

Gemeinderat der Gemeinde  
Horw  
Gemeindehaus  
6048 Horw

Horw, 15. Juli 2015

### **Einsprache gegen das Baugesuch von Toni Ottiger für ein Betriebsgebäude mit Wohnungen an der Bergstrasse 4, 6047 Kastanienbaum**

Wir erheben Einsprache gegen das zwischen 29. Juni und 18. Juli 2015 öffentlich aufgelegte Baugesuch. Wir stellen folgende Anträge und begründen sie wie folgt:

I. Hauptantrag:

Die Einsprache sei gutzuheissen und das Baugesuch abzuweisen.

1. Das RPG verfolgt das Ziel (RPG Art.1 Abs. 2 Bst. a; Art.3 Abs. 2 Bst. a; Art.16 Abs. 1), die Landschaft und den Boden als Lebensgrundlage zu schützen. Das Baugesuch widerspricht dieser Zielsetzung. Das Weingut Ottiger hat über Jahre hinweg den Beweis erbracht, dass es auch ohne ein eigenes Betriebsgebäude gute Weine produzieren und erfolgreich vermarkten kann. Für den geforderten Nachweis der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit des Bauprojekts müsste der Gesuchsteller nachweisen, dass er den aktuellen Betrieb unter den gegebenen Verhältnissen nicht aufrechterhalten kann. Für ein geplantes Wachstum müsste er zudem nachweisen, dass auf der Halbinsel geeignetes Reb Gelände vorhanden ist, das mit einiger Wahrscheinlichkeit auch von ihm erworben oder gepachtet werden kann. Ohne diese Nachweise ist der beantragte Neubau nicht nötig und nach RPG Art. 16a Abs.1 nicht zonenkonform.
2. Der beantragte Neubau mag zwar gewisse Betriebsabläufe vereinfachen, aber er entzieht der Landwirtschaft im Allgemeinen und dem „eigenen“ Betrieb im Besonderen Produktionsfläche. Da zum Erhalt der bestehenden Produktion kein Neubau nötig ist (siehe Punkt 1), dieser aber das Landschaftsbild massiv beeinträchtigt, liegt das Bauvorhaben nicht im volkswirtschaftlichen Interesse

und steht im Widerspruch zum RPG Art. 3 Absätze 2 Bst. a und b und Art. 16 Abs. 1.

3. Die Nachhaltigkeit des Projekts ist nicht gewährleistet: Da der Gesuchsteller über kein eigenes Land verfügt, sein Betrieb damit vollständig vom Pachtverträgen abhängig und die Weiterführung des Betriebs nach 2020 nicht geregelt ist, stellt sich grundsätzlich die Frage, ob der Betrieb langfristig gesichert ist. Wenn dies nicht sichergestellt werden kann, sollte der Kanton dem Gesuchsteller nicht Landwirtschaftsland zum Bau eines Wohngebäudes verkaufen und der Gemeinderat keine Baubewilligung dafür erteilen. Es besteht die realistische Möglichkeit, dass das in der Landwirtschaftszone erstellte Gebäude bereits wenige Jahre nach seiner Fertigstellung zu einer grosszügigen, betriebsunabhängigen Villa an vorzüglicher Wohnlage umgenutzt wird. Die Gemeinde wird kaum eine Möglichkeit haben, beim Wegfall des Rebbaus eine Umnutzung zu verhindern. Deshalb muss sie bereits heute handeln und das Projekt mangels Nachhaltigkeit ablehnen.

Eine Bewilligung des Baugesuchs würde hingegen der Zersiedelung der Landschaft Vorschub leisten. Schon heute haben die drei vom Gesuchsteller benutzten Parzellen eigene Ökonomiegebäude, die z. T. von ihren Eigentümern bewohnt werden. Das vorliegende Bauprojekt führt vermutlich bloss zu einem weiteren Landsitz ohne landwirtschaftliche Rechtfertigung. Es darf nicht einreissen, dass in der Landwirtschaftszone Wohnhäuser stehen, die dort nur wegen eines früheren landwirtschaftlichen Betriebs zonenkonform waren, dies aber nicht mehr sind, weil ihr Umland an einen Landwirt verpachtet worden ist – und dieser neue Betriebseiter einen Anspruch auf ein eigenes Wohnhaus erwirbt. Auf diese Weise könnte mit jeder Pachtaufgabe ein neues Wohnhaus ermöglicht werden. Daraus kann eine endlose Kette nicht gerechtfertigter Wohnhäuser in der Landwirtschaftszone entstehen.

## II. Eventualantrag:

Das Baugesuch sei zur Verbesserung zurückzuweisen.

4. Das Baugesuch widerspricht in mehrfacher Weise dem Bundesgerichtsentscheid vom 3. September 2014 in gleicher Sache sowie den gesetzlichen Anforderungen:  
Das Baugesuch verletzt die Anforderung, nicht grössere Räume vorzusehen, als für die Bewirtschaftung notwendig sind. So hat das Bundesgericht festgestellt, dass das Baugesuch vom 17. Dez. 2008 in den betrieblichen Teilen überdimensioniert und deshalb nicht zonenkonform war. Das neu aufliegende Baugesuch unterscheidet sich vom erwähnten im Wesentlichen lediglich dadurch, dass die Fläche im Untergeschoss um 26.7%, jene im Erdgeschoss um 10% und jene im Obergeschoss um 2.3% und die Gebäudehöhe um 0.6 m vermindert wurde. Damit widerspricht es dem Redimensionierungsgebot des Gerichtsurteils. Dieses erkannte auf eine „offenkundige Überdimensionierung des Vorhabens“ und befand, das Vorhaben hätte „strikte auf das betrieblich Notwendige ... beschränkt werden müssen“ (Erw. 11.2).

Das Gutachten der ENHK vom 5.11.2009 beurteilte das Baugesuch vom 17.12.2008 als schwerwiegende Beeinträchtigung des BLN-Objekts 1606, schlug vor, die Betriebsfläche um 50% zu vermindern und empfahl der Gemeinde Horw, das Gesuch nicht zu bewilligen. Das Bundesgericht schützte die Vorinstanz in dieser Beurteilung.

Die im neuen Baugesuch vorgeschlagenen minimalen Reduktionen der AGF, die sich zudem hauptsächlich auf das nicht sichtbare – und daher landschaftlich irrelevante - Untergeschoss beschränken, und die marginale Reduktion der Gebäudehöhe sind nicht dazu geeignet, die schwerwiegende Beeinträchtigung des BLN Gebiets durch das geplante Bauprojekt relevant zu mildern. Der immer noch gross dimensionierte und bewusst auffällig gestaltete Baukörper belastet das Landschaftsbild in inakzeptabler Weise.

5. Das Baugesuch sieht neben der Betriebsleiterwohnung noch eine „Wohnung für die abtretende Generation“ vor (Raumkonzept Ziff. 24). Der Gesuchsteller will sich dafür offenbar auf die bäuerliche Tradition des „Stöckli“ berufen. Dafür fehlen ihm jedoch die Voraussetzungen. Er ist kein traditioneller Bauer, den man bei der Übergabe des Betriebs an einen Nachfolger nicht entwurzeln dürfte. Ein solches „Altenteil“ ist auch durch den BGE keinesfalls gedeckt, das festhält, dass die Grösse des Bauvorhabens „strikte auf das betrieblich Notwendige“ hätte beschränkt werden müssen (Erw. 11.2). Auch für die zweite Wohnung müsste somit dargetan werden, dass die ständige Anwesenheit der Bewohner eine betriebliche Notwendigkeit darstelle. Das ist nicht der Fall und ein Beweis dafür kann nicht beigebracht werden. Daher ist das ganze Obergeschoss zu streichen.
6. Das Baugesuch ist in vielen Belangen nicht hinreichend substantiiert. Es fehlen die betrieblichen Grössenangaben, die erforderlich wären, um die Zonenkonformität des Projekts zu beurteilen. Beispielsweise wird das Volumen der Betriebsräume nicht nach Massgabe der aktuellen Betriebsgrösse, sondern unter Einrechnung einer Reserve bemessen, deren Ausmass aber nirgends beziffert und begründet wird. Die fehlenden Daten sind nachzureichen.
7. Das Raumkonzept enthält unklare Angaben zum Umfang der Fremdkelterungen: Die Eigenproduktion wird mit 35'000 Liter pro Jahr beziffert – mit der Auftragskelterung sei für den Flaschenkeller „ein fast doppelt so grosses Volumen notwendig“ (Ziff. 21). Da ein Teil der aus der Fremdkelterung entstehenden Flaschen im Frühjahr abgeholt werden, muss der Umfang der Fremdkelterungen noch grösser sein als das Flaschenlager andeutet. Damit beträgt der Umfang der Fremdkelterungen vermutlich weit mehr als 50% und der Gesuchsteller kann weniger als die Hälfte der geplanten Betriebsgrösse durch die Eigenproduktion rechtfertigen, was nicht zulässig ist. Dies widerspricht der bundesgerichtlichen Praxis (Erw. 9 des BGE zum vorliegenden Fall). Die Betriebsgrösse ist daher massiv zu verkleinern.
8. Mit der Verlegung eines Teils des Arbeitsbereichs aus dem Untergeschoss in das Erdgeschoss ist das Projekt wesentlich verschlechtert worden. Die Arbeiten, die für den neuen Trakt „Durchgang/Arbeitsbereich“ im EG vorgesehen sind, lassen sich ebenso gut im UG abwickeln. Sonst wären sie ja auch nicht im Vorgängerprojekt dort angesiedelt worden. Wie z. B. der Plan Baugespann, Nordwestfassade zeigt, wäre es leicht möglich, diesen Raum in einem ver-

