

# Bebauungsplan Dorfkern Ost

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Horw

23. September 2021

**Stand für Beschluss Einwohnerrat**



**Lesehinweis: Änderungen gegenüber Stand 2. Öffentliche Auflage**



## **Bearbeitung**

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,

MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Marc D. Knellwolf

dipl. Architekt ETH/SIA

Giovanni Di Carlo

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Etienne Burren

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur FSU

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Titelbild: Luftbild map.geo.admin.ch



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>7</b>
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Bestandteile des Bebauungsplans Dorfkern Ost	7
1.3	Organisation und Beteiligte	7
1.4	Vorgehen / Planungsphasen	8
1.5	Zielsetzung der Planung	8
1.6	Planungsperimeter	9
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>11</b>
2.1	Kantonale Richtplanung	11
2.2	Agglomerationsprogramm Luzern 2. Generation	12
2.3	Kommunale Nutzungsplanung	13
2.4	Bebauungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)	15
2.5	Ökologische Vernetzung im Zentrum Horw	15
<b>3</b>	<b>Abstimmung mit weiteren kommunalen Planungen</b>	<b>17</b>
3.1	Anpassung Zonenplan A	17
3.2	Anpassung Strassen- und Baulinienplan	18
<b>4</b>	<b>Potenzialstudie</b>	<b>19</b>
4.1	Einleitung	19
4.2	Analyse Ortsbild	19
4.3	Räumliche Analyse	20
4.4	Analyse Aussenraum	23
4.5	Schlussfolgerungen der Analyse	24
4.6	Variantenstudium Bebauung	25
<b>5</b>	<b>Konzeption Bebauungsplan</b>	<b>28</b>
5.1	Einleitung	28
5.2	Bebauung	29
5.3	Freiraum	35
5.4	Verkehr	38
5.5	Umwelt	38
5.6	Mehrwertausgleich	40
<b>6</b>	<b>Formelles Verfahren</b>	<b>41</b>
6.1	Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung	41
6.2	Erste öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit	42
6.3	Zweite öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit	44
6.4	Dritte öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit	53
<b>7</b>	<b>Interessenabwägung / Schlussfolgerungen</b>	<b>59</b>

## Beilagen

- Teiländerung Zonenplan A vom 04.12.2015, rev. 23.09.2021 inkl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Teiländerung Strassen- und Baulinienplan (Plan zur Aufhebung der Baulinie), Beschluss Gemeinderat vom 30. März 2017



# 1 Einleitung

## 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 von 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.

## 1.2 Bestandteile des Bebauungsplans Dorfkern Ost

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Bebauungsplan Dorfkern Ost 1:500
- Sonderbauvorschriften SBV
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV  
(Erläuterungen zum Bebauungsplan Dorfkern Ost)

## 1.3 Organisation und Beteiligte

Der Bebauungsplan Dorfkern Ost wurde von der Metron AG in Zusammenarbeit mit der Beratergruppe erarbeitet. Die Beratergruppe setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

### Gemeinde und Kommission

- Manuela Bernasconi, Gemeinderätin (bis August 2016)
- Thomas Zemp, Gemeinderat (ab September 2016)
- Amélia Gasser, Hochbau Horw (bis August 2015)
- Erika Schläpfer, Hochbau Horw (ab Oktober 2015)
- Guido Baumeler, Planungs- und Baukommission
- Kurt Duss, Planungs- und Baukommission

## **Fachexperten**

- Monika Jauch-Stolz, dipl. Arch. ETH/SIA
- Pierre Feddersen, dipl. Arch. ETH/SIA
- André Meyer, Dr. lic. Phil. I (bis April 2013)

Um die betroffenen Grundeigentümer optimal in die Planung einzubeziehen, wurden während des gesamten Erarbeitungsprozesses verschiedene Grundeigentümergegespräche durchgeführt. Zu Beginn der Planung bzw. in der Analysephase erfolgten diese Gespräche hauptsächlich im Juni 2012 sowie im März 2013. Während der Ausarbeitung des Bebauungsplans bzw. in den Jahren 2014 / 2015 erfolgten situationsbezogen diverse weitere Gespräche.

Neben der Beratergruppe sowie den Grundeigentümern war zudem der Experte Hans-Peter Ryser (lic. phil. Gebietsdenkmalpfleger) von der kantonalen Denkmalpflege Luzern am Planungsprozess beteiligt.

## **1.4 Vorgehen / Planungsphasen**

Der Erarbeitungsprozess des Bebauungsplans Dorfkern Ost gliedert sich in zwei Phasen:

### **Phase 1: Potenzialstudie**

In einer ersten Phase im 2011 bis 2013 wurden Potenziale für das Areal ermittelt. Diese basieren auf einer Auslegeordnung und Auswertung der vor 2013 geplanten Festlegungen sowie den Grundeigentümerabsichten. Die effektiven Potenziale des Areales hinsichtlich Bebauung, Freiraum und Erschliessung wurden in einem Potenzialplan zusammengefasst (siehe Kapitel 4 «Potenzialstudie»).

### **Phase 2: Bebauungsplan, Teiländerung Zonenplan und Teiländerung Strassen- und Baulinienplan**

In der zweiten Stufe im 2013 erfolgten die Umsetzung der Potenziale in den Bebauungsplan mit den entsprechenden Vorschriften, die Teiländerung der Nutzungsplanung sowie die Teiländerung des Strassen- und Baulinienplans.

Mit der Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplans werden die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfkerns Ost sowie die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen gewährleistet. Der für Behörde und Grundeigentümer verbindliche Bebauungsplan soll eine qualitativ hochstehende Gesamtkonzeption über den gesamten Perimeter sicherstellen und gleichzeitig die für die projektbezogene Umsetzung notwendigen Spielräume gewährleisten.

Parallel zum Bebauungsplan erfolgt das Verfahren zur Umzonung einzelner Parzellen innerhalb des Bebauungsplanperimeters. Sie grenzt sich bewusst ab von der Kernzone Dorf. Die Anpassung erfolgt aufgrund der Erkenntnisse aus der Analyse und der Potenzialstudie bzw. dem Bebauungsplan.

Zudem erfolgt die Aufhebung der bestehenden Normalbaulinie (RRB Nr. 846 vom 6.7.2004) im Rahmen einer Teiländerung des Strassen- und Baulinienplans (Plan zur Aufhebung der Baulinie), die ebenfalls parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

## **1.5 Zielsetzung der Planung**

Der Bebauungsplan Dorfkern Ost bezweckt den Erhalt der schützenswerten Bausubstanz, schafft die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfkerns Ost und regelt die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen. Die Erarbeitung des Bebauungsplans basiert auf folgenden Zielen:

---

- Bauliche Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen und sorgfältige Einordnung der Neubauten in die bestehenden Strukturen
- Städtebaulich und architektonisch hochstehende und zeitgemässe Neubauten
- Sorgfältige Gestaltung und Aufwertung der Freiflächen und Freiräume
- Zweckmässige und gut gestaltete Erschliessung und Parkierung

### **1.6 Planungserimeter**

Der Planungserimeter entspricht dem Perimeter der Kernzone Dorf mit der überlagerten Bebauungsplanpflicht im rechtskräftigen Zonenplan A. Zusätzlich werden weitere Parzellen der Zone für öffentliche Zwecke sowie der zweigeschossigen Wohnzone gemäss folgender Abbildung einbezogen.

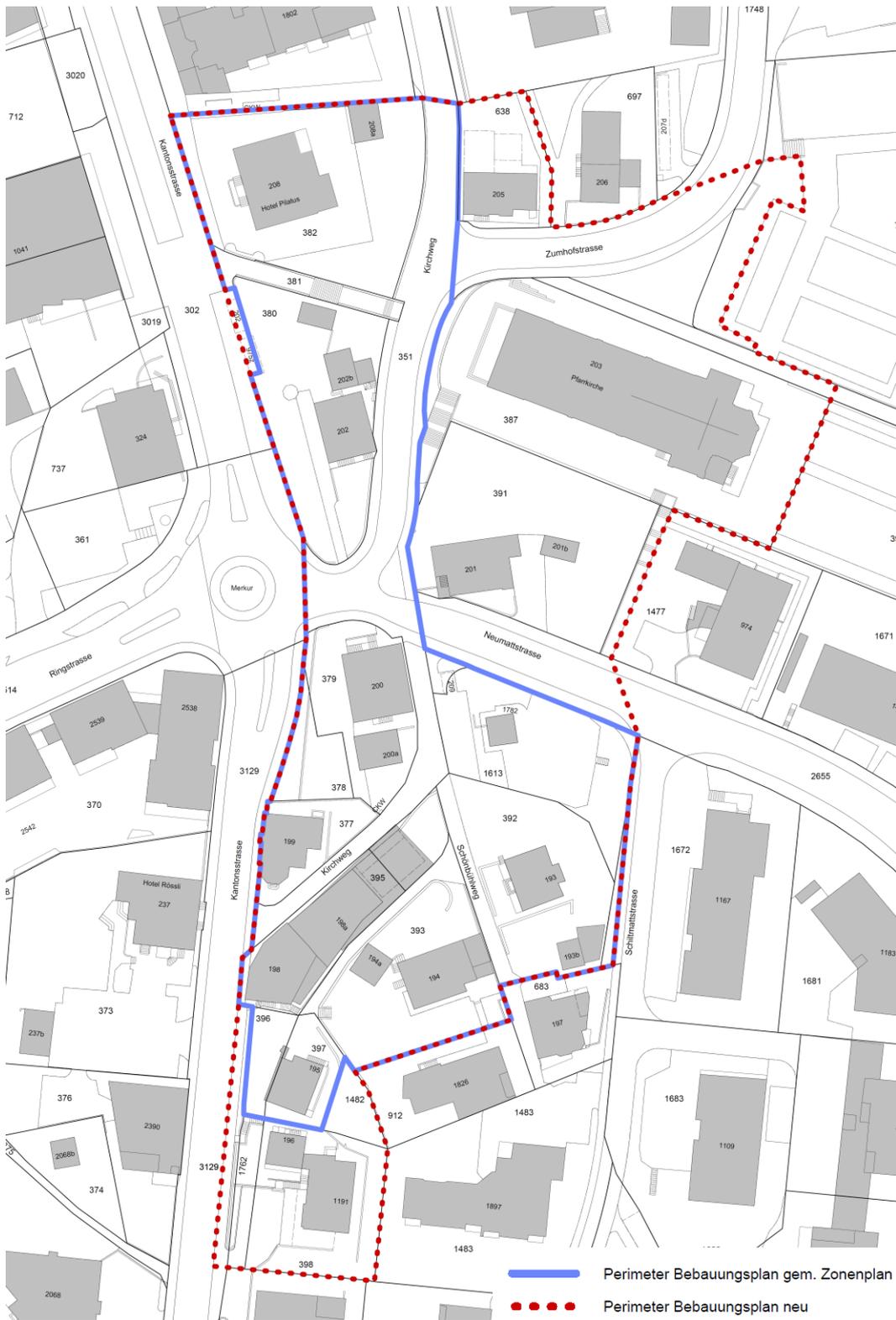


Abbildung 1: Vergleich Perimeter

## 2 Planungsrechtliche Vorgaben

### 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 Zersiedelung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Die Änderung des RPG veranlasste den Kanton Luzern zur Teilrevision des kantonalen Richtplans mit dem Ziel, die Bauzonenentwicklung besser zu lenken. Das Wachstum und die Entwicklung der Luzerner Gemeinden sollen künftig durch eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen. Dabei flossen auch die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), die seit dem 1. Januar 2014 in Kraft sind, in die Richtplanänderung ein. Nach der öffentlichen Auflage 2014 wurde der teilrevidierte kantonale Richtplan am 26. Mai 2015 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; das Bauzonenmoratorium endete damit im Kanton Luzern.

Die Gemeinde Horw ist eine urbane Gemeinde in der Agglomeration Luzern. Gemäss Gemeindegategorie 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 hat Horw die räumlichen Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte folgendermassen zu setzen: Stärkung der Zentrumsfunktion, Schaffung urbaner Qualitäten, Abstimmung überkommunaler 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.

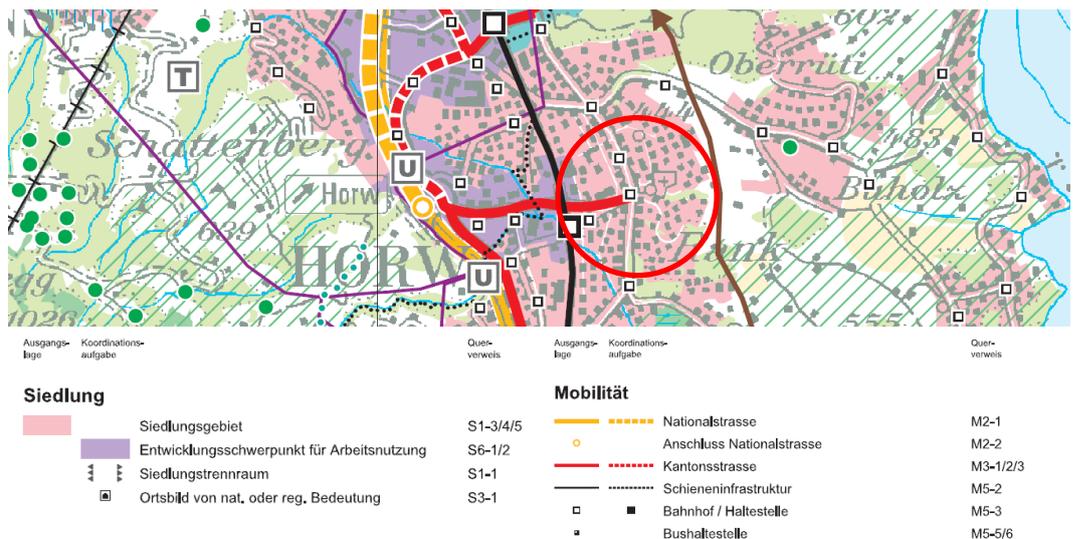


Abbildung 2: Ausschnitt teilrevidierter kantonalen Richtplan Luzern, 2015

## 2.2 Agglomerationsprogramm Luzern 2. Generation

Mit dem Agglomerationsprogramm Luzern und der entsprechenden Verankerung im Kantonalen Richtplan 2009 wird die künftige Entwicklung von Siedlung, Verkehr, Umwelt und Wirtschaft im Raum Luzern koordiniert. Das Agglomerationsprogramm trägt massgeblich dazu bei, dass sich die Region Luzern wirtschaftlich nachhaltig entwickeln kann, dass sie für Unternehmen attraktiver wird, dass sich die Qualität des Lebensraums Luzern als Wohn- und Freizeitraum erhöht und dass die Umweltsituation gesamthaft verbessert werden kann.

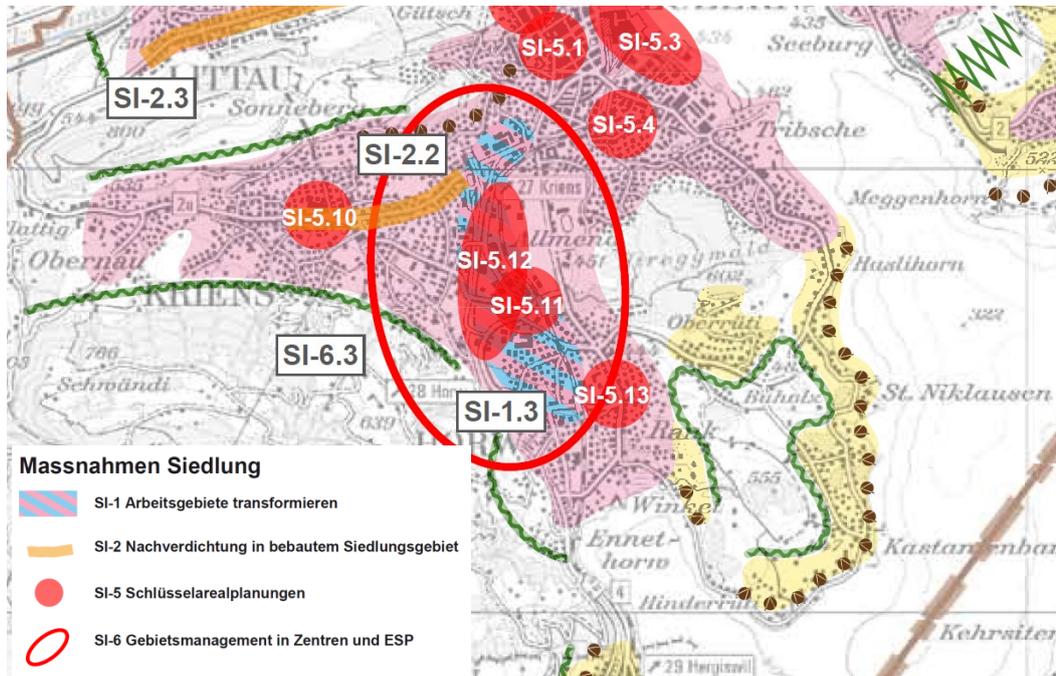


Abbildung 3: Ausschnitt Agglomerationsprogramm Luzern 2. Generation

Die Koordination von Siedlung und Verkehr sind Kernanliegen des Agglomerationsprogramms. Baulandreserven für das prognostizierte Bevölkerungswachstum sind grundsätzlich an zentraler Lage ausreichend vorhanden, weisen aber entlang von Verkehrsachsen starke Defizite aus (insbesondere bezüglich Erschliessung und Erreichbarkeit, u.a. im Gebiet Reussbühl-Emmenfeld). Für das Bebauungsplangebiet sind keine spezifischen Massnahmen vorgesehen.

### 2.3 Kommunale Nutzungsplanung

#### Zonenplan A

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

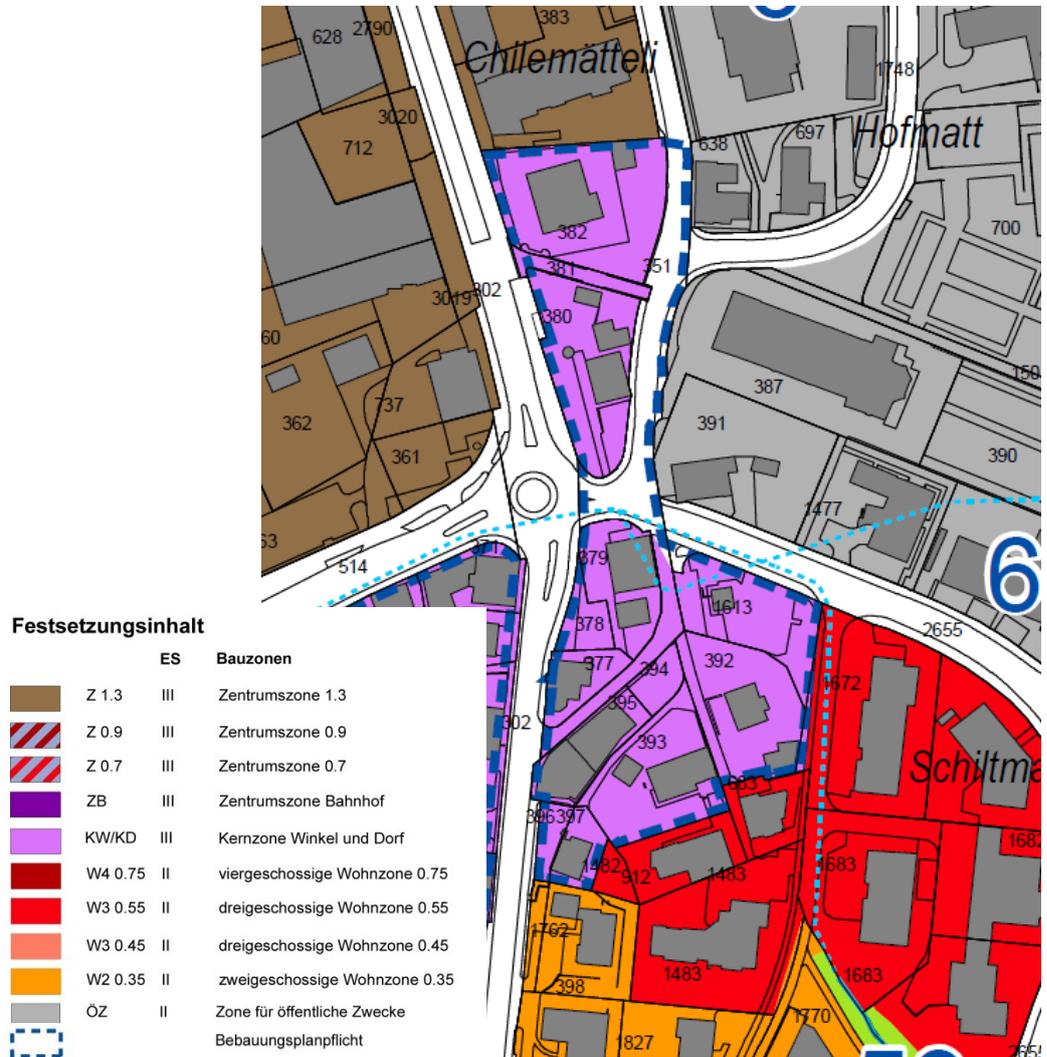


Abbildung 4: Rechtskräftiger Zonenplan A (Ausschnitt Dorfkern Ost)

### Zonenplan B

Gemäss § 2 des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 werden Kulturdenkmäler von erheblichem wissenschaftlichem, künstlerischem, historischem oder heimatkundlichem Wert, die besonders schutzwürdig sind, in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen.

Im Bauinventar als schützenswert eingetragen sind innerhalb des Bebauungsplanperimeters das Dorfhaus, Kirchweg 3, GB Nr. 379, Geb. Nr. 200, das Hotel Pilatus, Kantonsstrasse 75, GB Nr. 382, Geb. Nr. 208 und die Pfarrkirche St. Katharina, GB Nr. 387, Geb. Nr. 203.

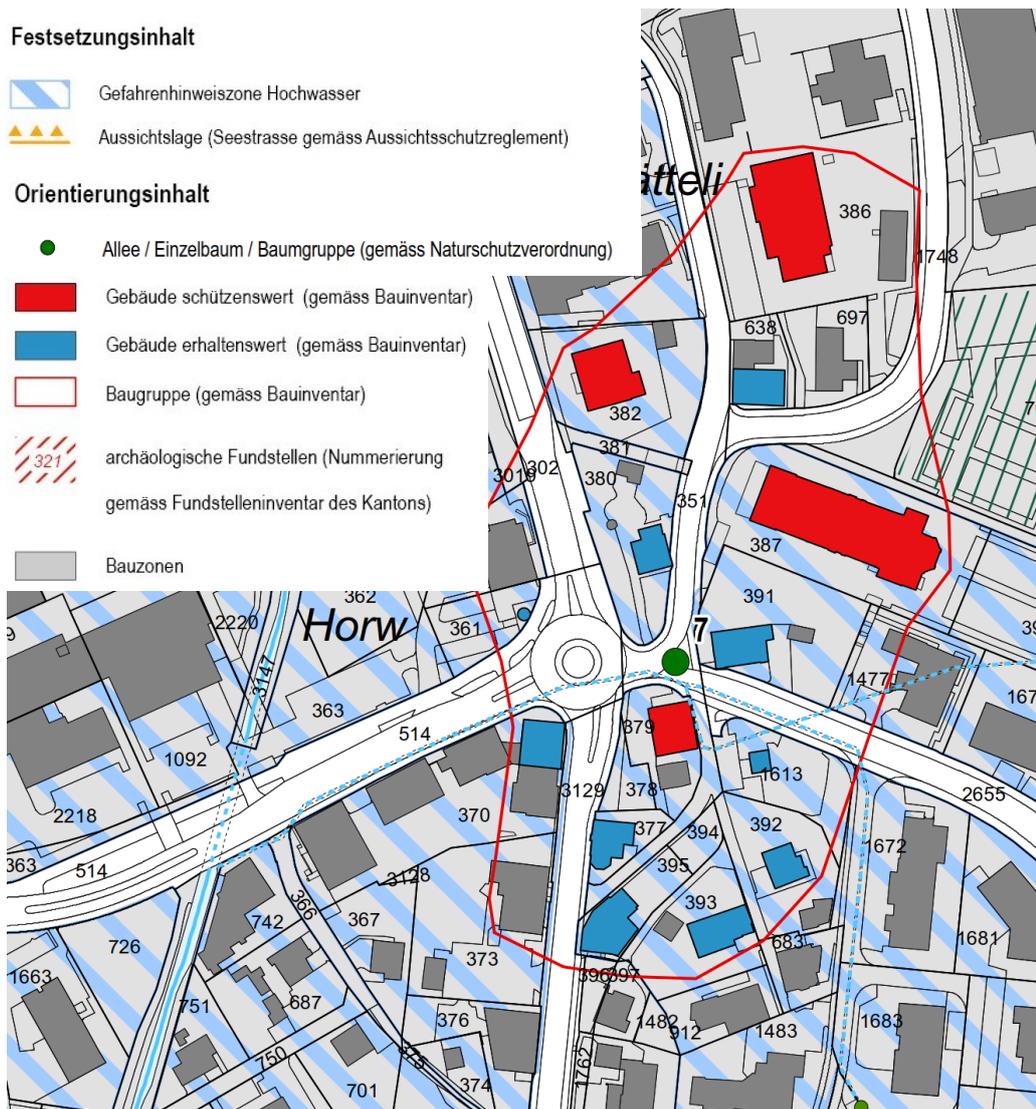


Abbildung 5: Rechtskräftiger Zonenplan B (Ausschnitt Dorfkern Ost)

## **Bau- und Zonenreglement**

### **Art. 8 Wohnzonen**

Gemäss Art. 8 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Horw vom 26.09.2010 dienen die Wohnzonen Wohnzwecken. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie 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 ist die Zone für öffentliche Zwecke Nr. 6 kirchlichen Bauten, Friedhof, Schulanlagen sowie kulturellen Nutzungen vorbehalten.

## **2.4 Bebauungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)**

Der Bebauungsplan (§§ 65–71 PBG) ergänzt für den Dorfkern Ost das Bau- und Zonenreglement und wird zur Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Mit dem Bebauungsplan werden für den Dorfkern Ost massgebliche Elemente einer Überbauung, die Freihaltung des für die Erschliessungsanlagen erforderlichen Landes und die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebiets grundeigentümergebunden festgelegt.

Der Bebauungsplan muss eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen.

Im Zug der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurden das Planungs- und Baugesetz sowie dessen Verordnung auf den 1. Januar 2014 angepasst. Da die Gemeinde Horw ihr Baureglement noch nicht an die IVHB angepasst hat, kommen für den Bebauungsplan Dorfkern Ost die Begriffe und Messweisen der alten Gesetzgebung vom 1. September 2009 zur Anwendung.

## **2.5 Ökologische Vernetzung im Zentrum Horw**

Der Bericht «Konzept zur Vernetzung und Gestaltung des Freiraums im Talboden Horw» vom 4. April 2014, Burkhalter Derungs AG, enthält Überlegungen zur Aufwertung der ökologischen Vernetzung im Zentrum Horw. Aufgrund der baulichen Entwicklung im Zentrum stellte sich die Frage, wie mit den bestehenden Grünräumen

umgegangen werden soll und welchen Stellenwert diese für die ökologische Vernetzung in der Gemeinde einnehmen.

Auch wenn die ökologische Vernetzung im Horwer Zentrum nicht im Vordergrund steht, macht die Erhaltung und gezielte Ausgestaltung von naturnahen Grünräumen im Zentrum von Horw Sinn. Naturnah gestaltete Grünflächen erhöhen die Aufenthaltsqualität im Zentrum. Sie bieten zudem Lebensraum für mobile und wenig gefährdete Tier- und Pflanzenarten.



## 3 Abstimmung mit weiteren kommunalen Planungen

### 3.1 Anpassung Zonenplan A

Die im Bebauungsplanperimeter liegenden Parzellen Nrn. 1762 und 398 befinden sich in der zweigeschossigen Wohnzone 0.35 (W2 0.35), die Parzelle Nr. 1482 in der dreigeschossigen Wohnzone 0.55 (W3 0.55). Sie wurden in die Entwicklungsüberlegungen zum Dorfkern Ost einbezogen und aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs in die Kernzone Dorf (KD) umgezont.

Die Wohnbauten der Parzellen Nrn. 391 und 638 befinden sich in der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ). Da sie für öffentliche Bedürfnisse nicht benötigt werden, ist im Sinn der Zonenkonformität ebenfalls eine Umzonung in die Kernzone Dorf (KD) sinnvoll.

Zudem wird der Perimeter «Bebauungsplanpflicht» auf den Perimeter des vorliegenden Bebauungsplans abgestimmt. Die Zonenplananpassung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die entsprechenden Unterlagen sind diesem Bericht beigelegt.

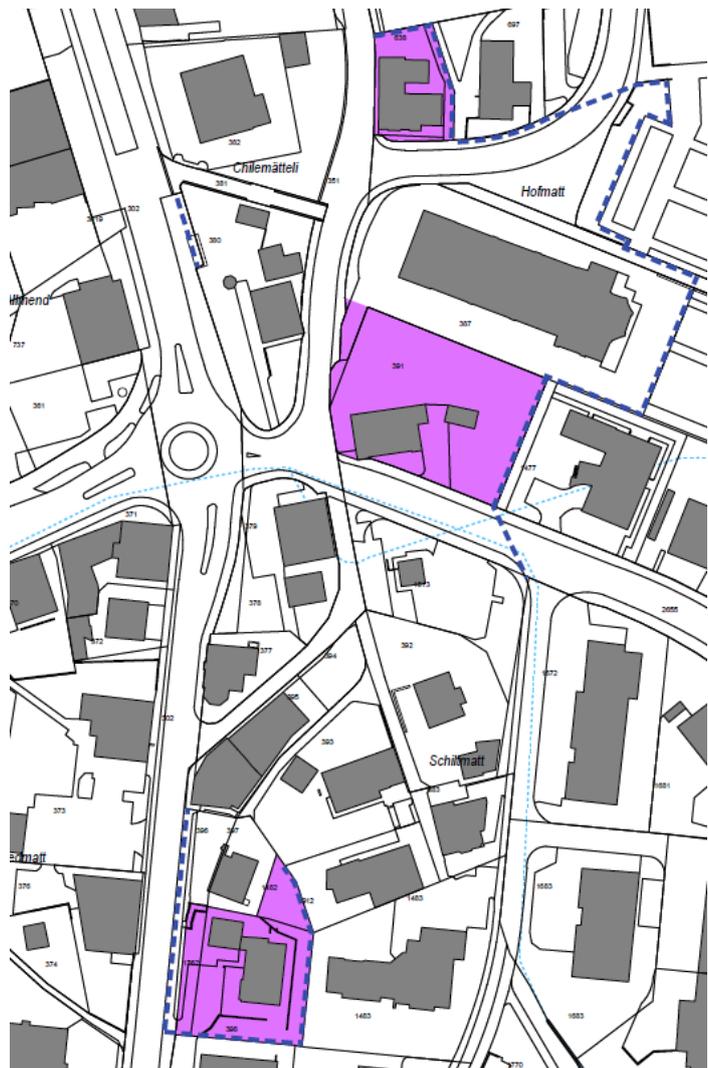


Abbildung 6: Teiländerung Zonenplan A

### 3.2 Anpassung Strassen- und Baulinienplan

Entlang der Kantonsstrasse besteht gemäss Strassen- und Baulinienplan auf den Parzellen Nrn. 380, 381 und 382 (die innerhalb des Bebauungsplans Dorfkern Ost liegen) eine Normalbaulinie (RRB Nr. 846 vom 6.7.2004). Die Normalbaulinie dient unter anderem dazu, den Strassenraum zu gestalten und das Gelände für künftige Strassenbauprojekte freizuhalten.

Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplans festgelegten Baubereiche ist die gewünschte Freihaltung des Strassenraums sichergestellt, weshalb die Normalbaulinie im Rahmen einer Teiländerung des Strassen- und Baulinienplans aufgehoben wird.

Die Teiländerung des Strassen- und Baulinienplans (Plan zur Aufhebung der Baulinie) wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die entsprechenden Unterlagen sind diesem Bericht beigelegt.

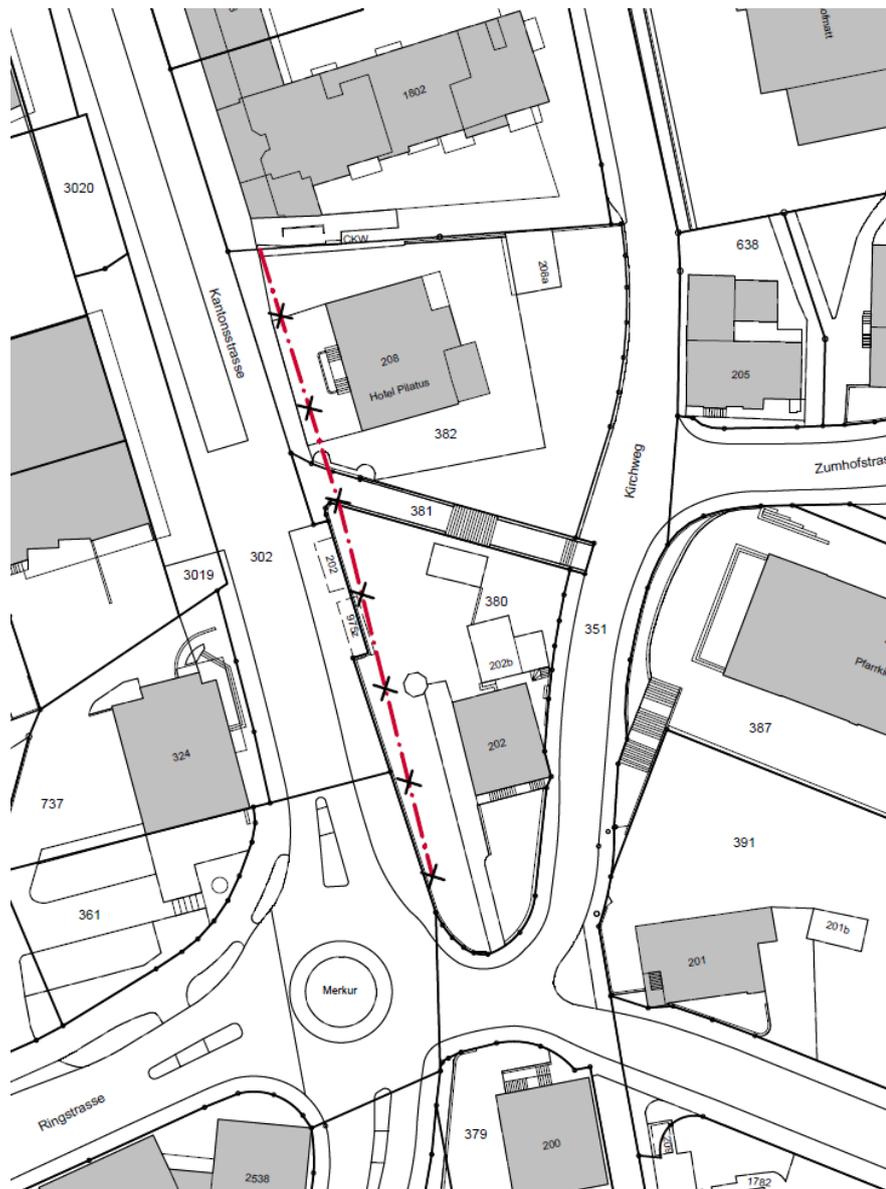


Abbildung 7: Plan zur Aufhebung der Baulinie

## 4 Potenzialstudie

### 4.1 Einleitung

Die Ergebnisse der Analyse, die im Rahmen der Potenzialstudie (1. Phase) durchgeführt wurde, sind auf den folgenden Seiten festgehalten. Neben einer Analyse des Ortsbildes erfolgte eine eingehende räumliche Analyse. Dabei wurden Gebäude und Anlagen, aber auch Vorbereiche und Sichtbeziehungen festgehalten. Eine Darstellung zeigt die heute vorgefundenen Nutzungen in den Bestandesbauten. Ein zweiter Analyseplan fokussiert sich auf den Aussenraum. Er hält bestehende Qualitäten, historische Wegverbindungen sowie identitätsstiftende Gartenmauern fest.

Als Schlussfolgerung der Analyse wird eine erste Aussage zu Potenzialflächen für Neubauten gemacht. Diese sind als grob umrissene Bereiche auf den jeweiligen Parzellen ausgewiesen. Unterschieden wird zwischen Potenzialflächen für Neubau und Erweiterungspotenziale für Bestandesbauten.

### 4.2 Analyse Ortsbild

Das Ortsbild bzw. die Kernzone Dorf können wird durch folgende Merkmale geprägt:

- Zentrumsbebauung / Zentrumsnutzung mit öffentlichen Einrichtungen
- Angrenzende Wohngebiete mit historischem Gebäudebestand und neueren (EFH-)Typen
- Grossmassstäbliche neue Bebauung im Bereich der Zentrumszone für Verwaltung und Einkauf
- Spezielle topographische 'Auszeichnung' der Gebäude auf der Anhöhe und – damit verbunden – erhöhte Wirkung des Dorfkerns als Ensemble
- Unklare Fassung des Strassenraums zur Ringstrasse hin
- Kantonsstrasse mit zahlreichen grossformatigen Neubauten
- Hotel Pilatus als Auftakt von Norden zum bisher gut erhaltenen Dorfkern Ost

Die folgende Abbildung fasst die wichtigsten Erkenntnisse zusammen.



Abbildung 8: Bebauungsplanperimeter im Kontext

### 4.3 Räumliche Analyse

Aus der räumlichen Analyse ergeben sich folgende wesentliche Punkte:

- Zahlreiche strassenraumbildende Fassaden im Bereich des Dorfkerns (insbesondere entlang der Kantonsstrasse)
- Ortsbildprägende, strassenraumbegleitende Gartenmauern
- Identitätsstiftende Vorbereiche entlang der Kantonsstrasse
- Wertvolle Sichtbeziehungen insbesondere im Bezug zur Kirche
- Vorhandene städtebauliche bzw. räumliche Defizite (Baulücken, undefinierter Strassenraum)

Die folgende Abbildung fasst die wichtigsten Erkenntnisse zusammen.

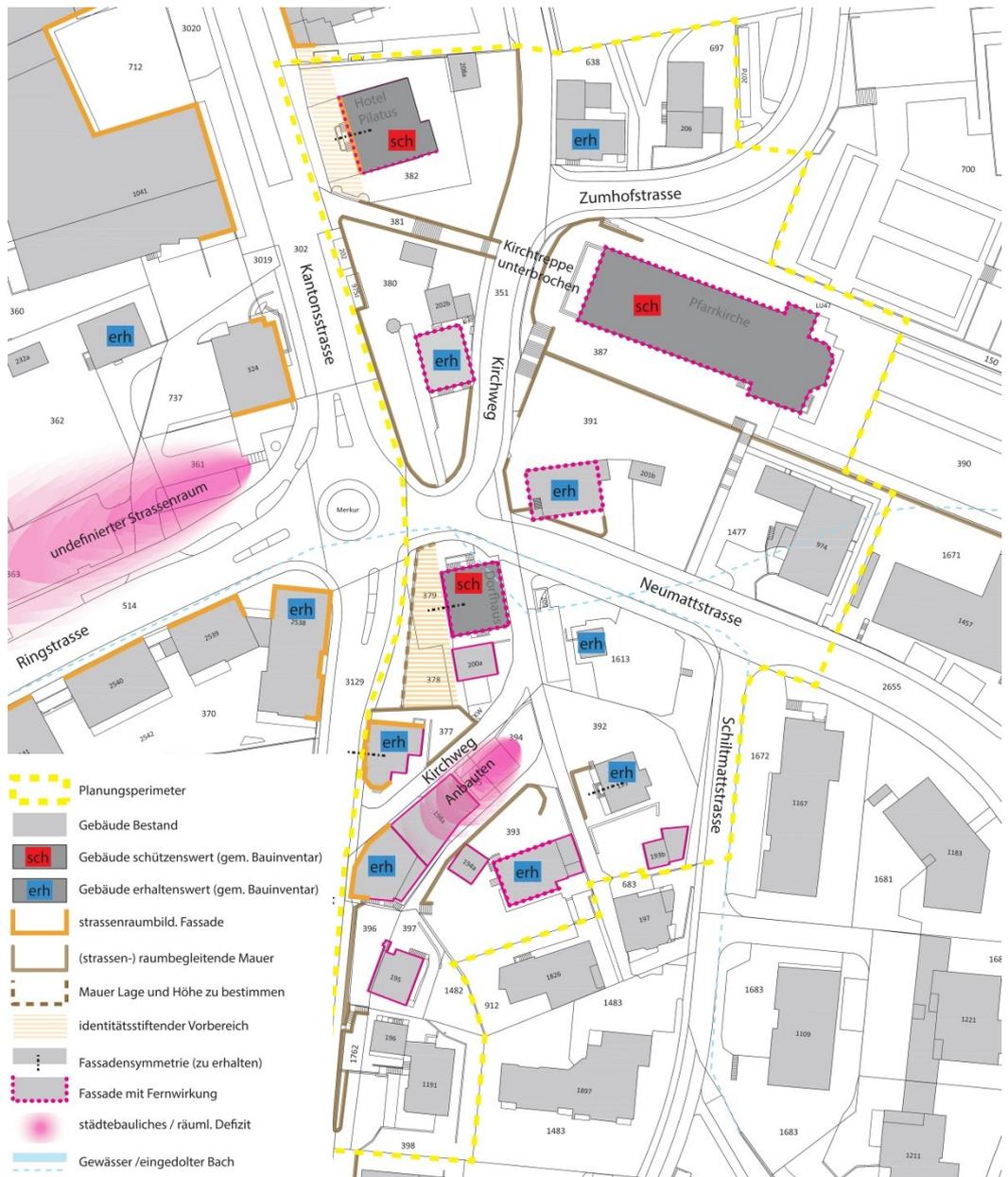


Abbildung 9: Plan räumliche Analyse

Die nachfolgende Abbildung illustriert die momentane Nutzung des Bebauungsplanperimeters.



Abbildung 10: Plan der Nutzungen

#### 4.4 Analyse Aussenraum

Prägend im Aussenraum sind:

- Wertvolle charakteristische Freiräume, Gartenanlagen, Grünflächen
- erhaltenswerte Gartenmauern
- Wichtige Wegverbindungen und Sichtbeziehungen
- Schützenswerter Baumbestand

Die folgende Abbildung fasst die wichtigsten Erkenntnisse zusammen.



Abbildung 11: Plan der Analyse des Aussenraums

### 4.5 Schlussfolgerungen der Analyse

Die nachfolgende Abbildung zeigt die aus der Analyse gewonnenen Erkenntnisse zu den bereits vorhandenen oder weiterzuentwickelnden Qualitäten innerhalb des Perimeters auf.

- Mögliche Baufelder und Bereiche für Erweiterungspotenziale der Bestandesbauten
- Freihaltebereiche sowie wichtige Sichtachsen, die auch künftig möglichst zu erhalten sind
- Markante, identitätsstiftende Gebäude im Dorfkern Ost, die es zu sichern gilt
- Vorbereiche zum öffentlichen Raum, denen eine besondere Bedeutung zukommt und die in der weiteren Planung qualitativ gesichert werden sollen

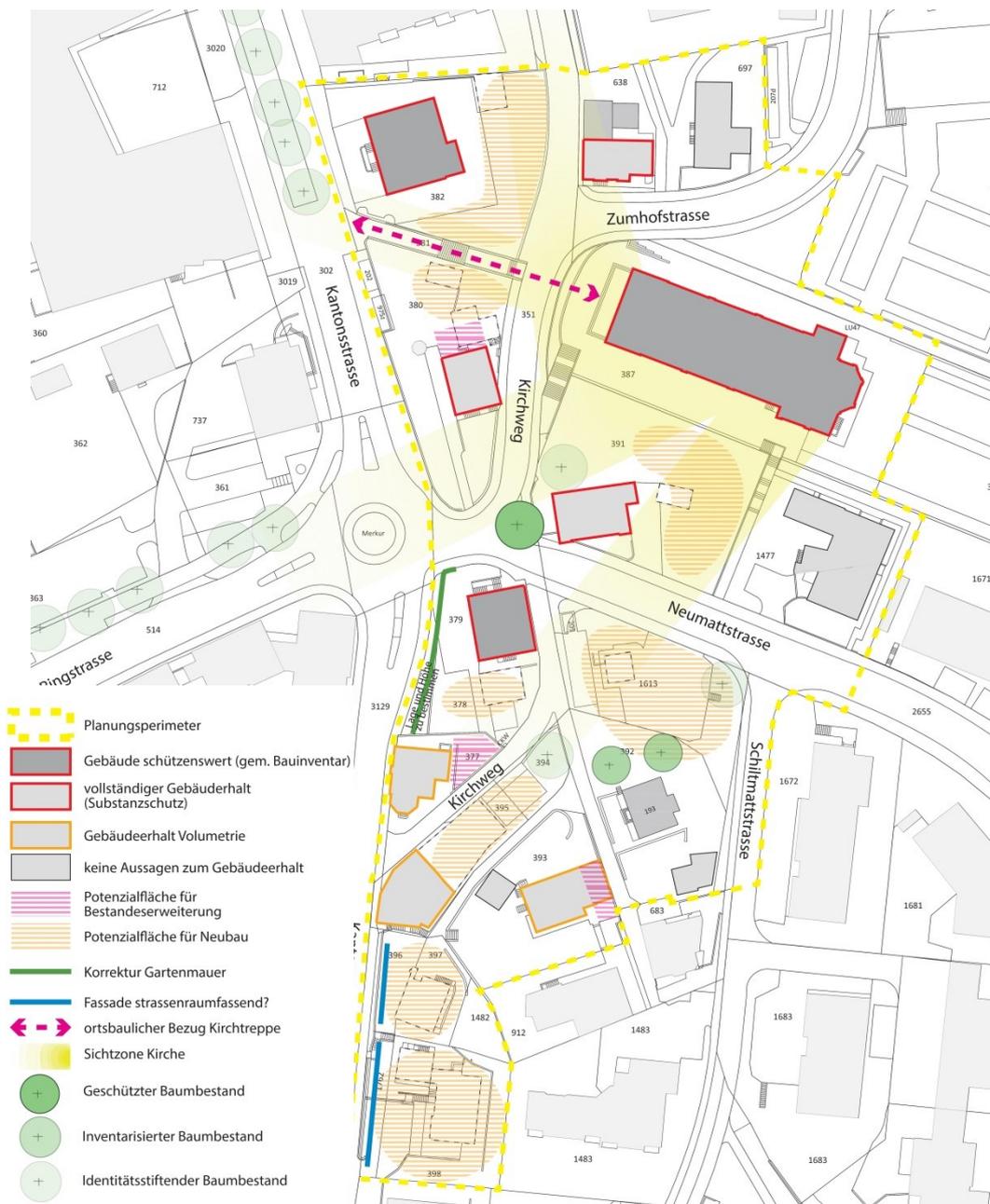


Abbildung 12: Plan mit den Schlussfolgerungen der Analyse

#### 4.6 Variantenstudium Bebauung

Für die künftige Bebauung des Dorfkerns Ost wurden zahlreiche Varianten mit der Beratergruppe im Quervergleich diskutiert. Neubauten unterschiedlichster Volumetrien wurden geprüft. Die exakte Positionierung der Volumen wurde im Kontext der Bebauung des Dorfkerns untersucht und räumliche Zusammenhänge wie Sichtbeziehungen und das Fassen von Strassenräumen wurden am Modell diskutiert.

Folgende drei Bebauungsvarianten zeigen eine Auswahl der diskutierten Varianten:



Bebauungsvariante 1



Bebauungsvariante 2



Bebauungsvariante 3

Abbildung 13: Bebauungsvarianten 1–3,  
Stand 18.09.2012

## Grundlage für den Bebauungsplan

Die Weiterentwicklung der verschiedenen Bebauungsvarianten diene als Grundlage für den Bebauungsplan. Grundsätzlich wird an den erhaltenswerten Bestandsbauten festgehalten. Auf den Grundstücken wird in der Regel ein Baubereich ausgeschieden, auf dem ein Volumen für einen eigenständigen, gestalterisch hochwertigen Neubau realisiert werden kann. Diese Baufelder lassen die geforderten Freihaltebereiche unbebaut und beachten die wichtigen Sichtachsen. Markante und identitätsstiftende Bauten sind somit weiterhin für den Dorfkern sicht- und erlebbar.



Abbildung 14: Entscheidungsgrundlage,  
Stand 17.01.2014



Abbildung 15: Modellfoto Entscheidungsgrundlage, Stand 17.01.2014

# 5 Konzeption Bebauungsplan

## 5.1 Einleitung

Der Bebauungsplan basiert auf den zuvor erläuterten Grundlagen, Analysen und Bebauungsvarianten. Er thematisiert und definiert – nebst den formellen Inhalten – die Sachbereiche Bebauung, Gestaltung und Freiraum, Verkehr und Umwelt. Die in den folgenden Kapiteln aufgeführten Erläuterungen zum Bebauungsplan beschränken sich auf die Schwerpunkte der Planung.

Die Bestimmungen im Bebauungsplan wurden unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet und tragen dazu bei, dass das intakte Ortsbild erhalten und weiterentwickelt wird. Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neu- und Ersatzbauten geschaffen sowie die Bebaubarkeit und Erschliessung geregelt.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird oft der Begriff «Qualität» verwendet. Die im Bebauungsplan gestellten qualitativen Anforderungen wurden zu Beginn der Planung definiert und entsprechen den Zielsetzungen gemäss Art. 3 SBV. Der nachfolgende Input zeigt auf, wie der Begriff «Qualität» im Rahmen dieser Planung definiert ist:

### **Bauliche Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen und sorgfältige Einordnung der Neubauten in die bestehenden Strukturen sowie städtebaulich und architektonisch hochstehende und zeitgemässe Neubauten**

Der historische Charakter der Kernzone Dorf ist zu wahren. Neubauten haben sich an die bestehende Körnigkeit anzupassen und auf den Ortskern in Volumetrie und Setzung Bezug zu nehmen. Der Auftakt zur Kernzone Dorf ist als stimmiger Übergang zu gestalten.

### **Sorgfältige Gestaltung und Aufwertung der Freiflächen und Freiräume**

Ziel ist eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Freiflächen und Freiräume sollen zu einer hohen Wohn- und Arbeitsqualität beitragen; der Baumbestand ist zu erhalten und zu schützen. Die Aussenraumgestaltung ist auf die angrenzenden Bauten abzustimmen. Neubauten haben sich in die bestehenden Grünflächen bzw. Gartenanlagen zu integrieren.

### **Zweckmässige und gut gestaltete Erschliessung und Parkierung**

Es wird auf eine verkehrsberuhigte Strassenraumgestaltung, auf sorgfältig gestaltete Plätze, auf die Bevorzugung des Langsamverkehrs sowie auf die Konzentration der Parkieranlagen Wert gelegt.

---

## 5.2 **Bebauung**

### **Bauten mit Volumenschutz**

Die Bauten mit Volumenschutz entsprechen den erhaltenswerten Bauten gemäss dem Bauinventar Luzern. Für die im Bauinventar erfassten Objekte gibt es kein Bauverbot. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige und passende neue Zwecke genutzt werden. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen werden jedoch hohe Qualitätsanforderungen gestellt.

