

HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

Recommandé
Baudepartement Horw
Gemeindehausplatz 1
Postfach
6048 Horw

URS HOFSTETTER-ARNET *
lic. iur., Rechtsanwalt · Partner
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
urs.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

DOMINO HOFSTETTER * **
MLaw, Rechtsanwältin · Notarin · Partnerin
domino.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

STEFAN MUNDHAAS *
MLaw, Rechtsanwalt
stefan.mundhaas@hofstetteradvokatur.ch

SILVAN LÖTSCHER
MLaw, Jurist
silvan.loetscher@hofstetteradvokatur.ch

* Eingetragen im Anwaltsregister
** Eingetragen im Notarenregister

Luzern, 18. Mai 2021/nh

01/2017
STELLUNGNAHME

für

Verein Pro Halbinsel Horw, vertreten durch Dr. sc.nat ETH René Gächter, Präsident, Krienserstrasse 15, 6048 Horw und Prof. em. Dr. iur. Philippe Mastronardi, Vizepräsident, Stadelstrasse 2, 6048 Horw
vertreten durch Rechtsanwältin Domino Hofstetter, Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Weggis-
gasse 29, Postfach 2930, 6002 Luzern

Einsprecher

gegen

Urs und Margrit Portmann-Schärer, Seestrasse 7, 6048 Horw
vertreten durch Rechtsanwalt Bernhard Stadelmann, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Wegmatt 16, Post-
fach 336, 6048 Horw

Gesuchsteller

betreffend

BK-Nr. 2021-0417 Neubau Mehrfamilienhaus auf Grundstück Nr. 835, GB Horw, Seestrasse 7

HOFSTETTER ADVOKATUR & NOTARIAT AG

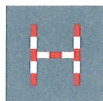
STANDORT LUZERN
Weggisgasse 29
Postfach 2930
CH-6002 Luzern
+41 41 410 09 09

STANDORT MEGGEN
Hauptstrasse 48
CH-6045 Meggen
+41 41 377 55 44



TOP ANWALTSKANZLEI 2021
- Bau- und Planungsrecht
- Immobilienrecht
- Energie- und Umweltrecht
- Erb- und Nachlassrecht

mail@hofstetteradvokatur.ch
www.hofstetteradvokatur.ch



Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Gemeindeschreiber

Gestützt auf das Schreiben vom 7. April 2021 nehme ich innert der freundlicherweise bis zum 18. Mai 2021 erstreckten Frist für eine Stellungnahme zur Einspracheantwort der Gesuchsteller vom 1. April 2021 wie folgt Stellung:

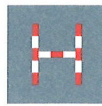
An den Anträgen und deren Begründung in der Einsprache vom 5. März 2021 hält der Einsprecher vollumfänglich fest. Soweit die Darstellung der Gesuchsteller davon abweicht, wird diese vollumfänglich bestritten.

A. Zur Einspracheantwort der Gesuchsteller

Zu I. Vorbemerkungen:

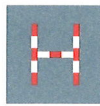
Zu Ziff. 1

1. Der Einsprecher nimmt zur Kenntnis, dass die Baubewilligungsbehörde im Verfahren des ersten Baugesuchs vom Dezember 2019 den Gesuchstellern offenbar «die bemängelten Punkte im Detail dargelegt» hat. Gestützt darauf haben die Gesuchsteller nach eigenen Ausführungen «anhand der Vorgaben der Baubewilligungsbehörde» ihr Projekt überarbeitet. Das Projekt des Baugesuchs vom 21. Januar 2021 sei entsprechend «das Ergebnis einer längeren Planung». In diesem Prozess haben «die zuständigen Fachleute und die Kommission ... das Bauprojekt in mehreren Schritten begleitet und Verbesserungen verlangt» (S. 2 f. der Stellungnahme).
2. Offenbar haben vor der Einreichung des zweiten Baugesuchs umfangreiche Verhandlungen, Besprechungen und Beratungen zwischen den Gesuchstellern und der Baubehörde stattgefunden, die dem Einsprecher nicht bekannt gemacht worden sind. Es wird deshalb eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gerügt, weil dem Einsprecher die Information über die Haltung der «Fachleute und der Kommission» (Stellungnahme S. 3) vorenthalten wurde und er darüber nur aus der Sicht und nach Interpretation der Gesuchsteller Kenntnis erhalten hat. Gleichzeitig wird beantragt, dass sämtliche Beurteilungsgrundlagen, Stellungnahmen und Entscheide dem Einsprecher zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs eröffnet werden. Der Einsprecher verlangt Transparenz über die von den Baubehörden auf den Fall angewandten Beurteilungskriterien. Ohne deren Kenntnis kann der Einsprecher nicht entscheiden, ob er an seiner Einsprache festhält oder diese möglicherweise zurückzieht.
3. Insbesondere behaupten die Gesuchsteller folgende neue Tatsachen und rechtliche Würdigungen der Baubehörden:



