

**GEMEINDERAT**  
**Bericht und Antrag**

Nr. 1414  
vom 17. Dezember 2009  
an Einwohnerrat von Horw  
betreffend Zonenplan und Bau- und Zonenreglement

---

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1 Einleitung**

Die gültige Ortsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenreglement und Zonenplan, stammt aus den Jahren 1981 (Beschluss der Stimmberechtigten) bzw. 1984 (Genehmigung durch Regierungsrat). Sie wurde in den Jahren 1993 bis 1996 einer umfassenden Teilrevision sowie anschliessend noch verschiedenen weiteren themen- und gebietsspezifischen Teilrevisionen unterzogen.

Im Jahr 2006 wurde die laufende Gesamtrevision der Ortsplanung in Angriff genommen. Über den Fortgang der Arbeiten haben wir Sie mit Bericht und Antrag Nr. 1335, Planungsbericht zum Räumlichen Gesamtkonzept, vom 25. Januar 2007 und Bericht und Antrag Nr. 1382, Planungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung, vom 20. Oktober 2008 informiert. Auf Wiederholungen aus diesen Berichten wird grundsätzlich verzichtet, soweit es für die Gesamtübersicht über den vorliegenden Bericht nicht notwendig ist.

**2 Organisation**

Die Planungsleitung obliegt dem Gemeinderat. Die Projektleitung untersteht Manuela Bernasconi, Gemeinderätin Baudepartement, (Vorsitz), Franz Hess, Rechtsanwalt, Präsident der Ortsplanungskommission, Beat Suter und Barbara Gloor, Metron Raumentwicklung AG und Markus Bachmann, Leiter Hochbau.

Als Begleitgremium wurde eine parteipolitisch paritätisch zusammengesetzte Ortsplanungskommission mit folgenden Mitgliedern eingesetzt:

- Franz Hess, CVP, Präsident
- Michael Albisser, L2O (bis 2008)
- Reto Hönger, FDP
- Patrik Infanger, CVP
- Heinrich Niederberger, CVP
- Ueli Nussbaum, FDP
- Hans Sidler, SVP \*
- Jürg Stalder, L2O (ab 2008)
- Josef Steffen, SVP \*
- Urs Steiger, L2O

\* parteilos, Einsitz für SVP

### 3 Planungsablauf

Zeitraum	Vorgang	Beteiligte
<b>Räumliches Gesamtkonzept</b>		
Sommer/Herbst 2006	Entwurf erarbeiten	Ortsplanungskommission
November/Dezember 2006	Workshop und Vernehmlassung durchführen	Bevölkerung
Januar bis März 2007	Planungsbericht (B+A 1335) beraten	Einwohnerrat
<b>Zonenplan und Bau- und Zonenreglement</b>		
Frühjahr bis Herbst 2007	Gespräche führen zur Klärung gebietsspezifischer Planungsvorstellungen	div. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
	Entwurf erarbeiten	Ortsplanungskommission
Winter 2007/08	Vernehmlassung (Workshop Information an Quartierveranstaltungen, Mitwirkungszeitung, Ausstellung) durchführen	Bevölkerung
Sommer 2008	Eingaben verarbeiten und Entwürfe bereinigen	Ortsplanungskommission
Oktober 2008 bis Februar 2009	Planungsbericht (B+A 1382) beraten	Einwohnerrat
Winter/Frühjahr 2009	Vorprüfung Entwürfe	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Frühjahr 2009	Entwürfe bereinigen	Ortsplanungskommission
15. Juni – 14. Juli 2009	Öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit	Betroffene Personen und Organisationen
Sommer 2009	Einsprachen klären	Ortsplanungskommission Einsprecherinnen und Einsprecher
Herbst 2009	Wesentliche Änderungen aufgrund Einspracheverhandlungen anzeigen	Betroffene Dritte
März 2010	Bericht + Antrag zur Ortsplanung (Zonenplan und BZR) und zu den unerledigten Einsprachen in 1. Lesung beraten	Einwohnerrat
Mai 2010	2. Lesung BZR und Beschluss	Einwohnerrat
26. September 2010	Urnenabstimmung über Horwer Landschaftsinitiative und Ortsplanung	Stimmberechtigte
27. September 2010	Bei Abweisung der Horwer Landschaftsinitiative und Zustimmung zur Ortsplanung Mitteilung der Einspracheentscheide und eventueller Änderungen	Einsprecherinnen und Einsprecher und betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
Oktober 2010	Einreichung zur Genehmigung und für Entscheid über allfällige Beschwerden	Regierungsrat
<b>Bei Annahme der Horwer Landschaftsinitiative</b>		
Oktober 2010	Einreichung zur Teilgenehmigung (exkl. der vorgesehenen Neueinzonungen auf der Halbinsel)	Regierungsrat

