zu bedenken, dass eine Bebauung im Bereich Süd 4 der Gemeinde nicht nur einen finanziellen Gewinn einbringen wird, sondern gleichzeitig auch das Zollhaus – das früher oder später einmal wieder an die Gemeinde heimfallen wird - massiv entwertet.
87. 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).
88. 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.
89. 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.
90. Die Gemeinde hat als Planungsbehörde die öffentlichen Interessen zu wahren, nicht die Planung ihren finanziellen Interessen als Grundstückeigentümerin von Grundstück Nr. 439 unterzuordnen.
91. 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
- Parkähnliche Umgebung auf den Parzellen 439, 452, 459 und 463 mit einem Verbindungsweg von der Winkelstrasse zum Seehotel Sternen.

10. Art. 25 Abs. 4 BZR verletzt

92. 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 Gemeinderat verpflichtet, die ökologische Vernetzung des Rieds mit seiner Umgebung zu fördern.
93. Im Vergleich zur heutigen lockeren Überbauung des Baubereichs Süd mit kaum unterkellerten Gebäuden schottet der Bebauungsplan das Ried verstärkt von den östlich der Winkel- und Seestrasse gelegenen naturnahen Biotopen ab und schränkt damit die Vernetzung zwischen Ried und Umland weiter ein.
94. Im Bebauungsplan sind keine bedeutsamen Massnahmen ersichtlich. Auch im Planungsbericht wird nicht begründet, inwiefern mit dem Bebauungsplan die ökologische Vernetzung des Rieds mit seiner Umgebung gefördert wird. Der Bebauungsplan verletzt damit Art. 25 Abs. 4 BZR.
95. Der Bebauungsplan missachtet nicht nur den Auftrag, das Ried mit den östlich der Winkel- und Seestrasse liegenden, naturnahen Elementen zu verknüpfen (BZR Art. 25 Abs. 4). Die Sonderbauvorschriften verunmöglichen die Erfüllung dieser Aufgabe sogar direkt, indem sie beispielsweise Tiefgaragen von immensem Ausmass erlauben.
96. Der Platz hinter dem Zollhaus würde sich in idealer Weise für die geforderte ökologische Vernetzung des Rieds mit der Umgebung 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. Eine solche Renaturierung drängt sich umsomehr auf, als die Gemeinde offenbar auf eine Bachöffnung des Bodenbaches verzichten will.

11. Verletzung von Art. 158 Abs. 1 PBG (Land hinter dem Zollhaus)

97. 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**.

len. Im Bebauungsplangebiet sind jedoch keine Spielplätze vorgesehen eine solche Anlage nachher praktisch verunmöglicht. Gerade im Winkel, wo bei schönem Wetter jeweils hunderte Erholungssuchende, darunter viele Familien mit kleinen Kindern, spazieren gehen, wäre ein Spielplatz nötig. Dies ist ein Planungsfehler und verletzt § 158 PBG. Hinter dem Zollhaus könnte ein Spielplatz mit dem renaturierten Gewässer kombiniert werden (vgl. vorstehend) und dadurch ein didaktisch wertvoller öffentlicher Spielplatz geschaffen werden.

98. Die Gemeinde ist Planungsbehörde und hat als solche die öffentlichen Interessen zu wahren. Ihre finanziellen Interessen als Grundstückeigentümerin von Grundstück Nr. 439 sind nachrangig.

