



## **Volksabstimmung vom 25. September 2016**

Bericht des Gemeinderates an die Stimmberechtigten

### **Bebauungsplan Kernzone Winkel**



## Inhaltsverzeichnis

1	In Kürze .....	3
2	Umsetzung des Zonenplans A und B sowie des Bau- und Zonenreglements .....	4
3	Zielsetzung der vorliegenden Planung .....	4
4	Vorgehen / Planungsablauf .....	4
5	Grobentwurf Bebauungsplan .....	5
6	Architekturwettbewerb .....	5
7	Bebauungsplan Kernzone Winkel .....	5
7.1	Vorprüfungsbericht des Kantons .....	5
7.2	Mitwirkungsaufgabe .....	6
7.3	Öffentliche Auflagen .....	6
7.4	Unerledigte Einsprachen aus der zweiten öffentlichen Auflage .....	8
7.5	Vorschlag für eine einvernehmliche Einigung .....	14
8	Erläuterungen zum Situationsplan und zu den Sonderbauvorschriften .....	15
8.1	Bebauung .....	15
8.2	Gestaltungsanforderungen / Aussenraum .....	16
8.3	Umwelt .....	19
8.4	Erschliessung / Parkierung .....	20
8.5	Qualitätssicherung / Schlussbestimmung .....	22
9	Haltung des Gemeinderates .....	22
10	Einwohnerrat ist für ein «Ja» .....	22
11	Abstimmungsempfehlung .....	24
12	Abstimmungsfrage .....	24
13	Auswirkungen des Volksentscheides .....	24
14	Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Kernzone Winkel .....	25–31

### Abstimmungsempfehlung

Einwohnerrat und Gemeinderat empfehlen:

**JA** zum Bebauungsplan Kernzone Winkel,  
Situationsplan und Sonderbauvorschriften.

### Abstimmungsfrage

Wollen Sie gemäss Beschluss des Einwohner-  
rates dem Bebauungsplan Kernzone Winkel  
(Situationsplan und Sonderbauvorschriften) zu-  
stimmen sowie die nicht gütlich oder nur teilweise  
erledigten Einsprachen abweisen, soweit darauf  
einzutreten ist?

### Hinweis zur Abstimmung

Detaillierte Unterlagen zur Abstimmung liegen bei der Horwer Gemeindekanzlei am Gemeindehausplatz 1,  
4. Stock auf. Die Unterlagen können während den Öffnungszeiten von Montag bis Freitag zwischen  
8.00 bis 11.45 Uhr sowie von 14.00 bis 17.00 Uhr eingesehen werden. Zudem sind sie auf [www.horw.ch](http://www.horw.ch)  
auch online abrufbar.

## 1 In Kürze

Am 25. September 2016 befinden die Stimmberechtigten über den Bebauungsplan Kernzone Winkel. Der Gemeinderat will in diesem sensiblen, charmanten Gemeindeteil fünf Anliegen verbinden:

- **den historischen Dorfkern Winkel bewahren,**
- **das Ried und die Naturlandschaft schützen,**
- **eine massvolle Bebauung und Entwicklung zulassen,**
- **dem Gasthaus Sternen Zukunftsperspektiven ermöglichen,**
- **den öffentlichen Zugang zum See bewahren.**

Diese übergeordneten Anliegen will der Bebauungsplan Kernzone Winkel erreichen:

- **Schützenswerte Bausubstanz erhalten:** Die kantonal und kommunal schützenswerten Bauten sollen bewahrt werden. Alle Bauten ausserhalb der Baubereiche in der Kernzone Winkel sind zu erhalten oder können innerhalb des bezeichneten Volumens erneuert werden. Das Bauernhaus Dormen und die Dreikönigskapelle sind im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen und damit denkmalpflegerisch geschützt.
- **Ortsbild massvoll weiterentwickeln:** Die ausgeschiedenen Baubereiche zeigen die Möglichkeiten einer massvollen baulichen Weiterentwicklung auf: mit Ersatzbauten für bestehende Gebäude (Baubereiche Süd 1 und 3 sowie Baubereich Nord) oder mit der Bebauung von unbebautem Bauland (Baubereiche Süd 2 und 4). Für das Seehotel Sternen wird ein Baubereich ausgeschieden, der den Umbau, die Erweiterung oder einen Ersatzbau erlaubt.
- **Rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Weiterentwicklung der Kernzone schaffen:** Der Bebauungsplan Kernzone Winkel bildet die planungsrechtliche Grundlage für alle Baugesuche im Gebiet Winkel. Der Plan und die Sonderbauvorschriften sind für alle Grundeigentümer verbindlich.
- **Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen regeln:** In Baubereichen für Hochbauten und unterirdische Bauten werden die maximalen bebaubaren Flächen inklusive Auskragungen, wie Balkone, bezeichnet. Die Sonderbauvorschriften legen fest, wie in den einzelnen Baubereichen gebaut werden darf: Im Baubereich Sternen wird für das Erdgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung, z.B. Restaurantbetrieb, festgelegt. Der Aussenbereich kann teilweise als gedeckte Terrasse genutzt werden. Damit sichert der Bebauungsplan Kernzone Winkel die attraktive und beliebte öffentliche Nutzung am See.
- **Gewässerräume und -abstände festlegen:** Der Bebauungsplan setzt den Gewässerraum gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung und den Gewässerabstand gemäss kantonalem Wasserbaugesetz korrekt um.
- **Ried und Amphibien schützen:** Der Bebauungsplan berücksichtigt die vielfältigen Anliegen betreffend Riedschutz (Nährstoffhaushalt und Moorhydrologie) und Schutz der Amphibien.
- **Seebezug – Sternenried stärken:** Grosszügige Freihaltebereiche zwischen Winkelstrasse und See verbessern den Bezug zum See und zum Sternenried.

Der Einwohnerrat hat der Vorlage zugestimmt und freiwillig dem obligatorischen Referendum unterstellt.

Bei einem **JA** bleiben historisch schützenswerte Bauten in der Kernzone Winkel erhalten, werden Grundlagen für eine massvolle Weiterentwicklung geschaffen, der Gewässerraum geschützt und Ersatzbauten ermöglicht. Der Bebauungsplan (Situationsplan und Sonderbauvorschriften) wird anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt. Nach Erlangen der Rechtskraft können für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kernzone Winkel Baugesuche eingereicht werden.

Bei einem **NEIN** ist ein neuer Bebauungsplan Kernzone Winkel zu erarbeiten oder die Änderung des Zonenplanes A sowie des Bau- und Zonenreglements zu prüfen. Die aufwändige Planung und die zahlreichen Gespräche und Abklärungen der letzten Jahre wären Makulatur. Im gesamten Perimeter «Kernzone Winkel» könnten keine Ersatzbauten oder Gebäudeerneuerungen realisiert werden und entsprechende Vorhaben wären für Jahre nicht realisierbar.

## 2 Umsetzung des Zonenplans A und B sowie des Bau- und Zonenreglements

Der Winkel ist ein wichtiger Bestandteil der Geschichte und der Entwicklung von Horw. Er ist ein besonders charmanter Gemeindeteil, der für Mensch und Natur hohe Lebensqualität bietet. Dazu gilt es Sorge zu tragen. Der Gemeinderat will diese Verantwortung wahrnehmen, getragen von der Bevölkerungsmehrheit. Denn vor sechs Jahren, am 26. September 2010, hat die Mehrheit der Stimmberechtigten der Totalrevision der Ortsplanung zugestimmt.

Damit hat sie Ja gesagt:

- Zur Kernzone Winkel
- Zum Erhalt von Bauland im Winkel
- Zum Schutz und zur massvollen Weiterentwicklung des historischen Ortsteils
- Zur Bebauungsplanpflicht und den damit verbunden Rahmenbedingungen

Die Kernzone Winkel ersetzt den Richtplan Kurzone Winkel, der sehr eng gefasst war und in verschiedenen Teilen nicht mehr dem kantonalen Planungs- und Baugesetz sowie dem Bau- und Zonenreglement entsprach.

Mit dem Bebauungsplan Kernzone Winkel (nachstehend «Bebauungsplan» bezeichnet) wird die gemäss Art. 9 Abs. 4 im Bau- und Zonenreglement geforderte planungsrechtliche Grundlage für Neu- und Ersatzbauten geschaffen. Sie ist für die Erteilung von Baubewilligungen für An-, Um-, Erweiterungs-, Neu- und Ersatzbauten notwendig.

## 3 Zielsetzung der vorliegenden Planung

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung des historischen Ortsteils Winkel und regelt die Bebauung und die Erschliessung der einzelnen Parzellen. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.

## 4 Vorgehen / Planungsablauf

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurde ein dreistufiges, durch eine Arbeitsgruppe geführtes Vorgehen, gewählt (vgl. Abbildung 2). Diese setzte sich aus Mitgliedern der Planungs- und Baukommission sowie Mitarbeitenden des Baudepar-

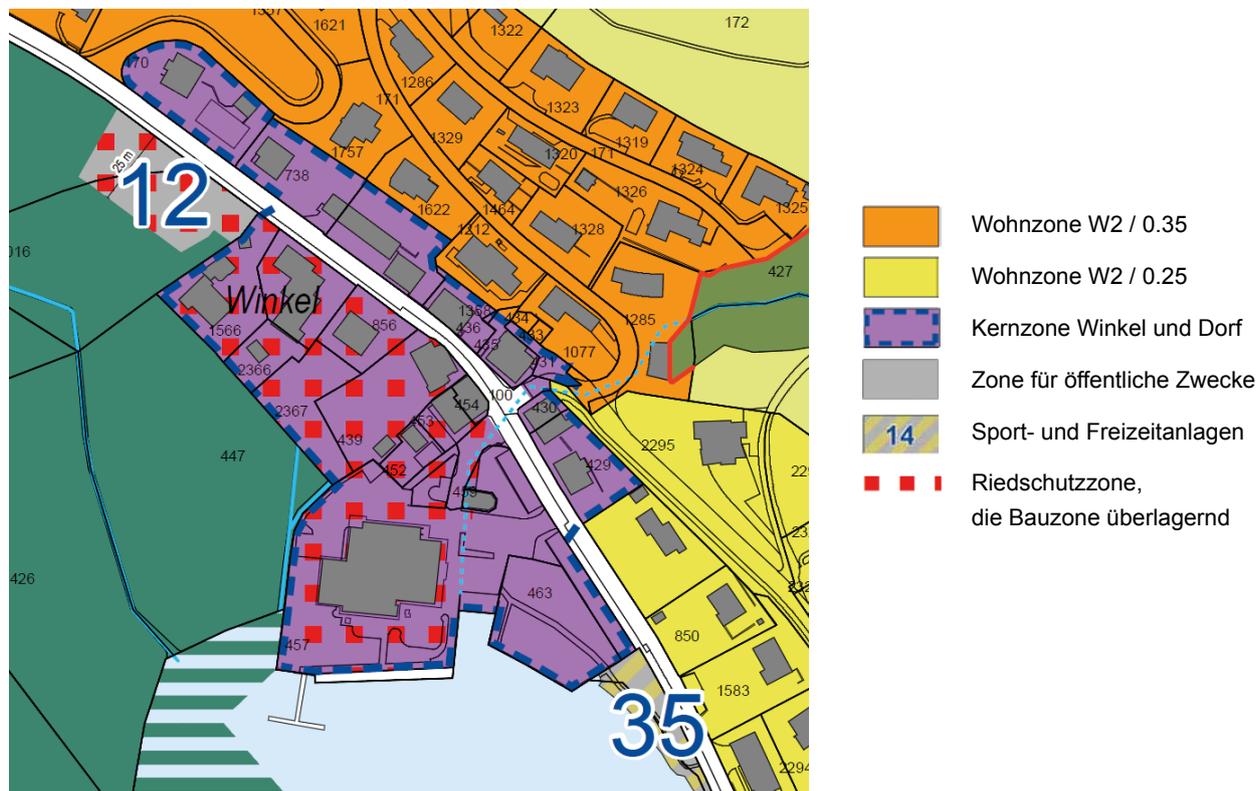


Abbildung 1: Rechtsgültige Ortsplanung im Bereich Winkel



## 7.2 Mitwirkungsaufgabe

Parallel zur Vorprüfung wurde der Bebauungsplan vom 9. April bis 9. Mai 2014 für die Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Mit dem Start der Mitwirkungsaufgabe fand eine Informationsveranstaltung statt, zu der die interessierte Öffentlichkeit eingeladen war.

## 7.3 Öffentliche Auflagen

Nach der Überarbeitung aufgrund des Vorprüfungsberichts und der Einwendungen aus der Mitwirkungsaufgabe legte die Gemeinde den Bebauungsplan und die Sonderbauvorschriften öffentlich auf. Während der 30-tägigen Auflagefrist konnten Einsprachen gemacht werden.

### Erste öffentliche Auflage

Vom 27. April bis 26. Mai 2015 wurde der Bebauungsplanentwurf erstmals aufgelegt. Es gingen insgesamt 13 Einsprachen ein (sieben von privaten Einsprechenden und sechs von Vereinen sowie Verbänden).

