

Ing. Khaled Zakaria
Eveline Aya Zakaria
Dormenstrasse 2
6048 Horw

EINSCHREIBEN

Baudepartement Gemeinde Horw
Gemeindehausplatz 1
6048 Horw

Horw, 02. Oktober 2023

EINSPRACHE GEGEN DAS BAUGESUCH VOM 22.09.2023 DER WINKEL AG / ROLAND VON ALLMEN PARZELLEN NRN. 438, 1566, 2366, 2367 / WINKELSTRASSE 30 UND 32, HORW

Sehr geehrte Damen und Herren des Baudepartements,

Hiermit erheben wir gegen das oben genannte Baugesuch Einsprache.

BEGRÜNDUNG

1. Oben erwähntes Baugesuch entspricht nicht dem Bebauungsplan (fortlaufend «BBP» genannt), dem die Horwer Stimmbevölkerung am 15. Mai 2022 zugestimmt hat. Der BBP sieht nämlich 3 Vollgeschosse, ein **Dachgeschoss** und ein Sockelgeschoss von mindestens 0.80 m ab dem neu gestalteten Terrain vor. Im vorgestellten Projekt entspricht das Dachgeschoss aber einem Vollgeschoss, d.h. das somit 4 Vollgeschosse gebaut werden dürften, dies ist eine direkte Verletzung von Art. 9 des BBP Kernzone Winkel vom 22.08.2022. Gemäss PBG § A1-138 gilt:
«Ein Dach- oder ein Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe».
Gemäss PBG, darf auch optisch ein Dachgeschoss nicht wie ein Vollgeschoss in Erscheinung treten.
2. An dieser Stelle ist auch das Dach zu erwähnen. Gemäss BBP ist **ein (1) Satteldach** mit einer Neigung von 25 Grad **ohne Dachaufbauten und Lukarnen** erlaubt. In diesem Baugesuch sind auf **einem** Gebäude **mehrere Satteldächer** projektiert, dies ist nicht im Sinne des BBP und sicher auch nicht im Sinne der Stimmbevölkerung, die diesen BBP (auch anhand der Pläne der Firma Metron, die ein einziges Satteldach aufweisen), gutgeheissen hat. Würden diese Dächer gemäss Baugesuch erlaubt, wären die Bürger während der Verhandlungen und in den Abstimmungsunterlagen zum BBP in die Irre geführt worden. (Plan Metron liegt bei)
3. Die Baufelder wurden im BBP so gelegt, dass dem Spaziergänger die Durchsicht und der Bezug zum Ried und See gewährt sind. Dementsprechend muss die Begrünung dazwischen auf höchstens einen Meter begrenzt werden. Die Durchsicht darf nicht mit Bäumen und hohen Sträuchern versperrt werden, wie projektiert.

ANTRAG

Das Baugesuch ist abzuweisen.

1. Wir beantragen, dass der durch die Stimmbevölkerung angenommene Bebauungsplan Kernzone Winkel vom 22.08.2022, Art. 9, der maximal 3 Vollgeschosse, ein Sockelgeschoss von mindestens 0.80 m und eine maximale Gesamthöhenkote von 449.00 m ü. M. vorsieht, so umgesetzt wird. Das Dachgeschoss darf keinem Vollgeschoss entsprechen.
2. Die beiden Gebäude sollen je **1** Satteldach mit minimum 25 Grad Neigung, **ohne Dachaufbauten und Lukarnen** erhalten, mit der vorgeschriebenen Firstrichtung, sowie der BBP dies vorschreibt.
1 Gebäude = **1** Satteldach.
3. Die Durchsicht zwischen den beiden Gebäuden mit Bezug zum Ried und See muss gewährleistet sein. Die Begrünung ist dementsprechend anzupassen. Das heisst konkret die Bepflanzung auf **einen** Meter Höhe zu begrenzen.

Dieses Baugesuch entspricht nicht dem von der Stimmbevölkerung angenommenen Bebauungsplan Kernzone Winkel. Wir bitten Sie um Prüfung der Einsprache und den gestellten Anträgen Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Khaled Zakaria

Eveline Aya Zakaria-Hüsler