

GEMEINDERAT

12 90

Gemeindehausplatz 1
Postfach
6048 Horw
www.horw.ch

An die Mitglieder
des Einwohnerrates
der Gemeinde Horw

Kontakt Markus Bachmann
Telefon 041 349 12 90
Telefax 041 349 14 85
E-Mail markus.bachmann@horw.ch

27. März 2014 791.1

Schriftliche Beantwortung Interpellation Nr. 631/2013 von Thomas Zemp, CVP, und Mitunterzeichnenden: Umgang mit Gestaltungsplänen

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Am 11. November 2013 ist von Thomas Zemp, CVP, folgende Interpellation eingereicht worden:

"Anlässlich der Totalrevision der Ortsplanung wurden vereinzelt neue Bauzonen definiert, so auch im Felmis ein Teil des Gebietes "Wide". Aufgrund der sensiblen Lage hat der Einwohnerrat dort die Bauzone bewusst gegenüber dem ursprünglichen Vorschlag verkleinert (Schutz des Ensembles Wide) und das Gebiet in zwei verschiedene Bauzonen unterteilt. Mit der Auflage des Gestaltungsplanes hat sich nun gezeigt, dass die beiden Zonen mit unterschiedlichen Ausnutzungsziffern homogenisiert betrachtet wurden und dass rund 80 % des Bauvolumens in der Zone "W2 0.25 in landschaftlich empfindlicher Lage" geplant sind. Der Gestaltungsplan geht zudem von einer Mehrausnutzung von 12 % aus. Die ausgesteckten Bauprofile überraschen entsprechend in der Positionierung der Gebäude und im Bauvolumen. Das Projekt scheint grenzwertig und hat auch entsprechend Einsprachen provoziert.

Im Zusammenhang mit Gestaltungsplänen allgemein und im Fall von 2 konkreten Beispielen bitte ich den Gemeinderat, folgende Fragen zu beantworten:

Allgemein

- Wer auf Seite Gemeinde entscheidet aufgrund welcher Kriterien über eine nachträgliche Gestaltungsplanpflicht? (Besteht allenfalls eine Kompetenzdelegation? An wen?)
- Wer auf Seite Gemeinde entscheidet bei der Beratung von Gestaltungsplänen, zu welchem Zeitpunkt welche Gremien beigezogen werden und nach welchen Kriterien werden Zeitpunkt und Gremienwahl festgelegt?
- Welche Gremien werden von Seite der Gemeinde involviert?
- Nach welchen Kriterien wird entschieden, ob ein externes Gutachten eingeholt wird?
- Wer auf Seite Gemeinde entscheidet über den Zeitpunkt, den Gestaltungsplan aufzulegen? (Besteht allenfalls eine Kompetenzdelegation? An wen?)
- Wer auf Seite Gemeinde entscheidet über die Einsprachen zum Gestaltungsplan? (Besteht allenfalls eine Kompetenzdelegation? An wen?)
- Wer auf Seite Gemeinde entscheidet über die Bewilligung des Gestaltungsplanes? (Besteht allenfalls eine Kompetenzdelegation? An wen?)
- Wer auf Seite Gemeinde entscheidet über die Verteilung der durch die Erarbeitung des Gestaltungsplanes entstandenen Kosten? (Besteht allenfalls eine Kompetenzdelegation? An wen?)

Schalteröffnungszeiten:

Montag bis Freitag 8.00 - 11.45 und 14.00 - 17.00 Uhr oder nach Vereinbarung. Zusätzlich haben die Einwohnerdienste, das Arbeitsamt sowie die AHV-Zweigstelle jeden 1. Dienstag im Monat bis 18.30 Uhr geöffnet.

Am Beispiel Wide

- Welche Gremien haben den Gestaltungsplan vor der Auflage geprüft?
- Warum wurde an dieser exponierten Lage kein externes Gutachten eingeholt?
- War sich der Gemeinderat der Sensibilität der Situation bewusst und falls ja, warum provoziert er dann mit dieser Auflage?
- Wie sieht das weitere Vorgehen aus?

Am Beispiel "Alter Werkhof"

- Wie ist der Verfahrensstand? (Es besteht eine Bauverpflichtung per 30. April 2014)
- Welche Gremien haben den Gestaltungsplan vor der Auflage geprüft und warum gerade diese Gremien?
- Wie sieht das weitere Vorgehen aus?"

