

Bebauungsplan Dorfkern Ost Teiländerung Zonenplan A im Bereich des Bebauungs- plans Dorfkern Ost

Bericht zu den gütlich erledigten, unerledigten oder nur teilweise erledigten Einsprachen (orientierend)

Beilage zum Bericht und Antrag Nr. 1589
an den Einwohnerrat Horw



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Einsprachen zum Bebauungsplan Dorfkern Ost.....	3
1.2	Einsprachen zur Teiländerung Zonenplan A im Bereich Dorfkern Ost.....	3
1.3	Einsprachebehandlung	3
2	Gütlich erledigte Einsprachen	4
2.1	Katholische Kirchgemeinde Horw	4
2.2	Joe und Edith Imfeld, Horw	11
3	Unerledigte oder nur teilweise erledigte Einsprachen	12
3.1	Egli-Zunft, Horw	12
3.2	Einfache Gesellschaft Gebrüder Schnyder, Horw	15
3.3	Innerschweizer Heimatschutz, Luzern	19
3.4	Pia Koefoed, Horw	21

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Dorfkern Ost, die Teiländerung des Zonenplans A und der Plan zur Aufhebung der Baulinie entlang der Kantonsstrasse lagen vom 3. Oktober bis 2. November 2016 öffentlich auf. Während der Auflagefrist haben 6 Personen bzw. Organisationen Einsprachen eingereicht.

1.1 Einsprachen zum Bebauungsplan Dorfkern Ost

- 1 Egli-Zunft (zwei Einzeleinsprachen)
- 2 Einfache Gesellschaft Gebrüder Schnyder (sechs Einzeleinsprachen)
- 3 Joe & Edith Imfeld (drei Einzeleinsprachen)
- 4 Innerschweizerischer Heimatschutz (eine Einzeleinsprache)
- 5 Katholische Kirchgemeinde Horw (zehn Einzeleinsprachen)
- 6 Pia Koefoed (neun Einzeleinsprachen)

1.2 Einsprachen zur Teiländerung Zonenplan A im Bereich Dorfkern Ost

- 1 Egli-Zunft (1 Einzeleinsprache)

Zum **Plan zur Änderung der Baulinie** sind keine Einsprachen eingegangen.

1.3 Einsprachebehandlung

Mit allen Einsprecherinnen und Einsprechern wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt. Es konnten mit zwei der insgesamt sechs Einsprecherinnen und Einsprechern eine gütliche Erledigung der Einsprache erlangt werden. Die Änderungen auf Grund der Einspracheverhandlungen, resp. nach der öffentlichen Auflage sind im Planungsbericht zum Bebauungsplan Dorfkern Ost im Kapitel 6.2 erläutert.

Abkürzungen:	SBV	Sonderbauvorschriften
	BV	Bundesverfassung
	RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979
	PBG	Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989
	GSchG	Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991
	GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998
	WBG	Wasserbaugesetz vom 30. Januar 1979

2 Gütlich erledigte Einsprachen

Folgende Einsprachen konnten auf Grund der Einspracheverhandlung gütlich erledigt werden:

2.1 Katholische Kirchgemeinde Horw

Die Verhandlung zur Einsprache vom 1. November 2016 fand am 13. Dezember 2016 statt. Mit Schreiben vom 20. Januar 2017 unterbreitete die Katholische Kirchgemeinde zwei Varianten, mit der sie die gütliche Erledigung der Einsprache in Aussicht stellte. Der zuständige Gemeinderat Thomas Zemp und die Vertreter der Katholischen Kirchgemeinde einigten sich auf einen der Vorschläge. Der Rückzug der Einsprache wurde mit E-mail vom 16. Februar 2017 bestätigt, soweit sie nicht gütlich erledigt werden konnte.

Antrag 1

In Art. 9 SBV (*korr. Art. 8 SBV*) sei die Verpflichtung aufzunehmen, dass die Ausgestaltung eines Gebäudes im Baubereich C auf die Architektursprache mit dem Gebäude GV-Nr. 201 (Villigerhaus) und dem Ortsbildschutz abzustimmen sei; eventuell seien die entsprechenden Verpflichtungen, d.h. die Vorgaben zu Architektursprache und Ortsbildschutz aus Art. 8 SBV zu entfernen.

Begründungen

Gemäss Art. 8 SBV ist die Ausgestaltung eines zu erstellenden Gebäudes auf die Architektursprache des alten Pfarrhauses sowie den Ortsbildschutz abzustimmen. Eine solche Verpflichtung sei im Baubereich C (Art. 9 SBV) nicht vorgesehen. Beim dortigen Gebäude (Villigerhaus) handle es sich wie beim alten Pfarrhaus um ein inventarisiertes Objekt. Beide Parzellen bzw. die darauf befindlichen Liegenschaften befänden sich im Ortsbildinventar. Eine Ungleichbehandlung stelle einen Verstoß gegen das aus Art. 8 Abs. 1 BV (Rechtsgleichheit) fließende Gleichheitsgebot dar, zumal beide Parzellen nahe beieinander lägen, je ein ortsbildinventarisiertes Gebäude aufweisen und neben weiteren denkmalgeschützten Gebäude lägen. In der Gesamtheit betrachtet, erföhre die Parzelle im Baubereich B massive Einschränkungen, die in diesem Ausmasse nicht hingenommen werden können und entsprechend den vorstehenden Anträgen zu korrigieren seien.

Erwägungen des Gemeinderates

An Bauten im Bebauungsplanperimeter werden hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten gestellt (Art. 28 Abs. 1 SBV). Die Baugesuchssteller und Baugesuchsstellerinnen sind verpflichtet, der Gemeinde ihre Projektvorschläge bereits in der Vorprojektphase zur Vorprüfung zu unterbreiten. Die Vorschläge werden von einem Fachgremium (Fachberater aus Architektur und/oder Landschaftsarchitektur) beurteilt (Art. 28 Abs. 1 und Abs. 2 SBV). Auf Grund der vorgesehenen Qualitätssicherung kann auf den letzten Satz in Art. 8 SBV verzichtet werden.

Ergänzung, Streichung in Art. 8 SBV. Dieser Einsprachepunkt wird gütlich geregelt und ist damit erledigt.

Antrag 2

Die beiden Pflichtbaulinien im Baubereich B seien aufzuheben.

Begründung

Es sei darauf hinzuweisen, dass ein zu erstellendes Gebäude im Baubereich B gemäss Art. 8 SBV mit restriktiven Vorgaben versehen ist. Insbesondere zu erwähnen seien die (zwei!) Pflichtbaulinien sowie die vorerwähnten Vorgaben gemäss Art. 8 SBV.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Pflichtbaulinie bezweckt eine Baute innerhalb des Baubereichs in seiner Lage zu fixieren. Sie kommt dann zur Anwendung, wenn der Fussabdruck eines projektierten Gebäudes kleiner als der vorgesehene Baubereich ist. Der Baubereich B entspricht mit einer Grundfläche von 120 m² dem Fussabdruck eines Ein- oder Zweifamilienhauses. Es ist unwahrscheinlich, dass ein allfälliger Neubau kleiner als der Baubereich geplant würde. Auf die Festlegung von Pflichtbaulinien kann deshalb verzichtet werden.

Streichung im Situationsplan. Dieser Einsprachepunkt wird gütlich geregelt und ist damit erledigt.

Antrag 3

Art. 23 Satz 2 SBV, "*Parkplätze entlang der Kirchentreppe sind nicht zulässig*" sei zu streichen.

Begründungen

Diese Einschränkung sei aus diversen Gründen nicht haltbar. Es sind dies:

- a. Auf beiden Seiten der Kirchentreppe bestünden bereits heute Parkplätze.
- b. Eine Einschränkung stelle eine materielle Enteignung dar und sei nicht akzeptabel.
- c. Die in der SBV gemachten Vorgaben stellen nach Ansicht der Einsprecher eine besonders schwere Einschränkung des bisherigen als auch des voraussehbaren künftigen Gebrauchs der Sache dar und verletze die in Art. 22ter BV gewährleistete Eigentumsгарantie.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Kirchentreppe ist als attraktive Fussgängerverbindung vom Zentrum zur St. Katharina-Kirche zu erhalten und bei baulichen Änderungen auf den benachbarten Grundstücken gestalterisch aufzuwerten. Parkplätze entlang der Kirchentreppe würden diesem Ziel widersprechen. Eine Zufahrt ab der Kirchentreppe zu einer Parkierungsanlage auf die Parzelle 380 ist auch aus Verkehrssicherheitsüberlegungen nicht zu bewerkstelligen, ohne die Fussgänger zu beeinträchtigen. Sie wären eine massive Verschlechterung der heutigen Situation und widersprechen deshalb den Zielen des Bebauungsplans.

