

Gemeinderat der Gemeinde Horw
Gemeindehaus
6048 Horw

Zugestellt per e.mail

Horw, 05. 03. 2021

Einsprache gegen das Baugesuch von M. und U. Portmann-Schärer zum Bau eines Mehrfamilienhauses an der Seestrasse 7, 6048 Horw

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die Gesuchsteller ersuchen um Bewilligung zum Bau eines Wohnblocks mit 5 Wohnungen in der zweigeschossigen Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage (BLN-Gebiet), in unmittelbarer Nachbarschaft zu den schützenswerten historischen Gebäuden der Kernzone Winkel.

Wir stellen die Anträge,

- 1) das Baugesuch sei nicht zu bewilligen und zur Überarbeitung zurückzuweisen.
 - Es sei ein realistischer, verbindlicher Umgebungsplan zu erarbeiten.
 - Die gute Eingliederung des überarbeiteten Projekts in seine Umgebung sei mit Visualisierungen vom See und von der Seestrasse her zu belegen.
- 2) der Innerschweizer Heimatschutz sei zu einer Stellungnahme einzuladen.
- 3) 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 09. März 2021 ist gewahrt.

2. Missachtung der Schutzziele des BLN-Schutzgebiets 1606

Das Baugrundstück liegt im BLN-Schutzgebiet 1606, das an diesem Ort die folgenden Schutzziele verfolgt:

- Die wertvollen Ortsbilder mit ihren prägenden Elementen und mit ihrem Umfeld erhalten.
- Die kulturhistorisch wertvollen Ensembles, Bauten und Anlagen mit ihrem Umfeld erhalten.

Die steil zum See abfallende Landschaft ist charakterisiert durch ihre feinkörnige Überbauung mit Einfamilienhäusern, die von viel Grünflächen umgeben sind. Kein Gebäude hat ein Flachdach, die meisten der vom See her einsehbaren Gebäudefronten sind nur etwa 13 m lang, zwei Gebäude weisen Längen von rund 19 m auf. Damit erfüllt das Umfeld des geplanten Projekts bis anhin die Kriterien des BLN-Schutzgebiets.

Der geplante Mehrfamilienblock stört dieses Ortsbild aber erheblich. Auch wenn das BLN-Schutzgebiet für die Gemeindebehörden keine zwingende Rechtsnorm darstellt, ist eine Verletzung seiner Vorgaben in die Beurteilung einzubeziehen, denn das Projekt verletzt die Zielsetzungen des Landschaftsschutzes generell.

3. Verletzung der Zone W 2, landschaftlich empfindliche Lage (Art. 8 Abs. 4 BZR)

Das geplante Gebäude erhebt sich mit einer Länge von 28,5 Metern fünf Stockwerke hoch über die Seestrasse. In dieser empfindlichen Lage im Hang und in Seenähe stört es als massiger Fremdkörper das Gesamtbild der Zone W 2 0.25 und verletzt die eigene Wohnzone. Der Mehrfamilienblock widerspricht der feinkörnigen Bauweise der Einfamilienhäuser entlang der Seestrasse und im seeseitigen Bereich der Stadelstrasse. Auch wenn im hinteren und oberen, weniger einsehbaren Bereich der Stadelstrasse Baukörper entstanden sind, die nur leicht geneigte Dächer aufweisen, verletzt das Baugesuch die Anforderung von Satteldächern, die von der Baukommission in der Zone durchgesetzt wird. In der ersten Reihe am Hang liegend, muss der Baukörper besonders strenge Auflagen erfüllen, weil er hier das Gesamtbild am stärksten prägt. Die landschaftliche Empfindlichkeit steigt mit der Nähe zum See. Der geplante Bau wird damit zum Blickfang jedes Betrachters. Wenn deshalb an dieser Stelle der geplante Flachdach-Block realisiert wird, müssen ähnliche Blöcke überall in der Zone bewilligt werden. Damit verliert die Zone ihren Zweck, die landschaftliche Empfindlichkeit zu schützen.

Für die Zone W2, landschaftlich empfindliche Lage, verlangt Art. 8 Abs. 4 BZR, dass hier einer landschaftsgerechten, gut gestalteten Bebauung besondere Beachtung zu schenken ist. Der Gemeinderat kann zu diesem Zweck Baubewilligungen mit Auflagen über Fassadengestaltung, Baumaterialien, Dachgestaltung,

Umgebungsgestaltung, Bepflanzung, Terrainveränderung und dergleichen verbinden. Im vorliegenden Fall verletzen insbesondere die übermässigen Dimensionen des Gebäudes (fehlende Kleinkörnigkeit der Bauweise) sowie das geplante Flachdach die Zielsetzungen der geltende Bau- und Zonenordnung.

4. Verletzung des Eingliederungsgebots

§ 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 nicht nur innerhalb der Bauzone W2 0.25, sondern in noch höherem Masse gegenüber dem historischen Dorfkern, der unmittelbar an der Grundstücksgrenze anschliesst. Er wird durch einen Bebauungsplan geschützt, der nun im Entwurf in zweiter Auflage vorliegt. Das benachbarte Gebäudeensemble im Dorfkern Winkel 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 dieser schützens- und erhaltenswerten Bauten. Bauten in unmittelbarer Nachbarschaft haben sich daher in die im historischen Dorfkern übliche Gestaltung einzugliedern.

Das geplante Gebäude 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 wenig gegliederte, fast 30 Meter lange Front wirkt von der Seestrasse her gesehen für einen Betrachter des Dorfkerns wie eine Faust aufs Auge.
- Seine Bauart mit ihren gleichförmigen Terrassenfronten weicht erheblich von der feingegliederten Struktur der Fassaden und Fenster ab, wie sie bei den benachbarten Bauten im Winkel üblich ist.
- Das Flachdach tritt in harten Widerspruch zum Spiel der Giebeldächer im Ortskern und den in der Zone W2 0.25 in landschaftlich empfindlicher Lage liegenden Nachbargebäuden (s. Abbildung)
- Die Fassadenpläne erwecken den falschen Eindruck, die Hangflächen unter den Balkonen könnten trotz Wassermangels begrünt werden. Es sei daher mit einem verbindlichen Umgebungsplan aufzuzeigen, wie diese hässlichen Flächen ganzjährig optisch reizvoll kaschiert werden sollen.



5. Verletzung des angrenzenden historischen Ortskerns

§ 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. Das geplante Gebäude befindet sich in empfindlicher Nähe zum historischen Ortskern des Winkels und muss daher diesen Forderungen entsprechen. Es verletzt aber jede einzelne dieser Bedingungen:

- Die Bausubstanz des geplanten Betonbaus widerspricht dem Erscheinungsbild der Bauten im Ortskern
- Der Charakter als langer Wohnblock mit ausgeprägten Horizontallinien widerspricht der Gebäudeform im Ortskern mit ihren kleinen Grundrissen und nach oben strebenden Dachformen.
- 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.

6. Verletzung des Denkmalschutzes für die 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 knapp 40 m von der Bauparzelle – in Sichtdistanz – 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.

7. Baurechtlicher Hinweis an die Bewilligungsbehörde

Das vorliegende Projekt sieht im Erdgeschoss zusätzlich zur erlaubten AGF noch zwei Atrien und zwei Wintergärten vor, mit dem versteckten Ziel, hier und im Untergeschoss möglichst viel Wohnfläche realisieren zu können, die nicht zur AGF zählt. Als Resultat dieser Wohnraummaximierung wird ein 28.5 m langes, mehrstöckiges Mehrfamilienhaus mit einem sichtbaren Untergeschoss vorgeschlagen, das gegen Art. 39 Abs. 3 BZR, § 140 PBG und § 1 Abs. 1 DSchG verstösst und daher nicht bewilligt werden kann.

8. Umweltschutzhinweis

Das Projekt sieht eine sehr tiefe Baugrube vor. Anderswo gemachte Erfahrungen lassen vermuten, dass zur Baugrubensicherung eingebauter Spritzbeton den pH-Wert des Sickerwassers so stark anheben kann, dass es nicht in einen Vorfluter eingeleitet werden darf.

Wir ersuchen deshalb das Baudepartement, – im Sinne der Vorsorge – ein Baugesuch nur mit Auflagen zu bewilligen, welche eine Verunreinigung des Sickerwassers mit Sicherheit ausschliessen.

9. Alternativvorschlag

Es gehört nicht zu den Pflichten eines Einsprechers, Lösungsvorschläge zu machen. Trotzdem möchten wir nicht nur als «Bauverhinderer» erscheinen. Jeder Bauentscheid erfordert eine Abwägung öffentlicher und privater Interessen. Der Private muss sich zwar an die öffentlichen Vorschriften halten, soll aber in deren Rahmen seine Eigentumsrechte optimal verwirklichen können. Deshalb möchten wir kurz andeuten, wie aus unserer Sicht im vorliegenden Fall das öffentliche Recht ohne wesentliche Reduktion der Nutzung an der Liegenschaft gewahrt werden kann.

Das zweite Baugesuch behält trotz seiner Zweiteilung den Blockcharakter der Baute bei. Auf dem Grundstück liessen sich aber bis zu drei kleinkörnig erscheinende Satteldachhäuser verwirklichen, die – in leicht versetzter Bauweise – das Eingliederungsgebot und den Schutz von Ortskern und Kapelle beachten.

Auf dem Grundstück des Gesuchstellers erlaubt das BZR: 1 sichtbares UG, 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (z.B. eine zurückversetzte Attika); zudem darf die Firsthöhe nicht mehr als 8.5 m und die anrechenbare Geschossfläche nicht mehr als 249 m² betragen. Flachdächer sind nicht erwünscht und die Gebäudelänge sollte 19 m nicht überschreiten.

Dem Architekten stellt sich die schwierige aber spannende Aufgabe, unter Beachtung dieser Vorgaben ein landschaftsverträgliches Projekt zu entwickeln, das die Interessen des Bauherrn auf rechtmässige Weise wahrnimmt. Falls das gewünscht wird, so bieten wir im Rahmen unserer fachlichen Möglichkeiten gerne an, in diesem Prozess iterativ mitzuwirken.

Wir schlagen vor, auf das überflüssige Kellergeschoss zu verzichten. Das Garagengeschoss ist so grossräumig konzipiert, dass darin alle Kellerräume untergebracht werden können. Damit vermindern sich die Gebäudehöhen um ein ganzes Stockwerk.

Um den Fussabdruck der Gebäude und damit auch ihre Länge verkleinern zu können, regen wir an, die beabsichtigte anrechenbare Geschossfläche in zwei statt nur in einem Vollgeschoss zu realisieren und in diesen Stockwerken auf Atrien zu verzichten und damit die Fussabdruckfläche und Gebäudelänge auf die Hälfte zu reduzieren.

Schliesslich regen wir an, mit einem dem Baugesuch beigefügten verbindlichen Umgebungsplan nachzuweisen, dass die Umgebung der Baukörper zonengerecht gestaltet werden kann.

Wir sind überzeugt, dass eine zonenkonforme, landschaftsverträgliche Überbauung des Grundstücks Nr. 835 möglich ist, die sowohl den Charakter des Winkels wahrnimmt wie die Interessen des Bauherrn erfüllt.

Aus diesen Gründen bitten wir Sie, sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, eine Bewilligung des Baugesuchs zu verweigern und die Gesuchsteller aufzufordern, ein neues Bauprojekt auszuarbeiten, das den Ansprüchen des Eingliederungsgebots zu genügen vermag.

Mit freundlichen Grüssen

René Gächter, Präsident

Philippe Mastronardi, Vizepräsident