

Baudepartement der Gemeinde Horw
Raumplanung und Baubewilligungen
Gemeindehausplatz 1
6048 Horw

Horw, 14. März 2024

**Duplik
zur Stellungnahme der Bauherrschaft Villa du Lac AG,
auf unsere Einsprache, das Baugesuch zur Sanierung und den Um-
bau der Villa Stutz betreffend.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir danken Ihnen für die Zustellung

- der Stellungnahme der GZP Architekten AG (eingegangen am 26. Febr. 2024) zu unserer Einsprache gegen das Baugesuch zur Sanierung und Umbau der Villa Stutz vom 10.12.23 und
- der umfangreichen Dokumentation über den jahrelangen Schriftwechsel zwischen den Architekten und dem Gebietsdenkmalpfleger Mathias Steinmann.

Sie haben uns zur Ausarbeitung der Duplik eine Fristerstreckung bis zum 15. April 2024 gewährt.

Gerne nehmen wir fristgerecht wie folgt Stellung:

Wir halten an allen Anträgen unserer Einsprache fest.

Im Folgenden äussern wir uns nur zum Treppen- und Liftturm- Anbau des Bauprojekts.

In unserer Einsprache vom 10. 12. 2023 haben wir der Gesuchstellerin vorgeschlagen, auf das Projekt von Matteo Thun und Partnern zurückzukommen. In ihrer Stellungnahme vom 22. 1. 2024 halten sie am eingereichten Projekt fest. Deshalb kommen wir nicht umhin, unsere Anträge etwas ausführlicher zu begründen. Wir stützen uns dabei auf folgende Argumente:

1. Denkmalpflege
2. Eingliederung (geltendes und künftiges BZR)
3. Kulturobjekt
4. BLN-Gebiet
5. Bestandesgarantie

- 6. Öffentliches und privates Interesse
- 7. Vogelschutz

1. Denkmalpflege

Im Abschnitt "I. Vorbemerkungen" der Stellungnahme zu den Einsprachen BK-Nr. 2023 6186 vom 22.01.2024 zitiert Luzi Andreas Meyer die Stellungnahmen des Gebietsdenkmalpflegers Mathias Steinmann unvollständig. Die ersten drei Absätze stammen aus dem E-Mail vom 15. 6. 2022 von Mathias Steinmann an Luzi Meyer. Darin stellt der Denkmalpfleger folgende, in der Stellungnahme nicht zitierte Bedingungen für die Zulässigkeit des Turms:

- *Eine externe Erschliessung über einen freistehenden, vom Haus abgesetzten Treppen-/ Liftturm ist möglich. **Die Konstruktion ist möglichst filigran und zurückhaltend zu gestalten und sollte sich dem Haus unterordnen.***
- ***Auf eine Erschliessung des Dachgeschosses über den externen Treppen-/Liftturm ist zu verzichten, damit die Dachtraufe nicht durchstossen wird. Die Erschliessung des DG ist im Innern zu lösen.***

Diese Auflagen wurden zwar von den Architekten zur Kenntnis genommen (Beweis: Hinweis auf die von der Denkmalpflege verlangte Korrektur der Treppen-/Liftturm-Höhe auf S. 19 des Dokuments "Villa du Lac Lucerne, Architectural Study, Design Coordination, 29. Aug. 2022), aber bei der Weiterentwicklung des Projekts zu den Bauplänen vernachlässigt.

Die vom Gebietsdenkmalpfleger 18 Monate vor unserer Einsprache formulierten Auflagen (s. oben) stimmen inhaltlich mit den Anträgen 2 und 3 unserer Einsprache überein:

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 gebäudeintern zu erschliessen.*

Die Kernaussage der von uns im Antrag 4 geforderten Stellungnahme der kantonalen Dienststelle lag im Grundsatz somit bereits lange vor der Einreichung des Baugesuchs vor (s. E-Mail vom 15. Juni 2022 16:41).

Offenbar hat der Denkmalpfleger in seinem Mail vom 11. 2. 2023 seine Meinung geändert. Er schreibt dort:

«Die Erschliessung über den Treppen- resp. Liftturm kann im Sinne der Bestandesgarantie über alle Geschosse erfolgen, inkl. Dachgeschoss».