Keine Staffelung des Gebäudes

4. Die Behauptung der Gesuchsteller, das Gebäude sei sowohl vertikal als auch horizontal so gestaffelt worden, dass es «als zwei separate Bauten in Erscheinung» trete (Stellungnahme S. 3), wird bestritten.
5. Nach ständiger Rechtsprechung des Kantonsgerichts kommt dem Begriff der Staffelung nach § 38 Abs. 5 PBG die Bedeutung einer vertikalen Staffelung zu (vgl. LGVE 2021 IV Nr. 3: Urteil 7H 19 185 vom 20. November 2020 m.Verw.a. V 98 214 vom 21.7.1999, E. 3b). Als gestaffelte Baukörper gelten mit anderen Worten ein oder mehrere Baukörper, die in der Höhe gestaffelt sind. Liegt ein in der Höhe gestaffelter Baukörper vor, ist die Geschosshöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat zu berechnen (A1-§ 138 Abs. 5 PBG). Die Staffelung des Baukörpers führt zu einem «versetzten Baukörper», d.h. zu einem Baukörper mit versetzten Gebäudeteilen. Wesentlich ist, dass gemäss dieser Norm einem Ganzen (Baukörper) bloss Teile, nämlich versetzte Gebäudeteile, zugeordnet werden. Dabei handelt es sich auch dann um einen gestaffelten Baukörper gemäss § 138 Abs. 5 PBG, wenn die Baukörper selber und nicht bloss Teile versetzt sind (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 324 vom 16. März 2016 E. 12.2.2; Urteile V 03 22 vom 22.1.2004, E. 3b sowie V 03 269 vom 22.6.2004, E. 2b mit Hinweis auf LGVE 2001 II Nr. 19 E. 5b). In welcher Grössenordnung die fraglichen Gebäudeteile bzw. Baukörper im Einzelfall versetzt sein müssen, um als gestaffelt zu gelten, lässt sich weder dem Gesetzestext noch den Materialien entnehmen. Gemäss kantonsgerichtlicher Rechtsprechung handelt es sich bei einem Gebäude indessen dann um einen gestaffelten Baukörper im Sinn von § 138 Abs. 5 PBG, wenn die Baukörper oder einzelne Gebäudeteile um mindestens 3 m versetzt sind. Dies entspricht einer Rückversetzung um mindestens die Höhe eines durchschnittlichen Vollgeschosses (§ 139 Abs. 1 PBG; Urteile V 7H 19 185 vom 20.11.2020, E. 5.2, V 04 165 vom 18.2.2005, E. 3c, V 03 269 vom 22.6.2004, E. 2b und V 98 214 vom 21.7.1999, E. 3d; zum Ganzen: V 08 236/V 08 238 vom 17.09.2009 E. 2b). Mit diesem Mindestmass soll zum Ausdruck gebracht werden, dass der zurückversetzte Teil auch optisch deutlich als Rückversetzung wahrnehmbar sein muss. Die Rechtsprechung zum Begriff «gestaffelter Baukörper» im Sinn von § A1-138 Abs. 5 PBG ist analog anzuwenden auf den gleichen Begriff von § 139 Abs. 7 PBG (LGVE 2011 II Nr. 11). Bei diesen Regelungen handelt es sich offensichtlich um Privilegierungsbestimmungen, die eine optimale Überbauung von Hanggrundstücken zum Ziel haben.
6. Nach dem Gesagten ist zu prüfen, ob eine Vertikalrückversetzung vorliegend derart ausgestaltet ist, dass beide Baukörper als «selbstständig» bezeichnet werden können. Dies ist der Fall, wenn die beiden Bauteile auch optisch klar voneinander zu unterscheiden sind. Diese optische Wahrnehmbarkeit der Versetzung muss dabei über den ganzen versetzten Bauteil und mithin über alle seine sichtbaren Geschosse gewährleistet sein. Dies ist hier aber nicht der Fall:
7. Entgegen der Auffassung der Gesuchsteller handelt es sich beim vorliegenden Bauprojekt gemäss der vorstehend wiedergegebenen Rechtsprechung des Kantonsgerichts nicht um gestaffelte Baukörper, da der Neubau keine vertikale Staffelung, d.h. eine Staffelung in der Höhe, aufweist. Dies gilt sowohl für die Süd-West- als auch für die Nord-West-Fassade. Die von den Gesuchstellern

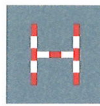


fälschlicherweise als gestaffelte Baukörper qualifizierten Gebäudeteile (vgl. u.a. separate Bemessung der Fassadenhöhe) liegen offensichtlich im Hang nebeneinander und sind lediglich horizontal versetzt. Demnach ist beim geplanten Bauvorhaben nicht von einer Staffelung im Sinn der dargelegten Rechtsprechung auszugehen (vgl. LGVE 2021 Nr. 3 E. 5.2).

8. Ist eine solche Versetzung bzw. Staffelung gemäss oben erwähnter Rechtsprechung (optisch) nicht wahrnehmbar, weist das Bauvorhaben nicht zwei versetzte Gebäudeteile auf, sondern erscheint als einziger, integraler Baukörper. Folglich sind sowohl die Geschosszahl als auch die Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe über das gesamte Gebäude zu ermitteln (§ A1-138 Abs. 5 PBG und § A1-139 Abs. 7 PBG). Erforderlich wäre alternativ eine deutlichere Trennung des Projekts in zwei kleinkörnige Bauten mit Satteldächern, wie es der Einsprecher schon in der Einsprache verlangt hat.

