



Horw, 6. Oktober 2020

Gemeinderat Horw  
Baudepartement der Gemeinde Horw  
Gemeindehausplatz 1  
6048 Horw

## **Bebauungsplan Kernzone Winkel – Öffentliche Mitwirkung Stellungnahme Quartierverein Winkel Horw**

Sehr geehrter Herr Gemeinderat Zemp  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der neue Bebauungsplan Kernzone Winkel liegt vom 7. September bis 6. Oktober 2020 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Der Quartierverein Winkel hat gemäss seinen Statuten unter anderem den Zweck, die örtlichen Interessen zu wahren, sei dies in verkehrstechnischer, planerischer, baulicher, gesellschaftlicher sowie umwelt-, natur- und heimatschützerischer Hinsicht.

Der vorliegende Bebauungsplan betrifft unser Quartier in seinem Kern. Wir nehmen daher gerne die Gelegenheit wahr, uns am öffentlichen Mitwirkungsverfahren zu beteiligen.

### **Grundsätzliches**

Unser Anliegen ist es, dass der Weiler Winkel auch in Zukunft für alle Bewohnerinnen und Bewohner und die vielen Spaziergänger und Erholungssuchenden als wunderschöner Teil von Horw erhalten bleibt. Dazu ist der historische, liebevolle Charakter zu erhalten. Dieser stiftet Identität, gerade auch in einer Zeit, in der im Zentrum massiv und in neuen Dimensionen gebaut wird.

Die Verbesserungen im vorliegenden Entwurf sind gegenüber dem ersten Bebauungsplan beachtlich. In den wesentlichen Zügen entspricht der neue Plan der Kompromisslösung. Er verdient damit Anerkennung und grundsätzliche Zustimmung. In einigen Punkten weicht er jedoch vom ausgehandelten Kompromiss ab, dies einseitig zugunsten des Investors der Baubereiche Süd. Dazu und auch insbesondere zu den «nachgelagerten Verfahren» haben wir einige Vorbehalte.

### **Zu Art. 2 Abs. 3 (Ausnahmen durch Gemeinderat)**

Blankovollmachten für den Gemeinderat zur Gewährung von Ausnahmegewilligungen sind in höchstem Masse problematisch und ersatzlos zu streichen. Gemäss Sonderbauvorschriften sollen Ausnahmen möglich sein in «begründeten Fällen». Begründen lässt sich jede Ausnahme. Entscheidend ist, welche Gründe für eine Ausnahme genügen sollen und welche nicht. Gerade dies wird in den Sonderbauvorschriften aber offen gelassen und damit dem Gemeinderat eine Blankovollmacht für jegliche Ausnahmen erteilt.

Dies verletzt die Hierarchie der Bauvorschriften. Für dieses Gebiet ist eine Bebauungsplanpflicht vorgesehen. Es braucht einen Beschluss des Einwohnerrats, der dem fakultativen Referendum untersteht. Diese demokratische Legitimation von Abweichungen vom BZR (welche der Bebauungsplan erlaubt) darf nicht durch Blankovollmachten an den Gemeinderat ausgehebelt werden.

**Antrag zu Art. 2:** Art. 2 Abs. 3 ersatzlos streichen.

### **Zu Art. 3 Abs. 2 (Ziele des Bebauungsplans)**

Gemäss Bericht zum Bebauungsplan wird die Qualität, welche Neubauten aufzuweisen haben, in Art. 3 der Sonderbauvorschriften definiert (vgl. Bericht Ziff. 6.1). Diesem Art. 3 kommt daher eine grosse Bedeutung für die künftige Veränderung unseres Quartierkerns zu.

Die «Wahrung des historischen Charakters», wie es die BZR noch unmissverständlich als Zielvorgabe vorgibt, fehlt in Absatz 2. Auch in Absatz 3 fehlt ein Hinweis auf den historischen Charakter oder das historische Ortsbild. Zwar wird weiter an anderem Ort in Art. 13 Abs. 2 eine entsprechende Vorgabe für Ersatz- und Neubauten aufgestellt.

