

GEMEINDERAT

Bericht und Antrag

Nr. 1695
vom 17. März 2022
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Planungsbericht «Arealentwicklung Chrischona»

1 Einleitung

Das «Chrischona» in Kastanienbaum war lange Zeit ein vom Diakonissen-Mutterhaus St. Chrischona betriebenes Kurheim, bis es 1989 geschlossen wurde. Ab diesem Zeitpunkt erfolgten verschiedene Zwischennutzungen. Seit 2013 ist das International Management Institut (IMI) eingemietet und verwendet das Areal als Campus. Die Gebäude sind zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und weisen umfangreichen Sanierungsbedarf auf. Weil sich das Diakonissen-Mutterhaus St. Chrischona künftig auf seine Kernaufgaben konzentrieren will, wurde das Areal an die AWS Chrischona AG (eine Gesellschaft der Arthur Waser Stiftung mit Sitz in Luzern) verkauft.



Abbildung 1 Grundstück-Nr. 59, GB Horw Quelle: geo.lu.ch

Das Grundstück befindet sich mehrheitlich in der Sonderbauzone Tourismus, die gemäss Bau- und Zonenreglement dem Aus- und Aufbau von Tourismuseinrichtungen wie Hotels und Restaurants sowie Anlagen zur Naherholung dient. Sie sind in angemessener Weise öffentlich zugänglich zu gestalten. Die derzeitige Nutzung der Gebäude als Hotelfachschule beruht auf der Bestandesgarantie und entspricht nicht den Zonenbestimmungen.

Der Einwohnerrat hat sich am 26. Oktober 2017 mit der Tourismusedwicklung in Horw intensiv auseinandergesetzt (Bericht und Antrag Nr. 1603). Dabei ging es auch um die vorliegende Sonderbauzone Tourismus Chrischona. Schon damals ging es um eine allfällige Weiterentwicklung des Areals aufgrund des bevorstehenden Weggangs der Hotelfachschule. Im damaligen Planungsbericht an den Einwohnerrat vertrat der Gemeinderat die Haltung, die bestehenden funktionierenden touristischen Angebote mit möglichst guten Rahmenbedingungen zu unterstützen. Jedoch sah er für weitere Hotelanlagen, wie beispielsweise auf dem Areal Chrischona, kein weiteres Potenzial.

Auf der Grundlage dieser Analyse sah der Gemeinderat eine Nutzung der Sonderbauzone Tourismus Chrischona im engeren Sinne als nicht mehr realistisch an. Deshalb wurden im Planungsbericht Tourismusedwicklung vom 7. September 2017 die Zielsetzung und das weitere Vorgehen wie folgt formuliert:

Zielsetzung des Gemeinderats

- *Besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild*
- *Hohe Qualität in Architektur, Freiraum und Erschliessung*
- *Öffentlich zugängliches Angebot für Aufenthalt und Freizeit*
- *Gewährleistung einer angemessenen Aussicht vom Seeacherweg (z. B. Panoramaweg)*
- *Öffentliche zugängliche Fusswegverbindung Seeacherweg-Seestrasse*
- *Ökologische Vernetzung von Halbinsel und See*

Weiteres Vorgehen

Aus Sicht des Gemeinderates steht der Bau einer grösseren Hotelanlage aus ähnlichen Gründen wie bei der Liegenschaft Oberrüti nicht im Vordergrund. Unter der Voraussetzung, dass für die Öffentlichkeit ein dauerhafter signifikanter Mehrwert geschaffen wird, kann über eine Umzonung eines Anteils der Sonderbauzone Tourismus in eine Wohnzone diskutiert werden.

Für eine allfällige Umzonung und die damit verbundenen Auflagen (Mehrwertabgabe, Infrastrukturvertrag) wird ein separater B+A ausgearbeitet und Ihnen zur Beratung vorgelegt.

Der Einwohnerrat nahm den Planungsbericht Tourismusedwicklung nach intensiver Diskussion am 26. Oktober 2017 mit 13:12 Stimmen zustimmend zur Kenntnis.