<b>Zeitraum</b>	<b>Vorgang</b>	<b>Beteiligte</b>
Winter 2010/11	Zuweisung der vorgesehenen Neuzonierungen auf der Halbinsel zur Nichtbauzone (i.d.R. Landwirtschaftszone) und Wiederholung der öff. Auflage mit Einsprachemöglichkeit	Betroffene Personen und Organisationen
Frühjahr 2011	Einsprachen klären	Ortsplanungskommission Einsprecherinnen und Einsprecher
Sommer 2011	Bericht + Antrag zur Zonierung Halbinsel und zu den unerledigten Einsprachen beraten und beschliessen	Einwohnerrat
Herbst 2011	Urnenabstimmung über Zonierung Halbinsel	Stimmberechtigte
Winter 2011	Einreichung Zonierung Halbinsel zur Genehmigung	Regierungsrat

#### **4 Bestandteile der zu beschliessenden Ortsplanung**

Gegenstand der Beschlussfassung sind:

- a) das Bau- und Zonenreglement und
- b) der Zonenplan im Originalmassstab 1:2'500, unterteilt in einen Zonenplan A und Zonenplan B, je aufgeteilt in die drei Teilpläne Nord, Süd und Pilatus
- c) die unerledigten oder nur teilweise erledigten Einsprachen

#### **5 Vorprüfung durch den Kanton**

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern hat die Ortsplanung vor geprüft und nimmt mit Bericht vom 4. Mai 2009 mit folgendem Fazit Stellung:

Die Ortsplanungsrevision ist sehr gut aufbereitet und weist eine hohe Qualität auf. Insbesondere der breite Einbezug der Bevölkerung und die Anstrengungen, die bestehenden Bauzonen effizienter auszunützen, können dabei besonders hervorgehoben werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die im Entwurf vorliegende, gesamthaft revidierte Nutzungsplanung der Gemeinde Horw unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Im Anschluss an die Vorprüfung wurden die geforderten Ergänzungen angebracht und im Planungsbericht der Metron AG dokumentiert.

Am 17. Mai 2009 haben die Stimmberechtigten die Gemeindeinitiative "Grube Grisigen der Natur überlassen" angenommen. In der Folge haben wir die Grube anstelle der bisherigen Abbauzone einer Rekultivierungszone zugewiesen und die Planänderung und die neue Zonenbestimmung dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern zur Vorprüfung zugestellt. Regierungsrat Max Pfister nahm mit Bericht vom 10. Juni 2009 mit folgendem Fazit Stellung:

Mit dem aktuellen Wissenstand kann festgestellt werden, dass die auf Grund des Volksentscheides vorgesehene Rekultivierungszone grundsätzlich als zweckmässig erachtet werden kann. Wichtige übergeordnete Fragen (Sicherung der Grube, Erhalt und Förderung der Naturwerte) können mit der Rekultivierungszone und dem noch zu erarbeitenden Rekultivierungskonzept beantwortet werden. Die landschaftliche Narbe im BLN Objekt ist aus kantonalen Sicht zu bedauern, wird jedoch durch die aussergewöhnlichen Naturwerte in der Grube Grisigen, die erhalten und gefördert werden, teilweise wettgemacht.

Für eine abschliessende Beurteilung der Rechtmässigkeit der Rekultivierungszone fehlen zurzeit noch die notwendigen Grundlagen. Der Bericht und Antrag des Gemeinderates bildet eine gute Basis, muss aber insbesondere zur Frage der bestehenden, rechtskräftigen Bewilligungen noch detailliert ergänzt werden.

Einige offene Fragen können insbesondere mit der Aktualisierung der Gefahrenkarte und mit dem Rekultivierungskonzept beantwortet werden. Wir empfehlen Ihnen daher, die Gefahrenkarte zu aktualisieren und zumindest eine Machbarkeit resp. einen Entwurf des Rekultivierungskonzepts vor der kommunalen Beschlussfassung zu erarbeiten. Spätestens mit dem Genehmigungsgesuch sind diese Nachweise zu erbringen, andernfalls eine Nichtgenehmigung der Rekultivierungszone die Folge sein kann.

