

**GEMEINDERAT**  
**Bericht und Antrag**

Nr. 1609  
vom 16. November 2017  
an Einwohnerrat von Horw  
betreffend Planungsbericht Preisgünstiger Gewerberaum

---

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1 Ausgangslage**

Die Gemeinde Horw entwickelt sich vom Dorf zur städtischen Agglomerationsgemeinde. Bedingt durch die schöne Lage, die gute verkehrstechnische Erschliessung und die hohe Lebensqualität steigt die Nachfrage nach Raum für Wohnen und Dienstleistungen. Das wirkt sich entsprechend auf die Land- und Immobilienpreise aus. Das Angebot von preisgünstigen Gewerberäumen für Handwerksbetriebe verringert sich. Aufgrund finanzieller Überlegungen und dem Konfliktpotenzial durch Emissionen werden vorhandene Räumlichkeiten bevorzugt als Läden, Büros, Atelierwohnungen oder Schulraum vermietet. Handwerksbetriebe haben es damit immer schwerer, in Horw zu bleiben oder sich gar in Horw neu anzusiedeln.

Eine Übersicht zu den in Horw ansässigen Branchen findet sich auf der Web-Seite des Gewerbevereins unter <http://www.gewerbe-horw.ch/index.php/mitglieder/verzeichnis.html>.

Dieser ist unter anderem zu entnehmen (nur Mitglieder des Gewerbevereins aufgeführt):

<b>Branche</b>	<b>Anzahl Betriebe</b>
Autogaragen	4
Bedachungen	1
Bootswerft	1
Druckereien	2
Elektroinstallation / Elektrofachgeschäfte	4
Elektromaschinen	1
Fensterbau	2
Gartenbau	3
Gipser	1
Heizungen	2
Küchen	1
Maler / Tapezierer	7
Metallbau / Schlosserei	2
Pneu / Batterien / Auspuff	2
Sanitäre Anlagen	1
Schreinerei / Innenausbau	3
Spenglerei / Blitzschutzanlagen	2
Velos / Bikes / Motos	3

## 2 Zonendefinitionen und Zonenbestimmungen

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gastgewerbe in allen Bauzonen zulässig sind. Einzige Ausnahme bildet die Sonderbauzone Tourismus, in der es weitergehende Einschränkungen gibt.

Es gilt allerdings zu beachten, dass die reinen Wohnzonen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet sind, während die Zentrumszonen, die Kernzonen und die gemischte Zone der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet sind. Die reinen Arbeitszonen sind der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

Was unter mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben zu verstehen ist, ist auf der Homepage des Tiefbauamtes Zürich aufgeführt.

[https://tba.zh.ch/internet/baudirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/raumplanung/nutzung\\_und\\_stoergrad.html](https://tba.zh.ch/internet/baudirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/raumplanung/nutzung_und_stoergrad.html)

### 2.1 Auszug aus dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Horw

#### • Art. 3 Störintensität

- 1 Als **nicht störende** Nutzungen gelten in Wohnzonen passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
- 2 Als **mässig störend** gelten Nutzungen mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.
- 3 Betriebe, die ein hohes Mass an zonenfremdem Verkehr verursachen sowie alle anderen Nutzungen gelten als **stark störend**.

#### • Art. 4 Zonenplan, Zonen, Empfindlichkeitsstufen

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung eingeteilt:

<b>Bauzonen</b>	ES	Art.
Zentrumszone Z 1.3	III	5
Zentrumszone Z 0.9	III	6
Zentrumszone Z 0.7	III	6
Zentrumszone Bahnhof	III	7
Kernzonen Winkel und Dorf	III	9
Viergeschossige Wohnzone W4	II	8
Dreigeschossige Wohnzone W3 0.55	II	8
Dreigeschossige Wohnzone W3 0.45	II	8
Zweigeschossige Wohnzone W2 0.35	II	8
Zweigeschossige Wohnzone W2 0.30	II	8
Zweigeschossige Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage W2 0.25	II	8
Zweigeschossige Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage W2 0.15	II	8
Sonderbauzone Tourismus	II	10
Arbeits- und Wohnzone	III	11
Arbeitszone	IV	13
Arbeitszone Sand und Kies	IV	14
Zone für öffentliche Zwecke	II	15
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	III	16
Grünzone	II	17
<b>Nichtbauzonen</b>		
Landwirtschaftszone	III	18
übriges Gebiet B	III	19
übriges Gebiet C	III	20
Rekultivierungszone	IV	21

