

Horw, den 30. Januar 2024

EINSCHREIBEN/ÜBERBRINGEN

Gemeinderat

Gemeindehaus

6048 Horw

Duplik

Zur Einsprache 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

Innerhalb der Frist von 10 Tagen antworten wir auf die Stellungnahme der Winkel AG vom 15. Januar 2024, die uns am 24. Januar zugestellt worden ist.

- Beweis im Bestreitungsfall vorbehalten

Wir bestreiten die Darstellungen der Gegenpartei in jedem Punkt und begründen dies wie folgt:

Ad I. Formelles

Zu Recht vertritt der Gesuchsteller die Auffassung, dass die Legitimation des Einsprechers von Amtes wegen zu prüfen ist. Da die Legitimation der PHH zu Einsprachen gegen Baugesuche in Horw dem Horwer Gemeinderat zur Genüge bekannt ist, haben wir darauf verzichtet, diese erneut zu begründen. Wir konnten aus Erfahrung damit rechnen, dass unsere Befugnis nicht infrage gestellt wird. Wir informieren die Gegenpartei aber gerne über die Rechtslage betreffend unsere Legitimation:

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.

Der Zweckartikel der Vereinsstatuten hält fest:

«Der Verein PRO HALBINSEL HORW – gemäss ZGB Art. 60-79, Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. Sept. 1990 (§ 48) und Verordnung über Natur- und Heimatschutz vom 6. Mai 1965 (§ 3) – strebt einen ganzheitlichen Schutz der Horwer Halbinsel (siehe Art. 3) an, die mit ihren Seeufern, ihren prähistorischen und historischen Stätten von nationaler Bedeutung, ihrem natürlichen Waldverband und ihrer idyllischen Landschaft möglichst ungestört erhalten bleiben und auch künftigen Generationen als Naherholungsraum dienen soll.

Der ganzheitliche Schutz umfasst sowohl den Landschaftsschutz (Landschaften und Naturdenkmäler), den Naturschutz (Biotope, Pflanzen- und Tierarten) als auch den Kulturschutz (Kulturdenkmäler, Ortsbilder).

Um dieses Ziel zu erreichen,

...

nutzen wir alle politischen und juristischen Möglichkeiten».

Der Gesuchsteller bestreitet insbesondere unsere Legitimation, uns mit dem Energienachweis zu befassen. Es ist freilich unbestritten, dass die globale CO₂ Emission, verursacht durch die Verbrennung von fossilen Brennstoffen, die Qualität unserer Natur beeinträchtigt. Daher sind umweltbewusste Regierungen bestrebt, fossile Brennstoffe durch andere Energiequellen, z.B. umweltfreundlich produzierten Strom zu ersetzen. Aus diesem Grund verpflichtet das kantonale Energiesgesetz Neubauten zur Eigenstromerzeugung.

Der vom Gesuchsteller herbeigezogene § 1 des KEnG formuliert das Ziel des Gesetzes wie folgt: «Das Gesetz trägt zu einer ... umweltverträglichen Energieversorgung und -verteilung bei... Es bezweckt eine ... nachhaltige Energienutzung namentlich durch

a. eine verstärkte Nutzung von einheimischen und erneuerbaren Energien».

Entgegen der Behauptung des Gesuchstellers entspricht diese Zielsetzung sehr wohl dem Zweck des Vereins PHH. Da der Verein PHH – seiner Statuten gemäss – einen ganzheitlichen Naturschutz auf der Halbinsel anstrebt, ist er dazu aufgerufen und ermächtigt, alle Massnahmen einzufordern, die diesem Schutzziel dienen. Er ist daher zur eingereichten Einsprache berechtigt.

Ad II Materielles

1. Erteilung der Baubewilligung

Entgegen der Behauptung des Gesuchstellers verfügt das Bauvorhaben über vier Vollgeschosse.

Der Gesuchsteller missachtet die Regel, wonach in der Zeit zwischen der Auflage einer neuen Ortsplanung und dem rechtskräftigen Entscheid darüber alle Baugesuche sowohl das alte wie das neue Recht einhalten müssen (vgl. den Flyer des Gemeinderates zur öffentlichen Auflage der Teilrevision der Ortsplanung vom 29. August 2022).