Der Einsprachepunkt wird zurückgezogen.

Antrag 4

- 4.1 Im Baubereich B bzw. der Parzelle Nr. 380 seien genügend oberirdische Parkplätze zu ermöglichen und es seien Art. 8 SBV und Art. 21. Abs. 3 SBV anzupassen.

4.2 Im Baubereich B bzw. der Parzelle Nr. 380 sei eine unterirdische Baute zulässig und es sei Art. 21 Abs. 4 SBV entsprechend anzupassen.

Begründungen

- a. Sofern ein Gebäude im Baubereich B erstellt werden sollte, seien Parkplätze in diesem Bereich (entlang der Kirchentreppe) zu realisieren, da aufgrund der Grundstücksform und der Erschliessung des Grundstücks, an keinem anderen Ort Parkplätze angelegt werden können.
- b. Das in Art. 21 Abs. 3 und 4 SBV verbotene Erstellen von oberirdischen und unterirdischen Parkplätzen steht im Widerspruch zur gesetzlichen Pflicht, Abstellflächen für Fahrzeuge auf privatem Grund zu erstellen.
- c. Die Erklärung der Unzulässigkeit der Parkplätze entlang der Kirchentreppe läuft der Erstellung der Pflichtparkplätze (aktuell und zukünftig) zuwider und steht auch gegen das erwähnte Bedürfnis der Mieterschaft, so dass die vorgesehene Einschränkung der Parkmöglichkeiten wird einen massiv negativen Einfluss auf die zukünftige Vermietbarkeit der Wohnungen im Baubereich B und der ganzen Parzelle Nr. 382 haben.

Erwägungen des Gemeinderates

Zu 4.1 Für die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund ist das gültige Parkplatzreglement zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens massgebend. Es besteht die Möglichkeit Pflichtabstellplätze in benachbarten Einstellhallen zu erwerben oder deren Nutzung vertraglich zu sichern. Ausserdem können fehlende Parkplätze mittels Ersatzabgaben abgegolten werden.

Der Einsprachepunkt wird zurückgezogen.

Zu 4.2 Anpassung in Art. 21 Abs. 4 SBV. Dieser Einsprachepunkt wird gütlich geregelt und ist damit erledigt.

Antrag 5

Die im Bebauungsplan eingezeichnete Bepflanzung entlang der Kirchentreppe sei in Länge und Breite zu redimensionieren.

Begründung

Weitgehende Vorschriften, insbesondere die Verpflichtung, die Bepflanzung entlang der Kirchentreppe auf eine Fläche von 20 auf 2 Meter zu erweitern, erscheinen der Einsprecherin aus verschiedenen Gründen unverhältnismässig. Insbesondere stelle die benötigte Fläche von 40 m² für die vorgesehene Bepflanzung einen erheblichen Eingriff in das Eigentum dar.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Bepflanzung entlang der Kirchentreppe wurde bereits auf Grund der gleichlautenden Mitwirkungseingabe von 4 m auf 2 m Breite, resp. von 80 auf 40 m² Bepflanzungsfläche reduziert. Sie dient der Raumsicherung für eine Bepflanzung entlang der Kirchentreppe. Sie setzt nicht eine 2 m breite Hecke voraus. Bei baulichen Veränderungen ist die Umgebungsgestaltung entlang der Kirchentreppe im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Die Einsprachepunkte werden zurückgezogen.

Antrag 6

- 6.1 Der Baubereich C sei unter Beachtung des ordentlichen Grenzabstandes zur Parzelle Nr. 1477 festzulegen.
- 6.2 Eventuell sei Parzelle Nr. 1477 (Pfarrhaus) in den Perimeter des Bebauungsplans aufzunehmen, unter Ausscheidung eines Baubereiches mit einem Grenzabstand von 2 m zur Parzelle Nr. 391 und der gegenseitigen Verpflichtung, die in Unterschreitung des Grenzabstandes erstellenden Fassaden mit Brandschutzmauern auszubilden.
- 6.3 Der Hofmattbach soll überbaut oder entlang der östlichen Parzellengrenze von Grundstück Nr. 1477 verlegt und in den Schiltmattbach geleitet werden.

Begründungen

- a. Das Näherbaurecht widerspreche den Prinzipien des Bebauungsplans, insbesondere Art. 2 Abs. 3 SBV liesse sich aus verschiedenen Gründen nicht damit rechtfertigen, dass sich dadurch ein gassenförmiger und spezieller Blick hin zur Kirche eröffnen soll. Die Wirkung des gassenförmigen Fusswegs wäre nämlich auch zu erreichen, wenn das neu zu erstellende Gebäude im Baubereich D einen Grenzabstand von mind. 4 m einhalten würde. Eine derartige Lage würde gar einen grösseren Blick auf die Kirche von der Schiltmattstrasse bzw. dem Fussweg hin zur Kirche ermöglichen.
- b. Ein neues Haus widerspreche dem Ansinnen des Bebauungsplanes in mehrfacher Weise. Würde das Baufeld für den Neubau mit dem ordentlichen Grenzabstand gesetzt, würde vom Fussweg her betrachtet, ein grösserer Blick auf die Kirche eröffnet und erfülle die Absichten des Bebauungsplans viel mehr. Entsprechend dem Zugang zur Kirche via Kirchentreppe soll auch der andere Weg zur Kirche in einer dem Bebauungsplan angemessenen Weise ausgestaltet werden. Der Baubereich D müsse deswegen mindestens 2 m in Richtung Villigerhaus versetzt werden.
- c. Andererseits würde ein Neubau im Baubereich D, welcher nicht einmal die Architektursprache des Villigerhauses aufnehme, einen zu starken Kontrast zum benachbarten Villigerhaus und zur benachbarten historischen Kirche bilden und widerspräche den Zielsetzungen des Bebauungsplans.
- d. Käme ein zu erstellendes Gebäude im Baubereich C bis auf 2 m an die Grundstücksgrenze zu liegen, schüfe dies ein Factum für zukünftige Bauten auf der Parzelle Nr. 1477. Eine zukünftige Bebauung auf der Parzelle Nr. 1477 wäre entsprechend beschränkt möglich. Entsprechend verlöre die Parzelle Nr. 1477 an Wert, was nach Ansicht der Einsprecher eine materielle Enteignung darstelle und bundesverfassungswidrig wäre.
- e. Darüber hinaus läge auch die Voraussetzung gemäss § 67 PBG nicht vor, die eine derartige Abweichung von den ordentlichen Grenzabständen zu rechtfertigen vermöchten.
- f. Der Baubereich C sei entweder westlich in Richtung Villigerhaus zu verschieben, zu redimensionieren oder aber auf der grossen Parzelle Nr. 391 anderweitig zu erstellen.
- g. Eventuell wäre die gesamte Parzelle Nr. 1477 in den Perimeter des Bebauungsplans aufzunehmen. In diesem Fall wäre der neu zu schaffende Baubereich aus Gleichheitsgründen ebenfalls bis auf 2 m an die Grundstücksgrenze zu setzen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Setzung bzw. die Lage des Bauvolumens im Baubereich C erfolgte in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege und der Begleitgruppe. Sie ist auf die Umgebung der St. Katharina-Kirche abgestimmt.

Zu 6.1 Die Gemeinde kann in Bebauungsplänen Ausnahmen bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen bewilligen (§ 133 Abs. 1 lit. g. PBG). Der Unterabstand zur Parzelle Nr. 1477 wird städtebaulich begründet: das markante Villigerhaus ist für das Ortsbild prägend. Seine Wirkung als Einzelbaute soll erhalten bleiben. Ein Neubau ist deshalb deutlich abzusetzen. Mit dem öffentlichen Fussweg zur Kirche entlang der Grenze der Parzelle Nr. 1477 entsteht ein ausreichender Abstand zur bestehenden Anlage. Ein Grenzunterabstand für allfällige Neubauten der Parzelle Nr. 1477 gegenüber der Treppe und zur Parzelle Nr. 391 ist auf Grund der Topographie und der Besonnung nicht zweckmässig. Die Parzelle Nr. 1477 liegt ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Dorfkern Ost. Grenzunterabstände sind mittels Näherbaurechte privatrechtlich mit Eintrag ins Grundbuch zu regeln.

Zu 6.2 Eine Aufnahme der Parzelle Nr. 1477 in den Perimeter des Bebauungsplans würde eine Umzonung von der heutigen Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone Dorf bedingen. Sie wurde geprüft und aufgrund der bestehenden öffentlichen Nutzung (Pfarramt) verworfen. Ausserdem handelt es sich beim Gebäude an der Neumattstrasse 3 um einen Bau neueren Datums und dieses ist entsprechend nicht Teil des historischen Ortskerns.