Am 20. August 2015 beriet der Gemeinderat den Bebauungsplan erneut. Er trug den Bedenken der Einsprechenden Rechnung und nahm bereits nach der ersten Auflage substanzielle Änderungen vor. Es sind dies im Wesentlichen:

- Reduktion der Höhe der Bauten in den Baubereichen Süd 1, 2 und 3 um ein Vollgeschoss (3.0 m), vgl. Abbildung 4.
- Verkleinerung der Grundfläche der Baubereiche Süd 2, 3 und 4, was grössere Durchsichten von den bestehenden Liegenschaften und der Strasse zum Ried hin bedeutet.

Planungsrechtlich hätte der Gemeinderat die Möglichkeit gehabt, eine zweite öffentliche Auflage auf die Änderungen zu beschränken. Aufgrund der erheblichen Anpassungen beschloss er, für den überarbeiteten Bebauungsplan eine zweite öffentliche Auflage durchzuführen. Die Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage wurden als erledigt erklärt.

### Zweite öffentliche Auflage

Vom 14. September bis 13. Oktober 2015 wurde der Bebauungsplan ein zweites Mal aufgelegt. Es gingen insgesamt elf Einsprachen ein (fünf von privaten Einsprechenden und sechs von Vereinen sowie Verbänden).

Am 14. September 2015 präsentierte die Gemeinde anlässlich einer Informationsveranstaltung den überarbeiteten Bebauungsplan der interessierten Öffentlichkeit.

Im Rahmen der zweiten Einspracheverhandlungen konnten aufgrund einzelner Präzisierungen im Situationsplan und an den Sonderbauvorschriften sowie zusätzlicher Erläuterungen einzelne Anträge von Einsprechenden gütlich erledigt werden.

Der Gemeinderat kam den Einsprechenden in wesentlichen Punkten entgegen, konnte aber trotzdem keine der Einsprachen gütlich regeln. Die Einsprechenden halten an ihren Einsprachen fest. Damit entscheiden die Stimmberechtigten über die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen.



Reduktion der Gesamthöhe um ein Geschoss (nach erster öffentlicher Auflage mit Einspracheverfahren).

Abbildung 4: Visualisierung des erstprämiierten Projekts aus dem Architekturwettbewerb.



Abbildung 5: Heutige Ansicht von der Winkelhalde (Foto: Gemeinde Horw).



Abbildung 6: Visualisierung Richtprojekt Baubereich Süd, Ansicht von der Winkelhalde (Gemeinde Horw).

#### 7.4 Unerledigte Einsprachen aus der zweiten öffentlichen Auflage

Die unerledigten Einsprachen aus der zweiten öffentlichen Auflage sind Bestandteil der Abstimmungsvorlage. Mit einem Ja zum Bebauungsplan beschliessen Sie auch die Ablehnung der teilweise oder nicht erledigten Einsprachen.

Nach Abschluss der Einspracheverhandlungen der zweiten öffentlichen Auflage liegen elf unerledigte Einsprachen vor, soweit darauf einzutreten ist.

Nachstehend sind die nur teilweise oder nicht erledigten Einsprachen zusammengefasst. Der detaillierte Bericht zu den unerledigten Einsprachen kann auf der Webseite der Gemeinde eingesehen werden: [www.horw.ch](http://www.horw.ch) unter Rubrik Politik/Einwohnerrat/Geschäfte/Bebauungsplan Kernzone Winkel/Bericht und Antrag Nr. 1560 vom 17. März 2016.

#### Legende zu den Einsprachen:

Antrag Einsprecher/-in

*Stellungnahme Gemeinderat*

#### Pro Halbinsel Horw und Pro Natura Schweiz

- Antrag Einsprecher/-in: Auf unterirdische Bauten sei zu verzichten und die versiegelten Flächen dürfen das aktuelle Ausmass nicht übersteigen.  
*Stellungnahme Gemeinderat: Der Antrag wird mit dem Verweis auf den Fachbericht Riedschutz/Amphibien sowie dessen Ergänzung zu hydrologischen Aspekten abgewiesen. Gemäss Fachbericht kann, unter Berücksichtigung spezieller bautechnischer Massnahmen, der als gering beurteilte Einfluss des Hangwassers auf das Steini- bachried gewährleistet werden.*
- Antrag: Entlang dem Sternenried und dem Vierwaldstättersee sei ein durchgehender, 15 m breiter Gewässerraum auszuscheiden.  
*Der Antrag wird abgewiesen. Im Baubereich Süd wird eine durchschnittliche Gewässerraumbreite von 15 m festgelegt, im Bereich der Seeterrasse des Hotels Sternen wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraums – wie dies der Gesetzgeber in dicht bebauten Gebieten vorsieht – verzichtet. Beim Sternengärtli wird der durchgehend 15 m breite Gewässerraum realisiert.*
- Antrag: Massnahmen zur Vernetzung von naturnahen Elementen, die ausserhalb des Bebauungsplans liegen, seien aufzunehmen.  
*Auf die beantragten Massnahmen wird verzichtet.*
- Antrag: Auf die Bebauung der gemeindeeigenen Baulandparzelle Nr. 439 zwischen Steinibachried und Zollhaus sei zu verzichten.  
*Der Antrag wird abgewiesen mit dem Hinweis, dass für öffentliche Nutzungen am See der Gemeinde andere, besser geeignete Grundstücke zur Verfügung stehen.*
- Antrag: Im Baubereich Süd sei auf Flachdächer sowie leicht geneigte Dächer zu verzichten.  
*Der Antrag wird abgewiesen. Die Bauten mit flach geneigten Dächern oder begrünten Flachdächern am Rand der Kernzone Winkel gewähren den Bauten am Hang eine bessere Aussicht als steile Satteldächer, die bei gleicher Geschossigkeit höher sind.*
- Antrag: Festlegung einer maximalen Gebäudegrundfläche im Baubereich Süd.  
*Der Antrag wird abgewiesen. Mit dem Baubereich wird die maximal bebaubare Fläche inkl. Auskragung/Balkon vorgegeben.*
- Antrag: Es seien weiterführende Nutzungsvorschriften, die im Baubereich Sternen zwingend eine Hotelnutzung in den Obergeschossen verlangen, zu erlassen.  
*Der Antrag wird abgewiesen, da das öffentliche Interesse vorrangig der publikumsorientierten Erdgeschossnutzung gilt. Bau- und planungsrechtliche Bestimmungen haben nur einen geringen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit und den Erfolg, die den Bestand des Hotels sichern.*
- Antrag: Verzicht auf die Festlegung eines Baubereichs für unterirdische Bauten.  
*Der Antrag wird abgewiesen. Die Parkierungsanlagen für die Neubauten im Baubereich Süd sollen zugunsten einer qualitätvollen, dem Standort angepassten Umgebungsgestaltung unterirdisch erstellt werden.*
- Antrag: Art. 16 Abs. 1 SBV (Sonderbauvorschriften) sei in dem Sinn zu ergänzen, dass Kleinbauten ausserhalb des Gewässerraumes zulässig seien.  
*Der Antrag wird abgewiesen, da gemäss Gewässerschutzverordnung im Gewässerraum keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.*
- Antrag: In Art. 17 SBV seien für den Aussenbereich Sternen Regelungen aufzunehmen, die den Gewässerraum betreffen.  
*Der Antrag wird abgewiesen, da in diesem Bereich kein Gewässerraum ausgedehnt wird.*
- Antrag: Art. 20 SBV sei so zu präzisieren, dass bezüglich Bepflanzung zwischen Riedrand und

Winkelstrasse standorttypische Riedvegetation vorgeschrieben werden.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die Bepflanzung von Privatgärten ist mit der Riedschutzzone und den Anforderungen gemäss Art. 39 Bau- und Zonenreglement ausreichend geregelt.*

- Antrag: In Art. 22 SBV seien ergänzend die Bestimmungen aus dem Bau- und Zonenreglement und der Gewässerschutzverordnung im Wortlaut zu wiederholen. Der im Situationsplan festgelegte Gewässerraum sei in den Sonderbauvorschriften mit einem Metermass zu definieren.

*Der Antrag wird abgewiesen.*

- Antrag: Art. 23 Abs. 2 SBV sei zu präzisieren. Allfällige Wasserdefizite, die durch Baugruben verursacht werden könnten, seien mit Wasser auszugleichen, das die gleiche ionale Zusammensetzung aufweise, wie das am Durchfluss zum Ried gehinderte Hangwasser.

*Der Antrag wird abgewiesen. Es wird auf den Fachbericht «Riedschutz/Amphibien, Ergänzungen zu hydrologischen Aspekten» verwiesen. Im Rahmen der Projektierungsarbeiten für Neubauten sind weiterführende Untersuchungen vorzunehmen, und in die Baubewilligungen sind entsprechende Auflagen aufzunehmen.*

#### **WWF Luzern**

- Antrag: Die vorgesehenen Massnahmen im Bebauungsplan betreffend Schutz des Rieds, der Amphibien und der Vögel sei zu verbessern.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die Massnahmen werden als zureichend und stufengerecht beurteilt. Weiteres ist auf Stufe Baugesuch resp. mit einem übergeordneten ökologischen Vernetzungsprojekt zu regeln.*

- Antrag: Es sei ein grösserer Gewässerraum auszuscheiden.

*Der Antrag wird abgewiesen. Ein durchgehender Gewässerraum am Seeufer ist insbesondere im Bereich des Hotels Sternen nicht zweckmässig (fest verbautes Ufer). Aufgrund der dichten Bebauung wird von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die Ausscheidung zu verzichten.*

#### **Natur- und Vogelschutz Horw**

- Antrag: Es sei ein grösserer Gewässerraum auszuscheiden.

*Der Antrag wird abgewiesen. Ein durchgehender Gewässerraum am Seeufer ist insbesondere im*

*Bereich des Hotels Sternen nicht zweckmässig (fest verbautes Ufer). Aufgrund der dichten Bebauung wird von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die Ausscheidung zu verzichten.*

- Antrag: Es sei eine Vergrösserung des Gewässerraums zugunsten des Naturschutzes vorzusehen. *Der Antrag wird abgewiesen, da die Gewässerraumfestlegung eine raumsichernde Massnahme für allfällige spätere Gewässerrevitalisierungen ist. Die heutige Nutzung im Bereich des verbauten Ufers beim Hotel Sternen ist auch in Zukunft erwünscht. Es ist in absehbarer Zeit an dieser Stelle keine Gewässerrevitalisierung geplant.*

- Antrag: Es sei eine vertiefte hydrologische Untersuchung durch eine Fachperson für Moorhydrologie vorzunehmen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Im Rahmen der Projektierungsarbeiten für Neubauten sind weiterführende Untersuchungen vorzunehmen. In die Baubewilligungen werden entsprechende Auflagen aufgenommen.*

- Antrag: Die ökologische Vernetzung des Steinibachrieds mit der Umgebung sei im Bebauungsplan darzulegen.

*Der Antrag wird abgewiesen, da der Bebauungsplan nicht das geeignete Instrument dazu ist. Die ökologische Vernetzung des Steinibachrieds mit der Umgebung ist in einer übergeordneten Planung zu betrachten.*

#### **Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee (LSVV), Luzern**

- Antrag: Die Ausnützung für Baubereiche in Riednähe sei zu reduzieren.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die Ausnützung in Riednähe ist mit vorliegendem Bebauungsplan bereits lockerer als in der Kernbebauung.*

- Antrag: Die Flächen der Baubereiche Süd 1 und 2 seien zu reduzieren.

*Der Antrag wird abgewiesen. Im Grundrissnachweis des Richtprojektes wird eine Grundrisskonzeption vorgeschlagen, die den heutigen Wohnbedürfnissen, einer zeitgemässen Bauphilosophie und den gängigen Baustandards – etwa jenen der Energieeffizienz oder Zugänglichkeit für Gehbehinderte – entspricht.*

- Antrag: Es seien im Hinblick auf die Sicht auf das Steinibachried zusätzliche Bestimmungen betreffend Bepflanzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die Freihaltebereiche zwischen den Baubereichen Süd gewährleisten die Sicht auf das Steinibachried von der Winkelstrasse her, wie dies von der Einsprecherin beantragt wird. Auf zusätzliche Bestimmungen betreffend Bepflanzung wird deshalb verzichtet.*

- Antrag: Es seien mit Bezug auf die Parzellen Nr. 463 und 464 klarere Gestaltungsabsichten zu formulieren.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die erwähnten gemeindeeigenen Parzellen sind im Umfeld der Dreikönigskapelle zu betrachten. Ein Freiraumkonzept ist bei Bedarf ausserhalb des Bebauungsplanes zu erarbeiten und umzusetzen.*

- Antrag: Der Bebauungsplan verstoße betreffend Wasserhaushalt und Grenzabstand gegen Art. 25 BZR.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die Bestimmung zur Riedschutzzone des Bau- und Zonenreglements sieht keinen Pufferbereich für die Bebauung gegenüber dem Steinibachried vor. Es gilt der ordentliche Grenzabstand. Der mögliche Einfluss einer Bebauung auf die Versorgung des Rieds durch Hangwasser wurde in einem Fachgutachten untersucht. Es wird festgestellt, dass der Wasserhaushalt des Rieds hauptsächlich vom Seespiegel des Vierwaldstättersees beeinflusst wird und nur zu einem geringen Teil durch das Hangwasser.*

- Antrag: Der eingedolte Bodenbach soll freigelegt und revitalisiert werden.