2 Planungsanstrengungen der Grundeigentümerin

Der Bericht und Antrag Nr. 1603 «Planungsbericht Tourismusentwicklung» vom 7. September 2017 und das Protokoll der Einwohnerratssitzung vom 26. Oktober 2017 mit dem Diskussionsverlauf der Beratung durch den Einwohnerrat bildeten dann auch die Grundlage für das von der Grundeigentümerin beabsichtigte Verfahren zur Arealentwicklung. Die Grundeigentümerin hat sich aufgrund der Komplexität und der vielfältigen Ansprüche an die Arealentwicklung für ein begleitetes Projektverfahren «Arealentwicklung Chrischona, Kastanienbaum – Horw» nach dem folgenden Ablauf entschieden:

Verfahrensschritte	Zeitraum
– Workshop 1 (Partizipation) • Diskussion über die öffentlichen Mehrwerte • Teilnehmende aus dem Einwohnerrat, der Nachbarschaft, von Schutzverbänden und des Ortsvereins	Februar 2020
– Start zum begleitetem Projektverfahren • Begleitgremium wird eingesetzt	März 2020
– Verfahren Stufe 1 • 5 Planerteams • Kontakt/Mitarbeit von Schutzverbänden	April – Juli 2020
– Verfahren Stufe 2 • 2 Planerteams	August 2020 – Juni 2021
– Workshop 2 (Partizipation) • Präsentation und Diskussion des Bestprojekts, welches für das Richtprojekt weiterbearbeitet wird.	Juni 2021
– Abschluss des begleitetem Projektverfahrens	Juli 2021
– Schriftliche Stellungnahme Gemeinderat zum Bestprojekt	30. September 2021
– Bearbeitung der Anliegen Gemeinderat, Begleitgremium und Workshop 2 für das Richtprojekt	Herbst 2021
– Einreichung Richtprojekt • Beratung und Verabschiedung Richtprojekt durch Begleitgremium	Februar 2022

Das Richtprojekt liegt nun vor und wird am 7. April 2022 anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung der interessierten Bevölkerung vorgestellt.

3 Richtprojekt

Das Beurteilungsgremium hat als Bestprojekt den Entwurf der Meletta Strebel Architekten AG (MSA), Luzern/Zürich und der Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten AG, Zürich, evaluiert. Aufgrund verschiedener Anliegen der Grundeigentümerin, des Beurteilungsgremiums und des Gemeinderates wurde das Projekt weiterbearbeitet und liegt nun als Richtprojekt für die Erstellung eines Bebauungsplans und einer Teilzonenplanänderung vor.

Mit den zwei Wohngebäuden entlang der Seestrasse und der Bebauung entlang des Seeacherwegs gibt es eine klare Verteilung der bebauten und unbebauten Gebiete innerhalb des Areals. Die öffentlichen Nutzungen liegen hauptsächlich bei der Aussichtskanzel «Känzeli», beim Quartierspielplatz, beim Mehrzweckraum im Gebäude A und bei der öffentlichen Durchwegung. Entgegen der schematischen Nutzungsverteilung aus dem Planungsbericht Tourismusentwicklung liegt die öffentliche Nutzung im Norden und Süden des Perimeters. Eine geringere Qualität für den öffentlichen Mehrwert kann dadurch nicht festgestellt werden, da damit insbesondere auch die Freihaltung der Wiese zwischen Seestrasse und Seeacherweg ermöglicht werden kann. Das Gebiet östlich des Seeacherwegs bleibt unbebaut. Dies war unter anderem ein Anliegen aus dem ersten Workshop für das Wettbewerbsprogramm.

Durch das begleitete Projektverfahren mit einem Beurteilungsgremium, welches durch Fachpersonen besetzt ist, konnten die erforderlichen Qualitäten in Freiraum und Architektur gewährleistet werden. Die Eingliederung der Gebäude an der Hanglage wurde gut gelöst. Mit der Materialisierung und Gebäudesetzung wird der landschaftliche Eingriff gegenüber dem heutigen Bestand verkleinert. Die Aufgliederung in einzelne Gebäude gibt der ganzen Bebauung am Seeacherweg eine gewisse Leichtigkeit.

Die detaillierten Unterlagen zum Richtprojekt liegen diesem Bericht und Antrag bei.

4 Mehrwert

Die Arealentwicklung führt, neben dem schonenden Umgang mit der Landschaft, zu folgenden im öffentlichen Interesse liegenden Mehrwerten:



Abbildung 2 Schema Nutzungen und öffentliche Orte

4.1 Känzeli

Die Aussichtskanzel «Känzeli» im Süden des Areals ist ein zentrales Element für die Aufwertung im Quartier und für die Öffentlichkeit. Die herausragende Aussicht auf den Vierwaldstättersee und das Alpenpanorama wird für die Bevölkerung ermöglicht. Dies gilt es im Bebauungsplan klar zu sichern und die entsprechenden Vereinbarungen mit der Eigentümerin sind abzuschliessen.

