

Horw, 10.12.2023

Einsprache gegen das Baugesuch Villa Stutz

Grundstück Nr. 3, Im Stutz 14, St. Niklausen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Bei der Villa Stutz handelt es sich um ein im Zonenplan B aufgeführtes schützenswertes Gebäude der Kategorie 1 (Baujahr 1632). Das Grundstück liegt in der zweigeschossigen Wohnzone in empfindlicher Lage (neu W2b), in der geschützten Parkanlage Stutz und im Bereich des BLN-Schutzgebiets 1606. Sie wurde verschiedentlich umgebaut und 1995/96 über eine architektonisch rücksichtslos an die Westfassade angehängte, ihr Erscheinungsbild verschandelnde Treppen- und Liftanlage neu erschlossen.

Mit dem vom 27. Nov. bis 16. Dez. öffentlich aufliegenden Baugesuch ersucht die Bauherrschaft unter anderem um die Bewilligung eines Ersatzbaus dieser Treppen/Lift-Anlage in einem nur rund 2 m von der Westfassade des geschützten Gebäudes abgesetzten, 14.7 m hohen Turm.

Dagegen erheben wir Einsprache und stellen die folgenden Anträge:

1. Das Baugesuch sei abzulehnen und zur Überarbeitung zurückzuweisen.
2. Der vom historischen Gebäude klar abgesetzte Lift- und Treppenturm dürfe die Fassadenhöhe des bestehenden Gebäudes nicht übertreffen und seine seeseitige Fassadenbreite habe sich auf das notwendige Minimum zu beschränken.
3. Das Dachgeschoss der Villa sei weiterhin gebäudeintern über die bestehende Treppe eventuell ergänzt mit einer zusätzlichen Liftanlage zu erschliessen.
4. Es sei gemäss § 142 Abs. 3 PBG eine Stellungnahme der kantonalen Dienststelle für Denkmalpflege einzuholen.
5. Auf Terrainveränderungen und den Bau der Pergola in der Uferschutzzone sei zu verzichten.
6. Mit Verweis auf den Plan "Untergeschoss-Gartengeschoss" sei von Amtes wegen vorausschauend zu beurteilen, ob in der Uferschutzzone eine unterirdische Verbindung zwischen der Villa und dem Bootshaus grundsätzlich bewilligungsfähig wäre.

Dies begründen wir wie folgt:

1. Anpassung des Lift-/Treppenturms an den Charakter des bestehenden Gebäudes

Gemäss PBG § 142 Abs.1 ist "bei Veränderungen an Gebäuden oder Gebäudeteilen von geschichtlicher, kunstgeschichtlicher oder besonderer architektonischer Bedeutung, insbesondere an solchen, die im Bauinventar gemäss dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 eingetragen sind, der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Bauten Rechnung zu tragen. Das gilt auch für Neubauten und Änderungen an bestehenden Bauten in der Umgebung solcher Bauwerke."

Wir anerkennen die löbliche Absicht der Gesuchsteller, mit der Trennung von historischen und modern Bauelementen die Bausünde aus der Zeit 1995/96 zu mildern um die ursprüngliche Erscheinung der Villa wieder besser zur Geltung zu bringen und damit das Landschaftsbild zu verbessern. Unser Anspruch, dass sich die Annexbaute der geschützten Villa optisch klar unterordnen soll, blieb daher 2022 anlässlich unserer Vorbesprechungen mit Vertretern des Büros Matteo Thun und Partnern unwidersprochen (siehe Abb. 1). Deshalb erstaunt es sehr, dass das Baugesuch statt eines niedrigeren einen höheren und massigeren

Lift/Treppenturm, in noch geringerem Abstand zum historischen Gebäude vorsieht als ursprünglich von Matteo Thun und Partnern skizziert.

2. Reduktion der seeseitigen Fassadenbreite des Lift- und Treppenturms

Um die – das Landschaftsbild störende – seeseitige Fassade des Turms möglichst schlank erscheinen zu lassen, regen wir an – wie von Matteo Thun und Partnern ursprünglich vorgesehen (s. Abb.2) –, den Liftschacht statt im Zentrum der Treppenanlage nordöstlich oder südwestlich davon zu planen.

