

Horw, 18.12.2019

Einsprache gegen das Baugesuch von Maggie und Urs Portmann-Schärer für den Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Seestrasse 7, 6048 Horw

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

Die Gesuchsteller ersuchen um Bewilligung zum Bau von 5 Wohnungen in einem Block in der zweigeschossigen Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage 0.25 und unmittelbar angrenzend an die Kernzone Winkel.

Wir stellen die Anträge,

- 1) das Baugesuch sei nicht zu bewilligen und zur Überarbeitung zurückzuweisen.
- 2) Die Dienststelle Hochschulbildung und Kultur sei am Verfahren zu beteiligen.
- 3) Der Innerschweizer Heimatschutz sei zu einer Stellungnahme einzuladen.
- 4) Die amtlichen Kosten seien der Bauherrschaft zu überbinden.

Wir begründen diese Anträge wie folgt:

1. Formelles

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 25. Dezember 2019 ist gewahrt.

2. Landschaftlich empfindliche Lage

Der geplante 28.5 m lange Bau erhebt sich fünf Stockwerke hoch über die Seestrasse. Er stört als massiger Fremdkörper, das Ortsbild in seiner empfindlichen Lage am Hang und in Seenähe erheblich. Der Bau verletzt die kleinkörnige Bauweise der Einfamilienhäuser entlang der Seestrasse und im seeseitigen Bereich der Stadelstrasse. Auch wenn im hinteren und oberen Bereich der Stadelstrasse

Baukörper entstanden sind, die nur leicht geneigte Dächer aufweisen, verletzt der Bau die Anforderung von Satteldächern, die von der Baukommission in der Zone durchgesetzt wird. Der in der ersten Reihe am Hang liegende Baukörper muss zudem besonders strenge Auflagen erfüllen, weil er das Gesamtbild am stärksten prägt. Die Empfindlichkeit der Landschaft steigt mit ihrer Nähe zum See. Der geplante Bau setzt damit als Blickfang jedes Betrachters den Massstab, an dem der Ortsbildschutz gemessen wird. Wenn an dieser Stelle der geplante Flachdach-Block realisiert wird, müssen ähnliche Blöcke überall in der Zone bewilligt werden. Damit verliert die Zone jegliche Rücksicht auf ihre landschaftliche Empfindlichkeit, die das BZR schützen will.

Eine zonenkonforme Bebauung des Grundstücks Nr. 835 kann höchstens in der Form von zwei kleinkörnigen Satteldach-Gebäuden, die allenfalls gegeneinander versetzt in den Hang gebaut werden, realisiert werden. Wünschenswert wäre es, das vom See her betrachtet links liegende Haus möglichst weit von der Seestrasse entfernt zu errichten. Damit würde der Charakter der Zone gewahrt und ein störender Präzedenzfall vermieden.

3. Eingliederungsgebot und Schutz des historischen Ortskerns

§ 140 Abs.1 PBG verlangt, dass Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern sind. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Der geplante Bau verletzt das Eingliederungsgebot. Dieses gilt nicht nur innerhalb der Bauzone, sondern in noch höherem Masse gegenüber dem historischen Dorfkern, der unmittelbar an der Grundstücksgrenze anschliesst. Der historische Ortskern wird durch einen Bebauungsplan geschützt, der nun im Entwurf in zweiter Auflage vorliegt. Das benachbarte Gebäudeensemble verdient danach besonderen Schutz. Die beiden unmittelbar benachbarten Häuser sind erhaltenswerte Bauten gemäss kantonalem Bauinventar und durch Pflichtbaulinien präzise auf ihr bestehendes Volumen beschränkt. Der Sinn und Zweck solch massiver Begrenzungen liegt im Ortsbildschutz, also im Wert einer Bauweise, die dem Betrachter ein harmonisches Gesamtbild verschafft. Dazu gehört auch die unmittelbare Umgebung der schützens- und erhaltenswerten Bauten. Bauten in unmittelbarer Nachbarschaft haben sich in die im historischen Dorfkern übliche Gestaltung einzugliedern.

Der geplante Bau beeinträchtigt dieses Ortsbild durch fast alle von § 140 Abs.1 PBG genannten Merkmale:

- Seine Grösse übersteigt die kleinkörnige Bauweise im Ortskern um ein Mehrfaches.

- Seine Proportionen lassen den Bau als massige Barrikade zwischen See und Hang erscheinen.
- Seine Gestaltung als kaum gegliederte, gegen 30 Meter lange gerade Front wirkt für einen Betrachter des Dorfkerns von der Seestrasse aus wie eine Faust aufs Auge.
- Die Bauart mit sieben gleichförmigen Terrassen, die vermutlich verglast werden, lässt keine gegliederte Struktur von Hauswänden und Fenstern zu, wie sie bei den benachbarten Bauten üblich ist.
- Die dominierende Dachform als Flachdach tritt in harten Widerspruch zum Spiel der Giebeldächer im Ortskern und den in der Zone W2 0.25 in empfindlicher Lage liegenden Nachbargebäuden.

