

# **BERICHT UND ANTRAG NR. 1322**

an den Einwohnerrat von Horw

## **Bebauungsplan Felmis**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

### **1. Ausgangslage**

Mit der Teilrevision der Ortsplanung gemäss Bericht und Antrag Nr. 1321 wurde das Areal des Hotels Felmis von der 2-geschossigen Wohnzone resp. von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Kurzone B (Halbinsel) umgezont.

Damit wurde die Rechtsgrundlage für einen angemessenen Ausbau des Hotels Felmis geschaffen. Dieser Ausbau soll im Rahmen eines Bebauungsplans geregelt werden. Die Eigentümerschaft hat, zusammen mit uns, einen entsprechenden Bebauungsplan erarbeitet.

Bei der 1. Lesung der Umzonung wurde Ihnen der Bebauungsplan im Januar 2005 im orientierenden Sinne zur Kenntnis gebracht.

### **2. Verfahren**

Der Bebauungsplan Felmis wurde dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) am 22. Dezember 2003 zur Vorprüfung eingereicht. Das BUWD nahm mit Bericht vom 16. Februar 2004 zum Bebauungsplan Stellung. Darin wird festgestellt, dass der Bebauungsplan zum Hotel Felmis recht- und zweckmässig ist.

Der Bebauungsplan wurde vom 28. Februar bis 29. März 2005 öffentlich aufgelegt. Es wurden keine Einsprachen eingereicht.

Für den Erlass von Bebauungsplänen sind Sie gemäss Art. 29 Bst. f der Gemeindeordnung abschliessend zuständig.

Der Erlass des Bebauungsplanes Felmis setzt den vorgängigen Beschluss zur Umzonung des Planungsgebiets in die Kurzone B Halbinsel voraus.

Bebauungspläne sind gemäss § 17 Abs. 6 Planungs- und Baugesetz vom Regierungsrat zu genehmigen.

Die Genehmigung des Bebauungsplans Felmis setzt den rechtskräftigen Beschluss der Stimmberechtigten zur Ortsplanung Teilrevision 2004, beinhaltend auch die Umzonung des Planungsgebiets in die Kurzone B Halbinsel, voraus.

### 3. Zum Inhalt des Bebauungsplans

#### a) Der heutige Zustand

Das Hotel-Restaurant Felmis wurde seit den Siebzigerjahren den stets ändernden touristischen Bedürfnissen angepasst.

Das Hotel wird heute als Dreisternbetrieb geführt und weist 27 Zimmer auf. Der Hotelbetrieb ist sehr stark von der touristischen Entwicklung der Stadt Luzern abhängig. Infolge der weltweiten Lage können sich die Übernachtungszahlen von einem zum andern Jahr erheblich ändern.

Der Restaurantbetrieb ist auf Tagesausflüge ausgerichtet. Infolge der engen Platzverhältnisse konnte das Restaurant jedoch nicht erweitert werden. Das Restaurant kann auch die Bedürfnisse des stark vergrößerten Quartiers Felmis nicht mehr abdecken. So kann u.a. der Quartierverein infolge der engen räumlichen Verhältnisse seine Generalversammlung nicht im Restaurant Felmis abhalten. Es liegt deshalb im öffentlichen Interesse, dass im Gebiet Felmis ein existenzfähiger Restaurant- und Hotelbetrieb besteht, der einerseits die Bedürfnisse der Quartierbevölkerung und der Horwer Bevölkerung sowie die Interessen des Horwer Tourismus abdeckt.

Der bestehende Hotel- und Restaurantbetrieb ist unter den heute eingegangenen Bedingungen langfristig nicht überlebensfähig.

#### b) Gastrokonzept

Das Restaurant verfügt heute über einen kleinen Saal mit 30 Sitzplätzen und den Restaurantanteil mit 35 Sitzplätzen. Im Hotel besteht noch ein Aufenthaltsraum mit 40 Sitzplätzen. Aufgrund des geringen Platzangebotes ist der Restaurantbetrieb auf den à la carte-Bereich ausgerichtet. Heute können nur Kleinstanlässe bis zu einer Personenzahl von 30 Personen durchgeführt werden. Das Restaurant ist jedoch durch die Aufnahme einer solchen Gruppe für weitere Gäste blockiert. Es besteht die Gefahr, dass Einzelgäste dadurch verärgert werden.

