

***ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN ZUM  
GESTALTUNGSPLAN ROSENFELD  
VOM 5. DEZEMBER 2007***

---



**AUSGABE  
5. DEZEMBER 2007**

---

<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN</b>	<b>3</b>
Art. 1 Zweckbestimmung	3
Art. 2 Perimeter	3
Art. 3 Rechtsgrundlagen	3
<b>2. AREALSTATISTIK/ZULÄSSIGE BAUDICHTE</b>	<b>4</b>
Art. 4 Arealgrösse	4
Art. 5 Parzellierung	4
Art. 6 AZ/aGF/Baudichte	4
<b>3. BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>4</b>
Art. 7 EG-Kote	4
Art. 8 Baubereiche	4
Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstände	5
Art. 10 Geschossigkeit/Bauvolumen	5
Art. 11 Dachform	5
Art. 12 Nutzungen	5
Art. 13 Gestaltung	5
<b>4. VERKEHRSANLAGEN/PARKIERUNG</b>	<b>6</b>
Art. 14 Fusswege und Trottoirs	6
Art. 15 Parkierung	6
<b>5. UMGEBUNGSFLÄCHEN</b>	<b>6</b>
Art. 16 Grünbereiche	6
Art. 17 Spielflächen	6
Art. 18 Parkwald	6
Art. 19 Vorplätze	7
<b>6. VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>7</b>
Art. 20 Containerstandorte	7
Art. 21 Gemeinschaftsheizung	7
Art. 22 Beleuchtung	7
<b>7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>7</b>
Art. 23 Ausnahmen	7
Art. 24 In-Kraft-Treten	7
<b>ANHANG 1</b>	<b>8</b>
Situationsplan (Separatdruck)	8
<b>ANHANG 2</b>	<b>9</b>
Arealstatistik zu Art. 4	9
<b>ANHANG 3</b>	<b>10</b>
zu Art. 13	10

---

# **Der Gemeinderat von Horw beschliesst**

–gestützt auf § 78 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird der Gestaltungsplan "Rosenfeld" mit folgenden Bedingungen und Auflagen genehmigt:

## **VORBEMERKUNGEN**

---

Der Gestaltungsplan Rosenfeld liegt in drei verschiedenen Zonen:

- 2-geschossige Wohnzone dicht (W2d)
- 3-geschossige Wohnzone dicht (W3d)
- Kernzone (Ke).

In dem im Jahre 1971/74 genehmigten Gestaltungsplan wurde über das ganze Areal eine Ausnutzungsziffer von 1,35 festgelegt.

In der Zwischenzeit wurde die Berechnungsweise zur Ausnutzungsziffer stark verändert. Vor allem werden die Aussenmauern nicht mehr angerechnet, was einer AZ-Erhöhung von ca. 10 % gleichkommt. Auch werden die Räume in den einzelnen Geschossen nicht mehr auf dieselbe Weise angerechnet wie 1974. Es wäre heute nur mit grösstem Aufwand möglich, die tatsächliche Ausnutzung im Gestaltungsplangebiet zu berechnen.

Mit der Neuauflage des Gestaltungsplans werden darum folgende wesentliche Änderungen zur Berechnung der Baudichte vorgenommen:

- Es werden keine Ausnutzungsziffern (AZ) und keine anrechenbaren Geschossflächen (aGF) mehr berechnet.
- Für die bestehenden Bauten gilt das bestehende Bauvolumen als massgebende Baudichte.
- Für die drei noch nicht realisierten Bauten entlang der Kantonsstrasse wird das zulässige Bauvolumen durch Baubereiche, zulässige Geschosszahlen und maximale Gebäudehöhen festgelegt.

Damit werden die Vorschriften stark vereinfacht; das Konzept Rosenfeld wird durch die äussere Erscheinung und das Ausmass der Bauvolumen gesichert und bestimmt; auf die Berechnung von Geschossflächen und Ausnutzungsziffern wird verzichtet.

## **1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN**

---

### **Art. 1**

#### **Zweckbestimmung**

Der Gestaltungsplan Rosenfeld sichert die Erstellung und Erneuerung einer Überbauung nach einheitlichem Konzept.

### **Art. 2**

#### **Perimeter**

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ergibt sich aus der Begrenzung im Situationsplan.

### **Art. 3**

#### **Rechtsgrundlagen**

Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Horw (BZR) und die kantonalen Vorschriften.

---

## 2. AREALSTATISTIK/ZULÄSSIGE BAUDICHTE

---

### Art. 4 Arealgrösse

Der Gestaltungsplan umfasst die im Anhang aufgeführten Grundstücke und Arealflächen, total 26'768 m<sup>2</sup>.

### Art. 5 Parzellierung

Die im Plan dargestellte Parzellierung hat orientierenden Charakter. Massgebend für den Gestaltungsplan ist nur der Gesamtperimeter.

### Art. 6 AZ/aGF/Baudichte

1 Massgebend für die Baudichte ist das 1971/74 genehmigte Gesamtkonzept mit der damals festgelegten Ausnützung von 1,35 für das gesamte Gestaltungsplanareal.

2 Infolge der zwischenzeitlich stark veränderten Berechnungsweise der Ausnützungsziffer (AZ) wird die Ausnützungsziffer aufgehoben. Die zulässige Baudichte wird festgelegt durch Baubereiche und die zulässigen Gebäudehöhen resp. Geschosszahlen, die dem Konzept 1971/74 entsprechen.

---

## 3. BAUVORSCHRIFTEN

---

### Art. 7 EG-Kote

1 Bei den bestehenden Bauten gelten die bestehenden EG-Koten als verbindliche Koten und die bestehenden Bauten als verbindliche Bauvolumen.

2 Für die Bauten entlang der Kantonsstrasse sind die Koten der auf die Strasse orientierten untersten sichtbaren Geschosse festgelegt. Der Strasse abgewandten Seite dürfen diese Geschosse nicht sichtbar sein resp. müssen angeschüttet oder überdeckt werden (kleinere Ausnahmen aus arbeitshygienischen Gründen bleiben vorbehalten).

3 Für die Baubereiche A1 – A3 sowie B2 – B4 gelten folgende Koten:

- Kote Boden des auf die Strasse orientierten untersten sichtbaren Vollgeschosses entlang der Kantonsstrasse (Geschoss gemäss Abs. 2): 443.50 – 444.00 m. ü. M.
- Kote OK Decke des obersten (reduzierten) Vollgeschosses: Maximal 462.20 m. ü. M.

4 Auf das notwendige Mass reduzierte technische Aufbauten sowie Sonnenkollektoren dürfen die Maximalkote der obersten Geschosse überragen.

### Art. 8 Baubereiche

1 Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Pergolen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Spiel- und Freizeiteinrichtungen und dergleichen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie sich in die Gesamtüberbauung integrieren.

2 Die Untergeschosse, insbesondere die Parkierungsgeschosse, können – unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften an der Grenze des Gestaltungsplanareals – ohne Beachtung der Baubereichsbegrenzungen erstellt werden.

---

3Bei den Baubereichen A1 – A3, sowie B2 – B4 dürfen Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im EG bergseitig und zwischen den Baubereichen über die Baubereichsbegrenzungen hinaus erweitert werden.

#### Art. 9

##### Grenz- und Gebäudeabstände

Die Baubereichsbegrenzungen gehen den allgemeinen Gebäude- und Grenzabstandsvorschriften vor.

#### Art. 10

##### Geschossigkeit/Bauvolumen

1In den Baubereichen A3, B1, B2, B3, B5, sowie in den Baubereichen C, D, E, F und G gelten die bestehenden Bauvolumen als zulässige maximale Bauvolumen.

2Die sichtbaren Fassadenflächen dürfen nicht vergrössert werden.