#### Schutzzonen

Uferschutzzone	II	22
Kommunale Naturschutzzone	III	23
Landschaftsschutzzone	-	24
Riedschutzzone	-	25
Gefahrenhinweiszone	-	26

- 2 Die Zonen sind im Zonenplan im Massstab 1:2'500 festgehalten, welcher Bestandteil dieses Reglements ist

In der Gemeinde Horw sind aktuell für gewerbliche Nutzungen mit einer Lärmintensität von III oder IV folgende spezifischen Zonen definiert:

#### • Art. 5 Zentrumszone Z 1.3

- 1 Die Zentrumszone Z 1.3 ist für den Ausbau eines erlebnisdichten Zentrums mit einem möglichst vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen, Dienstleistungen, Wohnraum und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Gestattet sind nebst Wohnungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen.
- 2 In der Zentrumszone Z 1.3 hat das Erdgeschoss der gewerblichen Nutzung zu dienen. Wohnnutzungen sind nicht gestattet.
- 3 Die maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt 1.3, davon höchstens 0.9 für Wohnen. Im Rahmen eines Bebauungsplanes kann die Ausnützungsziffer überschritten und/oder durch anderweitige geeignete Festlegungen abgelöst werden. Im Bericht zum Bebauungsplan ist die konkret geplante Ausnützungsziffer nachzuweisen. Es sind max. fünf Vollgeschosse gestattet.
- 4 Umfasst das Plangebiet eine Fläche von mind. 7'000 m<sup>2</sup>, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Darin sind die wesentlichen Randbedingungen festzuhalten, die für eine geordnete Entwicklung der Zentrumszone Z 1.3 nötig sind, insbesondere Verkehrsanlagen, Fusswege, Plätze, Bauweise und Baulinien. Der Gemeinderat kann Ausnahmen zum Bebauungsplan für Provisorien gestatten, wenn sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verpflichtet, die Bauten auf eigene Kosten und ohne Entschädigung zu entfernen oder anzupassen, wenn dies im Interesse der Gesamtentwicklung erforderlich wird.

#### • Art. 6 Zentrumszonen Z 0.9 und 0.7

- 1 Die Zentrumszonen Z 0.9 und 0.7 dienen der Realisierung gemischt genutzter Bauten. Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen.
- 2 Es darf wie folgt gebaut werden:

	Z 0.9	Z 0.7
Vollgeschosse	4	3
Ausnützungsziffer	0.96	0.7
- 3 Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Strassenbild einordnen. Vorplätze sind offen und als Fussgängerbereiche zur Strasse hin öffentlich zugänglich zu gestalten.
- 4 Das Erdgeschoss hat der gewerblichen Nutzung zu dienen. Der Gemeinderat kann aber reine Wohnbauten bewilligen, wenn das Erdgeschoss die für die gewerbliche Nutzung nötigen baulichen Voraussetzungen erfüllt, um es bei Bedarf umnutzen zu können und die allgemeinen Voraussetzungen (z.B. Parkierung, Erschliessung, innere Aufteilung) für die gewerbliche Nutzung erfüllt sind.

