

Peter Hunziker
Eigentümer Parzelle Nr. 738
Winkelstrasse 17
6048 Horw

Einschreiben

Baudepartement Horw
Gemeindeplatz
6048 Horw

Horw, 28. September 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

hiermit erheben wir als Eigentümer der angrenzenden Liegenschaft Parzelle Nr. 738 / Winkelstrasse 17 gegen das obengenannte Baugesuch unter Kosten- und Entschädigungsfolgen **Einsprache**.

Begründung

1. Wir befürchten, dass sich die Bauarbeiten auf unsere Liegenschaft, auf die Verkehrssituation und auf die Lebensqualität in der Winkelstrasse, insbesondere im Bereich vom Rank bis zum Seehotel Sternen, nachteilig auswirken:

- Erschütterungen durch den Abbruch der bestehenden Bauten, Aushub, Pfählung und Spundung, sowie hydrologische Veränderungen durchs Bauen im Grundwasser (s. Geotechnischer Bericht der Fa. Geotest vom 12.09.2023) können Risse in den umliegenden Bauten und Treppen, der Strasse, den Vorplätzen, den Mauern und den Stützkonstruktionen entlang der Grenzen von Parzelle Nr. 738 zur Folge haben.
- Der Baustellen-Verkehr kann in der engen Winkelstrasse den Quartiers-eigenen Verkehr stark behindern und die Unfallgefahr sowohl für die Anwohner als auch für die vielen Besucher dieses Naherholungsgebiets erhöhen. Aus den Unterlagen des Baugesuchs ist nicht ersichtlich, wie die Baustellen-Zulieferung, der Umschlag, die Parkierung von Fahrzeugen, und die Lagerung von Materialien erfolgen sollen. Es fehlen ein Baustellen-Installationsplan und ein Verkehrskonzept.

Es ist der Nachweis zu erbringen und dieser von Amtes wegen zu prüfen, dass die Verkehrssicherheit trotz Baustellenverkehr gewährleistet ist. Die aktuellen Vorgaben des VSS sind hierfür zu erfüllen.

Es wird befürchtet, dass der öffentliche Parkplatz am Ried (auf Parzellen Nr. 416/2016), wo Anwohner Parkplätze gemietet haben und der bei gutem Wetter jeweils spätestens um 11 Uhr von Erholungssuchenden voll belegt ist, für die Baustelleninstallation, Umschlag, Bau-Parkierung und die weiteren oben genannten Zwecke verwendet wird. Dies geschah zum Leidwesen der Anwohner und der erholungssuchenden Öffentlichkeit schon während der Sanierung der Winkelstrasse.

- Die Bautätigkeit hat unweigerlich Emissionen – Lärm, Schadstoffe, Staub – zur Folge, welche das Naturschutzgebiet, die Anwohner und die Besucher des Naherholungsgebiets belasten.

2. Gemäss Dokument 202308_01-01_Situation_BSP_11-09-23 der Baugesuchsunterlagen beansprucht die Feuerwehrezufahrt Flächen der Parzellen Nr. 738 und 437. Einerseits beschneidet dies die Rechte der Eigentümer dieser Nachbar-Parzellen. Andererseits steht dies in Widerspruch zu Art. 16 der Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Kernzone Winkel vom 25. November 2021 (Ausgabe 22. August 2022), wonach bei Neubauten auf diesen beiden Parzellen eine Natursteinmauer, also ein unüberwindbares Hindernis, auf der Parzellengrenze zu erstellen sei:

«Als Abschluss der Privatparzellen bei der Winkelstrasse ist gemäss Situationsplan eine durchgehende Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1.20 m zu erstellen. Diese kann einzig für Erschliessungsanlagen oder für ökologische Vernetzung der Lebensräume unterbrochen werden.»

Die gegenwärtig geplante Feuerwehrezufahrt wäre somit unmöglich und ist rechtswidrig.

3. Das Gesuch verletzt Art. 9 des BBP Kernzone Winkel vom 22.08.2022, wonach Neubauten im Baubereich Süd maximal über 3 Vollgeschosse verfügen dürfen: «Neubauten dürfen maximal über 3 Vollgeschosse verfügen und haben ein Sockelgeschoss mit einer Höhe von mindestens 0.80 m ab dem neu gestalteten Terrain aufzuweisen.»