grösserten Untergeschoss anzufügen (z. B. links der geplanten Räume des UG). Dadurch könnte der im Landschaftsbild erscheinende Teil des Baus ganz wesentlich verkleinert werden. Bewilligungsfähig ist nur ein Projekt, das die oberirdischen Bauteile auf das strikt Notwendige beschränkt. Das ist nur bei einem Wegfall der Wohnung im OG und des Durchgangs/Arbeitsraums im EG möglich. Dieser letzte Raum ist überdies für eine absehbare Umnutzung prädestiniert: Schon bei einer massvollen Reduktion des Produktionsumfangs genügen die Arbeitsflächen im UG den betrieblichen Anforderungen. Dann kann der „Durchgang/Arbeitsraum durch verhältnismässig geringe bauliche Veränderungen geschlossen und der so vergrösserte Degustationsraum zu einem ansprechenden Restaurant umfunktioniert werden. Eine grosszügige Fensterfront gestattet denn auch bereits im vorliegenden Projekt für diesen Raum eine prächtige Aussicht auf See und Berge, was für einen blossen Durchgang oder Arbeitsraum nicht notwendig wäre.

9. Insgesamt lässt sich das geplante Gebäude im oberirdischen Teil um mehr als einen Viertel reduzieren, ohne dass damit eine bewilligungsrelevante Beeinträchtigung der betrieblichen Abläufe zu befürchten wäre. Es ist Sache des Gesuchstellers, darzutun, dass dies nicht zutrefte. Das vorliegende Gesuch ist weiterhin stark überdimensioniert und widerspricht damit den Vorgaben des Verwaltungsgerichts und des Bundesgerichts.
10. Das auffällig und eigenwillig gestaltete Gebäude will sich bewusst von der Umgebung abheben und damit das Landschaftsbild markant verändern. Neue Bauten sollen aber gemäss des BZR Art. 8 Abs. 4 und Art. 28 Abs. 3 an landschaftlich empfindlichen und exponierten Lagen – und dazu gehört der vorgesehene Bauplatz zweifellos – keine neue Akzente setzen, sondern sich in ihre Umgebung einfügen. Beispielsweise ist die Fassade des Gebäudes daher – statt mit einer Betonoberfläche – mit einer vertikalen Holzverkleidung zu gestalten – um es besser in seine bauliche Umgebung einzupassen.
11. Im Übrigen vermissen wir im Baugesuch einen Bepflanzungsplan, der diesen Namen verdient. Die Platzierung von zwei Kastanien und die Bemerkung „bestehende Hecke in Umgebung integrieren“ genügt den Anforderungen an einen Umgebungsplan insbesondere deshalb nicht, weil die bestehende, geschützte Hecke dem Gebäude teilweise die Aussicht auf den See verwehrt und sich damit die öffentlich begründeten Schutzziele und die Ziele der Bauherrschaft nicht decken. In den Rückweisungsentscheid sei daher die Auflage aufzunehmen, dass in einer späteren Baubewilligung durch verbindliche und kontrollierbare Pflegevorschriften sichergestellt werden müsse, dass die Schutzziele der geschützten Hecke nicht unterlaufen werden können.
12. Die Verkehrserschliessung ist ungenügend. Entgegen den Angaben des Gesuchstellers fahren nicht 20 bis 25 Lastwagen pro Jahr vom Winkel her zum Betrieb, sondern ein Mehrfaches dieser Anzahl Fahrzeuge (Beweisantrag: dieser Sachverhalt sei durch eine Studie zu erhärten). Die zu erwartende Verkehrsbelastung ist daher von weit grösserer Bedeutung als im Gesuch angegeben. Sie widerspricht der aktuellen Planung der Gemeinde Horw für die Seestrasse diametral. Eine Bewilligung des Baugesuchs müsste daher mit der Auflage verbunden werden, dass mindestens der Schwerverkehr über die kürzere Strecke am See, also von Kastanienbaum her, zugeleitet wird. Zu diesem

Zweck ist zur Gestaltung der Einmündung der Bergstrasse in die Seestrasse nötigenfalls der Badeplatz mit einzubeziehen, damit der Radius für abzweigende Busse und Lastwagen, die vom Hotel Kastanienbaum her kommen, genügend gross werden kann. Zusätzlich soll die Abzweigung so gestaltet werden, dass das Linksabbiegen vom Winkel her für den Schwerverkehr vermöglicht wird. Die blosser Kundeninformation, den Betrieb von Kastanienbaum her zu besuchen, wäre weder wirksam noch kontrollierbar. Zielführend sind allein bauliche Massnahmen, welche das Erreichen des angestrebten Ziels erzwingen.

## **Anträge**

Wir stellen die **Hauptanträge**

1. Die Einsprache gutzuheissen
2. das Baugesuch abzuweisen und
3. im Zweifelsfall ein Gutachten der ENHK und/oder des Innerschweizer Heimatschutzes einzuholen.

Wir ergänzen diese mit dem **Eventualantrag**, die vorstehenden Ziffern 4 bis 12 seien gutzuheissen und die darin formulierten Auflagen in die Rückweisung des Baugesuchs aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüssen

René Gächter, Präsident

Philippe Mastronardi, Vizepräsident