- Das alte Recht (kantonal wie kommunal) gilt unvermindert weiter, bis es durch die Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung Horw durch den Regierungsrat ausser Kraft gesetzt worden ist. Beispielsweise ist § A1- 138 PBG bis zu jenem Zeitpunkt für den Begriff «Vollgeschoss» in den SBV zum BP Winkel massgeblich. Gegenteilige Behauptungen verletzen sowohl den Rechtsstaat wie die Demokratie.
- Das vorgeschlagene neue Recht hat an sich noch keine Verbindlichkeit, weil es den demokratischen Prozess noch nicht durchlaufen hat. Es hat bloss den Status einer Planungszone gemäss §§ 81 - 85 PBG, die verhindern soll, dass Grundeigentümer Vorschriften des neuen Rechts umgehen, indem sie noch rasch vor Auslaufen des alten Rechts dessen für sie günstigeren Vorschriften nutzen. §85 Abs. 2 sieht deshalb Folgendes vor:
 «Neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften gelten ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone.»

Das vorliegende Baugesuch hat somit die noch geltenden Bestimmungen des kantonalen wie des kommunalen Rechts zu beachten.

Ad a Wortsinn der Vorschrift

Die Einhaltung der Gesamthöhe der geplanten Bauten ist nicht bestritten. Verletzt wird nicht die Gesamthöhe. Unzulässig sind nur die Geschosszahl und die Dachform.

Der Begriff «Vollgeschoss» in Art. 9 Abs. 2 SBV Kernzone Winkel ist nach dem zur Zeit seines Erlasses für Horw geltenden kantonalen PBG zu interpretieren, das heute noch für die Erteilung der Baubewilligung massgeblich ist. Entgegen der Behauptung des Gesuchstellers ist Art. 9 Abs. 2 SBV nicht «im Lichte des neuen Rechts auszulegen». Vielmehr unterliegt diese Bestimmung der zur Zeit gültigen Normenhierarchie.

Der Gesuchsteller behauptet damit zu Unrecht, § A1-138 Abs. 2 sei nicht mehr anwendbar. Wie in unserer Einsprache ausgeführt, verletzt der geplante Bau diese Vorschrift. Das vierte Geschoss ist mitzurechnen, weil es mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Es ist überall mehr als 1,5 m hoch.

Weiterhin gültig ist ferner die Vorschrift, wonach ein Dachgeschoss auch optisch nicht als weiteres Vollgeschoss in Erscheinung treten darf (vgl. die in unserer Einsprache zitierten Erläuterungen zu PBG § A1-138). 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 seitlichen 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.

Der Gesuchsteller beruft sich auch zu Unrecht auf das neue Recht für eine Zukunft, in welcher dieses gültig werden könnte. Diese Frage ist z. Zt. nicht relevant, kann aber wichtig werden, falls der vorliegende Rechtsstreit länger dauern sollte: Unter dem neuen Recht kann sich die Regelung in den SBV nicht mehr auf kantonale Vorschriften berufen. Der Begriff des Vollgeschosses wird dann dort nicht mehr vorkommen. Ein Bebauungsplan, der unter neuem Recht bestehen bleibt, kann freilich von der normalen Ortsplanung abweichen. Genau zu diesem

Zweck ist er erlassen worden. Seine Vorschriften sind auch ohne kantonales Vorbild gültig. Die in den SBV verwendeten Begriffe sind dann autonom zu interpretieren. Was ein «Vollgeschoss» bedeutet, ist dann nach dem zur Zeit des Erlasses des Bebauungsplans geltenden Rechtsvorschriften zu interpretieren. Damit wird das heute geltende kantonale Recht als Interpretationshilfe weiter bedeutsam sein. Am Sinn der Bestimmungen der SBV wird sich nichts ändern.

Ad b Sinn und Zweck der Vorschrift

Der Wortsinn einer Regel muss stets nach Sinn und Zweck der Vorschrift bestimmt werden. Entgegen dem gewöhnlichen Sprachgebrauch versucht der Gesuchsteller aus dem Begriff «Satteldächer (plural)» in Art. 9 a BS. 3 SBV ein Argument für das geplante Faltdach zu ziehen.

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.»

Nach Wortlaut und Sinn dieser Vorschrift haben der Plural der «Baubereiche» und der «Satteldächer» die gleiche Bedeutung: Die Vorschrift soll für beide Baubereiche Geltung haben. Jeder Baubereich verfügt über je ein Satteldach. Sinnwidrig will der Gesuchsteller behaupten, jedes der Häuser habe «mehrere Dächer», nämlich so viele wie er Faltungen vorsieht. Der gesunde Menschenverstand hat bisher stets jedem Haus ein Dach verschafft. Wenn der Gesuchsteller vom Common Sense abweichen will, muss er dafür eine gesetzliche Grundlage vorweisen. Eine solche ist nicht ersichtlich. Wie wir bereits in unserer Einsprache erläutert haben, ist der Begriff «Satteldach» präziser als jener im PBG, das von «Schrägdächern» spricht. Ein Faltdach ist zwar kein Flachdach, weil es schräge Dachformen hat. Aber es ist auch kein Satteldach, weil es nicht die Form eines Sattels hat.

