

AWS Chrischona AG, Bellerivehöhe 9, 6006 Luzern

Arealentwicklung Chrischona, Kastanienbaum – Horw

Richtprojekt 2022

**als Ergebnis der Weiterbearbeitung des Bestprojekts aus dem begleiteten
Projektverfahren 2020/21**

Bericht des Beurteilungsgremiums vom 26. Januar 2022



Auftrag: Arealentwicklung Chrischona, Kastanienbaum
Auftraggeber: AWS Chrischona AG, Bellerivehöhe 9, 6006 Luzern
Bearbeitung: Hansueli Remund Raumplanung GmbH,
Neustadtstr. 7, 6003 Luzern:
Hansueli Remund, dipl.Arch. ETH/SIA, Planer FSU
Rachel Gaudenz, dipl.Arch.ETH/SIA, MAS Raumplanung



Inhalt

1	Übersicht über das Verfahren	5
2	Anliegen für die Weiterbearbeitung des Bestprojekts	8
2.1	Schlussbericht des Beurteilungsgremiums.....	8
2.2	Stellungnahme des Gemeinderats.....	8
2.3	Anliegen aus dem Workshop 2.....	8
2.4	Anliegen der Grundeigentümerin	8
3	Die Berücksichtigung der Anliegen im vorliegenden Richtprojekt	9
3.1	Ankunftsorte bei den zwei Baugruppen B	9
3.2	Verbindung der Grünräume / Ausbildung Känzeli	10
3.2.1	Anträge.....	10
3.2.2	Berücksichtigung des Antrags im Richtprojekt.....	10
3.2.3	Zusicherungen der Grundeigentümerin.....	12
3.3	Freiräume allgemein.....	12
3.3.1	Anträge.....	12
3.3.2	Berücksichtigung des Antrags im Richtprojekt.....	13
3.4	Die Wohnbauten C1 / C2 an der Seestrasse und D am Reblaubenweg.....	14
3.4.1	Anträge.....	14
3.4.2	Berücksichtigung des Antrags im Richtprojekt.....	14
3.5	Gemeinschaftsraum und Spielanlagen beim Gehöfthaus.....	17
3.5.1	Anträge.....	17
3.5.2	Berücksichtigung des Antrags im Richtprojekt.....	18
3.5.3	Zusicherungen der Grundeigentümerin.....	19
3.6	Wohnungsgrundrisse	19
3.6.1	Anträge.....	19
3.6.2	Berücksichtigung des Antrags im Richtprojekt.....	19

4	Projektbeschreibung: Mehrwerte für die Öffentlichkeit	20
4.1	Einwohnerratsbeschluss 2017.....	20
4.2	Workshopverfahren formuliert Mehrwerte für die Öffentlichkeit	20
4.3	Mehrwerte für die Öffentlichkeit	22
4.4	Mehrwerte aus der Sicht des Landschaftsschutzes	22
4.4.1	Reduktion des Siedlungsraums zugunsten der Landschaft.....	22
4.4.2	Ökologische Vernetzung der Grünräume	23
4.4.3	Bachöffnung und Bachrenaturierung	24
4.4.4	Lage der Wohnbauten am Seeacherweg	25
4.4.5	Erscheinung der Bauten	26
4.4.6	Von der Krete rückversetzte Standorte der Wohnbauten.....	27
4.5	Mehrwerte für die Bevölkerung	28
4.5.1	Öffentliche Fusswegverbindungen	28
4.5.2	Aufenthaltssorte für die Bevölkerung.....	30
5	Antrag auf Umzonungs- und Bebauungsplanverfahren.....	31

1 Übersicht über das Verfahren

Das Verfahren wird als «Begleitetes Projektverfahren» bezeichnet.

Gemäss SIA Ordnungen 142/143 gibt es das Wettbewerbsverfahren und den Studienauftrag. Diese Verfahren sind in den SIA Ordnungen abschliessend geregelt. Sie sorgen u.a. auch dafür, dass die Fachrichter und Fachrichterinnen bei der Beurteilung der Projekte in der Jury mit einer qualifizierten Mehrheit über die Projekte bestimmen können.

Beim vorliegenden Projekt wurde ein Verfahren gewählt, bei dem eine breitere Mitbestimmung von Schutzverbänden, Vertretungen der Einwohnerrats-Fraktionen und der Nachbarschaft (Durchführung von Workshops) berücksichtigt werden sollte. Die SIA-Verfahren sind in diesem Sinne nicht zielführend.

Darum wurde unter dem Begriff «Begleitetes Projektverfahren» ein Vorgehen entwickelt, das den Mitbestimmungsvorstellungen entspricht.

Nachfolgend werden die Phasen dieses «Begleiteten Projektverfahrens» erläutert:

▪ Ausgangslage: Einwohnerratsbeschluss 2017

Der Einwohnerrat nahm zur Umzonung der Tourismuszonen auf der Halbinsel wie folgt Stellung: *«Unter der Voraussetzung, dass für die Öffentlichkeit ein dauerhafter signifikanter Mehrwert geschaffen wird, kann über eine Umzonung eines Teils der Sonderbauzone Tourismus (Chrischona, Oberrüti) in eine Wohnzone diskutiert werden».*

▪ Workshop 1: Feb. 2020

Am Workshop 1 behandelten die Teilnehmenden die folgenden Fragen:

- Welche Mehrwerte / Leistungen für die Öffentlichkeit erwarten Sie auf dem Chrischona Areal?
- Welche Rahmenbedingungen sind im Weiteren bei der Projektplanung zu beachten?

Die Ergebnisse flossen ins Programm des Projektverfahrens ein.

