



Gemeindehausplatz 1
Postfach
6048 Horw
www.horw.ch

Kontakt Thomas Zemp
Telefon +41 41 349 12 60
E-Mail thomas.zemp@horw.ch

An die Mitglieder
des Einwohnerrates
der Gemeinde Horw

12 60

16. Dezember 2021 2021-1549

Schriftliche Beantwortung Interpellation Nr. 2021-733 von Jürg Biese, FDP, und Mitunterzeichnenden: Baugesuch Areal Tschümperlin, Grundstück Nr. 1463

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. September 2021 ist von Jürg Biese, FDP, und Mitunterzeichnenden folgende Interpellation eingereicht worden:

«Im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts 2040, welches vom Gemeinderat am 22. Oktober 2020 verabschiedet und am 4. Februar 2021 vom Horwer Einwohnerrat beraten wurde, stimmte der Rat folgendem Antrag mit 27:0 Stimmen bei einer Enthaltung zu:

«Der Gemeinderat wird gebeten, im Rahmen der aktuell laufenden Teilrevision der Ortsplanung die notwendigen Schritte einzuleiten, um das Werkgelände der Tschümperlin AG – Grundstück Nr. 1463 – als Zone für öffentliche Zwecke auszuscheiden».

Auszug aus Seite 31, Protokoll Sitzung Einwohnerrat vom 4. Februar 2021, <https://www.horw.ch/sitzung/4459990>

Gemäss Info (Newsletter der Gemeinde) vom 23. August 2021 wurde das Grundstück Nr. 1463 mit einer kommunalen Planungszone belegt. In diesem Newsletter wurde der Link für den Download von zwei Dokumenten in einem zip-File zur Verfügung gestellt, welches den Namen 1900-0001 Atinova AG trug. Die Firma Atinova AG ist unseres Wissens eine Tochterfirma der Tschümperlin AG und gehört den Inhaberinnen und Inhabern der Firma Tschümperlin AG. Bei den zwei Dokumenten handelte es sich um einen Planungsbericht des Gemeinderates mit dazugehörigem Situationsplan als Beilage. Der Planungsbericht datiert vom 5. August 2021 und hält den Beschluss des Gemeinderates vom 12. August 2021 bezüglich eines Erlasses einer kommunalen Planungszone über das Grundstück Nr. 1463 fest. Die öffentliche Auflage dieser Planungszone wurde für den Zeitraum vom 23. August bis 21. September 2021 festgelegt.

Gemäss Bericht in der Luzerner Zeitung vom 18. September 2021 («Gemeinde will Siedlung verhindern») hat die Firma Atinova am 11. August 2021 – also genau einen Tag vor dem Beschluss des Gemeinderates bezüglich Belegung einer Planungszone auf demselben Grundstück – ein Baugesuch für ein Projekt mit mehreren 4-stöckigen Wohnblöcken eingereicht. Dieses Baugesuch wurde seither jedoch nie öffentlich aufgelegt, der Erlass der Planungszone als Gemeinderatsbeschluss vom 12. August 2021 hingegen lag vom 23. August bis 21. September 2021 öffentlich auf.

Der Umstand, dass der Gemeinderatsbeschluss bezüglich Planungszone genau einen Tag nach Einreichung des Baugesuches der Atinova AG auf dem Grundstück Nr. 1463 gefällt wurde, wirft folgende Fragen auf:

1. Der eingangs zitierte Antrag forderte den Gemeinderat am 4. Februar 2021 dazu auf, die notwendigen Schritte einzuleiten, um das Werkgelände der Tschümperlin AG, Grundstück Nr. 1463, als Zone für öffentliche Zwecke auszuscheiden. Beschlüsse betreffend Auf- und insbesondere Abzonung von Grundstücken Dritter bergen bekanntlich Konfliktpotenzial. Hatte der Gemeinderat Kenntnis von der Absicht, dass die Grundstückseigentümerin ein Baugesuch für eine Wohnüberbauung auf dem Grundstück Nr. 1463 erarbeitet? Falls ja, seit wann?

