

HOFSTETTER  
ADVOKATUR & NOTARIAT

**Recommandé**  
Baudepartement Horw  
Gemeindehausplatz 1  
Postfach  
6048 Horw

URS HOFSTETTER-ARNET \*  
lic. iur., Rechtsanwalt · Partner  
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht  
urs.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

DOMINO HOFSTETTER \* \*\*  
MLaw, Rechtsanwältin · Notarin · Partnerin  
Fachanwältin SAV Erbrecht  
domino.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

STEFAN MUNDHAAS \*  
MLaw, Rechtsanwalt  
stefan.mundhaas@hofstetteradvokatur.ch

ALICIA UNTERNÄHRER  
MLaw, Juristin  
alicia.unternaehrer@hofstetteradvokatur.ch

\* Eingetragen im Anwaltsregister

\*\* Eingetragen im Notarenregister

Luzern, 2. Juli 2021/iv

**BK-Nr. 2021/0417**  
**STELLUNGNAHME**

für

**Verein Pro Halbinsel Horw**, vertreten durch Dr. sc.nat ETH René Gächter, Präsident, Krienserstrasse 15, 6048 Horw und Prof. em. Dr. iur. Philippe Mastronardi, Vizepräsident, Stadelstrasse 2, 6048 Horw

**Einsprecher**

vertreten durch Rechtsanwältin Domino Hofstetter, Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Weggisgasse 29, Postfach 2930, 6002 Luzern

gegen

**Urs und Margrit Portmann-Schärer**, Seestrasse 7, 6048 Horw

**Gesuchsteller**

vertreten durch Rechtsanwalt Bernhard Stadelmann, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Wegmatt 16, Postfach 336, 6048 Horw

betreffend

**BK-Nr. 2021-0417 Neubau Mehrfamilienhaus auf Grundstück Nr. 835, GB Horw, Seestrasse 7**

HOFSTETTER ADVOKATUR & NOTARIAT AG

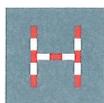
STANDORT LUZERN  
Weggisgasse 29  
Postfach 2930  
CH-6002 Luzern  
+41 41 410 09 09

STANDORT MEGGEN  
Hauptstrasse 48  
CH-6045 Meggen  
+41 41 377 55 44



TOP ANWALTSKANZLEI 2021  
- Bau- und Planungsrecht  
- Immobilienrecht  
- Energie- und Umweltrecht  
- Erb- und Nachlassrecht

mail@hofstetteradvokatur.ch  
www.hofstetteradvokatur.ch



Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, sehr geehrte Frau Gemeindeschreiberin

- Mit Schreiben vom 4. Juni 2021 haben Sie mir die Duplik der Gesuchstellerin zukommen lassen (Eingang: 5. Juni 2021), wofür ich Ihnen danke. Mit Fristeinräumungsgesuch vom 14. Juni 2021 habe ich Sie um eine Frist bis zum 2. Juli 2021 für das Einreichen einer entsprechenden Stellungnahme gebeten, welche Sie mir mit Schreiben vom 18. Juni 2021 freundlicherweise gewährt haben.

An den Anträgen und deren Begründung in der Einsprache vom 5. März 2021 wird vollumfänglich festgehalten. Soweit die Darstellung der Gesuchsteller davon abweicht, wird diese vollumfänglich bestritten, auch wenn im Folgenden nicht zu sämtlichen von den Gesuchstellern vorgebrachten Ausführungen Stellung bezogen wird.

#### **Zur Duplik der Gesuchsteller vom 28. Mai 2021**

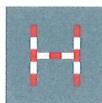
##### **Zu I. Vorbemerkungen**

##### **Zu ad. 1.-3.**

1. Bestritten. Der Einsprecher hält an Ihren Ausführungen in Rz. 1 f. der Stellungnahme vom 18. Mai 2021 vollumfänglich fest.