▪ **Start zum «Begleiteten Projektverfahren» März 2020**

Die neue Grundeigentümerin des Areals Chrischona, die AWS Chrischona AG Luzern, klärte bei der Gemeinde Horw das wünschbare Verfahren und erarbeitete das Programm zum begleiteten Projektverfahren, das vom Begleitgremium im März 2020 verabschiedet wurde.

▪ **Verfahren Stufe 1: April – Juli 2020, mit 5 Planerteams**

Es wurden fünf Planerteams (bestehend aus Architekt und Landschaftsarchitekt) zum Projektverfahren eingeladen.

Im Juni 2020 beschloss das Begleitgremium, zwei Entwürfe in der zweiten Stufe weiterbearbeiten zu lassen.

▪ **Kontakte mit Vertretern von Schutzverbänden**

Die Schutzverbände verzichteten grundsätzlich auf eine Mitarbeit im Begleitgremium mit Stimmrecht. Trotzdem ist der Kontakt zwischen den Wettbewerbsveranstaltern, dem Planerteam und den Schutzverbänden in einem BLN-Gebiet von zentraler Bedeutung, um die Anliegen der Verbände rechtzeitig kennen zu lernen und in die Planungsarbeiten einzubeziehen. Dies geschah im Verfahren Chrischona auf zwei Wegen:

- Mitarbeit im Begleitgremium mit beratender Stimme
- Meinungsaustausch über die Projektentwürfe mit Vertretern von Schutzverbänden während der Phase 2.

Voten und Stellungnahmen zu den Schutzinteressen flossen in die Beratungen des Begleitgremiums und in die Beurteilung der Entwürfe ein.

▪ **Verfahren Stufe 2 mit zwei Planerteams: Aug. 2020 – Juni 2021**

Die zwei Entwürfe der engeren Wahl wurden mit Vertretern von Schutzverbänden diskutiert. Die Kritik an den Entwürfen betraf vor allem die Baudiche, die Erscheinung und den Ortsbezug:

- Die vorgeschlagene Bautypologie muss sich aus den ortstypischen Bauformen der Halbinsel ableiten lassen.
- Diese typischen Strukturen gilt es zu erkennen und den Bauentwürfen zugrunde zu legen. Es gilt, die Geschichte der Halbinsel fortzuschreiben und nicht neue Baukonzepte zu verwirklichen, deren Wurzeln sich in urbanen Wohngebieten finden lassen.

Aufgrund dieser Kritik beschloss das Begleitgremium im Januar 2021, die Kritikpunkte in einer Zusatzphase bearbeiten zu lassen.

▪ **Durchführung des Workshops 2: Ende Juni 2021**

Nach Abschluss der Stufe 2 wurden die beiden Entwürfe dem Workshop vorgelegt.

Die Teilnehmenden am Workshop 2 hatten folgende Aufgaben:

- Feststellen, wie weit die Anliegen aus dem Workshop 1 in die Projekte eingeflossen sind.
- Beurteilen, welches der beiden Entwürfe der engeren Wahl die Anliegen besser erfüllt.

▪ **Abschluss des begleiteten Projektverfahrens Juli 2021**

In Kenntnis der Ergebnisse aus dem Workshop 2 bestimmte das Begleitgremium am 5. Juli 2021 das Bestprojekt und schloss mit der Genehmigung des Schlussberichts das begleitete Projektverfahren ab.

2 Anliegen für die Weiterbearbeitung des Bestprojekts

2.1 Schlussbericht des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium fasste seinen Beschluss einstimmig:

- Als Bestprojekt wurde der Entwurf der Meletta Strebel Architekten AG (MSA), Luzern/Zürich, zusammen mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten AG, Zürich, bestimmt.
- Das Bestprojekt muss in bestimmten Belangen noch überarbeitet werden (siehe Kap. 3).

2.2 Stellungnahme des Gemeinderats

Das Bestprojekt aus dem «begleiteten Projektverfahren» wurde dem Gemeinderat vorgelegt.

An seiner Sitzung vom 9. Sept. 2021 liess sich der Gemeinderat über das Bestprojekt orientieren und nahm schriftlich zum Projekt Stellung.

Das Projekt wurde bezüglich Verfahren und Projektqualitäten positiv gewürdigt. Der Gemeinderat formulierte dabei auch Anliegen, die bei der Weiterbearbeitung des Projekts noch berücksichtigt werden müssten (siehe Kap. 3).

2.3 Anliegen aus dem Workshop 2

Die Anliegen aus dem Workshop 2 zum Bestprojekt wurden in die Stellungnahme des Beurteilungsgremiums einbezogen; einzelne gewichtige Anliegen werden nachfolgend auch noch separat aufgeführt (siehe Kap. 3).

2.4 Anliegen der Grundeigentümerin

Die Zeit der Weiterbearbeitung des Bestprojekts zum Richtprojekt wurde genutzt, um Anliegen der Grundeigentümerin in Bezug auf die Wohnungsgrundrisse im Projekt zu bearbeiten.

3 Die Berücksichtigung der Anliegen im vorliegenden Richtprojekt

Nachfolgend sind die Anliegen des Gemeinderats, des Begleitgremiums und des Workshops - thematisch gegliedert – aufgeführt und es wird erläutert, wie diese Anliegen bei der Weiterbearbeitung vom Bestprojekt zum Richtprojekt berücksichtigt wurden.

3.1 Ankunftsorte bei den zwei Baugruppen B

Antrag Gremium

Die Vorzonen der Gebäude am Seeacherweg sollten noch stärker als gemeinsame Ankunftszonen ausgebildet und mit niederschwelligen Nutzungen (Veloabstellplätze, Kinderspiel, Sitzmöglichkeiten) als einladende Treffpunkte für die Bewohnerinnen und Bewohner ausgestaltet werden.