Natürlicher Terrainverlauf nicht relevant

9. Die Gesuchsteller behaupten, der natürliche Terrainverlauf von der Seestrasse her sei «so weit als möglich übernommen» worden (S. 3). Dies wird mit Nachdruck bestritten. Ein natürlicher Terrainverlauf weist keine spitzen Winkel von 20° bis 45° auf, wie dies dem angeblichen gewachsenen Terrain auf dem Plan Nachweis Fassadenhöhe entnommen werden kann; was notorisch sein dürfte.
10. Für die Bestimmung des gewachsenen Terrains ist aber der natürliche Terrainverlauf vorliegend ohnehin nicht massgeblich. Es ist diesbezüglich auf die ständige Rechtsprechung des Kantonsgerichts Luzern abzustellen (vgl. LGVE 2017 IV Nr. 1). Gemäss Praxis des Kantonsgerichts entspricht das gewachsene Terrain zwar grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf. Falls auf dem Grundstück aber schon verschiedentlich Aufschüttungen vorgenommen wurden, gilt als natürlich gewachsenes Terrain in erster Linie diejenige Höhe, die bei früheren Bauarbeiten in genehmigten Bauplänen (als solches) festgelegt worden ist. D.h. massgeblich ist nicht das neue gestaltete und bewilligte, sondern das aus den bewilligten Plänen ersichtliche ursprüngliche Terrain (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 01 302 vom 16.1.2003 E. 6c). Mit dem Abstellen auf das ursprünglich gewachsene Terrain soll verhindert werden, dass ein Grundeigentümer sein Grundstück aufschüttet, um die Höhenlage von künftigen Bauten zu Lasten von Nachbargrundstücken verbessern zu können. Zudem könnten damit unerwünschte Veränderungen des Orts- und Landschaftsbilds entstehen (LGVE 2009 II Nr. 12 E. 4c; zum Ganzen: Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 223 vom 20.1.2016 E. 5.3 mit weiteren Hinweisen), wie dies vorliegend gerade der Fall ist.
11. Vorliegend wird ein bestehendes Wohngebäude durch einen Neubau ersetzt. Im Sinn der vorstehend zitierten Rechtsprechung kann daher für die Bestimmung des gewachsenen Terrains nicht ohne Weiteres auf die heute bestehende Terrainlinie abgestellt werden. In erster Linie gilt diejenige Höhe über Meer als gewachsenes Terrain, die bei früheren Bauarbeiten in genehmigten Plänen festgelegt worden ist. Die Richtigkeit der von den Gesuchstellern aufgelegten Planunterlagen zum Terrainverlauf wird bestritten. Ein Nachweis mit den Bauplänen des bestehenden Wohnge-



bäudes fehlt gänzlich. Zudem unterlassen es die Gesuchsteller, die erwähnte Aufnahme des Geometers (bestehendes Terrain) sowie das erwähnte GIS Foto (gewachsenes Terrain) – deren beider Relevanz jedoch bestritten wird – aufzulegen, damit diese Angaben überprüft werden könnten. Weiter widersprechen die behaupteten Terrainverläufe dem eingezeichneten Terrain auf den Fassadenpläne zur Berechnung der Fassadenhöhe. Zusammengefasst sind die Baugesuchsunterlagen unvollständig und mangelhaft, weshalb die Baubewilligung zu verweigern ist.

Verletzung der Geschossigkeit, mangelhafte Berechnung

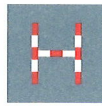
12. Wie bereits ausgeführt wird die Richtigkeit des von den Gesuchstellern eingezeichneten gewachsenen Terrains bestritten (vgl. Rz. 9 ff.). Da sich der Nachweis der Fassadenabwicklung des Untergeschosses ebenfalls auf dieses falsche Terrain stützt, wird auch die Richtigkeit dieses Nachweises bestritten. Weiter ist die Geschosszahl aufgrund der fehlenden Staffelung für das gesamte Gebäude zu ermitteln (§ A1-138 Abs. 5 PBG und § A1-139 Abs. 7 PBG). Es muss davon ausgegangen werden, dass das Projekt bei korrekter Berechnungsweise (über ein Gebäude sowie inkl. anrechenbarer Untergeschosse) bis zu sechs Vollgeschosse aufweist. Die Baugesuchsunterlagen sind unvollständig und mangelhaft, die Bauvorschriften werden verletzt und das Projekt ist jedenfalls abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Überschreitung der Firsthöhe, mangelhafte Berechnung

13. Da sich die Firsthöhenberechnung auf den mangelhaften Nachweis der Fassadenabwicklung des Untergeschosses stützt, wird auch die Richtigkeit der Firsthöhenberechnung der Gesuchsteller bestritten. Zudem ist erneut festzuhalten, dass es sich vorliegend um keine gestaffelten Baukörper handelt, weshalb die Firsthöhe einheitlich über den gesamten Neubau zu bemessen ist. Die zulässige Firsthöhe von 8.50 m wird somit jedenfalls überschritten. Zudem sind die Baugesuchsunterlagen in diesem Punkt wiederum unvollständig und mangelhaft.