Zu 6.3 Der eingedolte Bach durchquert das gesamte Grundstück Nr. 1477. Die bestehende Überbauung des eingedolten Hofmattbaches hat Bestandesgarantie. Bei einem allfälligen Neu-, resp. Ersatzbau müssten die wasserbaurechtlichen Vorgaben neu beurteilt werden. Die Gewässerabstände wären zu berücksichtigen.

Die Einsprachepunkte werden zurückgezogen, soweit darauf eingetreten wird.

Antrag 7

Im Bebauungsplan sei das eingeschossige Gebäude im Baubereich C bzw. der Parzelle Nr. 391 zu löschen und entsprechend Art. 15 Abs. 3 SBV zu streichen.

Begründungen

- a. Die in der Stellungnahme des Baudepartements wiedergegebene Begründung, dass das Villigerhaus als Einzelbau ortsprägend erscheinen und ein Neubau abgesetzt erstellt werden soll, ist nach Ansicht des Einsprechers in sich widersprüchlich.
- b. Um das Villigerhaus als Einzelbaute zur Geltung zu bringen, sei auf den eingeschossigen Bau bzw. den Verbindungsbau zu verzichten und entsprechend Art. 15 Abs. 3 SBV zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der vorgesehene eingeschossige Nebenbau mit begrüntem Flachdach ersetzt die bestehenden Nebengebäude (Garage, Remise) auf der Parzelle Nr. 391.

Mit den zulässigen Gebäudemassen für eine Nebenbaute nimmt der Verbindungsbau eine untergeordnete Stellung zum „Villigerhaus“ ein und beeinträchtigt dieses nicht in seiner Ausstrahlung.

Der Einsprachepunkt wird zurückgezogen.

Antrag 8

Art. 10 Abs. 3 SBV wonach "Ein Neubau im Baubereich D kann erst nach der Bachverlegung (Hofmattbach) erfolgen" zu streichen sei.

Begründungen

- a. Die Bachverlegung stelle eine *conditio sine qua non* (= *notwendige Bedingung für...*) den Neubau im Baubereich D dar. Die katholische Kirchgemeinde bzw. ein Baustart sei diesbezüglich vom Entscheid der für die Bewilligung einer Bachverlegung zuständigen Behörden abhängig. Dies sei insbesondere deshalb stossend, da ein allfälliger Neubau nicht zwingend den Bachlauf tangieren müsse.
- b. Sofern sich zeigen sollte, dass ein Neubau den Bachlauf tangieren sollte, ist eine Bachverlegung alleine schon aus diesem Grund zu machen. Eine explizit verlangte Bachverlegung sei daher nicht notwendig.
- c. Darüber hinaus stelle die Bestimmung gar eine verfassungswidrige Eigentumsbeschränkung dar.

Erwägungen des Gemeinderates

Für neue Bauten und Anlagen gilt gegenüber eingedeckten Gewässern ein Mindestabstand von 6 m ab Gewässergrenze (§ 5 Abs. 2 WBG). Fliessgewässer dürfen gemäss Art. 38 GSchG und § 12 WBG nicht überdeckt oder eingedolt werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen wie die Dichte der Besiedlung, in Kernzonen, zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, des Ortsbildschutzes oder der Zugänglichkeit zur Bachleitung ist eine Bachverlegung möglich. Sowohl für den Schiltmattbach als auch für den Hofmattbach ist gemäss Gefahrenkarte der Hochwasserschutz nicht gegeben. Mit der Bachverlegung ist das Schutzdefizit zu beheben. Der Vollzug der Gewässerräume für Fliessgewässer gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) obliegt gemäss Art. 45 GSchV den Kantonen. In der Vorprüfung des Bebauungsplanes Dorfkern Ost kommt das BUWD nach verschiedenen Abklärungen zum Schluss, dass auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet werden kann. Eine Einigung in diesem Einsprachepunkt ist auf Grund der übergeordneten Gesetzgebung und den Vorgaben der Vollzugsbehörde (BUWD) nicht möglich.

Der Einsprachepunkt wird zurückgezogen.

Antrag 9

Art. 19 Abs. 2 viertes Lemma SBV (Kirchenvorplatz und Verbindungstreppe) sei zu streichen.

Begründung

Eine direkte Verbindung vom Kirchenvorplatz hinab zum Kirchweg und zur dortigen Kirchentreppe sei vom Gefälle her gar nicht machbar.

Erwägungen des Gemeinderates

Im Rahmen einer ersten Studie zur Strassenraumgestaltung wurden die entsprechenden Möglichkeiten geprüft und als realisierbar beurteilt. Detaillierte Überlegungen erfolgen im Rahmen des Konzeptes zur Strassenraumgestaltung. Der Kirchenvorplatz und die räumliche Verbindung ist ein wesentlicher Teil des Ortskerns. Er kann nicht von einer Gesamtbetrachtung ausgenommen werden.

Der Einsprachepunkt wird zurückgezogen.

Antrag 10

Art. 19 Abs. 2 drittes Lemma SBV (Platzsituation Kirche) sei in Absprache mit der katholischen Kirchgemeinde zu konkretisieren.

Begründung

Die Sicherstellung einer Platzsituation nördlich der Kirche sei zu unbestimmt und sollte entsprechend konkretisiert werden. Heute würde der Platz auch als Parkplatz der Fahrzeuge der Kirchengänger, Konzert- sowie Friedhofbesucher benutzt. Dies sei bei der Formulierung zu berücksichtigen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Bestimmungen sind bewusst offen gehalten, um ausreichend Spielraum in der Bearbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes für den Strassenraum zu gewährleisten. Die konkrete Gestaltung und allfällige Nutzungen erfolgen in einem anderen Verfahren (Konzept zur Strassenraumgestaltung).

In der Einspracheverhandlung einigten sich die beiden Parteien auf eine Ergänzung in Art. 19 Abs. 3 SBV, die den Einbezug der betroffenen Grundeigentümer in die Bearbeitung eines Konzeptes vorsieht.

Anpassung in Art. 19 Abs. 3 SBV: Dieser Einsprachepunkt wird gütlich geregelt und ist damit erledigt.

2.2 Joe und Edith Imfeld, Horw

Die Verhandlung zur Einsprache vom 26. Oktober 2016 fand am 12. Dezember 2016 statt. Die Einsprachepunkte konnten gütlich geregelt werden.

Antrag 1

Art. 10 Abs. 2 SBV sei folgendermassen zu ergänzen (rot):

*"Für die Baubereiche D und E ist eine gemeinsame Erschliessung für die unterirdische Parkierung vorzusehen. Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt in die ~~Einstellhalle~~ **Einstellhallen** ist im Situationsplan dargestellt. Die Ein- und Ausfahrt ist so zu gestalten, dass sie in das bestehende Terrain gut integriert wird."*

Begründung

Es sei nicht möglich eine Tiefgarage für beide Liegenschaften in den Baubereichen D und E in nur einer Einstellhalle zu realisieren.

Erwägungen des Gemeinderates

Auf Grund der topografischen Verhältnisse kann der Antrag glaubwürdig begründet werden. Der Änderung in Art. 10 Abs. 2 SBV wird zugestimmt.

Dieser Einsprachepunkt wird gütlich geregelt und ist damit erledigt.

Antrag 2

Art. 21 Abs. 4 SBV sei folgendermassen zu ergänzen (rot):

*"Unterirdische Bauten sind innerhalb der Grünfläche / Gartenanlage nicht zulässig, Ausnahmen davon bilden die Bauten und Anlagen bei den Baubereichen C, D und E für die Erschliessung, **unterirdische Parkierung** oder für eingeschossige Bauten. Das ursprüngliche Terrain sowie die Grünflächen / Gartenanlagen sind weitgehend wiederherzustellen."*

Begründung

- a. Eine Einschränkung der unterirdischen Parkierung auf die Baulinie des Hauses erschwere die Erstellung einer Tiefgarage in notwendiger Grösse stark und ohne ersichtlichen Nutzen.
- b. Mit der Auflage, das ursprüngliche Terrain sowie die Grünflächen / Gartenanlagen weitgehend wiederherzustellen, werde eine negative Auswirkung einer solchen Tiefgarage auf das Erscheinungsbild ausgeschlossen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Einsprecher kann mit einer Vorstudie glaubwürdig darlegen, dass innerhalb des Baubereichs keine zweckmässige Parkierung gemäss VSS-Norm. möglich ist.

Ergänzung, Streichung in Art. 21 Abs. 4 SBV

Dieser Einsprachepunkt wird gütlich geregelt und ist damit erledigt.

