

Teiländerung Nutzungsplanung Wegmatt

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Gemeinde Horw

29. Mai 2017

Stand Beschluss



Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Maren Peter

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme FSU

Drita Hasani

BSc FHO in Raumplanung

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Gemeinde Horw

Titelbild: Luftbild (googlemaps, 2016)

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	7
1.1	Anlass	7
1.2	Ziel	7
1.3	Bestandteile der Vorlage	8
2	Projektorganisation und Ablauf	8
2.1	Organisation	8
2.2	Ablauf	8
2.3	Behandlung Einwohnerrat und deren Änderungen März 2017	9
3	Ausgangslage	10
3.1	Übergeordnete Grundlagen: Kantonaler Richtplan	10
3.2	Zonenplanung 2011	10
3.3	Vorlage 2011	12
3.4	Angrenzende Planungen	12
3.5	Konzeptstudie Wegmatt	13
4	Erläuterung der Planinhalte	14
5	Interessenabwägung	15
6	Fazit	16
	Anhang	18
1.	Anhang 1: Konzeptstudie Wegmatt, Schappe AG, Stand 8.11.2016	18

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass

Im September 2011 erfolgte die Genehmigung der Gesamtrevision Nutzungsplanung. Um das Verfahren der Gesamtrevision Nutzungsplanung nicht zu blockieren, wurden die Areale Wegmatt dabei ausgespart – bereits damals mit dem Ziel, einen Teil der Areale von einer Mischzone in eine reine Wohnzone umzuzonen. Allerdings waren vorgängig die Rahmenbedingungen für die Querung der Bahn zu klären.

Direkt im Anschluss an die Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde das Planungsverfahren für die Teiländerung eingeleitet. Allerdings nahmen die Verhandlungen für die Querung mehr Zeit in Anspruch als ursprünglich angedacht, ausserdem erfolgte die Erarbeitung eines Richtkonzepts für die Querungen der Zentralbahn. Mittlerweile konnte bezüglich ihrer Linienführung eine Einigung gefunden werden, und auch die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer konkretisierten sich weiter, so dass ein neuer Vorschlag für die Zonierung des Areals 1 ausgearbeitet werden konnte. Für das Areal 2 wird am Vorschlag aus der Teiländerung von 2011 festgehalten.

1.2 Ziel

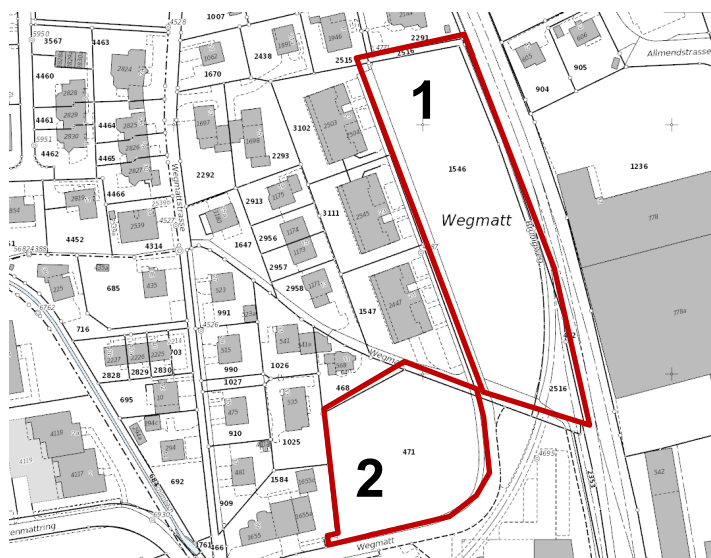


Abbildung 1: Auszug Grundbuchplan
(geo.lu.ch)

Ziel ist, für die beiden Areale eine klare Bauzonenzuordnung zu definieren. Folgende Zonierung ist vorgesehen:

- Areal 1: Wohn- und Arbeitszone mit Gestaltungsplanpflicht
(verändert gegenüber Vorlage von 2011)
- Areal 2: Arbeits- und Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht
entsprechend der Vorlage von 2011 (unverändert)

Die Zonierung ermöglicht auch die Realisierung der vorgesehenen Bahnunterführung und schafft für die Grundeigentümer Planungssicherheit.

1.3 Bestandteile der Vorlage

Bestandteil für die Teiländerung Nutzungsplanung sind folgende Dokumente:

- Teiländerung Zonenplan und Bau- und Zonenreglement «Wegmatt», 1:2500
- Planungsbericht gem. Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
(Erläuterung der Teiländerung Nutzungsplanung)

2 Projektorganisation und Ablauf

2.1 Organisation

Folgende Akteure waren an der Bearbeitung der Vorlage beteiligt:

- Gemeinderat Horw: Freigabe Unterlagen für das Planungsverfahren, und
Abteilung Hochbau: Koordination Verfahren, Abklärungen mit Grundeigentümern
- Grundeigentümer: Vorprojekt und Machbarkeitsstudie Bahnquerung, Erarbeitung Konzeptstudie Wegmatt
- Metron Raumentwicklung AG: fachliche Unterstützung Abteilung Hochbau, Bereitstellung Planungsunterlagen

2.2 Ablauf

Der Prozess der Teiländerung beginnt bereits 2010. Ziel ist, die Planung 2017 abzuschliessen.

