

# Teiländerung Zonenplan A Dorfkern Ost

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Horw

13. September 2021



Lesehinweis: Änderungen gegenüber Stand 09.09.2019



## **Bearbeitung**

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,

MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Drita Hasani

BSc FHO in Raumplanung

Giovanni Di Carlo

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Etienne Burren

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Titelbild: Foto Dorfkern Ost (Villigerhaus), Metron AG



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand und Ziele</b>	<b>7</b>
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Zielsetzung der Planung	7
1.3	Bisherige Abklärungen / Planungsschritte	7
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
2.1	Kantonale Richtplanung	8
2.2	Kommunale Nutzungsplanung	9
<b>3</b>	<b>Erläuterung der Planungsinhalte</b>	<b>11</b>
3.1	Anpassung Zonenplan A	11
3.2	Mehrwertausgleich	12
<b>4</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Planungsablauf, Information und Mitwirkung</b>	<b>14</b>
5.1	Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung	14
5.2	Öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit	14
5.3	Beschluss	14



# 1 Planungsgegenstand und Ziele

## 1.1 Ausgangslage

Die kantonale Denkmalpflege empfahl der Gemeinde Horw im Jahr 2002, die Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns generell zu bearbeiten und die Unterschutzstellung des Hotels Pilatus als Anlass für eine Gesamtplanung des Dorfkerns zu nehmen. Als schützenswert eingestuft sind im Perimeter des Bebauungsplans Ost neben dem Hotel Pilatus, das Dorfhaus Kirchweg 3 und die Pfarrkirche St. Katharina.

Bereits im August 2002 lag ein Arbeitspapier der Gemeinde vor, das Auskunft gibt über den zweckmässigen Perimeter des Dorfkerns, die Schutzkategorien der Einzelprojekte (gemäss Ortsbild der Gemeinde) und die empfohlene Gebietsunterteilung für die weitere Bearbeitung des Dorfkerns.

Im Jahr 2005 wurde mit der Erarbeitung der beiden Bebauungspläne Dorfkern Süd und Dorfkern Ost gestartet. Der Bebauungsplan Dorfkern Süd wurde abschliessend ausgearbeitet und genehmigt sowie die Überbauung erstellt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen zum Bebauungsplan Dorfkern Ost fünf Einsprachen ein, deren Bereinigung zu Verzögerungen führte. Nach der öffentlichen Auflage galt laut Planungs- und Baugesetz der Dorfkern Ost als Planungszone. Die Planungszone ist jedoch fünf Jahre nach der Auflage (2013) erloschen.

Die formelle Wiederaufnahme des Planungsverfahrens bzw. -instruments für den Dorfkern Ost im Jahr 2011 entsprach einem Neustart der Planung. Sie hat zum Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke zu schaffen. Der Bebauungsplan bezweckt den Erhalt der schützenswerten Bausubstanz, die Weiterentwicklung des Dorfkerns Ost und regelt die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen. Im Dorfkern sollen städtebaulich und architektonisch hochstehende und zeitgemässe Neubauten sowie sorgfältig gestaltete Freiflächen und Freiräume in die bestehende Struktur eingeordnet werden. Eine effiziente, sinnvolle Erschliessung und Parkierung sollen sich optimal ergänzen und ins Ortsbild integrieren.

Aufgrund der Ergebnisse bzw. dem Entwurf des Bebauungsplans «Dorfkern Ost» zeigte sich, dass der Zonenplan in einzelnen Gebieten angepasst werden muss.

## 1.2 Zielsetzung der Planung

Ziel ist die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfkerns Ost sowie die Regelung der Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen auch in Bezug auf die Nutzung. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen werden im Bebauungsplan festgehalten. Für die Realisierung des Bebauungsplans bedarf es einer Teilzonenplanänderung im Planungssperimeter, damit die verschiedenen Zonenzuweisungen vereinheitlicht (Kernzone Dorf) werden können.

## 1.3 Bisherige Abklärungen / Planungsschritte

Die umfangreichen Vorabklärungen wurden in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und dem Kanton sowie der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet.

Die diversen Analysen und Abklärungen zum Dorfkern Ost umfassen Grundlagenpapiere zur Entwicklung des Gebiets und einer Potenzialstudie. Aufgrund dieser Abklärungen wurde für den Dorfkern Ost ein Bebauungsplan entwickelt, welcher eine Teilzonenplanänderung mit sich zieht. Die beiden Verfahren laufen parallel.

# 2 Rahmenbedingungen

## 2.1 Kantonale Richtplanung

Gestützt auf die Volksabstimmung vom 3. März 2013 ist das teilrevidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) vom Bundesrat am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt worden. 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, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Diese neuen Bundesvorgaben müssen unter anderem mit einer Teilrevision des kantonalen Richtplans Luzern umgesetzt werden. Dabei fliessen auch die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), wie sie seit dem 1. Januar 2014 in Kraft sind, in die Richtplanänderung ein. Die Teilrevision des kantonalen Richtplans Luzern lag vom 29. Juli 2014 bis 26. September 2014 öffentlich auf. Am 26. Mai 2015 wurde der teilrevidierte kantonale Richtplan durch den Regierungsrat erlassen und am 14. September 2015 durch den Kantonsrat genehmigt. Mit der Genehmigung durch den Bundesrat am 22. Juni 2016 ist der Richtplan für alle Behörden verbindlich und fällt das Bauzonenmoratorium im Kanton Luzern per sofort weg.

Die Gemeinde Horw ist eine urbane Gemeinde in der Agglomeration Luzern. Gemäss Gemeindekategorie ist Horw als Zentrum Z3 zugewiesen und liegt auf der Hauptentwicklungsachse in der Agglomeration. Damit wird sie als Gemeinde in unmittelbarer Nähe und mit starkem siedlungstypologischem Zusammenhang zu einem der beiden Zentren Z1 oder Z2 und als Gemeinde mit den öv - Verknüpfungspunkten Luzern Nord klassiert. Als Z3 Gemeinde liegen die räumlichen Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte in der Stärkung der Zentrumsfunktion, Schaffung urbaner Qualitäten, Abstimmung überkommunaler, bedeutsamer, städtebaulicher Entwicklungen, Förderung einer hohen bis sehr hohen Dichte und Umsetzung der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte.

Im rechtskräftigen kantonalen Richtplan wird das Gebiet «Dorfkern Ost» als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Es bestehen keine zusätzlichen Vorgaben bzw. Festlegungen.

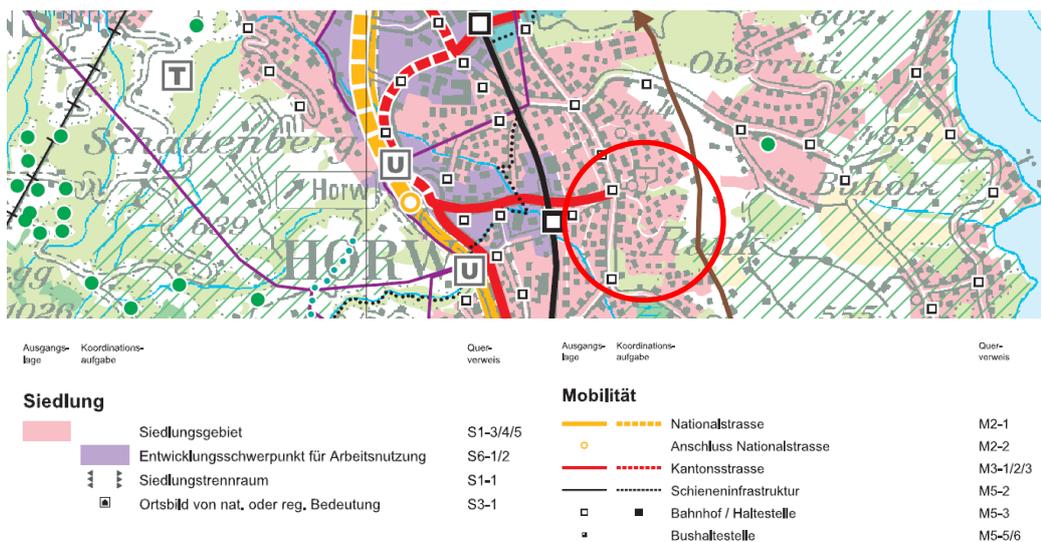
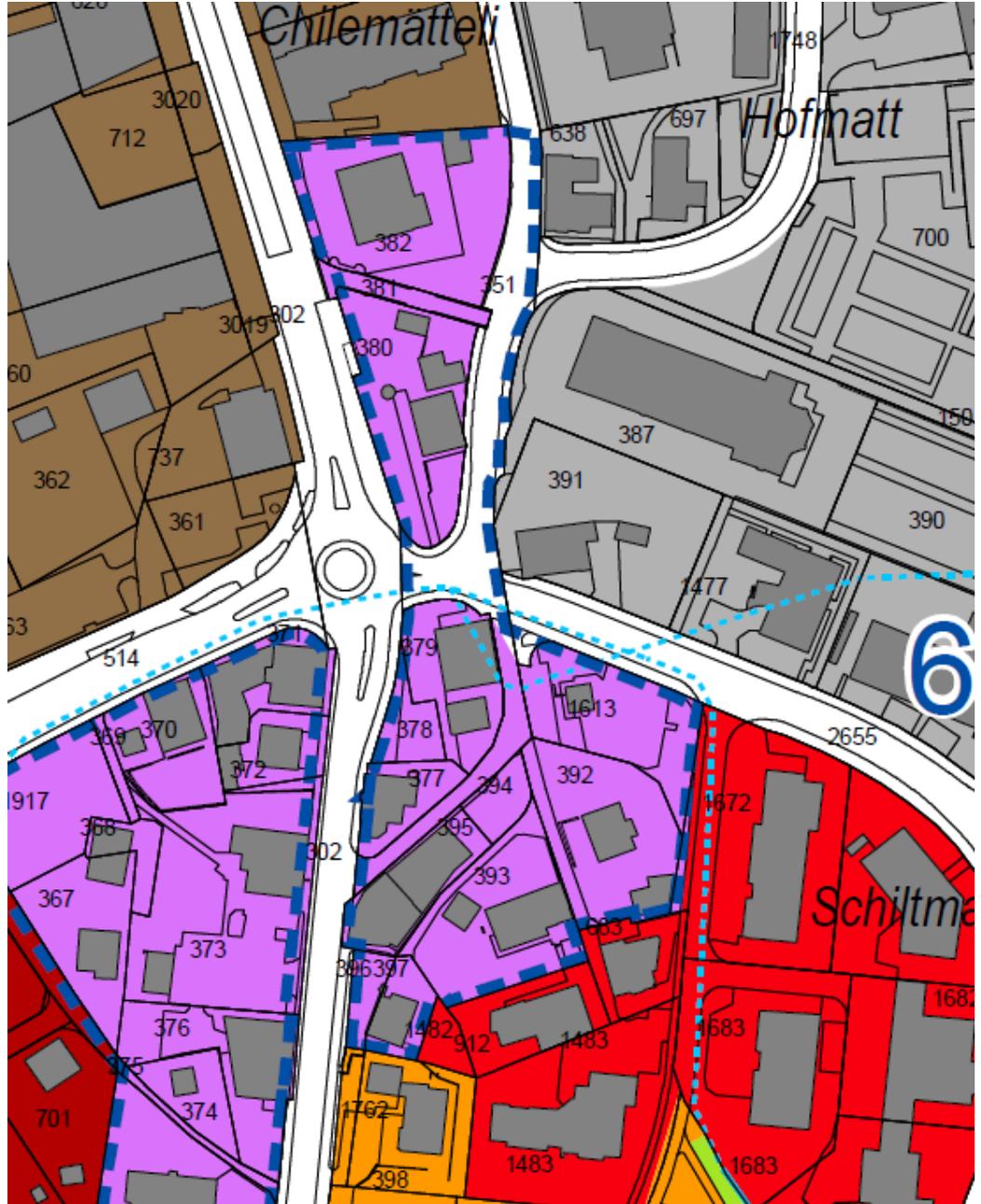


Abbildung 1: Ausschnitt teilrevidierter kantonalen Richtplan Luzern, 2015

## 2.2 Kommunale Nutzungsplanung

### Zonenplan A

Der Planungsperimeter befindet sich vorwiegend in der Kernzone Dorf, welche mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert ist. Zusätzlich mit einbezogen sind einige Parzellen in der Zone für öffentliche Zwecke (u.a. Kirche) sowie zwei Parzellen in der zweigeschossigen Wohnzone 0.35 und eine Parzelle in der dreigeschossigen Wohnzone 0.55.



#### Festsetzungsinhalt

ES	Bauzonen	ES	Bauzonen
	Z 1.3		W4 0.75 II viergeschossige Wohnzone 0.75
	Z 0.9		W3 0.55 II dreigeschossige Wohnzone 0.55
	Z 0.7		W3 0.45 II dreigeschossige Wohnzone 0.45
	ZB III Zentrumszone Bahnhof		W2 0.35 II zweigeschossige Wohnzone 0.35
	KW/KD III Kernzone Winkel und Dorf		ÖZ II Zone für öffentliche Zwecke
			Bebauungsplanpflicht

Abbildung 2: Rechtskräftiger Zonenplan A (Ausschnitt Dorfkern Ost)

## **Bau- und Zonenreglement**

### *Art. 8 Wohnzonen*

Gemäss Art. 8 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Horw vom 26.09.2010 dienen die Wohnzonen für Wohnzwecke. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und Gastgewerbe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen. Für die zweigeschossige Wohnzone 0.35 gilt eine max. Ausnutzungsziffer von 0.35, erlaubt sind max. zwei Vollgeschosse. Für die dreigeschossige Wohnzone 0.55 gilt eine max. Ausnutzungsziffer von 0.55, erlaubt sind max. drei Vollgeschosse.

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

Gemäss Art. 9 dient die Kernzone Dorf dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung des historischen Ortsteils. Es sind Wohnbauten, nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

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 Veloverbindungen festgehalten.

### *Zone für öffentliche Zwecke (6)*

Gemäss Anhang des Bau- und Zonenreglements dient die Zone für öffentliche Zwecke Nr. 6 für kirchliche Bauten, Friedhof, Schulanlagen sowie kulturelle Nutzungen.

---

## 3 Erläuterung der Planungsinhalte

### 3.1 Anpassung Zonenplan A

Parallel zum Bebauungsplan erfolgt die Umzonung einzelner Parzellen im Bebauungsplanperimeter. Die Anpassung basiert auf den Erkenntnissen der Vorarbeiten bzw. dem Bebauungsplan. Die Umzonung ermöglicht die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans, welche im Planungsbericht zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt werden.

Hierfür sind die Zonen im Planungsperimeter wie folgt anzupassen:

- **Parzellen Nr. 1762 und 398**  
Umzonung zweigeschossige Wohnzone 0.35 (W2 0.35) in Kernzone Dorf (KD)
- **Parzellen Nr. 1482**  
Umzonung dreigeschossige Wohnzone 0.55 (W3 0.55) in Kernzone Dorf (KD)
- **Parzellen Nr. 391 und 638 sowie Teilfläche von Nr. 387**  
Umzonung Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) in Kernzone Dorf (KD)

Die im Bebauungsplanperimeter liegenden Parzellen Nr. 1762, 398 und 1482, welche einer Wohnzone zugewiesen sind, wurden in die Entwicklungsüberlegungen zum Dorfkern Ost miteinbezogen um einen entsprechenden Dorfkern «Eingang» zu schaffen. Zudem soll der Dorfkernüberbauung auf der gegenüberliegenden Kantonsstrassenseite Rechnung getragen werden. Diese Grundstücke sind ebenfalls der Kernzone Dorf zugewiesen. Sie sollen daher dieselben Grundvoraussetzungen aufweisen wie diejenigen Parzellen in der Kernzone Dorf.

Die Wohnbauten der Parzellen Nr. 391 und 638 befinden sich in der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ). Sie werden für öffentliche Bedürfnisse nicht benötigt, weshalb im Sinne der Zonenkonformität eine Umzonung in die Kernzone Dorf (KD) sinnvoll ist.

Aus diesen genannten Gründen werden die aufgeführten Parzellen der Kernzone Dorf (KD) zugewiesen.

Nebst den Umzonungen wird die überlagerte Festlegung 'Bebauungsplanpflicht' so angepasst, dass sie dem Perimeter gemäss Bebauungsplan «Dorfkern Ost» entspricht. Die Zonenplananpassung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.



Abbildung 3: Rechtskräftiger Zonenplan A (links), Teiländerung Zonenplan A (rechts)

### 3.2 Mehrwertausgleich

#### Ausgangslage

Die Präzisierung des bisherigen Gesetzgebungsauftrags über den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte ist zentraler Bestandteil des revidierten RPG. Dieses Gesetz ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Mit der Revision des PBG's des Kantons Luzern wurde der Mehrwertausgleich auch im kantonalen Recht eingeführt. Dieses Gesetz ist seit dem 1. Januar 2018 in Kraft.

#### Mindestregelung

Mit dem revidierten RPG werden bei Einzonungen Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungsplanpflicht wird die Mehrwertabgabe bei Neubauten oder erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung, oder beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage fällig.

#### Mehrwertausgleich Bebauungsplan «Dorfkern Ost»

Im Bebauungsplan «Dorfkern Ost» wird somit teilweise eine Mehrwertabgabe geschuldet. Die betroffenen Grundstücke Parzellen Nrn. 391 und 638, welche von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone umgezont werden, als auch die Parzelle Nr. 398, die von der zweigeschossigen Wohnzone in die Kernzone umgezont wird, bedingen eine Abgabe. In welcher Form (Vertrag oder Veranlagung) ist Gegenstand der späteren Gespräche und Verhandlungen. Ob weitere Grundstücke davon betroffen sind, ist noch in Abklärung.

## 4 Interessenabwägung

Die vorgesehene Umzonung ist Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans, welcher aufgrund diverser Analysen und dem Planungsbericht umfassend begründet wird.

Für die Entwicklung des Bebauungsplangebiets «Dorfkern Ost» lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Bebauungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung von Bund und Kanton Luzern.
- Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er eine Verdichtung sowie eine qualitätsvolle bauliche Weiterentwicklung und Erneuerung des Dorfkerns ermöglicht.
- Den Anliegen des Langsamverkehrs sowie des übergeordneten Strassennetzes (MIV) wird Rechnung getragen, indem im Rahmen des Bebauungsplans:
  - die Anzahl Parkplätze der Nutzung entsprechend soweit wie möglich reduziert werden
  - die Aufwertung des öffentlichen Strassenraums im Bereich des Dorfkerns Ost ermöglicht wird
- Den Anliegen der Umwelt wird mit folgenden Massnahmen Rechnung getragen:
  - Erhalt und qualitätsvolle Gestaltung der privaten Gartenanlagen
  - Extensive Begrünung von Flachdächern (standorttypisch und ökologisch wertvoll)
  - Pflicht zur Erstellung von energieeffiziente Neubauten
  - notwendige Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte

Mit dem Bebauungsplan wird dafür gesorgt, dass eine qualitätsvolle bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfkerns Ost erreicht wird, welche mit allen Vorgaben (kantonal, kommunal) vereinbar ist. Die Teiländerung des Zonenplans entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Luzern bzw. des Bundes. Die Umzonung ist daher zu befürworten.

# 5 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

## 5.1 Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung

Der Kanton prüfte die Vorlage von Dezember 2015 bis Juni 2016. Mit Bericht vom 8. Juni 2016 erfolgte die Vorprüfung und Freigabe für die öffentliche Auflage. Die wesentlichen Vorbehalte und Änderungsanträge wurden in der Weiterbearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Auf Antrag des Kantons wurde der Perimeter der Bebauungsplan-Abgrenzung überprüft.

Die Mitwirkung erfolgte vom 18. Januar bis 19. Februar 2016. Der Auftakt dazu fand im Rahmen einer öffentlichen Infoveranstaltung am 20. Januar 2016 statt. Während der Mitwirkung hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, schriftlich zum Bebauungsplanentwurf, zur Teiländerung des Zonenplans A sowie zur Teiländerung des Strassen- und Baulinienplans Stellung zu nehmen.

Während der Mitwirkungsaufgabe ist insgesamt eine Eingabe zur Teiländerung des Zonenplans A eingegangen. Es handelt sich um ein Umzonungsbegehren von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone Dorf und eine entsprechende Erweiterung des Bebauungsplanperimeters. Die Mitwirkungseingaben sowie deren Entscheid des Gemeinderates können dem separaten Mitwirkungsbericht vom 18. August 2016 entnommen werden.

## 5.2 Öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit

Der Bebauungsplan, die Teiländerung des Zonenplans A sowie die Teiländerung des Strassen- und Baulinienplans (Plan zur Aufhebung der Baulinie) sind während 30 Tagen, vom 3. Oktober bis 2. November 2016, öffentlich aufgelegt worden.

Während der öffentlichen Auflage ist eine Einsprache zur Teiländerung des Zonenplans A eingereicht worden. Die Einsprache wurde geprüft und im Rahmen der Einspracheverhandlung wurde versucht, eine gütliche Einigung zu finden. Es erfolgte jedoch keine Einigung.

## 5.3 Beschluss

Der Gemeinderat hat die Planung an der Sitzung vom 12. September 2019 zur Beschlussfassung durch den Einwohnerrat freigegeben. **Infolge Abstimmung und Koordination mit dem Bebauungsplan, der einer weiteren öffentliche Auflage unterzogen werden musste, hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 23.09.2021 die Teiländerung Zonenplan A erneut zur Beschlussfassung durch den Einwohnerrat freigegeben.**

---



metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

info@metron.ch  
+41 56 460 91 11