Antrag 3

Der Schnitt E auf Seite 32 (des Planungsberichts) sei wie folgt zu ergänzen:

"Die Anzahl und die Einteilung der Stockwerke ist informativ und als Vorschlag zu verstehen und nicht bindend im Sinne einer Vorschrift."

Begründung

Das Grundstück Nr. 392 liege an einer ausgeprägten Hanglage, deshalb sei eine andere Anzahl und Einteilung der Stockwerke durchaus möglich.

Erwägungen des Gemeinderates

Bei den Abbildungen auf Seite 32 des Planungsberichts handelt es sich um Schemazeichnungen zur Erläuterung möglicher Baumasse. Der Planungsbericht hat erläuternden Charakter und ist nicht verbindlich, vgl. Art. 1 Abs. 3 SBV. Auf einen zusätzlichen Hinweis kann daher verzichtet werden. Da der Planungsbericht nicht rechtsverbindlich ist, wird dieser Einspruchepunkt als Einwendung behandelt und zur Kenntnis genommen.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Die Einsprache wird gutgeheissen soweit darauf eingetreten wird.

3 Unerledigte oder nur teilweise erledigte Einsprachen

Die verbleibenden Einsprachen konnten nur teilweise erledigt werden. Die unerledigten Einspruchepunkte wurden aufrechterhalten.

3.1 Egli-Zunft, Horw

Die Verhandlung zur Einsprache vom 2. November 2016 fand am 13. Dezember 2016 statt. Mit E-Mail vom 19. Januar 2017 teilte der Vertreter der Egli-Zunft mit, dass der Zunftrat beschlossen habe, an der Einsprache festzuhalten.

Einzeleinsprache gegen die Teiländerung des Zonenplanes A

Antrag 1

Das Grundstück Nr. 1613 sei zum Teil einer öffentlichen Zone und zum anderen Teil einer Grünzone zuzuweisen.

Begründung

- a. Die Egli-Zunft Horw würde durch den Bebauungsplan in ihren schützenswerten Interessen verletzt.
- b. Es bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse, dass im Dorfzentrum Grünflächen erhalten blieben, wo Kinder und Erwachsene sich aufhalten können.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Parzelle Nr. 1613 gehört zum historischen Dorfkern von Horw und daher auch in die Kernzone. Sie wurde mit der Revision der Ortsplanung 2011 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone Dorf mit Bebauungsplanpflicht umgezont, um auf ihrer Baulandreserve in zentraler Lage mittel- oder langfristig eine Bebauung zu realisieren. Im Sinne der Planbeständigkeit ist keine Rückzonung vorzunehmen. Ausserdem wäre mit einer Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke auch das Enteignungsrecht zu beantragen. Mit dem Antrag des Enteignungsrechtes ist der Bedarf für die öffentliche Nutzung auszuweisen. Der Bedarf für weitere gestaltete Spiel- und Freizeitanlagen nebst den grosszügigen Freiräumen im Ortskern, insbesondere beim Gemeindehaus, dem Oberstufenschulhaus und den Schulhäuser Allmend und Hofmatt ist aus unserer Sicht nicht gegeben. Ziel ist es, mit der vorgesehenen Wohnnutzung den lebendigen Ortskern zu erhalten.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Die Einsprache ist abzuweisen.

Einzeleinsprachen gegen den Bebauungsplan Dorfkern Ost

Antrag 2

Auf den Baubereich D sei zu verzichten und es sei ein Baubereich für den heutigen Spycher auszuscheiden und die restliche Fläche des Grundstücks als öffentlicher Park auszuscheiden.

Begründungen

- a. Der Spycher stamme ursprünglich aus dem Luzerner Hinterland. Er stehe nun seit mehr als 35 Jahren in Horw. Dennoch stelle der Spycher ein kulturhistorisches Denkmal dar und füge sich zudem gut ins Ortsbild ein. Nachdem zahlreiche andere Gebäude unter Schutz gestellt werden sollen, die nach Ansicht der Einsprecher keinerlei Schutzwürdigkeit aufweisen, sei der Spycher als Schutzobjekt zu bezeichnen.
- b. Das Grundstück Nr. 1613 GB Horw bestehe aus erheblichen Freiflächen. Auf dem Grundstück befänden sich noch ein Kinderspielplatz und mehrere Bäume. Es ergebe keinen Sinn, einzelne Bäume innerhalb des Bebauungsplanperimeters unter Schutz zu stellen und gleichzeitig den einzigen grösseren Park, der noch öffentlich zugänglich sei, überbauen zu lassen.
- c. Mit dem Verzicht auf den Baubereich D könnte auch auf die Verlegung des Hofmattbaches verzichtet werden.

Erwägungen des Gemeinderates

Aus raumplanerischer Sicht handelt es sich bei der Parzelle Nr. 1613 um ein unternutztes Grundstück in der Bauzone, das gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 15a RPG) und Planungs- und Baugesetz (§ 38 PBG) als Massnahme zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland einer Bebauung zuzuführen ist. Ausserdem wurde die Parzelle mit der Revision der Ortsplanung 2011 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone Dorf umgezont. Die Planbeständigkeit ist zu wahren.

Die Einrichtung eines Parks, einer Spielfläche oder ähnlichem könnte nur in Absprache mit der Grundeigentümerin realisiert werden. Sie hat mit der Zustimmung zur Umzonung 2011 ihre Absicht signalisiert, dass sie ihre Baulandreserve mittel- oder langfristig einer Überbauung zuführen will.

Das Ortsbildinventar wird künftig durch das Bauinventar Horw ersetzt. Die kantonale Denkmalpflege ist vom Gesetzgeber verpflichtet für jede Gemeinde ein Bauinventar zu erstellen. Dabei wird der gesamte Baubestand gesichtet und auf die bauhistorische Bedeutung aus Sicht des Kantons geprüft. Der aktuelle Vorabzug des Bauinventarentwurfs Horw zeigt, dass der Spycher als erhaltenswertes Objekt beurteilt wird. Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege handelt es sich beim Spycher um eine mobile Baute, die auch an einen anderen Standort versetzt werden könnte. Im Bauinventarentwurf wird ausserdem darauf hingewiesen, dass der Spycher im dicht bebauten Siedlungsgebiet etwas museal wirke.

Antrag 3

Eventuell sei der Baubereich D parallel zur Schiltmattstrasse anzuordnen und für den Spycher sei ein eigener Baubereich auszuscheiden.

Begründungen

- a. Die Planung in den Baubereichen D und E überzeuge nicht. Mit der Anordnung des Baubereiches D parallel zur Schiltmattstrasse könnte das Gebäude mit seiner Frontseite nach Süden und Westen ausgerichtet werden. Aufgrund der Verschiebung des Baubereichs D sei der Baubereich E entsprechend anzupassen.
- b. Die vorgeschlagene Planung nehme auf die örtlichen Begebenheiten nicht Rücksicht. Nach Auffassung der Einsprecher sei es planerisch falsch, eine Längsbaute entlang der Neumattstrasse mit der Begründung zu planen, damit könne der Strassenkörper eingefasst werden. Würde ein Baubereich parallel zur Schiltmattstrasse angelegt, könnte ein zusätzlicher Baubereich für den Spycher ausgeschieden werden und der Zwischenraum parkähnlich gestaltet werden. Ein Schutz der Linden dränge sich nur auf, wenn auf dem Grundstück Nr. 1613 GB Horw kein Baubereich ausgeschieden würde.
- c. Falls der Spycher aufgrund der Planung weichen müsste, wird der Gemeinderat ersucht, der Egli-Zunft Horw einen Ersatzstandort anzubieten.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Anordnung des Baubereichs D erfolgte gestützt auf die vorgängig zum Bebauungsplan erstellten Bebauungsstudien. Mit der vorgesehenen Setzung der Bauvolumen entsteht ein - aus städtebaulicher Sicht - optimales Zusammenspiel mit den bestehenden historischen Bauten. Zudem soll vom Kirchweg her die Sicht zur Kirche gewährleistet werden. Mit dem Neubau parallel zur Neumattstrasse wird das historisch gewachsene Ortsbild ergänzt und der Strassenraum räumlich gefasst. Im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 1613 liegt ein schützenswerter Baumbestand, welcher mit der zukünftigen Bebauung nicht beeinträchtigt werden soll.

Der Gemeinderat sichert der Egli-Zunft die Unterstützung bei der Suche eines Ersatzstandortes zu.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Die Einsprache ist in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3.2 Einfache Gesellschaft Gebrüder Schnyder, Horw

Die Verhandlung zur Einsprache vom 31. Oktober 2016 fand am 12. Dezember 2016 statt. Mit E-Mail vom 19. Januar 2017 teilte die Einsprecherin mit, dass sie an der Einsprache festhalte.