Schalteröffnungszeiten:

Montag bis Freitag 8.00 - 11.45 und 14.00 - 17.00 Uhr
oder nach Vereinbarung.

2. Weshalb wurde erst am 12. August 2021 – genau einen Tag nach Einreichung des Baugesuches der Atinova AG – eine kommunale Planungszone auf dem Grundstück 1463 erlassen, obwohl der Rat den Antrag bereits am 4. Februar 2021 und somit ein halbes Jahr früher verabschiedete? Was wurde seitens Gemeinderats in diesem halben Jahr unternommen?
3. Der Umstand, dass die Planungszone genau einen Tag nach Einreichung des Baugesuches durch die Grundstückseigentümerin erlassen wurde, ist sehr unglücklich. Wie schätzt der Gemeinderat diese Situation ein? Drohen aufgrund dieses Umstandes rechtliche Auseinandersetzungen?
4. Gingen während der öffentlichen Auflage des Erlasses der kommunalen Planungszone vom 23. August bis 21. September 2021 Einsprachen ein?
5. Ist das Baugesuch der Atinova AG in Prüfung? Wird es noch öffentlich aufgelegt?
6. Die Grundstückseigentümerin zeigt sich gemäss Zeitungsbericht kooperativ und lösungsorientiert. Wurden mit ihr oder der Atinova AG im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 2040 im Vorfeld der Beratung dieses Konzepts im Einwohnerrat am 4. Februar 2021 Gespräche geführt? Wenn ja, wurden nach der Verabschiedung des Antrags des Einwohnerrates die Gespräche wieder aufgenommen und mit der Firma Tschümperlin AG oder der Atinova AG weitergeführt?
7. Was waren jeweils die Inhalte dieser Gespräche und wie verliefen diese?
8. Falls der Inhalt dieser Gespräche vertraulich sein sollte: Ist der Gemeinderat bereit, die Frage 7 der BVK mit entsprechender Vertraulichkeitsvereinbarung zu beantworten?»

Zu den Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

- Zu 1. Der eingangs zitierte Antrag forderte den Gemeinderat am 4. Februar 2021 dazu auf, die notwendigen Schritte einzuleiten, um das Werkgelände der Tschümperlin AG, Grundstück Nr. 1463, als Zone für öffentliche Zwecke auszuscheiden. Beschlüsse betreffend Auf- und insbesondere Abzonung von Grundstücken Dritter bergen bekanntlich Konfliktpotenzial. Hatte der Gemeinderat Kenntnis von der Absicht, dass die Grundstückseigentümerin ein Baugesuch für eine Wohnüberbauung auf dem Grundstück Nr. 1463 erarbeitet? Falls ja, seit wann?

Der Gemeinderat steht seit längerer Zeit in Kontakt mit der Grundeigentümerschaft. Insbesondere auch anlässlich der Organisation des Studienauftrags Seefeld wurde über einen Einbezug des Grundstücks Nr. 1463 diskutiert. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Interesse an einem Landabtausch signalisiert. Von einer kurz- oder damals mittelfristigen Bauabsicht war keine Rede. Der Gemeinderat hat die betroffene Grundeigentümerschaft am 11. Februar 2021 schriftlich über die Bemerkung des Einwohnerrates betreffend Umzonung informiert. Am 23. Juli 2021 erhielt das Baudepartement im Rahmen einer Anfrage seitens der beauftragten Architekten erstmals Kenntnis von einem geplanten Bauvorhaben. Das Baugesuch wurde dann am 11. August 2021 offiziell eingereicht.

- Zu 2. Weshalb wurde erst am 12. August 2021 – genau einen Tag nach Einreichung des Baugesuches der Atinova AG – eine kommunale Planungszone auf dem Grundstück 1463 erlassen, obwohl der Rat den Antrag bereits am 4. Februar 2021 und somit ein halbes Jahr früher verabschiedete? Was wurde seitens Gemeinderats in diesem halben Jahr unternommen?

Vor dem Hintergrund, dass keine Bauabsichten auf Grundstück Nr. 1463 bekannt waren, erforderte die vom Einwohnerrat überwiesene Bemerkung keinen vorsorglichen Erlass einer Planungszone. Erst mit Bekanntwerden der Bauabsichten drängte sich eine solche Massnahme auf. Die Grundeigentümerschaft wurde am 5. August 2021 darüber informiert, dass der Gemeinderat an der Sitzung vom 12. August 2021 über den Erlass einer Planungszone beschliessen wird. Die Bemerkung des Einwohnerrates zur Umzonung des Areals ist in die Bearbeitung der Teilrevision der Ortsplanungsunterlagen (Zonenpläne, BZR) eingeflossen.

- Zu 3. Der Umstand, dass die Planungszone genau einen Tag nach Einreichung des Baugesuches durch die Grundstückseigentümerin erlassen wurde, ist sehr unglücklich. Wie schätzt der Gemeinderat diese Situation ein? Drohen aufgrund dieses Umstandes rechtliche Auseinandersetzungen?

Das Vorgehen ist korrekt und sachgerecht abgelaufen, so wie es das Planungs- und Baugesetz vorsieht. Planungszonen werden dann erlassen, wenn die Notwendigkeit besteht, einen bestimmten Planungsinhalt planungsrechtlich zu sichern, was vorliegend

aufgrund des angekündigten Baugesuchs notwendig wurde. Die Bestimmungen zur Teilrevision der Ortsplanung werden grundsätzlich mit der öffentlichen Auflage rechts-wirksam.

Zu 4. Gingen während der öffentlichen Auflage des Erlasses der kommunalen Planungszone vom 23. August bis 21. September 2021 Einsprachen ein?

Es ging eine Einsprache ein.

Zu 5. Ist das Baugesuch der Atinova AG in Prüfung? Wird es noch öffentlich aufgelegt?

Das Baugesuch wurde infolge des Verfahrens betreffend Planungszone seitens der Gemeinde sistiert.

Zu 6. Die Grundstückseigentümerin zeigt sich gemäss Zeitungsbericht kooperativ und lösungsorientiert. Wurden mit ihr oder der Atinova AG im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 2040 im Vorfeld der Beratung dieses Konzepts im Einwohnerrat am 4. Februar 2021 Gespräche geführt? Wenn ja, wurden nach der Verabschiedung des Antrags des Einwohnerrates die Gespräche wieder aufgenommen und mit der Firma Tschümperlin AG oder der Atinova AG weitergeführt?

Siehe Antwort zu Punkt 1 und Punkt 2.

Zu 7. Was waren jeweils die Inhalte dieser Gespräche und wie verliefen diese?

Die Gemeinde hat im Rahmen der Gebietsentwicklung Seefeld grundsätzliches Interesse am Grundstück Nr. 1463 signalisiert, sei es durch einen Erwerb oder einen Ab-tausch. Seitens der Grundeigentümerschaft wurden dann diesbezüglich ebenfalls ei-nige Abklärungen und Überlegungen angestellt. Letztlich wurde aber am Grundstück festgehalten. Die Besprechungen mit der Grundeigentümerschaft sind immer konstru-ktiv verlaufen und tun es auch heute noch. So wie die Gemeinde Verständnis für das Handeln der Grundeigentümerschaft hat, kann auch diese das Vorgehen der Ge-meinde nachvollziehen.

Zu 8. Falls der Inhalt dieser Gespräche vertraulich sein sollte: Ist der Gemeinderat bereit, die Frage 7 der BVK mit entspre-chender Vertraulichkeitsvereinbarung zu beantworten?»

Falls die Antwort unter Punkt 7 nicht genügen würde, ist der zuständige Gemeinderat selbstverständlich bereit, der Bau- und Verkehrskommission Rede und Antwort zu ste-hen, soweit das Amtsgeheimnis dies zulässt.

Freundliche Grüsse

Ruedi Burkard
Gemeindepräsident

Irene Arnold
Gemeindeschreiberin

Versand: 22. Dezember 2021