21. Juni bis 20. Juli 2010	öffentliche Auflage der ausgenommenen Zonenzuweisungen
11. Juni 2011	Vorprüfungsbericht
31. Mai 2012	Antrag des Gemeinderat an Einwohnerrat Zonierung Areal 1 zu W4 und Areal 2 zu AW
21. Juni 2012	1. Lesung Einwohnerrat
18. Oktober 2012	Einwohnerrat beschliesst auf Antrag des Gemeinderats, mit der 2. Lesung zu warten, bis ergänzende Abklärungen und Verhandlungen bzgl. Gleisquerung in Areal 1 gemacht wurden
Oktober 2012 bis September 2015	Verhandlung mit Grundeigentümern, Erarbeitung Vorprojekt und Machbarkeitsstudie für Überführung Wegmatt durch Schappe AG
Juni 2016	Erarbeitung Auflageakten für Teiländerung Zonenplan
September 2016	Zustellung Aufagedossier zur Vorprüfung an BUWD
Oktober 2016	Erhalt Vorprüfungsbericht BUWD
28. November bis 27. Dezember 2016	Öffentliche Auflage Während der öffentlichen Auflage sind zwei Einsprachen eingereicht worden. Die Einsprachen wurden geprüft und im Rahmen der Einspracheverhandlung wurde versucht, eine gütliche Einigung zu finden. Eine Einigung erfolgte nicht.
16. März 2017	Beschlussfassung Einwohnerrat - Rückweisung an Gemeinderat
29. Juni 2017	Erneute Einreichung zur Beschlussfassung an Einwohnerrat (1. Lesung) - mit Änderungen gemäss Behandlung an der Einwohnerratssitzung vom 16. März 2017 - Änderungen siehe Kapitel 2.3
2017	Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten
2017	Genehmigung Regierungsrat

2.3 Behandlung Einwohnerrat und deren Änderungen März 2017

An der Sitzung vom 16. März 2017 hat der Einwohnerrat die Teilrevision des Zonenplans A und BZR "Wegmatt" an den Gemeinderat zurückgewiesen und eine Überprüfung der Vorlage beantragt. Einerseits wurde das Vorprojekt über die geplante Unterführung Wegmatt weiter vorangetrieben und anderseits ergänzende Abklärungen getroffen.

Ein Teil des Grundstücks Nr. 471 (Wegmatt Süd) wird, wie bereits in der Auflage 2010, der Arbeits- und Wohnnutzung zugewiesen.

Das Grundstück Nr. 1546 und Teile des Grundstücks Nr. 2516 (Wegmatt) werden der neu geschaffenen Wohn- und Arbeitszone zugeteilt. Der Zonierung hinterlegt ist das Richtkonzept, welches für das Grundstück Nr. 1546 im Süden einen reinen Gewerbebau und im Norden zwei Wohnbauten vorsieht. Die Verteilung zwischen Wohnen und Gewerbe der Wohn- und Arbeitszone bleibt unverändert. Auch die Nutzungsanordnung der Gewerbeflächen wird auf den südlichen Baukörper auf Grundstück Nr. 1546 beschränkt bleiben, da die Grundstückform für eine Ausdehnung der Gewerbefläche nach Norden nicht geeignet ist. Die Gewerbenutzung würde eine wesentlich umfangreichere Verkehrserschliessung erfordern und die Qualität des Wohnumfelds der bestehenden und der geplanten Wohnungen stark beeinträchtigen. Zudem könnte eine unterliegende, unbekannte Gewerbenutzung einen starken Einfluss auf die Wohnqualität nach sich ziehen.

Die Überprüfung erbrachte folgende Änderung für das Grundstück Nr. 1546 und Teile des Grundstücks Nr. 2516 (Wegmatt) und wird dem Einwohnerrat in dieser geänderten Form zur Beschlussfassung unterbreitet:

– Reduktion der maximalen Höhenkoten um 3.00 m und der maximalen Anzahl Vollgeschosse auf 5

Gegenüber der Auflage der Teiländerung Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement "Wegmatt" hat die Reduktion um 1 Geschoss eine Änderung des Art. 30 Abs. 3 Bau- und Zonenreglement (BZR) zur Folge. Neben der Reduktion der Geschosshöhe von 6 auf 5 werden auch die Höhenkoten um jeweils 3.00 m reduziert. Die Reduktion der Höhe führt zudem eine Reduktion der Dichte der Überbauung und fügt sich ebenfalls gut in das bestehende Ortsbild ein. Aufgrund dieser Änderung ist keine Wiederholung des Auflageverfahrens notwendig, da es keine betroffenen Dritte gibt, die dadurch einen Nachteil erfahren.