Wir würden es aber begrüßen, wenn die Zielvorgabe «Wahrung des historischen Charakters» ausdrücklich in Art. 3 aufgenommen würde, da gemäss Bericht die Qualität sich nach den Vorgaben dieses Artikels bemisst.

**Antrag zu Art. 3:** Art. 3 wie folgt ergänzen:

1 Der ....

2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- **Wahrung des historischen Charakters**
- Schutz und massvolle Weiterentwicklung des historischen Ortsteils Winkel
- ....

3 Sämtliche Bauten und Anlagen sind für sich, in ihrem Zusammenhang mit der **historischen** baulichen Umgebung im Ganzen – dem **historischen** Ortsbild – und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielen.

### **Zu Art. 4 Abs. 1 und 2 (Baubereiche Hochbauten) i.V.m. Art. 21 Abs. 2 (Freihaltebereiche)**

Neu sollen Balkone von den Baulinien vorspringen dürfen. Im Kompromissentwurf vom 30.10.2019 war dies noch ausgeschlossen. Mit derartigen Auskragungen wird die Sicht empfindlich beeinträchtigt und die für den Winkel bereits unüblich grossen Bauten in den Baubereichen Süd 1 und Süd 2 erscheinen noch massiver. Weiter ist die Formulierung in Art. 21 Abs. 2, wonach «Balkone so auszugestalten sind, dass die Sichtbeeinträchtigung *minimiert* wird», viel zu vage. Es besteht die Gefahr, dass dies zu willkürlichen Auslegungen führt und die Sichtbeziehung übermässig beeinträchtigt wird.

**Antrag zu Art. 4:** Auf dem Bebauungsplan die Baubereiche Süd 1 und Süd 2 gegen den Freihaltebereich um 1.5 Meter verkleinern oder in den Sonderbauvorschriften in Art. 4 Abs. 1 «Balkone» und zugehörigen Absatz 2 streichen und Art. 21 Abs. 2 entsprechend anpassen.

### **Zu Art. 5 (Pflichtbaulinien)**

Wir stellen einen Widerspruch fest, wenn einerseits bestimmt wird, dass Neubauten «*zwingend auf die Pflichtbaulinie zu stellen*» sind und andererseits bestimmt wird, dass «*nur in begründeten Fällen von den Pflichtbaulinien abgewichen werden*» darf. Dass «*in begründeten Fällen*» als Voraussetzung für Ausnahmen eine höchst problematische Blankovollmacht für Ausnahmen bedeutet, haben wir vorstehend bereits ausgeführt.

**Antrag zu Art. 5:** Der letzte Satz von Art. 5 ist ersatzlos zu streichen.

### **Zu Art. 7 Abs. 4 (Baubereich Nord)**

Art. 7 Abs. 4 enthält einen fehlerhaften Verweis. Anstelle von Art. 20 Abs. 3 sollte Art. 21 Abs. 3 stehen.

### **Zu Art. 8 Abs. 1 und 2 (Baubereiche Süd)**

Im deutlich abgelehnten Bebauungsplan 2016 waren für den Baubereich Süd 1 und Süd 2 maximale Höhenkoten von 448.00 bzw. 447.00 m.ü.M. vorgesehen. Die Höhe dieser Baubereiche war ein zentraler Kritikpunkt bei der Abstimmung.

Im neuen Bebauungsplan können Neubauten in den Baubereichen Süd 1 und Süd 2 nun sogar noch höher sein: Süd 1 um 1.20 m höher und Süd 2 um 2,2 m höher.

Der Gemeinderat hat sich leiten lassen durch den Wunsch des Investors, in den Bereichen Süd 1 und Süd 2 mindestens 4 bewohnbare Geschosse realisieren zu können, nämlich 3 Vollgeschosse und ein bewohnbares Dachgeschoss. Dies als Gegenleistung für den Verzicht auf die Bebauung des Grundstücks hinter dem Zollhaus. Sog. Kompromisslösung.

Im Kompromissvorschlag war das gewachsene Terrain mit 436.00 m.ü.M. angeschrieben, was bei den eingezeichneten drei Vollgeschossen und einem bewohnbaren Giebeldach mit ca. 26° Neigung eine Höhe von 449.20 m.ü.M. ergab. Im Kompromissentwurf der Sonderbauvorschriften in Art. 8 war kein Sockelgeschoss erwähnt.

