

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

Nr. 1453  
vom 26. Mai 2011  
an Einwohnerrat von Horw  
betreffend Anpassung Bebauungsplan Ortskern und Änderung des Zonenplans

---

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

## **1 Ausgangslage**

Das Grundkonzept der bestehenden Überbauung im Ortskern basiert auf einem Ideenwettbewerb von 1970. In den Neunzigerjahren erfolgte mit einem weiteren Wettbewerbsverfahren eine Überprüfung und Neujustierung, welche im Bebauungsplan vom 18. Oktober 2001 ihren Niederschlag fand. Mit Beschluss vom 13. März 2003 wurde der Bebauungsplanperimeter entlang der Kantonsstrasse nach Richtung Norden erweitert und die Bebauung entsprechend angepasst.

In den Jahren 2003/04 wurden sowohl ostseitig wie auch westseitig die grossen Bauvolumen entlang der Fussgänger-Verbindungsachse Dorfplatz/Kantonsstrasse bis zum Kreisel Bahnhof realisiert. Ab 2008 wurde der am 14. April beschlossene Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof erarbeitet, welcher westseitig an den Bebauungsplan Ortskern anschliesst und städtebaulich eine massgebende Abhängigkeit aufweist. Dies führte dazu, dass der Perimeter des Bebauungsplans Ortskern der geänderten Ausgangslage angepasst wurde. Das Baufeld am Kreisel Bahnhof ist neu anstatt dem Bebauungsplan Ortskern dem Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof zugeschlagen. Andererseits wird der Bebauungsplan Ortskern entlang der Allmendstrasse um die Grundstücke der drei älteren Wohnbauten Allmendstrasse 12, 14 und 16, welche 2001 durch die Gemeinde erworben werden konnten, erweitert.

Im Rahmen der Beratung zur Beschlussfassung des Bebauungsplans Ortskern im Jahr 2001 haben wir Ihnen versichert, dass bevor die Bauten F1, F2 und F3 zwischen der Überbauung mit der Migros im Erdgeschoss und der Horwerhalle zur Überbauung freigegeben werden, der Einwohnerrat nochmals dazu Stellung nehmen könne. Wir legen Ihnen nun über das nordwestliche Areal des Bebauungsplans Ortskern eine Neukonzeption vor, welche die geänderten öffentlichen Interessen und Bedürfnisse und die städtebaulichen Anforderungen in geeigneter Weise berücksichtigt.

Die konzeptionelle Änderung bedingt im Übergangsbereich zum Schulareal eine Erweiterung der "Zentrumszone 1.3" um 1312 m<sup>2</sup> zu Lasten der "Zone für öffentliche Zwecke". Neu ist damit auch die Zonengrenze mit der Bebauungsplangrenze identisch. Diese Ausdehnung der "Zentrumszone 1.3" wird durch die Ausweitung des Freiraums zwischen den Bauten F1 und F2 kompensiert.

## **2 Gesamtkonzeption Horw Zentrum Plus**

Das Zentrum funktioniert. Es darf festgehalten werden, dass der Ortskern die ihm zuge dachte

Zentrumsfunktion sehr gut erfüllt. Trotzdem schlummert dort noch zusätzliches Potenzial. Deshalb führten wir vor Inangriffnahme der Arbeiten zum Anpassen des Bebauungsplans Ortskern einen partizipativen Planungsprozess zur Koordination der verschiedenen Ansprüche an den Raum zwischen Ringstrasse und Krienserstrasse durch. Miteinbezogen wurden zahlreiche Nutzer- und Interessenvertretungen (Schule, Jugend und Freizeit, Wohnen im Alter, Gewerbe, Ökologie). Anschliessend wurden die Vorarbeiten zur Sanierung des Oberstufenschulhauses in Angriff genommen. Parallel dazu gaben wir das Grün- und Freiraumkonzept "Zentrumszone Mitte Horw" bei Fontana Landschaftsarchitektur in Auftrag. Das Grün- und Freiraumkonzept verfolgt die Absicht, der geplanten baulichen Veränderung eine übergeordnete und langfristige Entwicklungsabsicht für den Aussenraum zu formulieren. Dem Grün- und Freiraumkonzept kommt eine grosse Bedeutung in der räumlichen Gliederung und zur Verbindung der Teilräume untereinander zu. Mit dem Bericht und Antrag Nr. 1419 haben wir Ihnen den Planungsbericht Oberstufenschulhaus und Entwicklung Horw Zentrum Plus vorgelegt. Die aufgezeigte räumliche und bauliche Entwicklung im Bereich Ortskern-Schulareal wurde sehr gut aufgenommen und der Bericht einstimmig zur Kenntnis genommen.

### **3 Verwendung der Neubauten im Bebauungsplangebiet**

#### **3.1 Allgemeines**

Die Bebauungsplananpassung ist räumlich auf das nordwestliche Areal zwischen Ortskern und Schulanlage fokussiert. Der Grossteil der Neuvolumen soll der Schaffung neuen und preisgünstigen Wohnraums, insbesondere auch altersgerechten Wohnraums, dienen. In den unteren Geschossen sind Büros, öffentliche und halböffentliche Dienstleistungsbetriebe, kulturelle Nutzungen und Ähnliches angedacht. Der Nachweis wurde mit den Vorprojektstudien erbracht, dass diese Nutzungen möglich sind.

Wir beabsichtigen, die Baugrundstücke, welche allesamt im Eigentum der Gemeinde stehen, verschiedenen gemeinnützigen Bauträgern Horws im Baurecht abzugeben. Dazu wurden der Stiftung Betagtenzentrum Horw und den Horwer Baugenossenschaften Familie, Pilatus und Steinengrund im Januar 2011 ein Baurechtsvertragsentwurf abgegeben. Die Stellungnahmen der Bauinteressenten liegen vor, mit den weiteren Verhandlungen haben wir zugewartet, damit eine verbindliche Verhandlungsgrundlage vorliegt. Nach Ihrer Beschlussfassung sollen die Vertragsverhandlungen zügig zum Abschluss gebracht werden. Die Baurechtsverträge bedürfen, wie ein Landverkauf, aufgrund der finanziellen Tragweite Ihrer Zustimmung.

#### **3.2 Nutzungen**

Mögliche Nutzungen für die Bauten sind:

- Nutzung Kopfbau Ost (Baubereich F2): Im Erd- und Untergeschoss ein kleiner Saal für 100 Bankettplätze (Mitnutzung durch Mittagstisch) Mediothek/Bibliothek und Ludothek, darüber Dienstleistungsbetriebe und (Familien-)Wohnungen
- Mittebau (Baubereich F1): Im Erdgeschoss Kindertagesstätte, Dienstleistungsbetriebe oder kulturelle Nutzungen, darüber altersgerechter Wohnraum
- Längsbau (Baubereich E): Im Erdgeschoss Läden, Kultur und Verwaltung (z.B. Polizeiposten Horw), Dienstleistungsbetriebe, darüber Büros (z.B. kantonale Ämter) und Wohnen (verschiedene Wohnungsgrössen).

Das Hochhaus am Kreisel Bahnhof liegt ausserhalb dem Bebauungsplan Ortskern, im Bebauungsplan Zentrumzone Bahnhof Horw, und wird im Zusammenhang mit den abzuschliessenden Baurechtsverträgen behandelt. Sie werden dazu einen separaten Bericht und Antrag erhalten.

#### **3.3 Realisierung**

Die Realisierung der Neubauten soll in den Jahren 2012 bis 2015 erfolgen. Bezüglich einer Etappierung drängen sich aus öffentlich-rechtlicher Sicht keine Vorgaben im Bebauungsplan

auf. Vielmehr wird es wichtig sein, flexibel mit den verschiedenen Bauträgern und den eigenen Sanierungsvorhaben den zweckmässigen Bauablauf festlegen zu können.

## **4 Verfahren zur Anpassung von Zonenplan und Bebauungsplan**

### **4.1 Vorprüfung Kanton**

Die Bebauungsplananpassung wurde durch den Kanton vorgeprüft. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2010 stellte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement fest, dass die vorgesehenen Änderungen des Zonenplanes und des Bebauungsplanes im Ortskern der Gemeinde recht- und zweckmässig sind und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden können. Die beschlossenen Änderungen bedürfen in der Folge der Genehmigung des Regierungsrats.

### **4.2 Öffentliche Auflage**

Die Zonenplanänderung und die Änderungen am Bebauungsplan lagen vom 31. Januar bis 1. März 2011 öffentlich auf. Zur Zonenplanänderung sind keine Einsprachen erhoben worden. Zur Änderung des Bebauungsplan sind 3 Einsprachen erhoben worden. Zwei davon konnten gütlich erledigt werden.

