

Gemeinderat der Gemeinde Horw
Gemeindehaus
6048 Horw

Horw 26.04.2016

Einsprache gegen den Gestaltungsplan Langensand Süd (Planänderung)
(Öffentliche Auflage vom 11. April 2016 bis 30. April 2016)

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident,
sehr geehrte Frau Gemeinderätin,
sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

das Baugebiet Langensand Süd liegt im BLN Objekt 1606 und damit anerkanntermassen an einer landschaftlich empfindlichen und exponierten Lage. Folgerichtig sieht deshalb das BZR im Art 30 für dieses Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht vor, mit den Zielen

- 1) eine besonders gute Einpassung ins Orts und Landschaftsbild zu garantieren, und
- 2) eine hohe Qualität in Architektur, Freiraum und Erschliessung sicherzustellen.

Die hundertprozentige Erfüllung dieser beiden Ziele, eine unabdingbare Auflage für den Gestaltungsplan (GP), kann einen gesteigerten planerischen Aufwand und möglicherweise auch erhöhte Baukosten bedingen. Als Ausgleich und als zusätzlichen Anreiz gewährt deshalb das PBG im § 75 einem erfolgreichen GP einen Bonus von 15% zusätzlich zur im BZR festgelegten Ausnützung.

In unserer Einsprache zur Vorgängerversion des GP haben wir begründet, weshalb unseres Erachtens der dannzumal beantragte Bonus nicht gerechtfertigt war. Jetzt stellen wir erstaunt fest, dass im Baufeld A statt ursprünglich 15% nur noch 5% und in den Baufeldern B und C statt 15% nur noch 10% Gestaltungsplanbonus beantragt werden. Offenbar wurde unsere Kritik falsch verstanden. Es war nicht unsere Absicht, eine Reduktion der Ausnützung zu erreichen, sondern wir erwarteten eine verbesserte Qualität des GP-Qualität die, einen Bonus von 15% rechtfertigen würde.

Der überarbeitete GP

- sieht im Baubereich A ein Gebäude weniger vor.
- senkt die Gebäude in den Baubereichen B und C um etwa 0.5 m ab.
- gestaltet die Attikageschosse kleiner.
- definiert einen Wanderweg linksufrig des Bachtelbachs.

Er hält aber unverändert am kritisierten Erschliessungskonzept fest: Einzig der Baubereich A

wird direkt von der Mättiwilstrasse her erschlossen, die Zufahrt zur Gemeinschaftsgarage der Baubereiche B und C erfolgt nach wie vor über die bestehende Siedlung Langensand Ost. Als Folge davon sieht der GP im Baubereich A nur eine Spielstrasse und keine autofreie Spielplätze vor.

Wir haben vorgeschlagen, das gesamte GP-Gebiet direkt von der Mättiwilstrasse her zu erschliessen, alle Motorfahrzeuge der Bewohner in einer Tiefgarage zu parken und für die Besucher ein ästhetisch gestaltetes Parkfeld am Siedlungsrand, z.B. entlang der Mättiwilstrasse, ausserhalb einer Lärmschutzwand vorzusehen.

Damit könnte an dieser landschaftlich reizvollen, aber höchst empfindlichen Lage eine beispielhafte, verkehrsfreie, durchgrünte Siedlung mit viel autofreien Begegnungs- und Spielflächen (auch im Baubereich A) realisiert werden, ohne die angrenzende Siedlung mit zusätzlichem Fremdverkehr zu belasten.

Anlässlich der Einspracheverhandlung wurde dieser Vorschlag als nicht diskussionswürdig zurückgewiesen, weil er mehr Aushub und damit zusätzliche Kosten bedinge. Diese Argumentation verkennt, dass an dieser Lage ein bewilligungsfähiger GP, gemäss BZR Art. 30, nicht primär Planungs- und Baukosten optimieren, sondern eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität und ein gutes Orts- und Landschaftsbild garantieren muss.

Da bei nur teilweiser Erfüllung dieser hohen Ansprüche der GP nicht bewilligt werden kann, beantragen wir,

- 1) die vorgeschlagene GP-Änderung nicht zu bewilligen.
- 2) sie zur weiteren Überarbeitung zurückzuweisen.
- 3) den Planern den 15% Bonus zu garantieren, wenn der GP trotz der erhöhten Ausnutzung den geforderten hohen Qualitätsansprüchen bezüglich landschaftsverträglicher architektonischer Gestaltung und Verkehrserschliessung gerecht wird.

Mit freundlichen Grüssen

René Gächter, Präsident

Philippe Mastronardi, Vizepräsident