Mangelhafter Nachweis betr. Gebäudelänge

14. Die Gesuchsteller behaupten, durch die Staffelung sei «die Gebäudelänge des Gebäudes gebrochen» worden (S. 3). Dies trifft zunächst in rechtlicher Hinsicht nicht zu, weil eine Staffelung gemäss Kantonsgerichtspraxis nur relevant ist, wenn sie vertikal erfolgt. Dies ist vorliegend eben nicht der Fall. Es liegt keine Staffelung vor (vgl. Rz. 4 ff.). Aus der Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes bringt die lediglich in horizontaler Ebene vorgenommene Gliederung keine nennenswerten Verbesserungen, weil die Horizontallinien des Baus und seiner prägenden Elemente gleich geblieben sind wie im ersten Projekt. Visuell bildet der Bau in seiner vollen Länge einen einzigen Block.
15. Die Gebäudelänge bemisst sich gemäss den Skizzen des Bau- und Verkehrsdepartementes zur Erläuterung des PBG und der PBG (Ausgabe 1. September 2002). Über den gesamten Neubau ist die Gebäudelänge anhand des flächenkleinsten, umschreibenden Rechtecks zu bemessen. Ein



Nachweis über die Einhaltung der maximalen Gebäudelänge liegt nicht vor, weshalb die Baugesuchsunterlagen unvollständig und mangelhaft sind. Der Einsprecher bestreitet somit die Einhaltung der gesetzlich zulässigen Gebäudelänge.

Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes, mangelhafte Berechnung der Fassadenhöhe

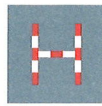
16. Gemäss § A1-122 Abs. 1 PBG beträgt der Grenzabstand die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4 m bei Massivbauten und 6 m bei Weichbauten. Die Höhe der Fassaden ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreieckes nicht mit zu berücksichtigen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen (Abs. 4). Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge, was vorliegend der Fall ist, erhöht sich der Abstand zur gegenüberliegenden Grenze um einen Viertel der Mehrlänge bis auf höchstens 10 m (Abs. 5).
17. Mit Verweis auf die vorstehenden Ausführungen handelt es sich vorliegend nicht um gestaffelte Baukörper, sondern um einen einzigen Gesamtbau. Die Fassadenhöhe ist somit für die vier Fassaden des Gesamtbaus gemäss oben aufgezeigten gesetzlichen Bestimmungen zu berechnen. Die Pläne «Fassadenhöhe Nachweis» entsprechen nicht den gesetzlichen Vorgaben. Auch die notwendigen Grenz- bzw. Strassenabstände werden von den Gesuchstellern nicht ausgewiesen. Anhand der Baupläne muss davon ausgegangen werden, dass die gesetzlichen Grenzabstände zu den nachbarlichen Grundstücken unzulässigerweise unterschritten werden. Wie bereits ausgeführt, wird die Richtigkeit des von den Gesuchstellern eingezeichneten gewachsenen Terrains bestritten (vgl. Rz. 9 ff.). Da sich auch die Berechnung der Fassadenhöhen auf ein falsches Terrain stützt, wird die Berechnung an sich bestritten. Das Bauvorhaben ist keinesfalls bewilligungsfähig.

Fehlende Eingliederung wegen Flachdachs

18. Die Gesuchsteller behaupten, es sei «von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich ein Flachdach vorgeschrieben» worden, damit das Gebäude nicht als zu dominant erscheine (S.3). Diese Begründung erhellt nicht. Satteldächer wirken eindeutig weniger dominant als ein wuchtiger Neubau mit Flachdach. Zudem wurde in der bisherigen Praxis der Baukommission in der betroffenen Bauzone unterhalb der Stadelstrasse stets auf einem Satteldach beharrt. Auch auf dem von den Gesuchstellern als Gegenbeispiel angeführten Grundstück Nr. 2294, GB Horw verfügt der prägende zentrale Hauptbau über ein Satteldach. Zur Differenzierung der Vorgaben zur Dachgestaltung kann auf die Ausführungen in Rz. 28 ff. zum Begriff der «landschaftlich empfindlichen Lage» verwiesen werden. Was den oberen Teil der Stadelstrasse betrifft, muss nicht auch in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kernzone und zur Kapelle richtig sein.

Zu Ziff. 2-4

19. Die Frist ist von Amtes wegen zu prüfen. Im Übrigen keine Bemerkungen.



B. Zu II. Zur Einsprache

Zu ad 1. Formelles

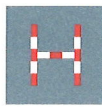
20. Keine Bemerkungen

Zu Ad. 2 BLN-Objekt 1606

21. Die Gesuchsteller versuchen, die Bedeutung des BLN-Schutzgebiets für den Winkel Horw zu mindern, weil sich hier keine «markanten Burgen» befänden und das Inventar für den Winkel keine Aussagen zum Ortsbild enthalte (S. 4). Diese Einwände sind unbehilflich. Der BLN-Plan gilt auch ausserhalb der besonders erwähnten Inventarobjekte. Richtig ist, dass das BLN-Schutzgebiet für die kantonalen und lokalen Behörden nicht unmittelbar verbindlich ist. Es bleibt aber ein Beurteilungskriterium bei der Interpretation der kantonalen und kommunalen Bauvorschriften. Diese sind im Lichte des Bundesplans zu konkretisieren. Das gilt insbesondere für den Begriff der «landschaftlich empfindlichen Lage», der für die Zone des Baugesuchs gilt. Dieser Begriff muss gerade aus Gründen des BLN-Schutzgebiets an verschiedenen Lagen auf der Horwer Halbinsel unterschiedlich streng beurteilt werden. Wie in der Einsprache bereits ausgeführt wurde, muss er für die fragliche Bauparzelle besonders streng beachtet werden. An den Ausführungen in der Einsprache wird deshalb festgehalten.