Einzeleinsprachen gegen den Bebauungsplan Dorfkern Ost

Antrag 1

- 1.1 Der Bebauungsplan sei dahingehend zu ändern, dass das Villigerhaus bis auf das Fundament des Kellergeschosses zurückgebaut werden dürfe, sofern die Erstellung eines gleichen Ersatzneubaus in Form, Ausmassen und Erscheinungsbild gesichert ist.
- 1.2 Das Gebäude soll in die Kategorie 3 Ortsbildinventar zurückgestuft werden.
- 1.3 Da das Haus von öffentlichem Interesse ist, habe sich die Einwohnergemeinde mit einem angemessenen Teil an den Sanierungskosten zu beteiligen. Die Höhe des Beitrages würde von einer unabhängigen Fachperson berechnet und soll ein wirtschaftliches Betreiben des Objektes für die Eigentümer möglich machen.

Begründungen

- a. Für eine Totalsanierung des Villigerhauses müsste mit Baukosten von 2.5 bis 3.5 Mio. Franken gerechnet werden. Dieser Betrag leitet der Einsprecher aus den, ihm bekannten, vergleichbaren Baukosten für die Erneuerungen der benachbarten Liegenschaften „Dorfhaus“, (ca. 3 Mio. Franken) und „altes Pfarrhaus“ (ca. 1.8 Mio. Franken) ab. Eine wirtschaftliche Tragbarkeit für drei Mietwohnungen (ohne Balkon) läge bei diesen Baukosten und den zusätzlichen Grundstück-Erwerbskosten in weiter Ferne. Der Ersatz des Villigerhauses sei deshalb mit dem Bebauungsplan zu ermöglichen.
- b. Das Villigerhaus wurde über die Jahre mehrmals um- und angebaut. Es weise keine erhaltenswerten, alten Bauteile wie Ofen, Massivholzwände, einzigartige Balkenkonstruktionen, Deckenverkleidungen oder ähnlich Historisches auf. Der "vollständige Gebäudeerhalt (Substanzschutz)" müsse nach Ansicht der Einsprecher noch einmal grundlegend überdacht werden. Es mache keinen Sinn ein altes Bauernhaus, das keine schützenswerte Gebäudeteile aufweise, für sehr viel Geld zur restaurieren, wenn unter Umständen ein Rückbau bis zum Kellergeschoss und ein gesicherter Wiederaufbau an gleicher Stelle mit den bisherigen Ausmassen und identischem äusseren Erscheinungsbild energetisch, schall- und kostenmässig besser wäre.
- c. Die Gleichstellung werde massiv verletzt, wenn einerseits ein Abbruch bis auf das Kellergeschoss mit erhalten von lediglich drei Fassaden (Merkurhaus) zugelassen werde und andererseits in der gleichen Kategorie ein Aushöhlen (Pfarrhaus) oder ein Rückbau (Villigerhaus) untersagt werde.

Erwägungen des Gemeinderates

Das Gebäude GV-Nr. 201, auch Villigerhaus oder Schiltmatt genannt, ist im Ortsbildinventar als Baute der Kategorie zwei eingetragen. Die Schutzkategorie zwei umfasst Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung, die sowohl als Einzelbauwerke, als auch für das Ortsbild und für die Kontinuität der baulichen Entwicklung der Gemeinde von Bedeutung sind. Im Ortsbildinventar wird eine Renovation nach denkmalpflegerischen Grundsätzen als wünschenswert erachtet.

Die Kantonale Denkmalpflege hat das Gebäude im Bauinventarentwurf Horw als „erhaltenswert“ eingestuft und wird neu einer Baugruppe zugewiesen. Baugruppen umfassen Einzelobjekte mit einem räumlichen, historischen oder funktionalen Zusammenhang. Für eine denkmalpflegerische Beurteilung wurde im Januar 2017 das Wohnhaus am Kirchweg 6 mit Vertretern der Grundeigentümerschaft, der Kantonalen Denkmalpflege und den Vertretern der Gemeinde besichtigt. Im Anschluss an die Begehung des Gebäudes hat das Baudepartement die generellen Erhaltungsziele ausformuliert. Sie wurden von der Kantonalen Denkmalpflege gutgeheissen.

Zu 1.1 Das Villigerhaus ist auf Grund des markanten Volumens, seiner Lage am Kirchweg und als Baute in der Baugruppe mit dem Dorfhaus, dem alten Pfarrhaus sowie durch die Nachbarschaft zur St. Katharina-Kirche ein wichtiger Bau für die Identifikation des Ortskerns. Im Bauinventarentwurf wird das Villigerhaus als wohlproportioniertes Bauernhaus gewürdigt. Wir kommen deshalb zur Überzeugung, dass das bestehende Bauvolumen an diesem Standort in seiner ortsprägenden Ausstrahlung erhalten werden soll. Dass sich eine sorgfältige Renovation positiv auf den Ortskern auswirken kann, zeigt die Renovation des alten Pfarrhauses am Kirchweg 5.

Die Einsprecher haben die Liegenschaft im Laufe des Jahres 2016 erworben. Zu diesem Zeitpunkt war die Bebauungsmöglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes Dorfkern Ost bereits bekannt (Mitwirkungsaufgabe 20. Januar – 19. Februar 2016). Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Kosten für den Erhalt, resp. der Sanierungsbedarf des „Villigerhauses“, bekannt waren und in den Kaufpreis eingeflossen sind.

Zu 1.2 Mit dem Bauinventar wird das Ortsbildinventar aus den 90-er Jahren ersetzt. Eine Rückstufung ist damit hinfällig.

Zu 1.3 Gemäss Art. 40 Abs. 5 entrichtet die Gemeinde angemessene Beiträge an Massnahmen zur Erhaltung sowie zur Gestaltung von Schutzobjekten. Ein entsprechender Antrag zur Unterstützung von Schutzmassnahmen wird vom Gemeinderat geprüft und in Form von Verträgen oder mit Verfügungen gesichert.

Antrag 2

Die für den Neubau auf Parzelle Nr. 391 geltende Bestimmung (Satteldach mit Mindestneigung 25°) sei aufzuheben. Der für den "Baubereich C" geltende Schnitt C (gemäss Planungsbericht) ist so zu ändern, dass wie ursprünglich und bis anhin immer vorgesehen, wiederum ein Flachdach (extensiv begrünt) auf die Gesamthöhenkote von max. 455.75 gesetzt wird.

Begründungen

- a. Der kubische Neubau werde hinter dem Villigerhaus von der Hauptverkehrsachse kaum wahrgenommen und sei über die gesamte Entwicklungszeit immer als 3-geschossiger Bau mit Flachdach geplant worden. Ein geneigtes Satteldach sei nie zur Diskussion gestanden.
- b. Die Auflage, den Neubau mit einem flachgeneigten Satteldach zu versehen, widerspreche nicht nur den seinerzeitig festgehaltenen Gestaltungsvorgaben für den Dorfkern Ost, sondern auch den bereits ausgeführten Neubauten am „Merkur-Haus“ (Rechtsgleichheit), die in kürzester Sichtdistanz zum genannten Neubau liegen.

- c. Die geplante Verdichtung des Dorfkerns Ost beinhalte flachgedeckte Neubauten, die sich zurückhaltend ausnehmen, die historischen Altbauten nicht konkurrenzieren, noch diese beeinträchtigen. Gerade dies sei mit einem geneigten Satteldach nicht gegeben, weil dies zu einer unerwünschten und unpassenden Konkurrenz zum schutzwürdigen Altbau führe. Die Neubauten sollten sich durch eine einheitliche und einfache Formsprache von den historischen Altbauten abheben, diese nicht beeinträchtigen, nicht stören, noch sonst wie sich mit historischen oder historisierenden Stilelementen in den Vordergrund drängen. Dies gelte besonders für die Dachgestaltung. Ein Satteldach mit einer Neigung von 25° sei weder historisch begründet, noch ortsbildgerecht, noch zeitgemäss.
- d. Auch historische und denkmalpflegerische Gründe würden gegen ein flachgedecktes Satteldach sprechen. Ein solches habe es im Dorfkern nie gegeben, noch sei ein solches verbürgt oder gar überliefert worden.

Erwägungen des Gemeinderates

Für einen Neubau im Baubereich C ist die bestmögliche Einpassung ins Ortsbild und die architektonische Qualität von grösster Bedeutung. Mit der Ausbildung eines Schrägdaches wird die städtebauliche Einpassung bezüglich Volumetrie gesichert. Der Sichtbezug zur Kirche ist gewährleistet. Die in den Sonderbauvorschriften festgelegte Dachneigung für Satteldächer ist ein Mindestmass. Es steht dem Planer und der Bauherrschaft frei, im Vorprojekt ein stärker geneigtes Dach vorzuschlagen. Die Einpassung eines Neubaus in das Ortsbild Dorfkern wird im Rahmen einer Vorprüfung des Projektvorschlages beurteilt (Art. 28 Abs. 2 SBV).