Gemäss PBG § A1-138 gilt ein Dach- oder Attikageschoss als Vollgeschoss, «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.»

(https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Weiter_geltende_aeltere_Bestimmungen/A1_139_weitere_geltende_ltere_Bestimmungen.pdf?rev=342140c069ad40dea04eff4d0d812594)

Sowohl bei Haus 1 als auch bei Haus 2 überschreitet die Grundfläche des als Dachgeschoss bezeichneten obersten Geschosses die zulässige Maximalfläche von zwei Drittel des darunter liegenden dritten Obergeschosses. Die Anforderungen an ein nicht der Geschossigkeit anzurechnendes Dachgeschoss sind somit nicht erfüllt. Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zu qualifizieren. Die geplanten Bauten verfügen über ein Sockel- und 4 weitere Vollgeschosse und verletzen somit Art. 9 BBP Winkel, der nur 3 Vollgeschosse erlaubt.

Selbst wenn man davon ausgehen würde, das oberste Geschoss überschreite die maximal zulässige Fläche von zwei Drittel des darunter liegenden dritten Vollgeschosses nicht, könnte das oberste Geschoss nicht als Dachgeschoss qualifiziert werden. Bedingung ist hierfür nebst der Flächenvoraussetzung auch, dass es optisch nicht als weiteres Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Das ist für das projektierte oberste Geschoss aber eben gerade der Fall: Es hat die optische Wirkung eines weiteren Vollgeschosses, da die Fassaden der darunterliegenden Vollgeschosse bis zum Dach hinauf weiter gezogen werden. (vgl. Luzerner Baurecht A1 139 n.p. KGU 7H 19 53 vom 18. August 2020 E. 5.3).

Die Erklärungen zu PBG § A1-138 verdeutlichen:

«Die wahrnehmbare Volumetrie eines Dach- oder Attikageschosses im Sinne von § 138 Absatz 2 [Anhang] PBG darf jener eines Vollgeschosses nicht gleichkommen; ausschlaggebend ist die optische Wirkung. Die bauliche Unterordnung des Attikageschosses im Vergleich zum Vollgeschoss ist durch eine Rückversetzung der Fassade an einem oder mehreren Geschossrändern (Schaffung der Freifläche im Aussenbereich) sicherzustellen (VGU V 08 230_2 vom 7. Juli 2009, E. 3d und e, in: LGVE 2009 II Nr. 13).» (A1_138_weitere_geltende_ltere_Bestimmungen.pdf)

Das oberste Geschoss kann somit sowohl aufgrund seiner Fläche als auch seiner optischen Wirkung nicht als Dachgeschoss im Sinne von PBG § A1-138 qualifiziert werden. Vielmehr stellt es ein eigenständiges, viertes Obergeschoss dar. Die geplanten Bauten verfügen somit über ein Sockel- und 4 weitere Vollgeschosse und verletzen folglich Art. 9 BBP Winkel, der nur 3 Vollgeschosse erlaubt. Die zur Bewilligung beantragten Bauten erweisen sich damit als rechtswidrig und können nicht bewilligt werden. Das Baugesuch ist abzuweisen.

Anträge

1. Zur Beweissicherung und Überwachung sind die Massnahmen gemäss Geotechnischer Bericht der Fa. Geotest vom 12.09.2023, Seiten 25-26 durchzuführen. Nach Fertigstellung des Projekts ist eine Schlusskontrolle durch einen neutralen Sachverständigen durchzuführen. Die entsprechenden Berichte sind den Anwohnern zuzustellen. Die Kosten sämtlicher Massnahmen sind durch den Baugesuchsteller zu tragen. Dieser haftet ferner für Schäden an den umliegenden Gebäuden, Stützkonstruktionen, Vorplätzen und Strassen.

2. Vor Baubeginn haben die Gesuchsteller nachzuweisen, dass die Behinderung von sowohl Fahrzeug- als auch Langsamverkehr auf ein zumutbares Mass minimiert wird, dass sowohl die Durchfahrt auf der Winkelstrasse als auch die Zu- und Wegfahrt von der Parzelle Nr. 738 stets gewährleistet bleiben.

Es ist der Nachweis zu erbringen und dieser von Amtes wegen zu prüfen, dass die Verkehrssicherheit trotz Baustellenverkehr gewährleistet ist. Die aktuellen Vorgaben des VSS sind hierfür zu erfüllen.

