

Gemeindehausplatz 1  
Postfach  
6048 Horw  
www.horw.ch

An die Mitglieder  
des Einwohnerrates  
der Gemeinde Horw

Kontakt Thomas Zemp  
Telefon 041 349 12 60  
E-Mail Thomas.Zemp@horw.ch

7. Januar 2021 2020-991

### **Schriftliche Beantwortung Interpellation Nr. 2020-711 von Urs Steiger, L20, und Mitunterzeichnenden: Horwer Hochhaus**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18. September 2020 ist von Urs Steiger, L20, und Mitunterzeichnenden folgende Interpellation eingereicht worden:

«Im vergangenen Jahr wurde das Hochhaus «Solitaire» als Teil von Horw Mitte fertiggestellt. Aufgrund seiner Grösse und seiner Position im Zentrum von Horw wären von diesem Bau städtebauliche Qualitäten zu erwarten gewesen, die das Gebäude nun leider nicht einlöst.

In seiner Ausgestaltung erfüllt das Gebäude die Anforderungen, die an ein Hochhaus in zentraler Lage gestellt werden, nicht. So fehlen im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen, die für ein Gebäude, das direkt an den öffentlichen Aussenraum anschliesst, unabdingbar sind. Zudem verschliesst sich das Gebäude dem öffentlichen Raum. Es fehlt ihm im Erdgeschoss die Transparenz, die notwendig ist, damit das Gebäude und der öffentliche Raum miteinander kommunizieren können.

Für ein Wohnhochhaus fehlen auch die Balkone oder Loggien, die mit dem Umraum kommunizieren und eine wichtige Komponente in der Vermittlung zwischen privat und öffentlich bilden würden. In der realisierten Form wirkt das Gebäude abweisend und ohne Bezug zu seinen Nachbargebäuden. Die harzende Vermietung darf als weiterer Hinweis auf die mangelnde Qualität gedeutet werden.

Schliesslich wirkt die Fassadenoberfläche mit der glänzenden, grossflächigen und rautenförmigen Metallverkleidung industriell und nicht wie ein Wohnhaus.

Wir fragen deshalb den Gemeinderat an:

1. Inwiefern unterscheidet sich die realisierte Ausgestaltung des Gebäudes vom ursprünglich eingereichten Entwurf, insbesondere hinsichtlich Ausgestaltung von Loggien/Balkonen und der Fassadengestaltung?
2. Wer hat unter Bezug welcher Fachkompetenzen über die Projektänderungen entschieden?
3. In welcher Form war die Fachkommission Horw Mitte in die Beurteilung und insbesondere in die abschliessende Wahl der Fassadenbekleidung einbezogen?
4. Wie hat sie dazu Stellung genommen?
5. Wurde eine publikumswirksame Erdgeschossnutzung eingefordert?
6. Wie gedenkt der Gemeinderat darauf hinzuwirken, damit sich in Horw Mitte eine «bewohnerfreundliche» Bebauung entwickelt, die den öffentlichen Raum belebt, und keine weiteren solche «Unfälle» auftreten?

Wir danken für die Beantwortung dieser Fragen im Voraus.»

#### **Schalteröffnungszeiten:**

Montag bis Freitag 8.00 - 11.45 und 14.00 - 17.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung.

Zu den Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

Vorab entschuldigen wir uns, dass wir die gemäss Geschäftsordnung vorgegebene Frist von drei Monaten nicht eingehalten haben. Es handelt sich um ein Versäumnis unsererseits.

Das Gebäude «Solitaire» wurde von der Tilla Theus und Partner AG entwickelt und geplant. Bei Frau Theus handelt es sich um eine namhafte, national bekannte und vielfach ausgezeichnete Architektin. Sie ist spezialisiert auf die Projektierung und Ausführung von Neubauten in städtebaulich anspruchsvollem Kontext. Zu der in der Einleitung zur Interpellation und unter Punkt 6. festgehaltenen «Qualifizierung» des Bauwerks durch den Interpellanten äussern wir uns nicht.

Beim Solitaire handelt es sich um ein in Grösse, Form und Aussehen bisher einzigartiges Gebäude für Horw. Betreffend Gestaltung und Erscheinungsbild treffen bei uns positive wie negative Rückmeldungen ein. Das ist aber auch nicht weiter erstaunlich und war zu erwarten. Für Gesprächsstoff sorgen immer wieder die fehlenden Balkone/Loggias. Interessanterweise kommt die Kritik immer von Personen, die gar nicht im Gebäude wohnen. Die Marktfähigkeit einer Baute liegt allein in der Verantwortung der Bauherrschaft. Die Baubewilligungsbehörde kann im Baugesuchsverfahren diesbezüglich wohl Hinweise und Empfehlungen abgeben, muss sich aber mit Auflagen auf die korrekte Gesetzesauslegung beschränken.

Gemäss Website liegt der Vermietungsstand aktuell bei von 30 von 46 Wohnungen.

Zu 1. Inwiefern unterscheidet sich die realisierte Ausgestaltung des Gebäudes vom ursprünglich eingereichten Entwurf, insbesondere hinsichtlich Ausgestaltung von Loggien/Balkonen und der Fassadengestaltung?

Das Grundstück Nr. 1044 wurde ursprünglich durch die HRS Real Estate AG von der Gemeinde Horw erworben. Mit Entscheid vom 4. Mai 2016 wurde ein Mehrfamilienhaus mit 44 Wohnungen bewilligt. Jede Wohnung beinhaltete ein sogenanntes Grünzimmer mit einer Grösse zwischen 4 - 6 m<sup>2</sup> Fläche.

Am 10. März 2017 wurden von den Architekten Abänderungspläne zur Genehmigung eingereicht. Diese umfassten im Wesentlichen:

- Verzicht auf das 2. Untergeschoss
- 46 Wohnungen (statt bisher 44), Verzicht auf Loggias (Grünzimmer)
- Nebenräume im 1. bis 5. Obergeschoss (Nordostseite)
- Neuordnung der Fensteröffnungen, mit Fenstern zum Öffnen
- Gebäudeform und Materialisierung der Fassaden bleiben unverändert

Die Planänderungen wurden im Sinne von § 202 resp. § 193 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) während 20 Tagen, vom 6. bis 25. April 2017, zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.

Der Grund für die Projektänderung lag im Wesentlichen darin, dass die HRS Real Estate AG das Projekt an die ASGA Pensionskasse Genossenschaft verkauft hatte. Während die HRS Real Estate AG noch von der Erstellung von Eigentumswohnungen ausging, plante die ASGA Pensionskasse Genossenschaft die Erstellung von Mietwohnungen.

Zu 2. Wer hat unter Bezug welcher Fachkompetenzen über die Projektänderungen entschieden?

Die Projektänderungen wurden fachlich von der Fachkommission horw mitte und vom Baudepartement beurteilt. Die Planung entsprach den Vorgaben des Bebauungsplans. Neben den Ausnahmen, welche bereits im Entscheid vom 4. Mai 2016 bewilligt wurden, mussten keine weiteren Ausnahmen bewilligt werden. Der Gemeinderat hat das Bauvorhaben resp. die Projektänderung mit Entscheid vom 3. August 2017 bewilligt.

Ausnahmebewilligungen:

- Für die Näher-, Grenz- und Überbaurechte wird gemäss § 133 Abs. 1 lit. a PBG eine Ausnahmebewilligung erteilt.
- Eine Ausnahmebewilligung wird für die Abweichung von Art. 5 Abs. 6 und Art. 14 Abs. 3 (Baufeld G) gestützt auf Art. 37 d des Bebauungsplans erteilt.

Zu 3. In welcher Form war die Fachkommission Horw Mitte in die Beurteilung und insbesondere in die abschliessende Wahl der Fassadenbekleidung einbezogen?

Die Fachkommission horw mitte konnte anlässlich der Sitzung vom 4. Juli 2017 die Planänderungen und die Fassadenmuster vor Ort begutachten.

Zu 4. Wie hat sie dazu Stellung genommen?

Protokollauszug:

«Die Fachkommission nimmt erfreut zur Kenntnis, dass in Silhouette und Materialisierung das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes trotz vieler kleiner Veränderungen im Wesentlichen beibehalten wird. Die monochrome Erscheinung der Fassade bleibt erhalten und entspricht in der formalen Auffassung dem Grundkonzept. Auch die Wahl der eloxierten Alufassade wird begrüsst. Durch die Wahl von diagonal verlegten, eloxierten Fassadenblechen entsteht eine Mattigkeit, durch welche die Reflexionen reduziert werden. Die kleinteilige Schuppung der Blechelemente führt zu einer lebendigen Oberfläche, auf der im Tageslicht ein mannigfaltiges Lichtspiel zu erwarten ist. Die Kunststofffenster werden aussen mit natureloxierendem Aluminium verkleidet. Die detaillierte Beschreibung des vorgestellten Materialkonzepts liegt bei.

Die Fachkommission nimmt das Farb- und Materialkonzept der Fassaden zustimmend zur Kenntnis.»

Zu 5. Wurde eine publikumswirksame Erdgeschossnutzung eingefordert?

Der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw gibt diesbezüglich vor, dass Verkaufsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche gemäss PBG zulässig sind und dass Wohnnutzungen nur im ersten Obergeschoss und darüber zulässig sind. Der Gemeinderat kann gegenüber der Bauherrschaft eine publikumswirksame Erdgeschossnutzung lediglich wünschen, nicht aber verbindlich fordern. Letztlich liegen Verkauf oder Vermietung derselben aber in der alleinigen Kompetenz der Bauherrschaft.

Zu 6. Wie gedenkt der Gemeinderat darauf hinzuwirken, damit sich in Horw Mitte eine «bewohnerfreundliche» Bebauung entwickelt, die den öffentlichen Raum belebt, und keine weiteren solche «Unfälle» auftreten?

Die rechtlichen Möglichkeiten sind, wie unter Punkt 5 erwähnt, beschränkt. Allenfalls könnte die Gemeinde als Mieterin der Erdgeschossräumlichkeiten auftreten und diese dann zielgerichtet weitervermieten. Da es sich hierbei aber nicht um eine Kernaufgabe

der Gemeinde handelt und zudem mit Risiken im Sinne von Leerstand zu rechnen ist, müsste ein politischer Auftrag dazu erteilt werden.

Freundliche Grüsse



Ruedi Burkard  
Gemeindepräsident



Irene Arnold  
Gemeindeschreiberin

Versand: 14. Januar 2020