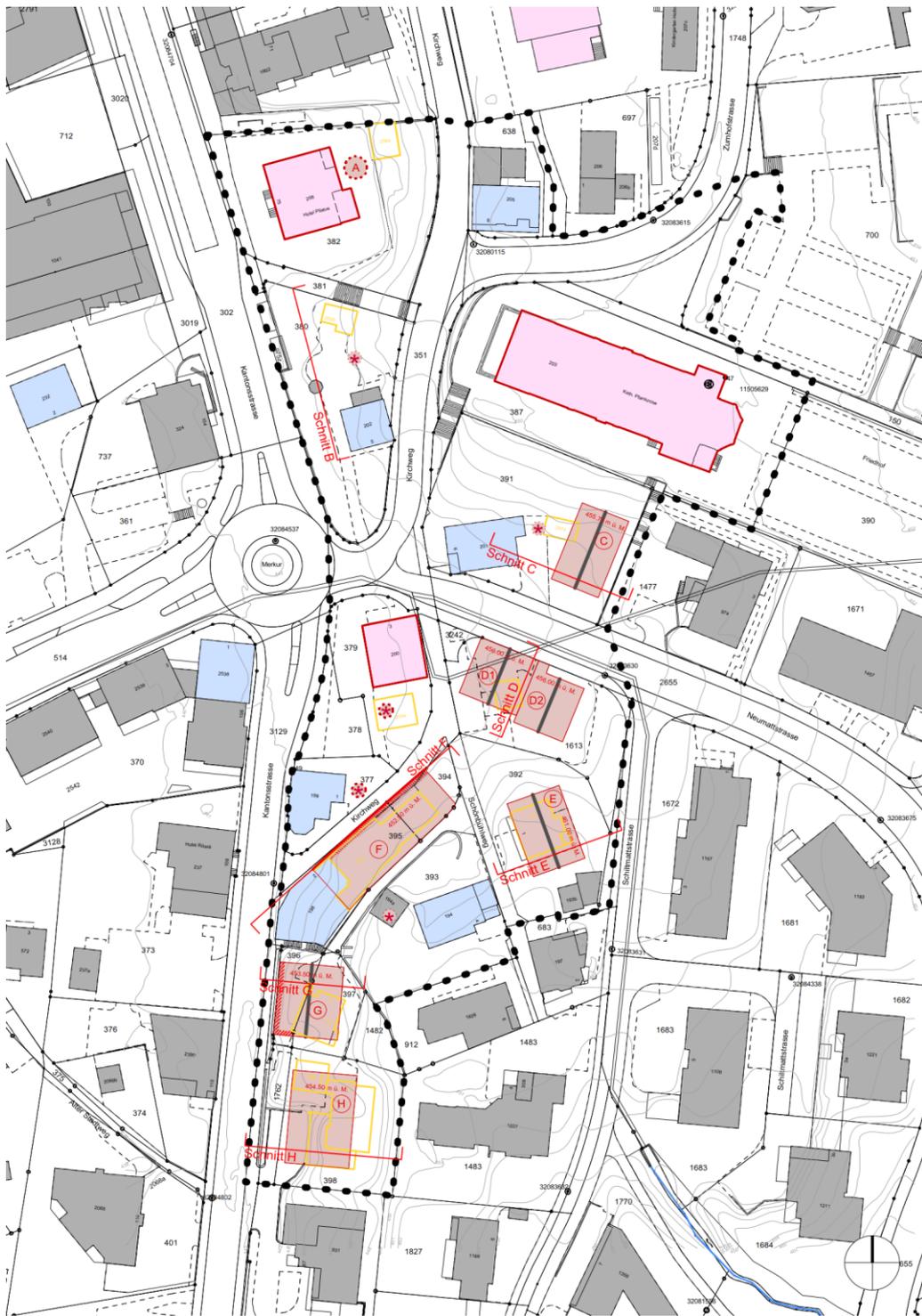
Gemäss Art. 4 SBV sind die Bauten mit Volumenschutz für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Das Bestehende darf aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Gestaltung der Umgebung der Schutzobjekte zu achten. Sie dürfen abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und in den bisherigen Aussenmassen wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gesamthaft bessere Lösung entsteht.

### **Baubereiche und Baulinien**

Gestützt auf das Variantenstudium werden entsprechende Baubereiche für Gebäude und spezifische Baubereiche für eingeschossige Gebäude, die in ihrer Lage flexibel sind, ausgeschrieben.

Die Baubereiche für Gebäude bezeichnen die maximal bebaubaren Flächen. Zudem werden pro Baubereich die max. Gesamthöhenkote in m ü. M. verbindlich festgelegt. Im folgenden Übersichtsplan sind die Baubereiche mit den jeweiligen Schema-schnitten dargestellt.

Teilweise werden die Baubereiche durch Pflichtbaulinien begrenzt, wobei Neubauten zwingend auf diese zu stellen sind.



- |       |   |   |   |
|-------|---|---|---|
| ••••• | Perimeter Bauungsplan                                 | ■ | Bestehende Bauten   |
| ■     | Bauten mit Volumenschutz                              | ■ | Abzubrechende Bauten  |
| ■     | Baubereiche für Gebäude                               | ■ | Denkmalgeschützte Bauten gemäss kantonalem Denkmalverzeichnis |
| ⊙     | Baubereich für Anbau / Ergänzungsneubau Hotel Pilatus | ■ | Schützenswerte Bauten gemäss kantonalem Bauinventar           |
| ⊙     | Baubereiche für eingeschossige Gebäude                | ■ | Erhaltenswerte Bauten gemäss kantonalem Bauinventar           |
| ⊙     | Baubereich für Anbauten                               |   |   |
| - - - | Abgrenzungslinie Attikageschoss                       |   |   |
| ///   | Pflichtbaulinien                                      |   |   |
| —     | Firstichtung  |   |   |

Abbildung 16: Übersichtsplan mit Schema-schnitten

## Baubereich A (Studie Hotel Pilatus)

Für das Hotel Pilatus bzw. für die Parzelle Nr. 382 bestehen unterschiedliche Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers. Es sind durch ein Architekturbüro bereits verschiedene Studien erarbeitet worden. Unter anderem wurde die Option eines Anbaus rückseitig an das Hotel Pilatus geprüft. Eine weitere Möglichkeit war die Erstellung eines Wohnturms (Alterswohnungen) südöstlich des bestehenden Hotels.

In enger Zusammenarbeit mit dem Eigentümer und der Denkmalpflege wurde eine Variante entwickelt, die den Bedürfnissen aller Beteiligten gerecht wird. Die Wahl fiel auf einen Anbau / Ergänzungsneubau rückseitig an das Hotel Pilatus.

Ein An- oder Ergänzungsneubau zum Hotel Pilatus ist nur in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Insbesondere darf die Traufhöhe jene des bestehenden Hotels Pilatus nicht überschreiten. Der Anbau / Ergänzungsneubau hat sich gegenüber dem Hauptbau unterzuordnen und die Solitärwirkung des denkmalgeschützten Hotels Pilatus zu wahren.

Vor Erteilung einer Baubewilligung für den An- oder Ergänzungsneubau muss eine rechtskräftige Baubewilligung für die Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 208 (denkmalgeschütztes Hotel Pilatus) vorliegen. Erfolgt die sachgerechte Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 208 nicht vor der Realisierung des An- oder Ergänzungsneubaus, kann der Gemeinderat zur Sicherstellung dieser Verpflichtung Sicherheitsleistungen (wie Bankgarantie usw.) verlangen.

Gemäss kantonalen Denkmalpflege gelten für den Baubereich A folgende Vorgaben:

- Der mögliche rückwärtige An- oder Ergänzungsneubau an das unter Schutz stehende Hotel Pilatus muss über die notwendigen architektonischen Qualitäten verfügen und sich dem Hauptbau unterordnen.

Es gelten folgende Rahmenbedingungen:

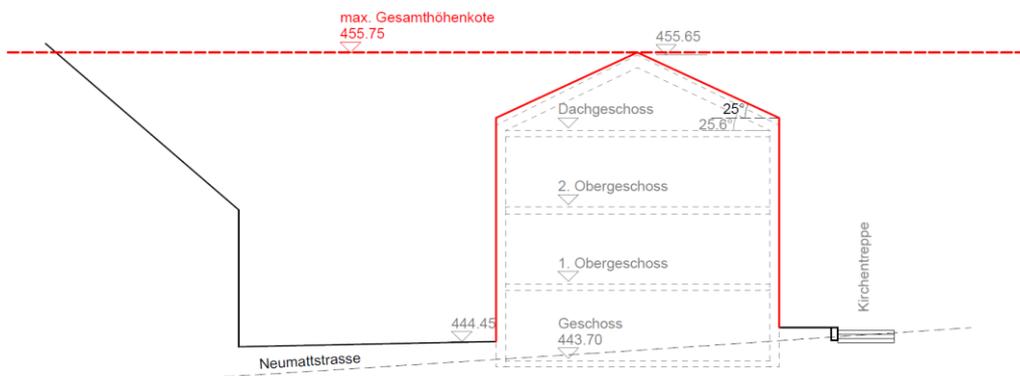
- Die maximale Grundfläche einer baulichen Erweiterung beträgt 114 m<sup>2</sup> (50 % des bestehenden Hauptbaus ohne Anbauten).
- Die bestehende Traufhöhe (453.76 m ü. M.) des Hotels Pilatus darf nicht überschritten werden.

Ein möglicher An- oder Ergänzungsneubau ist nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege möglich, da das Hotel Pilatus unter kantonalem Schutz steht und im Denkmalverzeichnis eingetragen ist.

## Baubereich C

Für den Baubereich C ist im Rahmen der Strassenraumgestaltung abzuklären, wie der Bereich zwischen Strasse und Neubau auszugestaltet ist. Es stellt sich die Frage, ob der genannte Bereich zum Strassenraum gehört oder ob eine private Gartenanlage möglich ist. Zudem ist der Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr bzw. der Ausgestaltung der Erschliessung der Tiefgarage besondere Beachtung zu schenken.

Vor Erteilung einer Baubewilligung für den Baubereich C muss eine rechtskräftige Baubewilligung für die Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 201 (Villigerhaus) vorliegen. Erfolgt die sachgerechte Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 201 nicht vor der Realisierung des Neubaus auf Baubereich C, kann der Gemeinderat zur Sicherstellung dieser Verpflichtung Sicherheitsleistungen (wie Bankgarantie usw.) verlangen.



Schnitt C

## Baubereiche D1, D2 und E

Für die Überbauung der Parzellen Nrn. 1613 und 392 bestanden unterschiedliche Entwicklungsvorstellungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern. Es erfolgten Gespräche bezüglich Volumen, Stellung, Ausrichtung und Abmessungen der Bauten. **Zudem wurde für die Baufelder D1 und D2 unter Beteiligung der Begleitgruppe Bebauungsplan Dorfkern Ost eine Bebauungsstudie als Grundlage für die Festlegungen im Bebauungsplan ausgearbeitet. Das historische Ortsbild wird bei den Baubereichen D1 und D2 nun mit zwei Bauvolumen, die in spannendem Kontext zueinander stehen, ergänzt. Um das Volumen auf den Baubereichen D1 und D2 optisch zu brechen, wird dieses zweigeteilt und versetzt. Damit wird die zu starke Kleinteiligkeit des Raums vermieden und die Strasse besser gefasst. Der Ausrichtung der Giebel wurde im Rahmen der Bebauungsstudie grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Diese sind zur guten Einordnung ins Ortsbild senkrecht zur Neumattstrasse auszurichten. Jedoch sind, wie auch im Bestand vorgefunden, zusätzliche Quergiebel parallel zur Neumattstrasse ebenfalls zulässig.**

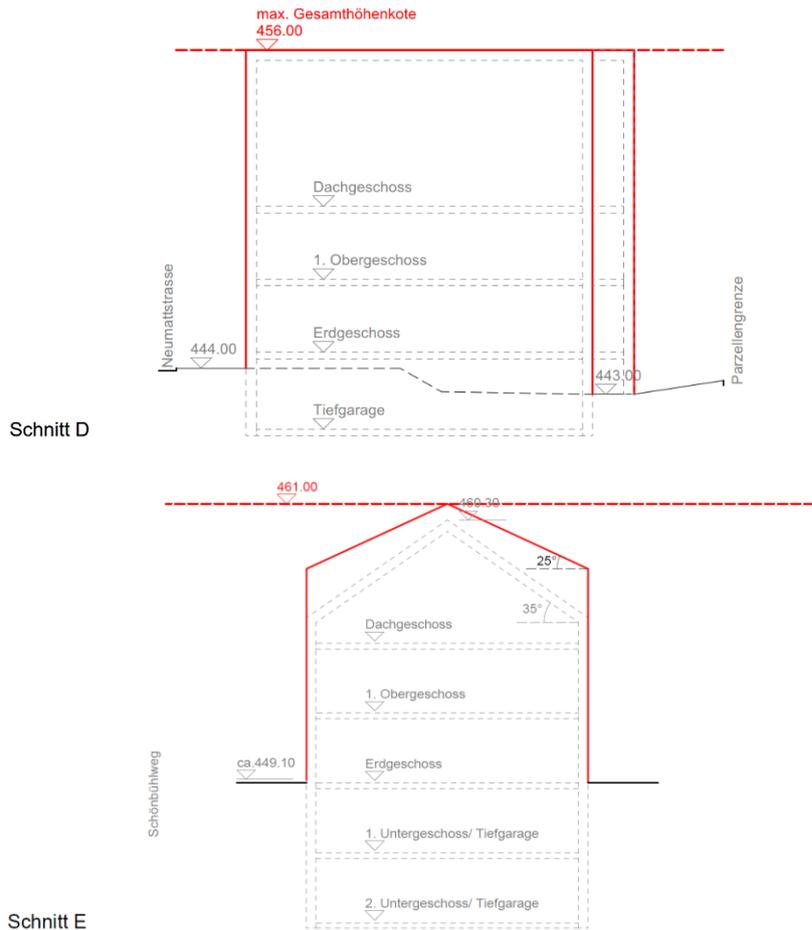
Um eine optimale Eingliederung in das Ortsbild sowie die Sichtbeziehungen zu gewährleisten und um mit der zukünftigen Bebauung den Strassenraum räumlich zu fassen, wird im Rahmen des Bebauungsplans der ordentliche Strassenabstand bei **den Baubereichen D1 und D2** unterschritten.

Die Scheinzypresse auf der Parzelle Nr. 392 muss aufgrund des vorgesehenen Neubaus weichen. Gemäss Art. 23 SBV ist eine Ersatzpflanzung durch einen einheimischen und standortgerechten Laubbaum erforderlich. **Die beiden Linden auf der Parzelle Nr. 1613 sind hingegen zu erhalten.**

Ein Neubau im Baubereich D1 kann erst nach der Bachverlegung (Hofmattbach) erfolgen. Eine diesbezügliche Überprüfung und Sicherstellung der Bachverlegung durch die Gemeinde ist erfolgt.

Gemäss SBV dürfen die Bauten und Anlagen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Für den Baubereich E gilt jedoch eine Ausnahme. Entlang der Westfassade sind Auskragungen von rund 1.20 m möglich. Diese unterstützen eine Fluchtbildung und führen zu einer besseren Fassung des Schönbühlwegs. Die Auskragung wirkt sich zudem nicht negativ auf die Umgebung aus.

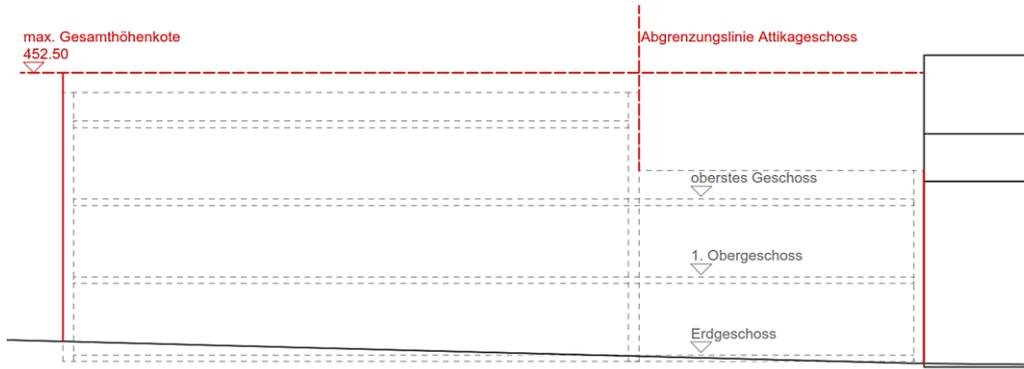
Die Ein- und Ausfahrt zum Baubereich E hat sich gut in das bestehende Terrain zu integrieren.



### Baubereich F

Auf den Parzellen Nrn. 394 und 395 ist ein Neubau angedacht, der direkt an das bestehende, geschützte Gebäude Nr. 198 anschliesst. Der Neubau soll den vorhandenen Raum optimal nutzen und das historische Ortsbild abschliessen.

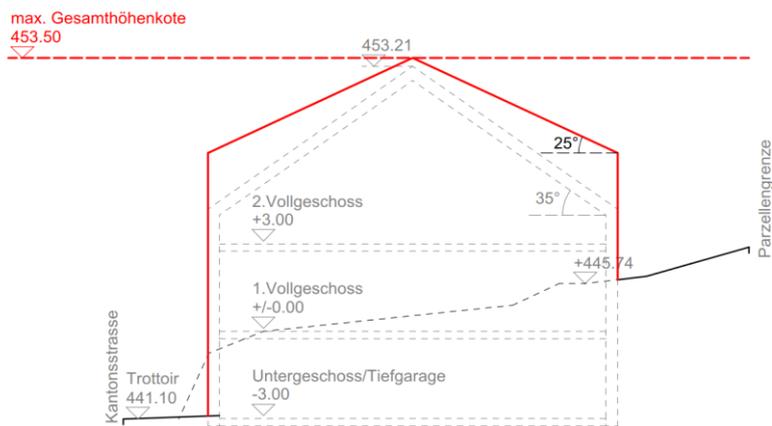
Das zulässige Attikageschoss darf max. 60 % der anrechenbaren Gebäudefläche aufweisen. Die Positionierung des Attikageschosses muss abgerückt vom Altbau in nordöstlicher Richtung erfolgen, so dass eine Durchsicht gewährleistet ist.



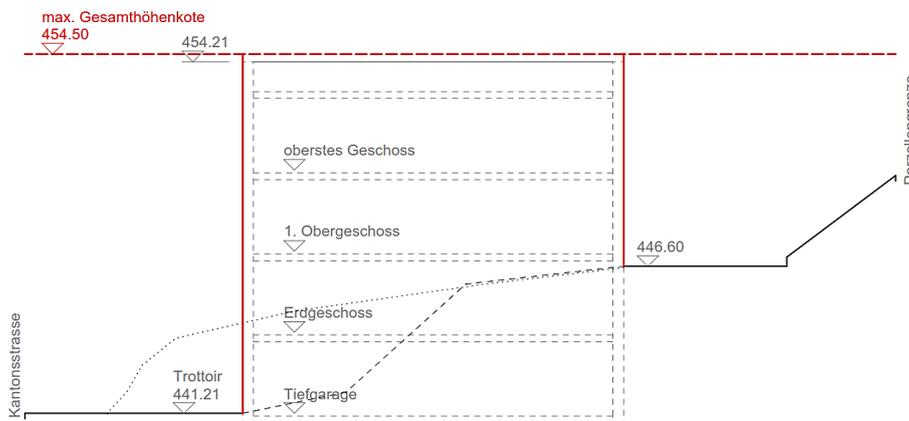
Schnitt F

### Baubereiche G und H

Die Neubauten in den Baubereichen G und H werden von der Kantonsstrasse her erschlossen, d.h. das Erdgeschoss bzw. das Untergeschoss befindet sich auf Strassenniveau der Kantonsstrasse.



Schnitt G



Schnitt H

## Baubereiche für eingeschossige Gebäude

Die Baubereiche für eingeschossige Gebäude bezeichnen die ungefähre Lage für die folgenden vier möglichen eingeschossigen Bauten, die nur Nebennutzflächen aufweisen:

- Ersatzneubau für das Gebäude GV-Nr. 200a (im Sinn eines Kleinbaus kann er auf den Parzellen Nrn. 378 oder 379 erstellt werden).
- Verbindungsbau zwischen dem Gebäude GV-Nr. 201 (Villigerhaus) und dem Neubau im Baubereich C.
- Ersatzneubau für das Gebäude GV-Nr. 194a (im Sinn eines Kleinbaus kann er auf der Parzelle Nr. 393 erstellt werden).
- Anbau an das bestehende Gebäude GV-Nr. 199 (Parzelle Nr. 377) für einen zweiseitig offenen Fahrzeugunterstand.

## Baubereich für Anbauten

Auf der Parzelle Nr. 638 ist ein Anbau nördlich an das gem. Ortsbildinventar geschützte Gebäude GV-Nr. 205 zulässig. Diese Bestimmung sichert den bereits bestehenden Anbau.

## Dach- und Fassadengestaltung

Im Bearbeitungsgebiet sind drei Typen von Dachgestaltungen vorgesehen: Flachdächer, Flachdächer mit Attiken und Schrägdächer. Sämtliche Dachgestaltungen müssen zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen und haben sich optimal in das Ortsbild einzupassen. Eine ruhige Dachlandschaft zeichnet sich dadurch aus, dass sich die Anzahl der Dacheinschnitte und -aufbauten in einem angemessenen Rahmen hält. Die Firstrichtungen der Satteldächer sind im Situationsplan eingetragen und die Dachneigung ist in den Vorschriften auf 25° – 35° festgelegt. Die Fassaden sind zurückhaltend zu gestalten und an die bestehenden Bauten anzupassen. Solaranlagen sind bewilligungspflichtig und haben sich gut in das Ortsbild zu integrieren.

## 5.3 Freiraum

### Strassenraumgestaltung

Der historische Dorfkern von Horw zeigt sich derzeit sehr verkehrsorientiert und mit geringen Aufenthaltsqualitäten. Er weist strukturell viele Schwachstellen auf, was seine Attraktivität und die Funktion als identitätsstiftender Dorfkern beeinträchtigt. Durch eine entsprechende Um- bzw. Neugestaltung des Strassenraums ergibt sich die Chance, die räumlichen Qualitäten im Dorfkern zu erhöhen und gleichzeitig eine ortsgerechte Verkehrsabwicklung zu erreichen. Der Strassenraum ist nicht nur in seiner Funktion als Verkehrsträger, sondern als Teil des Siedlungsraums sowie als Lebens- und Bezugsraum zu behandeln.

Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde für die im Situationsplan bezeichnete Fläche, unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer, ein Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Strassenraums erstellt, das flexibel und etappierbar umgesetzt wird. Das Konzept wird vorbereitend vor einzelnen Eingriffen im Strassenraum erstellt.

Der bestehende Dorfkern soll optisch grösser und zusammenhängend wirken. Dies könnte z.B. durch eine Erweiterung des Strassenraums bis zu den Fassadenfluchten erreicht werden. Eine möglichst einheitliche Gestaltung der Strassenräume mit Akzentuierung von Plätzen soll dem «kleinen» Dorfkern Grosszügigkeit und Identität verleihen und sich von den üblichen Zonen gestalterisch differenzieren. Ein Dorfbrun-

nen könnte z.B. an einem ausgewählten Ort einen Beitrag zu mehr Aufenthaltsqualität leisten, indem er alle Sinne der Nutzerinnen und Nutzer anspricht.

Grundsätzlich wird jedoch eine möglichst pragmatische, einfache Gestaltung – mit möglichst wenig gestalterischen und technischen Elementen – angestrebt. Die vorangegangene Analyse zeigt auf, dass bei folgenden Hauptpunkten / Knotenbereichen ein besonderes Augenmerk gilt:

- Vorplatz Friedhof / Kirche
- zentraler Treppenaufgang Kirche
- Platzgestaltung Dorf-Linde
- historischer Kirchweg

### **Vorplatz Friedhof / Kirche**

Der Vorplatz des Friedhofs bzw. der nördliche Kirchenvorplatz ist zwar historisch nicht von grosser Bedeutung, räumlich betrachtet bietet der Platz jedoch enormes Potenzial für eine qualitätvolle Umgestaltung. Durch betriebliche und gestalterische Massnahmen (z.B. Öffnung eines zentralen Zugangs zum Friedhof, Aufhebung der bestehenden Parkplätze, neue Anordnung von Sitzbänken, Bepflanzungen etc.) kann der Platz als attraktiver Treffpunkt, Begegnungs- und Aufenthaltsort aufgewertet werden und den Bewohnern von Horw einen grossen Mehrwert bringen.

Die Zumhofstrasse könnte in diesem Bereich – nach dem Grundsatz der Koexistenz (das Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden) – in die neue Platzgestaltung einbezogen werden und damit auch eine optische räumliche Vergrösserung bewirken.

### **Zentraler Treppenaufgang Kirche**

Mit der Erstellung eines zentralen Treppenaufgangs zur Kirche wird eine Rekonstruktion des historischen Zustandes angestrebt, und die Kirche gewinnt dadurch städtebaulich angemessen an Bedeutung. Es entsteht eine Weiterführung der bestehenden Kirchentreppe (von der Kantonsstrasse her) und damit eine direkte Verbindung ins Dorfzentrum. Die Kirche erhält somit einen neuen Vorplatz, der unter Einbezug des Kirchwegs und evtl. einer Strassenverbreiterung in diesem Bereich – sowie entsprechenden gestalterischen Massnahmen – markant aufgewertet werden kann.

---

### Platzgestaltung Dorf-Linde / Historischer Kirchweg

Die Dorf-Linde gehört zur Geschichte des Dorfkentrums und ist vor allem auf emotionaler und politischer Ebene ein wichtiges Thema. Die Linde wurde kürzlich ersetzt und umplatziert. Da die Verkehrsabwicklung in diesem Knotenbereich grundsätzlich gut funktioniert, kann die bestehende Linde unverändert belassen werden. Unbefriedigend erscheinen jedoch die räumlichen Verhältnisse rund um den Baum und vor allem der Durchgang zwischen der Linde und dem Gartenzaun des Villigerhauses (Gebäude Nr. 201) auf der Parz. Nr. 391, der sich sehr eng und undefiniert zeigt. Der Kirchweg, der ursprünglich direkt zur Kirche führte, wird durch die grosszügige Neumattstrasse durchbrochen und verliert somit an Bedeutung und Funktionalität. Eine Wiederaufnahme dieser historischen Verbindung durch gestalterische Massnahmen insbesondere für den Langsamverkehr könnte nicht nur zu einer markanten Verkehrsberuhigung beitragen, sondern zu einer direkten Aufwertung der räumlichen Platzsituation führen. Die Dorf-Linde gewinnt dadurch an Bedeutung.



Abbildung 17: Konzeptionelle Strassenraumgestaltung  
(Vorschlag Gemeinde Horw)

Nebst der erläuterten, vorgesehenen Strassenraumgestaltung sollen die im Situationsplan bezeichneten Vorbereiche aufgewertet und entsprechend gestaltet werden. Die Gestaltung erfolgt in Abstimmung auf die angrenzenden Bauten, Neubauten und den Strassenraum.

### Grünflächen / Gartenanlagen

Im Situationsplan sind die für das Ortsbild bedeutenden Grünflächen bzw. Gartenanlagen bezeichnet, die zu erhalten und zu pflegen sind. Ihre Gestaltung muss mit Neubauten und Gartenmauern abgestimmt werden. Es sind grundsätzlich keine oberirdischen Parkieranlagen möglich (Ausnahmen beim Baubereich E).

Unterirdische Bauten sind innerhalb der Grünflächen / Gartenanlagen zulässig, sofern sie ihre Nutzung als Grünflächen / Gartenanlagen nicht einschränken. Das ur-

sprüngliche Terrain sowie die Grünflächen bzw. Gartenanlagen sind weitgehend wiederherzustellen.

Bestehende Zu- und Wegfahrten innerhalb der Grünflächen / Gartenanlagen sind hinsichtlich Gestaltung sorgfältig auf die betroffenen Grünflächen / Gartenanlagen abzustimmen.

### **Gartenmauern**

Es bestehen einige Gartenmauern, die das Ortsbild prägen und deshalb zu erhalten sind. Im Situationsplan sind neu zu erstellende Gartenmauern bezeichnet. Im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts ist die Anordnung der Gartenmauern zu berücksichtigen und nötigenfalls auf das Konzept anzupassen.

### **Bepflanzung**

Im Rahmen der Planung werden sieben Baumbestände als schützenswert eingestuft (Scheinzypresse, drei Linden und drei Hainbuchen). Diese sind zu erhalten – die entsprechenden Schutzmassnahmen sind jeweils im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Bei Abgang sind die Bäume jeweils zwingend zu ersetzen. Eine Ersatzpflanzung betrifft insbesondere die Scheinzypresse auf dem Grundstück Nr. 392 aufgrund des Baubereichs E. Die Bepflanzung entlang der Kirchentreppe fasst den Treppenaufgang räumlich ein und soll sich dem Niveau der Treppe anpassen. Die Breite der Fläche für die Bepflanzung von 2.0 m stellt bei den entsprechenden topographischen Verhältnissen den Zugang für die Bewirtschaftung sicher.

## **5.4 Verkehr**

### **Motorisierter Individualverkehr / Parkierung**

Die Standorte der Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr zu den einzelnen Bauten sind im Situationsplan schematisch dargestellt.

Die Anzahl der erforderlichen bzw. zulässigen Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach dem gültigen Parkplatzreglement. Sie wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren verbindlich festgelegt.

## **5.5 Umwelt**

### **Siedlungsentwässerung**

Die übergeordneten und kommunalen gesetzlichen Festlegungen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwässerung sind für das gesamte Areal bei der Projektierung umzusetzen. Auf weitergehende Festlegungen im Rahmen des Bebauungsplans wurde verzichtet.

### **Hochwasserschutz / Leitungsverlegung**

Im Gebiet des Bebauungsplans befinden sich zwei eingedolte Fliessgewässer (Hofmattbach und Schiltmattbach). Der Hofmattbach verläuft durch den festgelegten Baubereich D, weshalb er verlegt werden muss. Dies könnte im Rahmen der Strassenraumgestaltung erfolgen. Die technische Vorabklärung hat ergeben, dass die Zusammenführung der beiden Bäche möglich ist, sofern die Leitung ab Zusammenfluss vergrössert wird vgl. Baubereich D und Art. 10 Abs. 3 SBV.

---

Folgende Lösung wurde als machbar beurteilt:

1. Hofmattbach wird in den Schiltmattbach geleitet (schwarz).
2. Schiltmattbach wird auf 800 mm vergrössert (grün)
3. Leitung Hofmattbach wird abgehängt (gelb)

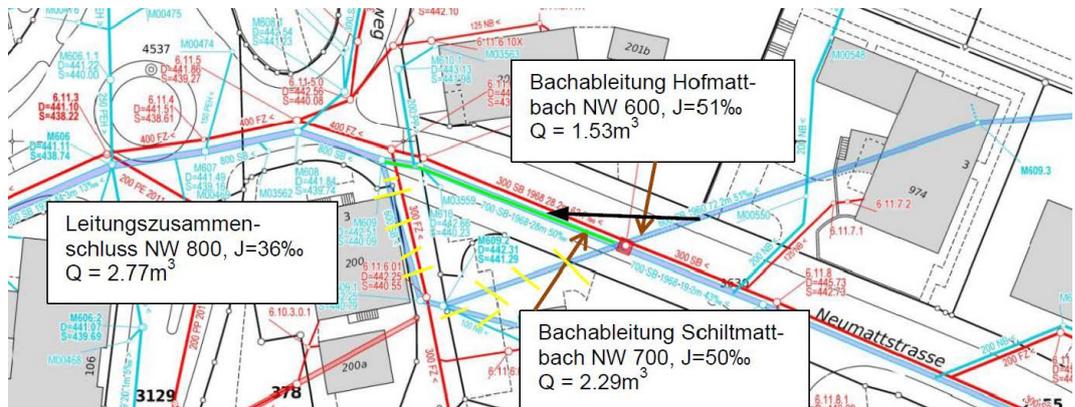


Abbildung 18: Machbarkeitsüberprüfung Leitungsverlegung

Gemäss Wasserbaugesetz (WBG) beträgt der Mindestabstand für neue Bauten und Anlagen bei eingedeckten Gewässern 6 m ab Gewässergrenze. Dabei ist für die Festlegung der Gewässergrenze jeweils der Grundbuchplan massgebend. Die gesetzlichen Gewässerabstände können in einem vom Regierungsrat zu genehmigenden Nutzungsplan erhöht oder herabgesetzt werden bei besonderen Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten, zum Schutz des Ortsbildes, zur Erstellung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse und wenn die Bedeutung des Gewässers es rechtfertigt. Die Herabsetzung der Gewässerabstände setzt voraus, dass der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur, der Zugang zum Gewässer und die ungeschmälernte Erhaltung der bestehenden Bestockung gewährleistet sind. Die zuständige Dienststelle kann nach Anhören der Gemeinde Ausnahmen von den gesetzlichen Gewässerabständen insbesondere bei eingedeckten Gewässern genehmigen.

Im Bebauungsplan Dorfkern Ost sind die Rahmenbedingungen für angepasste Gewässerabstände aus den zuvor genannten Gründen gegeben.

Kernzonen gelten immer als dicht überbaut gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV (siehe Richtlinien Gewässerraum im Kanton Luzern). Vorbehältlich übergeordneter Interessen kann innerhalb dicht überbauter Gebiete der Gewässerraum bei Bedarf reduziert werden, und bei eingedolten und künstlichen Gewässern kann gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV und § 11c KGSchV auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Die ausgeschiedenen Baubereiche definieren den Gewässerabstand und unterschreiten die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände gemäss Wasserbaugesetz (WBG). Auf die Festlegung eines Gewässerraums im Sinn der GSchV wird daher verzichtet.

Mit den festgelegten Baubereichen wird der Zugang zum Gewässer gewährleistet (Unterhalt, Sicherheit). Neubauten und bauliche Veränderungen für die Strassenraumgestaltung sind möglich.

Da es sich beim Baubereich D und der Gartenmauer um Neubauten handelt, sind diese über einem Gewässer nicht möglich, auch wenn es sich um eine Weiterentwicklung des historischen Ortskerns handelt. Es werden nur Lösungsansätze im Verlegen des Gewässers gesehen. Der Baubereich D wird somit unter Vorbehalt der Verlegung des Gewässers festgelegt.

## Energie

Gemäss den Sonderbauvorschriften sind nur energieeffiziente Neubauten zulässig. 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. Für Bauten mit Minergie-Zertifikat kann auf diesen Nachweis verzichtet werden. Der Gemeinderat kann weitere Labels anerkennen. Im Einzugsgebiet von Fernheizwerken kann die Gemeinde in der Baubewilligung verlangen, dass Neubauten an diese anzuschliessen sind. Gemäss den Sonderbauvorschriften sind Solaranlagen möglich (Bewilligungspflicht), sofern sie sich gut in das Ortsbild integrieren.

### 5.6 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.

---

## 6 Formelles Verfahren

### 6.1 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. Die Hauptanliegen des Kantons betreffen insbesondere folgende Punkte: die zusätzliche Anwendung der Geschossigkeit bei festgesetzten max. Gesamthöhenkoten, die qualitative Umschreibung der Erweiterungsmöglichkeiten von Baubereich A und dass entsprechende An- und Ergänzungsbauten mit der Denkmalpflege abgestimmt werden.

Die Mitwirkung erfolgte vom 18. Januar bis 19. Februar 2016. Den Auftakt bildete die öffentliche Infoveranstaltung vom 20. Januar 2016. 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 sind insgesamt 10 Eingaben eingegangen. Die Mitwirkungseingaben betreffen insbesondere folgende Punkte: Ziel und Zweck des Bebauungsplans, massvolle Weiterentwicklung der Kernzone Dorf sowie Spycher der Egli-Zunft.

#### Was will der Bebauungsplan erreichen?

Der Bebauungsplan Dorfkern Ost ist eine Aufgabe aus der Revision der Ortsplanung (Genehmigung Sept. 2011). Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Erneuerung, den Ersatz und den Neubau von Bauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

#### Massvolle Weiterentwicklung der Kernzone Dorf

Gemäss Art. 9. Abs. 1 des Bau- und Zonenreglements dient die Kernzone Dorf *dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung des historischen Ortsteils*.

Der Schutz des historischen Ortsteils beinhaltet den Schutz der historischen Einzelbauten und ihrer Umgebung, die das Ensemble Dorfkern prägen. Die schutzwürdigen Bauten im Dorfkern unterstehen entweder

- dem kantonalen Denkmalschutz oder
- sind erhaltenswert gem. Bauinventar.

Im Sinn der Siedlungsentwicklung nach innen zeigt der Bebauungsplan das Mass einer möglichen Weiterentwicklung im historischen Ortsteil auf. Dorf- und Kernzonen sind oftmals Zeugen eines Verdichtungsprozesses von z.B. ehemals bäuerlichen Siedlungen zu Dörfern. Dieser Verdichtungsprozess ist heute aktueller denn je. Sowohl das Raumplanungsgesetz als auch das kantonale Planungs- und Baugesetz fordern die Siedlungsentwicklung nach innen (Massnahme gegen die Zersiedelung). Diese qualitätsorientierte Siedlungsverdichtung ist vorrangig im bestehenden Siedlungsgebiet (Bauzone) in den verkehrlich gut erschlossenen Gebieten vorzunehmen. Die Kernzone Dorf erfüllt all diese Vorgaben. Eine massvolle, zeitgemässe Weiterentwicklung in Abstimmung mit den historischen Bauten soll die Siedlungsentwicklung im Dorfkern ermöglichen.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurden zu Beginn folgende Planungsziele festgelegt:

- Bauliche Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen und sorgfältige Einordnung der Neubauten in die bestehenden Strukturen
- Städtebaulich und architektonisch hochstehende und zeitgemässe Neubauten
- Sorgfältige Gestaltung und Aufwertung der Freiflächen und Freiräume
- Zweckmässige und gut gestaltete Erschliessung und Parkierung.

### **Warum wird der Spycher nicht erhalten?**

Beim Spycher an der Neumattstrasse 3 handelt es sich um den Bau eines bäuerlichen Ensembles aus dem Luzerner Hinterland. Er wurde in den 80er Jahren nach Horw versetzt und hat keinen Bezug zum historischen Ortskern von Horw. Deshalb ist er auch nicht in das Ortsbildinventar der Gemeinde aufgenommen worden. Die Initianten und Betreiber des Spychers haben mit der Grundeigentümerin einen befristeten Vertrag. Der Verbleib des Spychers resp. der Verzicht ist zwischen den Vertragspartnern auszuhandeln. Aus raumplanerischer Sicht handelt es sich bei der Parzelle Nr. 1613 um ein unüberbautes Grundstück in einer Bauzone, das gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 15a RPG) sowie Planungs- und Baugesetz des Kantons (§ 38 PBG) als Massnahme zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland einer Bebauung zuzuführen ist. Heute wird das Bauland einerseits mit dem Spycher durch die Egli-Zunft und der Vorplatz als Parkplatz genutzt. Entlang der Untermattstrasse sollen die ortsprägenden Linden erhalten bleiben.

### **Ein öffentlicher Park beim Spycher?**

In mehreren Mitwirkungsbegehren wird ein öffentlicher Park beim Spycher gefordert. Die Einrichtung eines Parks, einer Spielfläche oder ähnliches kann nur in Absprache mit der Grundeigentümerin realisiert werden. Der Bedarf für weitere gestaltete Aussenräume nebst den grosszügigen Freiräumen im Ortskern, insbesondere um das Gemeindehaus, das Oberstufenschulhaus und dem Schulhaus Allmend ist aus Sicht des Gemeinderats nicht gegeben. Er ist aber bestrebt, einen bewohnten und damit lebendigen Ortskern zu erhalten.

Zudem liegt ein Umzonungsbegehren von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone Dorf und eine entsprechende Erweiterung des Bebauungsplanperimeters vor.

## **6.2 Erste öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit**

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

Während der ersten öffentlichen Auflage sind 6 Einsprachen eingereicht worden. Die Einsprachen wurden geprüft und im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurde versucht, eine gütliche Einigung zu finden. Bei zwei Einsprachen folgte eine gütliche Einigung. Für vier der Einsprachen erfolgte keine Einigung.

Nachfolgend werden die Änderungen aufgrund der ersten öffentlichen Auflage aufgeführt und erläutert:

### **6.2.1 QSBV Art. 8, Baubereich B (gem. Auflage)**

An Bauten im Bebauungsplanperimeter werden hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten gestellt (Art. 28 Abs. 1 SBV). Baugesuchsteller sind verpflichtet, der Gemeinde ihre Projektvorschläge bereits in der Vorprojektphase zur Vorprüfung zu

---

unterbreiten. Die Vorschläge werden von einem Fachgremium (Fachberater aus Architektur und/oder Landschaftsarchitektur) beurteilt (Art. 28 Abs. 1 und 2 SBV). Auf Grund der vorgesehenen Qualitätssicherung wird auf den letzten Satz in Art. 8 SBV verzichtet.

<sup>1</sup> Im Baubereich B ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhe von 455.00 m ü. M. zulässig. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem Schrägdach auszubilden. ~~Die Ausgestaltung der Architektursprache ist mit dem Gebäude-GV-Nr. 202 (altes Pfarrhaus) und dem Ortsbildschutz abzustimmen.~~

### 6.2.2 Präzisierung SBV Art. 10 Abs. 2, Baubereich D (gem. Auflage)

<sup>2</sup> Für die Baubereiche D und E ist eine gemeinsame Erschliessung für die unterirdische Parkierung vorzusehen. Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt in die ~~Einstellhallen~~ ~~Einstellhalle~~ ist im Situationsplan dargestellt. Die Ein- und Ausfahrt ist so zu gestalten, dass sie in das bestehende Terrain gut integriert wird.

### 6.2.3 Präzisierung SBV Art. 19 Abs. 3, Strassenraumgestaltung (gem. Auflage)

<sup>2</sup> Für die im Situationsplan bezeichnete Fläche erstellt die ~~Gemeinde~~ ~~unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer~~ ein Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Strassenraums, das flexibel und etappierbar umgesetzt wird.

### 6.2.4 SBV Art. 21 Abs. 4, Grünflächen / Gartenanlagen (gem. Auflage)

Die Anpassung des Art. 21 Abs. 4, Grünflächen / Gartenanlagen der SBV bezweckt, dass der Spielraum für die Anordnung unterirdischer Bauten erhöht wird, ohne dass die Nutzung und Gestaltung der Grünflächen / Gartenanlagen beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> Unterirdische Bauten sind innerhalb der Grünflächen / Gartenanlagen ~~nicht~~ zulässig, ~~sofern die Nutzung als Grünflächen / Gartenanlagen nicht eingeschränkt wird.~~ ~~Ausnahme davon bilden die Bauten und Anlagen bei den Baubereichen C, D und E für die Erschliessung oder für eingeschossige Bauten.~~ Das ursprüngliche Terrain sowie die Grünflächen / Gartenanlagen sind weitgehend wiederherzustellen umgesetzt wird.

### 6.2.5 Schützenswerter Baumbestand und Bebauungsplan (gem. Auflage)

Aufnahme von drei Laubbäumen (Hainbuchen) als schützenswerter Baumbestand in SBV Art. 24, Schützenswerter Baumbestand und im Bebauungsplan Dorfkern Ost.

Die drei Laubbäume entlang der Kantonsstrasse werden als schützenswert eingestuft und bewahrt. Sie werden in Art. 24 SBV und im Plan aufgenommen. Bei einer Neugestaltung des Gebiets ist die Lage der Bäume zu prüfen; eine allfällige Ersatzpflanzung wäre erforderlich.

Die folgenden Baumbestände sind als schützenswert eingestuft, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

- Grundstück Nr. 392: Scheinzypresse (bei Abgang durch einheimischen und standortgerechten Laubbaum ersetzen)
- Grundstück Nr. 393: Linde

- Grundstück Nr. 1613: zwei Linden
- Grundstück Nr. 378 / 379: drei Laubbäume (Hainbuchen)

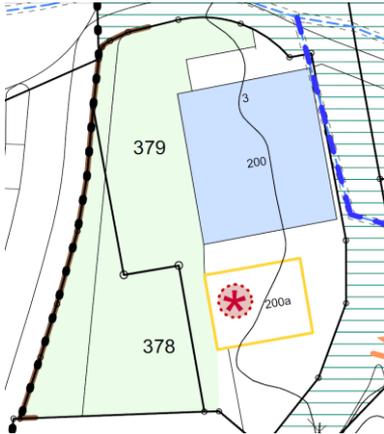


Abbildung 19: Bebauungsplan Dorfkern Ost, Stand 1. öffentliche Auflage

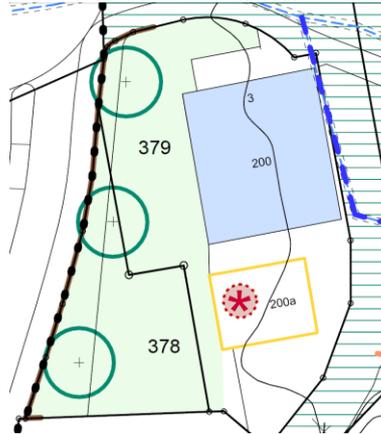


Abbildung 20: Bebauungsplan Dorfkern Ost, Anpassung aufgrund 1. öff. Auflage

### 6.2.6 Verzicht auf die Pflichtbaulinien im Baubereich B (gem. Auflage)

Auf die Pflichtbaulinie im Baubereich B wird infolge des kleinen Spielraums für einen Neubau innerhalb des Baubereichs verzichtet.

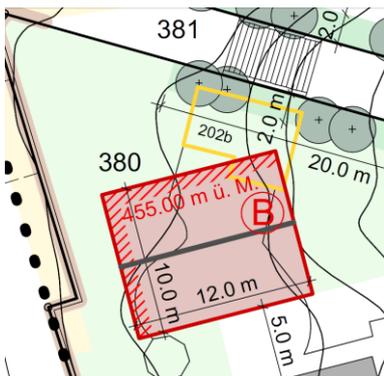


Abbildung 21: Bebauungsplan Dorfkern Ost, Stand 1. öff. Auflage

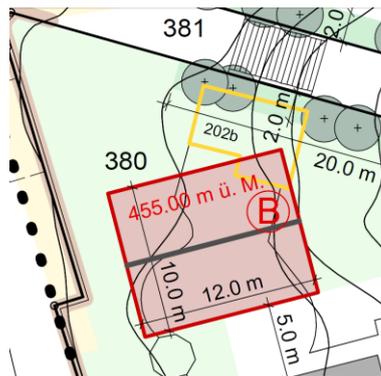


Abbildung 22: Bebauungsplan Dorfkern Ost Anpassung aufgrund 1. öff. Auflage

### 6.3 Zweite öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit

Der Einwohnerrat Horw hat die Vorlage zum Bebauungsplan Dorfkern Ost am 1. Juni 2017 mit 14/13 Stimmen zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Die Forderungen der beiden stimmenführenden Parteien bezogen sich zum einen auf die Dichte, zum anderen lehnten sie das Instrument grundsätzlich ab. Gestützt auf Art. 9 BZR wird aber ein Bebauungsplan für das Gebiet benötigt, um Neu-, Ersatz- oder Umbauten zu ermöglichen. Sofern dieser nicht vorliegt, können die Grundeigentümer ihre Grundstücke nicht weiterentwickeln.

Nach Aufforderung des Gemeinderats haben FDP und L20 einen konkreten Vorschlag für die Weiterentwicklung des Bebauungsplans erarbeitet und im Rahmen der Besprechung im September 2017 ihre Ideen und Gedanken vorgestellt. Im Vordergrund steht die Forderung, auf den Baubereich B zu verzichten sowie allgemein kleinere Baubereiche und steilere Dachneigungen zuzulassen. Ausserdem zeigte sich, dass auch einige Missverständnisse zum Vorschlag bestanden. Mit Ausnahme von Baubereich B greifen die Forderungen nicht wesentlich ins Konzept ein, sondern beabsichtigen, den Bebauungsplan zu optimieren.

Bei den auf Grundlage des Vorschlags der FDP und L20 hervorgegangenen Änderungen handelte es sich um wesentliche Änderungen, daher war eine erneute öffentliche Auflage gemäss § 62 PBG erforderlich.

Öffentlich aufgelegt bzw. zur Diskussion gestellt wurden folgende Dokumente:

- Bebauungsplan Dorfkern Ost – Teiländerungen 1:500
- Sonderbauvorschriften SBV – Teiländerungen SBV
- Zusatzbericht zum Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV  
(Erläuterung der Änderungen zum Bebauungsplan Dorfkern Ost)

Die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 28. Januar bis zum 26. Februar 2019, dabei wurden von 4 Einsprechenden insgesamt 20 Einzeleinsprachen eingereicht. Nach Prüfung der Einsprachen versuchten die Verantwortlichen, im Rahmen der Einspracheverhandlung eine gütliche Einigung zu finden. 3 Einsprachen wurden zurückgezogen, auf 11 Einsprachen wurde nicht eingetreten, weil diese nicht Gegenstand der für die 2. öffentliche Auflage aufgelegten Dokumente waren. Bei 6 Einsprachen erfolgte keine Einigung.

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan vom 3. März 2017, Stand Beschluss Gemeinderat, erläutert. Die Änderungsvorschläge der FDP und L20 wurden anhand von Varianten und im physischen Modell umfassend städtebaulich geprüft und ausgewertet. Die ausführlichen Diskussionen der Varianten mit der Begleitgruppe führten zu einer Bestvariante bzw. den hier erläuterten Änderungen.

### 6.3.1 Grundstück Nr. 380 – Baubereich B

#### Vorschlag FDP und L20

Mit dem Neubau würde die Sicht auf die Kirche zu stark eingeschränkt. Darum soll auf den vorgesehenen Neubau beim Pfarrhaus im Baubereich B entweder gänzlich verzichtet oder das bestehende Gebäude soll bei gleicher Höhe mit lediglich doppelt so grossem Grundriss und ohne Wohnnutzung oder ausschliesslich als Nebennutzung (z.B. Garage) realisiert werden.



Abbildung 23: Luftbild, map.geo.admin.ch, 2018

### Änderung

Der überarbeitete Vorschlag sieht vor, vollständig auf den Baubereich B zu verzichten. Die Sichtbeziehung auf das Hotel Pilatus wird wieder gestärkt und der Aufgang zur Kirche freigespielt. Damit kommt man der Forderung von FDP und L20 nach.

Damit die Parkierung auf der Parzelle im Sinn des Ortsbilds organisiert werden kann, wird nördlich des heutigen Gebäudes eine Signatur für eingeschossige Bauten vorgesehen und der Grünbereich entsprechend angepasst. Um einen Spielraum zu schaffen, wird auf eine Einschränkung oder Definition der Ausdehnung verzichtet.

Gemäss Art. 14 SBV sind bei den eingeschossigen Gebäuden nur Nebennutzflächen gemäss SIA 416 zulässig. Nebennutzflächen sind im Wohnungsbau Flächen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen. Im Planungs- und Baugesetz (PBG) werden diese Gebäude als Kleinbauten bezeichnet und sind in § A1-124 PBG betreffend Fassadenhöhe, Firsthöhe und Fassadenlänge beschränkt. Damit werden die Ausmasse für ein eingeschossiges Gebäude auf Parzelle Nr. 380 ausreichend definiert. Die Festsetzung eines Baubereichs ist nicht erforderlich.

Ziel ist, eine optimale Lösung für den Ort zu finden, die sich gut in das Ortsbild integriert. Das Bauprojekt ist durch die Baubehörde zu beurteilen und hat den Zielsetzungen und Vorgaben des Bebauungsplans zu entsprechen.

Mit dem Verzicht auf den Baubereich B entfällt der Artikel 8 in den Sonderbauvorschriften.

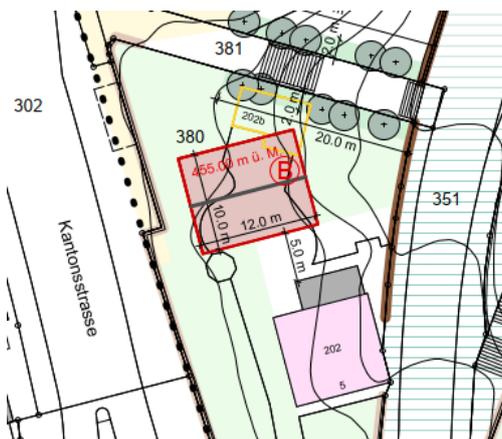


Abbildung 24: Bebauungsplan Dorfkern Ost, Stand Beschluss GR vom 30.3.17

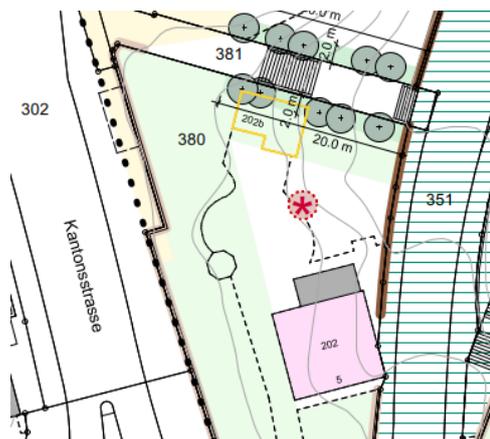


Abbildung 25: Änderungsvorschlag – Baubereich für eingeschossige Gebäude, Stand 2. öff. Auflage

### 6.3.2 Grundstück Nr. 391 – Baubereich C

#### Vorschlag FDP und L20

Gemäss Vorschlag FDP und L20 soll der Baubereich C um 20 % verkleinert und von der Strasse weiter zurückversetzt werden, damit das Villigerhaus sichtbarer wird und mehr zum Vorschein kommt. Ein grösserer Abstand von der Kirchentreppe her sei zu überprüfen. Mit einer Dachneigung von min. 35° bis max. 45° soll sich der Neubau besser in die Umgebung einfügen.

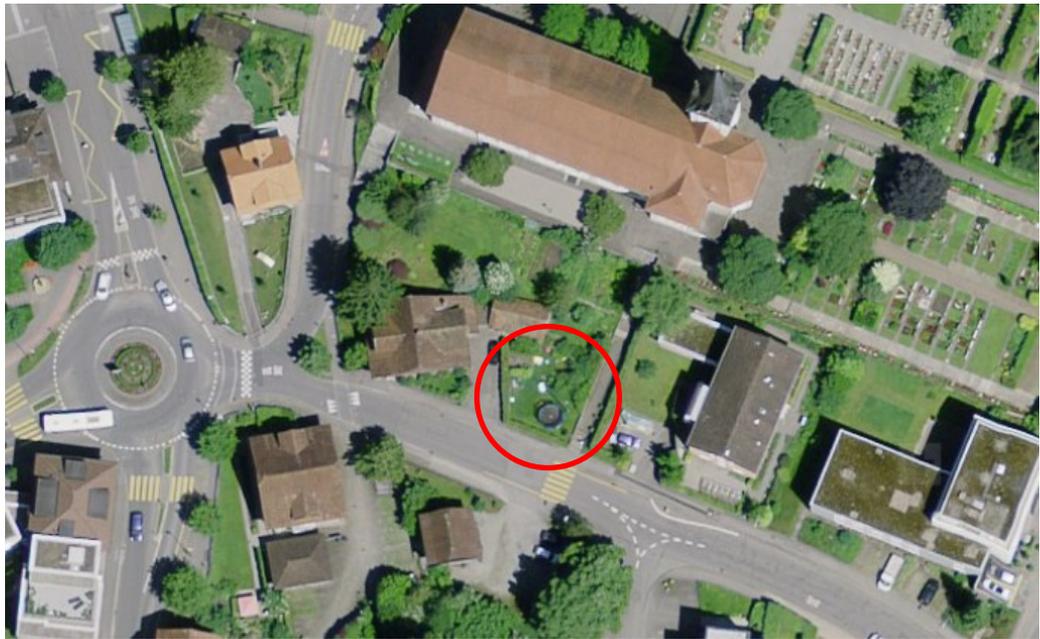


Abbildung 26: Luftbild, map.geo.admin.ch, 2018

### **Resultat Prüfung Vorschlag FDP und L20**

Auf eine potenzielle Verkleinerung des Volumens und eine Verschiebung des Baubereichs wird verzichtet. Die Länge des Gebäudes stört die Ensemblewirkung und das sensible Ortsbild nicht. Im Vordergrund steht die Sicherung der Strassenflucht, die im Baubereich mit der gemeinsamen Kante des Villigerhauses gewährleistet ist. Zudem ergäbe die Zurückversetzung von der Strasse ein Verunklären der städtebaulichen Situation. Das Villigerhaus bleibt weiterhin sichtbar und prägt den Strassenraum. Auf eine Vergrößerung des Abstands zur Kirchentreppe (Südzugang) wird verzichtet, dies nach nochmaliger Prüfung der Situation.

### **6.3.3 Grundstück Nr. 1613 – Baubereich D**

#### **Vorschlag FDP und L20**

Auf dem Grundstück Nr. 1613 sollen zwei kleinere, leicht zurückversetzte Neubauten mit einem Steildach von min. 35° und max. 45° statt ein grosser Neubau realisiert werden. Grünflächen sollen ermöglicht und ein Platz vorne zum Kreisel realisiert werden. Gemäss FDP und L20 soll der Baubereich D auch als Ersatzvolumen für den wegfallenden Baubereich B dienen.



Abbildung 27: Luftbild, map.geo.admin.ch, 2018

### Änderung

Die Planvorlage sieht eine Vergrösserung der Baubereiche vor. Um das Volumen optisch zu brechen, wird eine Zweiteiligkeit vorgeschlagen. So wird der Baubereich D in zwei Bereiche unterteilt, westlich 15 m und östlich 13 m Länge. Der Änderungsvorschlag nimmt die Anliegen von FDP und L20 grundsätzlich auf, jedoch mit der Einschränkung, dass die beiden Volumina zwingend zusammengebaut sein müssen. Auf diesem Weg wirkt der Raum nicht zu kleinteilig und eine Strassenfassung ist möglich.

Der westliche Baubereich springt von der Strasse etwas zurück, so dass eine Öffnung zum Auftakt des Kerns entsteht. Damit ragt der Baubereich D1 fast bis an die Strassenparzelle des Kirchwegs heran. Auch das leichte Abdrehen von der Strasse wirkt sich positiv auf die Raumbildung aus. Eine Gleichgewichtung beider Baubereiche würde einen zu eintönigen Eindruck hervorrufen. Auch die Vorverlegung des östlichen Baubereichs (1 m Strassenabstand) ist städtebaulich sinnvoll. Unter anderem kann so die ursprüngliche Baubereichstiefe von 11 m beibehalten werden.

Im Zusammenhang mit dem visuellen Bezug zum Kirchweg wird festgehalten, dass der westliche Baubereich eine stärkere Position einnimmt, was sich auch baulich abzeichnen sollte. So kann die Auftaktsituation bzw. Adressbildung und Orientierung zum Kirchweg unterstützt werden. Ebenso wird die Lage der neuen Gartenmauer neu in Verlängerung der Baubereichskante zur Ecke Villigerhaus festgesetzt. Mit dieser Platzierung wird der Sichtwinkel auf die Kirche vom Kirchweg aus weiter geöffnet.

Die Parkierung soll weiterhin unterirdisch über eine gemeinsame Zufahrt mit Baubereich E realisiert werden. Eine zeitlich getrennte Realisation ist möglich.

Es erfolgt keine Verlegung des Hofmattbachs im eigentlichen Sinn. Der Hofmattbach wird ab Parzelle Nr. 2655, auf Höhe der Baubereiche C und D, in den Schiltmattbach geleitet und das Teilstück auf den Parzellen Nrn. 1613 und 351 aufgehoben.

Der Artikel 10 (neu Artikel 9) der Sonderbauvorschriften wird wie folgt ergänzt (Änderungen in rot und unterstrichen):

<sup>1</sup> Im Baubereich D1 und D2 sind zwei Gebäude mit je einer max. Gesamthöhenkote von 456.00 m ü. M. zulässig. Die Gebäude müssen zusammengebaut sein. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem Schrägdach auszubilden.

<sup>2</sup> Für die Baubereiche D1, D2 und E ist eine gemeinsame Erschliessung für die unterirdische Parkierung vorzusehen. Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt in die Einstellhallen ist im Situationsplan dargestellt. Die Ein- und Ausfahrt ist so zu gestalten, dass sie in das bestehende Terrain gut integriert wird.

<sup>3</sup> Ein Neubau im Baubereich D1 kann erst nach der Bachverlegung (Hofmattbach) erfolgen.

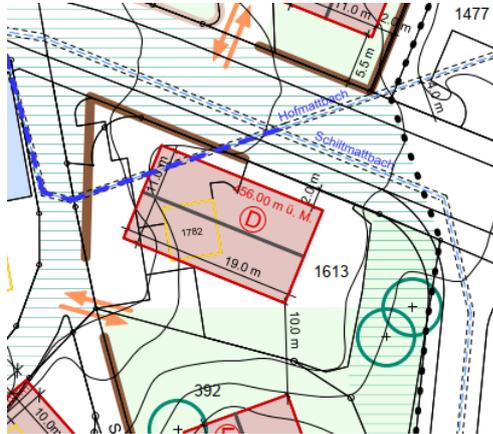


Abbildung 28: Bebauungsplan Dorfkern Ost, Stand Beschluss GR vom 30.3.17

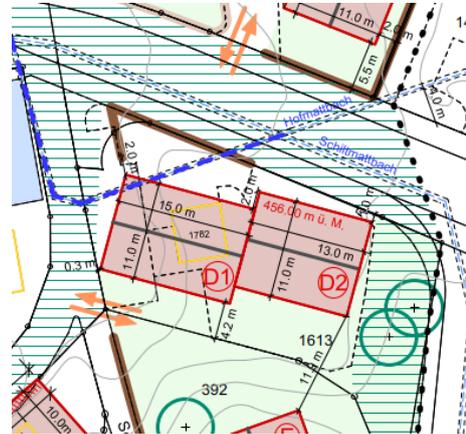


Abbildung 29: Änderungsvorschlag Baubereich D1/D2, Stand 2. öff. Auflage

### 6.3.4 Grundstück Nr. 392 – Baubereich E

#### Vorschlag FDP und L20

Gemäss Vorschlag FDP und L20 soll der Baubereich E um 20 % verkleinert und tendenziell nach Süden versetzt werden. Mit einer Dachneigung von min. 35° bis max. 45° soll sich der Neubau besser in die Umgebung einfügen.



Abbildung 30: Luftbild, map.geo.admin.ch, 2018

#### Änderung

Der Änderungsvorschlag nimmt die Anliegen von FDP und L20 auf. Der Baubereich E wird um 2 m in der Länge verkleinert. Trotz der Reduktion ist eine Ausnützung von

rund 0.45 weiterhin möglich, was den Anliegen der Grundeigentümer entgegenkommt, städtebaulich vertretbar ist und damit auch den Freiraum nicht massgebend verändert. Gemäss SBV dürfen die Bauten und Anlagen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Für den Baubereich E soll dennoch eine Ausnahme gemacht werden. Entlang der Westfassade sollen Auskragungen von rund 1.20 m möglich sein. Die Auskragung wirkt sich nicht negativ auf die Umgebung aus, sondern würde eine Fluchtbildung unterstützen und den Schönbühlweg besser fassen.

Der Artikel 11 (neu Artikel 10) der Sonderbauvorschriften wird wie folgt ergänzt (Änderungen sind rot und unterstrichen):

<sup>1</sup> Im Baubereich E ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von 461.00 m ü. M. zulässig. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem Schrägdach auszubilden. Ausserhalb der Baubereichsgrenze auf der Westfassade sind vorspringende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von maximal 1.20 m über die ganze Länge möglich.

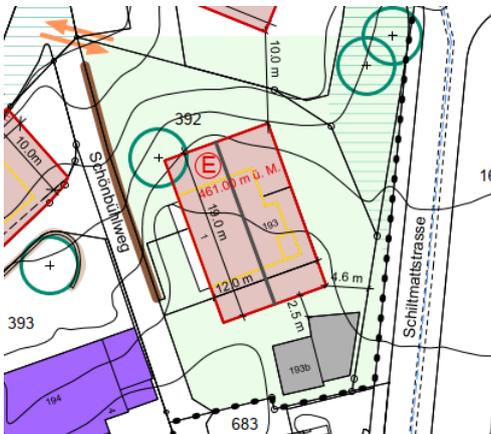


Abbildung 31: Bebauungsplan Dorfkern Ost, Stand Beschluss GR vom 30.3.17



Abbildung 32: Änderungsvorschlag Baubereich E, Stand 2. öff. Auflage

### 6.3.5 Grundstück Nrn. 396 / 397 – Baubereich G

#### Vorschlag FDP und L20

Dem Baubereich G soll ein zusätzliches Stockwerk gewährt werden, damit alle Gebäude gleich hoch sind.



Abbildung 33: Luftbild, map.geo.admin.ch, 2018

### Änderung

Die Anliegen der FDP und L20 werden im Änderungsvorschlag nur teilweise aufgenommen. Aus städtebaulichen Gründen wird darauf verzichtet, dem Baubereich G ein zusätzliches Geschoss zu gewähren, da dieses die Systematik und die Fortsetzung der strassenbegleitenden Bauten beeinträchtigen würden. Ebenso ist ein Attikageschoss aufgrund der erzeugten Abtreppung nicht erwünscht. Es würde als Fremdkörper im Gesamten und zu den gegenüberliegenden Gebäuden wirken und somit im Gefüge nicht stimmig erscheinen.

Um sich einzufügen wird in der Planvorlage vorgeschlagen, den Baubereich G statt mit einem Flachdach mit einem Satteldach auszustatten. Das bisherige dritte Geschoss wird damit zu einem Dachgeschoss. Mit einem Dachgeschoss wird die Ensemblewirkung mit den strassenbegleitenden Bauten auf den Parzellen Nrn. 377 und 395 gestärkt. Gegenüber dem Flachdach erhöhte sich der Baubereich G mit einem Satteldach um rund 2 m, was sich positiv in der Höhenentwicklung mit den gegenüberliegenden Bauten auswirkt und die Baute in ihrer Position stärkt. Zusätzlich wird der Baubereich G in der Breite um 2 m vergrössert. Aufgrund der Hanglage kann dadurch die Ausnützung der Neubaute optimiert werden. Die Verbreiterung bietet auch die Möglichkeit, diesen Bereich im Sinn einer Garage bzw. eines Unterstandes zu nutzen.

Der Artikel 13 (neu Artikel 12) der Sonderbauvorschriften wird wie folgt angepasst (Änderungen sind rot und unterstrichen):

<sup>1</sup> Im Baubereich G ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von **453.50 m ü. M.** zulässig. **Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem Schrägdach auszubilden.**

<sup>2</sup> Das Erdgeschoss hat das Niveau der Kantonsstrasse zu übernehmen.

<sup>3</sup> Für die Baubereiche G und H ist eine gemeinsame Erschliessung für die unterirdische Parkierung vorzusehen. Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle ist im Situationsplan dargestellt und erfolgt auf Strassenniveau (Kantonsstrasse).

<sup>4</sup> Für eine sekundäre Erschliessung oder bei einer etappierten Lösung zwischen den Baubereichen G und H ist für den Baubereich G (Parzellen Nr. 396/397) eine optionale Zufahrt über die Parzelle Nr. 393 möglich. Es sind max. zwei oberirdische Parkplätze zulässig. Diese sind gut in die Umgebung einzugliedern.



Abbildung 34: Bebauungsplan Dorfkern Ost, Stand Beschluss GR vom 30.3.17



Abbildung 35: Änderungsvorschlag Baubereich G, Stand 2. öff. Auflage

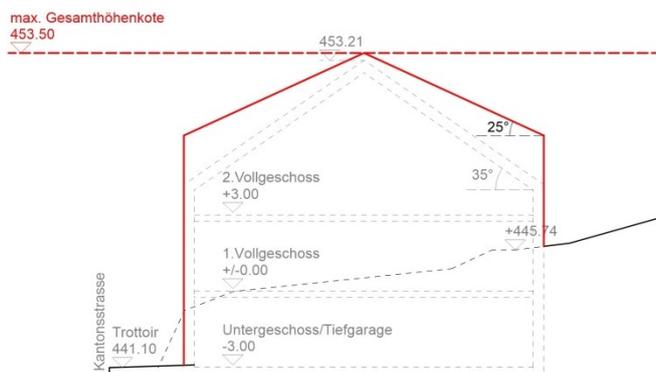


Abbildung 36: Schemaschnitt Baubereich G

### 6.3.6 Weitere Änderungen in den Sonderbauvorschriften

#### Vorschlag FDP und L20

Mit einer Dachneigung von min. 35° bis max. 45° soll sich der Neubau besser in die Umgebung einfügen. Die Fassaden sollen sich materiell an den bestehenden Bauten orientieren.

#### Änderung

Auf die Anliegen der FDP und L20 wird teilweise eingegangen. Allgemein soll die Dachneigung durch eine Spannweite von 25° bis 35° festgelegt werden. So können die verschiedenen Situationen je nach Projekt entsprechend berücksichtigt werden. Dachneigungen mit 45° weisen im Perimeter jene Bauten auf, die auch geschützt sind, u.a. das Villigerhaus. Da sich das Gebiet weiterentwickeln soll, ist eine derart steile Dachneigung für Neubauten aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht.

In den Sonderbauvorschriften wird bereits festgehalten, dass sich die Fassadengestaltung an den bestehenden Bauten orientieren soll. Daran wird festgehalten.

Der Artikel 17 (neu Artikel 16) der Sonderbauvorschriften wird wie folgt ergänzt (Änderungen sind rot und unterstrichen):

- <sup>1</sup> Die Dachgestaltungen müssen zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen. Sie haben sich gut in das Ortsbild zu integrieren.
- <sup>2</sup> Flachdächer (exkl. begehbare Terrassen) sind extensiv zu begrünen. Es sind standorttypische und ökologisch wertvolle Begrünungen vorzunehmen.
- <sup>3</sup> Die Firstrichtungen sind im Situationsplan festgelegt. Für die Dachneigung der Schrägdächer gilt eine **Neigung** von 25° – 35° einzuhalten.
- <sup>4</sup> Die Fassadengestaltungen haben sich an den bestehenden Bauten zu orientieren und sind zurückhaltend zu gestalten. Solaranlagen sind bewilligungspflichtig und haben sich gut in das Ortsbild einzugliedern.

#### 6.4 Dritte öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit

Der Gemeinderat hat die Planung an der Sitzung vom 12. September 2019 zur Beschlussfassung durch den Einwohnerrat freigegeben, dieser hat die Vorlage zum BP Dorfkern Ost am 24. Oktober 2019 unter Berücksichtigung der Anträge aus der 1. Lesung mit 26 zu 0 Stimmen genehmigt.

Folgenden Anträgen hat der Einwohnerrat in der 1. Lesung zugestimmt:

##### Antrag BVK

- Art. 9 Abs. 1 SBV: Den Satz «Die Gebäude müssen zusammengebaut werden» streichen.

##### Antrag SVP

- Art. 9 SBV: Den Satz «Ein Neubau im Baubereich D1 hat zum Kirchweg auf der ganzen Länge einen Abstand von 2 m einzuhalten» einfügen.

##### Anträge auf Bemerkungen der L20

- Art. 18 Abs. 2 SBV: «Die mit einer Tempolimit von 30 km/h belegte Neumattstrasse sei im Bereich der Parzelle 1613 auf die minimal notwendige Breite zurückzubauen»
- Situationsplan: «Auf dem Grundstück Nr. 1613 sollen die zwei Gebäude D1/D2 nicht zusammengebaut und anders platziert werden»
- Situationsplan: «Die Baubereiche D1 und D2 seien so zu platzieren, dass die auf der flächenmässig erweiterten Parzelle 1613 und der Parzelle 3242 bestehenden zwei Linden erhalten werden können»
- Situationsplan: Es soll geprüft werden, ob die Gebäude D1/D2 mit der Firstrichtung zur Neumattstrasse ausgerichtet werden können wie die anderen Gebäude der Umgebung»

##### Antrag auf Bemerkung der FDP

- Situationsplan: «Im Bereich der Baufelder D und E werden keine neuen Gartenmauern vorgeschrieben»

Die Anträge des Einwohnerrates wurden vom Baudepartement und der betroffenen Grundeigentümerin – der katholischen Kirchgemeinde – aufgenommen und betreffend Machbarkeit überprüft. Die katholische Kirchgemeinde arbeitete zu dem Zweck eine Studie zur Bebauung ihrer Parzellen aus. Diese wurde in der Begleitgruppe ausführlich behandelt, sodass schliesslich eine Grundlage geschaffen wurde, auf dieser die Definitionen für den Bebauungsplan ausgearbeitet wurden. Zudem wurde zur Sicherung der zwei Linden an der Schiltmattstrasse ein Baumgutachten erstellt und das Baudepartement tätigte Abklärungen zu den weiteren Anträgen aus dem Einwohnerrat.

Da es sich bei den Anpassungen nicht um unwesentliche Änderungen handelt, wurden folgende Dokumente mit den Änderungen gegenüber der 2. öffentlichen Auflage im Rahmen der 3. öffentlichen Auflage erneut aufgelegt:

- Bebauungsplan Dorfkern Ost – Teiländerungen 1:500
- Sonderbauvorschriften SBV – Teiländerungen SBV
- Zusatzbericht zum Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Die dritte öffentliche Auflage erfolgte vom 31. Mai – 29. Juni 2021, dabei wurde eine Einsprache eingereicht. Nach Prüfung der Einsprache konnten die Verantwortlichen im Rahmen der Einspracheverhandlung eine gütliche Einigung erzielen, die Einsprache wurde daraufhin zurückgezogen.

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan, Stand 2. öffentliche Auflage und 1. Lesung Einwohnerrat vom 24. Oktober 2019, erläutert.

#### 6.4.1 Erhalt Sommer-Linden, Grundstück Nr. 1613

##### Anträge Einwohnerrat

- **Antrag L20:** Die Baubereiche D1 und D2 seien so zu platzieren, dass die auf der flächenmässig erweiterten Parzelle 1613 und der Parzelle 3242 bestehenden zwei Linden erhalten werden können.



Abbildung 37: Linden auf Parzelle Nr. 1613  
(Quelle: Bundesamt für Landestopografie)

##### Änderung

Als Grundlage für die Einschätzung des Sachverhalts wurde im Auftrag der Gemeinde ein Baumgutachten erarbeitet. Es enthält die Prüfung der Sommer-Linden auf ihre Stabilität und Vitalität sowie auszuführende Massnahmen zum Schutz und Erhalt. Ergänzend zum Baumgutachten wurden die Linden vom Geometer lagegenau eingemessen.

Das Gutachten ergab, dass bei den beiden Sommer-Linden mit einem starken Wurzelwerk bis an die Kronenperipherie hin zu rechnen ist. Der Hauptwurzelbereich ist in den obersten Bodenschichten zu finden. Das Wurzelvorkommen lässt daher einen in die Tiefe reichenden Aushub nicht ohne Schäden an den Bäumen zu. Die Linden sind mit ihrer prägenden Wirkung an diesem Standort nicht wegzudenken. Auch was ihre Standfestigkeit als Ganzes betrifft - inklusive ihres Allgemeinzustandes - ist den Linden eine über Jahrzehnte gehende Lebenserwartung zuzugestehen.

Dazu sind bei Bautätigkeiten im Umfeld der Bäume entsprechende Schutzmassnahmen umzusetzen.

Das Gutachten und die Geometeraufnahmen fanden Eingang in die Erarbeitung der Bebauungsstudie Grundstücke Nrn. 1613 / 3242 und in die Überarbeitung des Bebauungsplans (s. nachfolgendes Kapitel). Zur Sicherung des Erhalts der beiden Linden und des übrigen, schützenswerten Baumbestands wurden die SBV unter Art. 23 wie folgt angepasst:

#### Art. 23 Schützenswerter Baumbestand

<sup>1</sup> Die folgenden Baumbestände sind als schützenswert eingestuft, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

- Grundstück Nr. 392: Scheinzypresse (bei Abgang durch einheimischen und standortgerechten Laubbaum ersetzen)
- Grundstück Nr. 393: Linde
- Grundstück Nr. 1613: zwei Linden
- Grundstück Nrn. 378 und 379: drei Laubbäume (Hainbuche)

<sup>2</sup> Die Schutzmassnahmen zum Erhalt des schützenswerten Baumbestands sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

#### 6.4.2 Baubereiche D1 / D2, Grundstücke Nrn. 1613 / 3242

##### Anträge Einwohnerrat

- **Antrag L20:** Es soll geprüft werden, ob die Gebäude D1/D2 mit der Firstrichtung zur Neumattstrasse ausgerichtet werden können wie die anderen Gebäude der Umgebung»
- **Antrag L20:** Auf dem Grundstück Nr. 1613 sollen die zwei Gebäude D1/D2 nicht zusammengebaut und anders platziert werden
- **Antrag BVK:** Der Satz «Die Gebäude müssen zusammengebaut werden», ist zu streichen.
- **Antrag SVP:** Den Satz «Ein Neubau im Baubereich D1 hat zum Kirchweg auf der ganzen Länge einen Abstand von 2 m einzuhalten» einfügen.



Abbildung 38: Parzellen Nrn. 1613 / 3242  
(Quelle: Bundesamt für Landestopografie)

## Änderung

Nach Prüfung der Anträge des Einwohnerrats erarbeitete die katholische Kirchgemeinde eine Bebauungsstudie über die beiden Grundstücke Nrn. 1613 und 3254. Die Begleitgruppe Bebauungsplan Dorfkern Ost begleitete die Erarbeitung und gab seine fachliche Empfehlung im Rahmen einer Stellungnahme zu den Änderungen des Bebauungsplans ab. Folgende Änderungen konnten am BP vorgenommen werden:

- Der Antrag der L20 betreffend Giebelrichtung wurde im Situationsplan umgesetzt. Aus der Bebauungsstudie und den Empfehlungen der Begleitgruppe ging auch hervor, dass allenfalls die Ausbildung von Quergiebeln eine gute städtebauliche Einpassung fördern kann. Solche wurden deshalb mit der Anpassung von Art. 9 Abs. 1 SBV ermöglicht.
  - Dem Antrag der L20 betreffend der Neusetzung der Baubereiche wurde entsprochen. Die Baubereiche wurden gemäss der Bebauungsstudie und den Empfehlungen der Begleitgruppe im Situationsplan neu angeordnet.
  - Den Anträgen BVK und L20 betreffend nicht zusammengebaute Volumina in den Baubereichen D1 und D2 wurde teilweise entsprochen. Die entsprechende Vorschrift unter Art. 9 Abs. 1 SBV wurde gestrichen. Damit ist ein zusammengebautes Volumen in den Baubereichen D1 und D2 nicht mehr zwingend, jedoch nach wie vor möglich. Durch die Neusetzung der Baubereiche im Situationsplan wurde die Gesamtlänge in Richtung der Neumattstrasse wesentlich verringert.  
Die Variante mit zwei einzelnen Gebäude D1 und D2 wurde geprüft. Sie weist gegenüber einem zusammengebauten Gebäude wesentliche Nachteile auf. Diese sind:
    - Mit der Einhaltung des 2 m-Abstandes zum Kirchweg kann der Schutz der zwei Linden an der Schiltmattstrasse nicht mehr sichergestellt werden.
    - Erhöhte brandschutztechnische Anforderungen auf Grund des geringen Gebäudeabstandes.
    - Nachteile betreffend Besonnung, Belichtung und Belüftung der Wohnungen (baurechtliche Anforderungen).
    - Zwei Baukörper mit kleinen Grundflächen sind betreffend Baukosten aufwendiger und aus energetischer Sicht gegenüber einer kompakteren Bauweise die schlechtere Variante.
  - Dem Antrag der SVP betreffend Abstand zum Kirchweg konnte im neuen Situationsplan weitgehend entsprochen werden. Lediglich die süd-westliche Ecke des Baubereichs hält die geforderten 2 m Mindestabstand nicht vollumfänglich ein. Der Abstand des Baubereichs D1 zum Kirchweg beträgt in jenem Bereich ca. 1.65 m.
  - Durch die Anpassungen der Baubereiche D1 und D2 musste auch die gemeinsame Erschliessung der Baubereiche D1, D2 und E im Situationsplan erneut beurteilt und in der Folge neu angeordnet werden. Entsprechend wurde Art. 9 Abs. 2 gestrichen. Die Gestaltungsanforderungen für die Erschliessung des Baubereich E gelten nach wie vor und werden neu in Art. 10 Abs. 2 platziert (vgl. Kapitel Baubereich E).
-

### Änderung aufgrund der Machbarkeitsstudie

Aufgrund der Machbarkeitsstudie über die Parzelle 1613 erfolgte eine Anpassung der Sonderbauvorschriften in Art. 9 wie folgt:

#### Art. 9 Baubereich D1 und D2

<sup>1</sup> Im Baubereich D1 und D2 sind zwei Gebäude mit je einer max. Gesamthöhe von 456.00 m ü. M. zulässig. ~~Die Gebäude müssen zusammengebaut sein.~~ Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem Schrägdach auszubilden. ~~Die Ausbildung von Quergiebeln senkrecht zur im Situationsplan dargestellten Firstrichtung ist zulässig.~~

<sup>2</sup> ~~Für die Baubereiche D1, D2 und E ist eine gemeinsame Erschließung für die unterirdische Parkierung vorzusehen. Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt in die Einstellhallen ist im Situationsplan dargestellt. Die Ein- und Ausfahrt ist so zu gestalten, dass sie in das bestehende Terrain gut integriert wird.~~

<sup>2</sup> Ein Neubau im Baubereich D1 kann erst nach der Bachverlegung (Hofmattbach) erfolgen.

### Änderung aufgrund der Einspracheverhandlung

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte eine gütliche Einigung und damit der Rückzug der Einsprache erzielt werden. Gegenstand der Einsprache war der unterschrittene Grenzabstand des Baubereichs D2 gegenüber der Parzelle Nr. 392 in der Version der 3. Auflage.

Unter Einbezug der Kirchgemeinde konnte durch eine marginale Anpassung des Baufelds ein Rückzug der Einsprache erwirkt werden.

- Das Baufeld D2 wurde im südlichen Bereich gegenüber der Version der 3. Auflage um 45 cm verkleinert, damit der Grenzabstand von 4 m gegenüber der Parzelle Nr. 392 eingehalten wird.

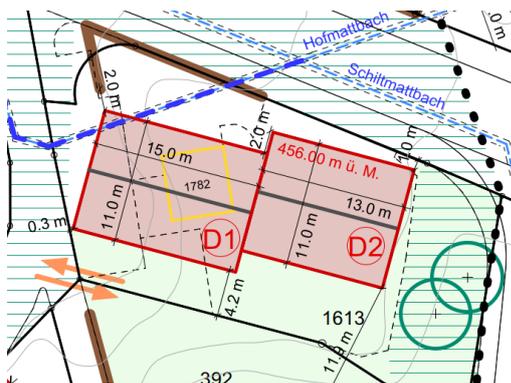


Abbildung 39: BP Dorfkern Ost, Stand 2. Öff. Auflage

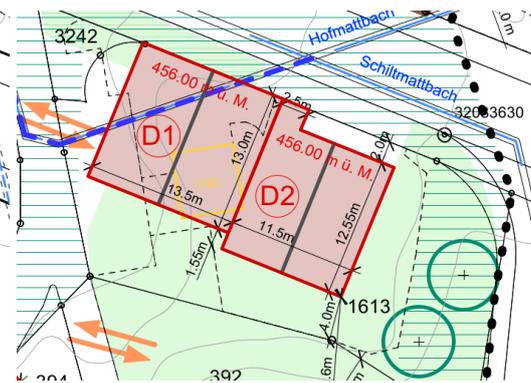


Abbildung 40: Änderungsvorschlag, Stand 3. öff. Auflage

### 6.4.3 Baubereich E, Grundstück Nr. 392

#### Änderungen

Die Anpassungen der Baubereiche D1 und D2 bedingt die Änderung der gemeinsamen Erschliessung der Baubereiche D1, D2 und E im Situationsplan und unter Art. 10 Abs. 2. Die Zu- und Wegfahrt zu unterirdischen Einstellhallen wird neu je Baubereich festgesetzt. Dies entspricht den Empfehlungen der Begleitgruppe.

#### Art. 10 Baubereich E

<sup>1</sup> Im Baubereich E ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von 461.00 m ü. M. zulässig. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem Schrägdach auszubilden. Ausserhalb der Baubereichsgrenze auf der Westfassade sind vorspringende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von maximal 1.20 m über die ganze Länge möglich.

<sup>2</sup> Eine oberirdische Parkierung ist östlich des Baubereichs, von der Schiltmattstrasse her, zulässig. Bezüglich der unterirdischen Parkierung gilt Art. 9 Abs. 2, ist die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle im Situationsplan dargestellt. Die Ein- und Ausfahrt ist so zu gestalten, dass sie in das bestehende Terrain gut integriert wird.

### 6.4.4 Weitere Anträge Einwohnerrat

#### Anträge Einwohnerrat

- **Antrag FDP:** Im Bereich der Baubereiche D und E werden keine neuen Gartenmauern vorgeschrieben.
- **Antrag L20:** Die mit einer Tempolimit von 30 km/h belegte Neumattstrasse sei im Bereich Parzelle 1613 auf die minimal notwendige Breite zurückzubauen

#### Änderungen

Nach Prüfung der Empfehlungen konnten folgende Änderungen am BP vorgenommen werden:

- Die Gartenmauern im Bereich der Baubereiche D und E werden im Situationsplan nicht verbindlich festgelegt. Die Erstellung entsprechender Mauern im Rahmen eines Bauprojekts wird durch den Bebauungsplan damit weder vorgeschrieben noch verhindert (vgl. Abb. 5).
- Der Antrag der L20 wird durch die Ergänzung von Art. 18 Abs. 2 SBV umgesetzt.

#### Art. 18 Strassenraumgestaltung

<sup>1</sup> Mit der Strassenraumgestaltung ist eine Aufwertung des Raums und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zu erreichen.

<sup>2</sup> Für die Ausgestaltung des Strassenraums sind folgende Punkte zu beachten:

- Insgesamt ist eine gestalterische Aufwertung und eine hohe Aufenthaltsqualität zu erzielen. Sichtbeziehungen und historische Bezüge sind zu erhalten.
- Die Strassenraumgestaltung hat unter Einbezug (privater) Vorzonen, Gartenmauern etc. einheitlich, wiedererkennbar und identitätsstiftend zu erfolgen. Die in Art. 20 erwähnten Gartenmauern sind zu berücksichtigen.
- Nördlich der Pfarrkirche ist eine gestaltete Platzsituation sicherzustellen.
- Der Kirchenvorplatz ist so zu gestalten, dass eine sichere und direkte Verbindung von der Kantonsstrasse her über die bestehende Treppe zur Kirche gewährleistet wird. Die Pfarrkirche ist über einen zentralen Treppenzugang zu erreichen.
- Die Kreuzung Neumattstrasse / Kirchweg ist als repräsentativer Eingang zum Dorfkern Ost zu gestalten.
- Die Neumattstrasse ist zwischen der Kreuzung Neumattstrasse / Kirchweg und Kreuzung Neumattstrasse / Schiltmattstrasse auf die erforderliche Fahrbahnbreite Personenwagen / Langsamverkehr bei Tempo 30 km/h zu reduzieren.

## 7 Interessenabwägung / Schlussfolgerungen

Die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfkerns ist ein komplexes Gesamtprojekt von übergeordnetem Interesse, das unterschiedlichen Bedürfnissen und Ansprüchen zu genügen hat. Sämtliche Interessen wurden in einem aufwändigen Planungsprozess unter Einbezug von Gemeinde, Kanton und privater Eigentümerschaft gebührend berücksichtigt. Für die zukünftige Bebauung der einzelnen Parzellen erfolgten vertiefende Studien. Zudem wurden die aus dem Entscheid des Einwohnerrats vom 1. Juni 2017 hervorgegangenen Änderungen unter Einbezug von Gemeinde, FDP, L20 und privaten Grundeigentümern umfassend behandelt.

Auch die weiteren, mit dem Entscheid des Einwohnerrats vom 24. Oktober 2019 gestellten Anträge, wurden anhand sorgfältig erarbeiteter Unterlagen zur Bebauung der Baubereiche D, zur Erhaltenswürdigkeit der Linden an der Schiltmattstrasse und unter Begleitung der Begleitgruppe Bebauungsplan Dorfkern Ost geprüft. Es konnten verschiedene Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen werden und damit den meisten Anträgen voll oder teilweise entsprochen werden.

Die gebührende Abwägung sämtlicher Interessen gehen einher mit der achtsamen Behandlung des sensiblen Ortsbildes und der Berücksichtigung des Ensemble-schutzes.

Die vorliegende Gesamtplanung erfüllt folgende Interessen:

- Erhalt der schützenswerten Bausubstanz und bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfkerns
- Wiederbelebung des Dorfkerns und damit verbunden die Sicherung und der Erhalt bestehender Nutzungen (z. B. Restauration)
- Sorgfältige Einordnung der Neubauten und baulichen Veränderungen in die bestehenden Strukturen
- Erlangung der planungsrechtlichen Baureife der Grundstücke
- Schaffung von gestalterisch und ökologisch aufgewerteten Freiflächen mit guter Aufenthaltsqualität
- Umweltgerechte, auf die örtlichen Gegebenheiten ausgelegte Erschliessung und Parkierung.

Für die Entwicklung des Bebauungsplangebiets Dorfkern Ost lassen sich folgende Schlussfolgerungen festhalten:

- 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 qualitätvolle 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 Aufwertung des öffentlichen Strassenraums im Bereich des Dorfkerns Ost ermöglicht wird.
- Den Anliegen der Umwelt wird mit verschiedenen Massnahmen Rechnung getragen.

metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

info@metron.ch  
+41 56 460 91 11