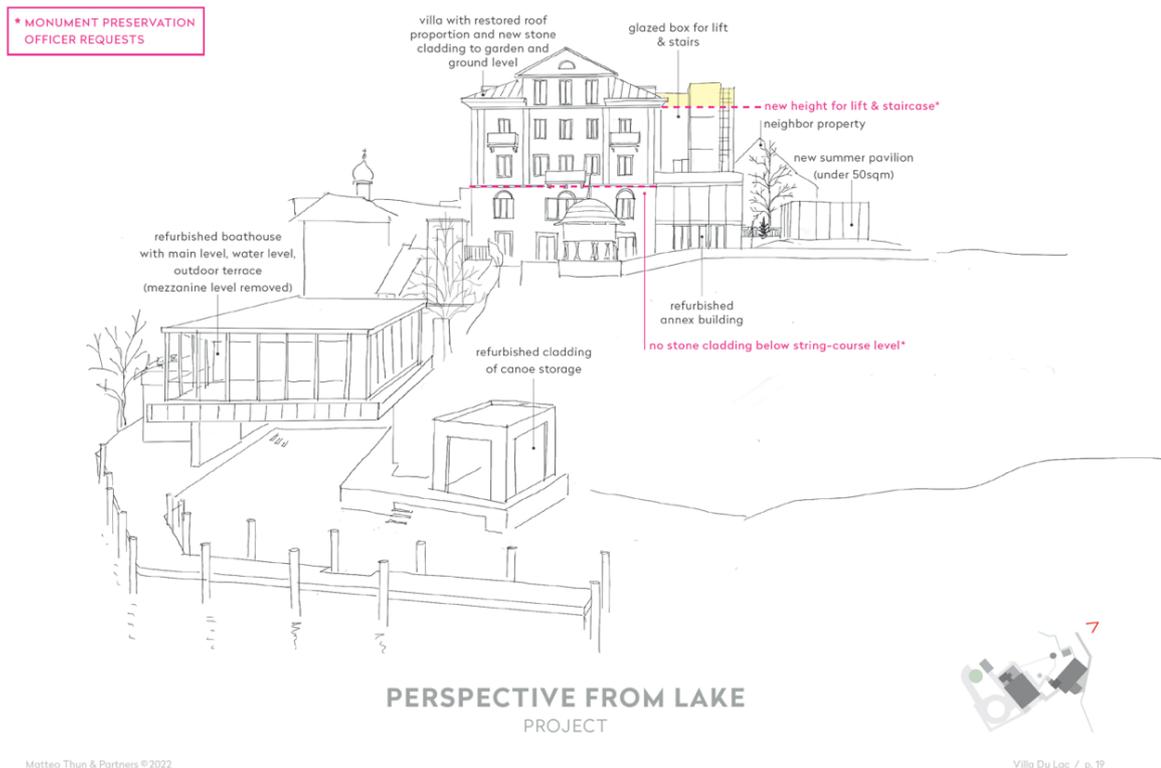


Abb.1: Kenntnisnahme unserer Forderung nach Reduktion der Turmhöhe auf die Höhe der Westfassade durch Matteo Thun & Partners im Jahr 2022

Je schmaler die seeseitige Fassade des modern gestalteten Lift-/Treppenturms erscheint und je weiter er dadurch vom historischen Gebäude wegrücken kann, umso weniger beeinträchtigt er die Erscheinung des schützenswerten Gebäudes und damit des gesamten Landschaftsbilds.

3. Reduktion Höhe des Lift- und Treppenturms

- Wie in den obenstehenden Abbildungen gezeigt, kann der Lift- und Treppenturm in seiner Höhe um ein Stockwerk reduziert werden. Wenn er nur noch die Fassadenhöhe des bestehenden Gebäudes erreicht, ordnet er sich diesem optisch unter. Damit wird ein wesentliches Kriterium des Landschafts- und Kulturdenkmalschutzes erfüllt.
- Diese Forderung ist dem Gesuchsteller zuzumuten (Verhältnismässigkeit im engeren Sinn), da das Dachgeschoss der Villa über die noch bestehende, gebäudeinterne Treppe erreicht werden kann und sich diese bei Bedarf mit einem Treppenlift oder einer gebäudeinternen Liftanlage ergänzen lässt.
- Der Verzicht auf den vorgeschlagenen Rückbau dieser Treppe schränkt zwar die geplante Mehrnutzung der beiden obersten Stockwerke ein. Der Eigentümer hat aber keinen Anspruch auf Maximierung seiner Raumnutzung zulasten des Schutzes des Kulturdenkmals.

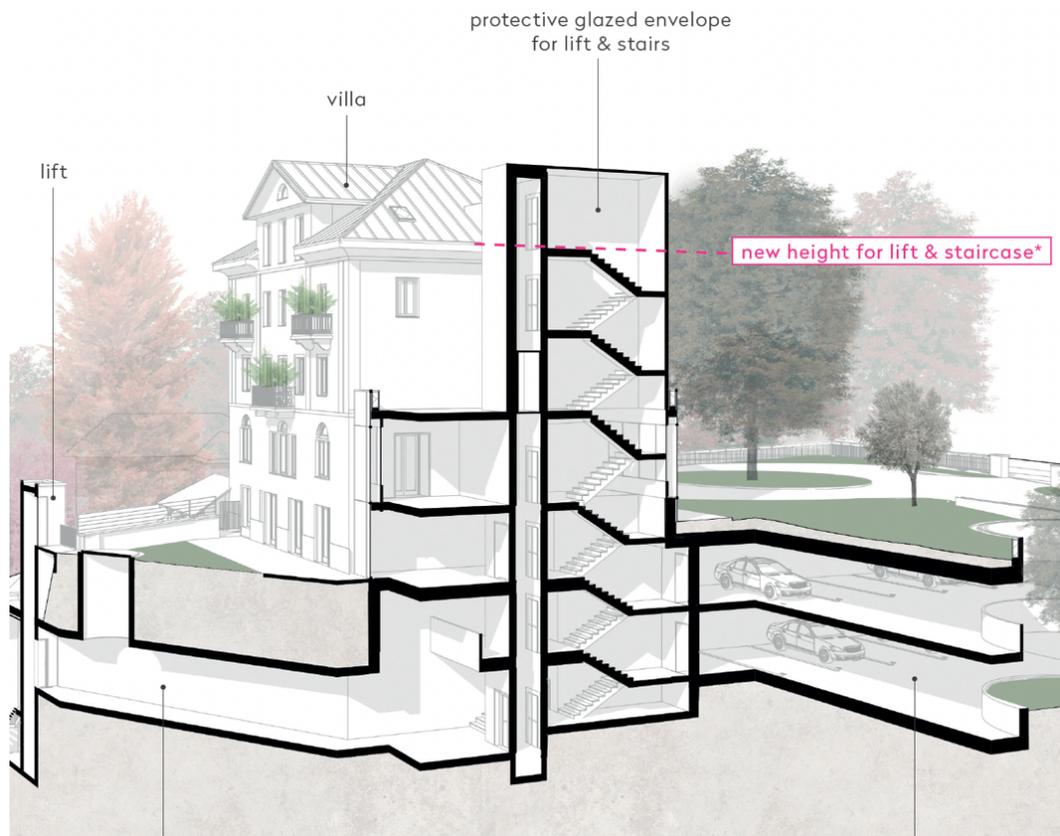


Abb.2: Liftschacht nordöstlich der Treppenanlage geplant

4. Maximal zulässige Firsthöhe

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass

- nach dem aktuell noch gültigen BZR (Art. 8) die Firsthöhe von Neubauten 8.5 m nicht überschreiten darf.
- das – vom Einwohnerrat genehmigte – neue BZR in der Zone W2b die maximal erlaubte Höhe von Bauten mit Flachdach auf 7.0 m beschränkt und
- somit der beantragte 14.7 m hohe Turm eigentlich nicht bewilligungsfähig ist.

Wir realisieren selbstverständlich, dass für die bestehende, unansehnliche Treppen/Lift-Konstruktion Bestandsschutz besteht. Davon kann aber der neu geplante, deutlich höhere und mehr Raum in Anspruch nehmende Turm nicht profitieren.

5. Terrainveränderungen und Neubauten in der Uferschutzzone

Art. 22 BZR verbietet Neubauten und Terrainveränderungen in der Uferschutzzone.

6. Unterirdische Bauten in der Uferschutzzone

Der Bau eines unterirdischen Zugangs von der Villa zum Bootshaus in der Uferschutzzone ist zwar nicht Teil des Baugesuchs, sondern wird nur als künftig mögliche Weiterentwicklung erwähnt. Da sich das BZR nicht zu

unterirdischen Bauten in der Uferschutzzone äussert, wäre es aber wünschenswert vorausschauend zu klären, ob ein derartiges Projekt überhaupt bewilligungsfähig wäre.

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, wir ersuchen Sie, unserer Einsprache die gesetzliche Folge zu geben und gestützt auf Art. 35 Abs. 2 (BZR), auch Ihrerseits

- Verbesserungen der beanstandeten, – das Orts- und Landschaftsbild störenden – Anlage zu verlangen,
- gegebenenfalls zusätzliche Vorschläge zur besseren Eingliederung des Projekts zu unterbreiten und
- eine Stellungnahme der kantonalen Dienststelle für Denkmalpflege einzuholen.

Freundliche Grüsse

Verein Pro Halbinsel Horw

Der Präsident:

Der Vizepräsident:

René Gächter

Philippe Mastronardi

Kopie an: Kantonale Denkmalpflege, Mathias Steinmann, Libellenrain 15, Postfach, 6004 Luzern