

**BAUDEPARTEMENT**  
Raumplanung und Baubewilligung



EINGEGANGEN AM 24. JAN. 2024

Gemeinde  
**HORW**

12 93

Gemeindehausplatz 1  
Postfach  
6048 Horw  
www.horw.ch

Kontakt Philipp Schneider  
Telefon +41 41 349 12 93  
E-Mail philipp.schneider@horw.ch

Quartier-Verein Winkel  
Frau Susanne Wicki Manser  
Präsidentin  
Winkelstrasse 18  
6048 Horw

**KURZBRIEF**

23. Januar 2024

**Bauherrschaft** Winkel AG, Winkelstrasse 32, 6048 Horw  
**Objekt** Neubau zwei Mehrfamilienhäuser  
**Grundstück Nrn.** 1566, 438, 2366 und 2367, Winkelstrasse 30 und 32, Horw  
**BK-Nr.** 2023-5410

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> zur Erledigung            | <input type="checkbox"/> zur Kontrolle                | <input type="checkbox"/> zur Stellungnahme     |
| <input checked="" type="checkbox"/> zu Ihren Akten | <input checked="" type="checkbox"/> zur Kenntnisnahme | <input type="checkbox"/> zur Genehmigung       |
| <input type="checkbox"/> mit Dank zurück           | <input type="checkbox"/> zur Weiterleitung            | <input type="checkbox"/> von uns unterzeichnet |
| <input type="checkbox"/> auf Ihren Wunsch          | <input type="checkbox"/> zur Zahlung                  | <input type="checkbox"/> bitte retournieren    |
| <input type="checkbox"/> zur Unterschrift          |   |  |
| <input type="checkbox"/> gemäss Besprechung vom    |   |  |

Sie erhalten:

- Stellungnahme Winkel AG Metallbau Horw, Winkelstrasse 32, 6048 Horw vertreten durch Mattmann Hehli, Rechtsanwälte Notare, Dr. Christoph Hehli, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern vom 15. Januar 2024

Nachricht:

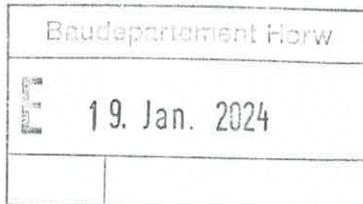
Ohne Ihre Rückmeldung innert 10 Tagen erachten wir den Schriftenverkehr als abgeschlossen.

Freundliche Grüsse

Monika Studer  
Leiterin Backoffice Baudepartement

Einschreiben

Gemeinde Horw  
Baudepartement  
Gemeindeplatz 1  
6048 Horw



Dr. CHRISTOPH HEHLI

Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Murbacherstrasse 3 | CH-6003 Luzern  
T 041 210 02 00 | F 041 210 02 93  
hehli@mh-kanzlei.ch | www.mh-kanzlei.ch

Luzern, 15. Januar 2024

ChH/ChH

**BK-Nr. 2023-5410**

## Stellungnahme

von

**Winkel AG Metallbau Horw**, Winkelstrasse 32, 6048 Horw  
vertreten durch den unterzeichnenden Rechtsanwalt

**Gesuchstellerin**

gegen

**Quartier-Verein Winkel Horw**, c/o Frau Susanne Wicki Manser, Winkelstrasse 18,  
6048 Horw

**Einsprecher**

betreffend

**Wohnüberbauung Winkel Horw**  
**Neubau zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage**  
**Grundstücke Nrn. 1566, 438, 2366, 2367, Winkelstrasse 30 und 32, Horw**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrter Herr Zemp  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Namens und im Auftrag der Gesuchstellerin reiche ich hiermit innert freundlicherweise erstreckter Frist eine Stellungnahme im rubrizierten Verfahren ein und stelle Ihnen folgende

### **ANTRÄGE**

1. Die Einsprache sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Das Baugesuch sei zu bewilligen.

### **Begründung**

#### **ad I. Formelles**

##### Vorbemerkung

Der unterzeichnende Rechtsanwalt ist rechtsgenügend bevollmächtigt. Die vorliegende Stellungnahme ergeht innert erstreckter Frist.