Antrag 3

- 3.1 Der genannte Verbindungsbau dürfe an der Nordseite des Villigerhauses und auf einer Distanz von 3/4 der bestehenden Gebäudelänge direkt angebaut werden. Zwischen dem Neubau und dem Trottoir der Neumattstrasse seien Abstellplätze, wovon einer als Besucherparkplatz (Rasenraster, sickerfähiger Belag), ausnahmsweise zu ermöglichen. Die Gartenmauer entlang der Neumattstrasse dürfe auf entsprechender Länge abgebrochen werden.
- 3.2 Könne die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze nach gültigem Parkplatzreglement nicht errichtet werden, dürfe die Gemeinde nicht zusätzlich dafür Ersatzabgaben einfordern.

Begründungen

- a. Eine Tiefgarage (Anmerkung: unter dem Baufeld C) mache erst ab einer gewissen Grösse Sinn. Diese Grundlage sei hier sicher nicht gegeben.
- b. Die Garageneinfahrt, die einige Meter brauche, müsste wahrscheinlich zwischen Alt- und Neubau liegen und würde eine ruhige Umgebungsgestaltung verunmöglichen und viel wertvolle Fläche verbrauchen.
- c. Eine Parkierung mache nur auf "Strassenniveau" wirklich Sinn. Daher müsse der Verbindungsbau, der teils in den Hang gebaut würde, eine entsprechende Grösse aufweisen.

Erwägungen des Gemeinderates

Teil des Baukonzeptes ist es, auf oberirdische Parkplätze zu Gunsten der Durchgrünung und zum Erhalt des begrünten Hausumschwungs zu verzichten. Auch die Natursteinmauer soll als ortstypisches Merkmal erhalten werden. Parkierungsmöglichkeiten für die Parzelle Nr. 391

sind innerhalb des Baubereichs C, resp. des Verbindungsbaus ausreichend vorhanden. Ausserparkplätze haben sich auf die „weissen“, nicht als Grünflächen bezeichneten Flächen, zu beschränken. Ausserdem kann eine Reduktion des gemäss Parkplatzreglement ermittelten Parkplatzbedarfs mit einer Ersatzabgabe abgegolten werden.

Zu 3.1 Ergänzung, Streichung in Art. 21 Abs. 4 SBV

Zu 3.2 Für die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund ist das gültige Parkplatzreglement zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens massgebend. Aus Gründen der Rechtsgleichheit wird von einer Befreiung von Ersatzabgaben für fehlende Parkplätze abgesehen.

Antrag 4

Das Dach des Verbindungsbaus soll als Gemeinschaftsterrasse genutzt werden können.

Begründungen

- a. Durch den Neubau, den Verbindungsbau und weitere Umgebungsgestaltungen sei z.B. das Betreiben eines Grills für die Bewohner des Holzhauses ohne Balkon schlicht nicht mehr möglich.
- b. Wohnungen ohne Balkon seien selbst für Altbau-Liebhaber nur sehr schwer zu vermitteln.

Erwägungen des Gemeinderates

Gemäss Art. 17 Abs. 1 und 2 SBV muss die Dachgestaltung zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen. Zudem hat sie sich in das Ortsbild einzugliedern. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Grünflächen um die Bauten sind möglichst zu erhalten und das Terrain ist bei unterirdischen Bauten wieder herzustellen. Ein begehbare und als Terrasse nutzbares Dach einer Nebenbaute widerspricht den Zielen des Bebauungsplanes. Wir sind der Auffassung, dass auf der Parzelle Nr. 391 genügend Hausumschwung für eine Gartennutzung (Grillieren) zur Verfügung steht. Gemäss Art. 21 Abs. 1 SBV sind die im Bebauungsplan bezeichneten Grünflächen und Gartenanlagen zu pflegen und zu erhalten, eine Nutzung wird damit nicht ausgeschlossen.

Antrag 5

Die geplante Landabtretung (Fläche zu Gunsten Strassenraumgestaltung) von 69.3 m² sei aufzuheben. Der Gartenzaun an der Westgrenze der Parzelle soll unverändert bestehen bleiben. Eine Umgestaltung des Lindenplatzes sei möglich, diese dürfe aber die Fläche der Parzelle Nr. 391 nicht in Anspruch nehmen.

Begründungen

- a. Wollte man nun den Kirchweg historisch wieder beleben und neu gestalten, könne man das nur, wenn die Dorflinde, die genau in die alte Verbindungsachse des Kirchweges gepflanzt wurde, wieder entfernt würde. Der Baum habe genug Platz und komme vor allem aus der Sicht vom Merkur-Kreisel her genügend zur Geltung.
- b. Nur selten würden Autos vom Kirchweg nördlich her kommend direkt in die Neumattstrasse (oder umgekehrt) abbiegen, was eine Platz- und Strassengestaltung bis an die Fassade des

alten Villigerhauses in Frage stelle. Der Autoverkehr fliesse hauptsächlich vom Kirchweg und von der Neumattstrasse in die Kantonsstrasse.

Erwägungen des Gemeinderates

Mit einer Neugestaltung des Strassenraumes ist nicht zwingend eine Landabtretung erforderlich. Sie wurde mit dem früheren Grundeigentümer zwar angedacht, diesbezügliche Vereinbarungen gibt es allerdings nicht. Eine allfällige Landabtretung würde ein separates Verfahren erfordern und würde nicht im Rahmen des Bauungsplans geregelt.

Die ursprüngliche Verkehrsführung mit einem Abzweiger von der Neumattstrasse zum Kirchweg steht nicht zur Diskussion. Allerdings soll bei Überlegungen zu einer Neugestaltung des Strassenraumes der, dem Kirchweg zugewandten Vorbereich des Gebäudes GV-Nr. 201, miteinbezogen werden.

Antrag 6

Der Baumbestand auf der Parzelle Nr. 391 gelte nicht als schützenswert und dürfe daher ohne Bewilligungen der Behörden nach Gutdünken und Ermessen der Eigentümer im Bestand reduziert werden.

Begründungen

- a. Die ca. 20 m hohen Tannen würden zunehmend zum "Problem". Sie nähmen nicht nur die Sicht auf das Haus, sondern dunkle die sowieso nicht sehr hellen Räume im Inneren des Hauses zusätzlich ab.
- b. Ein Blitzschlag könnte einschneidende Folgen haben und die Tannennadeln würden den Dachwasserabfluss an mehreren Stellen in regelmässigen Abständen verstopfen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Baumbestand ist nicht als schützenswerter Baumbestand gemäss Art. 24 SBV eingestuft. Für das Fällen von Bäumen im Siedlungsgebiet, die nicht als schützenswert eingestuft werden, ist keine Bewilligung erforderlich. Der Antrag entspricht bereits der vorgesehenen Planung und ist deshalb hinfällig.

Antrag des Gemeinderates an den Wohnerrat

Die Einsprache ist abzuweisen soweit keine gütliche Einigung erfolgt, resp. soweit darauf einzutreten ist.

3.3 Innerschweizer Heimatschutz, Luzern

Die Verhandlung zur Einsprache vom 2. November 2016 fand am 13. Dezember 2016 statt. Mit Schreiben vom 19. Januar 2017 teilte die Einsprecherin mit, dass sie an der Einsprache festhalte.

Antrag

Das Baugesuch (*Anmerkung: richtigerweise Bauungsplan*) sei in der vorliegenden Form nicht zu bewilligen.

Begründungen

- a. Die Unterlagen der öffentlichen Auflage würden aufzeigen, dass keine der in der Mitwirkungseingabe aufgeführten Punkte aufgenommen wurden und die Auflage keine Änderungen beinhalte.
- b. Die vorgeschlagene Dichte und architektonische Typologie seien an diesem sensiblen Ort unangemessen.
- c. Die bestehende Durchgrünung des Areals werde viel zu arg dezimiert.
- d. Der Innerschweizer Heimatschutz würdige die im Planungsbericht zusammengetragenen Feststellungen, jedoch könne die Interessenabwägungen und Schlussfolgerungen den Vorstellungen des Ortsbildschutzes und der Sorgfalt im Umgang mit dem gewachsenen Ortsbild in der Gemeinde Horw nicht entsprechen.
- e. Die aus der Analyse gezogenen planerischen Vorschläge können aus Sicht der Einsprecher räumlich in keiner Weise überzeugen. Die neue Volumensetzung erscheine ziemlich willkürlich und formalistisch.
- f. Die massstabsfremde Struktur sei nicht zukunftssträchtig.
- g. Es sei zu prüfen, ob die neuen Bauvolumen der Baubereiche B und C nicht konzentrierter, z.B. auf der Parzelle des ehemaligen Egli Zunft Spychers, zu Gunsten der bestehenden Situation angeordnet werden können.
- h. Durch ein moderiertes qualifiziertes Konkurrenzverfahren, das nicht die Interessen der Investoren so deutlich in den Vordergrund stelle, könne eine signifikant bessere Lösung erzielt werden.