*Der Antrag wird abgewiesen. Auf eine Freilegung und Revitalisierung wird zugunsten des historischen Kerns verzichtet.*

- Antrag: Die Hotelnutzung sei in den Sonderbauvorschriften mit einer prozentualen Festlegung der maximal zulässigen Fremdnutzung (Nicht-Hotelnutzung) sicherzustellen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Voraussetzungen für einen wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb sind nach Ansicht des Gemeinderates bestenfalls mit baugesetzlichen Vorgaben, die genügend Spielraum für Entwicklung, Erneuerung und Innovation gewähren, zu erreichen.*

- Antrag: Der Gewässerraum beim Hotel Sternen soll ausgedehnt werden.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die Festlegung des Gewässerraums ist in Absprache mit den zuständigen kantonalen Dienststellen erfolgt. Aufgrund der heutigen, öffentlichen Nutzung und aufgrund dessen, dass sich das Hotel Sternen in der Kern-*

*zone befindet, lässt sich die Reduktion resp. der Verzicht auf den Gewässerraum begründen bzw. verantworten.*

#### **Quartierverein Winkel Horw**

- Antrag: Die Gesamthöhen der Bauten im Baubereich Süd seien zu reduzieren.

*Der Antrag wird abgewiesen. In den Baubereichen Süd 1, 2 und 3 wurden nach der ersten öffentlichen Auflage und gegenüber dem Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb die Gesamthöhe um 3 m (1 Vollgeschoss) und die Flächen der Baubereiche bereits reduziert.*

- Antrag: Es seien im Hinblick auf die Sicht auf das Steinibachried zusätzliche Bestimmungen betreffend Bepflanzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die Freihaltebereiche zwischen den Baubereichen Süd gewährleisten die Sicht auf das Steinibachried von der Winkelstrasse her, wie dies vom Einsprecher beantragt wird. Auf zusätzliche Bestimmungen betreffend Bepflanzung wird deshalb verzichtet.*

- Antrag: Auf die Bebauung der gemeindeeigenen Baulandparzelle zwischen Steinibachried und Zollhaus sei zu verzichten. Die Grundstücke seien einer öffentlichen Nutzung zuzuführen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Für öffentliche Nutzungen am See stehen der Gemeinde andere, besser geeignete Grundstücke zur Verfügung.*

#### **Genossenschaft Pro Zollhaus, Horw**

- Antrag: Die zulässigen Bauvolumen, die maximalen Gebäudehöhen und die Dichte der Bebauung im Baubereich Süd seien stark zu reduzieren.

*Der Antrag wird abgewiesen. In den Baubereichen Süd 1, 2 und 3 wurden nach der ersten öffentlichen Auflage und gegenüber dem Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb die Gesamthöhe um 3 m (1 Vollgeschoss) und die Flächen der Baubereiche bereits reduziert.*

- Antrag: Im Baubereich Süd seien Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 30° vorzuschreiben.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die Bauten mit flach geneigten Dächern oder begrünten Flachdächern am Rand der Kernzone Winkel gewähren den Bauten am Hang eine bessere Aussicht als steile Satteldächer, die bei gleicher Geschossigkeit höher sind.*

- Antrag: Die Baubereiche Süd seien so zu platzieren, dass grosszügige Durchblicke aufs Ried

gegeben sind. Diese Durchblicke seien durch Freihalteflächen und Vorschriften zu gewährleisten.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die Freihaltebereiche zwischen Winkelstrasse und Steinibachried gewährleisten den Blick aufs Ried. Sie wurden nach der ersten öffentlichen Auflage – wie dies von mehreren Einsprechern gefordert wurde – zulasten der Baubereiche vergrössert.*

- Antrag: Auf die Bebauung der gemeindeeigenen Baulandparzelle zwischen Steinibachried und Zollhaus sei zu verzichten.

*Der Antrag wird abgewiesen. Für öffentliche Nutzungen am See stehen der Gemeinde andere, besser geeignete Grundstücke zur Verfügung.*

- Antrag: Die Meteorwasserleitung im Baubereich Süd sei freizulegen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Bei Meteorwasserleitungen zur Siedlungsentwässerung handelt es sich nicht um ein Gewässer im Sinne des Gewässerschutzgesetzes. Sie dienen der Gebäudeentwässerung, sind Bestandteil des generellen Entwässerungsplanes (GEP) und daher nicht zu öffnen.*

- Antrag: Auf unterirdische Bauten sei zu verzichten.

*Der Antrag wird abgewiesen, mit dem Verweis auf den Fachbericht «Riedschutz/Amphibien» sowie dessen Ergänzung zu hydrologischen Aspekten. Demnach kann, unter Berücksichtigung spezieller bautechnischer Massnahmen, der als gering beurteilte Einfluss des Hangwassers auf das Steinibachried gewährleistet werden. Allfällige alternative Standorte für eine unterirdische Parkierung – wie sie von der Einsprecherin vorgeschlagen werden – sind mindestens auf Vorprojektstufe betreffend Machbarkeit zu prüfen, bevor sie in einem Bebauungsplan verfügt werden können.*

- Antrag: Die Hotelnutzung sei in den Sonderbauvorschriften mit einer prozentualen Festlegung der maximal zulässigen Fremdnutzung (Nicht-Hotelnutzung) sicherzustellen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Voraussetzungen für einen wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb sind nach Ansicht des Gemeinderates bestenfalls mit baugesetzlichen Vorgaben, die genügend Spielraum für Entwicklung, Erneuerung und Innovation gewähren, zu erreichen.*

- Antrag: Es seien Bestimmungen, die im Falle einer Aufgabe des Hotel- und Restaurantbetriebes zur Anwendung kämen, zu erlassen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Eine Aufgabe des Restaurantbetriebes würde, insbesondere eine Nutzungsänderung im Erdgeschoss, eine erneute Anpassung des Bebauungsplanes bedingen.*

#### **Eveline Aya und Khaled Zakaria, Horw**

- Antrag: Die Bebauung im Baubereich Süd sei so stark zu reduzieren, dass sie die bestehende Bebauung nicht überschreite.

*Der Antrag wird abgewiesen. In den Baubereichen Süd 1, 2 und 3 wurden nach der ersten öffentlichen Auflage und gegenüber dem Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb die Gesamthöhe um 3 m (1 Vollgeschoss) und die Flächen der Baubereiche bereits reduziert.*

- Antrag: Auf zusätzliche Wohnungen sei zu verzichten.

*Der Antrag wird abgewiesen, da diese lediglich einen Mehrverkehr von rund 5% generieren, der von der Winkelstrasse problemlos zu bewältigen ist. Insbesondere da die Zufahrt zu den Baubereichen Süd bereits vor dem Ortskern Winkel angelegt ist.*

#### **Peter Hunziker, Horw**

- Antrag: Das ursprünglich gewachsene Terrain sei zu ermitteln.

*Der Antrag wird abgewiesen. Mit dem Bebauungsplan wird die Gesamthöhenkote für Bauten angegeben. Das ursprünglich gewachsene Terrain ist im Rahmen des Vorprojektes zu einem Ersatz- oder Neubau von der Bauherrschaft zu ermitteln.*

- Antrag: Die Gesamthöhenkote im Baubereich Nord sei zu erhöhen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die Gesamthöhenkote des Baubereichs Nord entspricht der heutigen Höhe der Baute auf der Parzelle Nr. 738. Auf eine Erhöhung um ein Geschoss wird im Sinne einer massvollen Entwicklung der Kernzone Winkel verzichtet.*

- Antrag: Die Gesamthöhenkote für die Bauten im Baubereich Süd sei um mindestens 2 m zu reduzieren.

*Der Antrag wird abgewiesen. In den Baubereichen Süd 1, 2 und 3 wurden nach der ersten öffentlichen Auflage und gegenüber dem Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb die Gesamthöhe um 3 m (1 Vollgeschoss) bereits reduziert.*

- Antrag: Die Mauerhöhe von 1.20 m für die Natursteinmauer sei zu erhöhen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die Qualität der heutigen Gestaltung der Natursteinmauer soll auf der gesamten Länge der Winkelstrasse beibehalten resp. ergänzt werden.*

- Antrag: Die Bestimmung betreffend Freihaltebereich sei anzupassen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Auch mit einer separaten Erschliessung für den Baubereich 3 kann der Freihaltebereich nicht durch die notwendigen Erschliessungsbauten tangiert werden.*

### **Brigitte Waser, Horw**

- Antrag: Die zulässigen Bauvolumen, die maximalen Gebäudehöhen und die Dichte der Bebauung im Baubereich Süd seien stark zu reduzieren.

*Der Antrag wird abgewiesen. In den Baubereichen Süd 1, 2 und 3 wurden nach der ersten öffentlichen Auflage und gegenüber dem Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb die Gesamthöhe um 3 m (1 Vollgeschoss) und die Flächen der Baubereiche bereits reduziert.*

- Antrag: Vom ordentlichen Strassenabstand für einen Neubau im Baubereich Süd 3 sei nicht abzuweichen.

*Der Antrag wird abgewiesen, da ein allfälliger Neubau die Winkelstrasse gegen die Ortsmitte hin räumlich fassen soll. Die Abweichung vom ordentlichen Strassenabstand wird städtebaulich begründet.*

- Antrag: Die zulässige Gesamthöhenkote für Neubauten sei zu reduzieren.

*Der Antrag wird abgewiesen. In den Baubereichen Süd 1, 2 und 3 wurden nach der ersten öffentlichen Auflage und gegenüber dem Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb die Gesamthöhe um 3 m (1 Vollgeschoss) und die Flächen der Baubereiche bereits reduziert.*

- Antrag: Für die Dachgestaltung der Bauten im Baubereich Süd seien keine Flachdächer oder flach geneigte Dächer zuzulassen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die Bauten mit flach geneigten Dächern oder begrünten Flachdächern am Rand der Kernzone Winkel gewähren den Bauten am Hang eine bessere Aussicht als steile Satteldächer, die bei gleicher Geschossigkeit höher sind.*

- Antrag: Auf die Bebauung der gemeindeeigenen Baulandparzelle zwischen Steinibachried und Zollhaus sei zu verzichten.

*Der Antrag wird abgewiesen. Bei der Parzelle Nr. 439 handelt es sich um eine rechtskräftig ein-*

*gezonte Baulandparzelle, die mit dem Bebauungsplan zur Bebauung freigegeben werden soll.*

- Antrag: Die Meteorwasserleitung im Baubereich Süd sei freizulegen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Bei Meteorwasserleitungen zur Siedlungsentwässerung handelt es sich nicht um ein Gewässer im Sinne des Gewässerschutzgesetzes. Sie dienen der Gebäudeentwässerung, sind Bestandteil des generellen Entwässerungsplanes (GEP) und daher nicht zu öffnen.*

- Antrag: Auf unterirdische Bauten sei zu verzichten.

*Der Antrag wird abgewiesen, mit dem Verweis auf den Fachbericht «Riedschutz/Amphibien» sowie dessen Ergänzung zu hydrologischen Aspekten. Demnach kann, unter Berücksichtigung spezieller bautechnischer Massnahmen, der als gering beurteilte Einfluss des Hangwassers auf das Steinibachried gewährleistet werden. Allfällige alternative Standorte für eine unterirdische Parkierung – wie sie von der Einsprecherin vorgeschlagen werden – sind mindestens auf Vorprojektstufe betreffend Machbarkeit zu prüfen, bevor sie in einem Bebauungsplan verfügt werden können.*

- Antrag: Die Hotelnutzung sei in den Sonderbauvorschriften mit einer prozentualen Festlegung der maximal zulässigen Fremdnutzung (Nicht-Hotelnutzung) sicherzustellen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Voraussetzungen für einen wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb sind nach Ansicht des Gemeinderates bestenfalls mit baugesetzlichen Vorgaben, die genügend Spielraum für Entwicklung, Erneuerung und Innovation gewähren, zu erreichen.*

### **Iris Szarka-Studhalter, Horw**

- Antrag: Die zulässigen Bauvolumen, die maximalen Gebäudehöhen und die Dichte der Bebauung im Baubereich Süd seien stark zu reduzieren.

*Der Antrag wird abgewiesen. In den Baubereichen Süd 1, 2 und 3 wurden nach der ersten öffentlichen Auflage und gegenüber dem Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb die Gesamthöhe um 3 m (1 Vollgeschoss) und die Flächen der Baubereiche bereits reduziert.*

- Antrag: Im Baubereich Süd seien Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 30° vorzuschreiben.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die Bauten mit flach geneigten Dächern oder begrünten Flachdächern am Rand der Kernzone Winkel gewähren*

*den Bauten am Hang eine bessere Aussicht als steile Satteldächer, die bei gleicher Geschossigkeit höher sind.*

- Antrag: Die Baubereiche Süd seien so zu platzieren, dass grosszügige Durchblicke aufs Ried gegeben sind. Diese Durchblicke seien durch Freihalteflächen und Vorschriften zu gewährleisten. *Der Antrag wird abgewiesen. Die Freihaltebereiche zwischen Winkelstrasse und Steinibachried gewährleisten den Blick aufs Ried. Sie wurden nach der ersten öffentlichen Auflage – wie dies von mehreren Einsprechern gefordert wurde – zulasten der Baubereiche vergrössert.*
- Antrag: Auf die Bebauung der gemeindeeigenen Baulandparzelle zwischen Steinibachried und Zollhaus sei zu verzichten. *Der Antrag wird abgewiesen. Bei der Parzelle Nr. 439 handelt es sich um eine rechtskräftig eingezonte Baulandparzelle, die mit dem Bebauungsplan zur Bebauung freigegeben werden soll.*
- Antrag: Die Meteorwasserleitung im Baubereich Süd sei freizulegen. *Der Antrag wird abgewiesen. Bei Meteorwasserleitungen zur Siedlungsentwässerung handelt es sich nicht um ein Gewässer im Sinne des Gewässerschutzgesetzes. Sie dienen der Gebäudeentwässerung, sind Bestandteil des generellen Entwässerungsplanes (GEP) und daher nicht zu öffnen.*
- Antrag: Die Hotelnutzung sei in den Sonderbauvorschriften mit einer geschossweisen Festlegung der maximal zulässigen Fremdnutzung (Nicht-Hotelnutzung) sicherzustellen. *Der Antrag wird abgewiesen. Voraussetzungen für einen wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb sind nach Ansicht des Gemeinderates bestenfalls mit baugesetzlichen Vorgaben, die genügend Spielraum für Entwicklung, Erneuerung und Innovation gewähren, zu erreichen.*
- Antrag: Es seien Bestimmungen, die im Falle einer Aufgabe des Hotel- und Restaurantbetriebes zur Anwendung kämen, zu erlassen. *Der Antrag wird abgewiesen. Im Falle einer Aufgabe des Restaurantbetriebes würde insbesondere eine Nutzungsänderung im Erdgeschoss eine erneute Anpassung des Bebauungsplanes bedingen.*

#### **Franz Frei, Horw**

- Antrag: Auf die abweichenden Grenzabstandsregelungen sei zu verzichten. *Der Antrag wird abgewiesen. Im Bebauungsplan ist es möglich, aufgrund der Gesamtbetrachtung vom Gesetz abweichende Abstandsregelungen festzusetzen. Die Gebäudeabstände (Summe der Grenzabstände) zwischen den Baubereichen Süd 2 und 3 werden mit 10.2 m als ausreichend beurteilt.*
- Antrag: Die zulässigen Bauvolumen, die maximalen Gebäudehöhen und die Dichte der Bebauung im Baubereich Süd seien stark zu reduzieren. *Der Antrag wird abgewiesen. In den Baubereichen Süd 1, 2 und 3 wurden nach der ersten öffentlichen Auflage und gegenüber dem Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb die Gesamthöhe um 3 m (1 Vollgeschoss) und die Flächen der Baubereiche bereits reduziert.*
- Antrag: Es seien für Bauten im Baubereich Süd keine Flachdächer oder flach geneigte Dächer zuzulassen. *Der Antrag wird abgewiesen. Die Bauten mit flach geneigten Dächern oder begrünten Flachdächern am Rand der Kernzone Winkel gewähren den Bauten am Hang eine bessere Aussicht als steile Satteldächer, die bei gleicher Geschossigkeit höher sind.*
- Antrag: Die Baubereiche Süd seien so zu platzieren, dass grosszügige Durchblicke aufs Ried gegeben sind. Diese Durchblicke seien durch Freihalteflächen und Vorschriften zu gewährleisten. *Der Antrag wird abgewiesen. Die Freihaltebereiche zwischen Winkelstrasse und Steinibachried gewährleisten den Blick aufs Ried. Sie wurden nach der ersten öffentlichen Auflage – wie dies von mehreren Einsprechern gefordert wurde – zulasten der Baubereiche vergrössert.*
- Antrag: Auf die Bebauung der gemeindeeigenen Baulandparzelle zwischen Steinibachried und Zollhaus sei zu verzichten. *Der Antrag wird abgewiesen. Bei der Parzelle Nr. 439 handelt es sich um eine rechtskräftig eingezonte Baulandparzelle, die mit dem Bebauungsplan zur Bebauung freigegeben werden soll. Für öffentliche Nutzungen am See stehen der Gemeinde andere, besser geeignete Grundstücke zur Verfügung.*
- Antrag: Die Meteorwasserleitung im Baubereich Süd sei freizulegen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Bei Meteorwasserleitungen zur Siedlungsentwässerung handelt es sich nicht um ein Gewässer im Sinne des Gewässerschutzgesetzes. Sie dienen der Gebäudeentwässerung, sind Bestandteil des generellen Entwässerungsplanes (GEP) und daher nicht zu öffnen.*

- Antrag: Auf unterirdische Bauten sei zu verzichten.

*Der Antrag wird abgewiesen, mit dem Verweis auf den Fachbericht «Riedschutz/Amphibien» sowie dessen Ergänzung zu hydrologischen Aspekten. Demnach kann, unter Berücksichtigung spezieller bautechnischer Massnahmen, der als gering beurteilte Einfluss des Hangwassers auf das Steinibachried gewährleistet werden. Allfällige alternative Standorte für eine unterirdische Parkierung – wie sie vom Einsprecher vorgeschlagen werden – sind mindestens auf Vorprojektstufe betreffend Machbarkeit zu prüfen, bevor sie in einem Bebauungsplan verfügt werden können.*

- Antrag: Die Hotelnutzung sei in den Sonderbauvorschriften mit einer geschossweisen Festlegung der maximal zulässigen Fremdnutzung (Nicht-Hotelnutzung) sicherzustellen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Voraussetzungen für einen wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb sind nach Ansicht des Gemeinderates bestenfalls mit baugesetzlichen Vorgaben, die genügend Spielraum für Entwicklung, Erneuerung und Innovation gewähren, zu erreichen.*

- Antrag: Es seien Bestimmungen, die im Falle einer Aufgabe des Hotel- und Restaurantbetriebes zur Anwendung kämen, zu erlassen.

*Der Antrag wird abgewiesen. Eine Aufgabe des Restaurantbetriebes würde, insbesondere eine Nutzungsänderung im Erdgeschoss, eine erneute Anpassung des Bebauungsplanes bedingen.*

## **7.5 Vorschlag für eine einvernehmliche Einigung**

Mit Schreiben vom 26. November 2015 legen 8 von 11 Einsprechenden dem Gemeinderat nach Beendigung der Einspracheverhandlungen einen Vorschlag für den Rückzug ihrer Einsprache vor.

In ihrem Schreiben machen die Einsprechenden weitreichende Vorschläge, den Bebauungsplan zu ändern, die sowohl öffentliche als auch private Interessen betreffen. Es sind dies:

- Freihaltung der ökologischen Vernetzung des Rieds mit seinem Umland, insbesondere der Verzicht auf den Baubereich Süd 4; Freihaltung der Baulandparzelle der Gemeinde von Hochbauten, zugunsten einer Verbesserung der ökologischen Wechselwirkung mit dem Ried und die Anlage eines Lehr- und Erlebnispfades ist möglich.
- Freihaltung eines 15 m breiten Schutzgürtels entlang dem Ried und des Vierwaldstättersees von ober- und unterirdischen Bauten.
- Reduktion des Baubereichs für unterirdische Bauten im Baubereich Süd.
- Begrenzung der möglichen Stockwerke im Baubereich Süd.
- Erhalt des Hotels Sternen im heutigen Volumen.
- Aufnahme einer Bestimmung in den Sonderbauvorschriften betreffend Gesamtkonzept.

Mit der Zustimmung zur Revision der Ortsplanung 2011 haben die Stimmberechtigten der massvollen Weiterentwicklung und dem Schutz des historischen Ortsteils Winkel, dem Schutz des Rieds und der Bebauungsplanpflicht zugestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die ökologischen, denkmalpflegerischen und planungsrechtlichen Vorgaben und Ziele. Projektwettbewerb, Umweltfachbericht und der Expertenbericht zu den hydrologischen Verhältnissen sichern die geforderte Qualität einer Überbauung der Kernzone Winkel.

Die Bedenken der Einsprechenden wurden ernst genommen und bereits nach der ersten Auflage hat der Gemeinderat substanzielle Änderungen in ihrem Sinne vorgenommen (vgl. 7.3). Die Gesamthöhe für Bauten im Baubereich Süd 1, 2 und 3 wurden um ein Vollgeschoss (3.0 m) reduziert und die Grundfläche der Baubereiche Süd 2, 3 und 4 verkleinert. Die Verkleinerung der Baubereiche bewirkt grössere Durchsichten von der Strasse zum Ried hin.

Damit kam der Gemeinderat in den wesentlichen Punkten den Einsprechenden entgegen.

Die vorgeschlagene eng- und grossräumige ökologische Vernetzung erachtet der Gemeinderat im Gebiet der dicht bebauten Kernzone nicht für praktikabel (vgl. 8.3 Umwelt, Amphibien).

Die Ausscheidung des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerraumes wurde in Absprache mit der zuständigen kantonalen Dienststelle festgelegt. Sie ist für die Umsetzung des Gewässerschutzgesetzes zuständig (vgl. 8.3 Umwelt, Grünbereich Gewässerraum See).

Die Grösse der Tiefgarage wird sich aus dem Parkplatzbedarf gemäss gültigem Parkplatzreglement ergeben.

Der Gemeinderat hat die Abwägung aller betroffenen öffentlichen Interessen im Gebiet Winkel vorgenommen und kommt zum Schluss, dass die Forderungen der Einprechenden unverhältnismässig sind. Auf den sogenannten «Kompromissvorschlag» wird deshalb, aus oben ausgeführten Erwägungen, nicht eingetreten.

## **8 Erläuterungen zum Situationsplan (S. 30) und zu den Sonderbauvorschriften (S. 26–32)**

Der Bebauungsplan umfasst

- den Situationsplan 1:500
- die Sonderbauvorschriften (SBV).

Sie sind Gegenstand der Volksabstimmung.

Im Situationsplan sind Genehmigungsinhalte und Inhalte mit orientierendem Charakter dargestellt. Für die Genehmigungsinhalte werden die räumlichen Ausdehnungen der verschiedenen Bereiche festgesetzt. Bei Bedarf sind sie vermasst oder in ihrer Lage schematisch eingezeichnet.

Die Bestimmungen zu den Genehmigungsinhalten sind in den Sonderbauvorschriften enthalten.

Der Bebauungsplan thematisiert und definiert – nebst den formellen Inhalten – die Sachbereiche Bebauung, Gestaltung, Freiraum, Umwelt und Verkehr bzw. Erschliessung und Parkierung.

Nachfolgend werden die einzelnen Kapitel der Sonderbauvorschriften erläutert.

### **8.1 Bebauung**

Im Situationsplan werden verschiedene Baubereiche ausgeschieden, Pflichtbaulinien bezeichnet und bauliche Regelungen für die Parzelle Nr. 170 (Dormenhaus) festgelegt.

#### **■ Volumenschutz (Art. 3 SBV)**

Mit dem Volumenschutz werden jene Bauten bezeichnet, die gemäss Ortsbildschutzzinventar Kategorie 3 für das Ortsbild Winkel von besonderem Wert sind und in ihrem Volumen und in ihrer Baub substanz grundsätzlich zu erhalten sind. Das Bestehende darf aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Die Bauten dürfen nur ausnahmsweise abgebrochen werden und müssen an der gleichen Stelle und den gleichen Ausmassen wieder aufgebaut werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

#### **■ Pflichtbaulinie (Art. 5 SBV)**

Die Pflichtbaulinie regelt die Stellung der Bauten zum Strassenrand. Neubauten sind zwingend auf die Pflichtbaulinie zu stellen.

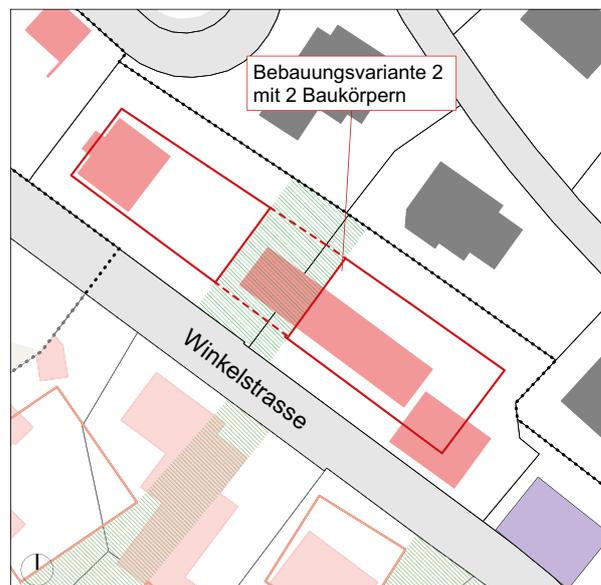
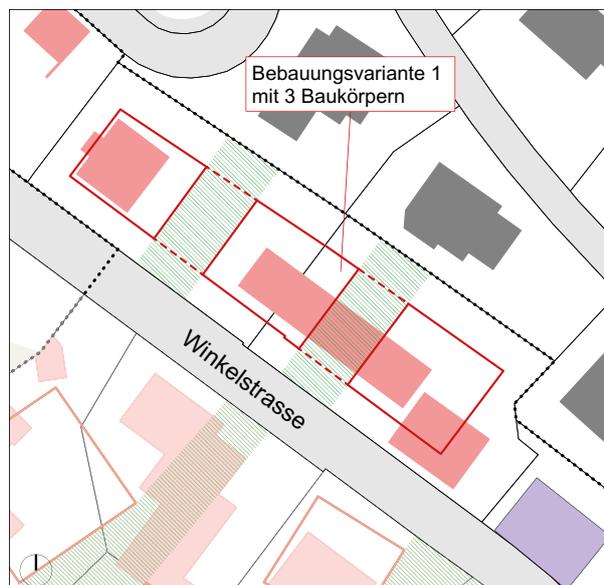
#### **■ Baubereich Hochbauten (Art. 6 SBV)**

Im Situationsplan werden sechs Baubereiche für Hochbauten ausgeschieden. Sie sind durch Baulinien begrenzt und bezeichnen die maximal bebaubare Fläche. Über die Baulinien vorspringende Gebäudeteile, wie Balkone, Erker etc. sind nicht zulässig. Bauten und Kleinbauten, die über dem Terrain liegen, sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Davon ausgenommen sind einzig Infrastrukturbauten wie Veloabstellplätze, Entsorgung und Ähnliches, die auf den Parzellen Nr. 452 und 457 für den Hotelbetrieb Sternen erstellt werden. In den Bestimmungen zu den einzelnen Baubereichen werden Gesamthöhekoten, Gestaltungsanforderungen und Bestimmungen betreffend Dachgestaltung festgelegt.

#### **■ Baubereich Nord inkl.**

##### **Nebennutzflächen (Art. 7 SBV)**

Innerhalb des Baubereiches Nord sind 2 oder 3 Bauten möglich, wobei die Freihaltebereiche gemäss Situationsplan berücksichtigt werden müssen.



Abbildungen 7a und 7b: Zwei mögliche Bebauungsvarianten im Bereich Nord (Metron AG, Brugg AG).

### ■ Baubereich Süd (Art. 8 SBV)

Im Baubereich Süd werden vier Baubereiche aus-  
geschieden, wobei die Baubereiche Süd 1 und 2  
die bestehenden Bauten auf den Parzellen Nr. 438,  
1566 ersetzen und die bisher unüberbauten Bau-  
parzellen Nr. 2366 und 2367 beanspruchen. Der  
Baubereich Süd 3 ist für einen allfälligen Ersatzbau  
für die bestehende Baute vorgesehen. Auf der ge-  
meindeeigenen, heute unüberbauten Bauparzelle  
Nr. 439, ist der Baubereich 4 für die Erstellung ei-  
nes Wohnhauses vorgesehen.

Aufgrund der Höhenbeschränkungen durch die Ge-  
samthöhenkoten und die Festlegung einer Mindest-  
höhe für ein Sockelgeschoss sind im Baubereich  
Süd maximal dreigeschossige Bauten möglich.

### ■ Baubereich Sternen (Art. 9 SBV)

Der Baubereich Sternen bezeichnet die bebaubare  
Fläche für allfällige Um- und Anbauten im Rahmen  
einer Sanierung/Erneuerung oder für einen Ersatz-  
bau. Die festgelegte Gesamthöhenkote für den  
Baubereich Sternen liegt ca. 15 cm über der heuti-  
gen Firsthöhe. Sie wird für eine allfällige wärme-  
technische Sanierung des Daches gewährt.

Das öffentliche Interesse bezieht sich vor allem auf  
eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung,

wie das bestehende Restaurant und insbesondere  
die beliebte und attraktive Seeterrasse. Deshalb  
werden im Bebauungsplan die Erdgeschossnut-  
zung und die Nutzung des Aussenbereichs zwi-  
schen Gasthaus und See grundeigentümerver-  
bindlich festgelegt.

Weiterführende Nutzungsvorschriften für die Ober-  
geschosse, z. B. eine Hotelnutzung, erachten der  
Gemeinderat und die Mehrheit des Einwohnerrates  
nicht als zielführend und für das Erscheinungsbild  
des Weilers Winkel nicht entscheidend. Vorausset-  
zung für den Erhalt des Hotelleriebetriebes sind  
baugesetzliche Vorgaben, die genügend Spielraum  
für Entwicklung, Erneuerung und Innovation geben.

### 8.2 Gestaltungsanforderungen / Aussenraum

Die Sonderbauvorschriften enthalten Gestaltungs-  
grundsätze zu Neu- und Ersatzbauten sowie zum  
Aussenraum bzw. zur Umgebung, welche u. a. von  
der kantonalen Denkmalpflege definiert wurden.

### ■ Neu- und Ersatzbauten (Art. 12 SBV)

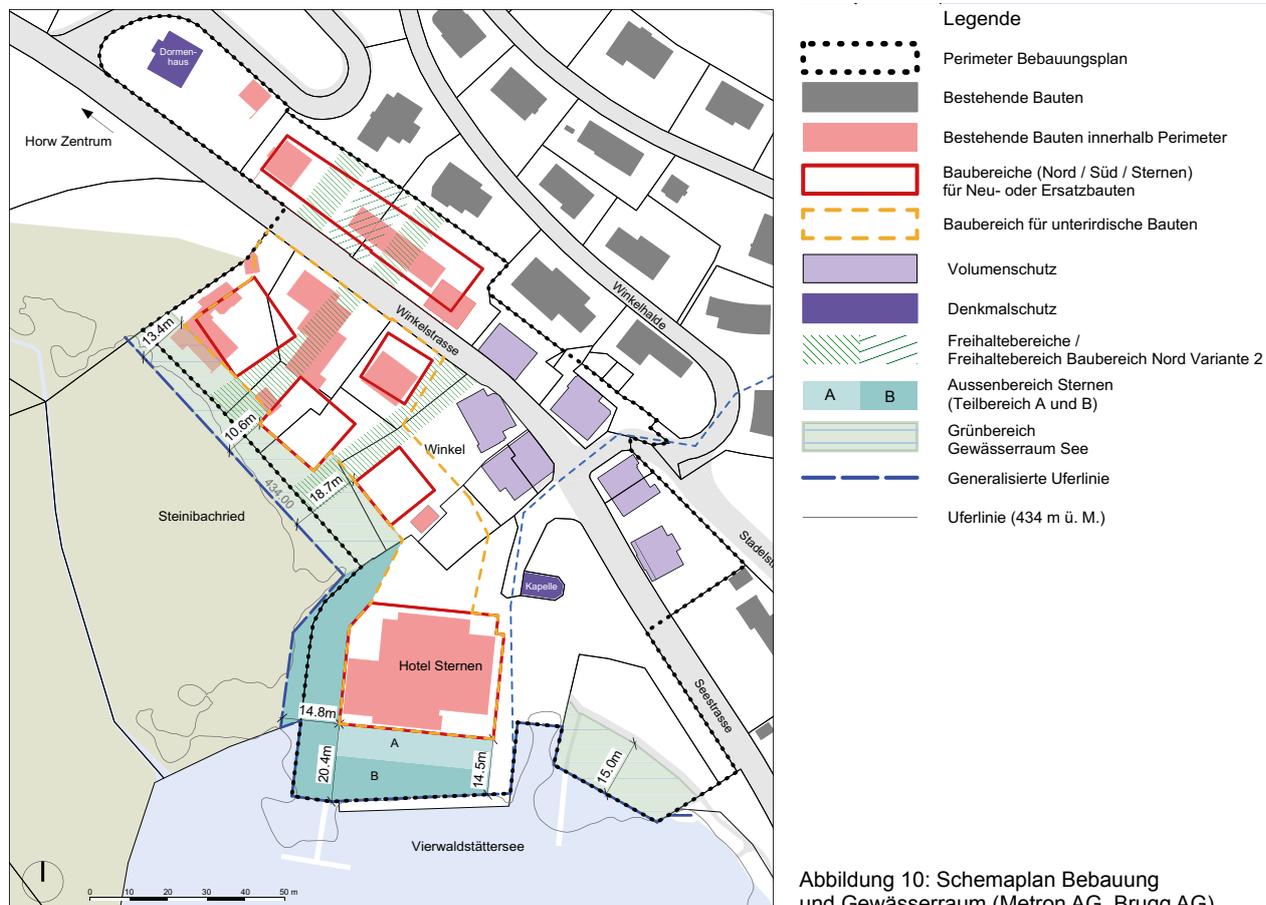
Der Einbezug der Denkmalpflege ist für alle bauli-  
chen Veränderungen in der Umgebung von denk-  
malgeschützten Objekten erforderlich. Die denk-



Abbildung 8: Heutige Situation, Ansicht von Norden (Foto: Gemeinde Horw).



Abbildung 9: Visualisierung des Richtprojekts im Baubereich Süd, Ansicht von Norden (Gemeinde Horw).



malgeschützten Bauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind das Bauernhaus Dormen und die Dreikönigskapelle beim Hotel Sternen.

Alle Neu- und Ersatzbauten sind so zu gestalten, dass sie bezüglich Volumen, Geschossigkeit und Dachformen dem Charakter des historischen Ortsbildes entsprechen oder diesen weiterentwickeln.

Im Weiteren werden detaillierte Auflagen betreffend Fassadengestaltung, Befensterung, Materialisierung und Farbgebung sowie Auskragungen (Balkone) gemacht.

■ **Aussenraum/Umgebung (Art. 13 SBV)**

Bei der Ausgestaltung des riednahen Hausumschwungs sind die Anforderungen zum Schutz und zur Aufwertung der Riedflächen resp. der Übergänge vom Ried zum «Festland» sowie die Bedürfnisse der Amphibien zu berücksichtigen. Entsprechende Massnahmen sind von einer Fachperson zu begleiten resp. zu planen. Sie werden im Bau-

bewilligungsverfahren im Umgebungsplan überprüft und bewilligt.

■ **Natursteinmauer (Art. 14 SBV)**

Bergeseitig der Winkelstrasse ist die bestehende Natursteinmauer (Abbildung 11) im Rahmen von Umgestaltungen zu ergänzen. Sie kann einzig für Zufahrten zu Garagen und für die ökologische Ver-netzung der Lebensräume unterbrochen werden.

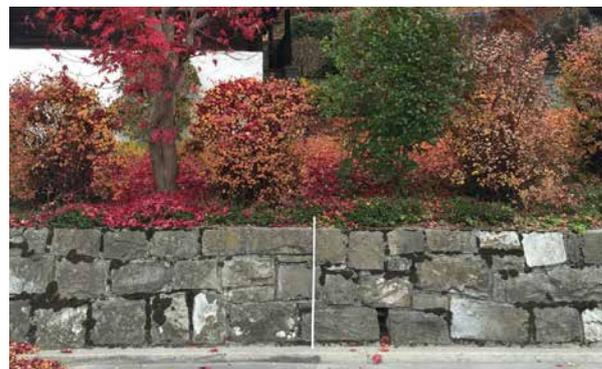


Abbildung 11: Natursteinmauer entlang der Winkelstrasse – ortstypisches Element.

■ **Umgebung Kapelle/Bezug historischer Kern (Art. 15 SBV) und öffentlicher Grünraum (Art. 16 SBV)**

Die Umgebung der Dreikönigskapelle ist als Platz zum historischen Ortskern auszugestalten. Mit einer Neugestaltung sind die Umgebung der Dreikönigskapelle und der öffentliche Grünraum (Sternengärtli) sowie die Anordnung der Parkierung gesamthaft zu betrachten und zu entwickeln.

■ **Aussenbereich Sternen (Art. 17 SBV)**

Der Aussenbereich des Seehotels Sternen, die Seeterrasse, wird in den Teilbereich A für die gedeckte Terrasse und mit einem fest installierten Sonnenschutz sowie den Teilbereich B unterteilt. In Letzterem dürfen zum Schutz des Gewässers und des Rieds keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

■ **Freihaltebereiche (Art. 18 SBV)**

Die Freihaltebereiche ermöglichen, die Sicherstellung der Sichtbeziehungen von der Winkelstrasse zum Steinibachried sicherzustellen.

■ **Bereich Steganlage (Art. 19 SBV)**

Die Steganlage dient der Erschliessung der einzelnen Bauten der Baubereiche Süd.

■ **Bepflanzung (Art. 20 SBV)**

Die Vorschriften zur Bepflanzung, insbesondere des riednahen Hausumschwungs, sollen sicherstellen, dass ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

### 8.3 Umwelt

Im Bebauungsplan werden die übergeordneten und kommunalen Vorgaben betreffend Umwelt umgesetzt.

■ **Grünbereich Gewässerraum See (Art. 21 SBV)**

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzverordnung (Bundesgesetzgebung) und Gewässerabstände gemäss Wasserbaugesetz (kantonale Gesetzgebung) festgelegt.

Entlang des Baubereichs Süd (Abbildung 10) wird der Gewässerraum mit einer durchschnittlichen Breite von 15 m ab der generalisierten Uferlinie festgelegt. Die generalisierte Uferlinie wird ab der

vom Kanton für den Vierwaldstättersee festgelegten Höhe von 434.00 m ü. M. ermittelt. Diese massgebende Höhenlinie verläuft ausserhalb des Bebauungsplanperimeters. Die Festlegung eines Gewässerraumes entlang von Flüssen, Bächen und See wurde mit der Revision des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes eingeführt. Sie ist eine raumsichernde Massnahme mit dem Ziel, die natürliche Funktion der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung zu gewährleisten.

Die Bundesgesetzgebung sieht die Möglichkeit vor, die generelle Breite des Gewässerraumes bei einem See von 15 m ab Uferlinie in dicht bebautem Gebiet zu reduzieren oder ganz darauf zu verzichten. Die Gemeinde macht, in Absprache mit dem Kanton, im Bereich des Hotels Sternen von dieser Möglichkeit Gebrauch, um die langfristige öffentliche Nutzung der Sternenterrasse zu sichern. Die Herstellung eines natürlichen Seeufers (Flachufer) im Bereich des Hotels Sternen steht nicht zur Diskussion.

Die gesetzlichen Gewässerabstände können in einem vom Regierungsrat zu genehmigenden Nutzungsplan (z. B. Bebauungsplan) unter Berücksichtigung gewisser Rahmenbedingungen erhöht oder herabgesetzt werden. Eine Herabsetzung des Gewässerabstands kann gewährt werden in überbauten Gebieten: zum Schutz des Ortsbildes, zur Erstellung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse und wenn die Bedeutung des Gewässers dies rechtfertigt. Sie setzt auch voraus, dass der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur, der Zugang zum Gewässer und die ungeschmälerete Erhaltung der bestehenden Bestockung gewährleistet sind.

Im Bebauungsplan werden die gesetzlichen Gewässerabstände für den eingedolten Bodenbach herabgesetzt, da diese mit den angrenzenden Baubereichen (Volumenschutz mit Pflichtbaulinie) unterschritten würden. Die oben genannten Rahmenbedingungen werden erfüllt.

Um die vielfältigen Anliegen betreffend Riedschutz und den Schutz der Amphibien auf Bebauungsplanstufe umzusetzen, wurde der Fachbericht «Riedschutz/Amphibien» erstellt. Dieser Bericht ist in den weiteren Planungsphasen beizuziehen und zu vertiefen.

#### ■ Nährstoffhaushalt (Art. 22 SBV)

Das Ried zu schützen heisst, den Nährstoffhaushalt des Riedes nicht zu verändern. Insbesondere die Zufuhr von Nährstoffen, wie Pflanzendünger und das Anlegen von Komposthaufen in Riednähe, können zu einer Verarmung der Vegetation im Ried führen. Aus diesem Grund ist das Lagern und Ausbringen von Dünger und Pestiziden im Grünbereich Gewässerraum See sowie nördlich und südlich des Baubereichs Süd verboten.

#### ■ Moorhydrologie (Art. 23 SBV)

Für die Riedvegetation ist die Bodenfeuchtigkeit ein wesentlicher Standortfaktor. Insbesondere während den Bauphasen ist dem Wasserhaushalt in der angrenzenden Riedfläche besondere Beachtung zu schenken. Er darf durch die Bautätigkeit nicht negativ beeinflusst werden. Die diesbezüglichen Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften sind vor allem im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

Um die hydrologischen Aspekte im Zusammenhang mit dem Riedschutz zu beurteilen, wurde der Fachbericht Riedschutz/Amphibien 2014 erstellt. Die Grundwasserverhältnisse in der Kernzone Winkel und damit auch vom Steinibachried sind vom nahe gelegenen Vierwaldstättersee geprägt. Die Grundwasserspiegel korrespondieren mit dem Seespiegel; sie können lokal einige Dezimeter höher liegen. Auf der Grundlage der Zusammenfassung der geologisch-geotechnischen Verhältnisse wurde die «Versorgung des Riedes durch Hangwasser» untersucht. Die Experten kommen zum Schluss, dass gestützt auf die allgemeinen geologischen Verhältnisse und die vorgenommenen Rammsondierungen von einem eher unbedeutenden Einfluss von Hangwasser auf die Riedfläche auszugehen ist. Weitere Bodensonierungen, wie sie zur Vorbereitung der Bautätigkeit erforderlich sind, sollen laufend in die detailliertere Beurteilung von möglichen Hangwasserströmen einfließen. Dazu sind Vorkehrungen während der Bau- und für die Betriebsphase zu treffen.

#### ■ Amphibien (Art. 24 SBV)

Das Steinibachried ist ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung. Im Zusammenhang mit dem Schutz- und Pflegekonzept (1995) und anlässlich der Wirkungskontrolle (2008) wurden Populationen in verschiedenen Grössen von Frö-

schen, Kröten und Molchen festgestellt. Während der Laichwanderung werden Abfangaktionen mit temporären Zäunen im Bereich des Herrenwaldes durchgeführt.

Mit der Neubebauung des Baubereichs Süd könnte zwar die Vernetzung Amphibien-Lebensräume gegenüber dem heutigem Zustand verbessert werden, allerdings ist die weitere Vernetzung resp. sind die Wanderkorridore für Erdkröten und Grasfrösche über den Vorplatz der Dreikönigskapelle – Winkelstrasse – Stadelstrasse – Winkelhalde – Gügerziwäldli risikoreich und ungeeignet. Aufgrund der bebauten Winkelhalde, insbesondere der Stützmauern östlich der Winkelstrasse, kann die Vernetzung ausserhalb des Bebauungsplanes nicht gewährleistet werden.

Im Fachbericht Riedschutz/Amphibien 2014 wird darauf hingewiesen, dass zwischen Dormen- und Stadelstrasse kaum mehr grosse Amphibienaktivitäten stattfinden. Die Experten kommen deshalb zum Schluss, dass aus dem Bauvorhaben im Baubereich Süd keine negativen Folgen in Bezug auf den Lebensraum Ried zu erwarten sind.

Der Gemeinderat fördert die ökologische Vernetzung mit der Erarbeitung des «Konzepts zur Vernetzung und Gestaltung des Freiraums im Talboden von Horw», 2014 und dessen schrittweiser Umsetzung.

Zum Schutz des Steinibachrieds sind betreffend Nährstoffhaushalt, Moorhydrologie und der Amphibien während der Bautätigkeiten besondere Massnahmen und Vorkehrungen erforderlich. Sie sind vor und während der Bauphase mit einer Fachperson zu erarbeiten und umzusetzen.

#### ■ Energieeffizienz (Art. 25 SBV)

Für Neubauten wird ein erhöhter Standard betreffend Heizwärmebedarf verlangt. Der Höchstanteil zur Deckung des zulässigen Wärmebedarfs für Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien (Öl und Gas) darf maximal 50% betragen.

### 8.4 Erschliessung/Parkierung

#### ■ Parkierung (Art. 26 SBV)

Die erforderlichen resp. die zu erstellenden Auto- und Veloabstellplätze richten sich nach dem gültigen Parkplatzreglement.



Abbildung 12: Heutige Ansicht vom See. Rechts im Bild das Seehotel Sternen (Foto: Gemeinde Horw).



Abbildung 13: Visualisierung des Richtprojekts im Baubereich Süd. Rechts im Bild das Seehotel Sternen (Gemeinde Horw).

Die Ein-/Ausfahrten zu den Baubereichen sind im Situationsplan in der ungefähren Lage eingezeichnet.

Für unterirdische Parkieranlagen sind Baubereiche für unterirdische Bauten festgelegt. Die effektive Grösse einer unterirdischen Parkieranlage richtet sich nach den erforderlichen Auto- und Veloabstellplätzen für die dazugehörige Wohnnutzung.

#### ■ **Mischverkehrsflächen (Art. 27 SBV) Zugang Ein- und Auswasserungsstelle (Art. 28 SBV)**

Die See- und Winkelstrasse ist im Bereich der Umgebung der Kapelle als Mischverkehrsfläche auszugestalten. Der Zugang zur Bootswasserungsstelle ist zu erhalten.

#### **8.5 Qualitätssicherung/ Schlussbestimmung**

Für Bauten und Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität verlangt. Deshalb wird der Gemeinderat befugt, Fachberater aus Architektur und/oder Landschaftsarchitektur für die Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

Bauvorhaben sind bereits in der Vorprojektphase der Gemeinde zur Vorprüfung zu unterbreiten. Genügen die vorgelegten Vorprojekte nicht den gestellten Qualitätsanforderungen, so kann der Gemeinderat ein qualitatives Konkurrenzverfahren verlangen.

Der Planungsbericht zum Bebauungsplan und die Fachberichte zu Riedschutz/Amphibien dienen als Beurteilungsgrundlagen sowohl bei der Prüfung von Vorprojekten als auch in der Baugesuchsprüfung.

#### **9 Haltung des Gemeinderates**

Mit der Vorlage des Bebauungsplans Kernzone Winkel geht ein komplexes Gesamtprojekt in die Beschlussphase. Den übergeordneten Interessen einerseits sowie den unterschiedlichen Bedürfnissen und Ansprüchen andererseits Rechnung zu tragen, war eine Herausforderung und barg auch viel Emotionalität. Einige erschwerende Umstände, wie der Brand des Hauses auf Grundstück Nr. 454 und der lange Unterbruch durch den Einschub des Projektwettbewerbss im südlichen Teil verkompli-

zierten den Planungsablauf zusätzlich. Im Verlauf der Einspracheverhandlungen wurden seitens Gemeinde einige substanzielle Änderungen, wie die Reduktion der Geschosshöhe und der Baubereiche beschlossen, die aber trotzdem nicht zu gütlichen Einigungen führten. Der Gemeinderat ist überzeugt, den Stimmberechtigten nun einen Bebauungsplan vorzulegen, der im Sinne der Öffentlichkeit erstellt wurde, ortsverträglich ist und die Ziele aus der Ortsplanung vollumfänglich erfüllt.

#### **10 Einwohnerrat ist für ein «Ja»**

Der Einwohnerrat hat mit 11:6 Stimmen, bei 7 Enthaltungen, dem Bericht und Antrag Nr. 1560 «Bebauungsplan Kernzone Winkel» zugestimmt. Er beschloss mit 22:0 Stimmen, bei 2 Enthaltungen, die Vorlage dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

#### ■ **Stellungnahmen der Kommission und Parteien**

Für die **Bau- und Verkehrskommission (BVK)** war wichtig, dass sämtliche Belange klar und unmissverständlich durch die einzelnen Fachstellen von Kanton und Gemeinde geprüft und gewürdigt wurden (vgl. Kap. 7.1.).

Der alte Dorfkern muss als solcher wahrnehmbar sein, es soll aber auch Platz für Neues haben. Sie erachtet den Bebauungsplan als massvolle Weiterentwicklung im Bereich der Kernzone Winkel. Der Bezug zum See ist in einem grösseren Masse gegeben, als dies heute der Fall ist. Dies unter anderem mit dem definierten Freihaltebereich, in dem besondere Vorschriften gelten.

Die Bebaubarkeit, die Gestaltung und der Bezug zum See sind aus Sicht der BVK in hohem Masse gewährt. Mit dem definierten Sockelgeschoss für Bauten im Baubereich Süd und der Festlegung der Gesamthöhe werden die Höhe sowie die Geschossigkeit der Bauten beschränkt und entsprechend eingeeignet.

Das Seehotel Sternen ist in die Betrachtung miteinbezogen worden. Die BVK ist klar der Meinung, dass die entsprechenden Artikel in den Sonderbauvorschriften ausreichend sind und den Weiterbestand des Hotels Sternen kräftigen. Eine weitergehende Regelung ist für die BVK somit nicht notwendig.

Beim Umgang mit den Einsprachen ist die BVK gleicher Meinung wie der Gemeinderat.

Die BVK ist einstimmig für die Umsetzung des Bebauungsplans «Kernzone Winkel». Für sie ist wichtig, dass Bauzonen, die als solches ausgeschieden sind, auch überbaut werden und nicht in Freiflächen, Lehrpfade etc. umgenutzt werden. Dies käme einer Umzonung gleich. Die Stimmberechtigten wollten bei der Abstimmung zur Totalrevision des Zonenplanes, dass diese Fläche als Bauzone ausgeschieden wird.

Für die **CVP-Fraktion** ist aus baulicher Sicht das Vorhaben ausführbar, Fragezeichen gibt es z.B. betreffend des Einflusses der Tiefgarage auf das Ried. Aber dazu kann niemand genau Auskunft geben. Im Zentrum steht aber die Frage, was «massvoll» ist. Die Geschichte des Bebauungsplanes hat gezeigt, dass dieser Begriff sehr dehnbar ist. Die Gemeinde hat die Ausnützung reduziert, die Einsprechenden haben einen Kompromissvorschlag präsentiert. Die CVP kann nicht vorbehaltlos hinter einer der beiden Varianten stehen. Die Ausnützung erachtet sie einerseits als hoch, andererseits müsste man aber auch die Konsequenzen bei einem Verzicht auf eine Überbauung der gemeindeeigenen Parzelle (Süd 4) besser beurteilen können. Für die CVP-Fraktion ist klar, dass in diesem Teil des Winkels neu gebaut werden darf und soll. Sie ist der Meinung, dass der eingeschlagene Weg, hin zu einer Kompromisslösung, weiterverfolgt werden sollte.