Zu den Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzliches: Per 1. Januar 2014 traten die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und die neue Planungs- und Bauverordnung (PBV) in Kraft. Diese Gesetzesänderungen haben auch bezüglich den Gestaltungsplänen verschiedene Neuerungen zur Folge. Da der Nachvollzug im Bau- und Zonenreglement (BZR) noch aussteht, fehlt im Moment zum Teil die Abstimmung zwischen dem kantonalen und dem kommunalen Gesetz, was die Lesbarkeit und Gesetzesanwendung etwas erschwert.

Unsere Ausführungen beziehen sich, wenn nicht ausdrücklich vermerkt, auf die aktuelle Gesetzgebung des Kantons.

Zu 1. Wer auf Seite Gemeinde entscheidet aufgrund welcher Kriterien über eine nachträgliche Gestaltungsplanpflicht? (Besteht allenfalls eine Kompetenzdelegation? An wen?)

Eine Aufforderung zu einem nachträglichen Gestaltungsplanverfahren hat sich gestützt auf die gesetzliche Regelung unseres Wissens noch nie aufgedrängt. Wir halten uns an die heute geltende Bestimmung aus den BZR, wonach alle Areale über 3'000 m² einer Gestaltungsplanpflicht unterliegen. Ist die Gestaltungsplanpflicht gemäss PBG und BZR für ein Areal gegeben, weist das Baudepartement Gesuchsteller und Interessenten darauf hin. Will ein Gesuchsteller eines solchen Areals auf den Gestaltungsplan verzichten, hätte er ein schriftliches Gesuch an den Gemeinderat zu richten. In der Praxis ist dies aber noch kaum eingetroffen. Von dieser Möglichkeit musste aber bisher kein Gebrauch gemacht werden, da die Gestaltungsplanpflicht mit 3'000 m² Arealfläche (s. dazu § 74 Abs. 3 „altes“ PBG) im Bau- und Zonenreglement bereits tief angesetzt ist.

Zu 2. Wer auf Seite Gemeinde entscheidet bei der Beratung von Gestaltungsplänen, zu welchem Zeitpunkt welche Gremien beigezogen werden und nach welchen Kriterien werden Zeitpunkt und Gremienwahl festgelegt?

Grundsätzlich ist gemäss Verwaltungsverordnung über die Organisation der Gemeindeverwaltung die Begleitung der Gestaltungsplanverfahren der Dienststelle Hochbau oder dem für das Baudepartement zuständigen Gemeinderatsmitglied delegiert. Die Bewilligung hingegen ist dann Sache des Gemeinderats. Ob und in welcher Weise der Gemeinderat während des Verfahrens über den Gestaltungsplan zu informieren oder zwecks informeller Vorentscheide einzubinden ist, ist durch das zuständige Gemeinderatsmitglied zu entscheiden.

Bereits in der Konzeptphase wird die Planungs- und Baukommission beigezogen (Präsentation des Konzepts durch Verfasser und Gesuchsteller, Beratung und Abgabe

schriftliche Stellungnahme durch Baudepartement). Der Gemeinderat wird mit allen Protokollen und Korrespondenzen in Kopie bedient. Wie oft die PBK sich mit demselben Gestaltungsplan befasst, ist abhängig vom Planungsergebnis und vom Planungsfortschritt. In der Regel ist dies an 2 bis 4 Sitzungen, letztmals nach der Auflage vor dem Entscheid des Gemeinderats.

Der Fachkommission „horw mitte“ werden vor allem Baugesuche vorgelegt. Kommt die Fachkommission „horw mitte“ zum Einsatz, wird die PBK im Normalfall nur noch orientierend einbezogen. Doppelbeurteilungen sind zu vermeiden.

Zu 3. Welche Gremien werden von Seite der Gemeinde involviert?

Der Beizug der Planungs- und Baukommission (PBK) ist die Regel.

Der Verein Beratungen für das Orts- und Landschaftsbild (BOL) wird nur ausnahmsweise, bei Unsicherheit über die Qualität oder grosser Opposition (Einsprachen) gegen eine Planung zu einem Gutachten eingeladen.

Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) wird bei Planungen ausserhalb der Bauzone (z.B. Weingut Ottiger, Verarbeitungsstätte Uelihof AG Mättwil) oder bei Bundesvorhaben (Beispiel Bootshausersatz EAWAG) auf der Halbinsel beigezogen. Der Beizug der ENHK ist Sache des Kantons.