Erwägungen des Gemeinderates

Dorf- und Kernzonen sind oftmals Zeugen eines Verdichtungsprozesses von einer z.B. ehemals bäuerlichen Siedlung zum Dorf oder Ortskern einer Stadt. Dieser Verdichtungsprozess ist heute aktueller denn je. Sowohl das Raumplanungsgesetz als auch das Kantonale Planungs- und Baugesetz fordern die Siedlungsentwicklung nach Innen (Massnahme gegen die Zersiedelung). Vorrangig ist, im bestehenden Siedlungsgebiet (Bauzone), in den verkehrlich gut erschlossenen Gebieten, eine qualitätsvolle Siedlungsverdichtung vorzunehmen. Die Kernzone Dorf im Zentrum von Horw erfüllt auf Grund der guten Erschliessungsqualität diese Vorgabe. Mit dem Bebauungsplan wird das Mass einer möglichen Weiterentwicklung des Dorfkerns in Abstimmung mit den historischen Bauten aufgezeigt.

Die qualitätsvolle Entwicklung des Dorfkerns zeichnet sich insbesondere aus durch:

- einen sanften Umgang mit dem Bestand
- zeitgemässe Ergänzungsbauten
- die präzise Setzung möglicher Bauvolumen
- Gewährleistung der Blickbezüge zur St. Katharina-Kirche
- Sicherstellung der Strassenraumgestaltung
- Abwägung zwischen den Interessen des Ortsbildes und denen der Eigentümer bzw. Investoren.

Zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurde bewusst auf ein moderiertes Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Testplanung) zu Gunsten einer Expertenplanung verzichtet. Resultate aus

Machbarkeits- und Vorstudien wurden dem Fachgremium (Begleitgruppe) zur Begutachtung vorgelegt. Ausserdem standen die Grundeigentümer in der Pflicht ihre Bauabsichten, sofern vorhanden, in Studien darzulegen und mit den Fachexperten zu besprechen.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Die Einsprache ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3.4 Pia Koefoed, Horw

Die Verhandlung zur Einsprache vom 1. November 2016 fand am 12. Dezember 2016 statt. Die Einsprecherin hält an ihrer Einsprache fest.

Antrag 1

Das Bauvolumen im Baubereich D und E sei zu verkleinern.

Begründungen

- a. Nach Ansicht der Einsprecherin würden die neuen Volumen die historisch gewachsene Baustruktur zerstören und wertvolle Grünflächen und Gartenanlagen verdrängen.
- b. Es bestünde grosse Gefahr, dass der Charme und der Charakter des lauschigen Ortsteils für immer verloren gehen würden.
- c. Die Gebäudevolumen der Neubauten würden das Mass jedes der drei schützenswerten historischen Gebäude mit Ausrichtung zur Dorflinde deutlich überschreiten und dienen deshalb nicht dem Schutz des historischen Ortsteils.
- d. Durch das Verkleinern der Bauvolumen C und D wäre gewährleistet, dass der historische Ortsteil durch grössere Frei- und Grünflächen geschützt und den Anwohnern mehr Lebensqualität geboten würde.
- e. Die stark verdichtete Bauweise sprengt den Rahmen des wertvollen Ortsbildes. Eine verdichtete Bauweise eigne sich nicht unbedingt überall, sondern müsse auf die Umgebung abgestimmt werden.
- f. Der Baubereich E auf der Parzelle 392 tangiere die Zypresse. Es sei nicht möglich, das vorgesehene Volumen zu bauen und gleichzeitig die schützenswerte Zypresse zu erhalten. Abgang bei einem Baum bedeute, dass der Baum durch Alter oder Krankheit gefällt werden müsse, nicht aber weil der Baum im Baubereich stehe. Dies sei ein zusätzliches Argument dafür, dass das Bauvolumen verkleinert werden müsse.

Erwägungen des Gemeinderates

Um das Mass der Neubauvolumen in den Baubereichen D und E festzulegen wurden Analysen und Bebauungsstudien erstellt. Sie zeigen, dass die gewählten Bauvolumen für das Ortsbild verträglich sind. Ausserdem wird für Neubauten eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität verlangt (Art. 28 SBV), um die Einpassung ins Ortsbild zu gewährleisten.

Ortsbildprägende Bäume werden im Bebauungsplan geschützt. Bei den Scheinzypressen auf der Parzelle Nr. 392 handelt es sich um eine nicht einheimische Pflanze. Aus diesem Grund ist der Ersatz durch einen einheimischen und standortgerechten Laubbaum wünschenswert.

Antrag 2

Drei Laubbäume (Hainbuche) auf den Parzellen 378 und 379 seien als schützenswert einzustufen und zu bewahren.



Begründungen

- Diese Bäume bilden zusammen mit den Bäumen auf der anderen Seite vom Merkurkreisel auf der Kantonsstrasse und auf der Ringstrasse ein Ensemble und dienen als Schutz gegen Lärmimmissionen vom motorisierten Verkehr.
- Im Bebauungsplan ist eine neue Mauer eingezeichnet. Die Mauer tangiert zum Teil die Bäume. Die Bäume sind im Bebauungsplan nicht eingezeichnet und die bestehende Mauer ist nicht mit einer hellbraunen Linie markiert.
- Da die Umgebung im Dorfkern zu schützen ist, sollten diese drei Bäume bleiben und als schützenswert eingestuft werden.

Erwägungen des Gemeinderates

Die bestehende Gartenmauer wurde ursprünglich für einen möglichen Strassenausbau gesetzt. Ein Strassenausbau der Kantonsstrasse, vor dem Merkur-Kreisel, ist heute kein Thema mehr.

Die Begleitgruppe kam betreffend Vorbereich Dorfhaus zu folgendem Schluss:

- Der Vorbereich zum Dorfhaus ist als identitätsstiftendes, aussenräumliches Element einzustufen.
- Aus städtebaulicher Sicht bezweckt die neue Gartenmauer den Verkehrsraum (Kantonsstrasse) präziser zu fassen und den Vorbereich des Dorfhauses zu vergrössern. Eine Neugestaltung der Umgebung des Dorfhauses ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Für alle Bauvorhaben gelten die erhöhten Anforderungen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 28 SBV.

Sie empfiehlt:

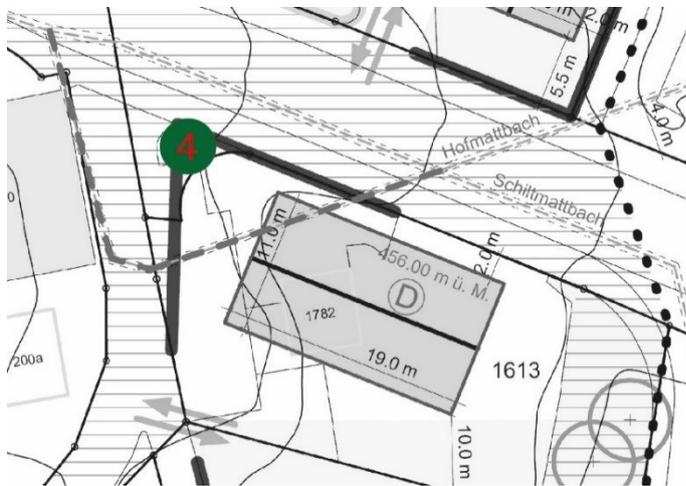
- Das Dorfhaus mit der Gartenanlage (Vorbereich) und einem integrierten Pavillon (allenfalls Ersatz für bestehende Nebenbaute) zu erhalten.
- Die Gartenmauer zur Kantonsstrasse hin sinnvoll zu setzen und die Lage und Höhe der Mauer im Bebauungsplan zu bestimmen.

Diese Empfehlungen wurden im Plan und in den Sonderbauvorschriften umgesetzt. Sie gewährleisten den Erhalt von ortstypischen Elementen und den Schutz historischer Bauten (Dorfhaus). Der Schutz der drei Bäume steht nicht im Gegensatz zu diesen Zielen. Sie werden als schützenswerte Bäume in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dieser Einspruchepunkt wird mit der Ergänzung im Plan und in den SBV teilweise gütlich geregelt.

