

Erwartungen an eine Umzonung der Sonderbauzone (SBZ) Tourismus Chrischona in eine Wohnzone

Die Grundeigentümer beabsichtigen auf dem Chrischona-Gelände, das der SBZ Tourismus Chrischona mit Bebauungsplanpflicht zugeordnet ist, eine Wohnsiedlung zu realisieren. Dies bedarf einer Umzonung des Gebiets in eine Wohnzone, die einerseits an die W2 0.25 und andererseits an die W2 0.3 angrenzen wird.

An dieser landschaftlich exponierten Lage – am seeseitigen Rand des BLN Gebiets 1606 – müssen die für die SBZ geltenden allgemeinen Bestimmungen selbstredend auch für die künftige Wohnzone Gültigkeit behalten.

Konkret verlangen diese,

- eine besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild.
- eine hohe Qualität in Architektur, Freiraum und Erschliessung.
- die Gewährleistung einer angemessenen Aussicht vom Seeacherweg.
- eine angemessene Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit.

Aus unserer Sicht muss das Richtprojekt daher primär dem BLN Schutzziel genügen. D. h., es muss „die wertvollen Ortsbilder mit ihren prägenden Elementen und mit ihrem Umfeld erhalten“.

Daneben muss es

1. das Eingliederungsgebot in seine bauliche Umgebung beachten.
2. für die Allgemeinheit einen signifikanten Mehrwert bringen.

Bezüglich des Eingliederungsgebots heisst das konkret, dass

- 1.1. maximal 4-geschossig (1 Untergeschoss, 2 Vollgeschosse, Attikageschoss) gebaut werden und die Gebäudelänge 35 m resp. 25 m nicht überschreiten darf (BZR Art. 8). *(Ich stimme Hansueli Remund zu, dass an dieser exponierten Lage wahrscheinlich nur dreigeschossige Gebäude landschaftsverträglich sind.)*
- 1.2. die Attikageschosse soweit zurückversetzt werden müssen, dass die Gebäude talseitig maximal dreigeschossig erscheinen (BZR Art. 33, Abs. 2). *(Diese Bestimmung schliesst die Möglichkeit zum Bau von 4-geschossigen Gebäuden praktisch aus, da vom See her betrachtet, das Attikageschoss nie genügend weit zurückversetzt werden kann.)*
- 1.3 Vom Workshop 1 wurde zudem eine «offene parkähnliche», «kaschierte» Bebauung gewünscht. *(Diesem Punkt muss aus unserer Sicht an dieser*

exponierten, empfindlichen Lage besonders hohe Beachtung geschenkt werden).

Bezüglich des Mehrwerts für die Öffentlichkeit, der dank der Umzonung generiert werden soll, formulierten der Workshop 1 und der Gemeinderat in seinem B+A 1603 an den Einwohnerrat die folgenden Ziele:

- 2.1 Das Gelände oberhalb des Seeacherwegs soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.
- 2.2. Ein Weg durchs Gelände soll die Seestrasse ans Wegenetz im Innern der Halbinsel anschliessen.
- 2.3 Der Workshop 1 wünschte ferner die Schaffung eines Quartiertreffs.
- 2.4 Der Richtplan soll ferner zu einer besseren ökologischen Vernetzung von See und Halbinsel beitragen. In diesem Zusammenhang soll ein Vorschlag zur offenen Bachführung zwischen der Parz. Nr. 2206 und dem See vorgeschlagen werden.

Bemerkung zu 2.1:

Diese Bedingung garantiert den Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Fläche, schafft aber per se noch keinen Mehrwert.

Bemerkung zu 2.2:

Da bereits Art 8 Abs 2 (BZR) verlangt, dass die der Tourismuszone zugewiesenen Flächen in angemessener Weise öffentlich zugänglich zu gestalten sind, kann die Umzonung in eine Wohnzone der Öffentlichkeit nur den geforderten Mehrwert bringen, wenn die neue Wohnzone öffentliche, für Fussgänger gut erreichbare Räume mit hohem Erlebniswert anbietet. Die geforderte Durchgängigkeit setzt voraus, dass der von der Seestrasse zum Seeacherweg geplante Weg als offizieller Wanderweg zum Hinterberg weitergeführt und dort ans Wanderwegnetz der Halbinsel angeschlossen werden muss.

Bemerkung zu 2.4:

Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn die Besitzerin der Parzelle 637 zur Renaturierung Hand bietet. Das Planteam Hosoya Schaefer Architects AG schlägt vor, den Bach vom See bis zur Quelle zu renaturieren. Ich ersuche es aufzuzeigen, wie weit das angesichts der bestehenden Überbauung landschaftsverträglich möglich wäre.

Allgemeine Folgerung :

Für die breite Öffentlichkeit kann die Umzonung der Tourismuszone in eine Wohnzone nur dann einen echten Mehrwert generieren, wenn sich neben der AWS Arthur Waser Stiftung und der AWS Chrischona AG auch die ans Plangebiet angrenzenden Nachbarn und die Gemeinde Horw dafür einsetzen. Wie kann das erreicht werden?