Berücksichtigung des Antrags im Richtprojekt



Die Vorplätze der beiden Wohngruppen am Seeacherweg werden abwechslungsreich als «Gemeinschaftsplatz» gestaltet und möbliert (platzabschliessender Velounterstand, Platz mit Asphalt, Pflaster- und Natursteinen, Kiesintarsium mit Gartentisch, -stühlen, Brunnen, Grillstelle, Hofbaum, Strauchbepflanzungen).

3.2 Verbindung der Grünräume / Ausbildung Känzeli

3.2.1 Anträge

Antrag Gremium

Zwischen Baubereich B und der südlich angrenzenden bestehenden Bebauung wird beim Känzeli ein Landschaftsfenster geschaffen. Dieses «Fenster» genügt aber nicht, um den Raum deutlich erlebbar durchfliessen zu lassen. Darum ist die südliche Häusergruppe, insbesondere das südlichste Gebäude, in ihrer Disposition nochmals zu überdenken.

Antrag Workshop

Abschliessendes Haus der Häuserzeile B beim Känzeli abdrehen (Grünraumverbindung vergrössern).

Antrag Gemeinderat

Das Känzeli als öffentlicher Freiraum und Aussichtspunkt bringt dann einen Mehrwert für die Öffentlichkeit, wenn der öffentliche Zugang uneingeschränkt gewährleistet ist. Wir könnten uns vorstellen, dass das Areal nach Rechtskraftbeschreibung des Bebauungsplans entschädigungslos in das Grundeigentum der Gemeinde übertragen wird, wobei die Erstellung des Aussichtspunktes und die erstmalige Ausstattung durch die Grundeigentümerin im Rahmen der Neubebauung zu erfolgen hat.

3.2.2 Berücksichtigung des Antrags im Richtprojekt



Bereits im Bestprojekt wurde der Verbindung der beiden Grünräume grosses Gewicht beigemessen; gegenüber der heutigen

Bebauung (rot) treten die Neubauten (weiss) wesentlich von der Geländekante zurück, sind in Einzelbauten gegliedert und weisen grüne Zwischenräume auf.

Nun werden im Richtprojekt noch folgende Änderungen vorgenommen:

Das südlichste Gebäude gemäss Bestprojekt (blau) wird gekürzt und der Grünraum beim Känzeli entsprechend erweitert.

Dieses südlichste Gebäude tritt zweigeschossig in Erscheinung (siehe nachfolgende Fotomontagen); damit unterstützen alle angrenzenden Gebäude den Freiraum beim Känzeli.

Das mittlere Gebäude der Wohnbaugruppe tritt dreigeschossig in Erscheinung. Mit einer differenzierten Gebäudehöhe sollen die einzelnen Gebäude gestärkt und es soll vermieden werden, dass die Bauten als Reihe oder Band gelesen werden.

Das höchste Gebäude der Hotelfachschule steht heute beim Känzeli. Der Mehrwert für die Öffentlichkeit wird durch die beiden nachfolgenden Bilder deutlich:

Der schönste und exponierteste Ort auf der Liegenschaft Chrischona bleibt unbebaut und wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.



Heutige Situation mit Hotelfachschule



Künftige Situation «Känzeli»

3.2.3 Zusicherungen der Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin stellt in Aussicht:

Ein Dienstbarkeitsvertrag soll mit Rechtskraftbescheidung des Bebauungsplans folgende Dienstbarkeiten regeln:

- Uneingeschränkter Zugang zum Känzeli für die Öffentlichkeit; Veranstaltungen sind aber auszuschliessen.
- Erstmalige Ausstattung des Känzeli gemäss Richtprojekt durch die Grundeigentümerin.
- Öffentliche Fusswegrechte für das Wegnetz Kreuz Nord-Süd und West-Ost gemäss Richtprojekt.

3.3 Freiräume allgemein

3.3.1 Anträge

Antrag Gemeinderat

Für die unterschiedlichen Freiräume auf dem Areal sind konkrete Nutzungsabsichten zu hinterlegen (Naturgarten, Rebberg, Aufenthaltsflächen inkl. Möblierung). Diese Nutzungen werden im Bebauungsplan mit einem detaillierten Umgebungsplan festgehalten.

3.3.2 Berücksichtigung des Antrags im Richtprojekt



Die Räume werden aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der baulichen Entwicklung gegliedert und differenziert:

1. Streuobstwiese mit Pflanzgärten
2. Ersatzbebauung entlang des Seeacherwegs (Sukzession)
3. Magerwiese am Hang
4. Villengärten entlang der Seestrasse.

Für die unbebauten resp. der Öffentlichkeit zugänglichen Gebiete werden Nutzungen und Ausstattungen festgelegt. Sie sollen im Rahmen des Bebauungsplans konkretisiert werden.



3.4 Die Wohnbauten C1 / C2 an der Seestrasse und D am Reblaubenweg

3.4.1 Anträge

Antrag Gremium

Der Nachweis des Ortsbezugs ist für diese Bauten nicht erbracht (Visualisierung unklar). Im Modell fehlen die Volumina der Wohn-aussenräume.

Wahrscheinlich sind diese Bauten in echter Volumetrie (inkl. Wohn-aussenräume und zum Teil 4 Geschosse) zu wuchtig.

Die Bauten sind in Bezug auf Stellung und Geschossigkeit, sowie in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung zu überdenken.

Antrag Gemeinderat

Die Körnigkeit und das Dichtemass der Häuser im Park an der Seestrasse haben sich am beidseitigen Bestand zu orientieren.

Antrag Workshop

Die Wohnbauten C sind zu gross. Weniger wäre mehr.

