



# QUARTIERVEREIN WINKEL HORW

Baudepartement Horw	
E	-1. Feb. 2024

*persönlich abgegeben*

## **EINSCHREIBEN**

Gemeinde Horw  
Baudepartement  
Gemeindehausplatz 1  
6048 Horw

Horw, 3. Februar 2024

## **BK-Nr. 2023-5410**

Einspracheverfahren 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

## **REPLIK**

**des Quartierverein Winkel Horw (Einsprecher)  
zur Stellungnahme der Winkel AG Metallbau Horw (Gesuchstellerin)**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Im Rahmen des Replikrechts nehmen wir fristgemäss zur Stellungnahme der Gesuchstellerin Stellung. Wir halten an unserer Einsprache fest und stellen entsprechend folgenden

## **Antrag:**

- 1 *Die Einsprache sei gutzuheissen und das Baugesuch antragsgemäss abzuweisen.*
- 2 *Gegenteilige Anträge der Gesuchstellerin seien abzuweisen.*

# Begründung

## I. Formelles

Die Stellungnahme der Bauherrin (Winkel AG Metallbau Horw) vom 15. Januar 2024 ist uns am 24. Januar 2024 zugestellt worden. Im Rahmen des Replikrechts nehmen wir dazu innert 10 Tagen Stellung. Die heutige Eingabe erfolgt somit fristgerecht.

**Beweis:** - im Bestreitungsfall vorbehalten

## Zu II. Materielles

### Zu 7. - 12

Die Ausführungen in der Stellungnahme der Gesuchstellerin werden bestritten.

Entgegen der Behauptung der Gesuchstellerin verfügt das Bauvorhaben über vier Vollgeschosse.

Die Gesuchstellerin 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 ist noch nicht in Kraft. Es gilt gemäss § 85 Abs. 2 PBG jedoch ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage als Planungszone (*«Neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften gelten ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone.»*)  
Die Planungszone ist bundesrechtlich in Art. 27 RPG geregelt. Die Planungszone gemäss §§ 81 – 85 PBG und Art. 27 RPG Sie hat bloss eine negative Vorwirkung, indem Baubewilligungen nur noch erteilt werden, wenn dadurch die Realisierung der vorgesehenen Neuordnung nicht erschwert wird. Unzulässig ist dagegen die positive Vorwirkung, d.h. die Anwendung des künftigen, noch nicht in Kraft gesetzten Rechts unter Nichtanwendung des geltenden Rechts (vgl. BGE 136 I 142 E. 3.2 mit Hinweisen).

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

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



Die Gesuchstellerin 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.

Die Gesuchstellerin 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 den zur Zeit des Erlasses des Bebauungsplans geltenden Rechtsvorschriften zu interpretieren. Damit wird das heute geltende kantonale Recht als Interpretationshilfe weiter bedeutsam sein. Am Sinn und der Bedeutung der Bestimmungen der SBV wird sich also nichts ändern.

### **Ad 13 - 17**

Die Ausführungen in der Stellungnahme der Gesuchstellerin werden bestritten.

Der Wortsinn einer Regel muss stets nach Sinn und Zweck der Vorschrift bestimmt werden. Entgegen dem gewöhnlichen Sprachgebrauch versucht die Gesuchstellerin 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 die Gesuchstellerin behaupten, jedes der Häuser habe «mehrere Dächer», nämlich so viele wie sie 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 Seite 31 in den Baubereichen Süd pro Haus je ein Satteldach: «Dem Ortsbild entsprechend werden die Gebäude mit Satteldach ausgebildet» (vgl. Beilage 2). Zur Veranschaulichung enthielt die Version des Planungsberichts vom 26. Juni 2020, «Exemplar für die Mitwirkung und kantonale Vorprüfung», unter dem identischen Text zusätzlich noch eine Abbildung mit einem Schnitt aus dem Richtprojekt der Baufelder Süd (Beilage 1).

Auszug aus dem Planungsbericht vom 26.06.2020, Seite 30 (vgl. Beilage 1):

Dem Ortsbild des Ortskerns entsprechend, werden die Gebäude mit Satteldach ausgebildet. Die Dachneigung beträgt dabei mindestens 25 Grad.



Abbildung 23: Schnitt Richtprojekt Baufelder Süd (Quelle: Marques Architekten)

Jedes Haus hat demnach ein Satteldach. Faltdächer sind nicht vorgesehen.

Dieser Vorgabe widerspricht das vorliegende Baugesuch. Das bestätigt auch die Fachkommission Dorfkern Ost und Kernzone Winkel. In ihren (zusammen mit dem Baugesuch aufgelegten) 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 die Gesuchstellerin in ihrer Stellungnahme 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 geforderten Neigung von 25 % zu garantieren, dass die 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 18 - 24**

Bestritten.

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 Bebauungsplans (BP) entspricht. Den Materialien zum BP ist zu entnehmen, dass je Gebäude nur ein First geplant wurde. Wir verweisen dazu auf unsere Einsprache vom 11. Oktober 2023 und die Beilagen zur vorliegenden Eingabe.



Die Gesuchstellerin 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.

Herr Gemeinderat Zemp hat den Verhandlungen um die Neufassung des Bebauungsplans klar eine Geschossigkeit und Dachgestaltung zugrunde gelegt, wie wir sie in unserer Einsprache darlegen.

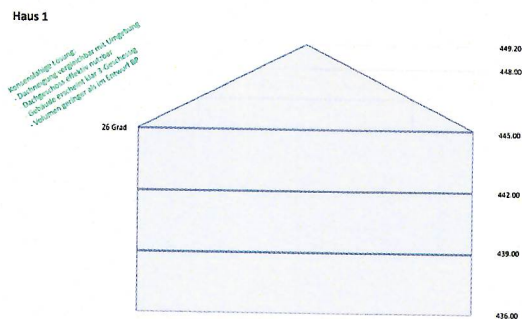
So hat Gemeinderat Zemp das Ergebnis der Besprechung vom 7. März 2019, bei der es um die Findung eines Kompromisses bzw. mehrheitsfähige Lösung für die Regelung der Dachform für die Baubereiche Süd ging, d.h. den dabei erreichten Kompromiss, schriftlich festgehalten und den Beteiligten am nächsten Tag per E-Mail zugestellt. Gemeinderat Zemp hat dabei das Ergebnis der Lösungsfindung in roter und grüner Schrift direkt in seine von ihm an der Besprechung verwendeten Präsentation eingefügt (vgl. Beilage 4).

a) Auf der Folie Nr. 4 war die (einzige) konsensfähige Lösung wie folgt zusammengefasst:

«Haus 1

Konsensfähige Lösung:

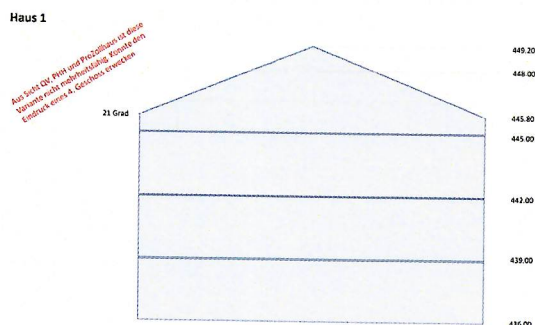
- Dachneigung vergleichbar mit Umgebung
- Dachgeschoss effektiv nutzbar
- Gebäude erscheint klar 3-Geschossig
- Volumen geringer als im Entwurf BP»



b) Auf der Folie 5 war eine der nicht mehrheitsfähigen Dachgestaltungen wie folgt dargestellt und zusammengefasst (vgl. Beilage 4):

«Haus 1

Aus Sicht QV, PHH und ProZollhaus ist diese Variante nicht mehrheitsfähig. Könnte den Eindruck eines 4. Geschosses erwecken.»