##### **Zu ad. 4.-8.**

2. Es wird bestritten, dass der Einsprecher bzw. die die beauftragte Rechtsanwältin keine Einsicht in die Pläne genommen hat. Die Gesuchsteller verwenden offenbar einen rechtlich falschen Begriff der Staffelung von Gebäuden, indem sie davon ausgehen, dass es bereits genüge, wenn sich zwei Gebäudeteile optisch horizontal und vertikal unwesentlich unterscheiden lassen. Nach ständiger Rechtsprechung des Kantonsgerichts kommt dem Begriff der Staffelung nach § 38 Abs. 5 PBG hingegen nur die Bedeutung einer vertikalen Staffelung um mindestens 3.0 m zu (vgl. LGVE 2021 IV Nr. 3: Urteil 7H 19 185 vom 20. November 2020 m.Verw.a. V 98 214 vom 21.7.1999, E. 3b). Die Staffelung bzw. die Versetzung muss zudem optisch eindeutig wahrnehmbar sein, so dass die Baukörper selbständig in Erscheinung treten, was vorliegend keinesfalls zutrifft. Diese optische Wahrnehmbarkeit der Versetzung muss zudem über den ganzen versetzten Bauteil und mithin über alle seine sichtbaren Geschosse gewährleistet sein (vgl. LGVE 2021 IV Nr. 3: Urteil 7H 19 185 vom 20. November 2020 E. 5.3). Es kann im Übrigen auf Rz. 5 ff. der Stellungnahme vom 18. Mai 2021 verwiesen werden.
3. Zusammengefasst liegt keine Staffelung gemäss Rechtsprechung des Kantonsgerichts vor, weshalb das Baugesuch abzuweisen ist.



**Zu ad. 9.-11.**

4. Bestritten. Der Einsprecher hält an seinen Ausführungen in Rz. 9 ff. der Stellungnahme vom 18. Mai 2021 vollumfänglich fest.

**Zu ad. 12.**

5. Es wird bestritten, dass der Einsprecher eine unrichtige Behauptung aufgestellt und davon falsche Schlüsse abgeleitet hat. Den es trifft eben nicht zu, dass der Verlauf des gewachsenen Terrains in den Plänen richtig wiedergegeben ist und auch die Berechnung des Untergeschosses richtig ist. Es wird auf die Ausführungen in Rz. 12 der Stellungnahme vom 18. Mai 2021 verwiesen.

**Zu ad. 13, ad. 14.-15. und ad. 16.-17.**

6. Bestritten. Der Einsprecher hält an seinen Ausführungen in Rz. 13-17 der Stellungnahme vom 18. Mai 2021 vollumfänglich fest.

**Zu Ziff. 18**

7. Bestritten. Der Einsprecher hält an seinen Ausführungen in Rz. 18 der Stellungnahme vom 18. Mai 2021 vollumfänglich fest.

**Zu II. zur Einsprache**

**Zu Ziff. 21**

8. Bestritten. Der Einsprecher hält an seinen Ausführungen in Rz. 21 der Stellungnahme vom 18. Mai 2021 vollumfänglich fest.

**Zu Ziff. 22**

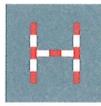
9. Es wird bestritten, dass sämtliche anrechenbaren Geschossflächen mitberücksichtigt wurden und die Ausnützungsberechnung korrekt ist. Gegenteiliges wird von der Gesuchstellerin auch nicht belegt. Es wird auf die Ausführungen in Rz. 22 der Stellungnahme vom 18. Mai 2021 verwiesen.

**Zu Ziff. 23**

10. Bestritten. Der Einsprecher hält an seinen Ausführungen in Rz. 23 der Stellungnahme vom 18. Mai 2021 vollumfänglich fest.

**Zu Ziff. 24 – 31**

11. Bestritten. Die Gesuchsteller verkennen, dass vorliegend nicht Vorschriften von anderen Zonen angewendet werden sollen, sondern die gemäss BZR geltenden Vorschriften für diese betreffende Zone. Wie bereits ausgeführt ist es belanglos, welche Bauten anderswo in der Zone W2 0,25



bewilligt worden sind. Entscheidend ist, was der Begriff der «landschaftlich empfindlichen Lage» im Fall des vorliegenden Baugesuchs bedeutet. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Rz. 26 der Stellungnahme vom 18. Mai 2021 verwiesen.