#### • Art. 7 Zentrumszone Bahnhof

- 1 Die Zentrumszone Bahnhof dient der Weiterentwicklung eines erlebnisdichten Zentrums und der Neuschaffung eines stadtparkartigen Wohnquartiers. Auf der Ostseite der Bahnlinie rundet die Zentrumszone Bahnhof das Zentrum von Horw ab. Auf der Westseite ist ein neues, dichtes Wohnquartier vorzusehen und entlang der Ringstrasse sind vermehrt Zentrumsnutzungen anzusiedeln.
- 2 Gestattet sind nebst Wohnungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen. Der Freiraumgestaltung ist grosses Gewicht beizumessen und es sind angemessene Grünräume zu schaffen. Dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr ist eine besondere Bedeutung beizumessen. In Bezug auf die Energie soll ein sehr hoher technischer Qualitätsstandard umgesetzt werden.
- 3 Die gesamte Zentrumszone Bahnhof ist mit der Bebauungsplanpflicht überlagert. Baubewilligungen für Neu- und Ersatzbauten können nur gestützt auf einen Bebauungsplan erteilt werden.

## • **Art. 9 Kernzonen Winkel und Dorf**

- 1 Die Kernzonen Winkel und Dorf dienen dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung der historischen Ortsteile.
- 2 Es sind Wohnbauten, nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.
- 3 In einem Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für eine einheitliche Weiterentwicklung und Wahrung des historischen Charakters, insbesondere
  - Abmessungen Bauvolumen,
  - maximale Gebäudehöhe,
  - Dachformen,
  - schützenswerte Bauten,
  - öffentliche Freiräume,
  - Verkehrsanlagen und
  - öffentliche Fuss- und Veloverbindungenfestgehalten.
- 4 Baubewilligungen für Neu- und Ersatzbauten können nur gestützt auf einen Bebauungsplan oder einen im Nachgang zu einem Bebauungsplan erlassenen Gestaltungsplan erteilt werden.
- 5 Der Gemeinderat kann Baumaterialien, Farbe, Bepflanzung sowie weitere Gestaltungselemente vorschreiben, um den Charakter des historischen Ortsteils zu wahren und eine einheitliche Entwicklung zu gewährleisten.

## • **Art. 11 Arbeits- und Wohnzone AW**

- 1 Die Arbeits- und Wohnzone ist in erster Linie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gastgewerbe bestimmt, die nicht oder nur mässig stören. Zusätzlich sind Wohnungen gestattet, soweit sie den Anforderungen eines genügenden Lärmschutzes entsprechen und die gewerblichen Nutzungen nicht einschränken.
- 2 Gestattet sind:
  - Fassadenhöhe: max. 14.00 m
  - Firsthöhe: max. 17.00 m
  - Grünflächenziffer: mind. 0.25
  - Überbauungsziffer: max. 0.45
  - Ausnützungsziffer für Wohnen: max. 0.30Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den Höhenvorschriften und den Bauziffern gestatten.
- 3 Innerhalb der Arbeits- und Wohnzone wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

## • **Art. 13 Arbeitszone**

- 1 Die Arbeitszone ist für industrielle Anlagen und gewerbliche Betriebe bestimmt, die in anderen Zonen nicht zulässig sind. Betriebszugehörige Büro- und Verkaufsflächen sind gestattet. Zusätzlich sind weitere Büro- und Verkaufsflächen von höchstens 10 % der realisierten Geschossfläche gestattet.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaberinnen oder Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 3 Gestattet sind:
  - Überbauungsziffer: max. 0.45
  - Fassadenhöhe: max. 18.00 m
  - Firsthöhe: max. 21.00 m
  - Grünflächenziffer: mind. 0.20Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat aus betrieblichen Gründen Ausnahmen von den Höhenvorschriften und den Bauziffern gestatten.
- 4 Innerhalb der Arbeitszone gilt generell ein Grenzabstand von 4.00 m ungeachtet der Fassadenhöhe und eines Mehrlängenzuschlages. Gegenüber Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 10.00 m einzuhalten.
- 5 Lagerplätze und Verkehrsflächen sind in das Landschaftsbild einzugliedern und insbesondere gegenüber Wohnzonen abzusichern.

## • **Art. 14 Arbeitszone Sand und Kies**

- 1 Die Arbeitszone Sand und Kies dient der Produktion, der Verarbeitung, der Lagerung und dem Verlad von Sand-, Kies- und Betonprodukten sowie der Belagsaufbereitung und Wiederaufbereitung von Baustoffen. Stark störende Betriebe sind zulässig.
- 2 Zulässig sind die für den Zonenzweck erforderlichen Industrie-, Hafen- und Verkehrsanlagen. Betriebszugehörige Büro- und Verkaufsflächen sind gestattet.
- 3 Es darf einzig eine Wohnung für die Betriebsinhaberin oder den Betriebsinhaber oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

- 4 Gestattet sind:  
Überbauungsziffer: max. 0.45  
Fassadenhöhe: max. 18.00 m  
Firsthöhe: max. 21.00 m  
Grünflächenziffer: mind. 0.20

Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat aus betrieblichen Gründen Ausnahmen von den Höhenvorschriften und den Bauziffern gestatten.

- 5 Innerhalb der Arbeitszone Sand und Kies gilt generell ein Grenzabstand von 4.00 m ungeachtet der Fassadenhöhe und eines Mehrlängenzuschlages.

## 2.2 Schaffung einer neuen Wohn- und Arbeitszone WA 1.05

Falls die Stimmberechtigten am 26. November der Teilrevision des Bau- und Zonenreglements zustimmen, wird künftig folgende weitere Zone zur Verfügung stehen:

### • Wohn- und Arbeitszone WA 1.05

- 1 Die Wohn- und Arbeitszone ist für Wohnbauten und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Gestattet sind:  
max. Höhe der Bauten gemäss Art. 30  
Grünflächenziffer: min. 0.25  
Ausnützungsziffer: total 1.05, für Wohnen max. 0.75

## 3 Rückblick Raumplanerische Entwicklung

### 3.1 Teilrevision 2004

- Kein Einfluss bezüglich gewerblicher Nutzung

### 3.2 Totalrevision 2010

#### • Umzonung in "Zentrumszone Bahnhof" ("horw mitte")

aus Arbeitszone im Gebiet südliche Allmendstrasse	21'499 m <sup>2</sup>
aus Arbeitszone auf dem Areal der AGZ nördlich der Ringstrasse	35'104 m <sup>2</sup>
aus Arbeits- und Wohnzone im nördlichen Teil der Ebenaustrasse	13'352 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>68'967 m<sup>2</sup></b>

aus Wohnzone W3d auf dem Areal der AGZ südlich der Ringstrasse	12'364 m <sup>2</sup>
aus Wohnzone W4 nördlich und südlich des Bahnhofweges	5'800 m <sup>2</sup>

#### • Umzonung in Wohnzone W4 0.75

aus Arbeitszone entlang dem nördlichen Teil der Allmendstrasse	14'027 m <sup>2</sup>
aus Arbeits- und Wohnzone auf dem Schappe-Areal	4'547 m <sup>2</sup>
aus Arbeits- und Wohnzone auf dem Tschümperlin-Areal	5'388 m <sup>2</sup>
aus Arbeits- und Wohnzone vis à vis dem Tschümperlin-Areal	3'467 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>27'429 m<sup>2</sup></b>

#### • Umzonung in Wohnzone W3 0.55

aus Arbeits- und Wohnzone im Gebiet Neusagen	21'020 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>21'020 m<sup>2</sup></b>

### 3.3 Teilrevision 2017

#### • Umzonung „Wegmatt“ in Wohn- und Arbeitszone WA 1.05

aus Arbeits- und Wohnzone Schappe-Areal	5'705 m <sup>2</sup>
aus Arbeits- und Wohnzone Schappe-Areal (Gemeinde)	123 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>5'828 m<sup>2</sup></b>



## **4 Preisgünstiger Gewerberaum**

### **4.1 Definition**

Für preisgünstigen Gewerberaum sind keine einschlägigen Definitionen bekannt. Im Gespräch mit den Motionären hat sich bezogen auf die Gemeinde Horw eine Preisvorstellung von Fr. 120.00 bis Fr. 240.00 Jahresmiete pro m<sup>2</sup> ergeben. Beim produzierenden Gewerbe ist die Flächenproduktivität entscheidend.

### **4.2 Zielgruppe**

Preisgünstiger Gewerberaum - insbesondere, wenn er durch spezifische Massnahmen der Gemeinde verbilligt ist, ist für Kleinbetriebe vorbehalten, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Beispielsweise:

- Elektroinstallateur
- Heizung, Lüftung, Sanitär
- Maler
- Spengler
- Schreiner
- Dachdecker etc.

Allgemein wird in Horw ein Mangel an Gewerberäumen für Handwerksbetriebe festgestellt, die für ihre Tätigkeit überhohe Räumlichkeiten im Erdgeschoss für Produktion, Verarbeitung, Vorfabrikation, Lagerung etc. benötigen. Im Speziellen wird in Horw ein Mangel an preisgünstigen Gewerberäumen der beschriebenen Art ausgemacht.

### **4.3 Wettbewerb und Markt**

Es gilt zu beachten, dass jegliche Intervention der Gemeinde einen Eingriff in den freien Markt darstellt und deshalb unweigerlich zu einer Wettbewerbsverzerrung führt. Auch wenn die Gemeinde durch zonenrechtliche Massnahmen dafür sorgt, dass mehr geeigneter Gewerberaum zur Verfügung steht, oder wenn die Gemeinde Gewerberäume direkt oder indirekt subventioniert.

Solange die Zonenkonformität eingehalten wird, kann die Gemeinde einem Liegenschaftsbesitzer nicht vorschreiben, an wen er seine Gewerberäume zu vermieten hat. Es liegt auf der Hand, dass zahlungskräftige Gewerbebetriebe, die möglichst wenig Emissionen verursachen, bevorzugt werden.

Im Unterschied zum preisgünstigen Wohnraum ist es beim preisgünstigen Gewerberaum ungleich schwieriger, die Anspruchsgruppen und die Bedingungen festzulegen.

### **4.4 Wohnen und Gewerbe**

Gemischte Zonen (Wohnen und Gewerbe) kennen wir in Horw seit jeher. Grundsätzlich lassen sich diese beiden Nutzungen kombinieren. Mit steigendem Anteil der Wohnnutzung sinkt jedoch die Toleranz gegenüber einer gewerblichen Nutzung. Konfliktpotenzial zeigt sich insbesondere in den Bereichen Erschliessung, Verkehrsflächen, Umgebungsgestaltung sowie Emissions- und Immissionstoleranz. Die Konsequenz daraus ist, dass Liegenschaftsbesitzer die Wertschöpfung im Wohnbereich priorisieren und die vorhandenen Gewerberäume an emissionsarmes (oftmals zahlungskräftigeres) Gewerbe vermieten.

Beim immer wieder erwähnten Beispiel "Sportweg" in Kriens handelt es sich ebenfalls um eine gemischte Zone, die sogenannte Wohn- und Arbeitszone B. Diese umfasst eine maximale AZ von 0.75, davon 0.60 für Wohnen und befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe III. Die Gewerbenutzung hat einen untergeordneten Charakter, die mit der Wohnnutzung verträglich ist.

Mit der am 26. November zur Abstimmung stehenden Teiländerung des Bau- und Zonenreglements soll auch in Horw eine gemischte Zone eingeführt werden, in welcher der Wohnanteil überwiegt. Die Wohn- und Arbeitszone WA 1.05 erlaubt eine maximale AZ von 1.05, davon 0.75 für Wohnen. Sie befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe III.

## **5 Handlungsoptionen**

### **5.1 Eigeninitiative**

5.1.1 Erstellung von Gewerberäumen durch Gewerbetreibende

5.1.2 Kauf von Gewerberäumen durch Gewerbetreibende

5.1.3 Gründung einer Gewerbegeossenschaft durch interessierte Gewerbetreibende

### **5.2 Zonenrechtliche Vorgaben**

5.2.1 Verhindern, dass bestehender geeigneter Gewerberaum durch Umzonung verloren geht

5.2.2 Einführung eines Nutzungsbonus zur Schaffung neuer Gewerberäume

5.2.3 Erweiterung der Arbeitszone, der Arbeits- und Wohnzone oder der Wohn- und Arbeitszone durch Aufzonung bestehender Zonen

5.2.4 Erweiterung der Arbeitszone, der Arbeits- und Wohnzone oder der Wohn- und Arbeitszone durch Abzonung bestehender Zonen

5.2.5 Erweiterung der Arbeitszone, der Arbeits- und Wohnzone oder der Wohn- und Arbeitszone durch Neueinzonung

5.2.6 Nutzungsvorgaben durch Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht

5.2.7 Nutzungsvorgaben oder Nutzungsbeschränkungen einführen. Speziell für Gewerberäume, die den definierten Anforderungen entsprechen

### **5.3 Objektfinanzierung durch Gemeinde**

5.3.1 Vergünstigte Abgabe von Land im Baurecht zur Erstellung von Gewerberäumen

5.3.2 Abgabe von Bürgschaften oder Darlehen zur Finanzierung von Gewerberäumen

5.3.3 Erstellung neuer Gewerberäume durch die Gemeinde und anschliessende Vermietung

5.3.4 Kauf von bestehenden, geeigneten Gewerberäumen durch die Gemeinde und anschliessende Vermietung

### **5.4 Subjektfinanzierung durch Gemeinde**

5.4.1 Schaffung einer Mietzinsbeihilfe (allenfalls zeitlich befristet)

### **5.5 Weitere Massnahmen**

5.5.1 Zwischennutzung leer stehender Gebäude

## 6 Parlamentarische Vorstösse

Motion Nr. 2016-286: Schaffung preisgünstiger Arbeits- und Gewerbegebiete  
Ziegler-Hüppi Jasmin, SVP, und Mitunterzeichnende

Eingegangen am 1. September 2016

Dringlichkeit abgelehnt am 29. September 2016

Überwiesen am 24. November 2016

Seit längerer Zeit ist das knappe Angebot von Raum für Gewerbetreibende in der Gemeinde Horw bekannt. Laut Bericht in der Neuen Luzerner Zeitung vom 22. August 2016 ziehen immer mehr Gewerbetreibende, insbesondere Handwerker, vor allem aus finanziellen Gründen aus der Gemeinde Horw weg bzw. überlegen sich ernsthaft eine Standortverlegung. Die Situation auf dem Finanz- und Immobilienmarkt lässt nicht gerade auf eine Änderung beim Druck auf die Bodenpreise schliessen.

Diese Entwicklung ist sowohl aus gesellschafts- und steuerpolitischer als auch wirtschaftlicher Sicht unerwünscht. Es erscheint den Unterzeichnenden wichtig, dass Horw auch in Zukunft über einen vielseitigen und lebendigen Handel und Gewerbe mit einheimischen Handwerkern und anderen Dienstleistungserbringern verfügt. Die aktuelle einseitige Entwicklung im Wohnungsbau und dort speziell die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, auch mit Hilfe der Gemeinde, betrachten wir kritisch. Ebenso bedarf es geeigneter Massnahmen für Handels- und Gewerbebetriebe.

Mit vorliegender Motion möchten wir sicherstellen, dass es in Horw auch in Zukunft finanziell erschwinglichen Arbeits- und Gewerberaum gibt. Sie zielt auf die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für die KMU ab, insbesondere für bereits ortsansässige Gewerbebetriebe. Solche Bedingungen könnten beispielsweise aus der Prüfung einer effizienteren Nutzung von Industrie- und Gewerbebezonen sowie aus Landumlegungen bzw. Landabtausch hervorgehen, in der Schaffung von Räumen speziell für Handwerker im Erdgeschoss oder in der Anpassung der Ausnützung eines Grundstücks bestehen. Sie liessen sich insbesondere im Rahmen eines Umzonungsverfahrens - aktuell im Gebiet Wegmatt - oder bei der Umsetzung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen- z.B. im Gebiet "Horw Mitte"- verwirklichen.

Mit vorliegender Motion wird der Gemeinderat beauftragt, einen Planungsbericht zur Schaffung von preisgünstigem Arbeits- und Gewerberaum in der Gemeinde auszuarbeiten und dem Einwohnerrat zur Beratung vorzulegen.

## 7 Würdigung

Für den Gemeinderat ist unbestritten, dass es einhergehend mit der Entwicklung unserer Gemeinde vom Dorf zur städtischen Agglomerationsgemeinde für Gewerbetreibende immer schwieriger wird, Gewerberaum für produzierendes Gewerbe zu finden. Insbesondere dann, wenn der Betrieb emissionsbelastet ist. Grundsätzlich könnte durch Massnahmen in der Zonenplanung gezielt geeigneter Gewerberaum erhalten oder zusätzlich geschaffen werden. Der Einfluss auf die Preisgestaltung wäre aber nur sehr beschränkt möglich und der Einfluss auf eine Abgabe der Gewerberäume an Betriebe aus der Zielgruppe praktisch unmöglich. Eine weitere Problematik besteht darin, die Zielgruppe und damit die Anspruchsberechtigung zu definieren. Im Unterschied zum preisgünstigen Wohnraum kann bei gewerblichen Unternehmen nicht einfach auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit abgestützt werden. Jede Begünstigung eines Unternehmens stellt zudem einen Eingriff in den Wettbewerb dar. Aus Sicht des Gemeinderates soll bei der künftigen Zonenplanung der Erhalt und wo möglich die Schaffung zusätzlicher geeigneter Gewerberäume, vor allem in Erdgeschosslage mit Überhöhe, berücksichtigt werden, soweit dafür auch tatsächlich eine Nachfrage besteht. Weiter soll die Zwischennutzung leerstehender Gebäude unterstützt werden. Eine aktive Rolle der Gemeinde im Sinne einer Objekt- oder Subjektfinanzierung lehnen wir hingegen ab.

## 8 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- vom Planungsbericht Preisgünstiger Gewerberaum Kenntnis zu nehmen.
- den Gemeinderat zu beauftragen, die Massnahmen 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.6 und 5.5.1 weiterzuverfolgen.

Ruedi Burkard  
Gemeindepräsident

Beat Gähwiler  
Gemeindeschreiber

## **EINWOHNERRAT**

### **Beschluss**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1609 des Gemeinderates vom 16. November 2017
- gestützt auf den Antrag der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 31 Abs. 1 lit. f der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

- 
1. Der Planungsbericht Preisgünstiger Gewerberaum wird zur Kenntnis genommen.
  2. Der Gemeinderat wird beauftragt, folgende Massnahmen weiterzuverfolgen:
    - 5.1.4 Aktive Bemühungen, die Liegenschaft an der Altsagenstrasse 14 (Edwards Lifesciences) Gewerbetreibenden anzubieten und die Nutzung für gewerbliche Zwecke zu sichern,
    - 5.2.1 Verhindern, dass bestehender geeigneter Gewerberaum durch Umzonung verloren geht,
    - 5.2.2 Einführung eines Nutzungsbonus zur Schaffung neuer Gewerberäume,
    - 5.2.3 Erweiterung der Arbeitszone, der Arbeits- und Wohnzone oder der Wohn- und Arbeitszone durch Aufzonung bestehender Zonen,
    - 5.2.6 Nutzungsvorgaben durch Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht,
    - 5.5.1 Zwischennutzung leer stehender Gebäude.
  3. Die Motion Nr. 2016-286 von Jasmin Ziegler-Hüppi, SVP, und Mitunterzeichnenden: Schaffen preisgünstiger Arbeits- und Gewerbegebiete, wird als erledigt abgeschrieben.

Horw, 14. Dezember 2017



Urs Rölli  
Einwohnerratspräsident



Beat Gähwiler  
Gemeindeschreiber

Publiziert: 15. DEZ. 2017