



# QUARTIERVEREIN WINKEL HORW

## **EINSCHREIBEN**

Gemeinde Horw  
Baudepartement  
Gemeindehausplatz 1  
6048 Horw

Horw, 10. Oktober 2023

## **Einsprache**

**gegen das Baugesuch der Winkel AG / Roland von Allmen  
auf den Grundstück-Nrn. 438, 1566, 2366, 2367, Winkelstrasse 30 und 32, Horw,  
vom 22. September 2023**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Der Quartierverein Winkel Horw erhebt Einsprache gegen das Bauvorhaben auf Grundstück Nrn. 438, 1566, 2366, 2367, Winkelstrasse 30 und 32, Horw, mit öffentlicher Auflage vom 22. September – 11. Oktober 2023, und stellt folgende

## **Rechtsbegehren**

- 1 *Das Baugesuch sei abzuweisen.*

# Begründung

## I. Formelles

1. Das aufliegende Baugesuch sieht den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in der Kernzone Winkel vor. Betroffen ist folglich der *Kern unseres Quartiers*, ein Ortskern, der mit seinen historischen Bauten, dem stimmigen Bauensemble und seinem einheitlichen Stil einen lieblichen Charme verbreitet und für unsere Mitglieder Heimat bedeutet und Identität stiftet. Wir hoffen, dass dies noch lange so bleiben wird. Dazu will der Quartierverein Winkel Sorge tragen.
2. Unsere Mitglieder wohnen hier im Winkel oder in seiner unmittelbaren Umgebung. Sie gehen oder fahren täglich an den Baugesuchsgrundstücken vorbei.
3. In den letzten Jahren haben unsere Vereinsmitglieder im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Kernzone Winkel klar zum Ausdruck gebracht, dass ihnen das Erscheinungsbild des Kerns unseres Winkels und der Erhalt seines lieblichen Charakters sehr am Herzen liegt und sie einer guten Eingliederung von Neubauten im Kern unseres Quartiers eine grosse Bedeutung beimessen.

Der Quartierverein Winkel Horw hat sich in den vergangenen 10 Jahre intensiv mit dem Bebauungsplan Kernzone Winkel beschäftigt; die verschiedenen Planungen zur Bebauung in unserem Quartierkern wurde in unserem Vorstand, unter unseren Mitgliedern und an unseren Generalversammlungen jeweils engagiert diskutiert, wir hatten uns in allen Mitwirkungsverfahren dazu eingebracht, haben Einsprachen eingereicht und uns dann auch an vorderster Front bei der Abstimmung gegen den Bebauungsplan aus dem Jahr 2016 eingesetzt und diese Abstimmung auch gewonnen.

Auch beim anschliessenden Dialogischen Prozess haben wir uns eingebracht und in den Gesprächen im kleinen Kreis teilgenommen und zum Finden eines Kompromisses beigetragen. Der geltende Bebauungsplan Kernzone Winkel basiert auf diesem Kompromiss.

4. Unser Quartierverein ist eine Organisation, die sich statutengemäss seit mehr als 5 Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmet und nach § 207 Abs. 1 lit. d PBG zur Einsprache legitimiert ist. Der seit vielen Jahren unveränderte *statutarische Zweck unseres Vereins* ist es, „bei politischer und konfessioneller Neutralität die gemeinsamen örtlichen Interessen zu wahren, sei dies in verkehrstechnischer, planerischer, baulicher, gesellschaftlicher sowie umwelt-, natur- und heimatschützerischer Hinsicht. Der Verein ist insbesondere berechtigt, Einsprachen zu erheben und Rechtsmittel einzulegen. Im Übrigen unterstützt er alle Bestrebungen, die der Entwicklung und der Wohnlichkeit des Quartiers dienen und versucht den Gemeinschaftssinn und den Kontakt unter den Quartierbewohnern zu fördern.“ (vgl. Beilage Statuten vom 12. April 2019, § 2 Zweck)

**Beilage:** - Statuten des Quartiervereins Winkel Horw vom 19.03.2010 und vom 12.04.2019

5. An der ausserordentlichen Vorstandssitzung vom 5. Oktober 2023 wurde *einstimmig* beschlossen Einsprache gegen das Baugesuch zu erheben.

**Beweis:** - im Bestreitungsfall vorbehalten

6. Die Einsprache erfolgt fristgerecht innert der publizierten Auflagefrist vom 22. Sept. - 11. Oktober 2023.

**Beweis:** - im Bestreitungsfall vorbehalten

## II. Materielles

### **Verletzung von Art. 9 Abs. 2 und 3 Baubereich Süd der Sonderbauvorschriften für den Bebauungsplan (BP) Kernzone Winkel**

7. Die Sonderbauvorschriften enthalten nicht nur Vorschriften zur Gebäudehöhe, sondern für eine bessere Eingliederung auch zur maximalen Geschossigkeit und zur Dachform.