Schon der Planungsbericht nach Art. 47 RPV der Gemeinde Horw vom 23. August 2021 in der Fassung, die dem Einwohnerrat vorgelegt worden ist, verlangt auf S. 31 in den Baubereichen Süd pro Haus je ein Satteldach: «Dem Ortsbild entsprechend werden die Gebäude mit Satteldach ausgebildet» (vgl. Anhang). Jedes Haus hat demnach ein Satteldach. Faltdächer sind nicht vorgesehen.

Dieser Vorgabe widerspricht das vorliegende Baugesuch. Das betätigt auch die Fachkommission Dorfkern Ost und Kernzone Winkel. In ihren Erläuterungen vom 21. August 2023 spricht sie zur Umschreibung der gewählten Dachform von «einem mehrfach gefalteten Dach». Damit liegen Ihrer Auffassung nach nicht mehrere Dächer pro Haus vor, wie der Gesuchsteller behauptet, sondern ein einziges Dach mit mehreren Faltungen. Der Begriff «Faltdach» ist somit zutreffend. Die im Baugesuch vorgeschlagene Dachform wird auch von der Fachkommission nie als Satteldach bezeichnet. Ein Satteldach verfügt definitionsgemäss nur über einen First.

Sinn und Zweck der Vorschrift über die Satteldächer bleibt demnach, zusammen mit der maximalen Firsthöhe und der geforderten Neigung von 25 % zu garantieren, dass die seitliche Fassadenhöhe wesentlich niedriger ausfällt als bei einem Flachdach. Das entspricht auch dem Volksentscheid, der die erste Fassung des Bebauungsplans wegen der kubischen Ausmasse verworfen hat.

Unser Hinweis darauf, dass Dachaufbauten (Lukarnen) nicht zulässig sind, bleibt gültig: 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.

Ad 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. Wir verweisen dazu auf unsere Einsprache vom 9. Oktober 2023 und den Anhang zu dieser Eingabe.

Der Gesuchsteller behauptet, dass der Bebauungsplan die Anzahl der Firste hätte vorschreiben müssen, wenn er nur einen First hätte zulassen wollen. Das widerspricht den Materialien des Bebauungsplans, wie wir sie in unserer Einsprache dargestellt haben. Wir ersuchen den Gemeinderat um Edition der Dachformen, die Herr Gemeinderat Zemp den Verhandlungen um die Neufassung des Bebauungsplans zugrunde gelegt hat.

- Antrag: Edition der Entwürfe zu den Dachformen

Wir bestätigen unsere Ansicht, dass der Gesuchsteller durch den Widerspruch zu den massgeblichen Verhandlungen Treu und Glauben verletzt. Der Gesuchsteller bestreitet, dass dieser Rechtsgrundsatz im öffentlichen Recht gelte. Er sieht sich nicht dazu verpflichtet, weil der Grundsatz nach seiner Auffassung aus dem Vertragsrecht stamme und «im vorliegenden Kontext nicht massgebend» sei. Wir gestatten uns, ihn auf Artikel 9 der Bundesverfassung zu verweisen. Der Grundsatz von Treu und Glauben ist ein zentrales Gebot der gegenseitigen Beziehung von Behörden und Bürgern.

Dass die Fachkommission Dorfkern Ost und Kernzone Winkel die Vorteile der vorgeschlagenen Dachstruktur anerkennt, ist irrelevant. Der Zuständigkeitsbereich dieser Kommission erstreckt sich nicht auf die hier umstrittenen Fragen. Sie hat sich nicht zu den von der Bewilligungsbehörde zu beurteilenden harten Zulässigkeits-elementen eines Baugesuchs zu äussern, sondern nur zur Frage, ob das Bauprojekt «eine hohe städtebauliche Qualität» aufweist (vgl. www.horw.ch/kommissionen/33449 und Art. 34 SBV zum BP Winkel).

Die geplante Dachform verletzt somit die historische Interpretation der Sonderbauvorschriften.

Ad 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.

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

Freundliche Grüsse

Verein Pro Halbinsel Horw

Der Präsident:

Der Vizepräsident:

René Gächter

Philippe Mastronardi

Anhang: Bild zur Entstehungsgeschichte der Satteldächer.

Bebauungsplan "Kernzone Winkel" Planungsbericht nach Art.47 RPV
Gemeinde Horw 30. Oktober 2019, S. 34



Abbildung 22: Schnitt Richtprojekt Baufelder Süd (Quelle: Marques Architekten)