

Horw, 09.10.2023

Öffentlich-rechtliche Einsprache

nach § 194 PBG gegen das Baugesuch vom 22. 9. 2023 der Winkel AG /Roland von Allmen auf den Grundstücken Nrn. 438, 1566, 2366 und 2367, Winkelstrasse 30 und 32, Horw

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Wir erheben Einsprache gegen das vorgenannte Baugesuch und beantragen,

- dass das Baugesuch abgewiesen werde und
- dass ein allfälliges neues Baugesuch Angaben zur Eigenstromversorgung zu machen habe.

Wir begründen unsere Anträge wie folgt:

1. Abweisung des Baugesuchs

Das Gesuch verletzt Art. 9 Abs.2 der Sonderbauvorschriften für den BP Kernzone Winkel vom 22. 8. 2022, wonach Neubauten im Baubereich Süd maximal über drei Vollgeschosse verfügen dürfen und ist deshalb abzuweisen.

a. Wortsinn der Vorschrift

Artikel 9 Absatz 2 lautet:

«Neubauten dürfen maximal über 3 Vollgeschosse verfügen und haben ein Sockelgeschoss mit einer Höhe von mindestens 0.80 m ab dem neu gestalteten Terrain aufzuweisen.»

Gemäss PBG § A1-138 Abs. 2 ist ein Dach- oder Attikageschoss dann als Vollgeschoss mitzurechnen,

«wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe.»

Bei beiden Häusern überschreitet die Grundfläche des als Dachgeschoss bezeichneten obersten Geschosses die zulässige Maximalfläche von zwei Dritteln des darunter liegenden dritten Obergeschosses. Die Grundfläche des Dachgeschosses ist gleich gross wie jene der unteren Etagen. Da das vierte Geschoss überall mehr als 1,5 m Raumhöhe aufweist, stellt seine gesamte Grundfläche eine nutzbare Fläche

im Sinne des Gesetzes dar. Die nutzbare Fläche des vierten Geschosses übersteigt damit deutlich das zulässige Mass.

Die in PBG § A1-138 Abs. 3 geregelte Ausnahme, wonach für Dachgeschosse mit Schrägdächern im Bau- und Zonenreglement eine grössere Grundfläche vorgesehen werden kann, wenn die Kniestöcke und die Dachneigung begrenzt werden, ist nicht anwendbar. Zum einen sehen weder das BZR noch der BP Winkel (welcher dem BZR rechtlich vorgeht) solche Ausnahmen vor, zum andern fehlen Vorschriften über die Kniestöcke. Die Kniestockhöhe müssten in den Sonderbauvorschriften zum BP Winkel begrenzt worden sein, was nicht der Fall ist. Eine «Kniestockhöhe» (Höhe ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche) von 100% der Geschosshöhe wäre ohnehin ein Selbstwiderspruch. Sie würde jeden Unterschied zwischen Vollgeschoss und Dachgeschoss zunichtemachen.

Ein Dachgeschoss darf zudem auch optisch nicht als weiteres Vollgeschoss in Erscheinung treten. Die Erläuterungen zu PBG § A1-138 verdeutlichen dazu:

«Die wahrnehmbare Volumetrie eines Dach- oder Attikageschosses im Sinne von § 138 Absatz 2 [Anhang] PBG darf jener eines Vollgeschosses nicht gleichkommen; ausschlaggebend ist die optische Wirkung. Die bauliche Unterordnung des Attikageschosses im Vergleich zum Vollgeschoss ist durch eine Rückversetzung der Fassade an einem oder mehreren Geschossrändern (Schaffung der Freifläche im Aussenbereich) sicherzustellen (VGU V 08 230_2 vom 7. Juli 2009, E. 3d und e, in: LGVE 2009 II Nr. 13).»

Diese Anforderungen an ein Dachgeschoss sind in den beiden projektierten obersten Geschossen nicht erfüllt. Die Geschosse haben die optische Wirkung eines weiteren Vollgeschosses, da die Fassaden der darunterliegenden Vollgeschosse bis zum Dach hinauf weitergezogen werden. Die geplanten Bauten verfügen somit über ein Sockel- und vier weitere Vollgeschosse und verletzen folglich Art. 9 Abs. 2 BP Winkel, der nur drei Vollgeschosse erlaubt.

b. Sinn und Zweck der Vorschrift

Artikel 9 Absatz 3 lautet:

«In den Baubereichen Süd sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25 Grad in der im Plan vermerkten Firstrichtung zulässig. Dachaufbauten (Lukarnen) sind nicht zulässig.»

Umstritten ist hier der Begriff der «Satteldächer» (der BP verwendet diesen Begriff und nicht bloss jenen der «Schrägdächer»). Der Gesuchsteller versteht darunter auch ein Faltdach, das beliebig oft auf und ab zielt. Dies widerspricht schon dem Sinn des Wortes «Sattel», wie bereits ein Pferdesattel (oder ein Bergsattel) deutlich macht. Ein Sattel hat nur zwei gegenüberliegende abfallende Seiten. Im Zusammenhang des BP Winkel kann nur ein einmaliger First gemeint sein. Es geht bei diesem Begriff um den zentralen Unterschied zwischen dem von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Horw abgelehnten ersten Entwurf des BP, der Flachdächer zugelassen hatte. Sinn und Zweck der Vorschrift über die Satteldächer ist, zusammen mit der geforderten Neigung von 25 % zu garantieren, dass die Fassadenhöhe wesentlich niedriger ausfällt als bei einem Flachdach. Der Neue BP soll die Gebäude seitlich und vom Boden aus gesehen wesentlich kleiner erscheinen lassen als die ursprünglich geplanten Kuben. Genau diesem Ziel widerspricht aber die geplante Gebäudestruktur. Nur bei einem einmaligen First wird die weiterhin übergrosse Höhe der Gebäude durch die Dachform optisch wesentlich reduziert. Bei der

geplanten Gebäudebreite reduziert die geforderte Dachneigung die Seitenfront immerhin um rund ein Stockwerk.

Dass Dachaufbauten (Lukarnen) nicht zulässig sind, bildet einen weiteren Hinweis auf den Sinn der Vorschrift: Die homogene Sattelform der Dächer mit ihrer ruhigen, gleichförmig abfallenden Erscheinung soll nicht unterbrochen werden. Wenn schon Lukarnen als für das Ortsbild störend erachtet werden, dann erst recht ganze Faltungen des Daches.

Die geplante Dachform verletzt damit Sinn und Zweck der Sonderbauvorschriften.

c. Interpretation aus der Entstehungsgeschichte

Der Bebauungsplan Winkel hat für die beiden Gebäude nur einen First eingezeichnet. Wohl trifft es zu, dass dadurch gemäss Legende nur die Firstrichtung bestimmt wird. Der Plan erweckt aber den Eindruck, es sei nur ein First pro Haus vorgesehen. Davon ist in guten Treuen auszugehen, weil dies auch der Entstehung des BP entspricht. Den Materialien zum BP ist zu entnehmen, dass je Gebäude nur ein First geplant wurde.

Bereits der publizierte Planungsbericht Metron vom 30. Oktober 2019 hält auf Seite 34 fest:

«Dem Ortsbild des Ortskerns entsprechend, werden die Gebäude mit Satteldach ausgebildet. Die Dachneigung beträgt dabei mindestens 25 Grad.»

Dem Text ist eine Abbildung 22 beigelegt, welche von den Marques Architekten erstellt worden ist und damit eine Zusicherung des Gesuchstellers darstellt. In der Abbildung werden beide Gebäude mit je einem zentralen First abgebildet. Die bereits bestehenden Gebäude werden in gleicher Weise dargestellt. Die Wendung «dem Ortsbild des Ortskerns entsprechend» kann nur bedeuten, dass die geplanten Gebäude ebenso wie der Rest der Bauten im Ortskern nur einen First aufweisen. Sonst würde die geforderte «Entsprechung» fehlen.

An den Verhandlungen zwischen dem Investor und den zur Einsprache berechtigten Vereinen, die zum heute geltenden Kompromiss geführt haben, haben Skizzen der möglichen Dachstockgestaltungen vorgelegen, die von allen Teilnehmenden – auch von Herrn Rainer Schlumpf als Vertreter der Marques Architekten – genehmigt wurden. Die Fassadenhöhe war damals zentrales Thema. Die Gebäude sollten dank ihrer Giebelform nur als dreistöckig in Erscheinung treten.

Nach Treu und Glauben muss sich der Gesuchsteller die Darstellungen seiner Vertreter in der Öffentlichkeit und bei der Aushandlung des heute gültigen Kompromisses anrechnen lassen.

Die geplante Dachform verletzt somit die historische Interpretation der Sonderbauvorschriften.

d. Ergebnis

Das Baugesuch verletzt sowohl den Wortsinn, den Sinn und Zweck als auch die Entstehungsgeschichte von Artikel 9 Absätze 2 und 3 der Sonderbauvorschriften für den Bebauungsplan Winkel. Aus diesen Gründen ist das Baugesuch abzuweisen.

2. Energienachweis

Das Baugesuch erwähnt lediglich, dass eine Wärmepumpe und ein «PV-Indachsystem» vorgesehen sind. Darüber hinaus macht es keine Angaben zur gesetzlich geforderten Eigenstromerzeugung. Es verletzt damit § 15 des kantonalen Energiegesetzes und § 13 der Energieverordnung. Der in Aussicht gestellte Energienachweis hat darzutun, inwiefern die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden. Wir beantragen, dazu noch Stellung nehmen zu können. Wir sind dazu als Umweltschutzverein legitimiert. Falls das Baugesuch abgewiesen wird, ist der Gesuchsteller aufzufordern, den Energienachweis gleichzeitig mit einem allfälligen neuen Baugesuch einzureichen.

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,
wir ersuchen Sie, unserer Einsprache die gesetzliche Folge zu geben.

Freundliche Grüsse

Verein Pro Halbinsel Horw

Der Präsident:

Der Vizepräsident:

René Gächter

Philippe Mastronardi