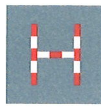
Zu Ad. 3 Verletzung der Zone W 2, landschaftlich empfindliche Lage (Art. 8 Abs. 4 BZR)

22. Bestritten, dass das Bauvorhaben die Vorschriften der W2 0.25 einhalten sollen. Gemäss Art. 8 Abs. 2 BZR ist für das Baugrundstück eine Ausnützungsziffer von 0.25 zulässig. Die Gesuchsteller halten in der Ausnützungsberechnung fest, dass die maximalzulässige anrechenbare Geschossfläche von 249 m² eingehalten wird (28.74 m²). Dies wird bestritten. Einen Nachweis für die geltend gemachten Abzüge gemäss § 68 Abs. 3 lit. a PBV sowie § A1-11 lit. c PBV fehlen gänzlich. Weiter kann dem Plan «Nachweis Ausnützung» vom 18. Januar 2020 entnommen werden, dass die Gesuchsteller die Küchen- und Badeinrichtungen von der anrechenbaren Geschossfläche abgezogen haben, was offensichtlich nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Als anrechenbare Geschossflächen gelten die tatsächlichen Flächen des abgeschlossenen Raumes aller Geschosse ohne Aussenmauern und ohne die in § A1-10 Abs. 1 PBV genannten Flächen (§ A1-9 Abs. 1 PBV). Im Weiteren wurden bei der Ausnützungsberechnung auch die beiden begehbaren Atrien nicht berücksichtigt. Die Atrien stellen anrechenbare Geschossflächen dar, da sie insbesondere auch das Volumen des Neubaus wesentlich beeinflussen. Die Ausnützungsberechnung der Gesuchsteller ist mangelhaft und die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche wird vorliegend eindeutig überschritten. Die Überschreitung der



zulässigen Ausnützungsziffer zeigt auch auf, dass es sich vorliegend um einen überdimensionierten Neubau handelt, der sich nicht ins Orts- und Quartierbild eingliedert. Das Baugesuch ist jedenfalls abzuweisen.

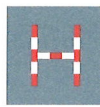
23. Weiter bestritten, dass das Gebäude nur ein bzw. zweigeschossig in Erscheinung treten soll (Rz. 12). Weiter bestritten, dass eine vertikale und horizontale Staffelung im Sinn der Rechtsprechung des Kantonsgerichts vorliegt und sich die Baukörper voneinander abheben (Rz. 4 ff.). Die Behauptungen der Gesuchsteller entkräften die vom Einsprecher gemachten Anforderungen in keiner Weise. Weiter wird bestritten, dass die offenbar von den örtlichen Baubehörden begrüßten Projektänderungen den qualitativen Anforderungen des Baurechts an die spezifische Lage des Bauvorhabens genügen. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in der Einsprache verwiesen.
24. Die Gesuchsteller vermeiden es, den Zusatz «landschaftlich empfindliche Lage» zu erörtern und reduzieren die Bauzone auf ihr numerisches Mass. Wieder berufen sie sich auf «die begutachteten Behörden», welche die Körnigkeit des geplanten Blocks als «passend bezeichnet» hätten. Dies widerspricht dem visuellen Bild, das den Block als Fremdkörper in seiner unmittelbaren Umgebung offenbart. Auch diesbezüglich sind die kommunalen und kantonalen Stellungnahmen und Entscheide dem Einsprecher zu eröffnen.
25. Die Dachform ist ausdrückliches Element der Anforderungen nach Art. 8 Abs. 4 BZR, wonach der Gemeinderat «Baubewilligungen mit Auflagen über ... Dachgestaltung ... verbinden» kann. Der Einwand der Gesuchsteller zielt entsprechend ins Leere.
26. Dass anderswo in der Zone W2 0,25 Bauten bewilligt worden sind, die jenem des Baugesuchs ähneln, ist belanglos. Entscheidend ist, was der Begriff der «landschaftlich empfindlichen Lage» im Fall des vorliegenden Baugesuchs bedeutet. Es handelt sich dabei um einen sogenannten unbestimmten Rechtsbegriff, mit welchem der Gesetzgeber der rechtsanwendenden Behörde den Auftrag erteilt, Sinn und Zweck der Regelung im Einzelfall sachgerecht zu konkretisieren. Er verlangt damit, dass Verfügungen alle qualitativen Aspekte des Einzelfalls berücksichtigen, die sich mit generell-abstrakten Normen nicht abschliessend regeln lassen. Eine Baubewilligung, welche der landschaftlich empfindlichen Lage Rechnung zu tragen hat, muss innerhalb der geltenden Bauzone Differenzierungen vornehmen, welche dem Grad landschaftlicher Empfindlichkeit entsprechen. Für den konkreten Fall bedeutet dies, dass für Gebäude oberhalb der Stadelstrasse weniger strenge Anforderungen zu gelten haben und dass je näher ein Bau der Kernzone zu liegen kommt, strengere Massstäbe anzuwenden sind. Ein Bau, der unmittelbar neben der Kernzone und dem Seeufer liegt und direkt an die Baugruppe Winkel grenzt, muss sich Regeln unterziehen, welche sich von jenen der Kernzone und der Uferzone inspirieren lassen.
27. Mit der «landschaftlichen Empfindlichkeit» verweist die Bauzone ausdrücklich auf das Gebot des Landschaftsschutzes. Dieser findet an einer schematischen Zonengrenze keine Geltungsschranke. Vielmehr ist die visuell wahrnehmbare Grenze einer Geländekammer und nicht die Zonengrenze Massstab der Beurteilung. Am Standort der geplanten Baute sind der harmonische Übergang zur Kernzone Winkel und die Nähe zur denkmalgeschützten Kapelle das massgebliche Kriterium der



landschaftlichen Empfindlichkeit. Diese qualitativen Kriterien überlagern die numerische Grösse der Zone W2 0,25. Was in weiterer Entfernung von Kernzone, Kapelle und See noch angehen mag, ist unmittelbar angrenzend an die Kernzone bzw. die im Inventar eingetragene Baugruppe unzulässig.

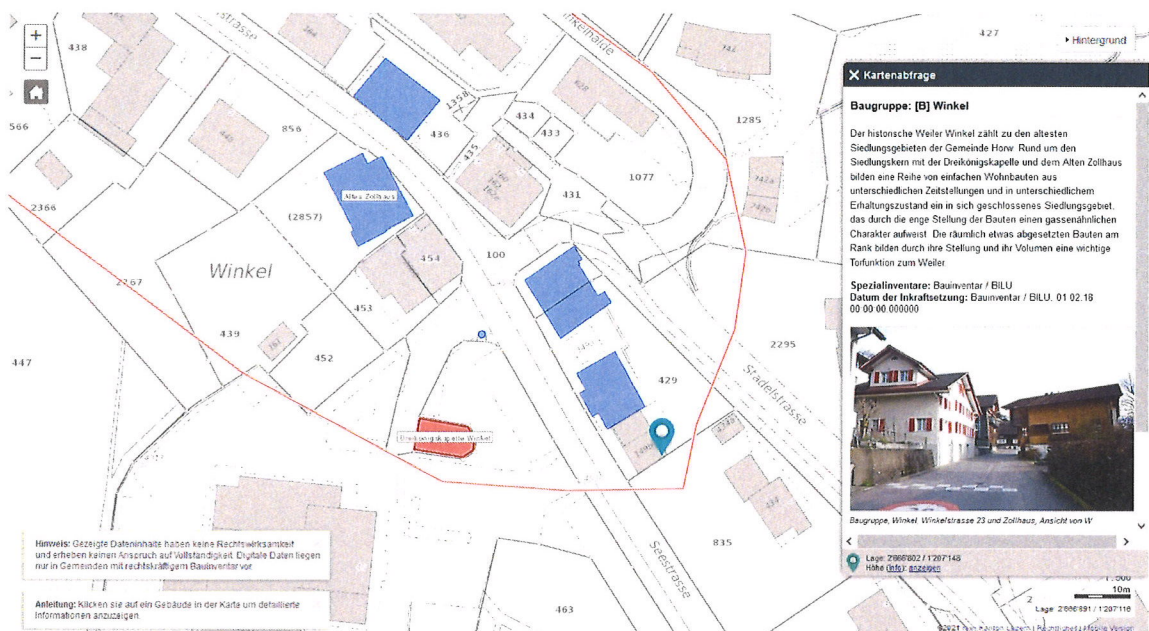
Zu Ad 4. Verletzung des Eingliederungsgebots

28. Bestritten, dass die Gebäudelänge um 20 % unterschritten werden soll (Rz. 28), das Gebäude nur zweigeschossig in Erscheinung treten soll (Rz. 12), gestaffelt sein soll (Rz. 4), als feingliedrige Baute in Erscheinung treten soll sowie das Flachdach leichter wirken soll als ein Satteldach (Rz. 18). Dass sich weiter weg von der Baugruppe Winkel und dem historischen Ortskern moderne Bauten mit Flachdächern durchgesetzt haben sollen, ist irrelevant.
29. Entgegen der Ansicht der Gesuchsteller erstreckt sich das Eingliederungsgebot nicht nur auf die Umgebung innerhalb der Bauzone, in welcher eine Baute liegt. Das Eingliederungsprinzip ist nicht zonengebunden, sondern bezieht sich auf das Orts- und Landschaftsbild, in welchem die Baute erscheint. Es gelten somit eben gerade nicht «ausschliesslich die jeweiligen Zonenbestimmungen» (S. 5 der Stellungnahme). Würde man der Ansicht der Gesuchsteller folgen, hätte das Eingliederungsgebot keinen eigenen Inhalt und wäre daher überflüssig. Demgegenüber soll das Prinzip genau jene ganzheitliche Sichtweise einfordern, welche an den notwendigerweise schematischen Zonengrenzen zu wenig Beachtung findet. Das Eingliederungsgebot hat den Rechtscharakter eines Grundsatzes, welcher über den konkreten Regeln der Zonenordnung liegt und deren Schematismus korrigieren soll. Es hat daher am Standort der geplanten Baute besonders hohe Geltung.
30. Schon in der Einsprache wurde ausgeführt, dass das Erscheinungsbild der geplanten Baute bemängelt wird (wenig gegliederte, fast 30 Meter lange Front, Charakter als langer Wohnblock mit ausgeprägten Horizontallinien, Blockcharakter der Baute). Überdies liegt wie erwähnt keine Staffelung vor (Rz. 4 ff.). Die neue Gliederung hat insbesondere nicht zur Folge, dass die Geschosszahl und die maximale Firsthöhe von 8,50 m für die beiden Bauteile einzeln berechnet werden könnten. Es gilt die einheitliche Berechnung der verschiedenen Höhen ab dem relevanten Terrain für das gesamte Projekt. Der geplante Block durchbricht den bisherigen Terrainverlauf zwischen See-Strasse und Stadelstrasse in krasser Weise. Nur eine kleinkörnige Überbauung mit zwei Bauten würde den Terrainverlauf, der das Gesamtbild der Zone prägt, erhalten. Offenbar «wurde ein Modell erstellt, welches die Einfügung der Baute ins Orts- und Landschaftsbild bestätigt» (S. 3). Dies kann anhand der Pläne klar bestritten werden.
31. Zusätzlich muss sich das Projekt in das Umfeld der Baugruppe Winkel einfügen. Hier geht es um den historischen Kern des Winkels und dessen kleinkörnige Bauweise mit Giebedächern sowie die Betonung der vertikalen Linien. Das geplante Projekt verletzt jedes dieser Merkmale seiner Umgebung und ist somit auch unter dem Gesichtspunkt der Eingliederung nicht bewilligungsfähig.