12. Art. 25 Abs. 1 und 2 BZR verletzt

99. Der Bebauungsplan verletzt das Verbot von Vorkehrungen, welche den Wasserhaushalt des Steinibachrieds stören, gefährden oder beeinträchtigen können (Art. 25 Abs. 1 BZR).
100. Die Baubereiche Süd 1 bis 4 und Sternen liegen in der Riedschutzzone. Für diese Zone schreibt das Art 25 Abs. 2 BZR vor, dass alle Vorkehrungen untersagt sind, welche den Wasserhaushalt des Steinibachrieds stören, gefährden oder beeinträchtigen können. Offensichtlich genügt schon die blosse Möglichkeit einer Gefährdung für das Verbot. Da der Baubereich Süd in unmittelbarer Nachbarschaft zum kantonal geschützten Ried gelegen ist und mit seinen grossflächigen ober- und unterirdischen Geschossen dessen Wasserhaushalt mitprägt, leitet sich daraus ab, dass der Bebauungsplan Kernzone Winkel nur dann bewilligungsfähig ist, wenn vorgängig der Nachweis erbracht wurde, dass kein mögliches Bauvorhaben im Widerspruch zu Art. 25 BZR stehen kann. Der erforderliche Beweis dafür steht aus. Ihn auf das Baubewilligungsverfahren zu verschieben, schafft unverhältnismässige Risiken für bauwillige Investoren, weil die Gemeinde mit dem Erlass des Bebauungsplans die Erwartung begründet, dass Bauen grundsätzlich zulässig sei.

Die Einsprecherin begründet diesen Standpunkt im Einzelnen wie folgt:

101. Das BZR untersagt in Art. 25 Abs. 1 in der Riedschutzzone alle Vorkehrungen, welche den Wasserhaushalt des Steinibachrieds stören, gefährden oder beeinträchtigen können. Der Bebauungsplan sieht nun aber zur Erfüllung der baurechtlichen Parkplatzpflicht **einen unterirdischen, etwa 135 m langen, 37 m breiten und 3.5 m tiefen, praktisch die gesamte in der Kernzone gelegene Riedschutzzone beanspruchenden 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, wahrscheinlich die **Qualität des Rieds und seines Untergrunds als Lebensräume beeinträchtigen und möglicherweise sogar den Fortbestand dieser Ökosysteme gefährden**. Der aufgelegte Bebauungsplan steht daher im schroffen Widerspruch zu Art 25 BZR.

102. Die angeführte Bestimmung untersagt ausdrücklich alle Vorkehrungen, welche den Wasserhaushalt stören können und verunmöglicht damit eine Bewilligung angefochtenen Bebauungsplans, **wenn vorgängig nicht naturwissenschaftlich fundiert bewiesen wird, dass diese Möglichkeit mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.**
103. Aus diesem Grund steht auch Art. 22 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften im Widerspruch zu Art. 25 Abs. 2 BZR, denn alles Meteorwasser, das auf die Riedschutzzone fällt und dort versickert, fliesst heute zum Ried. Wenn die Versickerung verhindert werden soll, so verändert das den Wasserhaushalt des Rieds.
104. Dem Art. 23 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften kann nicht Folge geleistet werden, da weder Seewasser noch Leitungswasser die gleiche ionale Zusammensetzung wie das am Durchfluss zum Ried gehinderte Hangwasser haben und daher mit Sicherheit kein „gleichwertiges Wasser“ in genügender Menge zur Verfügung steht.
105. Es ist quartierüblich, dass die Parkierung im EG der Gebäude erfolgt. Dies ist auch im Baubereich Süd ohne Weiteres möglich.

13. Öffentliches Interesse am Erholungsraum verletzt (Baubereich Sternen)