Weiter wird die Vorlage in zwei separate Teilrevisionen ZP A und BZR "Wegmatt" und "Wegmatt Süd" unterteilt. Da die beiden Teiländerungen separat zur Beschlussfassung beantragt werden, wurde die Teiländerung Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement "Wegmatt" in folgende zwei separate Teile unterteilt:

- Teiländerung Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement "Wegmatt", Grundstück Nr. 1546 und Teile der Grundstücks Nr. 2516
- Teiländerung Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement "Wegmatt Süd", Teile der Grundstücks Nr. 471

Die Änderungen sind einzig in diesem Kapitel aufgeführt. Der Inhalt der nachfolgenden Kapitel wurde nicht angepasst.

3 Ausgangslage

3.1 Übergeordnete Grundlagen: Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan aus dem Jahr 2009 ist das Areal als Entwicklungsschwerpunkt für Arbeitsnutzungen klassiert.

Gestützt auf die Abstimmung vom 3. März 2013 wurde am 1. Mai 2014 das teilrevidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) vom Bundesrat zusammen mit der Raumplanungsverordnung, dem Leidfaden Richtplanung sowie den Technischen Richtlinien Bauzonen in Kraft gesetzt. Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiterentwickelt werden: beispielsweise durch verdichtetes Bauen an mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen.

Die neuen Bundesvorgaben wurden mit dem Kantonalen Richtplan 2015 umgesetzt. Nach der bereits erfolgten Genehmigung durch den Kantonsrat wurde der Kantonale Richtplan im Juni 2016 durch den Bundesrat genehmigt.

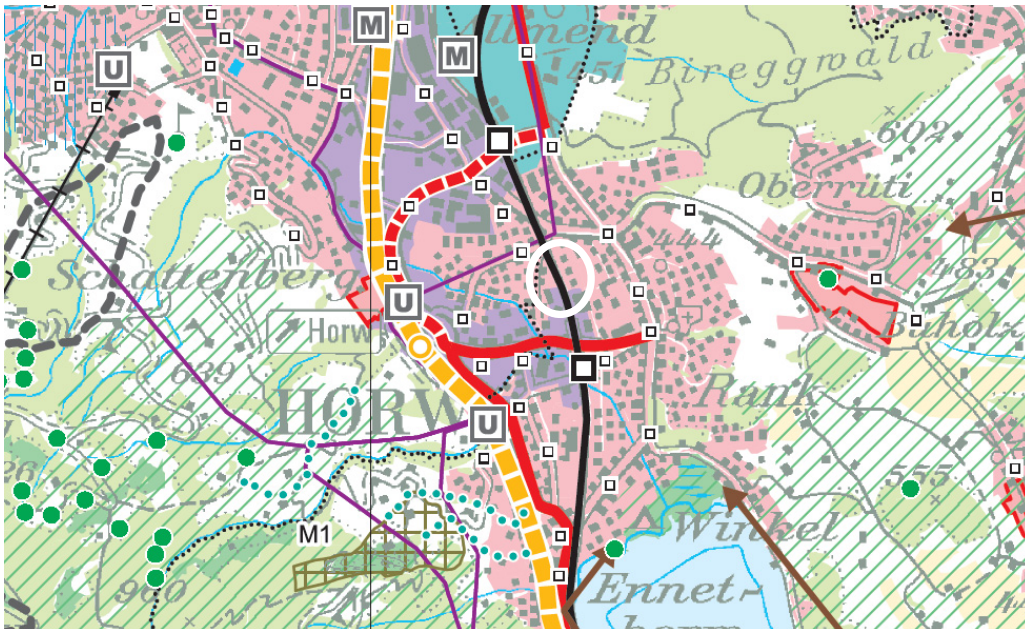


Abbildung 2: Ausschnitt Richtplankarte
(Stand 2015)

3.2 Zonenplanung 2011

Vor der Gesamtrevision Nutzungsplanung 2011 waren die beiden Flächen als Arbeits- und Wohnzone klassiert. Auf Begehren der Grundeigentümerin wurden die Parzellen Nrn. 1546 und 1547 zunächst der Wohnzone W4 0.75 zugewiesen. Begründet wurde diese Umzonung von der Gewerbe- und Wohnzone in eine reine Wohnzone mit der Nähe zum Zentrum. Begleitend erfolgte eine Überlagerung des Areals mit der Gestaltungsplanpflicht (violette Bandierung). Im Planungsbericht Gesamtrevision Nutzungsplanung (gem. Art. 47 RPV) wird ausserdem auf die vorgesehene neue Gleisquerung verwiesen. Sie führt insbesondere auch zu einer direkteren Anbindung an das Schulzentrum und wurde deshalb als Bedingung für eine dichtere, reine Wohnnutzung festgelegt.

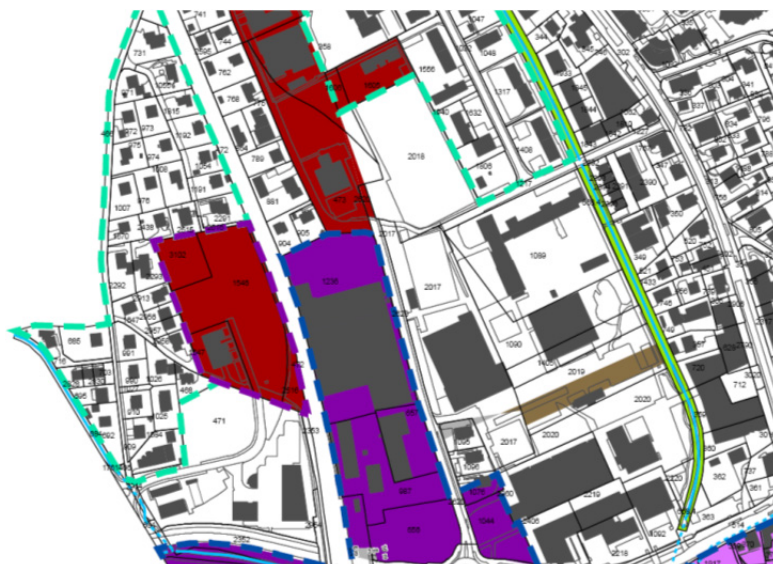


Abbildung 3: Auszug aus Plan der Änderungen (Nutzungsplanung 2011)

Im Gebiet Wegmatt wurden die Parzellen Nrn. 471, 1546 und 2516 aus der Gesamtrevision Nutzungsplanung ausgeklammert. Der Einwohnerrat beschloss damals, diese Grundstücke der Arbeits- und Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht zuzuweisen. Diese Änderung bedingte jedoch eine erneute öffentliche Auflage. Um das Verfahren der Gesamtrevision Nutzungsplanung nicht zu verzögern, wurden die betroffenen Parzellen ausgeklammert und im Zonenplan A entsprechend gekennzeichnet.

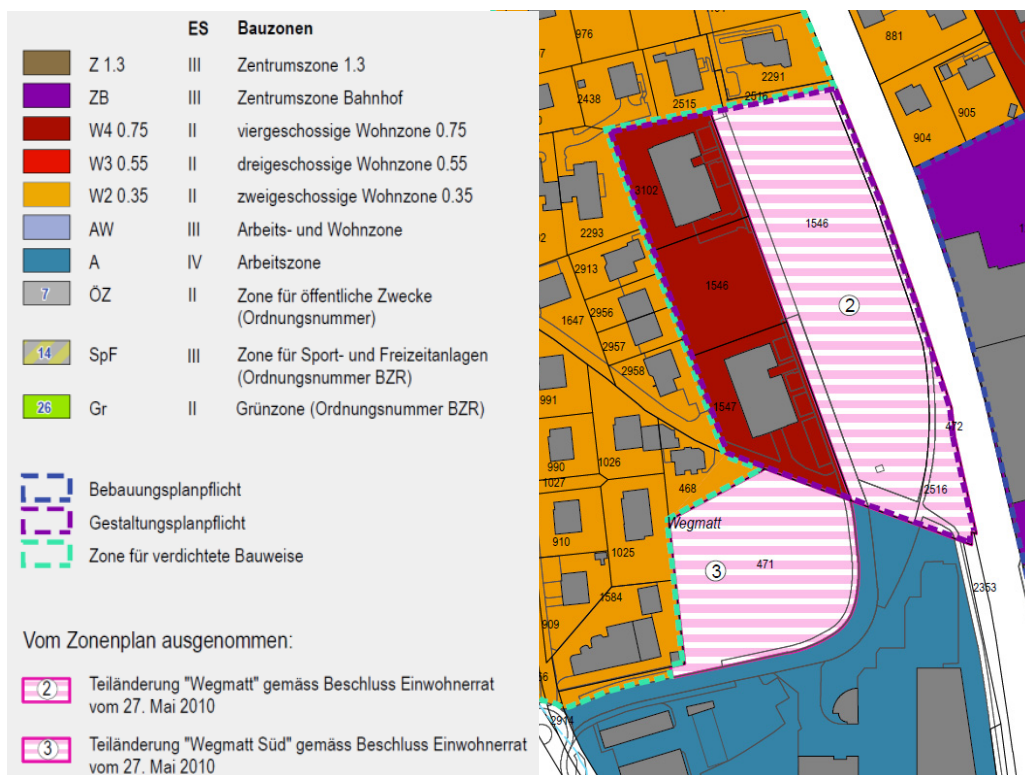


Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

3.3 Vorlage 2011

In einer separaten Teiländerung direkt im Anschluss an die Gesamtrevision Nutzungsplanung war vorgesehen, die beiden Areale als Arbeits- und Wohnzone zu klassieren. Die Vorlage von 2011 an den Kanton enthielt ebenfalls noch Ergänzungen für die Zielvorstellungen des Gestaltungsplans für Areal 1 sowie neue separate Zielvorgaben für das Areal 2 "Wegmatt Süd". Die Vorlage wurde vom Kanton im Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision Nutzungsplanung vom 11. Juni 2011 gutgeheissen.

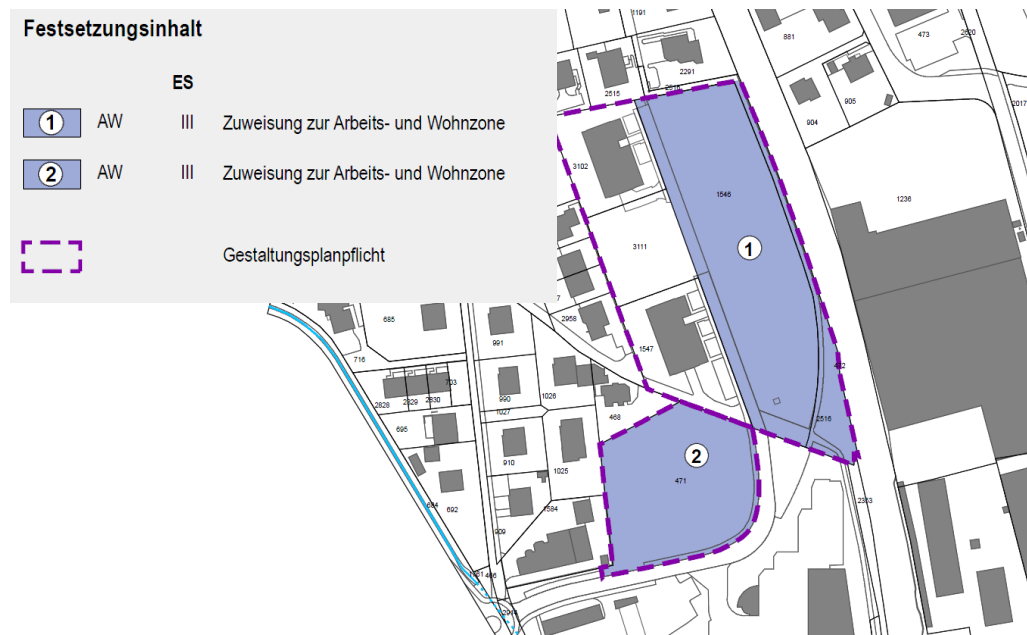


Abbildung 5: Ausschnitt Teiländerungsplan
Juni 2010

3.4 Angrenzende Planungen

Als zentraler Baustein für die Weiterentwicklung des Ortszentrums wurde für das Gebiet um den Bahnhof eine separate Planung durchgeführt, die in die spezifische Grundnutzungszone «Zentrumszone Bahnhof» und den Bebauungsplan mündete. Auch die geplante Entwicklung auf dem Areal Wegmatt kann einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung des Ortszentrums leisten.

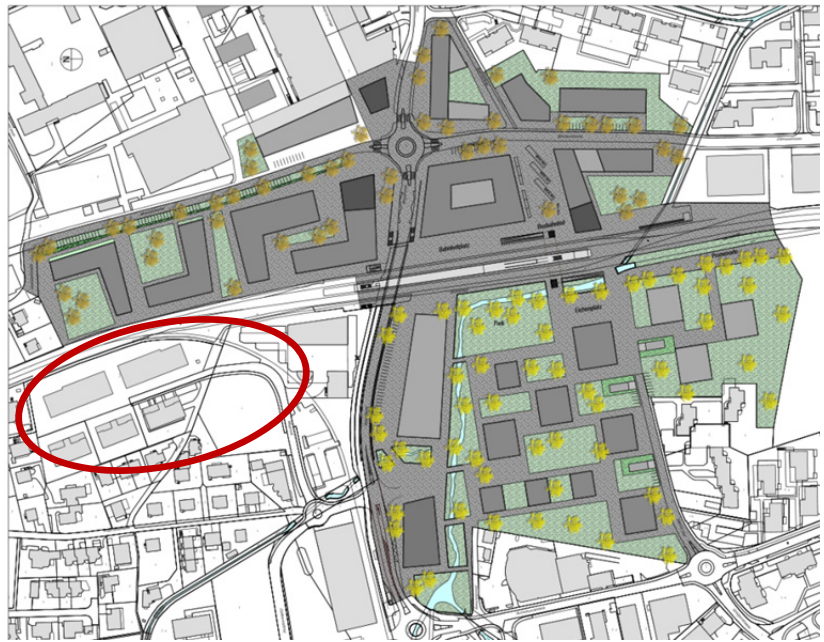


Abbildung 6: Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw (2011)

3.5 Konzeptstudie Wegmatt

Die Konzeptstudie für die Überbauung Wegmatt wurde von der Grundeigentümerschaft erarbeitet. Sie diente als Grundlage für die Diskussion zur Festlegung der neuen Zonenvorschriften im Areal 1 und ist die Ausgangslage für den Gestaltungsplan.

Im Projekt ist das Vorhaben der Bahnunterführung berücksichtigt. Das Projekt sieht Gewerbenutzungen im südlichsten Gebäude auf sechs Geschossen vor, auf allen weiteren Flächen sind Wohnnutzungen vorbehalten. Der Weg Wegmatt soll als Spiel- und Begegnungsplatz ausgeweitet werden. Durch die offene EG-Gestaltung des mittleren Hauses sind eine flexible Nutzung und eine gute Verbindung zur geplanten Bahnunterführung gesichert.

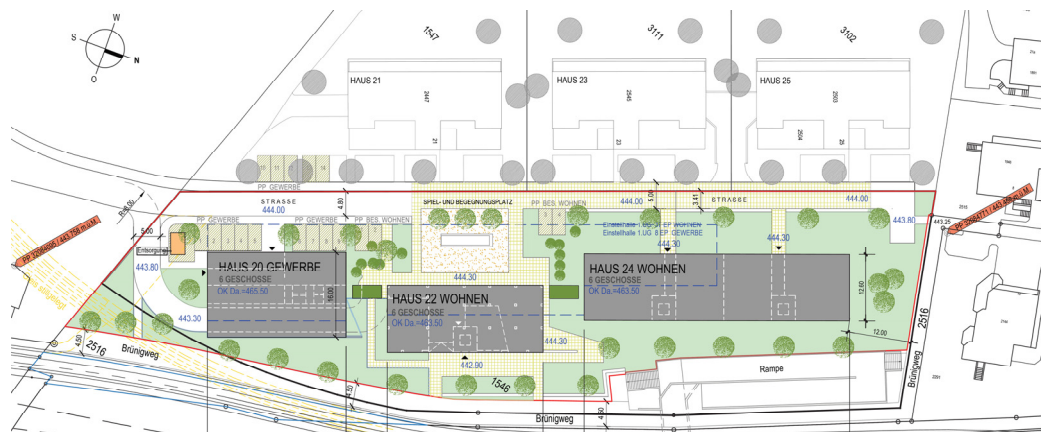


Abbildung 7: Konzeptstudie Wegmatt, Schappe Kriens AG (2016)

4 Erläuterung der Planinhalte

Die Areale sollen folgenden Zonen zugewiesen werden:

- Areal 1: Wohn- und Arbeitszone 1.05 WA 1.05 (Basis Studie Wegmatt)
- Areal 2: Arbeits- und Wohnzone AW (unverändert gegenüber Vorlage von 2011)

Zusätzlich werden beide Areale mit separaten Gestaltungsplanpflichten belegt, und im Bau- und Zonenreglement erfolgt unter Art. 30 eine Ergänzung resp. Neueinführung der Zielsetzungen

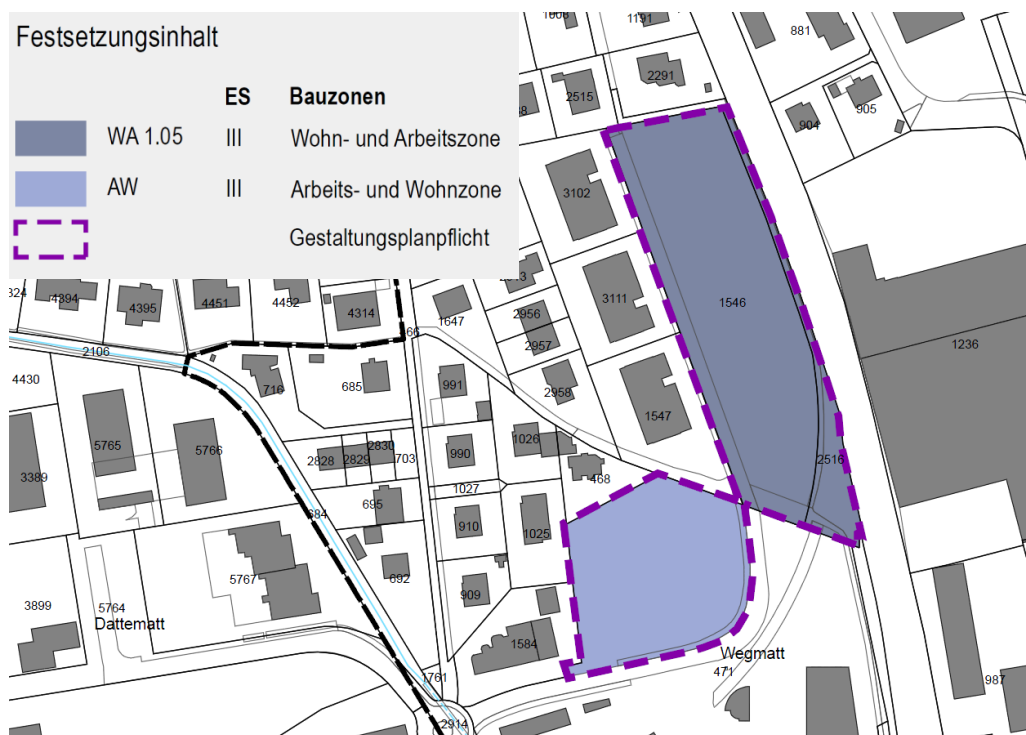


Abbildung 8: Ausschnitt Teiländerungsplan

Für das Areal 1 wechselt im Vergleich zur Vorlage das Schwergewicht von der Arbeitsnutzung zu den Wohnnutzungen. War im Entwurf von 2011 noch eine Ausnützung von 0.30 für Wohnen vorgesehen, so ist im aktuellen Entwurf eine maximale Ausnützung für Wohnen von 0.75 möglich, was auch dem ursprünglichen Antrag des Einwohnerrats von 2012 (viergeschossige Wohnzone mit AZ 0.75) entspricht.

	Arbeits- und Wohnzone (Art. 11)	Wohn- und Arbeitszone (neu Art. 8a)
Zulässige Nutzungen	Mässig störende Betriebe, Wohnnutzungen (Rücksichtnahme Lärmschutz)	Wohnbauten und mässig störende Betriebe
Fassadenhöhe	Max. 14 m	-
Firsthöhe	Max. 17 m	-
max. Höhe der Bauten		gemäss Art. 30
Grünflächenziffer	Min. 0.25	Min. 0.25
Überbauungsziffer	0.45	-
Ausnützungsziffer für Wohnen	0.30	0.75
Ausnützungsziffer total	-	1.05

Regelung in Art. 30 BZR	Gestaltungsplanpflicht Wegmatt
max. Vollgeschosse	6
Höhenkote Süden - Gewerbebau	Max. 465.50 m ü. M.
Höhenkote Norden - Wohnbauten	Max. 463.50 m ü. M.

Mit der neuen Zone WA 1.05 wird das Nutzungsmass gegenüber dem Vorschlag von 2011 erhöht. Für das Areal 2 ist die Zonierung Arbeits- und Wohnzone gem. BZR Art. 11 vorgesehen, die in der Gemeinde bereits Anwendung findet (z.B. Buhölzli).

In der neuen Zone WA 1.05 wird im Süden die Höhe der Gewerbebaute durch eine maximale Höhenkote von 465.50 m ü. M. und im Norden wird die Höhe der beiden Wohnbauten durch eine maximale Höhenkote von 463.50 m ü. M. definiert. Diese bezeichnen den obersten Punkt der Gebäude, welcher nicht überschritten werden darf. Weiter wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf 6 festgelegt. Darüber ist kein Attika- oder Dachgeschoss mehr zulässig.

Die Gemeinde sieht bereits die notwendige Revision der Ortsplanung (Ausscheidung Gewässerräume und Verkehrszonen, Harmonisierung Baubegriffe usw.) vor, dafür ist aktuell die Überprüfung des Räumlichen Gesamtkonzepts in Vorbereitung. Die Ausnützungsziffer soll im ganzen Gemeindegebiet überarbeitet werden, so dass sie im Rahmen der vorliegenden Teiländerung noch zur Anwendung kommt.

Beide Areale sind bereits erschlossen, sodass die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden müssen. Der Nachweis für das Einhalten der Werte wird im Gestaltungsplanverfahren vorgenommen.

5 Interessenabwägung

Heute liegt das Areal 1 brach und wird gelegentlich – ebenso wie das Areal 2 – als Parkierungsfläche genutzt. Die Umzonung der Flächen wurde zunächst aufgeschoben, um vorgängig die Situation einer neuen Bahnquerung klären zu können. Nun liegt eine Lösung vor, die das Areal 1 direkt mit dem Zentrum Horw verbindet. Damit erhöht sich die Attraktivität der Fläche zusätzlich. Eine dichte Überbauung in Zentrumsnähe entspricht auch dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Qualitätssicherung für beide Areale erfolgt über die Gestaltungsplanpflicht.

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung 2011 war bereits angedacht, im Areal 1 das Schwergewicht auf Wohnnutzungen zu legen; die ursprüngliche Idee erfährt also keine wesentlichen Änderungen. Die Definition eines maximalen Werts für Wohnnutzungen stellt sicher, dass auch Räumlichkeiten für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden.

Es liegt im Interesse aller Beteiligten, die beiden Gebiete einer sinnvollen Zonierung zuzuweisen, so dass zeitnah Entwicklungen möglich sind.

6 Fazit

Die geplante Entwicklung der Wegmatt leistet einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Ortszentrums. Die vorgesehene Umzonung entspricht dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen und bietet die Chance, einen Mehrwert für die Grundeigentümer und für die Gemeinde zu erzielen. Die neu konzipierte Bahnquerung verbindet das Areal 1 direkt mit dem Zentrum Horw, was die Attraktivität des Gebiets zusätzlich erhöht. Die entsprechende Zonierung folgt im Wesentlichen den bereits 2011 formulierten Absichten. Zusammen mit der Gestaltungsplanpflicht ermöglicht sie eine sowohl zeitnahe als auch qualitätsorientierte Entwicklung der Wegmatt.

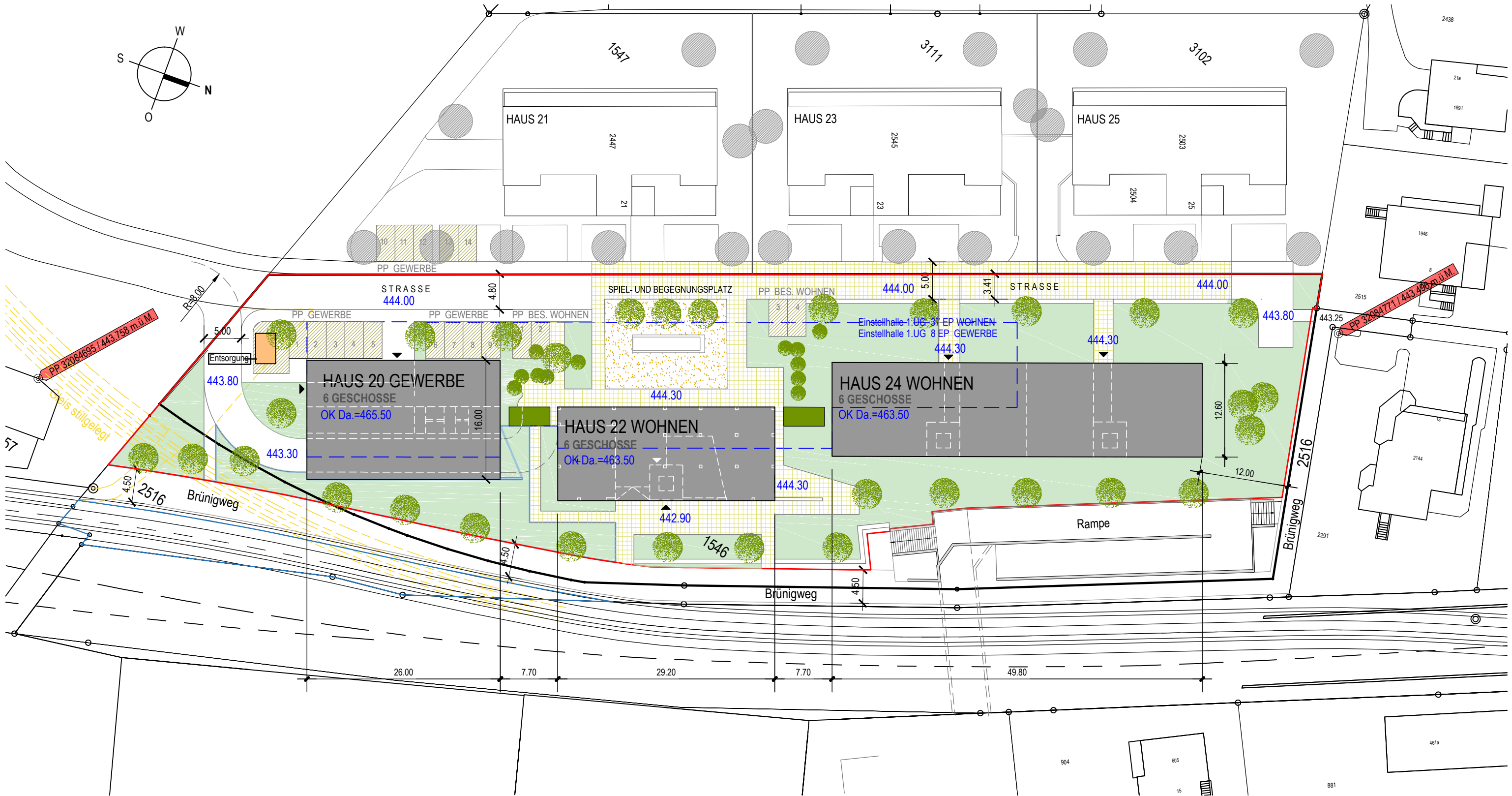
Die Definition eines maximalen Werts für Wohnnutzungen stellt die Integration von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sicher, was der Klassierung der Wegmatt als Entwicklungsschwerpunkt für Arbeitsnutzungen im kantonalen Richtplan entspricht.

Anhang

1. **Anhang 1: Konzeptstudie Wegmatt, Schappe AG, Stand 8.11.2016**

Bauherrschaft: SCHAPPE KRIENS AG, Hobacherweg 2, 6010 Kriens			
Objekt:	RICHTKONZEPT WEGMATT OST		Objekt-Nr.: 01.12
	6048 Horw	Parz. 1546	Plan-Nr.:
Plan:	Situation		Massstab: 1:500
Datum:	08.11.2016	CAD: GP Wegmatt-OST	Gez.: EH Format: A3

Grundstücksflächen		Total	%-Anteil	Bauziffern - gerundet auf Basis Gestaltungsplan
	Parz. 1546	5'063 m2	100 %	anrechenbare Grundstücksfläche (PBV §A1-12)
	Gebäudefläche	1'412 m2	28 %	0.3 Überbauungsziffer (PBV §A1-17)
	Grünflächen	1'958 m2	39 %	0.4 Grünflächenziffer (PBV §A1-23)
	Spielwege, Freizeitanlage Hinweis PBV §A1-24.2	962 m2	19 %	
	Strassen, Parkplätze	731 m2	14 %	



Ostfassade

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00