

Gemeinderat
der Gemeinde Horw
Gemeindehaus
6048 Horw

Horw, 18.6.2015

Einsprache gegen den Gestaltungsplan Langensand Süd

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

Wir erheben Einsprache gegen den aufgelegten Gestaltungsplan (GP) Langensand Süd und begründen dies wie folgt:

Das Planungsgebiet liegt am Rand einer Bauzone im BLN Gebiet. Die geplante Siedlung bedarf deshalb einer besonders sorgfältigen Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild und einer hohen Qualität bezüglich Architektur, Freiraum und Erschliessung (BZR Art. 30 Abs. 3). Mit der bereits realisierten Offenlegung des Bachtelbachs verfolgt die Gemeinde das Ziel, in diesem Gebiet die ökologische Vernetzung zwischen Bireggwald und See sicherzustellen (Mitwirkungsbericht des Gemeinderats vom 23. Oktober 2008; Konzept und Entwicklung Richtplan Horwer Halbinsel vom 17. Oktober 2008), und das Gebiet landschaftsverträglich zu überbauen.

Statt sich dieser öffentlichen Anliegen anzunehmen frönt der GP einseitig dem Ziel einer möglichst dichten Besiedlung. Wir vermissen jeglichen Ansatz zu einer gestalterischen Aufwertung des aktuellen Siedlungsrandes und zur Sicherstellung eines möglichst breiten Siedlungstrenngürtels, falls bei einer künftigen Zonenplanrevision auch das Gelände rechtsufrig des Bachtelbachs eingezont werden sollte.

Die vorgesehene aGF von 3215 m² (Dok. 105 Nachweis aGF Grundrisse) kann nur realisiert werden, wenn neben dem GP-Bonus von 15% auch noch ein allfälliger Minergie-Bonus beansprucht werden kann (Dok. 000 Planungsbericht, Kennzahlen).

15 % Bonus kann dem GP nur zugestimmt werden, wenn er die folgenden Kriterien mit ausserordentlicher Qualität erfüllt:

- a) Er nennt klare Zielsetzungen und garantiert deren Erreichung – wo nötig – durch zielführende quantitativ und qualitativ verbindliche Vorschriften, ohne die ausführenden Architekten in ihrer Kreativität einzuschränken.
- b) Er stellt – selbst wenn künftig auch das Gebiet rechts des Bachtelbachs zur Überbauung freigegeben werden sollte – einen gut funktionierenden Ökokorridor zwischen Bireggwald und See und damit einen optisch markant in Erscheinung tretenden Siedlungstrenngürtel sicher.

- c) Er garantiert eine vorzügliche Einpassung der geplanten Überbauung ins Gelände unter Rücksichtnahme auf bereits bestehende Bauten.
- d) Er stellt durch eine geschickte Aussenraumgestaltung eine sehr hohe Wohn- und Siedlungsqualität sicher.

Eine einfache Analyse der Umgebung zeigt, dass das GP-Gebiet leicht erhöht über dem nach den Vorschriften der W2 bebauten Gebiet im Langensand liegt. Die unterschiedliche topographische Lage der Terrains, kombiniert mit der schematischen Absicht der Planer, alle zweigeschossigen Baukörper mit einer Attika zu toppen, führt zwangsläufig dazu, dass sich die geplanten Häuser nicht – wie die bestehenden – ideal ins Gelände einschmiegen, sondern – auf der leichten Anhöhe thronend – diese ausnahmslos überragen und dominieren. Dies und die Planung einer weitgehend oberirdischen, rund 35 m breiten und 60 m langen fabrikähnlichen Einstellhalle stören das Siedlungsbild und zeugen von wenig Flair der Planer für eine integrale Landschaftsbetrachtung und eine landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung. Wir empfehlen dem Gemeinderat, im Zweifelsfall eine Stellungnahme des Innerschweizer Heimatschutzes oder der ENHK einzuholen.

Höchste Wohnqualität würde erst erreicht, wenn in einer vollständig vom motorisierten Verkehr befreiten Siedlung der Freiraum, hauptsächlich zwischen Siedlungsrand und Bach konzentriert, als Spielfläche, Begegnungs- und Erholungsraum genutzt, der Verbreiterung des Siedlungstrenngürtels dienen und zur Steigerung der Qualität der ökologischen Vernetzung beitragen würde. Auf diese Qualität sollte weder unnötig verzichtet, noch sollte sie dadurch erkaufte werden, dass die angrenzende Siedlung mit zusätzlichem Verkehr belastet wird. Wir schlagen deshalb vor, das gesamte GP Gebiet direkt von der Mättwilstrasse her zu erschliessen, alle Motorfahrzeuge der Bewohner in einer Tiefgarage zu parken und für Besucher ein ästhetisch gestaltetes Parkfeld am Siedlungsrand, z.B. entlang der Mättwilstrasse, ausserhalb einer Lärmschutzwand vorzusehen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Wohnzonen sinnvollerweise nur in Gebieten ausgeschieden werden sollten, in denen Lärm-Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Nachdem das Gebiet bereits eingezont ist, die Immissionsgrenzwerte aber überschritten werden, fordern wir, dass die Gemeinde den Strassenlärm auf das nötige Mass vermindert bevor mit der Überbauung begonnen wird, z.B. mittels einer verordneten Temporeduktion und/oder dem Einbau eines schallschluckenden Spezialbelags in die Mättwilstrasse zwischen dem Langensand und dem Weg der von der Mättwilstrasse zum Uelihof abzweigt.

Um eine einheitliche, zielorientierte Gestaltung des Bachtelbach-Gewässerraums als Vernetzungsachse zwischen See und Bireggwald sicherzustellen, muss der GP als übergeordnetes Planungsinstrument im Minimum verbindliche Auflagen machen oder besser, – nach Absprache mit den kantonalen Behörden – dessen Planung und Gestaltung vorwegnehmen. Die unbestimmte Delegation dieser planerischen Aufgabe an die ausführenden Architekten und das uwe erscheint uns – insbesondere bei einer möglichen etappierten Überbauung – weder kostengünstiger, zielführend noch leicht praktikabel zu sein.

Im Minimum muss der GP festhalten, dass der Gewässerraum von Bauten und Anlagen freizuhalten ist und keine Elemente enthalten darf, die bei Hochwasser den Abfluss des Bachs behindern, die Amphibienwanderung erschweren und den Wildwechsel beeinträchtigen können.

Ohne Würdigung dieser öffentlichen Anliegen missachtet der GP die Ziele des Gemeinderats und verletzt die Planungspflicht der Gemeinde.

Zum Schluss gestatten wir uns die Bemerkung, dass die Planer GP-Bonuspunkte beantragen, ohne dafür eine erkennbare Leistung erbracht zu haben (GP Langensand Süd, Abschnitt C):

- o Wir bestreiten, wie oben begründet, dass der GP den Landschaftsraum im notwendigen Umfang „würdigt“.
- o Der geltend gemachte „Verzicht“ auf drei mögliche Vollgeschosse zu Gunsten der auf jedem Gebäude vorgeschriebenen Attikageschosse ist nicht real. Die Attikageschosse werden vielmehr erst dank dem angebehrten Bonus überhaupt realisierbar.
- o Die auf allen Häusern vorgesehenen Attikageschosse bedingen eine schematische Überbauung, die einer besseren Gestaltung der Siedlung als Ganzes (beispielsweise mit unterschiedlichen Stockwerkszahlen) entgegensteht. Dies ist somit nicht prämiierbar.

- Ein Bonus für Veloabstellplätze ist nicht gerechtfertigt, da der GP diesbezüglich keinerlei Aussagen macht.
- Ein Bonus für das Freilegen des Bachtelbachs erübrigt sich, da der Bach bereits freigelegt ist.
- Der beantragte Bonus für die Retention von Meteorwasser ist nicht gerechtfertigt, da der GP diesbezüglich keinerlei quantitative Aussagen macht.

Es geht nicht darum, dem GP ein paar Bonuspunkte abzuerkennen. Da der Gemeinderat aber den GP nicht nur bewilligt sondern erlässt, muss dieser – insbesondere was die öffentlichen Interessen (Eingliederung in die Landschaft, Naturschutz und Lebensqualität in der geplanten Siedlung) betrifft –, höchsten Qualitätsansprüchen genügen.

Wir sind uns bewusst, dass die Gemeinde gemäss §75 PBG einen Ermessensspielraum genießt. Auch dieser ist jedoch pflichtgemäss, d.h. nach Massgabe der geltenden Vorschriften, welche den Spielraum eingrenzen, auszuüben. Wir erachten diesen Rahmen beim Erlass des Gestaltungsplans in der beantragten Form als verletzt und ersuchen Sie daher,

1. die Einsprache gutzuheissen,
2. unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrswachstums, wirksame Massnahmen zur Verminderung der Lärmimmissionen auf das nötige Mass zu ergreifen,
3. den aufgelegten GP nicht zu akzeptieren und zur weiteren Überarbeitung zurückzuweisen,
4. im Zweifelsfall eine Stellungnahme des Innerschweizer Heimatschutzes oder der ENHK einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

René Gächter, Präsident

Philippe Mastronardi, Vizepräsident