§ 142 Abs. 1 PBG fordert von Neubauten in der Umgebung von Gebäuden von geschichtlicher Bedeutung, dass der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Bauten Rechnung zu tragen sei. Der geplante Bau befindet sich in empfindlicher Nähe zum historischen Ortskern des Winkels und muss diesen Forderungen entsprechen. Er verletzt aber jede einzelne dieser Bedingungen:

- Die Bausubstanz des geplanten Betonbaus widerspricht dem Erscheinungsbild der Bauten im Ortskern
- Der Charakter als langer Wohnblock in der Form einer Schachtel mit ausgeprägten Horizontallinien widerspricht der Gebäudeform im Ortskern mit ihren kleinen Grundrissen und nach oben strebenden Dachformen.
- Die Gestalt des Blocks widerspricht der Gestaltung des einheitlichen Ensembles von Bauten im Ortskern.
- Die optische Wirkung des geplanten Neubaus steht in krassem Widerspruch zum Erscheinungsbild des Ortskerns.

Der Ortskern bildet gemäss kantonalem Bauinventar die Baugruppe «Winkel», deren Ensemblewirkung langfristig erhalten werden soll. Der geplante Neubau stört dieses Ensemble massiv.

4. Denkmalschutz der Kapelle

Das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG) schützt in § 1 Abs. 1 insbesondere Kapellen und Gruppen von Bauten, die einen Ortskern bilden. Darunter fällt sowohl der historische Ortskern Winkel als auch die denkmalgeschützte Dreikönigskapelle aus dem Jahr 1648, die seit dreieinhalb Jahrhunderten einen prägenden Bestandteil des Ortsteils Winkel bildet.

Die oben erwähnten Mängel des geplanten Gebäudes führen auch unter diesem Gesetz zur Ablehnung des Gesuchs. Die Kapelle liegt nur rund 30 m von der

Bauparzelle entfernt und erträgt keine Beeinträchtigung durch ein Gebäude von der Art des geplanten. Hier wird der Umgebungsschutz von § 142 Abs. 1 PGB besonders wirksam. Der Platz um die Kapelle und das Sternengärtli bilden den Perimeter, auf dem der Bebauungsplan Winkel eine Freiraumgestaltung vorsieht, welche in einem nachgelagerten Verfahren die Umgebung der Kapelle aufwerten soll. Es wäre ein Planungswiderspruch, wenn im Vorfeld dieser Bemühungen ein Bauprojekt bewilligt würde, das den Denkmalschutz der Kapelle verletzt.

5. Baurechtliche Hinweise an die Bewilligungsbehörde

Bei der vorstehenden Prüfung des Baugesuchs sind uns einige weitere Mängel aufgefallen, auf die wir die Bewilligungsbehörde hinweisen möchten:

- Die Parzellengrösse von 996 m² gestattet in der Zone 0,25 eine anrechenbare Geschossfläche von 249 m², wie richtigerweise angegeben wird. Die Gesuchsteller belegen aber nicht, wie sie die anrechenbare Geschossfläche bestimmen. Das Erdgeschoss misst 348,46 m² also 100 Quadratmeter mehr als zulässig. Nach Abzug der Atriumsflächen von 40 m² verbleibt noch eine Differenz von über 50 m², die zu begründen wäre.
- Der «Haupteingang zum Gebäude für Besucher» von der Stadelstrasse erfordert eine Bewilligung durch die Strassengenossenschaft Stadelstrasse, da das Grundstück Nr. 835 nicht bis zu dieser Strasse reicht.
- Das Kellergeschoss wird leicht in ein Wohngeschoss umzuwandeln sein. Die Lichtschächte lassen sich als Ausblick auf den See umwandeln, wenn die lose Steinmauer geöffnet wird. Als Umgebungsgestaltung ist dies erfahrungsgemäss von der Baubehörde kaum kontrollierbar.
- Dieses Risiko besteht insbesondere, weil das Parkgeschoss viel grösser ist, als benötigt. Mit rund 1'200 m² würde es für mehr als 12 Autos Platz bieten. Die angedeutete Unterteilung des Parkgeschosses erlaubt, hinreichend Kellerraum im Parkgeschoss zu schaffen. Damit wird das Kellergeschoss überflüssig und der Bau könnte um ein ganzes Stockwerk verkleinert werden.
- Da die Dachfläche begehrbar gestaltet ist, werden Geländer erforderlich, die das Gebäude noch höher erscheinen lassen.

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