3.4.2 Berücksichtigung des Antrags im Richtprojekt

Ortsbezug der Bauten (typologisch)

Die gewachsenen Baustrukturen entlang der Seestrasse sind geprägt durch ihre jeweiligen Bauepochen; ein einheitlicher Baustil ist nicht erkennbar (z.B. wie das Chalet im Berner Oberland).

Ohne Berücksichtigung der neuzeitlichen Mehrfamilienhäuser lassen sich folgende Gebäudetypen unterscheiden:

- einerseits die älteren herrschaftlichen Villenbauten,
- andererseits die neuzeitlichen flacheren Villen und EFH.

Entsprechend abwechslungsreich resp. heterogen erscheint die Bebauung entlang der Seestrasse.

Es ist durchaus vertretbar, für die Bauten auf dem Chrischona-Areal an der Seestrasse Bauten zu entwickeln, die sich zwar aus der Geschichte der Halbinsel ableiten lassen, aber eine aktuelle, der heutigen Zeit entsprechende Baustruktur und Architektur aufweisen.

Die Wohnhäuser C beziehen sich typologisch auf die bestehenden Villen an der Seestrasse: eine Komposition unterschiedlich gewichteter, mit Gesimsen und Lisenen gegliederte Volumina mit charakteristischen Wohn-aussenräumen in den einspringenden Gebäudeecken. Sie sind in die intensiv kultivierte Parkumgebung

eingebettet. Neben der äusseren Erscheinung wird auch im Innern die Villentypologie durch die Enfilade aufgenommen.



Villa Annamaria



Villa Krämerstein

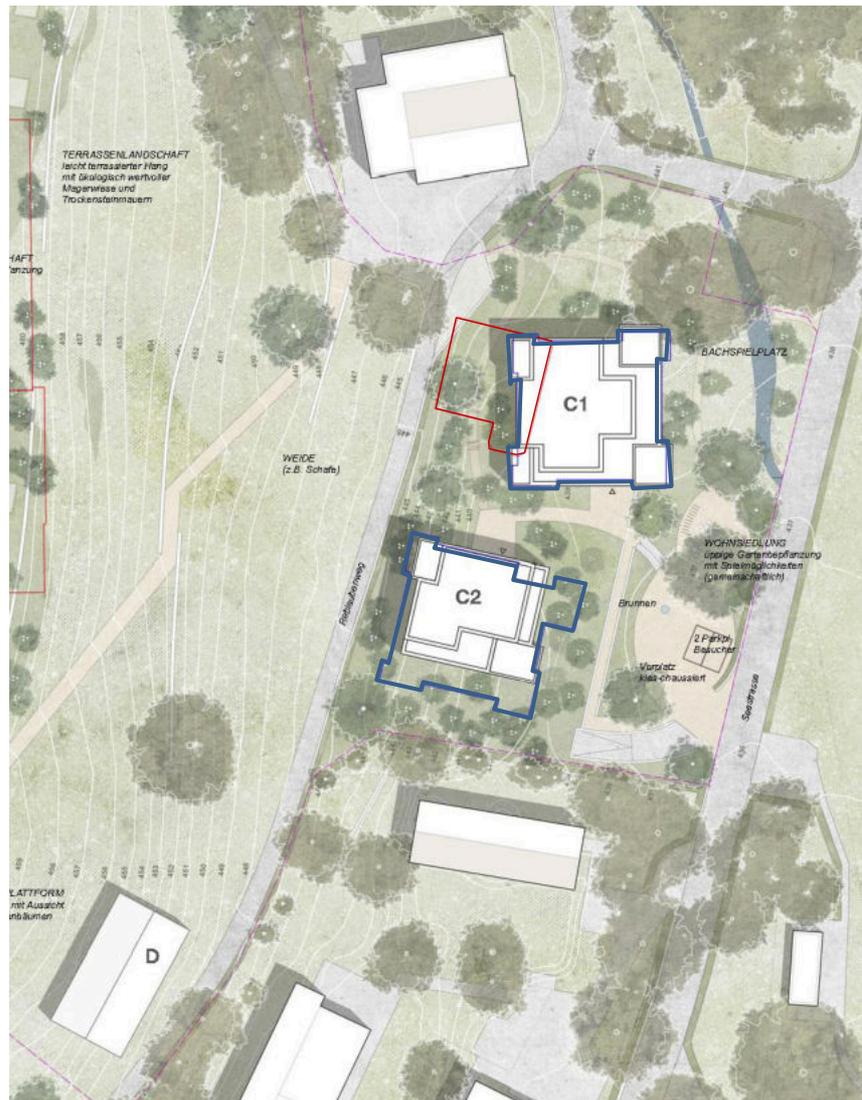


Villentypen an der Seestrasse gemäss Richtprojekt

Ortsbezug der Bauten C (Volumina und Setzung)

Beim Bestprojekt wurden zwei gleich grosse Mehrfamilienhäuser vorgeschlagen (auf nachfolgendem Planausschnitt: blau umrandet), welche vorspringende dominante Wohnausserraumbereiche (Balkone) aufwiesen.

Das zur Verfügung stehende Areal reichte nicht aus, um den angestrebten Charakter «Wohnen im Park» umzusetzen.