Baufahrzeuge haben auf den Parzellen des Bauprojekts zu wenden und die Winkelstrasse nur zur Zu- und Wegfahrt zu befahren.

Die Parkplätze auf dem öffentlichen Parkplatz am Ried, Parzellen 416/2016, sind für die Winkler Anwohner, deren Besucher, und Nutzer des Naherholungsgebiets freizuhalten.

Es sind den Anwohnern und dem Quartierverein Winkel die folgenden Dokumente zur Prüfung vorzulegen. Die Kosten tragen die Gesuchsteller.

- Plan der Baustelleninstallation inkl. Bau-Parkierung (Bau-Fahrzeuge / Fahrzeuge der Bauarbeiter und Bau-Besucher), Kranen, provisorischen Bauten, Materiallagerplatz
- Verbindliches Verkehrskonzept, aus welchem die Verkehrsflüsse zu, von und auf der Baustelle während der diversen Phasen der Bautätigkeit (Abbruch, Tiefbau, Hochbau, Ausbau) ersichtlich sind
- Unfallverhütungs-Dispositiv

3. Die aktive Bautätigkeit hat sich auf die Werktage zu beschränken. Baubeginn inklusive Zufahrten sind frühestens um 07.00 Uhr zu gestatten. Der Feierabend ist so zu disponieren, dass der Quartiers-Verkehr ungestört fliessen kann und sich Erholungssuchende (Jogger usw.) spätestens ab 17.00 Uhr unbehindert an der Baustelle vorbei bewegen können.

4. Die Gesuchsteller haben unter Kosten- und Entschädigungsfolge Massnahmen zu treffen, um Geräusch-, Schadstoff-, und Staubemissionen zu minimieren. Diese Massnahmen sind gegenüber den Anwohnern und dem Quartierverein Winkel vor Baubeginn zu dokumentieren, von neutralen Sachverständigen im Vorfeld zu prüfen und während der gesamten Dauer der Bautätigkeit regelmässig zu kontrollieren.

5. Gemäss Dokument 03_Baugrube und Foundation_1-100_11.09.2023 sollen in der nordwestlichen Ecke des Bauperimeters Absetzbecken (eines davon offen, eines mit Vakuumanlage) und Neutralisationsbecken aufgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Wasserhaltungs-Anlagen Geräusche und möglicherweise Gerüche emittieren. Da diese Anlagen nur wenige Meter vom Trottoir und von den Balkonen und Fenstern des Wohnhauses auf Parzelle Nr. 738 stehen sollen, wird Geräusch- und Geruchs-Belästigung der Passanten und der Anwohner befürchtet.

- Geruchs-Emissionen sind mit geeigneten Mitteln zu unterbinden.
- Der Geräuschpegel von Pumpen und anderen lärm erzeugenden Anlagen ist zu dämpfen, sofern sie die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe II - Wohnen gemäss Bundesamt für Umwelt überschreiten: tagsüber 60 dB(A) / nachts 50 dB(A). (<https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/laerm/fachinformationen/laermbelastung/grenzwerte-fuer-laerm/belastungsgrenzwerte-fuer-laerm.html>)

6. Die Feuerwehr-Zufahrt ist so zu gestalten, dass Einsatz-Fahrzeuge die benachbarten Grundstücke nicht befahren müssen. Die Brandschutzpläne sind entsprechend zu revidieren.

7. Das Projekt hat sich an den BBP Kernzone Winkel vom 22.08.2022 zu halten. Dieser schreibt vor, dass Neubauten im Baubereich Süd (Projektperimeter) maximal über 3 Vollgeschosse verfügen dürfen.

Die geplanten Bauten verfügen jedoch über ein Sockel- und 4 weitere Vollgeschosse und verletzen folglich Art. 9 BBP Kernzone Winkel.

Die zur Bewilligung beantragten Bauten erweisen sich damit als rechtswidrig und können nicht bewilligt werden. Das Baugesuch ist abzuweisen.

Wir bitten Sie höflich um Prüfung der Einsprache und ersuchen Sie, den gestellten Anträgen zu entsprechen.

Freundliche Grüsse

Peter Hunziker, Eigentümer der Parzelle 738 / Winkelstrasse 17, Horw
Beatrice Hunziker-Uhle, Ehefrau des Eigentümers