Bei den Gesprächen zu diesem Kompromissvorschlag haben wir darauf hingewiesen, dass das gewachsene Terrain in der Darstellung auf der Folie falsch angegeben ist und anstatt 436.00 m.ü.M. effektiv bei maximal 435.20 m.ü.M. liegt, was es erlaubt, bei gleicher Gebäudehöhe die maximale Höhenkote entsprechend um 0.80 m herabzusetzen auf 448.40 m.ü.M. Diese Höhenkote würde auch besser mit der Höhenkote im Baubereich Nord korrespondieren. Herr Gemeinderat Zemp erklärte an der Besprechung, dass es sich bei den 436 m.ü.M. auf der Folie um eine ungefähre Annahme handle und er die genaue Höhe noch abklären werde.

In der nun vorliegenden Fassung der Sonderbauvorschriften wurde nun zwar das gewachsene Terrain auf 435.20 m.ü.M. korrigiert, jedoch wurde die maximale Gesamthöhenkote nicht entsprechend reduziert. Damit könnten die an sich für den Winkel schon unüblich hohen Gebäude, welche die Anforderungen an Massstäblichkeit und Proportionierung gemäss Art 3 der Sonderbauvorschriften eigentlich verletzen, noch höher gebaut werden, als es bei der Kompromisslösung vereinbart wurde.

#### **Anträge zu Art. 8:**

- Absatz 1 sei wie folgt zu ändern:

*1 Innerhalb der Baubereiche Süd gelten für die Neubauten die maximale Höhenkote des gewachsenen Terrains von 435.20 m.ü.M. und eine maximale Gesamthöhenkote von **448.40 m.ü.M.***

- Absatz 2 soll ersatzlos gestrichen werden.

#### **Zu Art. 9 Abs. 3 (Zufahrtsrampen für die Einstellhallen) in Verbindung mit Art. 30 (Parkierung)**

Gemäss Art. 30 sind die *Zufahrten* zur unterirdischen Parkierung «*in das Gebäude zu integrieren*». Diese Vorschrift beurteilen wir für das Ortsbild positiv.

In Art. 9 Abs. 3 wird aber die Lage von «*Zufahrtsrampen*» geregelt. Im Plan sind die Symbole dafür nicht bei den Gebäuden, sondern bei der Winkelstrasse platziert.

Allgemein versteht man unter einer Rampe eine flach ansteigende Auffahrt. Sollen hier Aufschüttungen auf dem gewachsenen Terrain möglich sein? Oder Einschnitte ins gewachsene Terrain beiderseitigen Betonwänden? Beides wäre dem schönen Ortsbild abträglich.

Müsste es nicht eher in Art. 9 Abs. 3 «*Zufahrten*» und in Art. 30 «*Zufahrtsrampen*» heissen?

#### **Antrag zu Art. 9 und Art. 30:**

Die Art. 9 Abs. 3 und Art. 30 sind betreffend Zufahrt zu den unterirdischen Parkierungen klarer und unmissverständlicher zu formulieren.

#### **Zu Art. 10 (Hotel Sternen, Möglichkeiten zur Volumenerweiterung und Umnutzung)**

##### **Absatz 1:**

Im dialogischen Prozess war man sich einig, dass das Seehotel Sternen *als Gästehaus und Restaurant erhalten* bleiben soll und einzig dafür eine «*moderate*» Erweiterung des Seehotels Sternen zulässig sein soll. Vgl. Notizen der HSLU zum dialogischen Prozess sowie die

anschliessende Medienmitteilung der Gemeinde. Nun sieht Art. 10 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften aber eine *uneingeschränkte Erweiterungsmöglichkeit* für den Zweck des Gastgewerbes und des Hotelbetriebes vor. Die Sonderbestimmungen lassen hier jegliche Vorgaben vermissen. Weder gibt es für den Bereich Sternen maximale Höhenkoten, noch Baubereiche oder Baulinien die einzuhalten sind, noch eine maximale Prozentzahl an zusätzlicher Ausnutzung oder Volumenzuwachs, noch sonst welche Einschränkungen für die Volumenerweiterung.

Ermöglicht werden sollen sinnvolle gebäudetechnische Aufbauten, bessere Gebäudeisolationen etc., die zu einer bloss moderaten Erweiterung des Volumens führen, so wie dies die Vertreterin der Korporation anlässlich des dialogischen Prozesses als Bedürfnis angemeldet hat, aber nicht uneingeschränkte Erweiterungen des Volumens.

Gegen eine moderate Erweiterung haben wir nichts einzuwenden, zumal uns der Erhalt des Seehotels Sternen als öffentlicher Gastronomiebetrieb wichtig ist. Wir beantragen daher, dass in Absatz 1 klar geregelt wird, dass nur eine «moderate» oder eine «untergeordnete» Erweiterung des Gebäudes über das bestehende Volumen hinaus zulässig ist.

#### Absatz 2 und 4:

Bei Art. 10 Abs. 2 und Abs. 4 wird auf Art. 18 anstatt auf Art. 19 verwiesen.

#### Absatz 3:

Art. 10 Abs. 3 sieht vor, dass eine Umnutzung des Gebäudes oder ein Um- oder Neubau verbunden mit einer Nutzungsänderung im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich sein soll. Diese Bestimmung ist höchst problematisch.

Bei einem Gestaltungsplan entscheidet der Gemeinderat. Weder der Einwohnerrat noch das Stimmvolk hat etwas dazu zu sagen.

Eine Umnutzung des Sternes wäre aber ein sehr sensibler Punkt, weshalb eine solche Umnutzung nicht bloss durch einen Gestaltungsplan möglich sein soll, sondern breit abgestützt werden sollte. Wir beantragen daher, dass eine Umnutzung nur durch eine Anpassung des vorliegenden Bebauungsplans zulässig sein soll.

Die Korporation als Eigentümerin des Seehotel Sternen hat vor wenigen Jahren bekanntlich bereits einmal mit dem Gedanken einer Umnutzung gespielt und entsprechende Abklärungen getroffen, da für Wohnliegenschaften an solch einer exklusiven Lage höhere Renditen erwirtschaftet werden können als mit einem Gastronomiebetrieb. Der Verlust des Seehotels Sternen wäre aber ein herber Verlust für die Gemeinde Horw. Die Gemeinde Horw hat in den letzten Jahren bereits das Seehotel St. Niklausen und das Aussichtshotel Waldhaus -beides beliebte Ausflugsziele der Horwer - verloren. Mit dem Bebauungsplan hat die Gemeinde nun die Möglichkeit, beim Sternen dieser Gefahr rechtzeitig mit Planungsvorschriften zu begegnen. Hier wünschen wir uns dringend eine Nachbesserung zu Gunsten der öffentlichen Interessen. Eine Volumenerweiterung ist ausschliesslich zum Zwecke der Führung eines Hotel- und Gastronomiebetriebs zulässig, die bei einer Umnutzung zwingend zurückzubauen ist. Es sollen keine Anreize für Umnutzungen geschaffen werden, im Gegenteil.

Vorliegend ist eine entsprechende Regelung auch mit Blick auf die Eigentümerschaft des Sternes ein durchaus vertretbarer Weg. Eigentümerin des Sternes ist die Korporation Horw. Einer Korporation sind entsprechende planungsrechtliche Vorgaben ohne Weiteres zumutbar. Eine Korporation ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Gemeindestatus. Als solche ist sie auch dem Gemeinwohl verpflichtet. § 4 Abs. 2 Korporationsgesetz verpflichtet sie,

angemessene Beiträge für öffentliche, gemeinnützige und kulturelle Zwecke zu leisten. Dies wird bei den Grundsätzen einer Korporation nochmals wiederholt (vgl. § 5 Abs. 2 Bst. c Korporationsgesetz).

**Antrag zu Art. 10:** Absatz 1 und Absatz 3 seien wie folgt zu ändern.

*1 Eine **untergeordnete** Erweiterung des Gebäudes ist über das bestehende Volumen hinaus unter Vorbehalt von Art. 3 einzig für den Zweck des Gastgewerbes und des Hotelbetriebes zulässig. **Für Erweiterungen besteht bei späteren Umnutzungen kein Bestandesschutz.***

2 ...

*3 Eine Umnutzung des Gebäudes oder ein Um- oder Neubau verbunden mit einer Nutzungsänderung ist **nur mit einer Anpassung des vorliegenden Bebauungsplans** zulässig.*

4 ...

#### **Art. 12 (Parzelle Nr. 856)**

Den Pflichtabstand zur Strasse begrüssen wir, erlaubt er doch für den Fussgänger weiterhin den Blick auf das schöne Zollhaus.

Im Übrigen stellen wir eine grosse Ungleichbehandlung mit den Baubereichen Süd 1 und Süd 2 fest. Wir finden, dass für dieses Gebäude zumindest eine moderate Erhöhung aus wohnhygienischen Gründen (z.B. Ermöglichung der heute üblichen Geschosshöhen) ermöglicht werden sollte.

#### **Antrag zu Art. 12:**

Eine moderate Erhöhung aus wohnhygienischen Gründen sollte möglich sein.

#### **Zu Art. 13 (Neu- und Ersatzbauten)**

Wir begrüssen hier insbesondere die Bestimmungen in Absatz 2 und 3, sehen wir darin die Absicht, den historischen Charakter des Winkels zu erhalten und eine sehr gute Eingliederung von Ersatz- und Neubauten zu erreichen.

#### **Zu Art. 16 (Nachgelagertes Verfahren zur Freiraumgestaltung)**

Wichtige Aspekte und Fragen, die eigentlich im Bebauungsplan behandelt werden müssten, werden ausgeklammert und sollen in einem sogenannten nachgelagerten Verfahren beantwortet werden. Dies betrifft insbesondere die Umgebung der Kapelle, der Aussenbereich des Sternens sowie die ökologische Vernetzung. Das die Gestaltung des sogenannten «Riedparks» hier nicht erwähnt ist, schreiben wir einem Versehen zu. Wir bedauern dies sehr, besteht doch die Gefahr, dass damit die Gestaltung dieser Bereiche verzögert wird und die Partizipationsmöglichkeiten der Anspruchsgruppen eingeschränkt oder ausgehebelt werden.

### **Antrag zu Art. 16:**

Da es sich bei dieser Platzgestaltung um den innersten Kern, sozusagen das Zentrum unseres Quartiers handelt, mit entsprechend grosser Bedeutung für unsere Vereinsmitglieder, beantragen wir, dass wir im nachgelagerten Verfahren begrüsst werden und bei der Planung der Platzgestaltung aktiv mitwirken können.

### **Zu Art. 20 (Riedpark)**

Wir freuen uns sehr, dass die gemeindeeigene Parzelle nun nicht überbaut wird und danken dem Gemeinderat für dieses Entgegenkommen. Einerseits ermöglicht es den notwendigen Ausgleich zu den grossen Volumen im Baubereich Süd 1 und Süd 2 und damit eine insgesamt lockerere Bebauung als noch im 2016 vorgesehen. Andererseits ermöglicht es, der bedrängten Natur zumindest teilweise etwas zurückzugeben, was ihr durch die neuen Bauten genommen wird.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass der «Riedpark» dauernd der Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Diese Idee unterstützen wir nicht und zwar aus folgenden zwei Gründen:

Durch den jederzeitigen Zugang wird der Zweck der ökologischen Aufwertung und Förderung der Biodiversität stark beeinträchtigt. Wir kennen die Situation von den Wegen durchs Steinibachried: Hunde werden frei laufen gelassen und jagen Amphibien, Vögel etc.; Tiere werden aufgeschreckt; Laich wird beschädigt, etc.; entlang der Fusswege wird links und rechts je ein mindestens 1 Meter breiter Streifen abgemäht, damit ja kein Grashalm in den Weg hineinragt; Abfall wird achtlos in die Natur geworfen. Der jederzeitige, unbegleitete Zugang sollte daher nicht eingeräumt werden.

Durch den jederzeitigen Zugang wird aber auch die ohnehin bereits lärmgeplagte Anwohnerschaft zusätzlich belastet und in ihrem Ruhebedürfnis beeinträchtigt. In den letzten Jahren hat die Zahl an Erholungssuchenden und Freizeitsportlern im Winkel enorm zugenommen. Weitere Anziehungspunkte braucht es nicht, zumal es in der unmittelbaren Umgebung bereits mehrere öffentliche Plätze gibt (Sternengärtli, Sternenmätteli, Winkler-Badi, Rüteli). Abends wird die Winkel- und Seestrasse zusehends zur Partymeile. Die Plakate der Gemeinde mit dem Hinweis «Psst, der Winkel schläft» nützen da kaum etwas. Laute Gruppen, Angetrunkene, Randalierer, etc. kennen wir hier zu Genüge. Viele Jugendliche haben mitten in der Nacht ihre lauten transportablen Musikklaupsprecher eingeschaltet. Gruppen unterhalten sich lauthals, zu jeder Tages- und Nachtzeit. Auch aus diesem Grund ist hier kein weiterer öffentlich zugänglicher Platz zu schaffen.

Der Zielkonflikt zwischen den verschiedenen Interessen ist unseres Erachtens klar zu Gunsten der ökologischen Aufwertung und Förderung der Biodiversität und der Amphibien sowie dem berechtigten Ruhebedürfnis der Anwohner zu lösen.

Wir können uns vorstellen, dass zu Bildungszwecken ein kontrollierter Zugang möglich ist (z.B. naturkundliche Bildung unter Leitung einer erwachsenen Person).

Wie bereits erwähnt, gehen wir von einem redaktionellen Versehen aus, dass der «Riedpark» beim nachgelagerten Verfahren nicht erwähnt ist.

### **Antrag zu Art. 20:**

Art. 20 Abs. 3 ist zu streichen und durch eine Bestimmung zu ersetzen, die den Zugang nur für den Unterhalt und geführte, naturkundliche Bildung erlaubt.

Weiter beantragen wir, dass der Quartierverein im nachgelagerten Verfahren begrüsst und bei der Planung der Gestaltung des «Riedparks» aktiv mitwirken kann.

### **Zu Art. 21 (Freihaltebereiche)**

Gemäss Art. 21 Abs. 1 dienen die Freihaltebereiche der Erhaltung der Sichtbeziehungen von der Winkelstrasse zum Steinibachried. In Absatz 2 sind daher Parkierungen und oberirdische Anlagen in diesem Bereich untersagt.

#### **Frage und Anregung:**

Wie sieht es mit Bepflanzungen aus? Sollten hier nicht auch z.B. Hecken (z.B. dichte Thujahecke, die den ganzen Freihaltebereich durchquert, untersagt werden?

### **Zu Art. 25 Abs. 2 (Nährstoffhaushalt)**

Oberflächenwasser soll gemäss Absatz 2 nicht ins Ried eingeleitet werden. Wie soll aber damit umgegangen werden? Insbesondere stellt sich diese Frage betreffend Dachwasser. Soll dieses versickert werden oder gar in die Kanalisation eingeleitet werden (letzteres würde wohl Art. 25 Abs. 2 BZR widersprechen)?

#### **Antrag zu Art. 25 Abs. 2:**

Bitte den Umgang mit dem Dachwasser unmissverständlich und in Übereinstimmung mit Art. 25 Abs. 2 BZR und der Gewässerschutzverordnung regeln.

### **Zu Art. 28 Abs. 3 (Nachgelagertes Verfahren zur ökologischen Vernetzung)**

Auch hier sieht der Gemeinderat ein nachgelagertes Verfahren vor. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Bemerkungen weiter oben zu Art. 16.

**Antrag zu Art. 28 Abs. 3:** Vgl. Analog Antrag zu Art. 16.

### **Zu Art. 30**

Vgl. Antrag und Ausführungen weiter oben im Zusammenhang mit Art. 9 Abs. 3.

Sehr geehrter Herr Gemeinderat, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken für Ihre geschätzte Kenntnisnahme und bitten Sie, unsere Anträge noch zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse

Quartierverein Winkel



Susanne Wicki  
Präsidentin



Béatrice Grätzer  
Kassierin