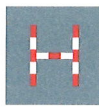


Zu Ad. 5 Verletzung des angrenzenden historischen Ortskerns

32. Für die Gesuchsteller ist nach eigenen Ausführungen nicht nachvollziehbar, welche Baugruppe Winkel das vorliegende Bauvorhaben stören soll.
33. Es handelt sich bei der gestörten Baugruppe um die Baugruppe Winkel, welche im Bauinventar Luzern BILU enthalten ist und wie folgt umschrieben wird: «Der historische Weiler Winkel zählt zu den ältesten Siedlungsgebieten der Gemeinde Horw. Rund um den Siedlungskern mit der Dreikönigskapelle und dem Alten Zollhaus bilden eine Reihe von einfachen Wohnbauten aus unterschiedlichen Zeitstellungen und in unterschiedlichem Erhaltungszustand ein in sich geschlossenes Siedlungsgebiet, das durch die enge Stellung der Bauten einen gassenähnlichen Charakter aufweist. Die räumlich etwas abgesetzten Bauten am Rank bilden durch ihre Stellung und ihr Volumen eine wichtige Torfunktion zum Weiler.»
34. Die Baugruppe umfasst unter anderem die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden erhaltenswerten Wohnbauten (wohl proportioniertes Chalet-Wohnhaus im Schweizerhausstil und Blockbau-Wohnhaus auf Grundstück Nr. 429, GB Horw) sowie die sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindliche denkmalgeschützte und schützenswerte Dreikönigskapelle Winkel, welche einen erheblichen künstlerischen, historischen, heimatkundlichen und wissenschaftlichen Wert aufweist. Die Baugruppe reicht denn gemäss Geoportal auch in das Baugrundstück Nr. 835, GB Horw hinein.



35. Nach Ansicht der Gesuchsteller gelten für das Baugrundstück nur die Vorschriften der Wohnzone W2 o,25 «und nicht die Bestimmungen der Kernzone». Diese hätten für den zu beurteilenden Fall «keine Rechtswirkungen» (Stellungnahme S. 6). Diese Auffassung widerspricht freilich § 142 Abs. 1 PBG, der insbesondere den Schutz historischer Ortskerne regelt. Danach «ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Bauten Rechnung zu tragen». Der Absatz schliesst ausdrücklich mit der Ausdehnung des Geltungsbereichs dieser Vorschrift



über die formale Grenze des Schutzgebiets hinaus: «Das gilt auch für Neubauten und Änderungen an bestehenden Bauten *in der Umgebung* solcher Bauwerke».

36. Da das unmittelbar angrenzende Grundstück Nr. 429, GB Horw bereits zum historischen Ortskern Winkel gehört, fällt die geplant Baute unter den Begriff der «Bauten in der Umgebung» des geschützten Kerns. Das Projekt verletzt somit § 142 Abs. 1 PBG.

Zu Ad. 6 Verletzung des Denkmalschutzes der Kapelle

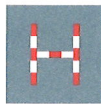
37. Die Gesuchsteller behaupten, dass mit dem vorliegenden Bauvorhaben «die Bedingungen der kantonalen Denkmalpflege vollumfänglich erfüllt» würden (S. 7). Offenbar sind vorher «Bedenken» geltend gemacht worden, die dem Einsprecher nicht zur Kenntnis gebracht wurden. Auch die Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen und Behörden entziehen sich der Kenntnis des Einsprechers.
38. Die Stellungnahme der kantonalen Denkmalschutzbehörde sind dem Einsprecher zusammen mit sämtlichen weiteren kantonalen Stellungnahmen und Entscheiden zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs zu eröffnen.
39. Die Vorbringen der Gesuchsteller zu diesem Punkt werden bestritten. Insbesondere ist die Behauptung verfehlt, es gebe «kaum einen Standort, von dem gleichzeitig die Kapelle und das Bauvorhaben sichtbar» würden. Ein Augenschein könnte darüber falls erforderlich Klarheit verschaffen. Verfehlt ist ebenfalls der Vergleich des einstöckigen Autounterstellplatzes beim Nachbargebäude mit dem massigen, fünf Stöcke über die Seestrasse hervorragenden Bau des Projekts.
40. Der geplante Bau liegt zweifelsfrei im Perimeter der Schutzzone um die Dreikönigskapelle und unterliegt deshalb den Auflagen, welche § 142 Abs. 1 PBG für die Umgebung der Kapelle formuliert: Bausubstanz, Charakter, Gestalt und optische Wirkung des Projekts müssen dem historischen Bild des geschützten Bauwerks entsprechen. Bisher tun dies alle Bauten im Sichtbereich der Kapelle. Der geplante Bau würde als einziges Objekt den harmonischen Gesamteindruck zerstören. Er ist bereits aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig.

Zu Ad. 7 Baurechtlicher Hinweis

41. Aufgrund des mangelhaft ausgewiesenen Terrains muss davon ausgegangen werden, dass das Projekt bis zu sechs Vollgeschosse aufweist (vgl. Rz. 12).
42. Es wird daran festgehalten, dass das Projekt Art. 39 Abs. 3 BZR sowie § 140 PBG wie auch § 1 Abs. 1 DSchG verletzt.

Verletzung der Regeln betr. Anordnung und Geometrie der Parkieranlage

43. Gemäss Art. 9 Abs. 1 BZR sind Abstell- und Verkehrsflächen verkehrsgerecht anzulegen. Die Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen werden in der VSS-Norm SN 640 291a geregelt.



Diese Bestimmungen sind anwendbar auf öffentliche und nicht öffentlich zugängliche Parkierungsanlagen auf öffentlichem und privatem Grund (Ziff. 1). Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Parkierungsanlage der Komfortstufe A, da eine Wohnnutzung vorgesehen ist (vgl. Tab. 1). Die Breite der Fahrgasse muss bei Gegenverkehr mindestens 5.00 m bzw. 5.40 m (in Kehren) betragen (vgl. Tab. 4).

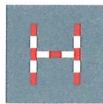
44. Im Grundrissplan der Einstellhalle sind die Parkplätze und die Fahrgasse nicht eingezeichnet bzw. vermasst, weshalb diese nicht abschliessend überprüft werden können. Zudem entspricht die Zufahrt zur Einstellhalle nicht den gesetzlichen Vorgaben (u.a. bzgl. Wartebereich, Kreuzungsmöglichkeiten, Parkierungsradien). Gegenteiliges wird von den Gesuchstellern auch nicht nachgewiesen. Zudem ist auch kein behindertengerechter Parkplatz geplant, obwohl die Gesuchsteller einen Abzug für behindertengerechtes Bauen bei der Ausnützung geltend machen. Die Anordnung der Kellerabteile und Pneuboxen hinter den jeweiligen Parkplätzen entsprechen nicht den feuerpolizeilichen Vorschriften und sind nicht zulässig. Die mangelhafte Erschliessung zeigt wiederum auf, dass es sich vorliegend um einen überdimensionierten Neubau handelt, der sich nicht ins Quartier- und Ortsbild eingliedert, geschweige denn in die verletzliche Umgebung der Baugruppe.

Verletzung der Sichtzonen

45. Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden, wenn dadurch die erforderlichen Sichtverhältnisse der Strassenbenützer beeinträchtigt werden. Innerhalb der Sichtzone ist die freie Sicht zu gewährleisten (§ 90 Abs. 1 und 2 StrG). Das Sichtfeld ist gemäss der VSS Norm SN 640 273a von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Diese Anforderung gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee, Werbeplakate oder parkierte Fahrzeuge. Signale und Wegweiser sollen nicht im Sichtfeld des Fahrzeuglenkers aufgestellt werden. Die Sichtbedingungen gemäss den unter Ziffer 9 der genannten Norm definierten Grundlagen müssen sowohl in der Ebene als auch im Raum erfüllt sein. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.6 m und 3.0 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist (SN 640 273a, Ziffer 10, Seite 6). Sofern die Sichtzone Nachbargrundstücke betrifft, haben die Gesuchsteller die schriftliche Erklärung der betroffenen Grundeigentümer zur Freihaltung der Sichtzone und die Zustimmung zur Anmerkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung beizubringen (§ 90 Abs. 3 StrG).
46. Die Sichtzonen werden vorliegend nicht ausgewiesen, weshalb diese nicht abschliessend überprüft werden können. Die Baugesuchsunterlagen sind unvollständig und mangelhaft.

Zu Ad. 8 Umweltschutzhinweis

47. Das Grundstück liegt im Gewässerschutzbereich A_{II}, was im Rahmen einer allfälligen nach Überarbeitung des Projekts erfordernden Bewilligung zu berücksichtigen wäre. Im Übrigen keine Bemerkungen.



Zu Ad. 9 Alternativvorschlag

48. Es wird daran festgehalten, dass *drei versetzte*, kleinkörnig erscheinende Satteldachhäuser auf dem Baugrundstück sich gut in die Umgebung eingliedern und problemlos realisiert werden könnten.

Aus den dargelegten Gründen ersuche ich Sie, den Anträgen der Einsprache zu entsprechen.

Ich bitte Sie, sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Gemeindeschreiber, die Einsprache gutzuheissen.

Freundliche Grüsse

Domino Hofstetter

im Doppel

Kopie an: Klientenschaft