Zurzeit erarbeiten wir mit Walter Fellmann, Fellmann Geotechnik GmbH, Luzern, das Pflichtenheft für das anschliessend an die Ortsplanung von der Grundeigentümerin auszuarbeitende Rekultivierungskonzept. Die grundlegenden Überlegungen zur Machbarkeit bilden eine wesentliche Basis für das Pflichtenheft, der eigentliche Nachweis wird aber erst im Rahmen des Rekultivierungskonzepts erbracht werden können. Dazu laufen noch Abklärungen mit den kantonalen Fachstellen. Grundsätzlich weisen wir aber darauf hin, dass die Rekultivierungszone das Ergebnis der Volksabstimmung über die Gemeindeinitiative "Grube Grisigen der Natur überlassen" abbildet.

## 6 Koordination mit Horwer Landschaftsinitiative

Die Gemeindeinitiative "Horwer Landschaftsinitiative" haben wir Ihnen mit Bericht und Antrag Nr. 1381 vom 20. Oktober 2008 vorgelegt. Die Initiative verlangt, dass im Bau- und Zonenreglement festgeschrieben wird, dass über die Gebiete, welche zum Schutzobjekt 1606 des Bundesinventars der Landschaften von nationaler Bedeutung gehören, bis Ende 2022 keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden dürfen. Mit Beratung vom 15. Januar 2009 haben Sie beschlossen:

- die Gemeindeinitiative "Horwer Landschaftsinitiative - Keine zusätzlichen Bauzonen auf der Halbinsel!", als gültig zu erklären;
- die Initiative abzulehnen;
- den Gemeinderat zu beauftragen, das Ortsplanungsverfahren (öffentliche Auflage, Einsprachebehandlung) durchzuführen und dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorzulegen;
- die Bevölkerung nach Durchführung des Ortsplanungsverfahrens in einem koordinierten Abstimmungsgang mit Stichfrage über die Initiative und die Neueinzonungen im BLN-Gebiet auf Horwer Gemeindegebiet abstimmen zu lassen.

Den Stimmberechtigten werden die Ortsplanung und die Initiative wie folgt vorgelegt:

### 6.1 In einer ersten Abstimmungsfrage muss über den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement exkl. das von der Landschaftsinitiative betroffene Gebiet abgestimmt werden. Abstimmungsfrage:

Wollen Sie dem vom Einwohnerrat beschlossenen Zonenplan und dem dazugehörigen Bau- und Zonenreglement unter Ausschluss des von der Landschaftsinitiative betroffenen Gebietes unter Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zustimmen?

### 6.2 Für das von der Landschaftsinitiative betroffene Gebiet ist eine Doppelabstimmung mit Stichfrage durchzuführen. Die entsprechende Frage wird wie folgt lauten:

- a. Wollen Sie die Landschaftsinitiative annehmen?
- b. Wollen Sie in Bezug auf das von der Landschaftsinitiative betroffenen Gebiet dem vom Einwohnerrat beschlossenen Zonenplan und den dazugehörigen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements unter Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zustimmen?
- c. Im Falle der Zustimmung zu beiden Varianten: Wollen Sie die Variante „Landschaftsinitiative“ (a) oder die Variante „Einwohnerrat“ (b) annehmen?

Wird die Initiative abgelehnt, wird die Ortsplanung wie vom Einwohnerrat beschlossen, dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

Wird die Initiative angenommen, wird die Ortsplanung, exkl. der neuen Bauzonen im BLN-Gebiet, dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Für die von der Initiative verlangte Ergänzung des Bau- und Zonenreglements – *Bis Ende 2022 werden innerhalb des BLN-Objekts 1606 Vierwaldstättersee keine neuen Bauzonen ausgeschieden* – und die nicht genehmten neuen Bauzonen (voraussichtliche Zuweisung zur Landwirtschaftszone) ist das Ortsplanungsverfahren zu wiederholen (Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung).