Wie kommt der Denkmalpfleger zu einer solchen Kehrtwende? Wir vermuten, dass er von der Gesuchstellerin dazu veranlasst worden ist. Dies legt sein E-Mail an die PHH vom 21. Dezember 2023 nahe (**Beilage 1**). Er zieht sich darin aus dem Verfahren heraus, weil die Villa Stutz nicht im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen sei. Deshalb sei die Denkmalpflege nicht Bewilligungsbehörde.

Darin führt er aus:

«Die geplante Treppen- und Liftanlage haben wir im Sinne des Bestandesschutzes **zur Kenntnis genommen, da dadurch keine historischen Bauteile tangiert werden. ... Ob die Höhe des Treppen- und Liftturms gegen die Bestimmungen des BZR verstösst, muss durch die Gemeinde Horw beurteilt werden**».

Damit schränkt der Denkmalpfleger sowohl seine Zuständigkeit wie seine Beurteilung ein. Die Gesuchstellerin kann sich nicht auf die blosser Kenntnisnahme ihrer Absichten berufen, um die Zulässigkeit ihres Vorhabens zu begründen. Die Zulässigkeit des Turms ist nicht Gegenstand der Denkmalpflege. Sie ist vom Gemeinderat aufgrund der sonst geltenden Rechtsnormen zu beurteilen.

Die Gesuchstellerin beruft sich somit zu Unrecht allein auf die Einschätzung ihres Gesuchs durch die Denkmalpflege. Die für eine Baubewilligung massgeblichen Normen werden im Folgenden dargestellt.

2. Eingliederung (geltendes und künftiges BZR)

Bis zum Inkrafttreten des neuen BZR sind das bisher geltende und das neu geplante Recht kumulativ anwendbar. Es gilt das schärfere Recht (§ 85 Abs. 2 PBG).

a) Geltendes BZR

Art. 39 BZR regelt die «landschaftliche Eingliederung». Abs. 3 lautet:

«In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsändern sind die erhöhten Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild und die Gestaltung der Übergangsbereiche zur Landschaft im Umgebungsplan nachzuweisen».

Die Villa Stutz liegt unbestrittenermassen in einer landschaftlich exponierten Lage. Der Turm-Anbau ist ein Neubau in unmittelbarer Nähe zum schützenswerten Bau der Villa Stutz und muss erhöhten Anforderungen an die Einpassung in das Gesamtbild der Erscheinung des Projekts entsprechen. Dies erfordert eine Unterordnung des Neubaus unter den bestehenden Hauptbau.

b) Entwurf BZR

Art. 35 fordert «qualitätsvolle Bauten und Aussenräume». Abs. 2 lautet:

«Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:

- bestehende Qualitäten des ... Landschaftsbildes
- ... Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- ...
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen»

Der Entwurf des BZR ist somit noch strenger als das bestehende BZR. Eine gute Eingliederung des Turm-Anbaus in seine Umgebung verlangt, dass er die Qualität, Proportion und

Dimension der Villa Stutz berücksichtigt. Dies verlangt zwingend eine gestalterische Unterordnung des Annexgebäudes unter die Erscheinung der Villa. Damit der Treppen-/Liffturm das Ensemble vom See her betrachtet nicht gesetzeswidrig dominiert,

- darf er die westliche Fassadenhöhe der Villa nicht überragen,
- muss er sich deutlich von der Villa absetzen und
- muss er möglichst schlank gestaltet werden.

Um die Höhe des Treppen-/Liftturms zu minimieren, regen wir zusätzlich an, eine Aufzugstechnik zu wählen, die oberhalb der Kabine nur eine minimale Überhöhe für den Antrieb verlangt.

3. Kulturobjekt

Der «Landsitz Stutz mit Gartenpavillon (KGS- Nr. 03705) in St. Niklausen, Im Stutz 14» figuriert in der Liste der Kulturobjekte in Horw. Die Villa steht damit gemäss der Haager Konvention zum Schutz von Kulturgut bei bewaffneten Konflikten, dem Bundesgesetz vom 20. Juni 2014 über den Schutz der Kulturgüter bei bewaffneten Konflikten sowie der Verordnung vom 29. Oktober 2014 über den Schutz der Kulturgüter bei bewaffneten Konflikten unter Schutz.

Art. 40 BZR regelt den Schutz von solchen Kulturobjekten in Absätzen 3 und 4 wie folgt:

«3 In der näheren Umgebung von Kulturobjekten sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass ein Kulturobjekt nicht beeinträchtigt wird.»

«4 Zur Beurteilung von Baugesuchen, die inventarisierte Kulturobjekte und Anlagen betreffen, zieht der Gemeinderat das Inventar bei und verfährt gemäss dessen Vorgaben».

Der geplante Turm-Anbau beeinträchtigt mit seiner Höhe und Breite die Erscheinung der Villa Stutz in erheblicher Weise. Die

- von der Denkmalpflege anfänglich verlangte Korrektur der Turmhöhe in Kombination mit
- der im ursprünglichen Projekt skizzierten gegenseitigen Anordnung von Treppe und Lift im Turm (s. Matteo Thun, Villa du Lac Lucerne, Architectural Study, Design and Coordination, 29. 08. 2022, Seite 29)

berücksichtigt in verhältnismässiger Weise Schutz und Nutzen und könnte als Kompromiss zwischen dem Anliegen des Kulturschutzes und jenem der Bauherrschaft zielführend sein. Das heute vorliegende Projekt verstösst hingegen gegen die Interessen des Kulturschutzes.

4. BLN-Gebiet

Das BLN-Gebiet Vierwaldstättersee ist ein Objekt von nationaler Bedeutung gemäss NHG. Das BLN ist zwar nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben verbindlich. Bei der Umsetzung kantonaler oder kommunaler Aufgaben muss das BLN immerhin in geeigneter Weise berücksichtigt werden. Art. 6 NHG sieht dafür Folgendes vor:

¹ Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerzte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient.

Diesen Schutz hat der Gemeinderat bei seiner Entscheidung über die Baubewilligung zu beachten. Insbesondere wird die Erscheinung des Turms von der Seeseite her zu minimieren sein. Dem entspricht unser Vorschlag, der den Turm schmaler und weniger hoch als das Hauptgebäude erscheinen lässt.

5. Bestandesgarantie

Der geplante Treppen- und Liftturm-Anbau stellt baurechtlich einen Neubau dar, für den die Bestandesgarantie nicht gilt. Der dafür massgebliche § 178 PBG lautet:

- 1 In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.
- 2 Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn
 - a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und
 - b. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

Der bestehende Treppen- und Liftanbau widerspricht den vorstehend erörterten öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Der neue Treppen- und Lift-Anbau verstärkt die Rechtswidrigkeit und verletzt überwiegende öffentliche Interessen. Dies geht aus den Erläuterungen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements zu § 178 PBG unmissverständlich hervor:

Schon der «Umbau eines Walmdaches zu einem Attikageschoss, der zu keiner wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt, da das Bauvolumen insgesamt nicht vergrössert wird, stellt eine neubauähnliche Erweiterung im Sinne von § 178 Abs. 2 PBG dar. Die Bestandesgarantie kommt in Bezug auf die Ausnützung nicht zum Zug. ... Diesfalls umfasst die Bestandesgarantie das bewilligte Bauvolumen und die bewilligte Nutzung; nur dafür kann die Bestandesgarantie angerufen werden (n.p. KGU 7H 16 265 vom 13.7.2017, E.4.5 und 6.4.2)».

«Während Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung abgesehen von Sanierungspflichten, die übergeordnetes Recht - namentlich das Umweltschutzgesetz - vorsieht, grundsätzlich garantiert sind, darf in den übrigen Fällen (Umbau, Nutzungsänderung und angemessene Erweiterung) die bestehende Rechtswidrigkeit (einschliesslich Zonenwidrigkeit) keine wesentliche Verschärfung erfahren. Mit einer umfassenden Interessenabwägung sind sodann insbesondere die privaten Interessen der Bauherrschaft an der Realisierung des Bauvorhabens den privaten Interessen der Nachbarschaft und den öffentlichen Interessen an der Durchsetzung der Bau- und Nutzungsordnung gegenüberzustellen (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 57 [§§ 178 und 179], in: GR 2001, S. 278)».

Zu vergleichen sind dabei die bestehende Aussentreppe und der geplante Treppen- und Liftturm- Anbau. Diese unterscheiden sich wesentlich. Die bestehende Treppe ist lediglich eine offene, gegen Wind und Regen ungeschützte, dem Hauptbau angehängte, vom See her betrachtet relativ unauffällige Treppe. Der geplante Turm-Anbau hingegen leistet wesentlich mehr. Er

- bietet ein geschlossenes Treppenhaus, das vor Niederschlag und Wind schützt,
- schafft eine neue Verbindung zwischen jedem Stockwerk des Haupthauses, den unterirdischen Garagen und dem neuen Pavillon (unterirdischer Zugang über das Gartengeschoss).
- erschliesst die vergrösserte Terrasse im 1. Obergeschoss von unten
- ermöglicht damit eine neue Art der Nutzung als Transportmittel für Personen und Waren innerhalb des ganzen Baukomplexes und
- stellt einen voluminösen, funktional selbständigen Baukörper dar, der sich lückenlos an den Hauptbau anschliesst und diesen damit konkurrenziert.

Der neue Turm- Anbau sprengt damit die Grenzen einer Bestandesgarantie. Diese würde nur folgende Ersatzlösung für die bestehende Anlage schützen:

- einen Liftschacht mit den Massen 200 x 200 cm
- eine offene Treppe mit den Massen 200 x 400 cm
- drei offene Passerellen vom Turm zu den Obergeschossen 1 bis 3.

Der so entstehende Neubau wäre zu Recht als Turm zu bezeichnen. Er wäre von der Seeseite her gesehen nur 2 m breit und 6 m lang; er könnte in einer Distanz von 3 m vom Haupthaus entfernt errichtet werden (Lage des heute geplanten Liftschachts).

Die Bauherrschaft wünscht dagegen einen Anbau, der einen 5.5 m breiten geschlossenen Turm umfasst, sowie ebenfalls geschlossene 2.2 m lange Übergänge in die drei Obergeschosse der Villa. In seiner Breite und Höhe beansprucht er gegenüber dem Haupthaus überdimensionierte Masse und bildet einen die Villa dominierenden Neubau, für den keine Bestandesgarantie beansprucht werden kann.

Ausserdem ist darauf hinzuweisen, dass das neue BZR 2021 für die hier massgebende Wohnzone W2 0.25 für Bauten mit Flach- oder Pultdach in der Regelbauweise eine maximale Gesamthöhe von 7.0 Meter vorsieht. Auch vor diesem Hintergrund erscheint der geplante Lift- und Treppenturm als überdimensioniert.

6. Öffentliches und privates Interesse

Die gesetzlich geforderte umfassende Abwägung zwischen den öffentlichen und den privaten Interessen muss in einem Vorrang von Denkmalpflege, Eingliederungsgebot nach BZR, Kulturschutz und BLN-Gebiet vor den privaten Interessen an einem Ausbau der Treppen- und Liftanlage münden. Wenn die hier aufgezeigten öffentlichen Kriterien eine Reduktion des Bauvolumens des Liftturms erfordern, hat sich die Innengestaltung des Gebäudes danach zu richten.

Es ist zwar nicht Sache der Einsprecher, die richtige Interessenabwägung vorzugeben. Als Anregung kann aber etwa folgender Interessenausgleich dienen:

Wahrung öffentlicher Anliegen:

1. Filigrane Bauweise, welche aus der Seesicht nur 2 m Breite beansprucht, (s. z. B. Beilage 2, Vorprojekt 2022),
2. Reduktion der Höhe bis auf die seitliche Fassadenhöhe der Villa und dadurch Verzicht auf die externe Erschliessung des Dachgeschosses
3. Verzicht auf die geschlossenen Passerellen (oben gedeckt, aber seitlich offen)

Anerkennung privater Interessen

1. ein geschlossenes Treppenhaus
2. ein Anschluss an Wintergarten und Terrasse
3. Verbindung zu den UGs und zum Pavillon.

Eine interne Erschliessung des Dachgeschosses erscheint als zumutbar. Sie könnte vom Empfangsbereich im 2. OG zum bisherigen Eingang im 3. Obergeschoss führen, der mangels Aussezugang nicht mehr benötigt wird.

7. Vogelschutz

Der massive Glasbau, der für Lift, Treppe und 3 Passerellen vorgesehen ist, verletzt schliesslich das Gebot des Vogelschutzes. Auch aus diesem Grund ist der Turm schmaler zu bauen und sind die Passerellen seitlich offen zu gestalten. Das verbleibende Glas hat den Vogelschutz zu beachten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit diesen Begründungen ersuchen wir Sie, den Hauptantrag unserer Einsprache gutzuheissen, d. h., das Baugesuch abzulehnen und zur Überarbeitung zurückzuweisen. Wir sind überzeugt, dass es dem qualifizierten Architektenteam gelingen wird, eine Lösung zu finden, die den Ansprüchen der Bauherrschaft dient, ohne die Ziele des Objekt- und Ortsbildschutzes zu vernachlässigen. Wir sind gerne zu Aussprachen über mögliche Lösungen bereit.

Mit freundlichen Grüssen

René Gächter, Präsident

Philippe Mastronardi, Vizepräsident

Beilage 1: Mail von Mathias Steinmann an René Gächter vom 21. Dezember 2023

Beilage 2: Illustrationen

Beilage 1: Mail von Mathias Steinmann an René Gächter vom 21. Dezember 2023

Von: Steinmann Mathias <Mathias.Steinmann@lu.ch>
Betreff: Pro Halbinsel Villa Stutz
Datum: 21. Dezember 2023 um 14:51:42 MEZ
An: "ru.gaechter@bluewin.ch" <ru.gaechter@bluewin.ch>

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Gächter
Wir haben Ihr Schreiben vom 14. Dezember 2023 erhalten und Ihre Einsprache gegen das Baugesuch Villa Stutz zur Kenntnis genommen.

Gerne können wir Ihnen dazu folgende Rückmeldung machen. Die Villa Stutz ist im kantonalen Bauinventar der Gemeinde Horw als «schützenswert» eingestuft. Der Bau wurde durch verschiedene Umbauten insbesondere durch den Umbau von 1995/96 in seiner materiellen Substanz tiefgreifend beeinträchtigt und verändert. Die Schutzvermutung des Inventareintrags bezieht sich hauptsächlich auf die noch erhaltene bemalte Balkendecke im Innern. Die Einstufung «schützenswert» bedeutet, dass die Kantonale Denkmalpflege zu baulichen Massnahmen im Bewilligungsverfahren eine Stellungnahme abgeben muss. Das Gebäude ist jedoch nicht im Kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen, entsprechend ist die Denkmalpflege nicht Bewilligungsbehörde. Das ausführende Architekturbüro des aktuellen Umbaus hat uns frühzeitig über die Planung informiert und in einzelne Planungsphasen miteinbezogen. Einige störende jüngere Eingriffe können so rückgängig gemacht werden. So wurde u.a. als Grundlage für das vor-gesehene Farbkonzept ein restauratorischer Untersuch gemacht, was dem Bau wieder ein akzentuierteres Erscheinungsbild geben wird. Die geplante Treppen- und Liftanlage haben wir im Sinne des Bestandschutzes zur Kenntnis genommen, da dadurch keine historischen Bauteile tangiert werden. Der aktuelle Dachstuhl stammt aus den 1960er-Jahren und wurde durch später Dacheinbauten bereits wieder stark verändert. Die Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds der Villa durch den geplanten neuen Treppen- und Liftturm haben wir im Verhältnis zur Bestandesgarantie als geringer eingestuft. Dies vor allem auch vor der Tatsache, dass der denkmalpflegerische Stellenwert des Gebäudes durch die verschiedenen baulichen Eingriffe bereits erheblich geschmälert ist. Ob die Höhe des Treppen- und Liftturms gegen die Bestimmungen des BZR verstösst, muss durch die Gemeinde Horw beurteilt werden.

Zu den weiteren Punkten Ihrer Einsprache (Pergola, unterirdische Verbindung Villa-Bootshaus) werden wir uns nicht äussern.

Ich hoffe, Ihnen mit dieser Rückmeldung gedient zu haben.

Freundliche Grüsse und frohe Festtage

Mathias Steinmann lic. phil.

Gebietsdenkmalpfleger
KANTON LUZERN
Dienststelle Kultur / Bildungs- und Kulturdepartement
Denkmalpflege
Libellenrain 15
6002 Luzern
Tel. 041 228 71 74
mathias.steinmann@lu.ch
www.denkmalpflege.lu.ch

Beilage 2: Illustrationen