Diese Bestimmungen fussen auf einem langen dialogischen Prozess und schliesslich Kompromiss. Dieser Kompromiss verlangte, dass die Gebäude maximal dreigeschossig sind und auch optisch klar maximal dreigeschossig in Erscheinung treten; und dass die Gebäude ein Satteldach haben. Diese Voraussetzungen gehörten zu den Gelingensvoraussetzungen für den Bebauungsplan Kernzone Winkel und Art. 9 der Sonderbauvorschriften sollte diese sicherstellen. Dies war das Ergebnis der Sitzung vom 7. März 2019 zum Thema Dachneigung und Gebäudehöhe und wurde entsprechend vom Baudepartement in einer Präsentation festgehalten, die vom Bauvorsteher mit E-Mail vom 8. März 2023 allen Teilnehmern dieser Sitzung zugestellt wurde. (Vgl. E-Mail von Gemeinderat Zemp vom 05.03.2019 mit Sitzungseinladung und Link zu den Plänen mit entsprechenden Satteldächern; sowie das E-Mail von Gemeinderat Zemp vom 08.03.2019 im Nachgang zur Sitzung vom Vortag, inkl. Anhang betr. Geschosse und Dachformen)

Das Ergebnis wurde auch von der BVK und dem Einwohnerrat Horw respektiert und Art. 9 BP entsprechend unverändert angenommen. (Vgl. Protokoll Nr. 405, der Einwohnerratssitzung vom 25. Nov. 2021, Trakt. 4. Bericht und Antrag Nr. 1689 Bebauungsplan Kernzone Winkel, S. 38 – 51)

8. Das Baugesuch 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. 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.»*

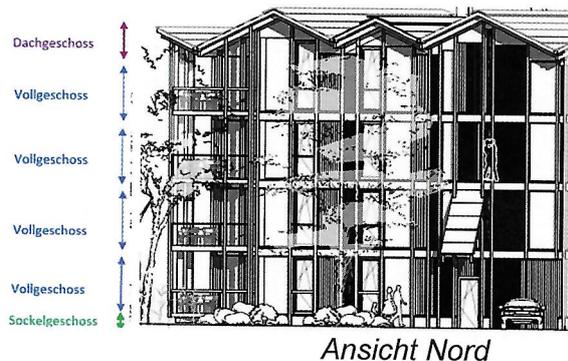
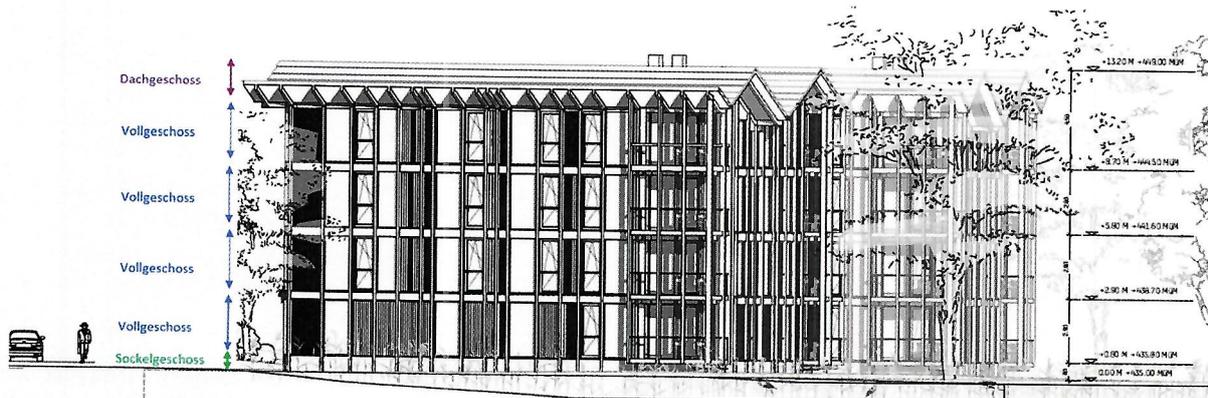
9. Gemäss § A1-138 Abs. 2 PBG ist ein Dach- oder Attikageschoss dann als Vollgeschoss mitzurechnen, *«wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe.»*

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.