Die Analyse des Betriebes hat ergeben, dass im Hotel-Restaurant Felmis keine Vereinsversammlungen, Bankette, Hochzeiten, Geburtstage, Firmenessen und andere Anlässe, an denen eine grössere Anzahl von Personen teilnehmen, durchgeführt werden können. In der Gemeinde Horw fehlen auch Räumlichkeiten für die Durchführung solcher Veranstaltungen. Die Nachfrage nach einem Bankettsaal ist gross. Infolge Schliessung von Betrieben auf der Horwer Halbinsel und im Dorf Horw fehlt ein entsprechendes Angebot an solchen Räumen. Im Dorfbereich stehen lediglich noch das Hotel Rössli und das Restaurant Eule für solche Veranstaltungen zur Verfügung.

Der Restaurantbereich muss aus diesen Gründen vergrößert werden. Dazu dient in erster Linie die Erstellung eines Saales mit 70 Plätzen. Damit können Vereinsversammlungen, Bankette, Hochzeiten, Geburtstage, Firmenessen und andere Anlässe durchgeführt werden.

Aus gastronomischer Sicht ermöglicht die Durchführung solcher Anlässe eine bessere Auslastung des Restaurantbetriebes. Auch in schlechten Zeiten ist eine Grundauslastung des Restaurantbetriebes sichergestellt.

#### c) Architektonisches Gesamtkonzept

Der Bebauungsplan übernimmt die bestehende Bebauung und sieht geringe Erweiterungsmöglichkeiten vor. Die bestehenden Gebäude werden nicht verändert. Um das Gesamtbild zu wahren, werden die vorgeschlagenen Ergänzungsbauten in Leichtkonstruktionen mit transparenten Materialien erstellt. Die einheitlichen horizontalen Sockelbauten tragen zur Beruhigung der gesamten baulichen Erscheinungsweise bei.

Die bestehende Bausubstanz wird für die Erweiterung bestmöglich genutzt. So wird der Bankettsaal auf der bestehenden Terrasse als Wintergartenkonstruktion erstellt. Die bestehende Zeltüberdachung kann durch eine transparente Glaskonstruktion ersetzt werden.

Auch die Umgebung zwischen dem Hotel und dem Einfamilienhaus wird neu gestaltet. Der öffentliche Bereich wird mit einer Sockelmauer klar vom privaten Bereich abgetrennt. Es werden zusätzliche Parkplätze und ein Umschlagsplatz für einen Car geschaffen. Die Umgebung wird durch die An-

pflanzung von einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen strukturiert und aufgewertet.

d) Bebauungsplanvorschriften

Die Bebauungsplanvorschriften legen die baulichen Möglichkeiten klar fest. Die Nutzung wird detailliert geregelt.

Die zulässigen Nutzungen und Bauvolumen werden mit Baubereichen (Art. 4) und zulässigen Geschossen (Art. 6) geregelt. Die Erschliessung gemäss Plan ist verbindlich aufgezeigt (Parkierung, Anlieferung).

#### 4. Antrag

Wir beantragen Ihnen

- den Bebauungsplan Felmis, bestehend aus
  - Reglement
  - Erdgeschossplan 1 : 500
  - Obergeschossplan 1 : 500
  - Regelschnittplan 1 : 200
 zu erlassen.
- den Gemeinderat zu beauftragen, den Bebauungsplan Felmis zusammen mit dem Beschluss der Stimmberechtigten zur Umzonung des Planungsgebiets (Ortsplanung Teilrevision 2004) dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

6048 Horw, 22. Dezember 2005

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident      Der Gemeindeschreiber

Alex Haggmüller

Daniel Hunn

Beilagen:

- Reglement
- Erdgeschossplan 1 : 500
- Obergeschossplan 1 : 500
- Regelschnittplan 1 : 200

## **DER EINWOHNERRAT VON HORW**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1322 des Gemeinderates vom 22. Dezember 2005
- gestützt auf den Antrag der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 29 Bst. f der Gemeindeordnung vom 19. Oktober 2003

beschliesst:

1. Der Bebauungsplan Felmis, bestehend aus

- Reglement
- Erdgeschossplan 1 : 500
- Obergeschossplan 1 : 500
- Regelschnittplan 1 : 200

wird erlassen.