3Aus wohngyienischen Gründen oder bei Wohnungserneuerungen dürfen kleinere Ausnahmen bewilligt werden, wenn die Gesamterscheinung der Gebäude nicht wesentlich verändert wird und mit der Ausnahme ein gängiger Wohnstandard erreicht werden kann.

4In den Baubereichen A1, A2 und B4 gelten folgende maximalen Geschosse:

- 1 Erdgeschoss (Vollgeschoss) (nur strassenseitig sichtbar gemäss Art. 7, Abs. 2)
- 4 Obergeschosse (Vollgeschosse)
- 1 reduziertes Vollgeschoss (oberstes Geschoss: max. 80 % der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses).

5Bestehende offene Säulengeschosse sind zu erhalten.

#### Art. 11

##### Dachform

Bei Neubauten sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen und kleinere Anbauten oder Vordächer.

#### Art. 12

##### Nutzungen

1Im sichtbaren Untergeschoss sind nur kundenorientierte Dienstleistungs-, Verkaufs- und Kleingewerbebetriebe zulässig.

2Im ersten Obergeschoss sind auch Wohnungen zulässig.

3Im zweiten bis fünften Obergeschoss sind vorab Wohnungen zulässig. Andere Nutzungen (wie Büros, Dienstleistungen, Ateliers) sind gestattet, wenn sie sich ohne Emissionen in die Wohnüberbauung integrieren lassen.

#### Art. 13

##### Gestaltung

1Die in der Bebauung Rosenfeld vorherrschende äussere Gestaltung der Bauten ist für Neubauten, für Umbauten und Renovationen verbindlich.

2Zur äusseren Gestaltung gehören insbesondere

- die Formensprache (wie die Erkerbildungen)
- die Farbgestaltung (horizontale Gliederung der Fassaden rot/hellgrau)
- die unterschiedliche Fassadengliederung zwischen den unteren beiden Geschossen und den übrigen Geschossen entlang der Kantonsstrasse.

---

3 Wintergärten sind zulässig, wenn sie für die zusammenhängenden Baubereiche einheitlich gestaltet sind.

4 Die Fotos im Anhang der Vorschriften gelten als begleitende Illustrationen zur verlangten Gestaltung der Fassaden.

5 Baubereich B4 im Speziellen: Die Nordfassade (Fassade rechtwinklig zur Schöneeggstrasse) der Hochbaute im Baubereich B4 ist auf einer Länge von mind. 5.0 m – gemessen ab ihrer südöstlichsten Ecke – in allen Geschossen (inkl. Attikageschoss) als geschlossene Fassade in massiver Bauweise, d.h. ohne Balkone, Terrassen und Fensteröffnungen auszubilden.

#### **4. VERKEHRSANLAGEN/PARKIERUNG**

---

##### Art. 14 Fusswege und Trottoirs

1 Die im Plan dargestellten Fusswege dienen der quartierinternen Fussgängerverbindung.

2 Die im Plan speziell dargestellten Fusswegverbindungen sind öffentlich begehbar. Sie sind für öffentliche Dienste befahrbar.

##### Art. 15 Parkierung

1 Offene Parkplätze (Besucherparkplätze) sind nur an den im Plan festgelegten Orten zulässig.

2 Die übrigen Parkplätze sind in den Untergeschossen resp. in unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen. Die Zu- und Wegfahrten zu den Sammelgaragen gem. Plan sind abschliessend.

3 Die Zahl der erforderlichen Parkplätze wird im Rahmen der Baubewilligungen festgelegt.

#### **5. UMGEBUNGSFLÄCHEN**

---

##### Art. 16 Grünbereiche

1 Die im Plan dargestellten Grünbereiche (Umgebungsflächen) sind als allgemein zugängliche, begehbbare Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

2 Private, für einzelne Wohnungen nutzbare Grünbereiche sind nur in einem beschränkten Bereich (unmittelbar vor den Wohnungen) zulässig.