Antrag 3

Ein Laubbaum (Sommerlinde) auf Parzelle 1613, Ecke Neumattstrasse/Kirchweg, sei zusätzlich als schützenswert einzustufen und zu bewahren.



Begründung

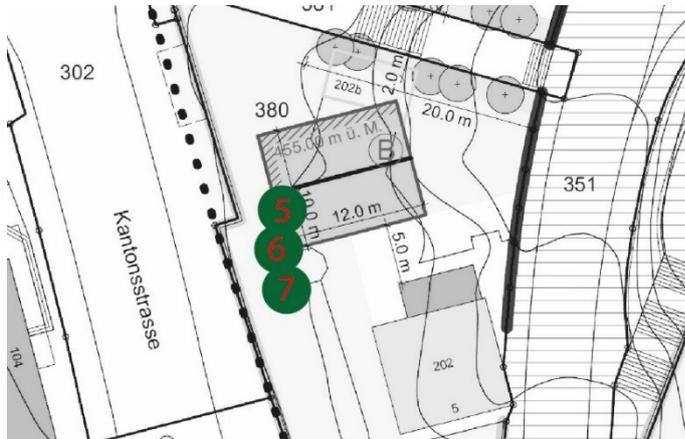
Weil die Umgebung im Dorfkern zu schützen ist, sollte dieser Baum bleiben und als schützenswert eingestuft werden.

Erwägungen des Gemeinderates

Mit der Bebauung von Parzelle Nr. 1613 ist die Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren vorzulegen. An die Qualität der Umgebungsgestaltung werden mit dem Bebauungsplan ebenso hohe städtebauliche und architektonische Anforderung gestellt wie für eine Bebauung. Auf eine Unterschutzstellung ist deshalb zu verzichten.

Antrag 4

Mindestens zwei der drei Nadelholzbäume auf Parzelle Nr. 380 seien zusätzlich als schützenswert einzustufen und zu bewahren.



Begründungen

- Nach Ansicht der Einsprecherin prägen die Nadelholzbäume mit ihrer Grösse den Dorf kern, den Ortsteil und den Strassenraum ausserordentlich.
- Weil die Umgebung im Dorf kern zu schützen sei, sollen die Nadelholzbäume erhalten bleiben.

Erwägungen des Gemeinderates

Auf Grund ihrer Grösse wird die Sicht auf die für das Ortsbild prägende St. Katharina-Kirche von der Kantonstrasse her beeinträchtigt. Eine Unterschutzstellung widerspricht den Bestrebungen, den historischen Ortsteil um die St. Katharina-Kirche in seiner Präsenz und Ausstrahlung zu stärken.

Antrag 5

Der Pavillon auf Parzelle Nr. 380 sei zu bewahren.



Begründung

Schutz des historischen Ortsteils bedeute, die historischen Einzelbauten und ihre Umgebung im Dorf kern zu schützen. Aus diesem Grund soll der Pavillon auf Parzelle Nr. 380 erhalten bleiben.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Pavillon (Laube) wurde mit dem „alten Pfarrhaus“ renoviert. Die Laube ist keine standortgebundene Baute und kann daher innerhalb der Grünfläche versetzt werden. Eine Unterschutzstellung mit der Fixierung des Standortes im Plan ist deshalb nicht zweckmässig.

Antrag 6

Art. 19 SBV, Strassenraumgestaltung.

In der Strassenraumgestaltung sollen Pflastersteine aus Naturstein im Fussgängerbereich mehrheitlich eingesetzt werden. Vorhandene Pflastersteine im Bereich Kirchweg (Anmerkung: zwischen Kantonsstrasse und Neumattstrasse) und Kantonsstrasse (Anmerkung: Trottoir entlang Kantonsstrasse südlich Kreisel Merkur) sollen erhalten bleiben.

Begründung der Einsprecherin

- a. Gemäss Art. 19 SBV seien mit der Strassenraumgestaltung eine Aufwertung zu erreichen und historische Bezüge zu erhalten. Deshalb soll auch definiert werden, was damit gemeint ist.
- b. Pflastersteine aus Naturstein sollten eingesetzt werden, damit in Zukunft nicht alles asphaltiert sei. Die bestehenden Pflastersteine auf dem Kirchweg und auf dem Trottoir Kantonsstrasse sollen erhalten bleiben.
- c. Nur mit klaren Richtlinien könne sichergestellt werden, dass in Zukunft die Qualität erhalten bleibe.

Erwägungen des Gemeinderates

Im Rahmen des Konzeptes zur Strassenraumgestaltung wird dieser Sachverhalt im Detail geprüft. Die Festsetzung eines bestimmten Baumaterials, ohne Gesamtbetrachtung, wird nicht als Sicherung der gewünschten Aussenraumqualität angesehen.

Antrag 7

Art. 22 SBV, Gartenmauern und Bebauungsplan.

Die Gartenmauern seien mit Naturstein auszuführen. Die bestehende Mauer auf Parzelle Nrn. 379 und 378 ist im Bebauungsplan mit hellbrauner Linie zu markieren (Gartenmauer bestehend). Die Linie (dunkelbraune Linie auf der Perimeterlinie) der neuen Mauer ist zu entfernen, da diese mit den Bäumen tangiert.

Begründungen

- a. Mauern sollen aus Naturstein, im gleichen Stil wie die bestehenden, ausgeführt werden.
- b. Nur mit klaren Richtlinien könne sichergestellt werden, dass in Zukunft die Qualität erhalten bleibe.

Erwägungen des Gemeinderates

Im Rahmen des Konzeptes zur Strassenraumgestaltung werden auch konzeptionelle Überlegungen zur Materialwahl in der Umgebungsgestaltung gemacht. Die Festsetzung eines bestimmten Baumaterials ohne Gesamtbetrachtung wird nicht als Sicherung der gewünschten Aussenraumqualität angesehen.

Antrag 8

Art. 19 SBV, Strassenraumgestaltung.

Die Strassenbeleuchtung müsse dem Charakter der historischen Gebäude entsprechen. Das Licht müsse abgeblendet sein und dürfe 3000 Kelvin nicht überschreiten.

Begründungen

- a. Nur mit klaren Richtlinien könne sichergestellt werden, dass in Zukunft die Qualität erhalten bleibe.
- b. Für die Strassenbeleuchtung dürfe keine grelle, weisse Beleuchtung, LED nicht höher als 3000 Kelvin, gewählt werden. Die Strassenlaternen seien in einer Formsprache mit Bezug auf die historischen Gebäude zu wählen. Nur so bleibe die Identität im Ortsteil erhalten.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Strassenbeleuchtung ist Bestandteil eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes. Sie muss mit dem Konzept zur Strassenraumgestaltung und in Abstimmung mit der Beleuchtung der öffentlichen Bauten (St. Katharina-Kirche) gesamthaft betrachtet werden. Ausserdem ist für öffentliche Beleuchtungselemente die CKW (Centralschweizerische Kraftwerke AG) miteinzubeziehen.

Antrag 9

Art. 19 SBV, Strassenraumgestaltung.

Die motorisierte Verkehrsführung bei der Dorflinde soll beibehalten werden. Der neue zusätzliche Bereich, Vorgarten Villigerhaus, dürfe nur dem Fussgängerverkehr dienen.

Begründung

Die Strassenraumgestaltung diene nicht der Verkehrsberuhigung auf einer Strasse mit Tempo 30. Bei Tempo 30 sei die Strasse möglichst eng zu halten, um das Tempolimit anzuzeigen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Bebauungsplan legt fest, dass für die bezeichnete Fläche "Strassenraumgestaltung" ein Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Strassenraumes zu erstellen ist. Ziel ist es, mit baulichen Massnahmen den Strassenraum aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Die Skizze auf Seite 37 des Planungsberichts wurde vorgängig zum Bebauungsplan erstellt. Nebst der Analyse zur historischen Entwicklung der ehemaligen Hauptverbindung von NW/OW nach Luzern und der heutigen Verkehrssituation, entstand ein konzeptioneller Vorschlag für die Strassenraumgestaltung, der nicht weiterverfolgt wurde. Er ist nicht verbindlich und bedeutet nicht, dass die Strasse in diesem Bereich für den Autoverkehr von der Neumattstrasse in den Kirchweg ausgeweitet werden soll.

Alle betroffenen Grundeigentümer würden bei weiteren Planungen, wie z.B. die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes für den Dorfkern, miteinbezogen. Allfällige bauliche Massnahmen im Rahmen eines Bauprojektes, z.B. zur Umgestaltung des Kirchwegs, bedürften der Absprache mit dem betroffenen Grundeigentümer.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Die Einsprache ist abzuweisen soweit keine gütliche Einigung erfolgt resp. darauf einzutreten ist.