##### ad 1. bis 6.

Die Einsprachelegitimation und die Einhaltung der Frist sind von Amtes wegen zu prüfen.

#### **ad II. Materielles**

- ad 7. Die Ausführungen werden bestritten. Das geplante Bauvorhaben steht im Einklang mit Art. 9 der Sonderbauvorschriften (nachfolgend SBV), wie dies auch die Vorprüfung bei der Gemeinde bestätigt hat. Die maximal zulässige Höhe ergibt sich aus der Gesamthöhenkote in Art. 9 Abs. 1 SBV. Diese beträgt innerhalb des Baubereichs Süd 449.00 m.ü.M. Diese maximale Höhe ist ohne Weiteres eingehalten. Gegenteiliges bringt zu Recht auch der Einsprecher nicht vor.

Art. 9 Abs. 2 SBV enthält keine Vorschriften zur maximalen Höhe der Bauten; vielmehr ist die maximale Höhe präzise und abschliessend in Art. 9 Abs. 1 SBV geregelt. Art. 9 Abs. 2 SBV schreibt einzig aus gestalterischen Gründen die Geschossigkeit vor, nicht aber zur Beschränkung der Gebäudehöhe. So steht im Planungsbericht ausdrücklich, dass «*die Geschossigkeit aus gestalterischen Gründen verbindlich festgelegt*» wurde (vgl. Planungsbericht, S. 38). Zudem gibt es im neuen Recht, welches für die Gemeinde Horw voraussichtlich 2024 in Kraft treten wird, keine neuen Bestimmungen zur Geschossigkeit. Die Geschossigkeit lässt sich nach neuem Recht kaum bestimmen.

Vorliegend stellt sich mithin die Frage, ob das oberste Geschoss als Vollgeschoss ausgestaltet ist oder ob das oberste Geschoss (gestalterisch) ein Dachgeschoss ist. Für das Dachgeschoss gilt nach geltendem Recht (Art. 34 BZR) eine Dachfirsthöhe von 5 m, wenn die zulässige Anzahl der Vollgeschosse erreicht ist. Vorliegend beträgt die Dachfirsthöhe 4.5 m. Das oberste Geschoss stellt damit ein Dachgeschoss (und kein Vollgeschoss) dar. Die Vorgaben des Bebauungsplans sind eingehalten.

Aus dem Bebauungsplan Winkel ergibt sich mitnichten, dass die Gebäude «*optisch klar maximal dreigeschossig in Erscheinung*» treten. Die gegenteilige Behauptung wird bestritten. Sie findet keine Grundlage im Bebauungsplan. Die Höhe des Gebäudes ist im Bebauungsplan in Art. 9 Abs. 1 SBV definiert, und zwar in Bezug auf das massgebende Terrain und in Bezug auf die maximale Gesamthöhenkote. Die Gebäude im Baubereich Süd dürfen gemäss Art. 9 Abs. 1 SBV eine maximale Höhe von 14 Metern aufweisen. Diese Vorgabe ist eingehalten.

ad 8. Art. 9 Abs. 2 SBV enthält keine Höhenvorgaben, sondern einzig eine gestalterische Vorschrift. Das oberste Geschoss muss als Dachgeschoss ausgestaltet sein. Das ist vorliegend gegeben. Abweichendes wird bestritten.

ad 9. Die Ausführungen werden bestritten; sie gehen fehl. Der Begriff «Vollgeschoss» gemäss Art. 9 Abs. 2 SBV bezieht sich nicht auf § A1-138 Abs. 2 PBG, wie der Einsprecher annimmt. Art. 9 Abs. 2 SBV ist im Lichte des neuen Rechts auszulegen, welches für die Gemeinde Horw voraussichtlich im Jahr 2024 in Kraft treten wird. Im neuen Recht gibt es den Begriff der Geschossigkeit nicht mehr. Die Geschossigkeit wird im neuen Recht auch nicht mehr als Regel zur Begrenzung der Gebäudehöhe verwendet. Nach geltendem Recht ist Art. 9 Abs. 2 SBV dahingehend auszulegen, dass drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig sind (vgl. Art. 34 BZR Horw).

ad 10. bis ad 12

Bestritten. Auch diese Ausführungen beziehen sich auf § A1-138 Abs. 2 PBG und die Rechtsprechung, die zu dieser Bestimmung ergangen ist. Das oberste Geschoss stellt kein Vollgeschoss, sondern ein Dachgeschoss dar. Das Dachge-

schoß muss nicht baulich untergeordnet sein, wie die Rechtsprechung zum vorliegend irrelevanten § A1-138 Abs. 2 PBG verlangt(e). Die geplante Baute verfügt über drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss und entspricht Art. 9 Abs. 2 SBV.

ad 13. bis ad 17.

Die Ausführungen werden bestritten. Auch Art. 9 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften wird eingehalten. Darin wird ausdrücklich festgehalten, dass «Satteldächer» (Plural) möglich sein sollen. Weiter geben die Sonderbauvorschriften die Firstrichtung vor. Dass aber nur ein «einmaliger» First zulässig sei und dass nur «zwei gegenüberliegende abfallende Seiten» zulässig sein sollen, ergibt sich in keiner Art und Weise aus den Sonderbauvorschriften. Das Bauvorhaben enthält keine Lukarnen. Gegenteiliges behauptet nicht einmal der Einsprecher.

Es liegt kein «Paralleldach» vor. Im Übrigen, das übersieht der Einsprecher, ist ein Paralleldach nichts anderes als ein Satteldach (!) mit zwei oder mehreren Giebeln.

Die geplante Baute ist ohne weiteres mit Art. 9 Abs. 3 SBV vereinbar. Der vom Einsprecher konstruierte angebliche «Sinn und Zweck» des Bebauungsplans ist unzutreffend und findet keinerlei Basis im Wortlaut des Bebauungsplans.

ad 18. Richtig ist einzig, dass gemäss Legende des Bebauungsplans nur die Firstrichtung bestimmt ist. Der Plan erweckt keinesfalls den Eindruck, es sei nur ein First pro Haus vorgesehen. Hätte man dies im Bebauungsplan wirklich so vorgeben wollen, dann hätte man Mittel und Wege gefunden, um dies auch zum Ausdruck bringen. Dies hat man aber nicht getan. Gemäss Bebauungsplan ist nur die Firstrichtung vorgegeben, mitnichten aber die Firstanzahl. Abweichendes wird bestritten.

ad 19. bis ad 24.

Bestritten. Eine Abbildung des Architekten der Gesuchstellerin in einem Planungsbericht stellt gewiss keine wie auch immer geartete Zusicherung der Gesuchstellerin dar. Überdies sind in dieser Darstellung die Gebäude mitnichten mit einem First dargestellt. Vielmehr wird hier einzig die Firstrichtung dargestellt.

Aus dem Bebauungsplan ergibt sich nirgends, dass die Gebäude «dank ihrer Giebelform» nur dreistöckig in Erscheinung treten sollen. Allfällige Präsentationen von Dachformen mit nur einem First sind unerheblich, nachdem sie keinerlei Niederschlag im Bebauungsplan gefunden haben.

Die Gesuchstellerin verstösst in keiner Art und Weise gegen Treu und Glauben (vgl. Ziffer 23 der Einsprache). Ohnehin stammt dieser Begriff aus dem Vertragsrecht und ist im vorliegenden Kontext nicht massgebend.

Es ist bezeichnend, dass die Fachkommission Dorfkern Ost und Kernzone Winkel in ihrem Bericht vom 21. August 2023 die geplante Dachgestaltung ausdrücklich lobte: «Die Vorteile der kleinteiligen Dachstruktur liegen in der optimalen Einbindung in die Dachlandschaft der Kernzone Winkel». Weiterungen erübrigen sich.

ad 25. Das Bauvorhaben steht im Einklang mit dem Bebauungsplan Winkel. Die Baubewilligung ist zu erteilen.

Aus diesen Gründen ersuche ich Sie höflich, den eingangs gestellten Anträgen zu entsprechen und das Baugesuch zu bewilligen.

Freundliche Grüsse



Dr. Christoph Hehli

**dreifach**

Kopie: Klientenschaft