Die Fachkommission „horw mitte“ (FK) wird primär für Bauvorhaben in der Zentrumszone Bahnhof Horw und im Ortskern beigezogen.

Die Mitglieder der PBK werden von den Horwer Parteien gestellt. Sie müssen nicht zwingend Baufachleute sein. In der aktuellen Besetzung haben aber sämtliche neun Mitglieder einen Bezug zur Planungs- und Baubranche.

Die anderen drei Gremien sind ausschliesslich mit ausgewiesenen und erfahrenen Fachleuten besetzt.

Zu 4. Nach welchen Kriterien wird entschieden, ob ein externes Gutachten eingeholt wird?

s. vorstehend

Zu 5. Wer auf Seite Gemeinde entscheidet über den Zeitpunkt, den Gestaltungsplan aufzulegen? (Besteht allenfalls eine Kompetenzdelegation? An wen?)

Der Entscheid zur Auflage ist gemäss Verwaltungsverordnung Nr. 320 über die Organisation der Gemeindeverwaltung an den Hochbau delegiert.

Beim Gestaltungsplanverfahren ist zu beachten, dass Gestaltungspläne eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets aufzuzeigen haben und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen müssen. (PBG § 65 Abs. 2) Die Gemeinde kann verlangen, dass mehrere Entwürfe vorgelegt werden. (PBG § 73) Abweichend vom Baubewilligungsverfahren ist daher vor der öffentlichen Auflage zu prüfen, ob das Gestaltungsplangesuch nebst den formellen Anforderungen auch den inhaltlichen Anforderungen genügt. Ist dies nicht der Fall, ist die Behebung der gerügten Mängel innert festzusetzender Frist zu verlangen mit der Androhung, dass andernfalls auf das Gesuch nicht eingetreten werde.

- Zu 6. Wer auf Seite Gemeinde entscheidet über die Einsprachen zum Gestaltungsplan? (Besteht allenfalls eine Kompetenzdelegation? An wen?)

Die Einspracheverhandlungen sind durch den Hochbau zu führen. Kann keine gütliche Erledigung erreicht werden, hat der Gemeinderat mit dem Entscheid über den Gestaltungsplan auch über die Einsprachen zu entscheiden

- Zu 7. Wer auf Seite Gemeinde entscheidet über die Bewilligung des Gestaltungsplanes? (Besteht allenfalls eine Kompetenzdelegation? An wen?)

Der Gemeinderat entscheidet.

- Zu 8. Wer auf Seite Gemeinde entscheidet über die Verteilung der durch die Erarbeitung des Gestaltungsplanes entstandenen Kosten? (Besteht allenfalls eine Kompetenzdelegation? An wen?)

In der Regel werden die Kosten mit dem Entscheid des Gemeinderats verlegt. Die zu verrechnenden Kosten sind in der Gebührenverordnung der Gemeinde Horw geregelt.

Fragen zur Wide

- Zu 9. Welche Gremien haben den Gestaltungsplan vor der Auflage geprüft?

Der Hochbau hat den Plan vorgeprüft. Auch der Gemeinderat hat sich vor der Auflage mit der Gesamtkonzeption befasst. Die Gesuchsteller sind auf die heiklen Punkte und das Verfahrensrisiko hingewiesen worden. Es handelt sich aber um eine sehr sorgfältige Planung, welche nebst der Massierung im Zentrum des Areals auch zahlreiche Vorzüge wie vollständig unterirdische Parkierung und dadurch grosszügige Grün- und Freiräume oder eine einheitliche Architektursprache aufwies. Die Gesuchstellerin hat vorgängig der Auflage der Nachbarschaft den Gestaltungsplan vorgestellt. Aufgrund der anschliessenden zahlreichen Reaktionen orientierte der Hochbau die Gesuchstellerin, dass zur Klärung und zum Einbringen einer unvoreingenommenen Aussensicht ein Gutachten der BOL eingeholt werde. Auf Wunsch der Gesuchstellerin wurde das Gutachten nicht parallel zur öffentlichen Auflage sondern erst nach deren Abschluss veranlasst.

- Zu 10. Warum wurde an dieser exponierten Lage kein externes Gutachten eingeholt?

Seitens Baudepartement wurde der Gestaltungsplanentwurf aufgrund der zahlreichen Vorzüge (s. oben) als gut beurteilt. Letztendlich war es aber dann doch nur eine gute Planung am falschen Ort. Da die öffentliche Auflage ein probates Mittel ist, um die Meinung der direkt betroffenen Nachbarschaft abzuholen, ist es im Sinne einer Klärung nicht abwegig, einen Gestaltungsplanentwurf, wenn er einen guten Qualitätsstandard erreicht hat, aufzulegen. Natürlich sehen wir auch die Problematik einer derartigen „Anhörung“, nämlich den Aufwand und den Stress der betroffenen Nachbarn und die damit verursachte Unruhe.

- Zu 11. War sich der Gemeinderat der Sensibilität der Situation bewusst und falls ja, warum provoziert er dann mit dieser Auflage?

Der Gemeinderat tat sich mit dem Gestaltungsplanentwurf tatsächlich auch schwer. Im Nachhinein ist festzustellen, dass die Vorteile die Nachteile der Abweichungen von der Grundordnung nicht aufzuwiegen vermochten.

- Zu 12. Wie sieht das weitere Vorgehen aus?

Der Gestaltungsplan wurde durch die Gesuchstellerin zurückgezogen und das Genehmigungsverfahren anschliessend durch den Gemeinderat als erledigt erklärt. Die Gesuchstellerin hat den Gestaltungsplan mittlerweile überarbeitet, so dass keine Abweichungen

zu den Zonenbestimmungen mehr zu beantragen sind. PBK und BOL haben die Überarbeitung als gut und zielführend eingestuft, so dass der überarbeitete Gestaltungsplanentwurf nun seit dem 24. März 2014 wiederum zur öffentlichen Einsichtnahme aufliegt.

Beispiel "Alter Werkhof"

Zu 13. Wie ist der Verfahrensstand? (Es besteht eine Bauverpflichtung per 30. April 2014)

Im Baurechtsvertrag wurde mit der Gesuchstellerin Folgendes vereinbart:

Über das Baurechtsgrundstück ist ein Gestaltungsplan auszuarbeiten. Es ist eine bezüglich Architektur, Städtebau und Freiraum qualitätsvolle Überbauung zu realisieren. Bezüglich Nachhaltigkeit wird bei der Überbauung der Minergiestandard angestrebt. Der Gestaltungsplanentwurf ist dem Baudepartement zu Vorprüfung und Beratung durch die Planungs- und Baukommission vorzulegen. Es ist ein (Arbeits-)modell mitsamt den umliegenden Bauten anzufertigen. Das Baudepartement kann verlangen, dass mehrere Entwürfe vorgelegt werden (§ 7 PBV) und bei Bedarf die Fachkommission „horw mitte“ beigezogen wird.

Beim Gestaltungsplanareal handelt es sich um einen lagemässig hochwertigen Standort (freie Sicht auf See und Alpen, verkehrsarme Strasse, direkt angrenzend an Naherholungsgebiet und Sport- und Freizeitanlagen, Bushalt vor der Haustüre, 2 Minuten ab Autobahnanschluss). Auf keinen Fall darf sich die Weiterentwicklung in diesem Raum an der etwas unaufgeräumten bestehenden Situation im Umfeld orientieren. Im bisherigen Planungsverlauf konnten mit der Baurechtsnehmerin wesentliche qualitative Verbesserungen erzielt werden, der Gestaltungsplanentwurf weist aber noch nicht die anzustrebende architektonisch hohe Qualität (§ 65 Abs. 2 PBG) auf, weshalb er noch nicht aufgelegt werden kann (Stand Ende Februar 2014).

Zu 14. Welche Gremien haben den Gestaltungsplan vor der Auflage geprüft und warum gerade diese Gremien?

Es wurde gemäss Baurechtsvertrag vorgegangen. Vorerst hat die PBK den Planungsentwurf begutachtet und als ungenügend zurückgewiesen. Um sicher zu gehen, dass wir nicht falsch liegen und ungebührende Forderungen an die Baurechtsnehmerin stellen, haben wir den nächsten Überbauungsentwurf der Fachkommission „horw mitte“ vorgelegt. Anschliessend nahm die Baurechtsnehmerin umfassendere konzeptionelle Änderungen vor, was von der Fachkommission auch als sehr positiv wahrgenommen wurde. Leider war es dann anschliessend nicht möglich, die Baurechtsnehmerin für weitere Planungsanstrengungen zu motivieren.

Zu 15. Wie sieht das weitere Vorgehen aus?

Wir werden versuchen, zusammen mit der Baurechtsnehmerin im Gespräch eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Freundliche Grüsse

Markus Hool
Gemeindepräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber