

Gemeinderat der Gemeinde Horw
Gemeindehaus
6048 Horw

Horw, 20. März 2018

Einsprache gegen das Baugesuch auf Grundstück Nr. 3203 St. Niklausenstrasse 3 und 3a, St. Niklausen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Herren Gemeinderäte.

das Grundstück Nr. 3203 liegt seeseits der St. Niklausenstrasse in der Bauzone W2 0.25, in landschaftlich empfindlicher Lage. Gemäss Art. 8, Abs. 2 (BZR) können in dieser Zone Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudelänge von 35 m erstellt werden. Im geplanten Baubereich ist die Parzelle rund 63.5 m lang. Südöstlich grenzt sie an ein Waldstück.

Das Projekt sieht ein knapp 42 m langes Gebäude vor, dessen dauernd bewohnte Bereiche bis auf 15 m an den Waldrand reichen und dessen unterirdische Teile den im Strassen-gesetz § 84 Abs. 4 geforderten Minimalabstand zur St. Niklausenstrasse nicht einhalten.

Das Baugesuch ist zudem formal unvollständig:

- Bei der Berechnung der Ausnützungs-Ziffer wird für die Ebene 1 keine anrechenbare Geschossfläche in Rechnung gestellt, ohne den nachvollziehbaren Nachweis zu erbringen, dass es sich bei diesem Geschoss um ein Untergeschoss handle, das mit weniger als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefergelegten Terrain herausragt.
- Es fehlt ein Umgebungsplan.

Wir beantragen deshalb,

- 1) das Baugesuch nicht zu bewilligen.
- 2) die amtlichen Kosten der Bauherrschaft zu überbinden.

Diesen Antrag begründen wir wie folgt:

- 1) Das Baugesuch begründet nicht, weshalb in dieser landschaftlich empfindlichen, gut einsehbaren Lage die Gebäudelänge den im BZR angeführten Maximalwert um rund 20 % übertreffen soll.
- 2) Zwar kann die Baubehörde nach dem Einholen einer Stellungnahme der kantonalen Dienststelle lawa den erforderlichen Waldabstand von 20 m auf 15 m verringern, aber es entspricht bestimmt nicht dem Willen des Gesetzgebers, von dieser Ausnahme Gebrauch zu machen, nur um den Bau eines grundsätzlich nicht bewilligungsfähigen,

überlangen Gebäudes zu ermöglichen. Bei einer Beschränkung der Gebäudelänge auf die möglichen 35 m, kann diese Parzelle leicht ohne jede Sonderbewilligung betr. des Waldabstands überbaut werden.

- 3) Das Strassengesetz schreibt im § 84 Abs. 4 vor, dass „neue unterirdische Bauten“ von Strassen einen Mindestabstand von 3 m einzuhalten haben. Das Bauvorhaben missachtet diese Vorschrift im Bereich zwischen den Schnitten S3 und S4. Da das Strassenreglement der Gemeinde Horw diesbezüglich keine anderslautende Regelung vorsieht, ist das vorliegende Baugesuch somit nicht bewilligungsfähig.
- 4) Die Parkgarage sieht 14 Parkplätze, aber nur eine einspurige Zu- und Wegfahrt vor. Bei möglichem Gegenverkehr im Zu- und Wegfahrtbereich zur Tiefgarage kann ein zeitweiser Rückstau auf die St. Niklausenstrasse nicht ausgeschlossen werden. Da diese ohnehin schmale Achse auch von der öffentlichen Buslinie 21 befahren wird, beurteilen wir die geplante Garageneinfahrt bei den gegebenen kurzen Sichtdistanzen als ein gefährliches absolut inakzeptables Vorhaben.
- 5) Im Baugesuch fehlt der nachvollziehbare Nachweis, weshalb es sich bei der Ebene 1 des geplanten Gebäudes um ein nicht anrechenbares Untergeschoss handeln soll. Es sind daher Pläne der Aussenwände dieser Ebene einzufordern, die aufzeigen wo das gewachsene oder tiefergelegte Gelände diese Wände schneidet.
- 6) Zur Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens ins Landschaftsbild fehlt in den aufgelegten Unterlagen ein Umgebungsplan, der aufzeigt, wie – in der landschaftlich empfindlichen Lage – die Umgebung landschaftsgerecht gestaltet und bepflanzt werden soll (BZR Art. 8 Abs.4; Art. 35 Abs.1 h und Art. 39 Abs.3).

Mit freundlichen Grüssen

René Gächter, Präsident

Philippe Mastronardi, Vizepräsident