

Gemeinderat der Gemeinde Horw
Gemeindehaus
6048 Horw

Horw, 15.11.2018

Einsprache gegen den Gestaltungsplan Spisse, Kastanienbaum

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

wir erheben Einsprache gegen den Gestaltungsplan Spisse (GP) und stellen die Anträge

- 1) Der GP sei nicht zu bewilligen und zur Neuüberarbeitung zurückzuweisen.
- 2) Es sei basierend auf §75 PBG detailliert im Einzelnen zu begründen, welche besonderen Qualitäten des GP die massiven Abweichungen von den Vorschriften des BZR und des Bebauungsplans Unterbreiten rechtfertigen sollen.

Diese Anträge begründen wir wie folgt:

Das Gebiet des GP Spissen ist Teil des Bebauungsplangebiets Unterbreiten (BP). Es liegt in der Bauzone W2 in landschaftlich empfindlicher Lage innerhalb des BLN-Objekt 1606. Die geplante Überbauung muss sich deshalb a priori durch eine besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild auszeichnen (BP Unterbreiten Art. 1).

Das GP-Projektgebiet wird auf drei Seiten umrahmt von Einfamilienhäusern. Die sechs massig und mehrstöckig geplanten neuen Mehrfamilienblöcke verstossen klar gegen das Eingliederungsgebot.

Gemäss des BP Unterbreiten Art. 4 darf die Bruttogeschossfläche pro Grundstück 300 m² nicht übersteigen und alle Häuser müssen als Einfamilienhäuser in Erscheinung treten. Nach Art. 11 BZR ist der Bau von zwei Vollgeschossen möglich. Die Grundstückflächen müssen mindestens 800 m² umfassen.

Die anrechenbare Perimeterfläche des Gestaltungplangebiets beträgt 12'850 m². Gemäss den Vorschriften des BP könnten darauf somit maximal $12'850:800 = 16$ Einfamilienhäuser realisiert werden.

In Abweichung davon sieht der GP in sieben Gebäuden mit zwei bis drei Vollgeschossen bis zu 18 Wohnungen vor. Bei sechs, der sieben Gebäude soll die im BZR vorgesehene Firsthöhe (8.5 m) überschritten werden. Ihre anrechenbare Geschossfläche von bis zu 740 m² übertrifft die Vorgaben des BP massiv.

Die im GP vorgesehene bauliche Verdichtung (Zusammenfassung des Wohnraums von 16 Einfamilienhäusern in 7 Gebäuden) bedingt massiv grössere Baukörper, die sich nicht harmonisch ins Ortsbild einfügen. Sie ist sowohl aus landschaftsästhetischen als auch aus verkehrstechnischen Gründen unerwünscht, da die Spissenstrasse – vor allem in ihrem obersten Abschnitt – kaum mehr zusätzlichen Anwohnerverkehr verkraften kann und der Gemeinderat sich zum Ziel gesetzt hat, den Verkehr auf der Seestrasse zu vermindern.

Der Gemeinderat kann gemäss PBG § 75 Abweichungen von BZR- und BP-Vorschriften nur bewilligen, wenn zumindest einige der angeführten Voraussetzungen erfüllt sind. D. h.,

- 1) die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
- 2) es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch, qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche Umgebung eingliedert,

- 3) grössere zusammenhängende Grünflächen und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung vorgesehen sind, sowie abseits des Verkehrs gelegene, qualitativ hochstehende Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden,
- 4) ein qualitativ hochstehendes Konzept der Erschliessungsanlagen vorliegt,
- 5) Besondere Massnahmen zum sparsamen Umgang mit Energie und zur Verwendung von erneuerbaren Energieträgern getroffen werden,

und dadurch ein Mehrwert für die Gemeinschaft der Bewohner im Perimeter geschaffen wird.

Wir ersuchen daher die Gesuchsteller nachvollziehbar im Einzelnen zu begründen, welche besonderen Qualitäten des Gestaltungsplans Spisse die massiven, das Orts- und Landschaftsbild störenden Abweichungen von den Vorschriften des BZR und dem BP Unterbreiten auch dann rechtfertigen sollen, wenn der Plan im Teilgebiet Süd vorerst nicht umgesetzt und damit die dort vorgesehenen Spiel- und Freizeitanlagen nicht gebaut werden.

Mit freundlichen Grüssen

René Gächter, Präsident

Philippe Mastronardi, Vizepräsident