### **4.3 Behandlung Einsprache**

Mit Einsprache vom 25. Februar 2011 der Raiffeisenbank Horw Genossenschaft, Eigentümerin des Grundstücks Nr. 737, beantragt diese, in Artikel 13, Energieeffizienz, die Anbindung an den privatrechtlichen Minergie-Standard zu streichen. Im Rahmen der Einspracheverhandlung vom 29. März 2011 wurde der Einsprecherin dargelegt, dass die Absicht bestehe, die Energieanforderungen analog dem Beschluss für den Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw, welche in der Zwischenzeit nochmals überarbeitet worden waren, anzupassen. Mit Schreiben vom 27. April 2011 teilte die Raiffeisenbank Horw mit, dass die neu vorgeschlagene Formulierung unnötig kompliziert und investitionshemmend sei und beantragte, dass man sich ausschliesslich auf die Regelung und Werte gemäss SIA-Norm 380 beziehe, welche den modernen Stand der Technik vollauf wiedergebe.

Wir stellen fest, dass die Genossenschaft Raiffeisenbank Horw als Eigentümerin des vom Bebauungsplan erfassten Grundstücks Nr. 737 zur Einsprache legitimiert ist. Zur Einsprache ist festzustellen, dass die Anforderungen gemäss SIA-Norm 380/1 die gesetzlichen Mindestvorgaben sind. Der moderne Stand der Technik lässt aber sicher bedeutend mehr zu, verlangt aber eine stärkere Fokussierung der Planenden auf die strengeren Zielwerte. Mit der öffentlichen Auflage der Bebauungsplananpassung haben wir die Absicht dokumentiert, für die zukünftigen Neubauten im Ortskern die Anforderungen bezüglich Energie analog dem Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw vorzuschreiben. In der Wiedererwägung gelangten wir zur Erkenntnis, dass die beiden Planungsgebiete differenzierter zu betrachten sind. Während es sich bei der Zentrumszone Bahnhof um ein Entwicklungsgebiet handelt, in welchem die Neubauten optimal und maximal entwickelt werden können, handelt es sich beim Ortskern um Ersatzbauten und bauliche Ergänzungen. Die Bauten müssen sich dadurch stärker an der bereits bestehenden Bebauungsstruktur ausrichten und u.a. ist auch die Geschosshöhe im Ortskern wesentlich geringer als in der Zentrumszone Bahnhof. In der Summe sind die Bedingungen im Ortskern und somit auch die mögliche Wertsteigerung der Liegenschaften nicht derart optimal wie in der Zentrumszone Bahnhof. Diesem Umstand wollen wir mit etwas weniger strengen Anforderungen an die Energieeffizienz Rechnung tragen. Die reduzierten Anforderungen entsprechen in etwa auch den Anforderungen, wie wir sie selber beim zu sanierenden Gemeindehaus und Oberstufenschulhaus festzulegen beabsichtigen.

Art. 13 wird Ihnen wie folgt zur Beschlussfassung vorgelegt:

1 Es sind nur energieeffiziente Neubauten zulässig.

2 Diesem Standard entsprechen Bauten, deren Heizwärmebedarf  $Q_h$  mindestens 10 % tiefer als der Neubaugrenzwert gemäss Norm SIA 380/1 ist. Bei einer Änderung der Norm hat der Gemeinderat diese Anforderung zu überprüfen und bei Bedarf zu lockern

oder zu verschärfen. Der Höchstanteil zur Deckung des zulässigen Wärmebedarfs für Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien darf maximal 50 % betragen, wobei für gewerbliche Nutzungen begründete Abweichungen bewilligt werden können.

3 Für Bauten, welche Minergie zertifiziert werden, kann auf den Nachweis gemäss Abs. 2 verzichtet werden. Der Gemeinderat kann weitere Labels anerkennen.

4 Im Einzugsgebiet von Fernheizwerken kann die Gemeinde in der Baubewilligung verlangen, dass Neubauten an diese anzuschliessen sind.

Obwohl die Energieanforderungen reduziert werden, kann dem Antrag der Einsprecherin nicht vollumfänglich entsprochen werden. Wir beantragen, die Einsprache abzuweisen.

#### **4.4 Beschlussfassung Zonenplanänderung**

Gemäss Art. 9 lit. f der Gemeindeordnung unterliegen von Ihnen beschlossene Änderungen des Zonenplans, sofern Flächen bis 2'000 m<sup>2</sup> davon betroffen sind, dem fakultativen Referendum. Die Zonenplananpassung beträgt rund 1'300 m<sup>2</sup> und unterliegt somit dem fakultativen Referendum.