## **7 Weitere Abklärungen**

### **7.1 Überprüfung aufgrund der Beratung des Planungsberichts zur Ortsplanungsrevision**

Im Rahmen der Beratung des Planungsberichts zur Ortsplanungsrevision (Bericht und Antrag Nr. 1382) am 15. Januar und 12. Februar 2009 haben Sie uns verschiedene Bemerkungen überwiesen. Die Ortsplanungskommission hat darüber beraten und uns Antrag über deren Behandlung gestellt. Die Anregungen zur Zonierung und zu den Zonenabmessungen konnten wir teilweise umsetzen, die Anregungen zum Bau- und Zonenreglement konnten alle übernommen werden. Die Behandlung sämtlicher Bemerkungen können Sie der beiliegenden tabellarischen Stellungnahme entnehmen.

### **7.2 Konzept über Tourismus, Freizeit und Naherholung**

Mit der Hochschule Luzern, Wirtschaft, Institut für Tourismuswirtschaft, erarbeiten wir bis im Frühjahr 2010 ein "Konzept über Tourismus, Freizeit und Naherholung in der Gemeinde Horw". Wir beabsichtigen, sofern aufgrund der Erkenntnisse aus dem Konzept Änderungen an der Zonierung oder den Zonenvorschriften als angezeigt erscheinen, diese in einem Teilrevisionsverfahren vorzunehmen. Einstweilen haben wir nur die Bestimmungen der Sonderbauzone Tourismus etwas offener gefasst, um damit die Weiterentwicklung der teilweise im Umbruch befindlichen Arealnutzungen zu unterstützen.

### **7.3 Aussichtsinitiative Seestrasse**

Die Aussichtsinitiative wurde eingereicht. Sie ist mit 944 gültigen Unterschriften zustande gekommen. Wir werden Ihnen entweder einen Zusatzbericht zur Frage der Koordination von Initiative und Ortsplanung oder einen separaten Bericht und Antrag über die Behandlung der Initiative unterbreiten.

## **8 Einsprachen**

Während der öffentlichen Auflage sind rund 50 Einsprachen eingereicht worden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnten mehr als die Hälfte mittels Anpassungen am Bau- und Zonenreglement und Zonenplan oder zusätzlicher Erläuterungen gütlich erledigt werden. Zwei Einsprachen haben sich gegen den Erschliessungsrichtplan gerichtet, welcher nicht Gegenstand des einspracheberechtigten Nutzungsplanungsverfahrens ist. Diese zwei Einsprachen haben wir als Anregungen im Sinne von § 6 Planungs- und Baugesetz geprüft und mittels schriftlicher Stellungnahme abgeschlossen.

Eine Einsprache richtet sich im Wesentlichen gegen die Verordnung zum Schutz der Parkanlagen, welche an Stelle der heutigen Verordnung über die Naturschutzzonen und zum Schutz der Aussichtspunkte, Naturobjekte und Parkanlagen vom 13. September 2001 treten wird. Sie wird im Rahmen der Beschlussfassung der Verordnung zum Schutz der Parkanlagen durch uns zu behandeln sein.

Über die zurzeit noch verbleibenden 22 unerledigten Einsprachen und unsere Anträge über deren Behandlung wird auf den separaten Bericht verwiesen.

## **9 Bauverpflichtungsvereinbarungen**

Mit den Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken, welche neu einer Bauzone zugewiesen werden, haben wir eine Vereinbarung abgeschlossen, mit welcher sich diese verpflichten, das Bauland in den nächsten Jahren der tatsächlichen Überbauung zuzuführen. Analoge Vereinbarungen haben wir mit den Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken, die neu einer individuell nutzbaren Bauzone (Wohnzone anstatt Grünzone / Zone für öffentliche Zwecke / Tourismuszone) zugewiesen werden, abgeschlossen. Mit der Vereinbarung verpflichten sich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, innert einer festgesetzten Frist allenfalls notwendige Gestaltungspläne auszuarbeiten und das Land der Überbauung zuzuführen. Geschieht dies nicht, kann die Gemeinde das Land entschädigungslos einer Nichtbauzone zu-

weisen. Bei den Vereinbarungen handelt es sich um öffentlich-rechtliche Verträge im Sinne von Art. 9 lit b der Gemeindeordnung. Diese bedürfen der Genehmigung durch den Einwohnerrat und unterliegen auf Verlangen der Volksabstimmung. Ein Mustervertrag sowie eine Zusammenstellung der individuellen Vereinbarungen liegen bei.