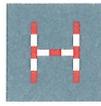
12. Mit ihrer Haltung verkennen die Gesuchsteller den normativen Gehalt des Begriffs «landschaftlich empfindlichen Lage». So muss der Begriff «landschaftlich empfindliche Lage» an verschiedenen Orten auf der Horwer Halbinsel unterschiedlich streng beurteilt werden. Wie in der Einsprache vom 5. März 2021 bereits ausgeführt wurde, muss er für die fragliche Bauparzelle besonders streng beachtet werden, weil diese unmittelbar an eine noch empfindlichere Lage grenzt. Damit ist dem Begriff der «empfindlichen Lage» an der Grenze zur Kernzone eine grössere Bedeutung zuzumessen als in weiter Entfernung von besonders schützenswerten Baubereichen.
13. Das Gleiche gilt für das Eingliederungsgebot. Das vorliegende Projekt muss sich in das Umfeld der Baugruppe Winkel einfügen. Hier geht es um den historischen Kern des Winkels und dessen kleinkörnige Bauweise mit Giebeldächern sowie die Betonung der vertikalen Linien. Das geplante Projekt verletzt jedes dieser Merkmale seiner Umgebung und ist somit auch unter dem Gesichtspunkt der Eingliederung nicht bewilligungsfähig.
14. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in Rz. 22 ff. der Stellungnahme vom 18. Mai 2021 verwiesen.

#### **Zu Ziff. 32 – 36**

15. Bestritten. Der Einsprecher hält an seinen Ausführungen in Rz. 32-36 der Stellungnahme vom 18. Mai 2021 vollumfänglich fest.

#### **Zu Ziff. 37 – 40**

16. Bestritten. Die Behauptung, dass es sich bei diesem Grundstück nicht mehr um das Kerngebiet Winkel handelt und es weder Bestandteil des historischen Kerns noch vom Umgebungsschutz der Dreikönigskapelle ist, ist schlichtweg falsch. Dieses schematische Zonendenken entspricht weder den tatsächlichen Gegebenheiten noch den gesetzlichen Vorschriften. Wie bereits mehrfach erwähnt, liegt der geplante Bau zweifelsfrei im Perimeter der Schutzzone um die Dreikönigskapelle und unterliegt deshalb den Auflagen, welche § 142 Abs. 1 PBG für die Umgebung der Kapelle formuliert. Weiter ist auch die Behauptung falsch und nicht nachvollziehbar, es gebe «praktisch von keinem Standort aus eine direkte Sichtverbindung zwischen der Kapelle und dem Bauvorhaben». Die Ortskenntnis der Baubehörde genügt, um diese falsche Behauptung zu widerlegen.
17. Zusammengefasst erfüllen bisher alle Bauten im Sichtbereich der Kapelle die Vorgaben und Auflagen der Schutzzone um die Dreikönigskapelle. Der geplante Bau würde als einziges Objekt den harmonischen Gesamteindruck sowie die oben erwähnten Vorgaben und Auflagen verletzen. Er ist bereits aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig.



**Zu Ziff. 43 und 44**

18. Es wird bestritten, dass die Ausführungen des Einsprechers widersprüchlich sind. Im Gegenteil zeigt der von den Gesuchstellern erwähnte Konflikt zwischen Eingliederung der Baute und der mangelhaften Erschliessung, dass die Neubaute schlicht nicht bewilligungsfähig und auch nicht umsetzbar ist.
19. Dem Grundrissplan der Tiefgarage kann eindeutig entnommen werden, dass hinter den jeweiligen Parkplätzen Kellerabteile und Pneuboxen geplant sind. Die Ausführungen der Gesuchsteller sind deshalb schlichtweg falsch. Gemäss dem Merkblatt «Brandschutz Warenlagerung in Parkings» dürfen Einstellhallen nicht zweckentfremdet werden (z.B. als Lagerraum). Zudem dürfen Boxen bzw. Kästen lediglich eine Grösse von 0.5 m<sup>3</sup> (Holz) bzw. 1 m<sup>3</sup> (Metall) aufweisen. Die Gesuchsteller planen eine rechtswidrige Zweckentfremdung der Einstellhalle (Kellerabteile) und auch die geplanten Pneuboxen sind zu gross, weshalb das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig ist.
20. Die von den Gesuchstellern erwähnte Stellungnahme der Gebäudeversicherung ist dem Einsprecher zur Wahrung des rechtlichen Gehörs zuzustellen.

Aus den dargelegten Gründen ersuche ich Sie, den Anträgen der Einsprache zu entsprechen.

Freundliche Grüsse

i.v.  
  
Domino Hofstetter

**im Doppel**

**Kopie an:** Klientenschaft