In seinem Begleitmail vom 8. März 2019 schrieb Gemeinderat Zemp den Gesprächsteilnehmern, dass er nun der Metron (die von der Gemeinde mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt war) die Erkenntnisse weitergebe. Weiter teilte er mit, dass wir nun innerhalb unserer Organisationen entsprechend informieren könnten. An diesen Gesprächen und am entsprechenden Kompromiss waren immer auch die Vertreter der Gesuchstellerin beteiligt. Ebenso bei der anschliessenden gemeinsamen Besprechung des Entwurfs der neuen Sonderbauvorschriften am 29. November 2019.

**Beweis:** Urkunden - E-Mail-Korrespondenz um die Besprechung zur Lösungsfindung Sammelbeilage 3  
i.S. Regelung Höhe und Dachform zwischen Gemeinderat Zemp  
und den Vertretern der Gesuchstellerin und der Pro Halbinsel Horw,  
der Genossenschaft Pro Zollhaus und der Einsprecherin  
- PPT-Präsentation zur Besprechung und Lösung Geschosse und Dachformen,  
von Gemeinderat Zemp, vom 7./8. März 2019 Beilage 4

Wir bestätigen unsere Ansicht, dass die Gesuchstellerin 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 Zulässigkeitskriterien eines Baugesuchs zu äussern, sondern nur zur Frage, ob das Bauprojekt «eine hohe städtebauliche Qualität» aufweist (vgl. Webseite der Gemeinde Horw zur Fachkommission Bebauungsplan Kernzone Winkel und Bebauungsplan Dorfkern Ost, am 31.01.2024 unter [www.horw.ch/kommissionen/33449](http://www.horw.ch/kommissionen/33449); Art. 34 SBV zum BP Winkel;).

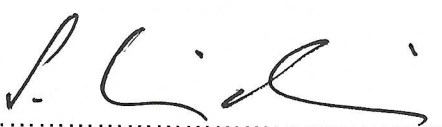
**Beweis:** Urkunden - Ausdruck der Webseite der Gemeinde Horw zur Fachkommission  
BP Kernzone Winkel und BP Dorfkern Ost (Ausdruck vom 28.01.2024) Beilage 5

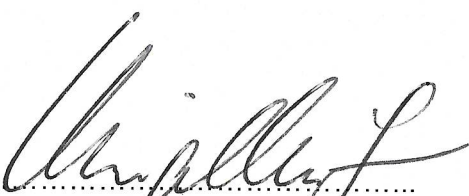
Die geplante Dachform verletzt somit die Sonderbauvorschriften.

## **Ad 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. Weiter verstösst es gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Aus diesen Gründen ist das Baugesuch abzuweisen.

Für den Quartierverein Winkel Horw

  
.....  
Susanne Wicki, Präsidentin

  
.....  
Ernst-Ludwig Klingelhöfer, Kassier

### **Beilagen:**

1. Planungsberichts vom 26. Juni 2020, «Exemplar für die Mitwirkung und kantonale Vorprüfung», AUSZUG mit den Seiten 1 und 30.
2. Planungsbericht nach Art. 47 RPV der Gemeinde Horw vom 23. August 2021, wie er dem Einwohnerrat vorgelegen hat, AUSZUG mit den Seiten 1 und 31
3. E-Mail-Korrespondenz um die Besprechung zur Lösungsfindung i.S. Regelung Höhe und Dachform zwischen Gemeinderat Zemp und den Vertretern der Gesuchstellerin und der Pro Halbinsel Horw, der Genossenschaft Pro Zollhaus und der Einsprecherin, vom 20.02.2019 bis 09.03.2019, sowie 31.10.2029
4. PPT-Präsentation zur Besprechung und Lösung Geschosse und Dachformen, von Gemeinderat Zemp, vom 7./8. März 2019 (Anhang zur E-Mail GR Zemp vom 8.3.2019)
5. Ausdruck der Webseite der Gemeinde Horw zur Fachkommission BP Kernzone Winkel und BP Dorfkern Ost (Ausdruck vom 28.01.2024)