

Horw, 18.12.2019

## **Einsprache gegen das Baugesuch der Korporation Horw Allmendstrasse 20 und 20a**

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

die Korporation Horw ersucht um Bewilligung zum Bau von zwei Mehrfamilienhäusern (MVH) an der Allmendstrasse 20 und 20a und einer Einstellhalle mit 49 Parkplätzen.

Wir stellen die Anträge,

- 1) das Baugesuch sei nicht zu bewilligen und zur Überarbeitung zurückzuweisen.
- 2) die beiden Gebäude A und B seien so zu dimensionieren oder so auf dem Baugrundstück zu positionieren, dass sie den vom PBG verlangten ordentlichen Gebäudeabstand einhalten.
- 3) Es sei nachzuweisen und amtlich festzustellen, dass die Ausnützungsziffer 0.75 auf keiner der drei neuen Parzellen 2057, 2388 und 473 überschritten wird.
- 4) Der im Dokument «Nachrechnung Ausnützungsberechnung 2019.11.26» unter der Position I geltend gemachte Bonus von 10%, sei zu begründen.
- 5) Der 5% Energiebonus sei erst zu gewähren nachdem der Anspruch begründet nachgewiesen wurde.
- 6) Es sei ein klarerer, realistischerer und verbindlicher Umgebungsplan zu erarbeiten, der
  - den Erhalt der Fusswegverbindung entlang der nördlichen Grenze des Baugrundstücks von der Allmendstrasse zur Bachstrasse garantiert.
  - auf der Allmendstrasse das vorgesehene Trottoir bis zur Einmündung der Einfahrt zum Parkplatz und zur Tiefgarage Allmendstrasse 18 ununterbrochen fortführt und
  - den interessierten Berechtigten – dank eines versenkbaren Pollers – weiterhin das Durchfahren der Allmendstrasse ermöglicht.
- 7) Die amtlichen Kosten seien der Bauherrschaft zu überbinden.

Wir begründen dies wie folgt:

1. Der Verein Pro Halbinsel Horw ist eine Organisation im Sinne von § 207 Abs. 1 lit.d PBG, die sich im Rahmen ihres statutarischen Zwecks seit mehr als fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmet. Er ist daher zur vorliegenden Einsprache berechtigt. Die Einsprachefrist vom 23. Dezember 2019 ist gewahrt

## 2. Gebäudeabstand

Das PBG umschreibt im § 131 Abs. 2 wie der ordentliche Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden A und B zu berechnen ist. Gemäss PBG § 122 Abs. 1 und 5 entspricht der minimal notwendige Abstand eines Gebäudes zu einer imaginären, zwischen den Gebäuden liegenden Grenze der halben Fassadenhöhe. Bei Fassadenlängen von mehr als 20m erhöht sich dieser minimal notwendige Abstand um einen Viertel der Überlänge.

Daraus ergibt sich für das Gebäude A ein minimal notwendiger «Grenzabstand» von  $7.48\text{m} + 2.41\text{m} = 9.98\text{m}$  und das Gebäude B muss einen «Grenzabstand» von  $6.57\text{m} + 2.41\text{m} = 8.98\text{m}$  einhalten. Die Summe der beiden «Grenzabstände»  $9.98\text{m} + 8.98\text{m} = 18.96\text{m}$  definiert den ordentlich notwendigen Gebäudeabstand. Der geplante Gebäudeabstand von 12m erreicht den für die Bauzone W4 0.75 geforderten ordentlichen Abstand von 18.87 bei weitem nicht.

Der gültige Zonenplan sieht zwischen der Allmend- und Bachstrasse eine Zone für verdichtete Bauweise vor (siehe Zonenplan A). Zwischenzeitlich wurde in Betracht gezogen, den Perimeter dieser Zone zu erweitern und im Rahmen einer Testplanung auch die Baugrundstücke Allmendstrasse 18, 20 und 20a miteinzubeziehen. Diese Absicht wurde aber durch Entscheid der Korporation wieder rückgängig gemacht (siehe Blickpunkt Nov. 2019, Seite 4). Damit liegt das Baugebiet für die beiden MVH Allmendstrasse 20 und 20a rechtlich klar ausserhalb der Zone für verdichtete Bauweise und es kann für den Gebäudeabstand keine Ausnahme unter Berufung auf § 133 Abs. 1 lit c PBG bewilligt werden.

## 3. Ausnützung

Im Zusammenhang mit dem Gesuch zum Neubau von 2 MVH an der Allmendstrasse 20 und 20a beabsichtigt die Grundstückbesitzerin, Korporation Horw, ihr Grundstück neu zu parzellieren. Das Baugesuch macht zwar Angaben zur geplanten Ausnützung der Bauparzelle 473 aber nicht zu jener der verkleinerten, bereits überbauten Parzellen 2388 und 2057. Das Gesuch kann aber nur bewilligt werden wenn auch auf diesen Parzellen die Ausnützungsziffer  $\leq 0.75$  ist.

## 4. Energiebonus

Die Korporation macht einen Energiebonus von 5% geltend. Gemäss PBV §10 Abs. 2 kann ein solcher gewährt werden, wenn i) ein Gebäude Minergie zertifiziert ist, oder ii) mindestens 75% des Wärmebedarfs mit erneuerbarer Energie gedeckt wird.

i) wird nicht nachgewiesen und die Absicht für ii) wird zwar bekundet, aber es besteht keine Gewissheit, dass sie technisch auch zeitgerecht umgesetzt werden kann. Wohl auch aus diesem Grund sieht das Projekt einen Tanklagerraum für rund 200'000 Liter Öl vor.

Falls der Energiebonus deshalb im Moment nicht gewährt werden kann, kann auch das Bauprojekt noch nicht bewilligt werden, da ohne diesen Bonus die Ausnützungsziffer  $> 0.75$  wäre.

5. Umgebungsplanung / Fussweg Allmendstrasse-Schulhausstrasse

Aus Sicht der Anwohner der Allmendstrasse ist es sehr wünschenswert, den Fussweg zwischen der Allmend- und Bachstrasse zu erhalten. Der Umgebungsplan sieht im Bereich der bestehenden Einmündung dieses Fusswegs in die Allmendstrasse aber die Pflanzung einer Birke vor und klärt nicht über die Bedeutung der gestrichelt gezeichneten gelben Linien auf.

Er sieht weiter vor,

- die Allmendstrasse auf ihrer westlichen Seite künstlich zu verengen, auf ihrer Ostseite einen Wendeplatz für Lastwagen zu gestalten und die Strasse für den MIV mit Pollern zu unterbrechen.
- Er verzichtet unverständlicherweise genau im Bereich der unübersichtlichen, künstlich verengten Kurve, dort wo es vor den Pollern für Velofahrer, schnelle E-Biker und Fussgänger eng wird, auf eine Fortsetzung des Trottoirs.
- Er täuscht unrealistisch vor, die sehr knappe Erdüberdeckung von < 25 cm Mächtigkeit auf der Tiefgarage, garantiere das Gedeihen einer Grosszahl von Ziersträuchern.

Aus diesen Gründen bitten wir Sie, sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Frau Gemeinderätin, sehr geehrte Herren Gemeinderäte, die Gesuchsteller aufzufordern, ein neues Bauprojekt auszuarbeiten, das den gesetzlichen Anforderungen genügt.

Mit freundlichen Grüssen

René Gächter, Präsident

Philippe Mastronardi, Vizepräsident