2. Der Gemeinderat wird beauftragt, den Bebauungsplan Felmis zusammen mit dem Beschluss der Stimmberechtigten zur Umzonung des Planungsgebiets (Ortsplanung Teilrevision 2004) dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

6048 Horw, 26. Januar 2006

NAMENS DES EINWOHNERRATES

Der Einwohnerratspräsident      Der Gemeindegeschreiber

Heinz Sigrist

Daniel Hunn

Publiziert am

---

***BEBAUUNGSPLAN FELMIS***  
***VOM 26. JANUAR 2006***

---



**AUSGABE**  
**26. JANUAR 2006**

---

# ***INHALT***

---

<b>I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Geltungsbereich	3
Art. 3 Verhältnis zu Zonenplan und kommunalen Reglementen	3
<b>II. BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>3</b>
Art. 4 Baubereiche	3
Art. 5 Ausnützung	4
Art. 6 Zulässige Nutzungen	4
Art. 7 Koten	4
Art. 8 Gestaltungsvorschriften	4
<b>III. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG</b>	<b>5</b>
Art. 9 Erschliessung	5
Art. 10 Verkehrsflächen und Parkierung	5
<b>IV. UMGEBUNG UND BEGRÜNUNG</b>	<b>5</b>
Art. 11 Grünflächen	5
Art. 12 Bepflanzung	5
<b>V. SCHLUSSBESTIMMUNG</b>	<b>5</b>
Art. 13 Inkrafttreten	5

---

# **Der Einwohnerrat von Horw beschliesst**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1322 des Gemeinderates vom 22. Dezember 2005
- gestützt auf §§ 17 Abs. 2 und 65 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989
- gestützt auf Art. 30 Abs. 1 Ziff. 23 der Gemeindeordnung vom 20. Oktober 1991
- gestützt auf Art. 30 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Horw vom 1. Dezember 1996
- gestützt auf das Gesuch der Grundeigentümerin

## **I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH**

---

### Art. 1

#### Zweck

Der Bebauungsplan Felmis bezweckt die Erhaltung und angemessene Erweiterung des Hotel- und Restaurantbetriebes unter Einschluss des bestehenden Wohnhauses im Gebiet Felmis.

### Art. 2

#### Geltungsbereich

1 Der Bebauungsplan besteht aus dem Reglement und dem Bebauungsplan. Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) Reglement.
- b) Plan Erdgeschoss 1:500.
- c) Plan Obergeschoss 1:500.
- d) Plan Regelschnitt A-A und B-B 1:250.

Orientierende Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Projektstudie 1 : 200 (Grundrisse und Fassaden)

2 Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Nrn. 1167 und 1524 GB Horw.

3 Die Abgrenzung ist im Bebauungsplan farbig dargestellt.

### Art. 3

#### Verhältnis zu Zonenplan und kommunalen Reglementen

Soweit der Bebauungsplan keine speziellen Vorschriften enthält, gelten die Bestimmungen des kommunalen Rechts.

## **II. BAUVORSCHRIFTEN**

---

### Art. 4

#### Baubereiche

1 Der Bebauungsplan legt folgende Baubereiche fest:

- a) Baubereich A (A1, A2, A3 und A4 Hotel und Restaurant).
- b) Baubereich B (Wohnhaus).
- c) Baubereich C (Parkierung).
- d) Baubereich D (Garagen).

2 Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baubereiche A, B und D erstellt werden.

---

3 Bei gleichbleibender Geschossfläche dürfen die Baubereichslinien des Baubereiches B um maximal 1,50 m von geschlossenen Gebäudeteilen überschritten werden.

4 Ausserhalb der Baubereiche sind namentlich zulässig:

Unterniveaubauten, Velounterstände, Sitzplätze, Terrasse, Pergolen, Überdachungen, Schwimmbäder, Spielplatz, Ver- und Entsorgungsplätze.

Art. 5  
Ausnützung

Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den Baubereichen und den zulässigen Geschosszahlen.

Art. 6  
Zulässige Nutzungen

1 Folgende Nutzungen sind zulässig:

R: Restaurant/Hotel  
H: Hotelzimmer  
W: Wohnungen  
P: Parkieren

2 Die Nutzungen für die Baubereiche werden wie folgt festgesetzt:

<u>Baubereich</u>	<u>Vollgeschosse</u>	<u>Nutzungen EG</u>	<u>Nutzungen 1. OG</u>	<u>Nutzungen 2. OG +</u>
A1	4	R/H	H	H/W
A2	3	R/H	R/H	H/W
A3	2	R/H	R/H	--
A4	1	R/H	--	--
B	2	W/H	W/H	W/H
C	--	P	--	--
D	1	P	--	--

3 Die Obergeschosse in den Baubereichen A1 und A2 sind in erster Linie für die Hotelnutzung vorgesehen. Der Einbau von Wohnungen, deren Grundfläche auf je 100 m<sup>2</sup> beschränkt bleibt, ist gestattet.