106. 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.
107. Das traditionsreiche Hotel Restaurant Sternen trägt bisher wesentlich zur Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raumes im Winkel bei. Das Quartier Winkel hat weder eine Schule, noch Post, noch Verwaltungsgebäude, noch Einkaufsläden, noch Kulturinstitutionen noch sonstige Treffpunkte des öffentlichen Lebens. Dem Hotel und Restaurant Sternen kommt daher umso grössere Bedeutung zu. Der Winkel, zuvor Kurzone, dient auch heute noch in erster Linie der Erholung und dem Tourismus. Der Sternen prägt das Quartierleben und ist noch eines der wenigen Hotels, in dem die Gäste hier in Horw Unterkunft finden und die schöne Gegend geniessen können. Das Hotel und Restaurant Sternen geniesst denn auch einen ausgezeichneten Ruf auf den Hotelbewertungsplattformen. Dieser Tourismusbetrieb mit privilegierter Lage direkt am See prägt das hohe Image der Seegemeinde Horw mit. Es ist in der Gemeinde und insbesondere im Quartier ein wichtiger Ort des öffentlichen Lebens, ein Ort für Treffen und Zusammenkünfte. Auch die alljährliche GV der Einsprecherin wird im Sternen abgehalten.
108. Der Bebauungsplan sieht in Art. 9 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften vor, dass im Baubereich Sternen künftig nur noch ein Teil des Erdgeschosses öffentlich zugänglich sein muss. Ein kleiner Imbissstand würde dieses Erfordernis bereits erfüllen. Damit **ebnet der Bebauungsplan den Weg zu einer aus öffentlicher Sicht unerwünschten Umwandlung des identitätsstiftenden Hotels Sternen in ein privates Apartmenthaus mit Bootsplätzen.** Eine weitgehende Umnutzung des an privilegier-

ter Lage gelegenen Hotels in private Wohnungen würde den öffentlichen Charakter des südlichen Teils des Winkels erheblich beeinträchtigen.

109. Es darf erwähnt werden, dass in letzter Zeit viele andere Orte auf diese Gefahr mit Planungsvorschriften reagiert haben (Bsp. Stadt Luzern 2013; Weggis seit 1994; Silvaplana GR seit 2005, Bever GR seit 2005; Adelboden BE seit 1998; Sigriswil BE seit 1996; Spiez BE seit 1996; Interlaken BE seit 1996).
110. 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 Seegemeinde zu erhalten. Mit den Vorgaben für den Baubereich Sternen verletzt der Bebauungsplan das öffentliche Interesse an der Schaffung und Erhaltung eines allgemeinen Erholungsraums und Tourismusorts Winkel.
111. Die Einsprecherin ist für die Erhaltung, den Schutz und die Pflege des Zollhauses und des historischen Ortsbildes Winkel im Hinblick auf eine unversehrte Weitergabe an künftige Generationen besorgt. Denn solche historischen Bauten und Ortskerne sind Zeugen der Geschichte. Sie erinnern an unsere Vergangenheit, an die Geschichte unserer Region. Sie ermöglichen den heutigen und künftigen Generationen, den eigenen Standort besser zu erkennen. Ein Mensch ohne Geschichte ist wie ein Haus ohne Fundament. Solche Bauten und Ortskerne stiften Heimat und Identifikation.
112. Der Bebauungsplan
 - 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 Appartementhaus auch noch mit einer massiven möglichen Vergrösserung 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 topklassigem Hotel zugestanden wurde und jedem Wohnhausprojekt verweigert worden wäre.
 - Daraus leitet sich zwingend ab, dass bei einer Umwandlung des Hotels zu einem Appartementhaus das mögliche Bauvolumen in der Fläche und/oder der Höhe deutlich reduziert werden muss

Die Einsprecherin ist für die Erhaltung, den Schutz und die Pflege des Zollhauses und des historischen Ortsbildes Winkel im Hinblick auf eine unversehrte Weitergabe an künftige Generationen besorgt. Denn solche historischen Bauten und Ortskerne sind Zeugen der Geschichte. Sie erinnern an unsere Vergangenheit, an die Geschichte unserer Region. Sie ermöglichen den heutigen und künftigen Generationen, den eigenen Standort besser zu erkennen. Ein Mensch ohne Geschichte ist wie ein Haus ohne Fundament. Solche Bauten und Ortskerne stiften Heimat und Identifikation.

In diesem Sinne ersucht die Einsprecherin um Gutheissung der Einsprache und eine gründliche Überarbeitung des Bebauungsplans im Sinne der vorstehenden Ausführungen.

**Für die Genossenschaft Pro Zollhaus
Der Vorstand:**

.....
Herbert Blaser, Präsident

.....
Ueli Pistor

.....
Markus Keller

.....
Ueli Mühlebach

.....
Ursula Hermetschweiler

.....
Urs Manser