

EINSCHREIBEN

An den Gemeinderat und den Einwohnerrat der
Gemeinde Horw
Gemeindehaus
6048 Horw

Horw, 14. November

Kompromissvorschlag für einen Rückzug unserer Einsprachen

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin, sehr geehrte Herren Gemeinderäte
Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Einwohnerrats

Die unterzeichnenden Organisationen und privaten Einsprechenden sind zwar grundsätzlich der Ansicht, die Gemeinde habe mit dem aufliegenden Bebauungsplan Winkel (BP) ihre Planungspflicht nicht erfüllt, denn dieser dient einzig der Ermöglichung eines Bauprojekts und verfehlt das Ziel einer Gesamtplanung. Sie halten daher allesamt unverändert an ihren Einsprachen fest, sind jedoch bereit, diese zurückzuziehen, wenn der revidierte Bebauungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften vom 14. September 2015 folgende Änderungen übernehmen:

1. Verbesserung der ökologischen Vernetzung des Rieds mit seinem Umland.

1.1. Der BP verzichtet auf den Baubereich Süd 4, zugunsten eines Grünbereichs (s. Plan) mit folgender Zweckbestimmung (neuer Artikel 8a in den Sonderbauvorschriften):

- Freihaltung von Bauten
- Verbesserung der ökologischen Wechselwirkung zwischen dem Ried und seinem Umland
- Die Anlage eines Lehr- und Erlebnispfads ist möglich.

1.2. Der BP zeigt mögliche Verbindungskorridore zu Hangbiotopen von Amphibien auf (s. Plan).

2. Freihaltung eines 15 m breiten Schutzgürtels (gemessen ab der – von uns an sich bestrittenen – idealisierten 434 müM-Linie im Bereich des Rieds und der effektiven 434 müM Uferlinie im Bereich des Sees) **von ober- und unterirdischen Bauten** (s. Plan).

Dank dieser Massnahme widerspricht der BP nicht mehr übergeordnetem Recht (Gewässer-
raum), garantiert aber den Bestandesschutz.

3. Reduktion der Tiefgarage in ihrer Fläche

Unterirdische Bauten stören den Wasserhaushalt des für die Riedflora relevanten, oberflächennahen Grundwassers umso stärker, je näher sie ans Ried grenzen und länger ihre hangparallele Ausdehnung ist. Um den Verstoß des BP vom 14. Sept. 2015 gegen Art. 25 Abs. 2 BZR teilweise zu heilen, sieht der revidierte BP folgende Änderungen vor:

- 3.1. Im Baubereich Süd sieht der BP unterirdische Bauten nur ausserhalb des oben beschriebenen Schutzgürtels und nur im Areal vor, das in und zwischen den teilweise zu verändernden Baubereichen Süd 1-3 liegt (s.Plan).
- 3.2. Der BP beschränkt die Anzahl der unterirdischen Parkplätze auf die – gemäss Parkplatzreglement – von den Baubereichen Süd 1-3 minimal benötigte Anzahl und realisiert sie auf der kleinstmöglichen Fläche.
- 3.3. Eine zweite Tiefgarage im Teil des BP-Gebiets südlich des neuen Grünbereichs (gemäss Art. 8a) darf den nach Art. 13a von der Gemeinde festzulegenden Gesamtplan nicht beeinträchtigen.

4. Der BP begrenzt die Anzahl der möglichen Stockwerke in den Baubereichen Süd.

Um seiner Zweckbestimmung – „Schutz und massvolle Weiterentwicklung des historischen Ortsteils“ – näher zu kommen, schreibt der BP bezüglich der Gebäudehöhe für die Baubereiche Süd 1-3 vor:

- ein Sockelgeschoss von 80 cm Höhe,
- die Gebäude dürfen nur dreigeschossig in Erscheinung treten,
- ein Attikageschoss ist nicht möglich.

5. Erhalt des Hotels Sternen im heutigen Volumen

Der Bestandesschutz des Hotelgebäudes ist gegeben, obwohl es teilweise im freizuhaltenen Gewässerraum steht.

Bezüglich eines künftig möglichen Neu- oder Erweiterungsbaus kann sich ein kommunaler BP aber nicht über Bundesrecht hinwegsetzen, d.h. sein Baufeld hat ausserhalb des Gewässerraums zu liegen.

Artikel 9 Abs. 2 Satz 1 der Sonderbauvorschriften ist zu streichen und zu ersetzen durch: „Im Baubereich Sternen ist das gesamte Erdgeschoss als öffentlich zugängliches Restaurant und mindestens ein Vollgeschoss zur Beherbergung zu nutzen. Im Fall eines Ersatz- oder Umbaus sind Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 30° zu erstellen und ist ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 durchzuführen.“ Artikel 9 Abs. 3 (neu): „Im Fall einer Aufgabe des Hotelbetriebs ist für einen Ersatzbau der maximal mögliche Fussabdruck ausserhalb des Gewässerraums zu definieren und die maximale Höhe auf zwei Stockwerke mit Giebeldach zu

begrenzen“.

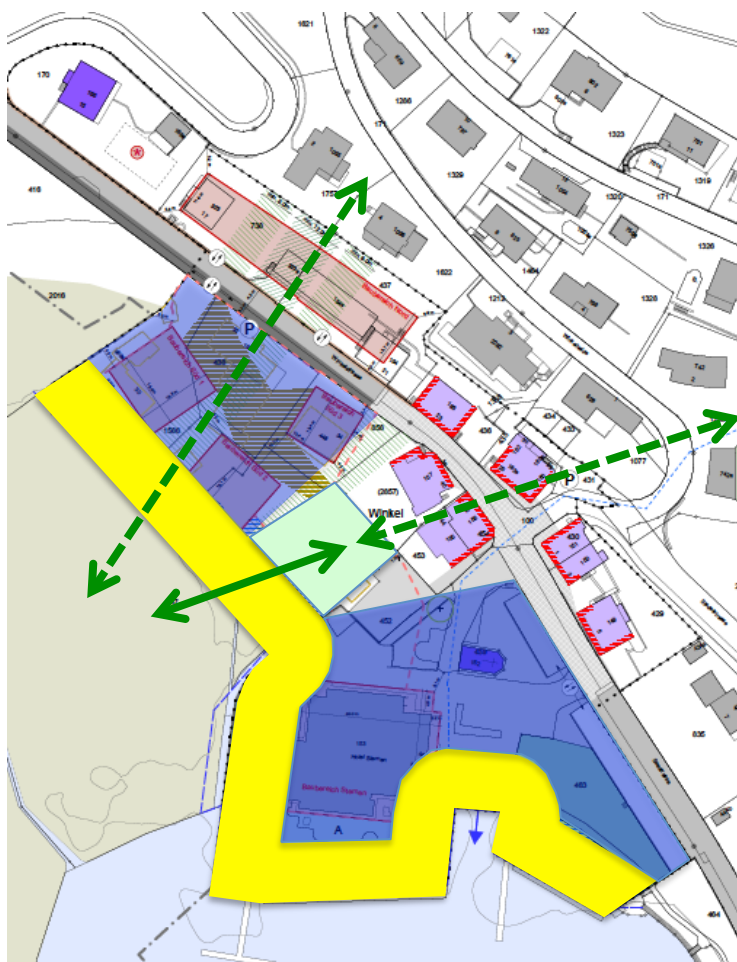
Begründung: Das Hotel wurde seinerzeit als dominantes Zentralgebäude der „Kurzone Winkel“ bewilligt. Da die Kurzone inzwischen aufgehoben wurde, das Hotelgebäude aber nicht Teil des historischen Ortskerns ist, müsste ein Neubau – sollte der Hotelbetrieb aufgegeben werden – der zentralen Zielsetzung des BP Kernzone Winkel „Schutz und massvolle Weiterentwicklung des historischen Ortsteils“ genügen.

6. Fehlendes Gesamtkonzept






Da der BP keine bereichsübergreifende Gesamtplanung herstellt, sind die Sonderbauvorschriften mindestens durch den folgenden neuen Artikel 13a zu ergänzen:

„Für die Gestaltung der Bereiche, für welche die Artikel 15 bis 17 gelten, erstellt die Gemeinde ein Gesamtkonzept, das den Grünbereich nach Art. 8a mitumfasst.“

Plan



Visualisierung des Kompromissvorschlags

-  Von Bauten und Anlagen freizuhaltende Zone
-  Tiefgaragen: Maximal möglicher Baubereich (BB) in den Baubereichen Süd 1-3 und denkbarer BB südlich des Grünbereichs, der den nach Art. 13a von der Gemeinde festzulegenden Gesamtplan aber nicht beeinträchtigen darf.
-  Grünbereich gemäss Art. 8a
-  Engräumige Vernetzung
-  Grossräumige Vernetzung schematisch

Wir hoffen, dass die Gemeinde auf diesen politisch motivierten Vorschlag eintreten kann. Wir machen ihn aus pragmatischen Gründen und laden den Gemeinderat zu Verhandlungen mit allen Einsprechenden ein. Falls auf dieser Grundlage eine gemeinsame Lösung gefunden

werden kann, werden wir unsere Einsprachen zurückziehen, andernfalls kehren wir zu unseren bisherigen Forderungen zurück.

Mit freundlichen Grüssen

Namens der Einsprache führenden Organisationen:

Pro Halbinsel Horw

.....
René Gächter
Präsident

.....
Philippe Mastronardi
Vizepräsident

Pro Natura, Postfach, 4018 Basel
Pro Natura Luzern, Denkmalstrasse 1, 6006 Luzern

.....
Samuel Ehrenbold
Geschäftsführer

Landschaftsschutzverein Vierwaldstättersee (LSVV)

.....
Urs Steiger, Präsident

WWF Schweiz **WWF Luzern**

.....
Marc Germann
Leiter Raumplanung

Natur- und Vogelschutzverein, Horw

.....
Brigitte Ammann, Präsidentin

Quartierverein Winkel Horw

.....
Jörg Gilg, Präsident

Genossenschaft Pro Zollhaus

.....
Herbert Blaser, Präsident

.....
Ueli Pistor, Vizepräsident

Die sich diesem Vorschlag anschliessenden privaten Einsprechenden:

Iris Szarka