Art. 7  
Koten

1 Die im Regelschnitt festgelegten Koten sind im Rahmen der üblichen Toleranzen verbindlich.

2 Die im Regelschnitt festgelegten Koten für den höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes dürfen mit Ausnahme technischer Aufbauten (wie Liftbau, Kamine, Brüstungen, Beschattungsanlagen) nicht überschritten werden.

Art. 8  
Gestaltungsvorschriften

Bei der Gestaltung der Bauten sind folgende Vorschriften zu beachten:

- a) Als Dachformen in den Baubereich A1, A2 und B sind Schrägdachformen vorgeschrieben.
- b) Die Terrassenränder Richtung Süden sind zu begrünen.
- c) Bei den Materialien und der Architektursprache ist eine Einheitlichkeit anzustreben.

---

### III. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG

---

Art. 9  
Erschliessung

Die gesamte Anlieferung hat über den Parkplatz Ost zu erfolgen. Die Zufahrt im Bereich Einmündung Oberrütistrasse darf lediglich für die Entsorgung benutzt werden.

Art. 10  
Verkehrsflächen und Parkierung

Die Verkehrsflächen und die Parkierung dienen der Zufahrt, Anlieferung und Parkierung. Die Gestaltung dieser Flächen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

---

### IV. UMGEBUNG UND BEGRÜNUNG

---

Art. 11  
Grünflächen

Die Grünflächen sind anzusäen oder zu bepflanzen.

Art. 12  
Bepflanzung

1 Alle im Plan eingetragenen Grünelemente haben grundsätzlich verbindlichen Charakter.

2 Als Hochstammbäume sind einheimische Arten zu verwenden.

3 Bei der Wahl von Sträuchern und Hecken sind einheimische Arten zu verwenden.

---

### V. SCHLUSSBESTIMMUNG

---

Art. 13  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft.

Horw, 26. Januar 2006

NAMENS DES EINWOHNERRATES

Der Einwohnerratspräsident      Der Gemeindeschreiber

Heinz Sigrist

Daniel Hunn

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. ... vom ... genehmigt.

---

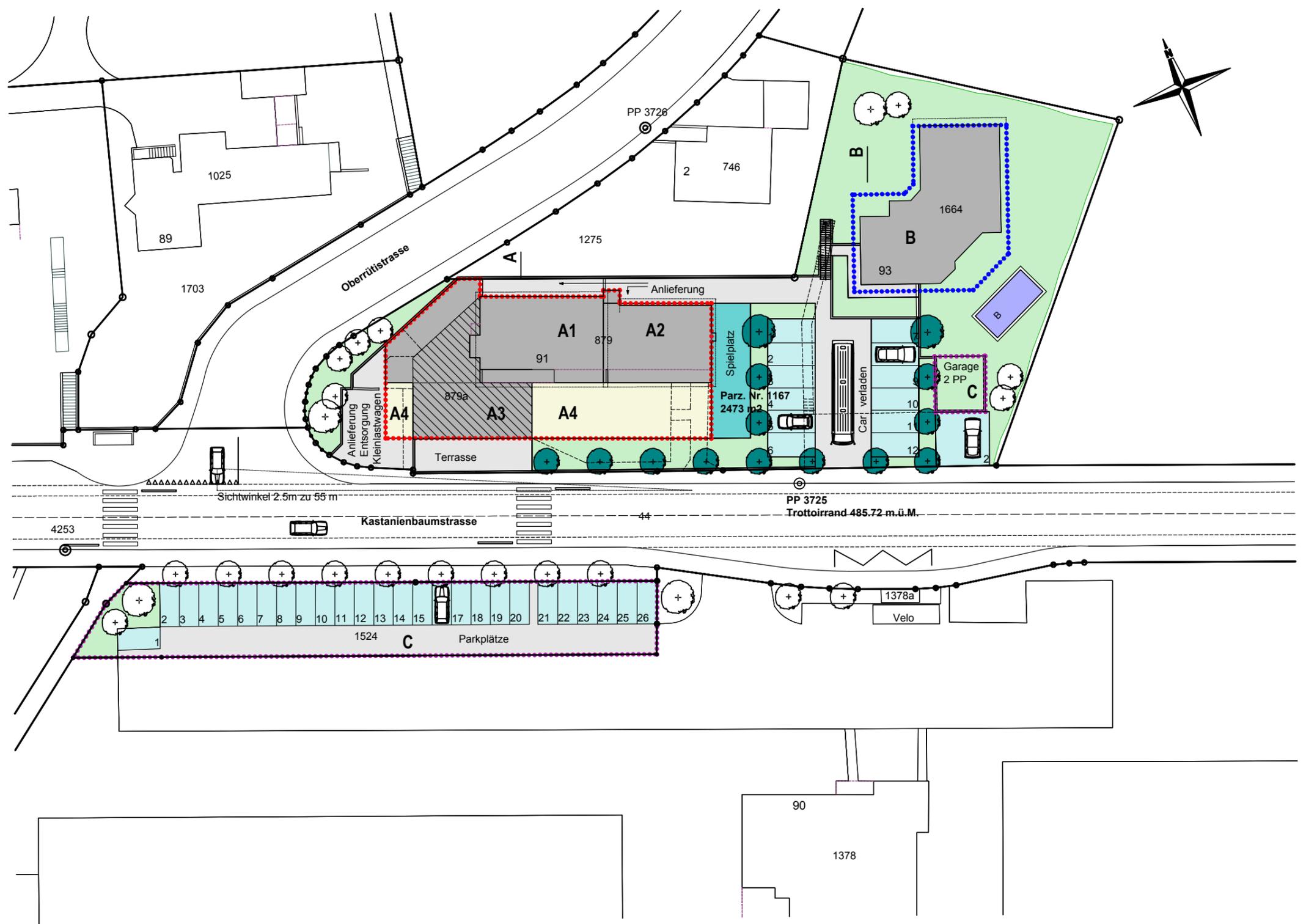
**T a b e l l e****Änderungen des Bebauungsplanes Felmis vom 26. Januar 2006**

Nr. der Änderung	Datum	Geänderte Stellen	Art der Änderung
		Keine	

GEMEINDE HORW

ERDGESCHOSS

-  Abbruch
-  Bestehende Gebäude
-  Aufbau best. Gebäude (+ 1.50 m)
-  Erweiterung Restaurant EG
-  Erweiterung Restaurant OG
-  Grünflächen
-  Kinderspielplatz
-  Parkplätze
-  Verkehrsfläche
-  Baubereich A
-  Baubereich B
-  Baubereich C
-  Bestehende Bäume
-  Neue Bäume



Öffentliche Auflage vom \_\_\_\_\_  
 Vom Einwohnerrat beschlossen  
 am \_\_\_\_\_  
 Der Präsident \_\_\_\_\_  
 Der Gemeideschreiber \_\_\_\_\_

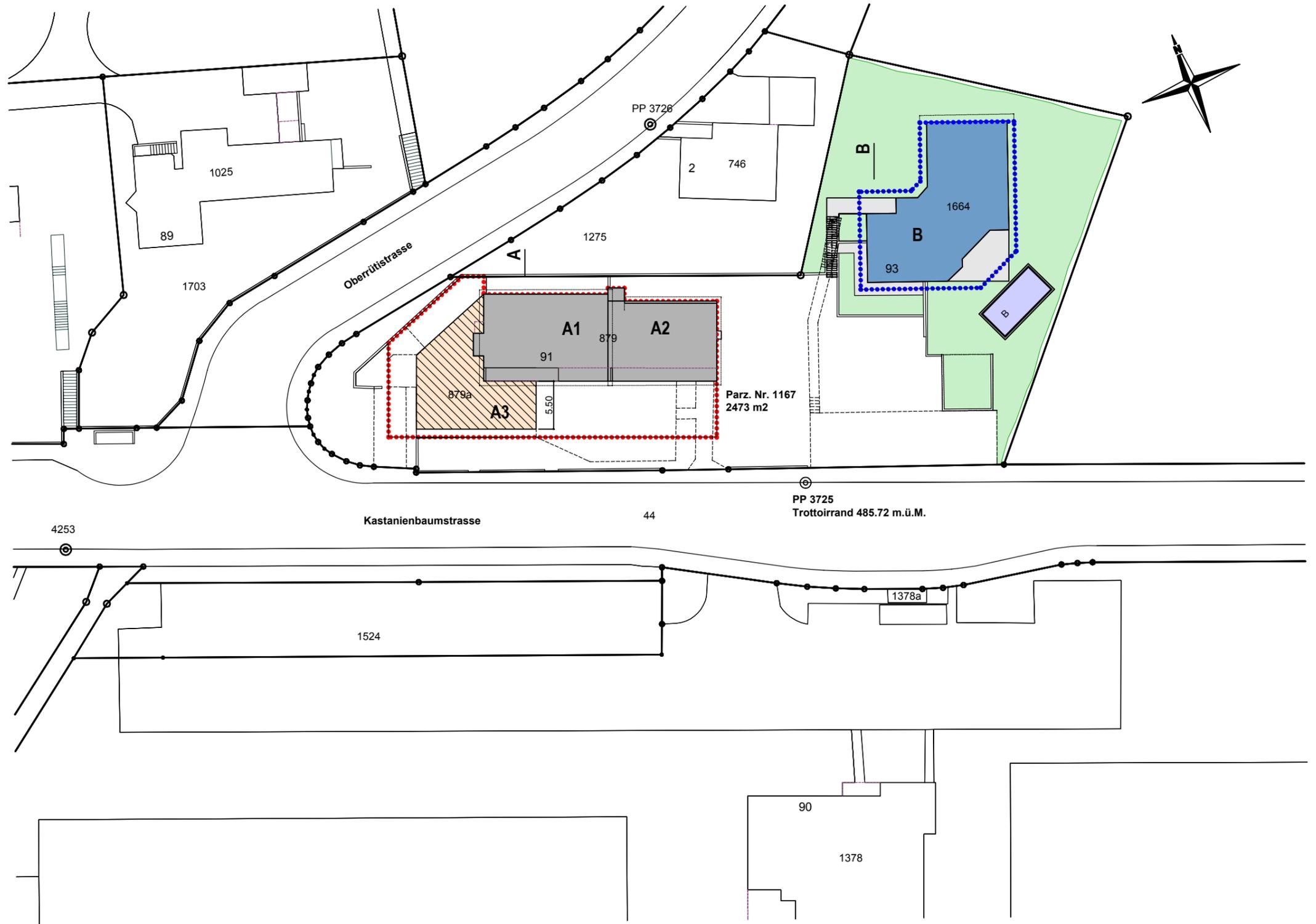
Vom Regierungsrat mit Entscheid  
 Datum \_\_\_\_\_  
 Unterschrift \_\_\_\_\_

Datum: 21. Oktober 2003    Gez.: SL    Planformat: A3

GEMEINDE HORW

OBERGESCHOSS

- Abbruch
- Bestehende Gebäude
- Aufbau best. Gebäude (+ 1.50 m)
- Erweiterung Restaurant EG
- Erweiterung Restaurant OG
- Grünflächen
- Kinderspielplatz
- Parkplätze
- Verkehrsfläche
- ..... Baubereich A
- ..... Baubereich B
- ..... Baubereich C
- ⊕ Bestehende Bäume
- ⊕ Neue Bäume



Öffentliche Auflage vom \_\_\_\_\_  
Vom Einwohnerrat beschlossen  
am \_\_\_\_\_  
Der Präsident \_\_\_\_\_  
Der Gemeideschreiber \_\_\_\_\_

Vom Regierungsrat mit Entscheid  
Datum \_\_\_\_\_  
Unterschrift \_\_\_\_\_

Datum: 22. August 2003    Gez.: SL    Planformat: A3

**GEMEINDE HORW**

**REGEL-SCHNITT A-A UND B-B**

- Abbruch
- Bestehende Gebäude
- Aufbau best. Gebäude (+ 1.50 m)
- Erweiterung Restaurant EG
- Erweiterung Restaurant OG
- Grünflächen
- Kinderspielplatz
- Parkplätze
- Verkehrsfläche
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Bestehende Bäume
- Neue Bäume

Öffentliche Auflage vom \_\_\_\_\_  
 Vom Einwohnerrat beschlossen  
 am \_\_\_\_\_  
 Der Präsident \_\_\_\_\_  
 Der Gemeideschreiber \_\_\_\_\_

Vom Regierungsrat mit Entscheid  
 Datum \_\_\_\_\_  
 Unterschrift \_\_\_\_\_

Datum: 06. Januar 2004    Gez.: SL    Planformat: A3

