

Gemeinderat der Gemeinde Horw  
Gemeindehaus  
6048 Horw

Horw, 09. 02. 2025

## **Einsprache gegen das Baugesuch der Romano & Christen Management AG zur Erstellung eines Mehrfamilienhauses am Rämisiweg 14, 6048 Horw**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,  
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die Gesuchstellerin ersucht um Bewilligung für den Bau eines Wohnblocks mit 8 Wohnungen auf 6 Ebenen in landschaftlich empfindlicher Lage (BLN-Gebiet), in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schutzwald und in einem Quartier mit feinkörniger Bauweise.

Wir stellen die Anträge,

- 1) das Baugesuch sei nicht zu bewilligen und zur Überarbeitung zurückzuweisen.
- 2) 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 10. Februar 2025 ist gewahrt.

### **2. Materielles**

#### **a. Waldabstand**

Die Gesuchstellerin ersucht um eine Ausnahmegewilligung für einen Waldabstand von 15 Metern gegenüber dem angrenzenden Schutzwald. Die kantonale Vorabklärung des rawi vom 18. Dezember 2024 kommt trotz erheblichen Vorbehalten – insbesondere der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) – zum Schluss, das Bauvorhaben sei bewilligungsfähig. Die Dienststelle lawa bezweifelt allerdings, ob während der Bauphase der Minimalabstand von 10 Metern eingehalten werden könne. Es bestünden ernsthafte Bedenken, ob das Bauvorhaben mit den geplanten Waldabständen realisiert werden

könne. Sie verlangt daher ein geotechnisches Gutachten, das nachweisen soll, ob die Baugrube entsprechend den Angaben aus dem Baugrubenplan erstellt werden könne.

**Antrag:**

Das geotechnische Gutachten sei der Einsprecherin vor dem Bauentscheid zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Dienststelle lawa befürchtet zudem, dass der Schattenwurf des Waldes die künftigen Anwohner des Wohnhauses veranlassen werde, Eingriffe in den Schutzwald vornehmen zu lassen, die für die Aufrechterhaltung und Förderung der Schutzwirkung des Waldes nicht notwendig sind. Erfahrungsgemäss ist damit zu rechnen, dass die Vorkehren des lawa solche Eingriffe nicht zu verhindern vermögen, sondern dass einem gesundheitlich begründeten Anliegen der Hausbenutzer nachgegeben wird. Die kantonale Vorabklärung hat beispielsweise nicht berücksichtigt, dass die künftig erhöhte Gefahr von Stürmen gefährliche Fallrichtungen von Bäumen verursachen und damit eine Gefahr für die Bewohner bilden können. In diesem Fall liegt ein voraussehbarer Konflikt unter Schutzgütern vor, welcher von der Kantonsverwaltung bisher nicht beurteilt worden ist. Eine für den Walderhalt nachteilige Güterabwägung lässt sich somit nicht ausschliessen. Es ist daher Sache der Baubewilligungsbehörde, nach dem Vorsorgeprinzip den Waldabstand so zu bemessen, dass keine Fakten geschaffen werden, welche den Schutz des Waldes gefährden.

**Antrag:**

Die Ausnahmegewilligung vom gesetzlichen Waldabstand von 20 Metern sei zu verweigern.

**b. Eingliederung**

Der sechsgeschossige Bau mit einer Front von 25 Metern missachtet den feinkörnigen Charakter des Quartiers, in dem er zu liegen kommt. Das Bauvorhaben verletzt damit das Eingliederungsgebot von Art. 35 des neuen Baureglementes.

Artikel 35 ist eine neue Rechtsnorm, deren praktische Bedeutung in der anstehenden Praxis zu klären ist. Im vorliegenden Fall gilt es insbesondere, das Verhältnis von Eingliederung und Verdichtung zu bestimmen.

- Ort und Ausmass der bundesrechtlich geforderten Verdichtung sind Gegenstand der Zonenordnung. Diese regelt die Verdichtung nach dem Grundsatz, dass im Zentrum der Gemeinde stark verdichtet werden soll, am Rande der Bauzone aber weniger. Am Siedlungsrand gilt es, einen harmonischen Übergang ins Nicht-Baugebiet zu gestalten. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass das Verdichtungsgebot nur geringe Bedeutung hat.
- Diese Interpretation stützt sich auch auf Art. 35 Abs. 2 BZR, der ausdrücklich vorsieht, dass das Eingliederungsgebot «in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen» zu berücksichtigen sei. Das bedeutet, dass zunächst zu prüfen ist, ob ein Bauvorhaben zonenkonform sei. Wenn es den Zonenbestimmungen – welche die abgestufte Verdichtung regeln – entspricht, ist zusätzlich zu prüfen, ob es dem Eingliederungsgebot entspricht. Das Eingliederungsgebot ist somit als zusätzliche Schranke der Baufreiheit konzipiert. Die Gemeinde ist zuständig, diese Planungsvorschrift zu erlassen.
- Um dem Eingliederungsgebot zu entsprechen, muss ein Bauvorhaben u.a. folgende Kriterien erfüllen:
  - Es muss die «bestehenden Qualitäten des ...Landschaftsbildes» berücksichtigen. Das tut das Bauprojekt in keiner Weise. Der geplante Bau ist eine Faust aufs Auge des Waldrandes, an dem es zu liegen kommt. Anstatt einen harmonischen Übergang von Baugebiet und Wald zu schaffen, setzt es einen protzigen architektonischen Akzent.
  - Es muss die «Eigenheiten des Quartiers» berücksichtigen. Auch dazu steht das Bauprojekt in krassem Gegensatz. Während das Quartier, in dem der Bau zu liegen kommt, durch

Kleinkörnigkeit und Giebeldächer geprägt ist, schlägt das Bauprojekt einen übergrossen Flachdach-Klotz von sechs Etagen vor, der das Bild der bestehenden, locker an den Hang geworfenen mittelständischen Kleinsiedlung erdrückt.

- Ferner ist der «Standort» der Baute für seine Eingliederung relevant. Wäre der Bau nur von wenigen Seiten her einsehbar, wäre sein abweichender Charakter weniger bedeutsam, als wenn er am beantragten exponierten Standort errichtet wird. Hier ist das geplante Gebäude von weither einsehbar, ausserordentlich exponiert und dominiert als ausgesprochener Fremdkörper das Erscheinungsbild des bestehenden Quartiers.
- Wichtiges Kriterium der Eingliederung sind auch «Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen». Der sechsgeschossige, breite Terrassenbau weist in Form, Proportionen und Dimension eine völlig quartierfremde Erscheinung auf. Er ist in jeder Hinsicht einzigartig und ortsfremd. Er mag architektonisch interessant wirken und könnte in eine moderne Siedlung passen, wenn hinter ihm nicht Wald, sondern eine neue Überbauung zu liegen käme. Sein Standort in einer Waldlichtung gestattet aber keine derartige Begründung. In diesem Zusammenhang gilt es auch darauf hinzuweisen, dass gemäss des Räumlichen Entwicklungskonzepts 2040 (S. 37) das vorgesehene Baugebiet als Wohnquartier am Hang mit niedriger Dichte charakterisiert wird, das Projekt aber unter Berücksichtigung der freizuhaltenden Gewässerräume und Waldabstände eine maximal mögliche Dichte anstrebt.
- Schliesslich ist auf die «Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen» Rücksicht zu nehmen. Dies leistet der geplante Neubau in keiner Weise. Er fügt sich einzig in die Hanglage ein, nimmt aber keinerlei Rücksicht auf die Bauweise der bestehenden Gebäude in seiner Umgebung, sondern setzt im Gegenteil wohl bewusst einen Kontrapunkt.
- Insgesamt müsste das Bauprojekt die kleinkörnige Struktur des Quartiers fortsetzen, wenn es sich darin eingliedern wollte. Dass dadurch die theoretisch berechnete Überbauungsziffer nicht ausgeschöpft werden könnte, ist in Kauf zu nehmen. Der Umstand, dass Gewässer mitten durch das Baugrundstück führen und dadurch die bauliche Nutzung des Terrains einschränken, legitimiert keine Verletzung raumplanerischer Vorschriften.
- Art. 35 Abs. 4 BZR sieht ausdrücklich vor, dass die zuständige Stelle bei Baugesuchen zur Beurteilung von Bauvorhaben auf Kosten der Bauherrschaft Fachleute und/oder Fachkommissionen beiziehen sowie Gutachten erstellen lassen kann. Eine externe fachliche Beurteilung der Eingliederung ist beim vorliegenden Baugesuch absolut geboten.

#### **Antrag:**

Das Baugesuch sei wegen Verletzung des Eingliederungsgebots abzulehnen und zur Überarbeitung zurückzuweisen.

#### **Eventualantrag:**

Zur Beurteilung der Eingliederungsproblematik im Sinne von Art. 35 BZR sei für das Bauvorhaben eine externe Beurteilung durch Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft vornehmen zu lassen.

Die gutachterliche Beurteilung sei der Einsprecherin vor dem Bauentscheid zur Stellungnahme vorzulegen.

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 Waldrechts, und des Eingliederungsgebots von Art. 35 BZR zu genügen vermag.

Mit freundlichen Grüssen

René Gächter, Präsident

Philippe Mastronardi, Vizepräsident