Die **L2O-Fraktion** ist zwar für Eintreten, wird aber die Vorlage definitiv ablehnen. Sie fragt sich, wieso in der Nähe eines Naturschutzgebietes eine so verdichtete Bauweise geplant ist. Die L2O hat die Verdichtungsprojekte im Zentrum unterstützt. In Seenähe und peripheren Gebieten sieht sie diesbezüglich keinen Bedarf. Zudem ist der Bebauungsplan zu dicht ausgestaltet, was zu einer Zerstörung des alten Ortskerns führt.

Das öffentliche Interesse muss besser geschützt werden; d.h. eine Erhaltung der Kleinräumigkeit, welche zum alten Ortskern passt, die Gewährleistung der Hotelnutzung und klare Aussagen zum eigentlichen Zentrum rund um die Dreikönigskapelle. Sie sieht die Gefahr, dass gemäss den Bebauungsplanvorschriften z. B. das Hotel Sternen abge-

rissen und grösser gebaut wird und nur das Erdgeschoss als öffentlicher Raum zur Verfügung steht. Gemäss der L2O sollte es im Interesse der Gemeinde sein, dass in einem Bebauungsplan verlangt wird, dass zum Schutz der Nutzung gar eine Hotelzone errichtet wird, damit weiterhin ein Hotel geführt werden muss und somit das Grundstück auch öffentlich bleibt.

Gegenüber dem Steinibachried – einem Moorschutzgebiet von nationaler Bedeutung – müssen Pufferzonen eingerichtet werden. Die L2O findet es wäre besser, auf dem gemeindeeigenen Gebiet, im Baufeld Süd 4, eine Renaturierung zu realisieren.

Die L2O-Fraktion ist davon überzeugt, dass ein besserer Bebauungsplan ausgearbeitet werden muss, damit die Einsprachen besser berücksichtigt werden können. Sie lehnt den B+A Nr. 1560 klar ab.

Für die **FDP-Fraktion** haben die Stimmberechtigten mit der Zustimmung zur Totalrevision der Ortsplanung im Jahr 2010 einer massvollen Weiterentwicklung, aber auch dem Schutz des historischen Ortsteils Winkel sowie dem Schutz von Ried und der Bebauungsplanpflicht für die Kernzone Winkel zugestimmt. Der Bebauungsplan ist von den kantonalen Dienststellen vorgeprüft worden und erfüllt offenbar alle ökologischen, denkmalpflegerischen und planungsrechtlichen Vorgaben und Ziele.

Die Gefährdung des Rieds und seines Wasserhaushaltes durch die geplante Tiefgarage werden höchstens während der Bauphase kritisch. Dass das Hotel Sternen wegen der Neubauten zu einem Spekulationsobjekt wird, wird bezweifelt. Die Abschottung des Rieds von seiner Umgebung wird nicht grösser, aber auch nicht geringer sein als heute.

Die FDP-Fraktion ist mehrheitlich für die Annahme vom Bebauungsplan Kernzone Winkel. Sie wird sich auf jeden Fall sehr vehement dafür einsetzen, dass das Ausführungsprojekt nachhaltig, ökologisch und ortsbildverträglich gestaltet und projektiert wird.

Die **SVP-Fraktion** weist darauf hin, dass entsprechend dem Entwicklungsaspekt der Bebauungsplan insbesondere im südwestlichen Teil die Aus-

dehnung der Siedlungsfläche durch vier neue Bauten vorsieht. Sie kommen in der Kernzone Winkel, mithin in einer Bauzone, überlagert mit einer Riedschutzzzone, zu stehen.

Mit den Sonderbauvorschriften wird der besonderen Lage, Geschichte und Entwicklung des betroffenen Gebietes bestmöglich Rechnung getragen. Massgebliche Aspekte, wie Umwelt (Pflanzen, Tiere, Wasserhaushalt im Ried), Erschliessung, Parkierung, Energieeffizienz, Aussenraum etc. sind alle darin eingebunden und haben damit richtigerweise Beachtung gefunden.

Die SVP-Fraktion erachtet im Vergleich zu den bestehenden Bauten das grössere Ausmass der Gebäudevolumen als sinnvoll, denn eine solche hervorragende Bauzone ist nicht für ein Einfamilienhausquartier geschaffen.

Die SVP-Fraktion spricht sich insgesamt dafür aus, der Vorlage zuzustimmen sowie die noch unerledigten Einsprachen abzuweisen.

### **Beschluss des Einwohnerrates**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1560 des Gemeinderates vom 14. Januar 2016
  - gestützt auf den Antrag der Bau- und Verkehrskommission
  - in Anwendung von Art. 30 Bst. g und Art. 8 Abs. 2 der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
1. Der Bebauungsplan Kernzone Winkel, Situationsplan, wird beschlossen.
  2. Die Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Kernzone Winkel werden beschlossen.
  3. Die nicht gütlich oder nur teilweise erledigten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
  4. Der Beschluss wird gestützt auf Art. 8 Abs. 2 der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum unterstellt.

Horw, 17. März 2016

Hannes Koch  
Einwohnerratspräsident

Irene Arnold  
Stv. Gemeindeschreiberin

### **11 Abstimmungsempfehlung**

Einwohnerrat und Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten ein «Ja» zum Bebauungsplan Kernzone Winkel. Der Einwohnerrat hat der Vorlage mit 11:6 Stimmen, bei 7 Enthaltungen, zugestimmt und freiwillig dem obligatorischen Referendum unterstellt.

### **12 Abstimmungsfrage**

Wollen Sie gemäss Beschluss des Einwohnerates dem Bebauungsplan Kernzone Winkel (Situationsplan und Sonderbauvorschriften) zustimmen sowie die nicht gütlich oder nur teilweise erledigten Einsprachen abweisen, soweit darauf einzutreten ist?

### **13 Auswirkungen des Volksentscheides**

Bei einem **JA** bleiben historisch schützenswerte Bauten in der Kernzone Winkel erhalten, werden Grundlagen für eine massvolle Weiterentwicklung geschaffen, der Gewässerraum geschützt und Ersatzbauten ermöglicht. Der Bebauungsplan (Situationsplan und Sonderbauvorschriften) wird anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt. Nach Erlangen der Rechtskraft können für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kernzone Winkel Baugesuche eingereicht werden.

Bei einem **NEIN** ist ein neuer Bebauungsplan Kernzone Winkel zu erarbeiten oder die Änderung des Zonenplanes A sowie des Bau- und Zonenreglements zu prüfen. Die aufwändige Planung und die zahlreichen Gespräche und Abklärungen der letzten Jahre wären Makulatur. Im gesamten Perimeter «Kernzone Winkel» könnten keine Ersatzbauten oder Gebäudeerneuerungen realisiert werden und entsprechende Vorhaben wären für Jahre nicht realisierbar.

## **14 Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Kernzone Winkel**

Der Einwohnerrat von Horw beschliesst:

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1560 des Gemeinderates vom 14. Januar 2016
- gestützt auf Art. 9 Bst. I, Art. 29 und 30 Abs. 1 Bst. g der Gemeindeordnung Horw vom 25. November 2007
- gestützt auf § 17 Abs. 1 Ziff. a und 65 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989

### **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

#### **Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile**

1 Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

2 Der Bebauungsplan «Kernzone Winkel» besteht aus folgenden verbindlichen Teilen:

- Sonderbauvorschriften
- Situationsplan 1:500

3 Der Planungsbericht und die Fachberichte zu Riedschutz/Amphibien dienen ausschliesslich der Erläuterung und sind nicht verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes.

#### **Art. 2 Übergeordnetes Recht, Ausnahmen**

1 Soweit in den Bestimmungen des Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Vorschriften des kommunalen Bau- und Zonenreglements (BZR), des Zonenplans (ZP) und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

2 Die zwingenden Bestimmungen des BZR und des ZP sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht bleiben vorbehalten.

3 Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen, wenn damit keine Mehrausnutzung verbunden ist und wenn die Abweichung zu einer gesamthaft besseren Lösung führt.

#### **Art. 3 Zweck und Ziele**

1 Der Bebauungsplan «Kernzone Winkel» schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung des historischen Ortsteils Winkel und regelt die Bebaubarkeit und die Erschliessung der einzelnen Parzellen.

2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Schutz und massvolle Weiterentwicklung des historischen Ortsteils Winkel
- Planungsrechtliche Voraussetzung für Neu- und Ersatzbauten
- Regelung der Bebaubarkeit und Erschliessung
- Qualitätsvolle Gestaltung
- Verbesserung und Sicherstellung des Auftaktes und des Bezugs zum See

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

### **II. BEBAUUNG**

#### **Art. 4 Volumenschutz – Bauten gemäss Ortsbildschutzzinventar Kategorie 3**

1 Die Bauten gemäss Ortsbildschutzzinventar Kategorie 3 sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen und in ihrer Bausubstanz grundsätzlich zu erhalten. Volumenerweiterungen und Eingriffe in die bestehende Bausubstanz sind ausnahmsweise zulässig, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

2 Die Bauten gemäss Ortsbildschutzzinventar Kategorie 3 dürfen ausnahmsweise abgebrochen werden, wenn die Bausubstanz aus bautechnischen Gründen nicht mehr erhalten werden kann, eine Baubewilligung für einen Ersatzbau vorliegt und die Ausführung dieses Ersatzbaus gesichert ist. Die Bauten gemäss Ortsbildschutzzinventar

Kategorie 3 müssen an gleicher Stelle und mit den gleichen Ausmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch für das Ortsbild und aus wohngygenischen Gründen eine gesamthaft bessere Lösung entsteht. Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung dieser Verpflichtungen Sicherheitsleistungen (wie Bankgarantie usw.) verlangen.

#### **Art. 5 Pflichtbaulinien**

Die Pflichtbaulinie regelt die Stellung der Bauten zum Strassenraum oder bezeichnet den Baubereich eines schützenswerten Gebäudes. Sie gilt über alle realisierten Geschosse exkl. Attikageschosse. Neubauten sind zwingend auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Von der Pflichtbaulinie darf nur in begründeten Fällen abgewichen werden (Beachtung Einpassung Ortsbild).

#### **Art. 6 Baubereiche Hochbauten**

1 Im Gebiet des Bebauungsplans werden sechs Baubereiche für Hochbauten (Nord inkl. Nebennutzflächen, Süd 1 – Süd 4 und Sternen) ausgetrennt.

2 Die Baubereiche Hochbauten sind durch Baulinien begrenzt und bezeichnen die maximal bebaubaren Flächen. Über die Baulinien vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

3 Bauten und Kleinbauten, welche über dem Terrain liegen, dürfen nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden. Davon ausgenommen sind die Parzellen Nr. 452 und 457, auf welchen eine eingeschossige Infrastrukturbauwerke für Veloabstellplätze, Entsorgung und ähnliches für den Hotelbetrieb Sternen erstellt werden kann. Diese Infrastrukturbauwerke muss in Abstimmung mit der Platzgestaltung erfolgen und darf die Qualität der Platzsituation des historischen Ortskerns nicht beeinträchtigen.

#### **Art. 7 Baubereich Nord und Baubereich Nebennutzflächen**

1 Innerhalb des Baubereichs Nord sind Bauten mit einer maximalen Gesamthöhenkote von 448.00 m ü. M. zulässig.

2 Im Baubereich Nebennutzflächen gemäss SIA 416 sind Bauten mit der maximalen Höhe entsprechend der Oberkante der Natursteinmau-

er (gemäss Art.14) mit begrünten Dachflächen zulässig.

3 Im Baubereich Nord sind Satteldächer mit einer Neigung von 15–30° zu erstellen.

4 Bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen im Baufeld Nord sind mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

#### **Art. 8 Baubereich Süd**

1 In den Baubereichen Süd haben die Bauten ein Sockelgeschoss aufzuweisen. Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig.

2 Im Baubereich Süd 1 gilt für den Neubau die maximale Erdgeschosshöhenkote von 436.85 m ü. M. In den Baubereichen Süd 2, Süd 3 und Süd 4 gelten für die Neubauten die maximale Höhenkote des gewachsenen Terrains von 435.20 m ü. M. und ein Sockelgeschoss mit einer Höhe von mindestens 0.80 m ab dieser Höhenkote.

3 In den Baubereichen Süd sind Flachdächer sowie leicht geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

4 Die Neubauten dürfen über maximal 3 Vollgeschosse verfügen. Es gelten zudem die nachfolgenden maximalen Gesamthöhenkoten:

- Baubereich Süd 1: 448.00 m ü. M.
- Baubereich Süd 2: 447.00 m ü. M.
- Baubereich Süd 3: 447.00 m ü. M.
- Baubereich Süd 4: 447.00 m ü. M.

#### **Art. 9 Baubereich Sternen**

1 Innerhalb des Baubereichs Sternen sind Bauten mit einer maximalen Gesamthöhenkote von 449.50 m ü. M. zulässig.

2 Die Nutzungen im Erdgeschoss sowie der Aussenbereich zwischen Gasthaus und See sind prioritär als publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Restaurantbetrieb) auszugestalten. Die Ausgestaltung des Aussenbereichs hat in Abstimmung mit Art. 17 zu erfolgen.

#### **Art. 10 Bauliche Regelung Parz. Nr. 170**

Allfällige bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen auf der Parz. Nr. 170 sind mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

#### **Art. 11 Baubereiche unterirdische Bauten**

1 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten und/oder innerhalb der Baubereiche erstellt werden.

2 Für Baumpflanzungen, erweiterte Riedflächen, allfällige Wasserflächen etc. ist eine genügende Überdeckung der unterbauten Bereiche sicherzustellen.

3 Die Lagen der Zufahrtsrampen für die Einstellhallen sind im Situationsplan schematisch eingetragen.

### **III. GESTALTUNGSANFORDERUNGEN / AUSSENRAUM**

---

#### **Art. 12 Neu- und Ersatzbauten**

1 Bauliche Veränderungen in der Umgebung von denkmalgeschützten Objekten dürfen nur unter Einbezug der Denkmalpflege erfolgen.

2 Sämtliche Neu- und Ersatzbauten sind so zu gestalten, dass sie bezüglich Volumen, Abmessungen, Geschossigkeiten und Dachformen dem Charakter des historischen Ortsbildes entsprechen oder diesen weiterentwickeln.

3 Die Materialisierung und Farbgebung der Neu- und Ersatzbauten sind auf den Charakter des Ortsbildes abzustimmen. Die Fassaden sind harmonisch zu gestalten und die Befensterung ist gleichmässig anzuordnen. Auskragungen, wie Balkone, sind zurückhaltend zu gestalten.

4 Technisch notwendige Aufbauten sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

#### **Art. 13 Aussenraum / Umgebung**

1 Die Gestaltung des Aussenraums hat dem Ortsbild zu entsprechen.

2 Dem Übergang vom Ried zum «Festland» ist bei der Ausgestaltung besondere Beachtung zu schenken. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Vorschriften des Grünbereichs Gewässer-raum See.

3 Für die Gestaltung der Umgebung ist eine Fachperson beizuziehen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Anforderungen zum Schutz und Aufwertung der Riedflächen sowie zu den Bedürfnissen der Amphibien.

4 Mit jedem Baugesuch muss ein Umgebungsplan eingereicht werden.

#### **Art. 14 Natursteinmauer**

Als Abschluss der Privatparzellen bei der Winkelstrasse ist gemäss Situationsplan eine durchgehende Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1.20 m zu erstellen. Diese kann einzig für Erschliessungsanlagen oder für ökologische Vernetzung der Lebensräume unterbrochen werden.

#### **Art. 15 Umgebung Kapelle / Bezug historischer Kern**

1 Die Umgebung der Kapelle ist als Platzsituation mit Bezug zum historischen Ortskern auszugestalten.

2 Die Anordnung der Parkierung erfolgt in Abstimmung mit der Platzgestaltung.

#### **Art. 16 Öffentlicher Grünraum**

1 Der öffentliche Grünraum (Sternengärtli) ist als parkartiger Aussenraum auszugestalten und in die Platzgestaltung der Kapelle miteinzubeziehen. Publikumsorientierte Kleinbauten sind zulässig.

2 Angrenzend an den öffentlichen Grünraum erfolgt die Anordnung der Parkierung in Abstimmung mit der Platzgestaltung.

#### **Art. 17 Aussenbereich Sternen**

1 Der Aussenbereich Sternen dient den Nutzern des Baubereichs Sternen als Aufenthaltsfläche und ist parkartig zu gestalten.

2 Abgrabungen, Aufschüttungen und Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass der Hochwasserschutz gewährleistet und die Funktionen des Gewässers gegenüber dem heutigen Zustand nicht verschlechtert werden.

3 Kleinere Infrastrukturbauten, die der Aussennutzung des Restaurants dienen (z. B. Buffet, Grill), sind zulässig.

4 Der Teilbereich A kann als gedeckte Terrasse genutzt und mit einem festinstallierten Sonnenschutz versehen werden. Die Installation darf die Höhenkote von 439.00 m ü. M. nicht überragen.

5 Im Teilbereich B dürfen keine Dünger- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

#### **Art. 18 Freihaltebereiche**

1 Die im Situationsplan eingetragenen Freihaltebereiche dienen der Erhaltung der Sichtbeziehungen von der Winkelstrasse zum Steinibachried.

2 Die Freihaltebereiche sind von oberirdischen Anlagen, welche die Sichtbeziehungen zum Steinibachried beeinträchtigen, freizuhalten.

3 Im Baubereich Nord sind über dem Sockelgeschoss zwei Freihaltebereiche mit mindestens 8 m Breite oder ein Freihaltebereich von mindestens 12 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten.

#### **Art. 19 Bereich Steganlage**

Die geplante Steganlage zur Erschliessung der einzelnen Bauten der Baubereiche Süd ist so zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung einfügt.

#### **Art. 20 Bepflanzung**

1 Insbesondere in der Umgebung der Baubereiche Süd sind lediglich einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

2 Die Platanen südöstlich des historischen Kerns sind zu entfernen und durch einheimische Bäume (Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Sommer-Linde, Winter-Linde, Hänge-Birke, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Rot-Buche) zu ersetzen.

3 Die bestehende Rosskastaniengruppe beim Sterngärtli ist zu erhalten.

### **IV. UMWELT**

---

#### **Art. 21 Grünbereich Gewässerraum See**

1 Der Grünbereich Gewässerraum See bezeichnet den Gewässerraum des Sees gemäss GSchV.

2 Innerhalb des Grünbereichs Gewässerraum See sind nur Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c GSchV zulässig.

#### **Art. 22 Nährstoffhaushalt**

1 Innerhalb des Grünbereichs Gewässerraum See sowie nördlich und südlich des Baubereichs Süd 1 bis zum Ried dürfen weder Dünger noch Pestizide ausgebracht oder gelagert werden (Komposthaufen). Es sind technische Vorkehrungen zu treffen, die das Ausschwemmen von Stoffen ins angrenzende Ried verhindern. Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist dies entsprechend erkennbar zu machen.

2 Oberflächenwasser von Vorplätzen und Tiefgarage dürfen nicht ins Ried eingeleitet werden.

#### **Art. 23 Moorhydrologie**

1 Dem Wasserhaushalt in der Riedfläche ist bei der Erstellung einer Baugrube besondere Beachtung zu schenken.

2 Durch die Baugrube verursachte Wasserdefizite im Bereich des Rieds müssen mit gleichwertigem Wasser ausgeglichen werden. Es darf kein belastetes Wasser in die Riedfläche eingeleitet werden.

3 Temporäre oder dauernde Ablagerungen von Erdmaterial in der Riedfläche sind nicht zulässig.

4 Für die Planung und den Bau von Tiefbauten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Fachperson beizuziehen, welche sicherstellt, dass der Wasserhaushalt des Steinibachrieds während und nach der Bauphase unverändert erhalten bleibt. Dies ist mit dem Bauprojekt nachzuweisen.

#### **Art. 24 Amphibien**

1 Bei jeder baulichen Veränderung ist sicherzustellen, dass möglichst amphibienfreundliche Bedingungen geschaffen werden in Bezug auf die Vernetzung der Lebensräume.

2 Während der Bauzeit sind Massnahmen zum Schutz der Amphibien zu treffen.

3 Für die Planung und den Bau von Hoch- und Tiefbauten sowie der Umgebungsgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Fachperson beizuziehen und im Bauprojekt entsprechend nachzuweisen.

### **Art. 25 Energieeffizienz**

- 1 Es sind nur energieeffiziente Neubauten zulässig.
- 2 Diesem Standard entsprechen Bauten, deren Heizwärmebedarf  $Q_h$  mindestens 10% tiefer als der Neubaugrenzwert gemäss Norm SIA 380/1 ist. Bei einer Änderung der Norm hat der Gemeinderat diese Anforderung zu überprüfen und bei Bedarf zu lockern oder zu verschärfen. Der Höchstanteil zur Deckung des zulässigen Wärmebedarfs für Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien darf maximal 50% betragen.
- 3 Für Bauten, welche Minergie zertifiziert werden, kann auf den Nachweis gemäss Abs. 2 verzichtet werden. Der Gemeinderat kann weitere Labels anerkennen.

## **V. ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG**

### **Art. 26 Parkierung**

- 1 Die Anzahl der erforderlichen bzw. zulässigen Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach dem gültigen Parkplatzreglement. Sie wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren verbindlich festgelegt. Werden in einem Baubereich weniger Autoabstellplätze realisiert als gemäss Parkplatzreglement erforderlich, muss mit dem Baugesuch der Nachweis erbracht werden, dass die Parkierung nicht auf die Umgebung ausgelagert wird.
- 2 Die ungefähren Lagen der Ein- / Ausfahrten sind im Situationsplan festgelegt. Sie haben sich gut in die Überbauung bzw. das Ortsbild zu integrieren.
- 3 Für die Baubereiche Süd 1 bis Süd 4 hat die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung gemäss Situationsplan nördlich der Baubereiche ab der Winkelstrasse zu erfolgen. Für den Baubereich Süd 4 besteht zudem die Option einer Erschliessung von Süden her. Für den Baubereich Süd 3 besteht die Option einer eigenen Erschliessung im Bereich der Parz. Nr. 856 an der Winkelstrasse. Die Erschliessung für Baubereich Süd 3 ist in das Gebäude zu integrieren. Allfällige Rampen und die Parkierung sind innerhalb des Baubereichs zu platzieren. Für die Nutzungen der Baubereiche Süd 1 bis Süd 4 können die Besucher-

parkplätze ober- oder unterirdisch angeordnet werden.

- 4 Für den Baubereich Sternen hat die Zufahrt zur Parkierung gemäss Situationsplan von Süden her zu erfolgen.
- 5 Für die Nutzungen des Baubereichs Sternen können die Besucherparkplätze ober- oder unterirdisch angeordnet werden.
- 6 Die Parkierung für den Baubereich Nord ist in diesem und im Baubereich Nebennutzflächen zu integrieren.

### **Art. 27 Mischverkehrsfläche**

Die See- und Winkelstrasse sind im Bereich der Umgebung der Kapelle als Mischverkehrsflächen auszugestalten.

### **Art. 28 Zugang Ein- und Auswasserungsstelle**

Der Zugang zur Bootwasserungsstelle ist zu erhalten.

## **VI. QUALITÄTSSICHERUNG / SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 29 Qualitätssicherung**

- 1 Zur Sicherstellung der verlangten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität im ganzen Bebauungsplanperimeter kann die Gemeinde Fachberater aus Architektur und/oder Landschaftsarchitektur beiziehen.
- 2 Die Baugesuchsteller sind verpflichtet, der Gemeinde ihre Projektvorschläge bereits in der Vorprojektphase zur Vorprüfung zu unterbreiten.
- 3 Der Planungsbericht des Bebauungsplans und die Fachberichte zu Riedschutz / Amphibien dienen dabei als Beurteilungsgrundlage. Fachberaterstellungnahmen sind Teil der Baugesuchunterlagen und sind mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.
- 4 Genügen die vorgelegten Vorprojekte für die Bauten den gestellten Qualitätsanforderungen, insbesondere Art. 12 «Neu- und Ersatzbauten» und Art. 13 «Aussenraum / Umgebung» nicht, kann der Gemeinderat für die relevanten Bau-

bereiche ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach den Grundsätzen der massgebenden SIA-Ordnungen verlangen.

### Art. 30 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan «Kernzone Winkel» tritt nach Beschlussfassung des Einwohnerrates der Gemeinde Horw und mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Horw, 17. März 2016

Hannes Koch  
 Einwohnerratspräsident

Irene Arnold  
 Stv. Gemeindegeschreiberin

<b>Genehmigungsinhalt</b>	
	Perimeter Bebauungsplan
	Volumenschutz - Bauten gemäss Ortsbildschutzzinventar Kategorie 3
	Pflichtbaulinien
	Baubereiche Hochbauten (mit Bezeichnung)
	Baubereich Nebennutzflächen
	Bauliche Regelung Parz. Nr. 170
	Baubereiche unterirdische Bauten
	Natursteinmauer
	Umgebung Kapelle / Bezug historischer Kern
	Öffentlicher Grünraum
	Aussenbereich Sternen (Teilbereiche A und B)
	Freihaltebereiche (Lage schematisch)
	Freihaltebereich Baubereich Nord Variante 2 (Lage schematisch)
	Bereich Steganlage (Lage schematisch)
	Grünbereich Gewässerraum See
	Ein- und Ausfahrten Parkierungsanlage (Lage schematisch)
	Option Ein- und Ausfahrten Parkierungsanlage (Lage schematisch)
	Oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
	Zugang Ein- und Auswasserungsstelle
<b>Orientierungsinhalt</b>	
	Bestehende Bauten
	Abzubrechende Bauten
	Denkmalschutz (kantonal)
	Fahrbahn und Trottoir
	Wald
	See
	Gewässer eingedolt
	Uferlinie (434 m ü. M.)
	Generalisierte Uferlinie
	Perimeter Schutzverordnung
	Steinbachried
	Geschützter Baumbestand (Buche)

### Situationsplan Bbauungsplan Kernzone Winkel