## 10 Würdigung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist ein sehr aufwändiges Verfahren, das viel Zeit beansprucht, aber auch eine interessante Auseinandersetzung mit unserem Lebensraum ermöglicht. Gemeinderat, Baudepartement, Verwaltung und Kommissionen erarbeiteten während den vergangenen Jahren die vorliegenden Unterlagen. Dabei wurde das Ziel verfolgt, die Bedürfnisse der Menschen und der Umwelt gleichermaßen in Rechnung zu stellen. Während dem Planungsprozess wurden umfassende Interessenabwägungen gemacht, die mit den nötigen politischen Entscheiden zu dieser Vorlage führten. Dabei wurde der Mitwirkung der Bevölkerung grosses Gewicht beigemessen. Diese beteiligte sich sehr aktiv am Planungsprozess und nahm damit Einfluss auf die Planungsergebnisse. Einige aufgezeigte, zukünftige Entwicklungsschritte gaben zu angeregten Diskussionen Anlass. Sie wurden teilweise kontrovers diskutiert und fanden schlussendlich ansatzweise oder keine Aufnahme in der laufenden Ortsplanung. Eine Gesamtrevision der Ortsplanung muss Raum bieten für Visionen und darf Anstösse geben zur Auseinandersetzung mit dem Lebensraum einer Gemeinde.

Die nun vorliegenden Unterlagen erfüllen die Anforderungen einer zeitgemässen Ortsplanung. Sie ermöglichen uns, in den kommenden Jahren die Entwicklung von Horw zu steuern und umzusetzen. Dabei werden die zu Beginn formulierten Ziele weitgehend erreicht.

## 11 Antrag

Wir beantragen Ihnen

- die Revision des Zonenplanes zu beschliessen.
- das neue Bau- und Zonenreglement zu beschliessen.
- die nicht gütlich oder nur teilweise erledigten Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Manuela Bernasconi  
Gemeinderätin

Daniel Hunn  
Gemeindeschreiber

- Bau und Zonenreglement
- Zonenplan A, Teilpläne Nord, Süd und Pilatus, verkleinert
- Zonenplan B, Teilpläne Nord, Süd und Pilatus, verkleinert
- Bericht zu den unerledigten oder nur teilweise erledigten Einsprachen
- Bau und Zonenreglement, synoptische Darstellung
- Plan der Änderungen
- Stellungnahme zu den Bemerkungen im Rahmen der Beratung des Planungsberichts zur Ortsplanungsrevision (Bericht und Antrag Nr. 1382)
- Planungsbericht der Metron AG
- Plan Stand der Überbauung / Erschliessung
- Übersicht Bauverpflichtungsvereinbarungen
- Mustervertrag Bauverpflichtungsvereinbarung
- Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements, 4. Mai 2009
- Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements, 10. Juni 2009

Beim Baudepartement können eingesehen werden:

- Die Zonenpläne A und B im Originalmassstab 1:2'500, in den Teilplänen Nord, Süd, Pilatus
- Das rechtskräftige Bau- und Zonenreglement vom 1. Dezember 1996
- Der rechtskräftige Zonenplan 1981/84

Auf der Website <http://www.horw.ch/de/politik/legislative/politbusiness/> können die bereits beratenen ortsplanungsrelevanten Berichte und Anträge Nr. 1335, 1381 und 1382 heruntergeladen werden.

## **E I N W O H N E R R A T**

### **Beschluss**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1414 des Gemeinderates vom 17. Dezember 2009
  - gestützt auf den Antrag der Kommission Ortsplanungsrevision
  - in Anwendung von Art. 8 Abs. 1 Bst. c der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
- 

1. Die Revision des Zonenplanes wird, mit Ausnahme der Grundstücke Nrn. 471, 1546 und 2516, beschlossen.
2. Nach Abschluss des Auflageverfahrens betreffend Grundstücke Nrn. 471, 1546 und 2516 sowie allfälliger Einspracheverhandlungen ist dem Einwohnerrat der Teilzonenplan in einem separaten Bericht und Antrag zur Beschlussfassung zuhanden der Stimmberechtigten vorzulegen.
3. Das neue Bau- und Zonenreglement wird beschlossen.
4. Die nicht gütlich oder nur teilweise erledigten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
5. Der Beschluss unterliegt gemäss Art. 8 Abs. 1 Bst. c der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum.
6. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, der Revision des Zonenplanes sowie dem Bau- und Zonenreglement zuzustimmen und die nicht gütlich oder nur teilweise erledigten Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Horw, 27. Mai 2010

Irène Zingg-Vetter  
Einwohnerratspräsidentin

Daniel Hunn  
Gemeindeschreiber

Publiziert: