

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

Nr. 1584 A  
vom 1. Juni 2017  
an Einwohnerrat von Horw  
betreffend Zusatzbericht zum Bericht und Antrag Nr. 1584, Ortsplanung: Teilrevision  
Zonenplan A "Wegmatt"

---

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1 Einleitung**

Am 16. März 2017 haben Sie den Bericht und Antrag Nr. 1584 zurückgewiesen. Gemäss Art. 58 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Einwohnerrats erfordert eine Rückweisung die Änderung oder Neuprüfung der Vorlage.

Gestützt auf diesen Auftrag sowie die Debatte zum Eintreten und die vorgängigen Beratungen in der Geschäftsprüfungskommission und der Bau- und Verkehrskommission haben wir einerseits das Vorprojekt über die geplante Unterführung Wegmatt weiter vorangetrieben und andererseits ergänzende Abklärungen getroffen. Die Ergebnisse legen wir Ihnen im vorliegenden Zusatzbericht vor.

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 hätte eine unterliegende, unbekannte Gewerbenutzung einen starken Einfluss auf die Marktfähigkeit der geplanten Eigentumswohnungen.

**2 Vorprojekt für die Unterführung Wegmatt**

Das Vorprojekt liegt vor. Mit separatem Bericht und Antrag ersuchen wir Sie, den Kredit zur Ausarbeitung des Bauprojekts zu erteilen. Mit der Immobilien AG Allmend (Grundstück Nr. 1236) auf der Ostseite konnten die Verhandlungen über den Landerwerb für die Erstellung der Unterführung in der Zwischenzeit abgeschlossen werden. Das Recht zum Landerwerb auf der Westseite ist die Voraussetzung, um die neue Personenunterführung zeitgerecht planen und realisieren zu können. Damit der Betriebsunterbruch der Zentralbahn (zb) im Frühjahr 2019 für den Bau genutzt werden kann, erfolgt die Ausarbeitung des Bauprojekts bis Anfang 2018. Darauf basierend erfolgt der Kreditantrag an den Einwohnerrat und anschliessend die öffentliche Auflage. Ohne vorgehenden Landerwerb müsste der Enteignungstitel beantragt werden. Im Fall einer Enteignung könnte der Terminplan nicht eingehalten werden. Mehrkosten von ca. Fr. 900'000.00 wären die Folge.

### 3 Niveauübergänge Krienserstrasse und Wegmattstrasse

Wir haben betreffend Fortbestand oder Schliessung der Niveauübergänge Krienserstrasse und Wegmattstrasse unsere Abklärungen fortgesetzt. Der Zwischenstand ist wie folgt:

- Die zb erklärt, dass die Niveauübergänge auch nach der Taktverdichtung noch zu mehr als 50 % der Zeit geöffnet sein werden und von Seite zb nicht auf die Schliessung der Übergänge hingearbeitet wird. Mit der Schliessung eines oder beider Niveauübergänge würde sich der Betriebsaufwand für die zb allerdings reduzieren. Gemäss zb kann pro aufgehobener Niveauübergang mit einem Betrag von ca. Fr. 500'000.00 gerechnet werden.
- Kriens will zumindest den Übergang Krienserstrasse langfristig beibehalten. Dies ist nachvollziehbar und zu respektieren.

### 4 Infrastrukturbeitrag Schappe AG

Aufgrund des Schätzungsergebnisses bestand keine Argumentationsgrundlage, die Beitragshöhe grundsätzlich nachzuverhandeln. Trotzdem können wir aufgrund der neuen Vertragsgestaltung (Landkauf und Landverkauf anstelle von Landtausch) eine wesentliche Verbesserung erzielen:

Bisheriger Infrastrukturbeitrag (bleibt unverändert)	Fr.	400'000.00
Erhöhung Infrastrukturbeitrag (aufgrund Landerwerbskosten)	Fr.	76'500.00
Ertrag aus Verkauf Teilfläche ab Grundstück Nr. 2516	Fr.	<u>123'000.00</u>
Total Zahlungen Schappe AG brutto	Fr.	599'500.00
Erwerb Teilflächen ab Grundstück Nr. 1546	Fr.	<u>-76'500.00</u>
<b>Total Zahlungen Schappe AG netto</b>	<b>Fr.</b>	<b><u><u>523'000.00</u></u></b>

### 5 Infrastrukturbeitrag der Korporation

Wir haben die Korporation Horw angefragt, ob sie (mit Blick auf die kommende Mehrwertabgabe) auch bereit sei, einen Infrastrukturbeitrag zu leisten. Der Korporationsrat hat uns informiert, dass die Korporation noch keine konkreten Bauabsichten über ihr Areal habe und sie daher nicht in der Lage sei, einen Infrastrukturbeitrag zu leisten.

Vom Gesetzesentwurf her gesehen würde die Korporation nicht von einer Mehrwertabgabe befreit. Wir beantragen, die Umzonung des Grundstücks Nr. 471 auch ohne Zahlung eines Infrastrukturbeitrages vorzunehmen, da die Korporation Horw verschiedene raumwirksame und gesellschaftliche Aufgaben im öffentlichen Interesse, wie Unterhalt von Feuerstellen, Ruheplätzen und Schutzhütten oder das Wegnetz im Hochwald ohne wesentliche Abgeltungszahlungen wahrnimmt.

### 6 Verträge mit Schappe AG

Wir haben mit der Schappe AG das Vertragswerk formell vollständig überarbeitet. Neu gibt es drei Verträge:

- Vertrag 1 betreffend Umzonung und Infrastrukturbeitrag:  
Der Infrastrukturbeitrag wird um Fr. 76'500.00 auf Fr. 476'500.00 erhöht (siehe dazu Vertrag 2), ansonsten keine materiellen Änderungen. Dieser Vertrag ist öffentlich-rechtlicher Natur und daher durch den Einwohnerrat zu genehmigen. Er untersteht dem fakultativen Referendum.
- Vertrag 2: Kaufrecht zugunsten der Einwohnergemeinde:  
Für die benötigte Landfläche ab Grundstück Nr. 1546 zur Erstellung der neuen Personenunterführung und den Ausbau des Brünigweges erhält die Einwohnergemeinde das Kaufrecht für eine Fläche von 765 m<sup>2</sup>. Neu wird das Land nicht mehr getauscht, sondern zum Preis von Fr. 100.00/m<sup>2</sup>, ohne Ausnützung, erworben. Die Preisgestaltung entspricht dem in

"horw mitte" eingesetzten Preis für Land ohne Ausnützung. Die Schappe AG erhöht den Infrastrukturbeitrag um den zu erwartenden Verlaufserlös von Fr. 76'500.00. Dieser Vertrag ist privatrechtlicher Natur und wird durch den Gemeinderat beschlossen.

– Vertrag 3: Kaufrecht zugunsten Schappe AG:

Für die Teilfläche von 123 m<sup>2</sup> ab Grundstück Nr. 2516 erhält die Schappe AG ein Kaufrecht. Das Land wird mit Ausnützung zum Preis von Fr. 1'000.00/m<sup>2</sup> erworben. Die Einwohnergemeinde erzielt mit dem Verkauf einen Erlös von Fr. 123'000.00. Dieser Vertrag ist privatrechtlicher Natur und wird durch den Gemeinderat beschlossen.

## **7 Petition Nr. 2017-24 von Eigentümern und Anwohnern der Gemeindegebiete Wegmatt und Teilen der Allmendstrasse**

Am 10. Mai 2017 wurde die Petition Nr. 2017-24 von Eigentümern und Anwohnern der Gemeindegebiete Wegmatt und Teilen der Allmendstrasse eingereicht. Der Gemeinderat hat das Anliegen der Petenten geprüft und in die Nachverhandlung mit der Schappe AG einfliessen lassen. Als Ergebnis konnte eine Reduktion der maximalen Höhenkoten um 3.00 m erzielt werden, was faktisch der Reduktion um 1 Geschoss bedeutet. Die Reduktion hat eine Anpassung der Grundrisse zur Folge. Der Gebäudeabstand zur Grenze im Norden von 12 m darf dadurch nicht unterschritten werden.

## **8 Anpassung der Teiländerung Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement "Wegmatt"**

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 Geschoszahl von 6 auf 5 werden auch die Höhenkoten um jeweils 3.00 m reduziert. Aufgrund dieser Änderung ist keine Wiederholung des Auflageverfahrens notwendig, da es keine betroffenen Dritte gibt, die dadurch einen Nachteil erfahren.

## **9 Unerledigte Einsprachen**

Mit der Reduktion wird auch den beiden Einsprachen, welche nicht gütlich erledigt werden konnten, zumindest teilweise entsprochen.

### **9.1 Einsprache Reinhard Heinrich, Schiltmatthalde 11, 6048 Horw**

Dem Antrag 1 (s. Kap. 8.1 Bericht und Antrag Nr. 1584) "Im Bereich gegen das Grundstück Nr. 2291 hin seien nur 5 Vollgeschosse zu gestatten" wird entsprochen. Die Einsprache wird in diesem Punkt gutgeheissen.

Zum Antrag 2 ergeben sich keine Veränderungen. Wir beantragen Ihnen, die Einsprache von Heinrich Reinhard bezüglich Antrag 2 abzuweisen.

### **9.2 Einsprache Immobilien AG Allmend, Töpferstrasse 5, 6004 Luzern**

Die Einsprecherin beantragt eine weitergehende Reduktion der Gebäudehöhen (max. 4 Geschosse). Die um 3.00 m reduzierte Gebäudehöhe (Anpassung von Art. 30 Abs. 3 BZR) ermöglicht aber die Realisierung von fünfgeschossigen Gebäuden auf Grundstück Nr. 1546.

Wir beantragen Ihnen daher weiterhin, die Einsprache der Immobilien AG Allmend vollumfänglich abzuweisen.

## **10 Neue Gesetzgebung zum Mehrwertausgleich**

Der Kantonsrat hat den vom Regierungsrat mit Botschaft vom 24. Januar 2017 unterbreiteten Entwurf in der Mai-Session in erster Lesung beraten. Er ist dabei im Wesentlichen dem Vorschlag des Regierungsrats gefolgt, insbesondere auch bezüglich der Um- und Aufzoning (20 % des Mehrwerts, wobei primär eine vertragliche Lösung anzustreben ist). Die Gesetzesänderun-

gen wurden mit 64:31 Stimmen bei 16 Enthaltungen gutgeheissen. Es ist daher unwahrscheinlich, dass sich gegenüber unserem Verhandlungsergebnis mit der Schappe AG in Sachen Infrastrukturbeitrag mit der neuen Gesetzgebung zum Mehrwertausgleich ab 2018 ein noch besseres Ergebnis erzielen lassen würde.

## 11 Geschäftsbehandlung im Einwohnerrat

Die Änderung der Reglemente und des Zonenplanes bedürfen einer zweifachen Lesung. Die zweite Lesung darf frühestens vier Wochen nach der ersten Lesung erfolgen. Auf Antrag kann der Einwohnerrat mit einer 2/3-Mehrheit auf eine zweite Lesung verzichten.

Die Genehmigung öffentlich-rechtlicher Verträge wird durch den Einwohnerrat in einfacher Lesung beschlossen. Sie unterliegt dem fakultativen Referendum.

## 12 Würdigung

Der Bericht und Antrag Nr. 1584 konnte durch eine andere Vertragsausgestaltung in wesentlichen Punkten zugunsten sämtlicher Beteiligter verbessert werden. Wir machen Ihnen beliebt, die Umzonung nun ohne weiteren Verzug zu beraten und zu beschliessen, damit der Zeitplan für Projektierung und Realisierung der Personenunterführung nicht gefährdet wird. Planung und Realisierung der Unterführung müssen aus bautechnischen und ökonomischen Gründen auf die Bautätigkeiten der umliegenden Baufelder und den Betriebsunterbruch der zb abgestimmt erfolgen können. Besonders wichtig für die Höhe der Baukosten ist dabei, dass der von der zb auf 2019 geplante ca. dreiwöchige Betriebsunterbruch infolge des Stellwerkneubaus genutzt werden kann.

## 13 Antrag

Wir formulieren unsere Anträge zum Bericht und Antrag Nr. 1584 neu.

Wir beantragen Ihnen,

- die Teilrevision des Zonenplans A und des Bau- und Zonenreglements "Wegmatt" über die Grundstücke Nrn. 1546 und 2516 zu genehmigen.
- die Teilrevision des Zonenplans A und des Bau- und Zonenreglements "Wegmatt Süd" über das Grundstück Nr. 471 zu genehmigen.
- die Einsprache Reinhard Heinrich, Schiltmatthalde 11, 6048 Horw, gegen die Teilrevision des Zonenplans A und des Bau- und Zonenreglements "Wegmatt" bezüglich Antrag 2 abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
- die Einsprache der Immobilien AG Allmend, Töpferstrasse 5, 6004 Luzern, gegen die Teilrevision des Zonenplans A und des Bau- und Zonenreglements "Wegmatt" abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
- den Infrastrukturvertrag (öffentliche Urkunde) zwischen der Schappe AG und der Einwohnergemeinde Horw zu genehmigen.
- den Stimmberechtigten zu empfehlen, der Teilrevision des Zonenplans A und des Bau- und Zonenreglements "Wegmatt" und "Wegmatt Süd" über die Grundstücke Nrn. 1546, 2516 und 471 zuzustimmen und die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Ruedi Burkard  
Gemeindepräsident

Irene Arnold  
Stv. Gemeindeschreiberin

- Teiländerung Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement "Wegmatt", 29. Mai 2017
- Teiländerung Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement "Wegmatt Süd", 29. Mai 2017
- Teiländerung Nutzungsplanung Wegmatt, Planungsbericht, 29. Mai 2017
- Entwurf Infrastrukturvertrag, 7. Juni 2017

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

### **Beschluss**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1584 A des Gemeinderates vom 1. Juni 2017
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission und der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 8 Abs. 1 lit. c, Art. 9 lit. b und Art. 29 der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

- 
1. Die Teilrevision des Zonenplans A und des Bau- und Zonenreglements "Wegmatt" über die Grundstücke Nrn. 1546 und 2516 wird genehmigt.
  2. Die Teilrevision des Zonenplans A und des Bau- und Zonenreglements "Wegmatt Süd" über das Grundstück Nrn. 471 wird abgelehnt.
  3. Die Einsprache Reinhard Heinrich, Schiltmatthalde 11, 6048 Horw, gegen die Teilrevision des Zonenplans A und des Bau- und Zonenreglements "Wegmatt" bezüglich Antrag 2 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
  4. Die Einsprache der Immobilien AG Allmend, Töpferstrasse 5, 6004 Luzern, gegen die Teilrevision des Zonenplans A und des Bau- und Zonenreglements "Wegmatt" wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
  5. Der Infrastrukturvertrag (öffentliche Urkunde) zwischen der Schappe AG und der Einwohnergemeinde Horw wird genehmigt.
  6. Der Beschluss Ziff. 5 unterliegt gemäss Art. 9 lit. b 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 lit. b der Gemeindeordnung).
  7. Die Beschlüsse Ziff. 1., 3. und 4. unterliegen gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum.
  8. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, der Teilrevision des Zonenplans A und des Bau- und Zonenreglements "Wegmatt" über die Grundstücke Nrn. 1546 und 2516 zuzustimmen und die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Horw, 29. Juni 2017



Jürg Luthiger  
Einwohnerratspräsident



Beat Gähwiler  
Gemeindeschreiber

Publiziert: 30. JUNI 2017