10. Unabhängig von der Nutzungsintensität darf ein Dachgeschoss aber auch optisch nicht als weiteres Vollgeschoss in Erscheinung treten (KGU 7H 20 115 vom 14. Mai 2021 E. 6.1.4, zitiert in den Erläuterungen zu § A1-138 PBG). Das ist für das projektierte oberste Geschoss (bei beiden Häusern) aber eben gerade der Fall: Es hat die optische Wirkung eines weiteren Vollgeschosses, da die Fassaden der darunterliegenden Vollgeschosse bis zum Dach hinauf weiter gezogen werden. (vgl. Luzerner Baurecht A1 139 n.p. KGU 7H 19 53 vom 18. Aug. 2020 E. 5.3)

Zur Verdeutlichung: Aus dem Dokument «Ansicht», *Ansicht West* (d.h. vom Rank her kommend)



11. 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).»
12. Diese Anforderungen an ein Dachgeschoss sind in den beiden projektierten obersten Geschossen nicht erfüllt. 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.

13. **Verletzt wird auch Art. 9 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften**, der in den Baubereichen Süd nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25 Grad vorschreibt, und damit zur Wahrung des Charakters in der Kernzone Winkel eine einheitliche Dachform und gute Eingliederung in den historischen Kern sicherstellen will. Die Sonderbauvorschriften verlangen spezifisch nach Satteldächern (nicht allgemeine nach Schrägdächern). Art. 9 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften zum BP Winkel 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.»*

14. Ein Satteldach (auch Giebeldach genannt) ist eine Dachform aus zwei zumeist gleichförmigen abfallenden Dachflächen, die über den Dachfirst miteinander verbunden sind. Die Neigung von 25 Grad war Teil des Kompromisses, da gemäss besprochenen Skizzen nur diese Neigung bei der vorgegebenen Höhe noch ein drittes Vollgeschoss erlaubte. (Vgl. E-Mail von Gemeinderat Zemp vom 08.03.2019 im Nachgang zur Sitzung vom Vortag, inkl. Anhang betr. Geschosse und Dachformen. Befindet sich in den Akten der Gemeinde.). Es wird der spezifische Begriff des Satteldachs und nicht der allgemeine Begriff des Schrägdaches verwendet.

Die projektierten Bauten weisen jedoch nicht ein Satteldach auf, sondern ein mehrfach gefaltetes Dach, ein sogenanntes *Paralleldach*, wie es für Lagerhallen, Messegebäude oder Produktionsstätten als schönere Alternative zu Flachdächern eingesetzt wird. Damit will er eine Umgehung der Rechtsvorschriften zur maximalen Geschosshöhe und Dachform erreichen.

Überdies endet bei den projektierten Bauten diese Faltung jeweils mit einer aufsteigenden Dachfläche, wie es bei einem Grabendach vorkommt. Im Gegensatz sind Satteldächer dadurch gekennzeichnet, dass von einem First zwei Dachflächen *abfallen*.

15. Der Gesuchsteller will unter den vorgeschriebenen Satteldächern offenbar auch ein Faltdach oder Paralleldach verstanden wissen, 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 jedoch klar 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. Dies wird klar durch die Entstehungsgeschichte des Bebauungsplans Kernzone Winkel bestätigt.

16. 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.
17. Die geplante Dachform verletzt damit Sinn und Zweck der Sonderbauvorschriften.
18. 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. (Vgl. auch E-Mail von Gemeinderat Zemp vom 08.03.2019 im Nachgang zur Sitzung vom Vortag, inkl. Anhang betr. Geschosse und Dachformen. Befindet sich in den Akten der Gemeinde.).
19. 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 beigefügt, 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.
20. 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. (Vgl. die Präsentation mit Festhalten des Kompromisses betreffend Geschosse und Dachformen als Anhang der E-Mail von Gemeinderat Zemp vom 08.03.2019 im Nachgang zur Sitzung vom Vortag. Befindet sich in den Akten der Gemeinde.).
21. Auch bei der öffentlichen Information der Gemeinde zum Bebauungsplan wurden die Gebäude in den Baubereichen mit je einem First (nicht mehrere), d.h. zwei abfallenden Dachflächen präsentiert.
22. Auch die historische Auslegung von Art. 9 Abs. 3 führt zum Ergebnis, dass mit den Satteldächern nur je 1 First pro Haus und maximal zwei abfallende Dachflächen verstanden werden kann.

23. Der Gesuchsteller muss sich nach **Treu und Glauben** die Darstellungen seiner Vertreter in der Öffentlichkeit und bei der Aushandlung des heute gültigen Kompromisses anrechnen lassen.
24. Die geplante Dachform verletzt somit auch Art. 9 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften.

**Zusammenfassend wird festgestellt**

25. 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; wie auch das Eingliederungsgebot. Aus diesen Gründen ist das Baugesuch abzuweisen.

Für den Quartierverein Winkel Horw



.....  
Susanne Wicki, Präsidentin



.....  
Ernst-Ludwig Klingelhöfer, Kassier

Beilage: Statuten des Quartiervereins Winkel Horw vom 19.03.2010 und vom 12.04.2019