##### Art. 17 Spielflächen

Die Spielflächen gemäss Plan haben orientierenden Charakter. Sie dürfen in Zahl und Ausmass nicht reduziert werden und sollen in ihrer Vielfältigkeit den unterschiedlichen Ansprüchen von Kindern in unterschiedlichem Alter Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Zeitgemässe Erneuerungen sind erwünscht.

##### Art. 18 Parkwald

Die bestockte Fläche gemäss Plan muss erhalten und unterhalten werden. Sie wird vom Fusswegnetz erschlossen und ist öffentlich zugänglich.

---

Art. 19  
Vorplätze

Die Vorplätze (gestaltete Platzbereiche) dienen dem Zugang zu den Gebäuden, insbesondere zu den Geschäften entlang der Kantonsstrasse. Sie sind attraktiv und fussgängerfreundlich zu gestalten. Der Verkauf an Marktständen ist gestattet.

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

---

Art. 20  
Containerstandorte

Die Containerstandorte gemäss Plan sind verbindlich.

Art. 21  
Gemeinschaftsheizung

Der Anschluss an die bestehende gemeinsame Quartierheizung ist obligatorisch.

Art. 22  
Beleuchtung

Die Beleuchtung entlang der Strassen und arealinternen Fusswege wird im Rahmen und auf Kosten der Baubewilligungen oder auf Antrag einer Mehrzahl der angrenzenden Baubereichs-Bewohnerinnen und -Bewohnern vom Gemeinderat festgelegt und erstellt.

## 7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

Art. 23  
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann kleinere Ausnahmen von den Bestimmungen des Gestaltungsplans bewilligen, wenn die Ausnahme zu einer qualitativ mindestens gleichwertigen Lösung und zu keiner Mehrnutzung führt.

Art. 24  
In-Kraft-Treten

Der vorliegende Gestaltungsplan Rosenfeld ersetzt den Gestaltungsplan vom 18. November 1971, sowie alle seither bewilligten Teiländerungen. Er tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Horw, 5. Dezember 2007

Markus Hool  
Gemeindepräsident

Daniel Hunn  
Gemeindeschreiber

---

# **A n h a n g 1**

## **SITUATIONSPLAN (SEPARATDRUCK)**

---

---

## A n h a n g 2

### AREALSTATISTIK ZU ART. 4

---

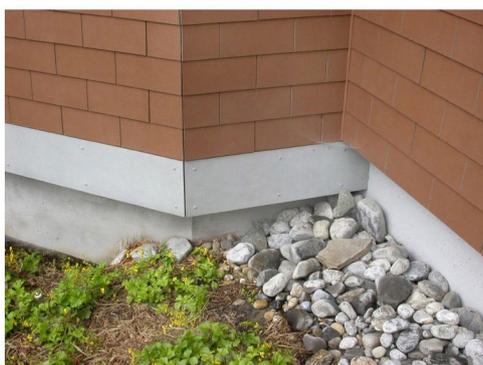
GB Nr. 331	3'606 m2
GB Nr. 333	1'031 m2
GB Nr. 334	2'594 m2
GB Nr. 335	734 m2
GB Nr. 879	299 m2
GB Nr. 884	200 m2
GB Nr. 885	81 m2
GB Nr. 1075	3'163 m2
GB Nr. 1080	4'236 m2
GB Nr. 1081	1'813 m2
GB Nr. 1082	861 m2
GB Nr. 1801	2'164 m2
GB Nr. 2094	1'683 m2
GB Nr. 2095	2'457 m2
GB Nr. 2096	487 m2
GB Nr. 2097	<u>1'359 m2</u>
Total	<u>26'768 m2</u>

---

# Anhang 3

## ZU ART. 13

---



---

**T a b e l l e**

Änderungen der ergänzenden Bestimmungen zum Gestaltungsplan Rosenfeld vom 5. Dezember 2007

Nr. der Änderung	Datum	Geänderte Stellen	Art der Änderung
		Keine	