Das Gehöfthaus (Gebäude A) hat Potenzial für eine Nutzung durch die Nachbarschaft. Mit dem Bebauungsplan sollen die entsprechenden Raumsicherungen und Nutzungsvorgaben konkretisiert werden. Eine Einbindung des Ortsvereins Kastanienbaum - St. Niklausen für den Betrieb eines solchen Gemeinschaftsraumes ist wünschenswert.

4.2 Öffentliche Fusswegverbindungen

Der Richtplan Fuss- und Veloverkehr sieht in diesem Bereich einen Teil einer neuen Wanderwegverbindung Hinterboden - Seeacherweg (Massnahme 44) vor. Die geplante Wegerschliessung im Richtprojekt unterstützt die vorgesehene Wanderwegverbindung. Zudem sollen die Wegverbindungen in Ost-West-Richtung mit entsprechenden Fusswegrechten der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Der Bau neuer Wege und die Einräumung von Wegrechten schaffen

nicht nur unmittelbare Mehrwerte, sondern auch die Grundlage für längerfristig geplante zusätzliche Fusswege.

4.3 Freiräume / ökologische Vernetzung

Das Richtprojekt bezeichnet verschiedene Freiraumtypen mit unterschiedlichen Nutzungsabsichten. Zum einen dienen sie dem Aufenthalt und der Erholung der Menschen, und zum anderen gibt es ökologische Ausgleichsflächen für die Natur, die mit umliegenden Freiräumen vernetzt sind. Es gilt, die Qualitäten des Freiraumes im Bebauungsplan konkret zu hinterlegen und zu sichern. Dazu soll mit dem Bebauungsplan ein detaillierter Umgebungsplan erarbeitet werden, der auf dem Richtkonzept beruht.

4.4 Angebot für den Ortsverein Kastanienbaum - St. Niklausen

Mit der Arealentwicklung Chrischona soll auch direkt die Nachbarschaft profitieren können. Der Integration der Neubebauung in die bestehende Quartierstruktur ist dabei besondere Beachtung zu schenken. Beim begleiteten Projektverfahren war eine Vertretung des Ortsvereins Kastanienbaum - St. Niklausen mit beratender Stimme involviert. Bei der weiteren Ausarbeitung des Quartierspielplatzes soll die Nachbarschaft in geeigneter Form weiter mitwirken können. Der Gemeinderat kann sich vorstellen, dass die Gemeinschaftsräume im Gehöfthaus (Gebäude A) vom Ortsverein betrieben werden. Auf jeden Fall sollen diese Räume nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern des Areals Chrischona zur Verfügung stehen, sondern auch der Nachbarschaft zugänglich gemacht werden.

4.5 Bachöffnung

Die Bachöffnung mit dem Spielplatz wird begrüsst und als Projekt weiterverfolgt. Im Bebauungsplanverfahren sollen dazu die Rahmenbedingungen (bspw. Raumsicherung) geschaffen werden. Die Hoheit über eine Bachöffnung liegt jedoch beim Kanton. Von der Gemeinde wird eine Bachöffnung über den Perimeter des vorliegenden Richtprojekts hinaus angestrebt.

4.6 Arealentwicklung wird sichergestellt

Wie einleitend erwähnt, weisen die bestehenden Gebäude erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Nutzungsmöglichkeiten werden immer mehr eingeschränkt. Eine Sanierung und Weiterentwicklung im Bestand ist aus verschiedenen Gründen nicht zielführend, insbesondere aufgrund der Bausubstanz und der nicht zonenkonformen Nutzung durch das IMI. Das IMI bemüht sich denn auch schon seit längerer Zeit um neue Räumlichkeiten respektive einen neuen Standort. Mit der nun geplanten Arealentwicklung wird verhindert, dass das Areal zu einer Brache wird. Das Richtprojekt zeigt gegenüber dem Bestand hinsichtlich der landschaftlichen Eingliederung Vorteile.

4.7 Raumplanungsrechtliche Mehrwerte

Die Aufarbeitung der Planungsvorteile nach §§ 105 ff Planungs- und Baugesetz erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung. Zurzeit können dazu noch keine konkreten Angaben gemacht werden.

5 Weiteres Vorgehen

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wollen wir den Einwohnerrat über das Richtprojekt und den vorgesehenen Start der planungsrechtlichen Arbeiten (Erarbeitung Bebauungsplan und Vorbereitung Zonenplanänderung) informieren.

Nach der Kenntnisnahme des Bericht und Antrags durch den Einwohnerrat wird das Baudepartement auf der Basis des vorgestellten Richtprojektes und unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Beratung des vorliegenden Planungsberichts einen Bebauungsplan erarbeiten. Zeitgleich mit dem Bebauungsplan wird eine Teilzonenänderung vorbereitet. Die entstehenden Kosten sind durch die Grundeigentümerin zu tragen. Das Verfahren wird, wie im Räumlichen Entwicklungskonzept 2040 beschrieben, unabhängig von der Teilrevision Ortsplanung durchgeführt.

6 Würdigung

Die als Kurheim konzipierte und erbaute Anlage «Chrischona» ist in die Jahre gekommen und weist erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die heutige Nutzung durch das IMI wird nicht mehr unbegrenzt möglich sein. Weil die Nutzung durch das IMI grundsätzlich nicht zonenkonform ist und auf der Bestandesgarantie beruht, sind substanzielle Investitionen, bis hin zum Ersatzbau, nicht realistisch. Ob und welche Nutzung bei einem Auszug des IMI noch möglich ist, bleibt ungewiss. Es stellt sich damit die grundsätzliche Frage, was mit dem Areal mittelfristig passieren soll. Aus der Beratung des «Planungsberichts Tourismusentwicklung» ist hervorgegangen, dass sich Einwohnerrat und Gemeinderat vorstellen können, auf dem Areal eine Wohnnutzung zuzulassen, sofern der Eingliederung in die landschaftlich sehr sensible Lage grosse Beachtung geschenkt wird und zudem für die Öffentlichkeit ein dauerhafter signifikanter Mehrwert entsteht. Die Grundeigentümerin hat vor diesem Hintergrund ein umfassendes, sorgfältig aufgesetztes Arealentwicklungsverfahren mit partizipativer Mitwirkung durchgeführt. Daraus ist ein Richtprojekt hervorgegangen, welches sich sehr gut in die Landschaft eingliedert, eine Verbesserung gegenüber der heutigen Bebauung darstellt und für die Öffentlichkeit verschiedene Mehrwerte wie öffentliche Durchwegung, Aussichts- und Aufenthaltsorte, Bachspielplatz und Quartiertreff schafft. Zudem wird die ökologische Vernetzung verbessert. Der Gemeinderat begrüsst das Ergebnis aus dem begleiteten Projektverfahren. Damit die Arealentwicklung in der vorgesehenen Art und Weise stattfinden und das Richtprojekt mit der geforderten Sorgfalt und Qualität umgesetzt werden kann, beabsichtigt der Gemeinderat, das Bebauungsplanverfahren und das Umzonungsverfahren koordiniert zu starten.

7 Strategiereferenz

Diese Massnahme dient der Umsetzung der folgenden Leitsätze in der Gemeindestrategie:

- 1 Lebensraum gestalten
- 2 Natur schützen und Erholungsraum sichern
- 3 Gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken

8 Anträge

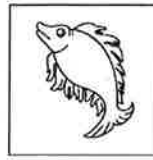
Wir beantragen Ihnen,

- den Planungsbericht «Arealentwicklung Chrischona» zur Kenntnis zu nehmen.

Ruedi Burkard
Gemeindepräsident

Irene Arnold
Gemeindeschreiberin

- Anhang 1: Planungsbericht Tourismusentwicklung Nr. 1603 vom 7. September 2017
- Anhang 2: Begleitbrief Arthur Waser Stiftung Chrischona AG an Gemeinderat vom 9. Februar 2022
- Anhang 3: Richtprojekt Arealentwicklung Chrischona Kastanienbaum – Horw vom 1. März 2022
- Anhang 4: Bericht zum Richtprojekt des Begleitgremiums vom 26. Januar 2022



Einwohnerrat **Beschluss**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1695 des Gemeinderates vom 17. März 2022
 - gestützt auf den Antrag der Bau- und Verkehrskommission
 - in Anwendung von Art. 28 Abs. 3 lit. e und Art. 31 Abs. 1 lit. a und f der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

Der Planungsbericht «Arealentwicklung Chrischona» wird zur Kenntnis genommen.

Horw, 19. Mai 2022

Stefan Maissen
Einwohnerratspräsident

Irene Arnold
Gemeindeschreiberin

Publiziert: **20. Mai 2022**