Rot: Heutiger Bestand. Blau: Bestprojekt. Weiss: neues Gebäudekonzept gemäss vorliegendem Richtprojekt

Gemäss den bestehenden, sehr unterschiedlichen Gebäudestrukturen an der Seestrasse werden die Volumina im überarbeiteten Richtprojekt in Grösse und Wohnungsstruktur ebenfalls differenziert und unterschiedlich ausgebildet. Dabei wird das

südliche Wohngebäude wesentlich verkleinert und vom Strassenraum zurückgesetzt. Die Bebauung an der Seestrasse verändert sich dadurch stark:

- Das grössere Gebäude liegt näher an der Seestrasse und prägt den Strassenraum, auch von Süden her.
- Das südliche Gebäude wird im Volumen stark verkleinert und Richtung Hang zurückversetzt.
- Mit diesen Gebäudestellungen entsteht strassenseitig ein zusammenhängender Freiraum, der als Parklandschaft ausgestaltet wird.
- Das kleinere Gebäude nimmt spürbar Rücksicht auf das südlich anschliessende bestehende Wohngebäude (keine direkte Gegenüberstellung mehr und grösserer Grenzabstand).
- Die beiden Neubauten weisen 3 Wohngeschosse und ein Attikageschoss auf. Beim kleineren südlichen Gebäude reduziert sich hangseitig aber die sichtbare Gebäudehöhe um 1 ½ Geschosse aufgrund der Topographie.
- Durch die versetzte Stellung der Neubauten «über Eck» fällt auch die direkte Gegenüberstellung der beiden Neubauten mit geringem Gebäudeabstand weg.
- Beim kleineren, rückversetzten Gebäude wird die Zahl der Wohnungen reduziert (eine statt zwei Wohnungen pro Geschoss). Die beiden Gebäude unterscheiden sich dadurch auch bezüglich Wohnungs-Standard.

Ortsbezug des Gebäudes D am Reblaubenweg

Gemäss Bestprojekt war hangseitig des Reblaubenwegs ein Doppel-EFH vorgesehen.

Dieser Baubereich schliesst die Gruppe der angrenzenden bestehenden EFH-Bauten ab. Allerdings tritt dieses Gebäude als Doppel-EFH am Hang zu stark in Erscheinung. Es wird darum auf **ein** EFH mit reduzierter Gebäudehöhe beschränkt.

3.5 Gemeinschaftsraum und Spielanlagen beim Gehöfthaus

3.5.1 Anträge

Antrag Gemeinderat

Das Gehöfthaus mit Gemeinschaftsraum hat Potential für eine Nutzung durch die Nachbarschaft. Eine Zusammenarbeit mit dem Ortsverein ist anzustreben.

Antrag Gemeinderat

Die angedachten Spielanlagen beim Gehöfthaus sind für verschiedene Altersstufen auszugestalten und öffentlich zugänglich zu halten. Einer gemeinsamen Nutzung mit den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern im Areal und damit einer Anrechnung an die gemäss 1§ 158 PBG zu erstellenden Spielplätzen und Freizeitanlagen sind wir nicht abgeneigt. Der Unterhalt dieser Spielanlagen muss unabhängig davon noch geregelt werden.

3.5.2 Berücksichtigung des Antrags im Richtprojekt

Der Waldspielplatz hinter der Scheune bietet spezifisch für ältere Kinder einen attraktiven Aufenthaltsort und ist für die Öffentlichkeit zugänglich.

Das nachfolgende Bild zeigt den Zugangsbereich zum Quartier:

- Auf der rechten Seite der gemeinschaftliche Quartier-
raum mit Vorplatz
- Auf der linken Seite der Aufenthalts- und Spielplatz bei
der Scheune
- In der Mitte die neuen Wohnneubauten mit dem gemein-
schaftlichen Vorplatz und der Abfahrt in die Tiefgarage.



Im Kap. 3.3.2 werden Nutzung und Ausstattung des Spielplatzes bei der Scheune thematisiert.

3.5.3 Zusicherungen der Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin stellt in Aussicht:

- Eine Zusammenarbeit mit dem Ortsverein über die Nutzung des Gemeinschaftsraums ist erwünscht.
- Die Spielanlagen beim Gehöfthaus sollen sowohl der Bebauung (im Sinne von § 158 PBG) als auch den Spaziergängern zugänglich sein. Unterhalt und Haftpflicht sind zwischen Eigentümerschaft und Gemeinde so zu regeln, wie dies bei öffentlichen Spielanlagen in der Gemeinde üblich ist.

3.6 Wohnungsgrundrisse

3.6.1 Anträge

Antrag Grundeigentümerin

Verschiedene Grundrisse sollen im Rahmen der Weiterbearbeitung optimiert werden.

3.6.2 Berücksichtigung des Antrags im Richtprojekt

Es wurden bei den Grundrissen folgende Änderungen vorgenommen:

- Gehöfthaus: Vier statt fünf Maisonette-Wohnungen: Die Wohnungen wurden entsprechend breiter und grösser.
- Angebote an Nebenräumen und Reduits in den Wohnungen verbessert.
- Die Baugruppe B4 – B6 wird beim Mittelhaus 3-geschossig, Randhäuser weisen 2 Geschosse auf. Baugruppe erscheint kompakter und eigenständiger.
- Veränderte Grundrissstruktur bei der Baugruppe B.

4 Projektbeschreibung: Mehrwerte für die Öffentlichkeit

4.1 Einwohnerratsbeschluss 2017

Der Einwohnerrat behandelte 2017 den Bericht und Antrag des Gemeinderats zu den Tourismuszonen auf der Halbinsel und nahm zum Bericht zustimmend Kenntnis. In diesem Bericht wird eine Umzonung der Tourismuszonen wie folgt umschrieben:

«Unter der Voraussetzung, dass für die Öffentlichkeit ein dauerhafter signifikanter Mehrwert geschaffen wird, kann über eine Umzonung eines Teils der Sonderbauzone Tourismus in eine Wohnzone diskutiert werden».

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, das Areal weitgehend für Wohnzwecke zu nutzen und die Auflagen und Bedingungen der Gemeinde zu erfüllen.

4.2 Workshopverfahren formuliert Mehrwerte für die Öffentlichkeit

An den Workshops waren beteiligt:

- Vertreter der Fraktionen aus dem Einwohnerrat
- Vertreter aus der Nachbarschaft
- Vertreter der Ortsvereine.

Der Workshop 1 befasste sich mit dem Mehrwert für die Öffentlichkeit, der im Projekt erwartet wird.

Die wichtigsten Anliegen aus dem Workshop 1 werden im Folgenden nochmals zusammengefasst:

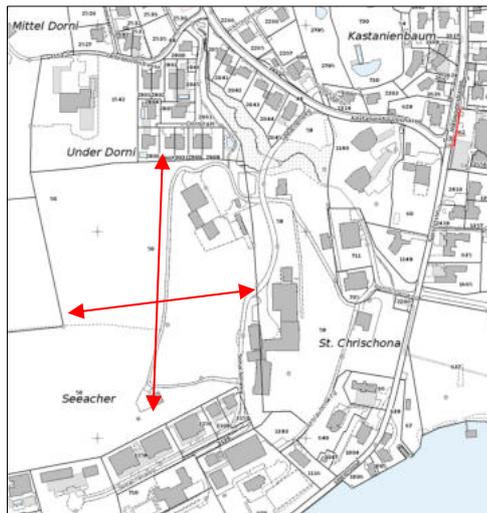
- Hoher ästhetischer Anspruch an die Erscheinung der Bauten, auch vom See her, bezüglich Materialwahl und Farbgebung (Bebauung «kaschieren»).
- Bauweise an die Topographie anpassen (Differenzierung des Areals in Teilgebiete aufgrund der Topographie)
- Offene, parkähnliche Überbauung, ökologische Aufwertung (auch Kastanienhaine, Obstbäume, Renaturierung Althausbach).
- Die Erschliessung soll hauptsächlich über den Seeacherweg abgewickelt werden.
- Quartiertreff (Mehrzweckraum mit Aussenraum).

- Die Hochbauten sollen sich auf das Gebiet östlich des Seeacherwegs beschränken.



Freihaltung des Areals westlich des Seeacherwegs

- Ein öffentliches Fusswegnetz soll das Areal horizontal („Seeacherweg“) und vertikal (Verbindung Seeacherweg – See-strasse) durchqueren.



Anschlusspunkte zum öffentlichen Wegnetz

Diese Anliegen aus dem Workshop wurden ins Programm des Wettbewerbsverfahrens einbezogen. Das Beurteilungsgremium stellte abschliessend fest, dass diese Anforderungen beim Bestprojekt grundsätzlich erfüllt sind.

In Kap. 3 werden Ausnahmen ausdrücklich festgehalten und es wird aufgezeigt, wie diese Anliegen im Richtprojekt behoben werden sollen.

4.3 Mehrwerte für die Öffentlichkeit

Beim nachfolgenden Beschrieb werden die «Mehrwerte für die Öffentlichkeit» nach zwei Gesichtspunkten differenziert:

- Mehrwerte aus der Sicht des Landschaftsschutzes
- Mehrwerte für die Bevölkerung.

4.4 Mehrwerte aus der Sicht des Landschaftsschutzes

4.4.1 Reduktion des Siedlungsraums zugunsten der Landschaft

Das Grundstück Chrischona umfasst ausgeprägt unterschiedliche Atmosphären und räumliche Bezüge:

- Der flache Landstreifen entlang der Seestrasse ist mit Villen bebaut.
- Dann folgt eine steilere unbebaute Flanke in der Fortsetzung des bewaldeten Geländeeinschnitts des Althusbachs.
- Darüber erstreckt sich die bebaute Geländeterrasse vom Althusbach bis zum südöstlichen Ende des Hügelzugs.
- Westlich des Seeacherwegs bildet Wiesland schliesslich den Übergang zur offenen Landschaft auf der Geländekuppe.

Die Tourismuszone umfasst alle diese Abfolgen von Ebenen, Hanggebieten und Terrassen. Bebaut ist lediglich die obere Terrasse. Die oben beschriebene Gliederung soll im Konzept ablesbar, sichtbar bleiben. Bebaut werden sollen nur die flachen Gebiete; die exponierte Kuppe (Gebiet 1) und die exponierte Flanke (Gebiet 2) sollen aus der Bauzone entlassen werden.



Mehrwert

Gemäss Richtprojekt soll ca. die Hälfte der bisherigen Bauzone (Tourismuszone) nicht bebaut und wie folgt genutzt werden:

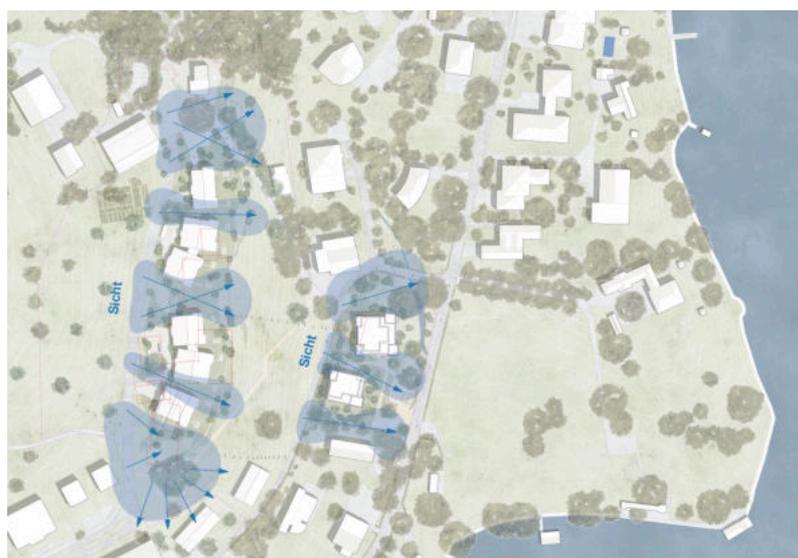
- Gebiet 1: Obstbaumbestandene Kulturlandschaft als Erweiterung des Landwirtschaftsgebiets
- Gebiet 2: Terrassierte Magerwiesen mit ökologischen Ausgleichsflächen.

4.4.2 Ökologische Vernetzung der Grünräume

Die neu geschaffenen Grünräume werden untereinander vernetzt und ökologisch aufgewertet.



Texte zu den Bildern: siehe nachfolgende Seite



Mehrwert

Zu dieser Aufwertung gehören:

- Ökologische Verbindungen zwischen den Grünräumen (erstes Bild)
- Als Gärten gestaltete Zwischenräume zwischen den Bauten (zweites Bild)
- Aussaat von ökologisch wertvollen Magerwiesen
- Planungsrechtlich gesicherte Hochstamm-Bepflanzungen gemäss Darstellung im Richtprojekt
- Trockenmauern im Hanggebiet als spezielle Kleintierlebensräume (Ergänzung der bestehenden Lebensräume).

4.4.3 Bachöffnung und Bachrenaturierung

Der Althusbach tangiert das Areal Chrischona nur am Rande.



Mehrwert

- Bachöffnung in maximal möglicher Längs- und Querausdehnung.
- Bachöffnung wird so projektiert, dass eine Fortführung der Bach-Renaturierung auf dem Nachbargrundstück Richtung See jederzeit möglich ist.
- Eine Zugänglichkeit zum Wasser im geöffneten Bachbereichs (siehe auch Kap. 4.5.2).

4.4.4 Lage der Wohnbauten am Seacherweg

Baustandorte bewahren grosszügige Freihaltung des Känzeli

Die bestehende Hotelfachschule liegt heute am Süden des Areals, an der meist exponierten Lage des Areals Chrischona (aber eigentlich auch schönste Wohnlage). Die Neubebauung hält diese exponierte Lage frei; die Bebauung wird nordwärts verschoben.



Rot: Hotelfachschule (bestehende Bauten)

Die Erscheinung der Bebauung vom See her verändert sich markant:



Heutige Sicht mit Hotelfachschule: Jeder Zwischenraum zwischen den Parkbäumen im Vordergrund, von jedem Standort aus, ist durchgehend bebaut



Künftige Sicht mit unbebautem Känzeli (links) und mit Zwischenräumen zwischen den Baugruppen (rechts); diese Freiräume sind von jedem Standort aus sichtbar.

Mehrwert

- Mit der Verschiebung der Neubauten Richtung Norden wird der exponierteste Teil der Liegenschaft als «Känzeli» freigehalten (Nutzung und Bedeutung des Känzeli: siehe Kap. 3.2.2).
- Die lange Gebäudefront der heutigen Überbauung wird ersetzt durch zwei Gebäudegruppen, die stark gegliedert und als 2 x 3 Einzelgebäude in Erscheinung treten.

4.4.5 Erscheinung der Bauten

Gegenüber der heutigen Bebauung (nachfolgendes Bild) wird die landschaftliche Einordnung der Neubauten (Bild auf nächster Seite) wesentlich verbessert.



Heutige Bebauung beim Känzeli bezüglich Lage und Farbgebung



Veränderte Erscheinung, einschliesslich Farbgebung, Materialisierung und Gliederung werten das Landschaftsbild wesentlich auf

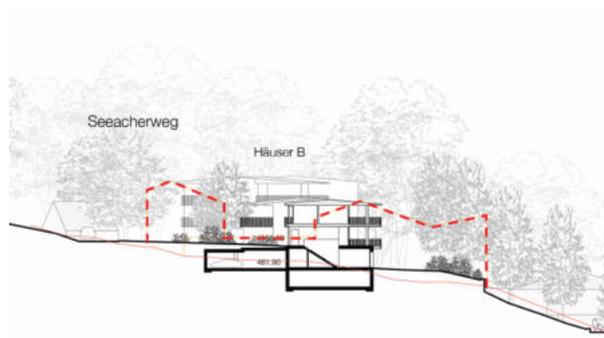
Mehrwert

- Die Fassadengestaltung der Wohnbauten schafft starken Bezug zum Ort: Holzfassade, offene transparente Fassadenstruktur, dunkle Farbgebung, leicht geneigtes Satteldach.

4.4.6 Von der Kante rückversetzte Standorte der Wohnbauten

Im Wettbewerb wurden sehr unterschiedliche Konzepte erarbeitet (doppelzeilige oder weilerartige Überbauungen). Das Bestprojekt operiert mit einer einzeiligen Bebauung, die ermöglicht, dass für den Standort der Bauten eine grosse Flexibilität entsteht.

Gegenüber den heutigen Bauten (in nachfolgender Skizze: rot) werden die Neubauten wesentlich hinter die Hangkante zurückgesetzt.





Mehrwert

- Vor den Wohnbauten entstehen Wohngärten, die gegenüber dem See als Sichthindernis wirken. Das jeweils untere Geschoss der Neubauten ist vom See her nicht sichtbar.
- Bei der Bepflanzung der Gärten soll über Bepflanzungsbestimmungen eine weitere gezielte Artenförderung umgesetzt werden.

4.5 Mehrwerte für die Bevölkerung

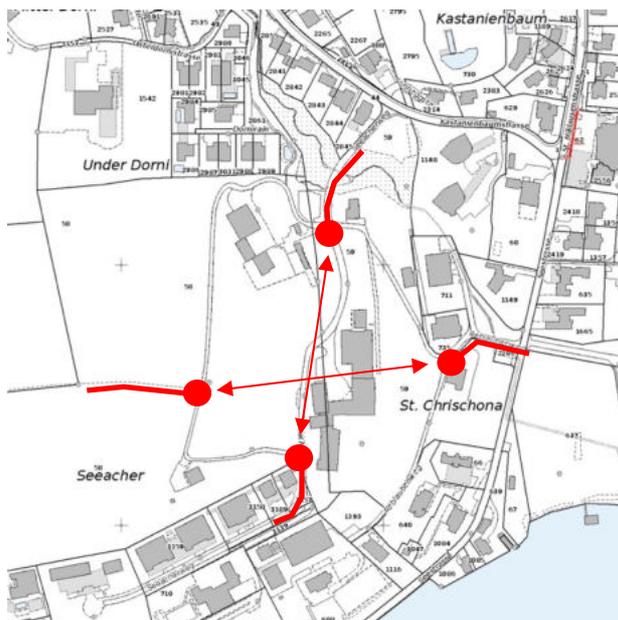
Mit der Beschränkung der bebaubaren Gebiete entstehen grössere zusammenhängende und untereinander verbundene Grünräume mit hohem ökologischem Wert.

Diese Grünräume werden für die Öffentlichkeit gezielt geöffnet und zugänglich gemacht:

4.5.1 Öffentliche Fusswegverbindungen

Gemäss Richtplan Fuss- und Veloverkehr der Gemeinde Horw liegen im Areal Chrischona keine öffentlichen Fusswege.

Die umliegenden bestehenden Wegverbindungen werden durch das Projekt Chrischona erweitert und verbunden:



Anforderungen gemäss Gemeinde und Workshop



Öffentliches Wegnetz gemäss Richtprojekt

Mehrwert

Aufgrund des Konzepts werden folgende neue Fuss- und Wanderwegverbindungen geschaffen und als öffentliche Wege gesichert:

- Seeacherweg wird öffentliche Fusswegverbindung (Wegverbindung Nord – Süd).
- Die beiden Grünräume werden von Westen her zum Seeacherweg, über den Grünraum am Hang zur Seestrasse mit einem öffentlichen Fussweg verbunden.
- Der bisherige landwirtschaftliche Flurweg bleibt als öffentlicher Fussweg bestehen.

4.5.2 Aufenthaltsorte für die Bevölkerung

Das neue Fusswegnetz wird mit speziellen Aufenthalts- und Gemeinschaftsorten ergänzt:



Rote Kreisflächen: öffentlich zugängliche Aufenthaltsorte gemäss nachfolgendem Beschrieb

Mehrwert

Für die Öffentlichkeit besonders attraktive Orte:

- **Belvedere (Känzeli):** Attraktiv gestalteter Aussichts- und Aufenthaltsort an exponierter Lage
- **Bachspielplatz,** gestaltet im Rahmen der Renaturierung des Althusbachs
- **Quartiertreff** für das ganze Quartier Kastanienbaum mit Kulturraum im Wohn-Neubau beim Landwirtschaftshof, mit bestehendem Schopf als Ort verschiedenster Aktivitäten und einem gemeinschaftlichen Vorplatz. Erwünschte Führung des Kulturraums durch den Quartierverein Kastanienbaum.

Weitere Orte der Kultur und der Gemeinschaft:

- Das alte **Waschhaus** wurde im bisherigen Verfahren wenig beachtet. Dieses Gebäude soll bestehen und erneuert werden. Im Vordergrund stehen Verwendungszwecke als Atelier resp. für kulturelle Zwecke (siehe im Plan oben: «Atelier», im Situationsplan: Baubereich E).
- In der Nähe des Gehöfthauses soll in der Streuobstwiese ein **Pflanzgartenareal** für die Bewohner zur Verfügung stehen.

5 Antrag auf Umzonungs- und Bebauungsplanverfahren

Das vorliegende Richtprojekt wurde im Rahmen des vom Gemeinderat gewünschten Wettbewerbsverfahrens erarbeitet.

Dieses Verfahren wurde auf Initiative der Grundeigentümerin wesentlich ausgeweitet: Mit zwei zusätzlichen Workshops und der Anhörung des Vorstands eines Schutzverbandes wurden mögliche Interessierte und Betroffene frühzeitig ins Verfahren einbezogen und das Wettbewerbsprogramm aufgrund der Anträge und Anliegen erweitert.

Der grosse Aufwand hat sich gelohnt: Das Beurteilungsgremium und der Workshop 2 entschieden sich einstimmig für das vorliegende Richtprojekt.

Sowohl für die Landschaft, wie auch für die Bevölkerung, sicher aber gegenüber der heute bestehenden Bebauung, zeigen sich Mehrwerte in hohem Masse.

Die Grundeigentümerin ist überzeugt, mit diesem Projekt die Erwartungen des Einwohnerrats gemäss Bericht von 2017 erfüllen zu können.

Die Grundeigentümerin stellt dem Gemeinderat darum folgenden Antrag:

- a. Das vorliegende Richtprojekt soll auf dem Areal Chrischona realisiert werden können.
- b. Die Tourismuszone Chrischona soll durch Wohn- und Grünzonen ersetzt werden, die auf das vorliegende Richtprojekt abgestimmt sind.
- c. Mit einem Bebauungsplan sollen die Qualitäten des Projekts und die Mehrwerte für die Öffentlichkeit planungsrechtlich gesichert werden.
- d. Beide Verfahren, das Umzonungs- und das Bebauungsplanverfahren, sind gleichzeitig durchzuführen.