Gemäss Art. 66 Ihrer Geschäftsordnung bedürfen der Erlass, die Aufhebung und die Änderung der Gemeindeordnung, der Geschäftsordnung, der Reglemente und des Zonenplanes einer zweifachen Lesung. Gemäss Art. 83 können die Ratsmitglieder in ausserordentlichen Fällen Ausnahmen von dem in der Geschäftsordnung vorgeschriebenen Verfahren beschliessen. Für die Gültigkeit eines solchen Beschlusses ist die 2/3-Mehrheit der Anwesenden erforderlich. Die Ratspräsidentin oder der Ratspräsident ist stimmberechtigt.

Wir machen Ihnen beliebt, von der Ausnahmemöglichkeit Gebrauch zu machen.

#### **4.5 Beschlussfassung Bebauungsplan**

Gemäss Art. 30 lit. g der Gemeindeordnung sind Sie abschliessend zuständig für den Erlass und die Änderung von Bebauungsplänen. Davon ausgenommen sind Bebauungspläne für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 6'000 m<sup>2</sup> und Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 10'000 m<sup>2</sup>, was auf den vorliegenden Bebauungsplan nicht zutrifft.

Gemäss Art. 66 Ihrer Geschäftsordnung handelt es sich bei einem Bebauungsplan um einen Beschluss, welcher in einfacher Lesung gefasst wird.

Vorliegend hat die Beschlussfassung der Anpassung des Bebauungsplans Ortskern mit der Bedingung zu erfolgen, dass die Zonenplanänderung in Rechtskraft erwächst.

### **5 Würdigung**

Der Ortskern erfüllt die ihm zugeordnete Zentrumsfunktion sehr gut. Die Anpassung des Bebauungsplans schafft die Voraussetzungen, den Ortskern mit weiteren öffentlichen Nutzungen anzureichern und im Übergangsbereich zum Schulareal und zur Zentrumszone Bahnhof zu einem harmonischen baulichen Abschluss zu bringen. Das Land ist im Eigentum der Gemeinde, was eine gute Steuerung der Entwicklung ermöglicht.

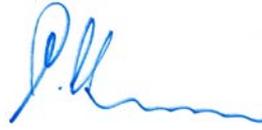
### **6 Antrag**

Wir beantragen Ihnen

- ca. 1312 m<sup>2</sup> Grundfläche von der Zone für öffentliche Zwecke der Zentrumszone 1.3 zuzuweisen
- die Anpassung des Bebauungsplans Ortskern zu beschliessen und die nicht gütlich erledigte Einsprache der Genossenschaft Raiffeisenbank Horw abzuweisen.



Markus Hool  
Gemeindepräsident



Daniel Hunn  
Gemeindegemeinderat

Beilagen:

- Teiländerung Zonenplan im Bereich der Zentrumszone 1.3
- Bebauungsplan Vorschriften, Änderungen hervorgehoben
- Angepasster Bebauungsplan (5 Pläne verkleinert), bestehend aus
  - Plan 1: Situationsplan
  - Plan 2: Untergeschossplan
  - Plan 3: Erschliessung und Verkehr
  - Plan 4: Regelschnitte
  - Plan 5: Koordinatenplan
- Planungsbericht inkl. Beilagen

Orientierende Beilagen:

- Vorprojektstudie und Modellaufnahmen
- Plan Freiraumkonzept
- Vorprüfungsbericht BUWD, 20. Dezember 2010

## **E I N W O H N E R R A T**

### **Beschluss**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1453 des Gemeinderates vom 26. Mai 2011
  - gestützt auf den Antrag der Bau- und Verkehrskommission
  - in Anwendung von Art. 9 Bst. f und Art. 30 Bst. g der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
- 

1. Ca. 1312 m<sup>2</sup> Grundfläche werden von der Zone für öffentliche Zwecke der Zentrumszone 1.3 zugewiesen.
2. Die Anpassung des Bebauungsplans Ortskern wird beschlossen und die nicht gütlich erledigte Einsprache der Genossenschaft Raiffeisenbank Horw abgewiesen. Der Beschluss erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Zonenplanänderung in Rechtskraft erwächst.
3. Der Beschluss Ziff. 1 unterliegt gemäss Art. 9 Bst. f der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten. Das Referendum kommt zustande, wenn innert 60 Tagen seit Veröffentlichung dieses Beschlusses mindestens 500 in der Gemeinde Horw Stimmberechtigte beim Gemeinderat schriftlich eine Volksabstimmung verlangen (Art. 10 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung).

Horw, 16. Juni 2011

Robert Odermatt  
Einwohnerratspräsident

Daniel Hunn  
Gemeindeschreiber

Publiziert: