

# Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Horw

Vom Gemeinderat am 7. Mai 2025 für die öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung freigegeben





## **Bearbeitung**

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,  
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Giovanni Di Carlo

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme FSU / CAS UZH in Urban Management

Manuela Weber

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme FSU

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2  
Postfach  
5201 Brugg  
T 056 460 91 11  
info@metron.ch  
www.metron.ch

## **Begleitung**

Thomas Zemp

Gemeinderat, Leiter Baudepartement, Gemeinde Horw

Roger Eichmann

Leiter Raumplanung und Baubewilligung, Gemeinde Horw

Livia Buchmann

Stv. Leiterin Raumplanung, Gemeinde Horw

Erika Schläpfer

Fachperson Raumplanung und Baubewilligung, Gemeinde Horw

## **Auftraggeberin**

Gemeinde Horw

Gemeindehausplatz 1  
6048 Horw

Titelbild: Luftbild Zentrum Horw (Geoportal Kanton Luzern) mit Perimeter Bebauungsplan

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet



# Inhaltsverzeichnis

	<b>Zusammenfassung</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>9</b>
1.1	Ausgangslage	9
1.2	Bestandteile der Vorlage	9
1.3	Zielsetzung der Planung	10
<b>2</b>	<b>Projektorganisation und -ablauf</b>	<b>11</b>
2.1	Organisation	11
2.2	Ablauf	11
2.3	Öffentliche Mitwirkung	11
2.4	Kantonale Vorprüfung	11
2.5	Öffentliche Auflage	11
2.6	Beschluss	11
2.7	Genehmigung	12
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>13</b>
3.1	Lage und Perimeter Planungsgebiet	13
3.2	Kantonaler Richtplan	14
3.3	Agglomerationsprogramm Luzern	15
3.4	Regelwerk LuzernSüd	16
3.5	Regionales Hochhauskonzept LuzernPlus 2018	17
3.6	Kommunale Nutzungsplanung	17
3.7	Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof	20
3.8	Umwelt	21
<b>4</b>	<b>Zentrale Sachthemen</b>	<b>23</b>
4.1	Richtprojekt	23
4.2	Freiraumkonzept	27
4.3	Massgebendes Terrain, Terraingestaltung	28
4.4	Klimaanalyse	29
4.5	Mobilitäts- und Erschliessungskonzept	29
4.6	Bodenschutzkonzept	30
4.7	Lärmbeurteilung	30
<b>5</b>	<b>Erläuterung der Planungsinhalte</b>	<b>32</b>
5.1	Thematische Schwerpunkte der Änderung	32
5.2	Erläuterung der Bestimmungen	34
<b>6</b>	<b>Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV</b>	<b>42</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>43</b>

## Beilagen

Beilage 1: Richtkonzept vom 17. November 2023, revidiert 18. Februar 2025

Beilage 2: Freiraumkonzept vom 17. November 2023, revidiert 18. Februar 2025

Beilage 3: Klimaanalyse vom 10. November 2023

Beilage 4: Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 23. Dezember 2024

Beilage 5: Bodenschutzkonzept vom 29. August 2024

Beilage 6: Lärmbeurteilung vom 4. September 2024

Beilage 7: Entwässerungskonzept, Factsheet vom 21. Januar 2025



# Zusammenfassung

Das Zentrum von Horw verändert sich stark. So hat in den letzten Jahren der Bahnhof ein neues Gesicht bekommen, der Steinibach wurde verlegt und der Ziegeleipark realisiert. Grundlage für solche Planungen und Bauten war der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof aus dem Jahr 2012.

2013 hat der Kanton Luzern sein Planungs- und Baugesetz revidiert. Dies erfordert unter anderem eine Anpassung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof, insbesondere im Hinblick auf die schweizweite Harmonisierung der Baubegriffe und Messweise. Horw nutzt die Gelegenheit, den Bebauungsplan auch inhaltlich zu überprüfen.

Zunächst wurde der ursprüngliche Bebauungsplan in zwei eigenständige Pläne (Teil Ost und Teil West) aufgeteilt, und die Grundstücke auf dem Stadtgebiet Kriens wurden aus dem Teil West entlassen. Innerhalb dieses Teils wiederum wurde das Baufeld Mitte geteilt, so dass sich die Zentrumszone Bahnhof – Teil West nun aus vier Baufeldern zusammensetzt: Nord, Mitte, Mitte-West und Süd. So ergeben sich sinnvolle Einheiten, die auf die sehr unterschiedlichen Entwicklungen in der Nachbarschaft reagieren können.

Das Baufeld Nord und Mitte sind auf Grundlage des Bebauungsplans von 2012 entwickelt. Für die weitgehend un bebauten Baufelder Mitte-West und Süd hat die AGZ Ziegeleien AG Horw als Grundeigentümerin ein Richtprojekt erarbeitet. Es bildet – zusammen mit dem Bestand im Norden – die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof – Teil West und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften.

Seit Inkrafttreten des aktuellen Bebauungsplans 2012 haben klimatische und ökologische Fragestellungen verstärkt Eingang in die Planung erhalten. Mit der Änderung gibt auch die Gemeinde Horw den Themen mehr Gewicht. Der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen spielt sowohl in der Bebauung als auch in der Freiraumgestaltung und der Mobilität eine grosse Rolle. Das Verwaltungsgebäude Sternenried und die ehemalige Seilbahnstation mit Werkstatt bleiben, anders als 2012 vorgesehen, erhalten. Die über- und unterbauten Bereiche haben sich, bei leicht höherer Ausnutzung in den Gebäuden, leicht verkleinert, was mehr Raum für Grünflächen und Grossbäume lässt. Ein Mobilitätskonzept zeigt, dass die sehr gute Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Verkehr und die sehr gut Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr es erlauben, den motorisierten Verkehr auf dem Gebiet auf ein Minimum zu reduzieren.

Mit den revidierten Inhalten bildet der Bebauungsplan die Grundlage dafür, in der Zentrumszone Bahnhof – Teil West ein dichtes Stadtquartier mit Wohnen, öffentlichen Angeboten und einer sehr vielseitigen Freiraumversorgung zu entwickeln.



# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Mit der Planungs- und Baugesetz (PBG) -Änderung vom 17. Juni 2013 sind die kommunalen Planungsinstrumente spätestens bis Ende 2023 an das kantonale Recht anzupassen. Dies wurde mit der Teiländerung der Nutzungsplanung bereits erfüllt – die Anpassung des Bebauungsplans (BP) Zentrumszone Bahnhof (genehmigt 2012) steht allerdings noch aus. Zudem bestehen verschiedene neue Bedürfnisse im Hinblick auf die Entwicklung des Bahnhofgebiets. Da ab dem 1. Januar 2024 keine Baubewilligungen mehr nach geltendem BP erteilt werden können (§ 224 PBG), gilt es, den BP Zentrumszone Bahnhof zu überprüfen und an die neurechtlichen Baubegriffe und Baumasse anzupassen. Im Jahr 2021 wurde entschieden, dass diese Anpassungen in zwei Schritten erfolgen, sollen:

In einem ersten Schritt wurde der ursprüngliche BP in zwei eigenständige BP (Teil Ost und Teil West) aufgeteilt, und die Grundstücke auf dem Stadtgebiet Kriens wurden aus dem BP Teil West entlassen.

Im zweiten Schritt folgt nun mit der vorliegenden Planung die inhaltliche Überarbeitung des BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West. Dazu ist festzuhalten, dass rund die Hälfte der im BP festgelegten Bauvolumen mittlerweile realisiert sind. Zudem konnten weitere wichtige Massnahmen des BP, beispielsweise die Verlegung des Steinibachs oder die Realisierung des Ziegeleiparks abgeschlossen werden. Weiter hat die Gemeinde für die Überarbeitung eine Evaluation des Ist-Zustands durchgeführt und die Grundeigentümerschaften eingebunden. Für die noch nicht bebauten Baufelder wurde das Richtprojekt weiterentwickelt, das als Grundlage für die vorliegende Überarbeitung des BP dient. Der BP Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost wird in einem separaten Verfahren überarbeitet.

## 1.2 Bestandteile der Vorlage

Folgende Dokumente sind Bestandteil der Änderung BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West:

- Situationsplan 1:1'000 (grundeigentümergebunden)
- Sonderbauvorschriften SBV (grundeigentümergebunden)
- Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; orientierend)

Weitere wegweisende Grundlagen zur Änderung BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West sind:

- das Richtprojekt vom 17. November 2023, revidiert am 18. Februar 2025
- das Freiraumkonzept vom 17. November 2023, revidiert am 18. Februar 2025
- die Klimaanalyse vom 10. November 2023
- das Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 23. Dezember 2024
- das Bodenschutzkonzept vom 29. August 2024
- die Lärmbeurteilung vom 4. September 2024
- das Entwässerungskonzept, Factsheet vom 21. Januar 2025

### 1.3 Zielsetzung der Planung

Mit dem BP werden die folgenden Ziele verfolgt:

- städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche Qualität aller Bauten
- gestalterische Bezugnahme auf die industrielle Vergangenheit des Areals und die Historie der Ziegelei
- hohe Nutzungsqualität in Bezug auf die Gesamtsiedlung sowie innerhalb der einzelnen Baufelder
- Schaffung der Rahmenbedingungen für die etappierte Realisierung eines attraktiven, dichten und klimaangepassten Stadtteils mit gemischten Nutzungen für Wohnen, Dienstleistungen und Arbeit
- ökologisch wertvolle und gut vernetzte sowie hinsichtlich Nutzung und Gestaltung überdurchschnittlich qualitätsvolle Aussenräume
- Definition der Erschliessung und der gemeinsamen Infrastruktur
- Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV), wo abweichend vom Bau- und Zonenreglement (BZR), sowie Erfüllen der Lärmschutzanforderung
- nachhaltig ausgerichtete Realisierung der Bauten und der Aussenräume hinsichtlich Ökologie sowie Erstellungs- und Betriebsenergie

Dabei werden die wesentlichen Anforderungen aus Sicht der Gemeinde eingearbeitet, insbesondere aufgrund der jüngst erfolgten Änderung der Nutzungsplanung. Darüber hinaus fliessen die geänderten Bedürfnisse der Grundeigentümerschaften ein, und die neurechtlichen Baubegriffe und Baumasse werden übernommen.

---

## 2 Projektorganisation und -ablauf

### 2.1 Organisation

Folgende Akteure waren an der Bearbeitung der Vorlage beteiligt:

- **Gemeinde Horw:** Auftraggeberin und Planungsträgerin
- **AGZ Ziegeleien AG, Horw:** Beteiligung am Planungsprozess, Auftraggeberin für neues Richtprojekt
- **felberfendt Architekten GmbH, Zürich:** Verfasserin Richtprojekt
- **Metron Raumentwicklung AG:** fachliche Unterstützung der Gemeinde, Ausarbeitung Unterlagen BP

Die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus als Grundeigentümerin des bereits bebauten Baufelds Nord, vertreten durch die Pensimo Management AG, wird im Rahmen des Planverfahrens eingebunden. Sie hat keinen materiellen Anpassungsbedarf und ist somit nicht in die Erarbeitung des Richtprojekts involviert.

### 2.2 Ablauf

Der Ablauf der Planungsarbeiten richtet sich nach § 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern und gliedert sich in drei Phasen.

In der ersten Phase wurde mit der Gemeinde und den Grundeigentümerschaften der Überarbeitungsbedarf definiert. Darauf basiert der ausgearbeitete Entwurf der Änderung des BP. Die dazu notwendigen Grundlagen haben externe Partner und die Grundeigentümerschaften erarbeitet.

Die zweite Phase beinhaltet das formelle Verfahren. Sie startet mit der Freigabe der Änderung durch den Gemeinderat für die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung. Im Anschluss werden die Unterlagen anhand der Rückmeldungen der Mitwirkenden und der kantonalen Fachstellen bereinigt. Es folgen die öffentliche Auflage und gegebenenfalls die Verhandlung von Einsprachen. Nach der erneuten Bereinigung der Unterlagen aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auflage beschliesst der Einwohnerrat die Änderung.

Die dritte Phase umfasst die Aufbereitung der Unterlagen und die Eingabe zur kantonalen Genehmigung.

### 2.3 Öffentliche Mitwirkung

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

### 2.4 Kantonale Vorprüfung

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

### 2.5 Öffentliche Auflage

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

### 2.6 Beschluss

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

## **2.7 Genehmigung**

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.



## 3 Rahmenbedingungen

### 3.1 Lage und Perimeter Planungsgebiet

Der Perimeter des BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West entspricht dem westlich der Bahnlinie gelegenen Teil der Zentrumszone Bahnhof gemäss Zonenplan A (rote Umrandung in Abbildung 1). Der östlich der Bahnlinie gelegene Teil (weisse Umrandung in Abbildung 1) wird im separaten Verfahren (BP Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost) beplant.

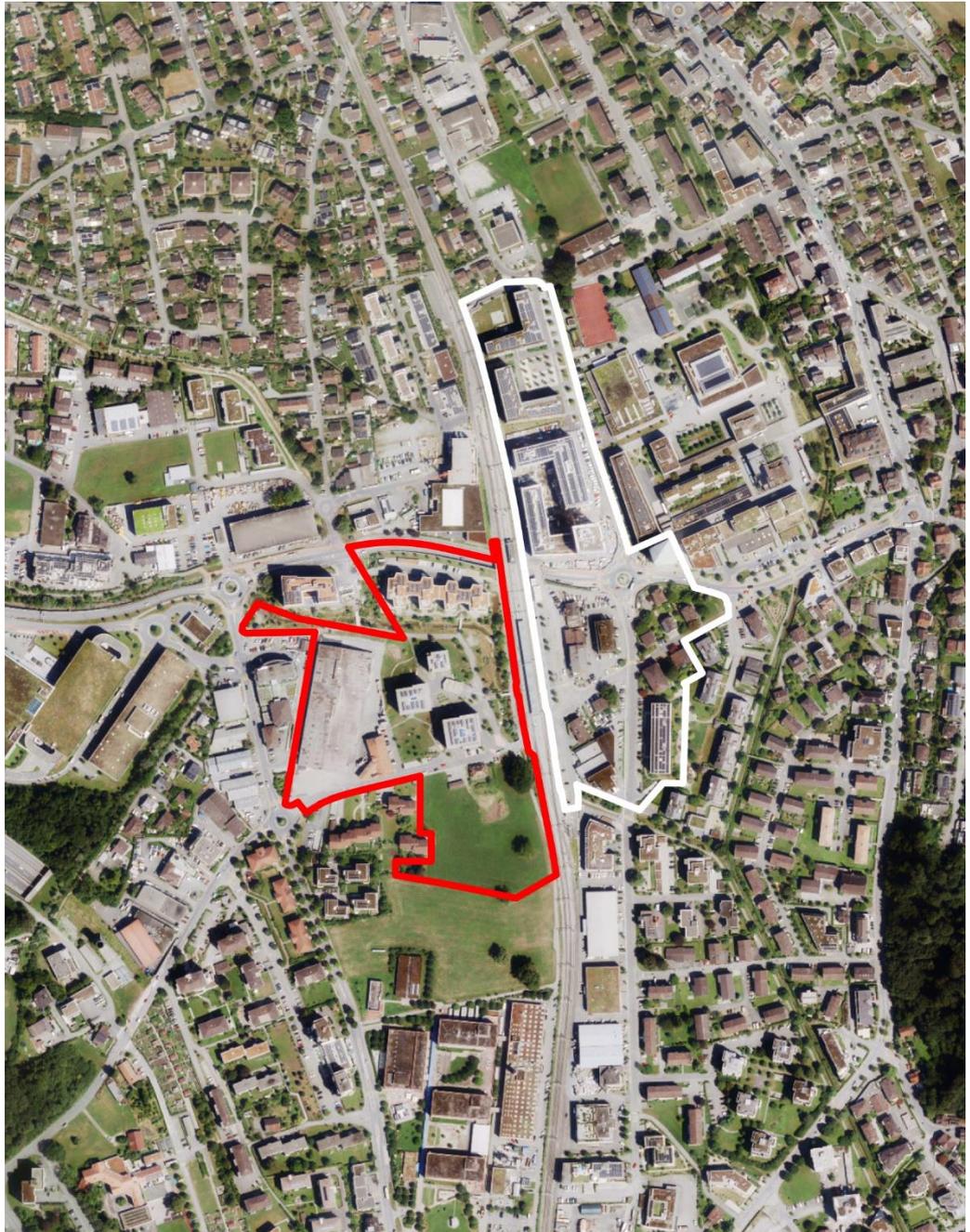


Abbildung 1: Perimeter BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West rot umrandet, Teil Ost weiss umrandet

Das Planungsgebiet ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Der Bahnhof Horw befindet sich direkt am östlichen Rand des Perimeters und ist zu Fuss in kürzester Zeit erreichbar. Die Fahrtzeit zum Bahnhof Luzern beträgt 12 Minuten; die S-Bahnen fahren im 15-Minuten-Takt. Der Bus bedient den Bahnhof Horw ebenfalls in einem dichten Takt: Während der Stosszeiten am Morgen und am Abend verkehren pro Stunde ca. 10 Busse in Richtung Bahnhof Luzern. Der Autobahnanschluss Luzern-Kriens liegt weniger als fünf Autominuten entfernt. Ins Zentrum von Horw gelangt man mit dem öffentlichen Verkehr und zu Fuss ebenfalls in rund fünf Minuten. Dort finden sich vielfältige Einrichtungen, unter anderem für Einkauf, Verpflegung und Kultur sowie das Schulhaus Zentrum und die Gemeindeverwaltung.

Der Vierwaldstättersee ist vom Planungsgebiet aus in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Das Angebot am See umfasst verschiedene Anlagen für die Freizeitnutzung wie das Strandbad Horw, Sportplätze und Spazier- und Velowege. Am Seeufer befindet sich mit dem Naturschutzgebiet Steinibachried ein ökologisch sensibles Flachmoor mit reicher Artenvielfalt.

### **3.2 Kantonaler Richtplan**

Gestützt auf die Volksabstimmung vom 3. März 2013 hat der Bundesrat das teilrevidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt. Das RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiterentwickelt werden, beispielsweise durch verdichtetes Bauen, die Schliessung von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Die neuen Bundesvorgaben wurden mit dem kantonalen Richtplan 2015 umgesetzt und im Juni 2016 durch den Bundesrat genehmigt.

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Horw eine urbane Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse und im Raum der Luzerner Agglomeration. Die Hauptentwicklungsachse verzeichnet das grösste Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und bildet das Rückgrat für die weitere Entwicklung des Raums. Die Agglomeration Luzern ist Teil des Metropolitanraums Zürich und Drehscheibe der Zentralschweiz.

Die Gemeinde Horw ist der Gemeindekategorie Zentrum Z3 (urbane Gemeinde an Zentren) zugewiesen. Damit ist sie als Gemeinde in unmittelbarer Nähe und mit starkem siedlungstypologischen Zusammenhang zur Stadt Luzern (Zentrum Z1) sowie als Gemeinde mit dem ÖV-Verknüpfungspunkt Luzern Nord klassiert. Für die Z3-Gemeinde liegen die räumlichen Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte in der Stärkung der Zentrumsfunktion, der Schaffung urbaner Qualitäten, der Abstimmung überkommunaler, bedeutsamer, städtebaulicher Entwicklungen, der Förderung einer hohen bis sehr hohen Dichte und der Umsetzung der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte.

---

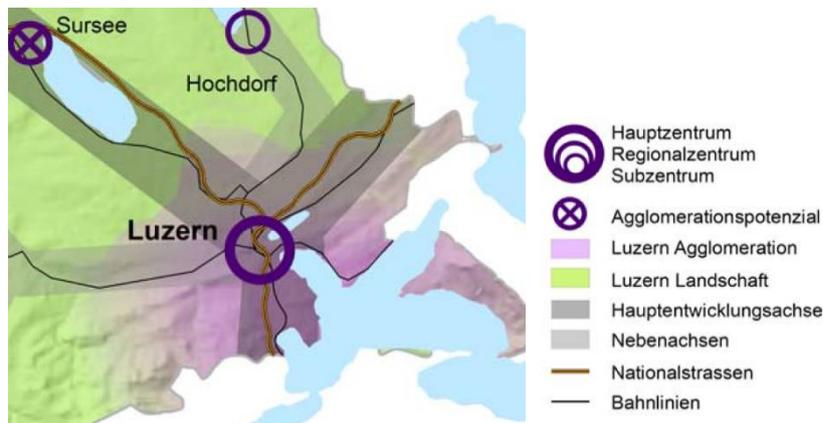


Abbildung 2: Raum-, Achsen- und Zentrumsstrukturen, kt. Richtplan Luzern (Stand 2015)

Im rechtskräftigen kantonalen Richtplan von 2015 ist das Zentrumgebiet Bahnhof Horw als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Für das Planungsgebiet bestehen keine zusätzlichen Vorgaben beziehungsweise Festlegungen.

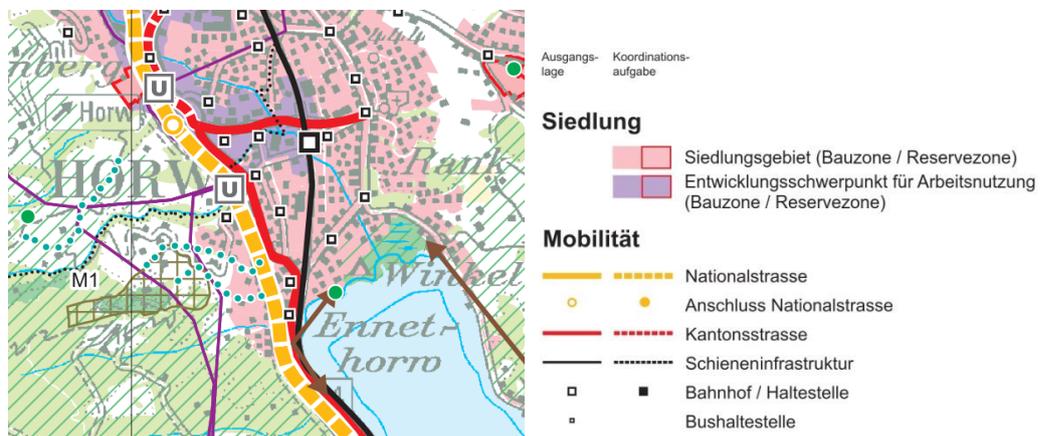


Abbildung 3: Ausschnitt kt. Richtplankarte Luzern (Stand 2015)

### 3.3 Agglomerationsprogramm Luzern

Das Agglomerationsprogramm (AP) ist ein Instrument, mit dem Agglomerationsgemeinden ihre Siedlungs- und Verkehrsentwicklung grenzüberschreitend koordinieren. Dabei stehen die Siedlungsentwicklung nach innen, die nachhaltige Verkehrsabwicklung, die Attraktivitätssteigerung für die Wirtschaft sowie die Schonung der Umwelt im Vordergrund. Das Agglomerationsprogramm der 4. Generation ist abgeschlossen, und die Massnahmen werden in den nächsten Jahren umgesetzt. Da Programm der 5. Generation ist in Bearbeitung. Es baut auf den vier Vorgängerversionen auf und soll Mitte 2025 beim Bund zur Prüfung eingereicht werden. Folgende Massnahmen aus der 5. Generation sind für das Planungsgebiet relevant:

- Das Gebiet Zentrumszone Bahnhof Horw ist als «Schlüsselareal Aufwertung Ortskerne / zentrumsnahe Gebiete» definiert (S2.4). Ziele sind eine hohe Nutzungsdurchmischung, ein angemessenes Angebot an Versorgungseinrichtungen und die Aufwertung von Aussenraum- und Aufenthaltsqualitäten.
- Entlang der Ringstrasse (Kreisel Steinibach–Kreisel Bahnhof) ist eine Verbesserung betreffend der Veloführung zu erreichen und der Abschnitt entsprechend umzugestalten (FVV5.2/). Vorgesehen ist eine zusätzliche Unterführung mit Einrichtungs-Velo-/Gehweg.

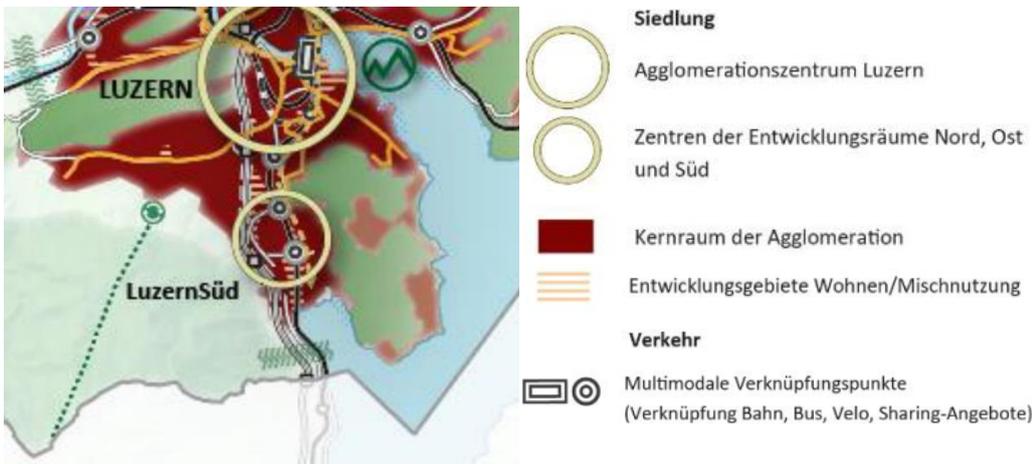


Abbildung 4: Ausschnitt AP 5. Generation, Zukunftsbild 2040

### 3.4 Regelwerk LuzernSüd

Seit 2010 koordinieren die Gemeinden Horw und Kriens sowie die Stadt Luzern die Entwicklungen im dynamischen und gemeindeübergreifenden Raum LuzernSüd. Als Grundlagen dienen unter anderem das Leitbild aus dem Jahr 2010, das räumliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 und das Grundkonzept Verkehr aus dem Jahr 2016.

Die wichtigsten Elemente dieser Planungen wurden mit dem Regelwerk LuzernSüd behördenverbindlich festgelegt. Das Regelwerk besteht einerseits aus einem regionalen Teilrichtplan gemäss § 8 PBG und andererseits aus einem regionalen Konzept gemäss § 10 PBV. Das Regelwerk wurde am 23. April 2021 von der Delegiertenversammlung verabschiedet und am 19. Oktober 2021 vom Regierungsrat genehmigt.

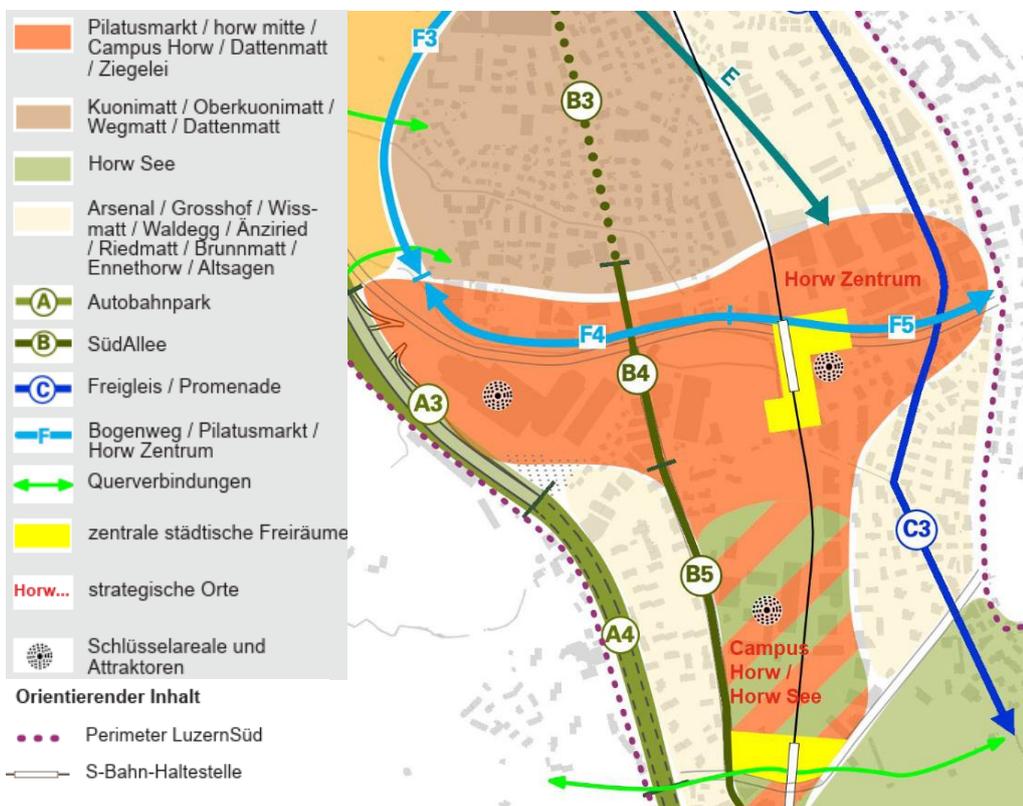


Abbildung 5: Gesamtstrategie Regionales Konzept Luzern Süd

Folgende Aussagen sind im regionalen Konzept speziell zum Planungsgebiet enthalten:

- D.6 Schwerpunktgebiet mittlerer Dichte.
- D.6 Gebiet mit durchlässiger Bebauungsstruktur (Baufelder Nord) / Durchgrüntes Gebiet mit offener stadtraumbildender Bebauungsstruktur (übrige Baufelder).
- D.7 Schwerpunkt Mischquartiere Arbeiten und Wohnen.
- D.8 / D.9 Der Steinibach ist als intensiv genutzter Freiraum in die Freiraumgestaltung einzubeziehen, erlebbar und wo möglich zugänglich zu machen. Er hat eine Funktion als ökologischer Vernetzungskorridor inne.
- D.10 Der motorisierte Verkehr ist nutzergerecht und siedlungsverträglich zu lenken.
- D.12 / D.13 Es ist ein attraktives Fuss- und Veloverkehrsnetz zur Verbindung der Quartiere zu erstellen.

### 3.5 Regionales Hochhauskonzept LuzernPlus 2018

Das regionale Hochhauskonzept von LuzernPlus (ehemals Regionalplanungsverband Luzern) ist ein Planungsinstrument gemäss § 10 PBV und dient den Gemeinden für die Ausscheidung neuer Hochhausgebiete. Es definiert aus regionaler Sicht, wo Möglichkeitsräume für Hochhäuser liegen, und ersetzt das Hochhauskonzept aus dem Jahr 2008. Die Möglichkeitsgebiete sind von den Standortgemeinden in nachgelagerten Planungen zu überprüfen. Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Ausschlussgebiets für Hochhäuser. Die maximale Gesamthöhe darf daher 30 m («Hochhauschwelle») nicht überschreiten.

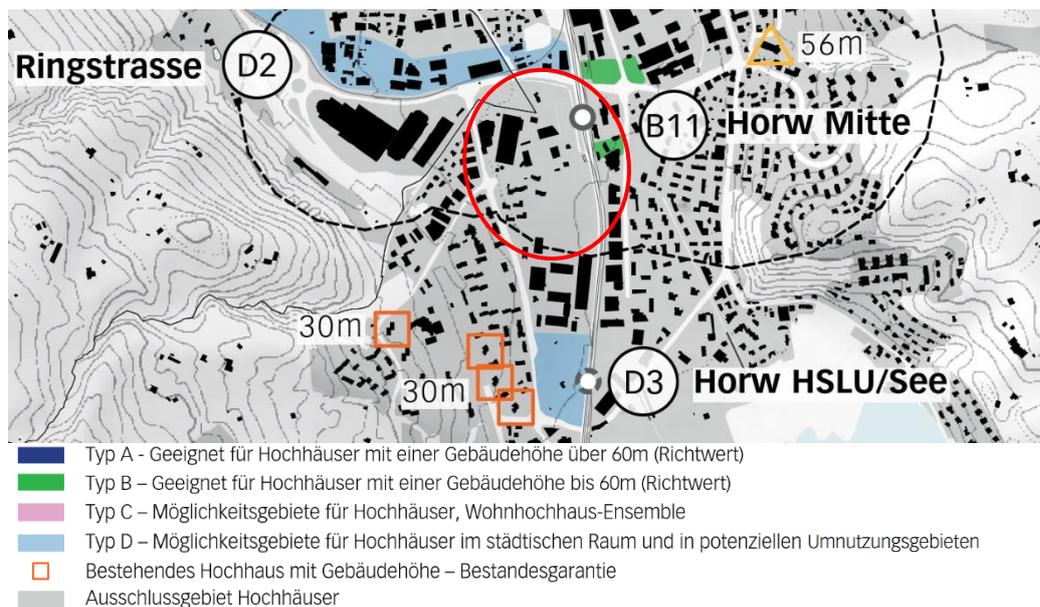


Abbildung 6: Ausschnitt regionales Hochhauskonzept LuzernPlus (Stand 2018)

### 3.6 Kommunale Nutzungsplanung

Instrumente der kommunalen Nutzungsplanung (NuPla) sind die Zonenpläne A und B sowie BZR. Der Zonenplan A ordnet die zulässige Nutzung des Gemeindegebiets durch die Festlegung von Bau-, Nichtbau- und Schutzzonen. Der Zonenplan B legt Aussichtspunkte und -lagen fest und verweist unter anderem auf das Bauinventar sowie gemäss Naturschutzverordnung geschützte Naturobjekte. Das BZR enthält allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet und spezielle Bau- und

Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen. Die Planungsinstrumente wurden vom Regierungsrat am 30. September 2011 genehmigt.

Im Rahmen der Teiländerung 2021 wurde die NuPla aktualisiert und an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Überarbeitet wurden die Zonenpläne A und B, das Bau- und Zonenreglement, die Naturschutzverordnung und das Aussichtsschutzreglement. Festgelegt wurden zudem die Gewässerräume; in diesem Zuge wurden mehrere Gewässerbaulinien aufgehoben. Am 3. März 2024 hat die Stimmbevölkerung die Teilrevision der Ortsplanung gutgeheissen. Bis zum Zeitpunkt ihrer Genehmigung durch den Kanton kommen für Baugesuche sowohl das bestehende als auch das teilrevidierte Recht zur Anwendung; nach der Genehmigung durch den Kanton gilt nur noch das teilrevidierte Recht.

### Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement

Gemäss dem Zonenplan A der Gemeinde Horw befindet sich das Planungsgebiet mehrheitlich in der Zentrumszone Bahnhof (Art. 7 BZR) und teilweise in der Zone für öffentliche Zwecke (Art. 15 BZR) mit der Nummer 18. Der gesamte Perimeter ist mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert.

Die Zentrumszone Bahnhof dient der Weiterentwicklung eines erlebnisdichten Zentrums und der Neuschaffung eines stadtparkartigen Wohnquartiers. Die Westseite ist für ein neues, dichtes Wohnquartier vorzusehen, und entlang der Ringstrasse sind vermehrt Zentrumsnutzungen anzusiedeln. Es gelten hohe Standards hinsichtlich Nutzungsdurchmischung, Freiraumgestaltung, öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr. Zudem soll ein sehr hoher technischer Standard bezüglich Energie umgesetzt werden.

Die Zone für öffentliche Zwecke Nr. 18 ist für den Bahnhof Horw bestimmt. Vorgesehen sind öffentliche Räume beim Bahnhof und beim Bahnhofplatz.

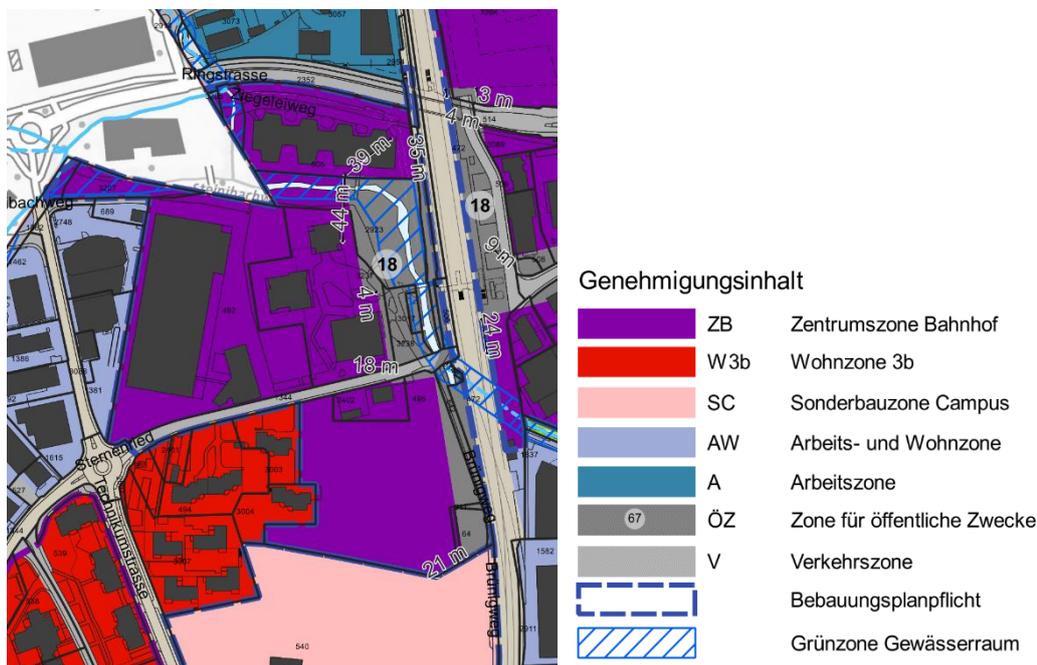


Abbildung 7: Ausschnitt Zonenplan A

### Zonenplan B

Gemäss dem Zonenplan B befindet sich das gesamte Planungsgebiet in der Gefahrenhinweiszone Hochwasser. Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte besteht ausserhalb des Gewässerraums des Steinibachs mittlere und geringe Gefährdungen durch Hochwasser. Gemäss Art. 26 BZR sind im Bereich der mittleren Gefährdungen im Rahmen von Baugesuchen entsprechende Schutzmassnahmen vorzusehen. Im Bereich der geringen Gefährdung sind Massnahmen empfohlen.

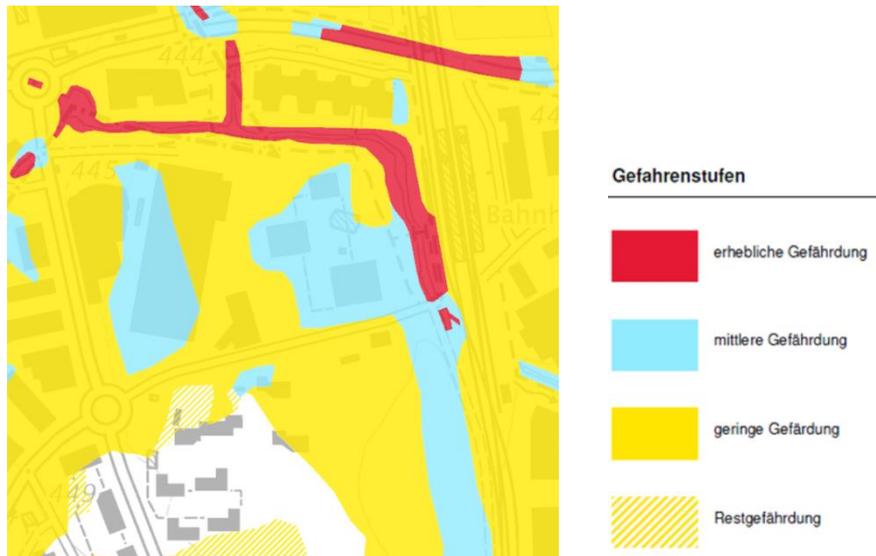


Abbildung 8: Gefahrenkarte Kanton Luzern

Gemäss Art. 27 BZR sind Naturobjekte in der Naturschutzverordnung festgesetzt und im Zonenplan bezeichnet. Sie sind zu erhalten und zu pflegen, bei Abgang sind die Objekte zu ersetzen. Folgende Naturobjekte sind im Planungsgebiet vorzufinden:

- Nr. 2 geschützte Baumgruppe (Eichen)
- Nr. 3 geschützter Einzelbaum (Eiche)
- Nr. 56 geschützter Einzelbaum (Nussbaum)
- Nr. 85 Uferbestockung Steinibach

In unmittelbarer Nähe befindet sich der als Nr. 57 geschützte Einzelbaum (Eiche) auf dem Grundstück der HSLU. Weiter befindet sich im Planungsgebiet ein erhaltenswertes Gebäude gemäss Bauinventar des Kantons Luzern (BILU). Es handelt sich um das Verwaltungsgebäude der AGZ, Sternenried 14, GB-Nr. 2402 (208).

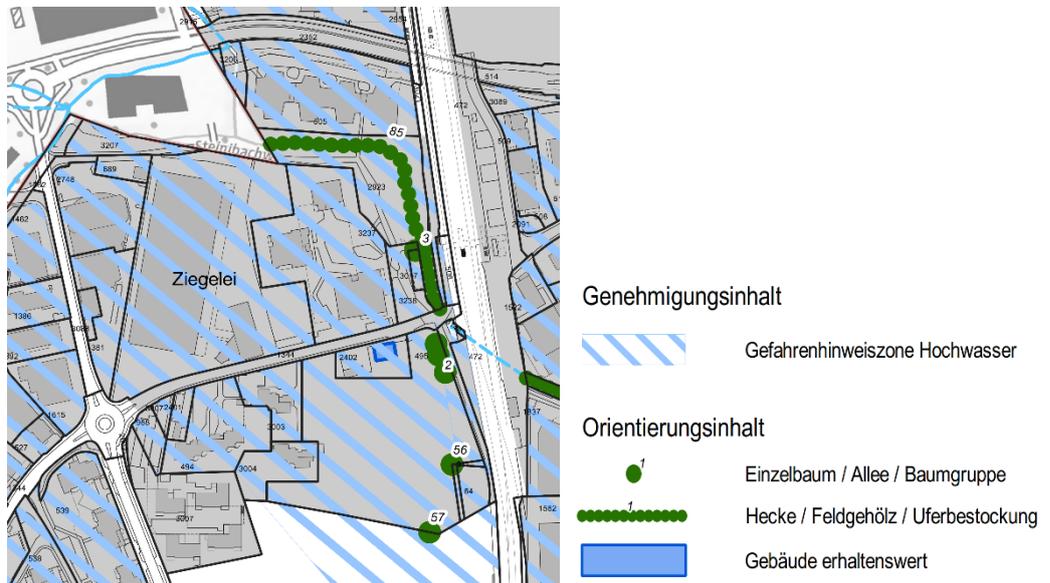


Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan B

### 3.7 Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof

Der aktuelle BP wurde auf Grundlage eines Wettbewerbs erarbeitet. Im Grenzgebiet Luzern Süd–Kriens–Horw (Horw Mitte) soll ein zusammenhängender, zukunftsorientierter Stadtteil mit einer starken Identität entstehen. Nach Erlangen der Rechtskraft des BP im Jahr 2012 wurde mit der Ausarbeitung der Baugesuche begonnen. Rund die Hälfte der festgelegten Bauvolumen ist mittlerweile bewilligt und ganz oder teilweise realisiert. Zudem konnten weitere wichtige Massnahmen, beispielsweise der Umbau des Bahnhofs Horw, die Verlegung des Steinibachs und die Realisierung des Ziegeleiparks abgeschlossen werden.

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung wurde auch der BP Zentrumszone Bahnhof überprüft. Neben der notwendigen Anpassung an die geänderten übergeordneten Festlegungen (insb. PBG und Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB) besteht auch inhaltlich Justierungsbedarf.

Zunächst wurde der BP in zwei eigenständige BP (Teil Ost und Teil West) aufgeteilt, und die Grundstücke auf dem Stadtgebiet Kriens wurden aus dem BP entlassen. Die Teilung ist sowohl funktional als auch in Bezug auf den Überarbeitungsprozess sinnvoll: Der Umbau des Bahnhofs Horw ist abgeschlossen, eine weitere städtebauliche Koordination über das Gleistrasse drängt sich aufgrund fehlender städtebaulicher Zusammenhänge nicht auf, und es stellen sich sehr unterschiedliche Aufgaben und Herausforderungen auf den beiden Gleisseiten. Die Aufteilung wurde am 27. September 2022 durch den Regierungsrat genehmigt.

Nun folgt mit der vorliegenden Planung die inhaltliche Überarbeitung des BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West. Die Gemeinde hat eine Evaluation des Ist-Zustands durchgeführt und die Grundeigentümerschaften in den Prozess eingebunden. Diese haben als Grundlage für die Überarbeitung das Richtprojekt weiterentwickelt.

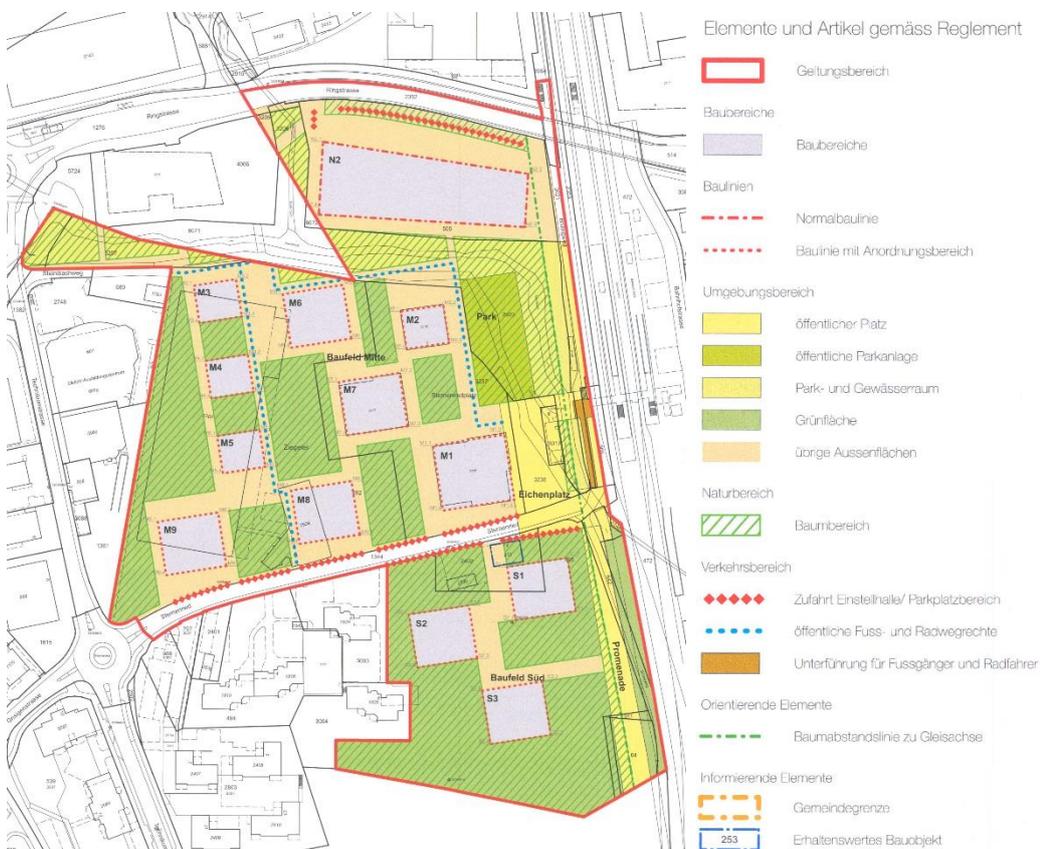


Abbildung 10: BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West (Stand 2022)

### 3.8 Umwelt

#### Grundwasser

Der gesamte Perimeter befindet sich in der Grundwasserschutzzone A<sub>u</sub>. Gemäss Gewässerschutzverordnung 814.201 (GSchV) dürfen in der Grundwasserschutzzone A<sub>u</sub> keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen und unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der mittlere Grundwasserspiegel im Perimeter liegt nur wenig unterhalb der Terrainoberfläche und weist eine Mächtigkeit von zwei bis fünf Metern auf. Die schwierigen Baugrundverhältnisse sind bereits aus der ersten Etappe (Baufeld Mitte) bekannt. Im Rahmen der Projektierung und Ausführung ist darauf angemessen zu reagieren.

#### Oberflächengewässer

Die GIS-Karte Gewässernetz führt alle Fliessgewässer auf. Durch den Perimeter fliesst der Steinibach. Dessen Gewässerraum wurde im Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung festgelegt.

Das entlang der östlichen Perimetergrenze verlaufende eingedolte Gewässer fliesst durch einen Hochwasserentlastungsstollen, der bei Hochwasser die zusätzlichen Wassermengen vom Steinibach aufnimmt und in den Vierwaldstättersee leitet.

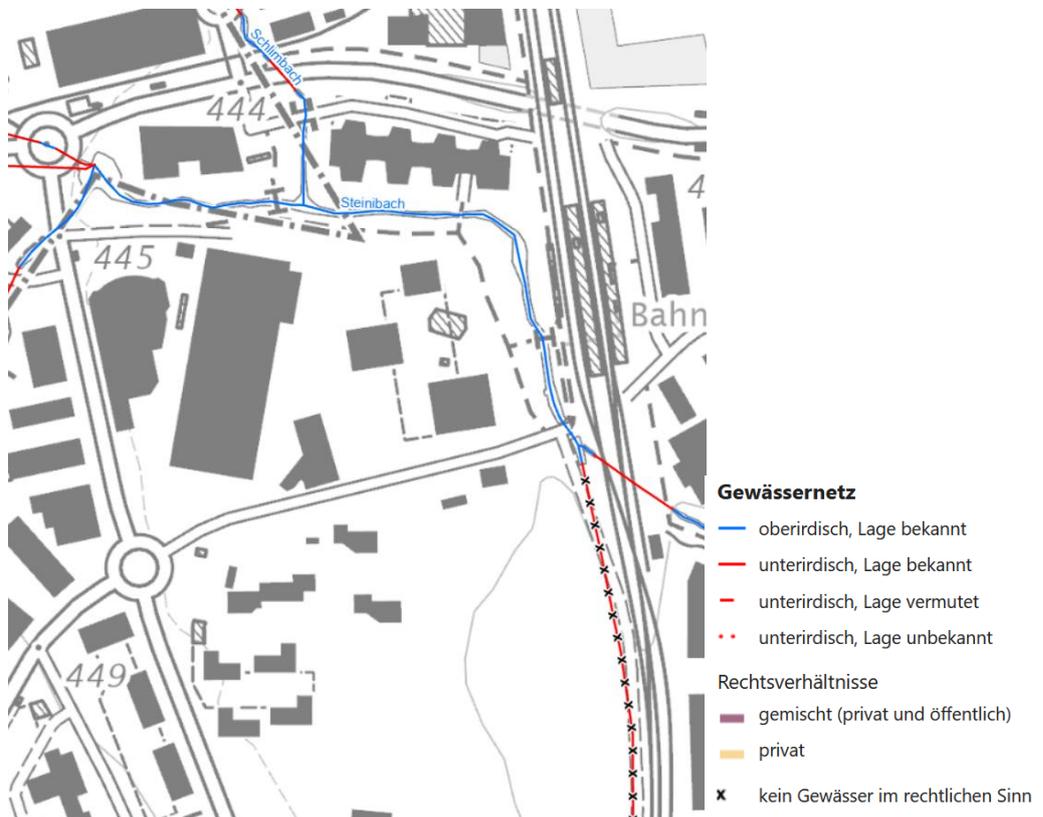


Abbildung 11: Ausschnitt Karte Gewässernetz Kanton Luzern

#### Altlasten / Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

Der Kataster der belasteten Standorte weist im Perimeter keinen belasteten Unfall-, Betriebs- oder Ablagerungsstandort aus. Im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen sind allerdings Bereiche mit diffusen Belastungen (Altbaugebiete) und ein Bereich «Korrosionsschutzobjekte» aufgeführt. Im Rahmen der Erarbeitung des Bodenschutzkonzepts für den BP wurden diese Risiken detailliert untersucht (vgl. Kap. 4.6).

### Störfall-/Risikovorsorge

Die kantonale Karte zu den technischen Gefahren weist im Planungsgebiet keine Konsultationsbereiche aus.

### Ökologische Vernetzung

Der Gemeinderat von Horw hat im Mai 2014 das «Konzept zur Vernetzung und Gestaltung des Freiraums im Talboden Horw» beschlossen. Darin werden die kommunalen Absichten zum Erhalt und zur Entwicklung qualitativ hochwertiger, ökologisch und städtebaulich wertvoller Freiflächen und Grünräume festgehalten. Das Konzept zeigt die wichtigsten Grünachsen und Vernetzungskorridore, ihre Bedeutung und ihr Potenzial auf. Zudem schlägt es Massnahmen für ihre zukünftige Aufwertung vor.

Im Bereich des BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West liegt der Interventionsraum 26 Sternenried / Ziegelei. Ebenfalls betroffen ist der Interventionsraum 33 Wiese Technikum.

IR 26	Sternenried / Ziegelei
Situation:	Der Bebauungsplan sieht eine komplette Erneuerung des Abschnittes und die Bebauung mit MFH beidseitig der Strasse vor. Entlang der Bahnlinie sind ein öffentlicher Platz und ein Park geplant.
Ziel:	Gestaltung des Strassenraums als klar erkennbare Achse mit hohen Laubbäumen und natürlichen Grünflächen und -Strukturen (Hecken, Strauchgruppen, etc.).
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Umsetzung Bebauungsplan</u>: Bei der Freiraumplanung sollen die Anforderungen der Vernetzungsachse möglichst berücksichtigt werden. Dabei sind im Baufeld Mitte, entlang der Sternenried-Strasse auch Ergänzungen oder Erweiterungen der Baubereiche und Grünflächen zu prüfen.</li> <li>- <u>Freiraumkonzept</u>: analog IR 25.</li> <li>- <u>Baumpflanzungen</u>: Entlang der Strasse werden hochstämmige Laubbäume gepflanzt.</li> <li>- <u>Strassenraum</u>: Die Gestaltung wird auf die Bedürfnisse des Langsamverkehrs und eine hohe Aufenthaltsqualität ausgerichtet.</li> <li>- <u>Aussenraumgestaltung</u>: analog IR 23.</li> </ul>

Abbildung 12: Interventionsraum 26 gem. Vernetzungskonzept Talboden Horw

Die Vernetzungsachse ist entlang der Strasse Sternenried hauptsächlich mittels Baumpflanzungen vorgesehen. Zudem sind innerhalb der Baufelder Freiflächen zu gestalten, die den Ansprüchen der Vernetzungsachse genügen. Bei der Neu- oder Umgestaltung öffentlicher und privater Aussenräume sind konsequent standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Mit dem Baugesuch ist die entsprechende Gestaltung aufzuzeigen.

Gemäss Interventionsraum 33 Wiese Technikum sind die bestehenden landschaftsprägenden Hochstammobstbäume zu erhalten (siehe Abbildung 9). Sie sind in die Freiraumgestaltung zu integrieren und bei Bauarbeiten angemessen zu schützen.

# 4 Zentrale Sachthemen

## 4.1 Richtprojekt

Für den unbebauten Teil des Perimeters hat die AGZ Ziegeleien AG Horw als Grundeigentümerin ein Richtprojekt ausarbeiten lassen. Das Richtprojekt wurde in einem intensiven Prozess mit der Gemeinde Horw und der Fachkommission horw mitte abgestimmt. Es wurden zahlreiche Varianten erarbeitet und dokumentiert sowie diverse Einzelthemen geprüft. Die Fachkommission horw mitte hat das Konzept mit ihrer Stellungnahme vom 7. Dezember 2023 als Grundlage für die Änderung des BP empfohlen.

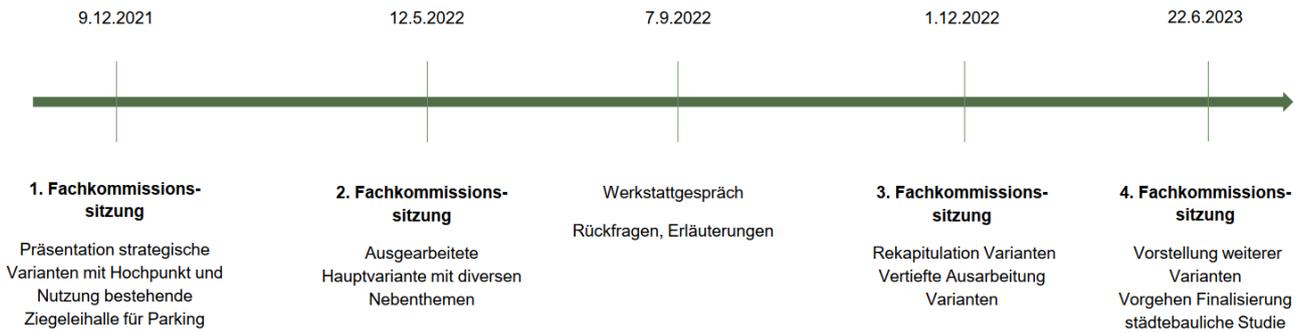


Abbildung 13: Einbezug Fachkommission horw mitte

Das Richtprojekt für das Baufeld Süd wird aktuell geprüft und für die öffentliche Auflage gegebenenfalls mit den Entwicklungen auf dem benachbarten Campus Horw feinjustiert. Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Richtprojekts wurde zudem eine Aktualisierung der Mehrwertermittlung in Auftrag gegeben.

### Städtebauliches Konzept



Abbildung 14: Konzeptbaustein Freiräume Richtprojekt AGZ

Das städtebauliche Konzept stützt sich auf folgende Prinzipien:

- Bildung einer spannenden, dreiteiligen Freiraumsequenz
- Bildung von drei «Schollen» (Gebäudegruppen Mitte, Mitte-West, Süd) und Organisation um jeweils einen zentralen Freiraum
- individuelle Adressierung jeder Scholle (Mitte: Bahnhofplatz, Mitte-West: zentraler Freiraum, Süd: Naturobjekte drei Eichen mit Wiese als Freiraum)
- Nutzung der Strasse Sternenried als Rückgrat (identitätsstiftende Natur- und Kulturobjekte, Abfolge von Platzräumen, Hauptachse Langsamverkehr)
- Aktivierung und Dialoge mit dem Umfeld (Marti/EAZ-Überbauung / Sternenried-Überbauung 80er / Baufeld Nord / Promenade HSLU/PHLU)

### Städtebauliche Setzung der Gebäudevolumen

Gegenüber dem städtebaulichen Konzept, das dem BP von 2012 beziehungsweise 2022 zu Grunde lag (vgl. Abbildung 10), wurde eine Neuinterpretation vorgenommen. Den oben genannten Prinzipien folgend sind die Gebäudevolumen neu in drei Gruppen angeordnet. Zudem wurde zusätzlich zur ursprünglichen, durchgehenden Punkthaustypologie die Zeilenbebauung in das städtebauliche Konzept aufgenommen. Die Gruppe «Baufeld Mitte» wurde bereits auf Grundlage des BP von 2012 erstellt, diese Baufelder verbleiben unverändert und wurden ins neue Konzept integriert.

Im Wesentlichen fand zugunsten des zentralen Freiraums im Bereich Mitte-West eine Verschiebung der Ausnutzung in Richtung Süden statt, ohne eine Mehrausnutzung zu generieren. Aus der Neuinterpretation ergeben sich folgende Vorteile:

- Ermöglichung der zentralen Sequenz von grosszügigen, weitläufigen und miteinander verbundenen Freiräumen
- Förderung der Nachbarschaften durch Bildung von drei Gebäudegruppen mit jeweils eigener Adressierung und Identität
- Inwertsetzung von Kultur- und Naturobjekten, Inszenierung der ehemaligen Seilbahnstation, des Verwaltungsgebäudes der AGZ und des Naturensembles der drei Eichen am Bahnhofplatz
- Aufwertung der Strasse Sternenried als Rückgrat der Bebauung durch Erhalt der historischen Gebäude und Ausrichtung auf den Langsamverkehr
- Reaktion der Volumensetzung auf den HSLU-Neubau im Süden, Erreichen einer gesamthaft guten ausgewogenen städtebaulichen Situation

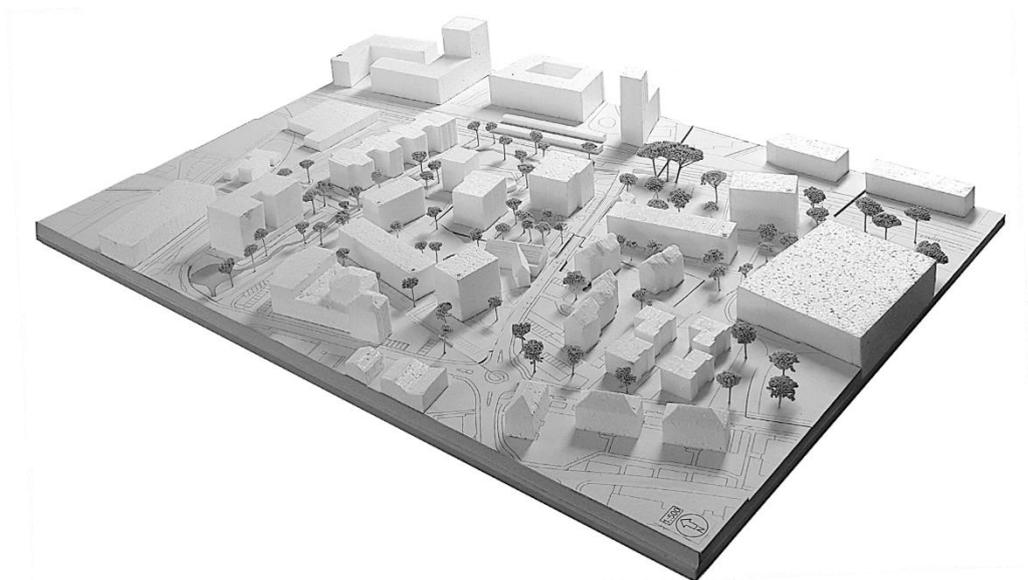


Abbildung 15: Modellfoto Richtprojekt AGZ, Blick von Süd-West in die Strasse Sternenried

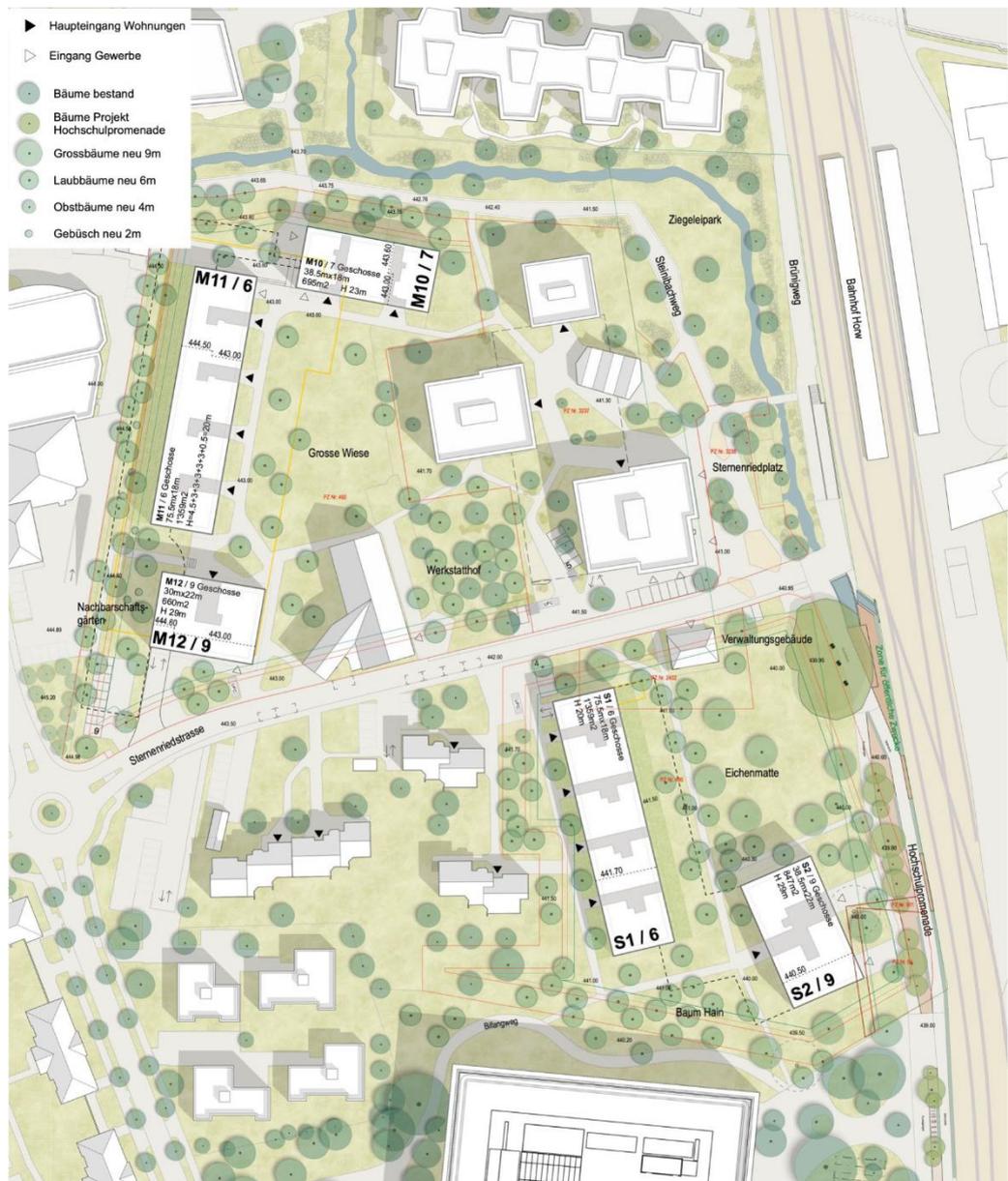


Abbildung 16: Situationsplan Richtprojekt AGZ

Durch die neue Konzeption können zwei historische Gebäude als wichtige Identifikationsobjekte entlang der Strasse Sternenried erhalten werden:

- Verwaltungsgebäude Sternenried 14, GB-Nr. 2402, Gebäudenr. 253
- Seilbahnstation und Werkstatt Sternenried 1, GB-Nr. 492, Gebäudenr. 253a



Abbildung 17: Verwaltungsgebäude Sternenried



Abbildung 18: Seilbahnstation und Werkstatt

Beide Gebäude sind sanierungsbedürftig. Das Verwaltungsgebäude kann nur schlecht öffentlich genutzt werden (keine Rollstuhlgängigkeit, niedrige Raumhöhen, kleinteilige Raumaufteilung und insgesamt kleine Fläche). Der Erhalt und die Weiternutzung des Gebäudes für gewerbliche Zwecke (z. B. Büronutzung) ist allerdings möglich.

Die ehemalige Seilbahnstation und Werkstatt ist in schlechtem Zustand und nur bedingt für die Weiternutzung geeignet. Sie kann voraussichtlich als Kaltraum in Stand gesetzt werden, beispielsweise für die Nutzung als Gemeinschaftsraum im Sommer oder für temporäre kulturelle Nutzungen.

**Nutzungsart (Öffentlichkeitsgrad und Erdgeschoss-Nutzungen)**

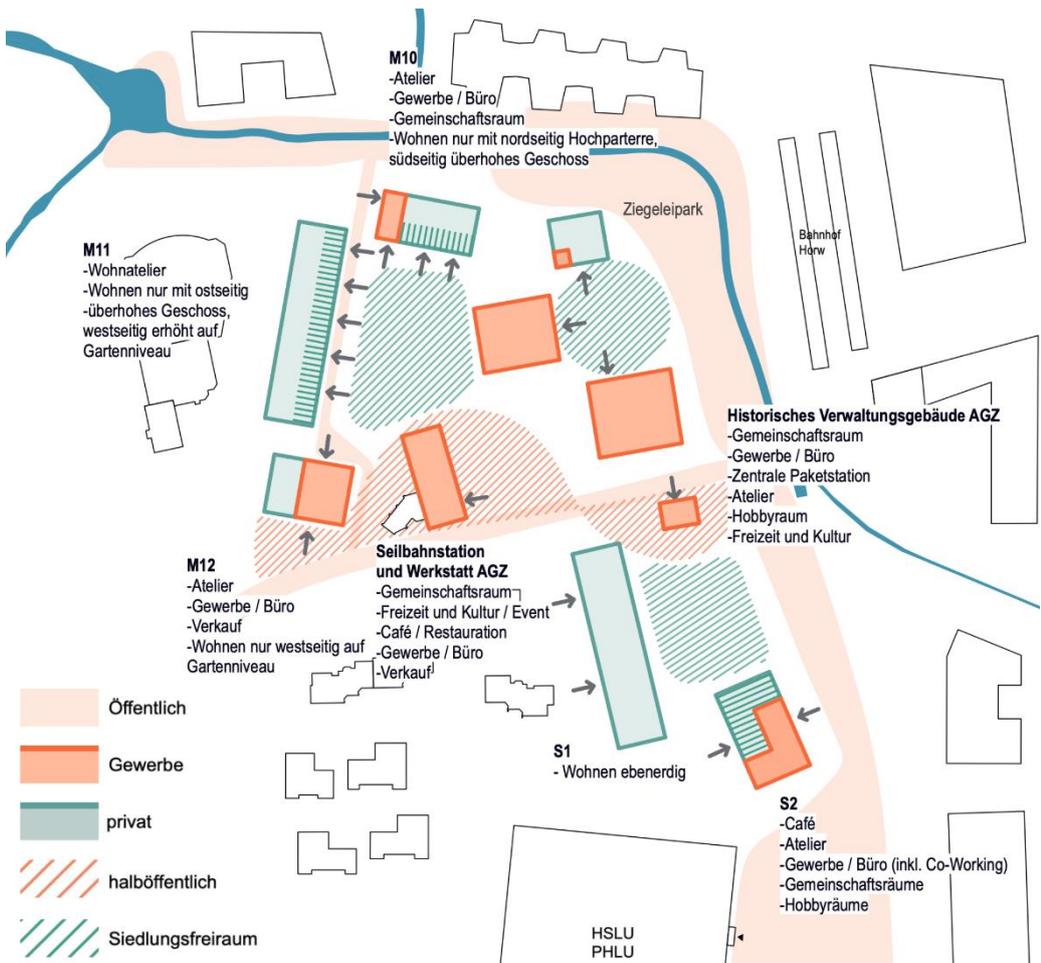


Abbildung 19: Öffentlichkeitsgrad und mögliche Erdgeschoss-Nutzungen Richtprojekt AGZ

Das Richtprojekt sieht eine Konzentration der gewerblichen Nutzungen an der Strasse Sternenried vor. Auch die Freiräume in der Nähe der identitätsstiftenden historischen Gebäude sollen einen halböffentlichen Charakter erhalten und der Quartierbewohnerschaft zur Verfügung stehen. Der überwiegende Teil der Nutzung wird dem Wohnen zugeschrieben, die Nicht-Wohnnutzungen beschränken sich auf das Erdgeschoss. Beim südlich gelegenen öffentlichen Bereich soll in der Nähe des Bahnhofs Horw ein öffentlicher Spielplatz ermöglicht werden.

## Nachhaltigkeit

Im Rahmen der Realisierung der noch nicht bebauten Baufelder Mitte-West und Süd verfolgt die AGZ das Ziel, eine hohe Nachhaltigkeit zu erreichen. Ähnlich wie in der ersten Etappe im Baufeld Mitte sollen innovative Lösungen ermöglicht werden. Die Richtwerte des SIA-Merkblatts 2040 (Effizienzpfad Energie) für nicht-erneuerbare Primärenergie und Treibhausgasemissionen können dabei kumuliert eingehalten werden. Das Richtprojekt sieht folgende Massnahmen vor:

- Ausschluss nicht erneuerbarer Energien zur Deckung des Heizwärmebedarfs
- vollständige Nutzung nicht begehbare Flachdächer für PV-Anlagen
- Einhaltung der Ausschlusskriterien von Minergie-Eco
- Vermeidung eines Aushubs bzw. Wiederverwendung vor Ort sofern möglich
- grösstmögliche Wiederverwendung von Abbruchmaterialien durch Trennung
- breites, attraktives Angebot für Veloabstellplätze (Lademöglichkeiten, Abstellplätze für Spezialvelos etc.)

## 4.2 Freiraumkonzept

### Nutzungsbereiche



Abbildung 20: Öffentlichkeitsgrade im Freiraum, Freiraumkonzept AGZ.

Das Planungsgebiet ist von wichtigen Fuss- und Veloverkehrsachsen durchzogen. Sie stellen die Durchwegung und eine gute Anbindung an den Siedlungskörper sicher. Neben dem Grünraum entlang des Steinibachs soll im Bereich der Eichenmatte ein weiterer öffentlicher Freiraum mit Spiel- und Freizeitanlagen realisiert werden. Die weiteren Grünflächen stehen als halbprivate Aussenräume fürs Quartier zur Mitbenützung und für private Aussenräume zur Verfügung.

Die verschiedenen Freiräume werden im Freiraumkonzept wie folgt charakterisiert:

#### Ziegeleimatte

- Adressbildung für den westlichen Cluster
- räumliches Ensemble mit Mitte-Ost
- grosszügige, nutzungsoffene Siedlungswiese
- sonnige Spiel-, Sport-, Picknick-Wiese
- anliegende Kita profitiert

#### Werkstatthof

- gemeinsames Herz der gesamten Siedlung
- lichtetes Baumdach, Kiesplatz/Kiesrasen
- halb-öffentlicher Freiraum für Siedlung und Umgebung
- Sitzelemente, Picknick-Tische, Spielangebot
- Aussenfläche für Nutzungen Seilbahnstation

#### Strasse Sternenried

- neue Langsamverkehrsachse je nach Verteilung der Parkplätze
- Aufwertung durch historisches Ensemble: Seilbahnstation, Verwaltungsgebäude und Eichen
- Adressbildung beim Kreisel
- Erhöhung des Öffentlichkeitsgrades, Belebung und Adressbildung durch Seilbahnpark

#### Baumhain

- Übergang und räumlicher Filter zur HSLU/PHLU
- optischer Filter für Immissionen
- Brechung der grossen Nordfassade des Neubaus PHLU
- schattige, geheimnisvolle Spielwelt/Treffpunkt

#### Eichenmatte

- Themen der Eichen wird fortgesetzt
- Ziegeleimatte für Bewohnende
- teilweise gemähte naturnahe Wiese

### Umgang mit Naturobjekten

Im Planungsgebiet befinden sich verschiedene Naturobjekte gemäss Naturschutzverordnung der Gemeinde Horw (vgl. Kap. 3.6). Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurden diese auf ihren Zustand hin untersucht. Nicht alle Naturobjekte können erhalten werden, da sie sich teilweise in sehr schlechtem Zustand befinden. Die Zustandsanalyse kam zu folgenden Ergebnissen:

- Baumgruppe Nr. 2: Drei imposante Eichen in gutem Zustand. Erhalt und Inszenierung im Rahmen des Richtprojekts
- Einzelbaum Nr. 56: Nussbaum geschwächt, Fäulnisprobleme am Stammfuss; angemessener Ersatz durch Neupflanzung an zukunftssträchtigen Ort

### 4.3 Massgebendes Terrain, Terraingestaltung

Für die Anwendung der Baumasse im Rahmen des BP (z. B. Gesamthöhe) dient der natürlich gewachsene Geländeverlauf als Bemessungsgrundlage beziehungsweise als massgebendes Terrain gemäss § 112a Abs. 2a PBG. Falls auf dem Grundstück schon Terrainveränderungen vorgenommen wurden, gilt als natürlich gewachsenes Terrain jenes, das bei früheren Arbeiten in genehmigten Bauplänen als solches festgelegt worden ist. Das heisst, massgebend ist in diesen Fällen das aus den bewilligten Plänen ersichtliche ursprüngliche Terrain.

Mit der Erstellung der Ofenhalle der Ziegelei Horw 1969 wurde das Terrain grossflächig abgetragen, teilweise um über einen Meter gegenüber der Parzellengrenze im Westen. Dadurch entsteht heute ein Terrainsprung von ca. ±1.5 m in Richtung Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Technikumstrasse (Baufeld Mitte-West). Emch+Berger WSB AG hat den genauen Terrainverlauf vor dem Neubau der Ofenhalle aufgrund verschiedener Grundlagen und Dokumente hergeleitet (vgl. Beilage Planungsbericht). Es dient nach Rechtskraft des BP als massgebendes Terrain und Bemessungsgrundlage für die festgelegten Höhenmasse.



Abbildung 21: Herleitung des massgebenden Terrains durch Emch+Berger WSB AG

Im Baufeld Süd ist die Überprüfung des massgebenden Terrains beziehungsweise dessen Festlegung noch hängig. Derzeit werden die Abhängigkeiten und der Abstimmungsbedarf zu den Entwicklungen auf dem benachbarten Campus Horw geklärt.

#### 4.4 Klimaanalyse

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurde eine Klimaanalyse durch die HSLU durchgeführt (vgl. Beilage Planungsbericht). Generell kann das Lokalklima gegenüber dem Ist-Zustand am Tag verbessert werden. Folgende Faktoren sind dafür massgeblich verantwortlich:

- Steigerung des Grünflächenanteils
- grosszügige Baumpflanzungen und nur schmale asphaltierte Wege
- Beschattungswirkung durch die Gebäude

In der Nacht wird eine geringfügige Erhöhung der Lufttemperatur prognostiziert. Grund dafür sind die Gebäude S1 und S2, die hinsichtlich Luftströmung nicht optimal ausgerichtet sind (Reaktion auf Neubau HSLU). Allerdings kommt lediglich eine geringfügige Erhöhung zustande. Auch bei tiefen Luftgeschwindigkeiten gelangt kühle Luft aus höheren, noch nicht aufgewärmten Luftschichten in den Aufenthaltsbereich. Diese Situation ist auf die gute Lage nahe am Fusse des Pilatus zurückzuführen.

#### 4.5 Mobilitäts- und Erschliessungskonzept

Gemäss dem Regelwerk LuzernSüd und dem Parkplatzreglement sind bei grösseren Bauvorhaben ( $\geq 30$  Parkfelder) Mobilitätskonzepte zu erarbeiten. Darin gilt es Massnahmen aufzuzeigen, welche die induzierten Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf das verträgliche Mass (in Abhängigkeit der Auslastung des übergeordneten Strassennetzes) reduzieren und die Benützung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs fördern. Emch+Berger WSB AG hat ein entsprechendes Erschliessungs- und Mobilitätskonzept ausgearbeitet. Die Hauptkenntnisse aus der Situationsanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Planungsgebiet weist eine sehr gute Erschliessung mit allen Verkehrsarten auf.
- Das übergeordnete Verkehrsnetz weist begrenzte Kapazitäten für die Zunahme von MIV-Fahrten während den Spitzenstunden auf.

- Es ist darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigung des ÖV (insb. Busverkehr) durch eine zu grosse Belastung des Verkehrsnetzes durch den MIV entsteht.
- Es sind ein feinmaschiges Fusswegnetz zu erstellen und eine gute Anbindung an das Veloverkehrsnetz zu sichern. Insbesondere die Situation entlang der Ringstrasse ist zu verbessern.

Der Bericht gibt folgende Empfehlungen für Vorgaben im Rahmen des BP ab:

- Aufgrund der Kapazitätsgrenzen für den MIV sind die anderen Verkehrsarten (ÖV, Fuss- und Veloverkehr) gezielt zu fördern.
- Die Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes ist durch Beschränkung der Fahrtenzahlen zu verhindern.
- Parkieranlagen sind bedarfsgerecht mit Ladestationen für E-Autos auszustatten.
- Es sind kurze, direkte und sichere Anbindungen an das Fusswegnetz, das Veloverkehrsnetz und die ÖV-Haltestellen sicherzustellen.
- Es ist Platz für Kinderwagen und weitere Fortbewegungsmittel (Kindervelo, Trottinett etc.) in den Eingangsbereichen zu sichern.
- Abstellplätze für Spezialvelos und der Schutz aller Abstellplätze vor Witterung sind sicherzustellen.
- Allenfalls sind zusätzliche Flächen für Carsharing-Parkfelder und/oder Nextbike-Standorte zu sichern.

Aufgrund der deutlichen Reduktion der Anzahl an Parkfelder für dem MIV und der sehr guten verkehrlichen Erschliessung mit allen Verkehrsarten wird davon ausgegangen, dass das künftige Verkehrsaufkommen dem Prognosezustand 2040 gemäss Emch + Berger AG entsprechen wird. Die Leistungsfähigkeit der beiden Kreisel Steinibach und Bahnhof bleibt während der Abendspitzenstunden gewährleistet.

#### **4.6 Bodenschutzkonzept**

Gemäss Dienststelle Umwelt und Energie sind im Rahmen der Bauprojektierung die Auswirkungen des Bauprojekts auf den Boden zu überprüfen. Bereits im Rahmen einer Sondernutzungsplanung ist für jeden BP ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Ein entsprechendes Gutachten hat die CSD Ingenieure AG erstellt (vgl. Beilage).

Der Boden innerhalb des Planungsgebiets ist aufgrund seiner Beschaffenheit (lehmig-toniger Unterboden, kein Bodenskelett) als stark verdichtungsempfindlich eingestuft. Der Bericht enthält verschiedene Bodenschutzmassnahmen, die für die Bauphase relevant sind.

Bei der Untersuchung der chemischen Bodenbelastung wurden unbelastete (Kategorie I) und schwach belastete (Kategorie II) Standorte festgestellt. Das schwach belastete Bodenmaterial ist möglichst vor Ort oder, bei ähnlicher Vorbelastung, auf weniger empfindlichen Flächen bezüglich Nutzung und Gewässerschutz zu verwerten.

#### **4.7 Lärmbeurteilung**

Für die Aktualisierung der Bestimmungen wurde eine Überarbeitung und Aktualisierung der Lärmbeurteilung aus dem Jahre 2010 gemäss den Rahmenbedingungen und Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) und den Angaben der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), Fachbereich Lärm, vorgenommen. Die Lärmbeurteilung der bpp Ingenieure AG kommt zu folgenden Schlüssen:

---

**A) Planen und Bauen im lärmbelasteten Gebiet:**

Die massgebenden Grenzwerte bezüglich Eisenbahnlärm und Strassenlärm können ohne Massnahmen gut eingehalten werden. Die Anforderungen bezüglich Art. 30 LSV «Erschliessung von Bauzonen» (Baufeld Süd) sowie bezüglich Art. 31 LSV «Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten» (Baufeld Mitte) können vollumfänglich eingehalten werden. Für die Baueingabe ist diesbezüglich kein weiteres Lärmgutachten notwendig.

**B) Induzierter Verkehr / Mehrverkehr**

Durch die neuen Rahmenbedingungen gemäss den überarbeiteten BP West und Ost konnten die induzierten Fahrten gegenüber der alten Lärmbeurteilung deutlich gesenkt werden. Die Anforderungen an Art. 7 und Art. 9 LSV können vollumfänglich eingehalten werden.

**C) Auswirkungen der geplanten Parkieranlagen**

Die vorgesehenen Parkieranlagen (Einstellhalle, Aussenparkplätze) sind neue Anlagen im Sinne des Lärmschutzes. Damit die massgebenden Planungswerte für Neuanlagen bei den exponiertesten Fenstern am eigenen Gebäude eingehalten werden können, sind folgende Lärmschutz-Massnahmen notwendig:

- Einfahrten der Einstellhallen (Wände und Decke) müssen auf einer Länge von 10 m ab Portal absorbierend verkleidet werden (Absorption gemäss SN EN 1793-1, Klasse A2).
- Allfällige Regenrinnen bei der Zufahrt sind lärmarm auszubilden (= festverschraubte Gusseisenplatten).

Falls sich das Projekt hinsichtlich Parkierung in der weiteren Planung ändert, werden die erneute Prüfung des Parkierungslärms sowie die Einreichung eines Lärmschutz-nachweises im Rahmen der Baubewilligung empfohlen.

# 5 Erläuterung der Planungsinhalte

## 5.1 Thematische Schwerpunkte der Änderung

### Anpassung an die neurechtlichen Baubegriffe und Baumasse

Mit der PBG-Revision vom 17. Juni 2013 sind die kommunalen Planungsinstrumente spätestens bis Ende 2023 an das kantonale Recht anzupassen. Zentral ist dabei die Anpassung der Baubegriffe gemäss IVHB. Die unterschiedlichen Definitionen von alten und neuen Baubegriffen führen dazu, dass gewisse Baumasse umgerechnet oder neu festgelegt werden müssen. Es wird angestrebt, dass die neuen Baubegriffe nur eine formelle Änderung darstellen; dass sie dieselben baulichen Möglichkeiten wie im rechtskräftigen BP bieten. Inhaltliche Anpassungen werden nur aufgrund des neuen Richtprojekts und der erfolgten Qualitätssicherung durch die Fachkommission horw mitte vorgenommen. Folgende Begriffe werden gemäss IVHB angepasst:

Baubegriff alt	Baubegriff neu	Auswirkungen / Bemerkungen
Firsthöhe	Gesamthöhe (IVHB)	Differenzen ergeben sich aufgrund der Definition der Messweise: Massgebend ist neu der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Terrain. Die Gesamthöhe kann daher im Gegensatz zur Firsthöhe auch im Gebäudeinneren liegen. Dies wirkt sich in Gebieten mit flacher Topographie kaum aus. ► Die beiden Begriffe werden gleichgesetzt behandelt.
Baubereichsfläche	anrechenbare Gebäudefläche (IVHB)	Als maximal bebaubare Flächen wurden im rechtskräftigen BP die Flächen der Baubereiche festgelegt. Sämtliche Gebäudeteile mussten innerhalb dieser Flächen erstellt werden. IVHB-konform mit ähnlicher Bedeutung ist der Begriff «anrechenbare Gebäudefläche». Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Nicht dazugezählt werden vorspringende Gebäudeteile (z. B. Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge), wenn sie nicht mehr als 1.5 m über die Fassadenflucht hinausragen und nicht mehr als einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten. ► Neu wird eine maximale anrechenbare Gebäudefläche festgelegt. Zusätzlich werden vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinaus ermöglicht. Dies erlaubt eine abwechslungsreichere und differenziertere Fassaden- bzw. Volumengestaltung. Die Änderung wurde von der Fachkommission horw mitte begrüsst und stellt eine Qualitätssteigerung dar.
anrechenbare Geschossfläche	anrechenbare Gebäudefläche (IVHB) / Hauptnutzfläche (IVHB, SIA 416)	Mit dem Wegfall der Ausnützungsziffer kann der Begriff der anrechenbaren Geschossfläche nicht mehr weiterverwendet werden. Begrenzt auf das Erdgeschoss kann der Begriff weitgehend mit der «anrechenbaren Gebäudefläche» gleichgesetzt werden. Für die Definition von Nutzungsanteilen im gesamten Gebäude wird zusätzlich der Begriff «Hauptnutzfläche» genutzt. Diese umfasst per Definition wesentlich weniger Flächen als die anrechenbare Geschossfläche. Es muss daher bei der Verwendung ein Umrechnungsfaktor angewendet werden. Es wird dazu auf die Praxis der Gemeinde Horw verwiesen. ► Bei Festlegungen zum Erdgeschoss wird die anrechenbare Gebäudefläche verwendet. Bei den übrigen Festlegungen und Berechnungen kommen Umrechnungsfaktoren zum Einsatz.
Vollgeschosse	oberirdische Geschosse	Im BP werden die maximalen Höhen mit der Gesamthöhe vorgegeben. Die Angabe der Geschossigkeit dient dabei als gestalterische Vorgabe. Zudem wird verhindert, dass mehr Geschosse innerhalb der festgelegten Gesamthöhe erstellt werden, als durch das Richtprojekt vorgesehen sind. Es wird daher der Begriff «oberirdische Geschosse» verwendet, der aber keinen definierten Baubegriff darstellt. ► Bei der Anzahl oberirdischer Geschosse handelt es sich um eine qualitätssichernde gestalterische Vorgabe ohne weitere Auswirkungen auf die Baumasse.

## Änderungsanträge des Einwohnerrats Horw

Zur inhaltlichen Überarbeitung des rechtskräftigen BP sind im Rahmen von mehreren Sitzungen des Einwohnerrats Horw verschiedene Anträge eingegangen. Zudem wurden mehrere Postulate eingereicht, die bestimmte Überarbeitungsthemen in den Fokus rücken. Die Anliegen wurden im Rahmen der Änderung überprüft und soweit möglich umgesetzt. Die zentralen Anliegen zum BP sind im Folgenden zusammengefasst:

Begehren Einwohnerrat	Umgang im Rahmen Änderung BP
Postulat Nr. 2023-770 von Urs Rölli, FDP, und Mitunterzeichnenden: Planungszone beim «Bebauungsplan Horw Mitte, Teil West» soll ausgestaltet werden, dass ein <b>Kulturpavilion</b> erstellt werden kann.	Schaffung der Möglichkeiten für eine kulturelle Nutzung und Schutz der historischen Gebäude an der Strasse Sternenried (Art. 10 Abs. 6, Art. 11 Abs. 6 SBV)
Postulat Nr. 2024-779 von Urs Rölli, FDP, und Mitunterzeichnenden: Planungsbericht zu Umzonung Grundstück Nrn. 495, 64 und 911, Horw, in eine « <b>Öffentliche Parkanlage Sternenried / Brünigweg</b> »	Das Richtprojekt sieht mit der Freiraumsequenz (Ziegeleimatte, Werkstatthof, Eichenmatte) grosszügige Freiräume vor. Zudem ist ein öffentlicher Freiraum mit Spiel- und Freizeitanlagen vorgesehen. Insgesamt kann eine deutliche Erhöhung der begrünten Freiflächen erreicht werden. Mit dem Steinbachpark besteht zudem bereits ein öffentlicher Park auf der Westseite.
Postulat Nr. 2024-785 «Velokeller beim Bahnhof Horw»	Rund um den Bahnhof Horw ist gemäss Zonenplan A der Gemeinde Horw bereits eine Zone für öffentliche Zwecke festgelegt. Diese ist für den Bahnhof und die entsprechenden Infrastrukturen vorgesehen. Im BP wird die Fläche dem Bereich «Steinbachpark» bzw. dem Bereich «öffentlicher Platz / Wege» zugeordnet. Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Bahnhof sind gemäss Art. 13 SBV zulässig. Die Erstellung eines Velokellers wird entsprechend nicht verhindert. Im Zusammenhang mit der Bebauung ist die Erstellung eines Velokellers auf der Seite West nicht möglich, da das Gebäude M1 bereits realisiert ist.
Antrag L20, 31.03.2022: Deckung des Wärmebedarfs durch nichterneuerbare Energien vollständig ausschliessen	Durch die Festlegungen zur Energie (Art. 29 SBV) sind nichterneuerbare Energien grundsätzlich ausgeschlossen. Ein Anschluss ans See-Energienetz (Anergienetz) wird unabhängig vom genauen Energiemix gleichwertig beurteilt.
Antrag L20, 31.03.2022: Vorgabe der vollständigen Nutzung nicht begehrter Flachdächer für Solarenergie	Art. 7 Abs. 3 SBV gibt vor, dass die nicht begehbaren Dachflächen der Regenwasserretention und als Standorte für die Energiegewinnung dienen. Sämtliche Solaranlagen sind in Form von Solargründächern auszuführen.
Antrag BVK, 31.03.2022: Sicherstellung der industriekulturellen Werte und die Schaffung gemeinsamer Freizeit- und Kulturräume	Die Zielformulierungen des BP wurden entsprechend angepasst (Art. 3 Abs. 2 SBV). Die historischen Gebäude an der Strasse Sternenried werden mit dem BP unter Schutz gestellt (Art. 10 sowie 11 Abs. 6 SBV), zudem müssen in den neu zu bebauenden Baufeldern gemeinschaftliche Nutzungen in den Erdgeschossen, analog dem bereits realisierten Baufeld Mitte, erstellt werden (Art. 10 und 11 Abs. 4 und 5 SBV).
Antrag BVK, 27.10.2022: Erweiterung Fachkommission horw mitte	Umgesetzt mit Art. 32 Abs. 1 SBV
Antrag BVK, 27.10.2022: Begünstigung von kleineren Gebäudefussabdrücken und grösserer Gesamthöhe zugunsten Freiraumqualität, allenfalls mit Steuerung Wohnungs- und Gewerbenutzung	Das neue Richtprojekt der AZG mit der grosszügigen Freiraumsequenz durch das gesamte Gebiet führt zu einer deutlichen Steigerung der Freiraumqualität. Die gesamthaft umsetzbare anrechenbare Gebäudefläche wird gegenüber dem bisherigen Konzept leicht reduziert, die durchschnittliche Höhenentwicklung im Gegenzug erhöht (neue städtebauliche Setzung der Volumen). Dadurch entsteht gesamthaft keine Erhöhung der Ausnützung. Die Erhöhung des gesamthaft möglichen Bauvolumens ist auf die Anpassung der Raumhöhen auf zeitgemässe Masse, die neue Messweise gemäss IVHB und die Anforderungen an die Dachaufbauten für die effektive Begrünung zurückzuführen. Der Gewerbeanteil wurde an sinnvollen Stellen in vertretbaren Massen vorgegeben.
Antrag L20, 27.10.2022: Es ist in Zusammenarbeit mit Eigentümern und dem Gewerbe eine Strategie für die Erdgeschossnutzung im Zentrum und entlang der Kantonsstrasse zu entwickeln	Die Westseite der Zentrumszone Bahnhof wird hauptsächlich als Wohngebiet an guter Lage angesehen. Zusammen mit der Eigentümerschaft wurden spezifische Orte für mögliche Gewerbenutzungen ausgelotet und in den SBV ermöglicht (Art. 10 und 11 Abs. 4 SBV). Die historischen Gebäude an der Strasse Sternenried bieten weitere Möglichkeiten für entsprechende Nutzungen (Art. 10 und 11 Abs. 6 SBV). Zudem sind Teile der Erdgeschosse mit gemeinschaftlichen Nicht-Wohnnutzungen zu besetzen.

## Weitere Zielformulierungen des Gemeinderats Horw

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 8. September 2024 weitere inhaltliche Ziele für die Überarbeitung des BP formuliert.

Zielformulierungen Gemeinderat	Umgang im Rahmen Änderung BP
Anpassungen an die übergeordneten planungs- und baurechtlichen Grundlagen	Die Vorgaben der übergeordneten Grundlagen wurden berücksichtigt, insbesondere: - Planungs- und Baugesetz Kt. Luzern - Energiegesetz Kt. Luzern - Teilrevidierte Nutzungsplanung Gde. Horw - Naturschutzverordnung Gde. Horw - Auflagen gem. Vorprüfungsbericht BUWD vom 2. Juni 2021
Berücksichtigung veränderter Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer	Das Richtprojekt der AGZ Ziegeleien AG wurde durch die Fachkommission Horw begleitet und begutachtet. Der BP legt die wesentlichen zu erreichenden Qualitäten aus dem Richtprojekt grundeigentümergebunden fest. Die Eigentümerschaft wurde angemessen am Erarbeitungsprozess beteiligt.
Abstimmung auf geänderte betriebliche und gestalterische Ansprüche bei der Ringstrasse	Der BP sieht für die vorgesehene Personenunterführung eine Raumsicherung zu diesem Zweck vor.
Bei einer Änderung des BP soll zwingend die Plausibilität für eine qualitätsvolle Organisation der Grundrisse nachgewiesen werden.	Das Richtprojekt zeigt stufengerecht qualitätsvolle Regelgrundrisse auf. Der BP legt in den neuen Baufeldern Baubereiche mit grossem Anordnungsspielraum fest, die Flexibilität für das spätere Bauprojekt und Spielraum für vielfältige, hochwertige Grundrisslösungen bieten.
Zur Sicherung der Mobilität sind die Anforderungen der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) berücksichtigt.	Der BP begrenzt die maximale Anzahl Fahrten (durchschnittlicher Tagesverkehr) auf das verträgliche Mass aus Sicht des übergeordneten Verkehrssystems. Der entsprechende Nachweis wurde im Erschliessungs- und Mobilitätskonzept vom 23. Dezember 2024 erbracht.
Es liegt ein Mobilitätskonzept vor.	Gemäss BP sind Mobilitätskonzepte jeweils mit den Baugesuchen einzureichen (Art. 21 Abs. 2 SBV). Mögliche Massnahmen sind dem Erschliessungs- und Mobilitätskonzept zum Gesamtgebiet vom 23. Dezember 2024 zu entnehmen.
Es liegt eine Nachhaltigkeitsbewertung auf der Basis des Richtprojekts vor. Die Sonderbauvorschriften sind insbesondere betreffend Umwelt und Nachhaltigkeit zeitgemäss zu erneuern.	Im Richtprojekt der AGZ Ziegeleien AG war die Pom+ Consulting, Johannes Gantner, Limmatstrasse 214, 8005 Zürich mit dem Teilbereich Nachhaltigkeit betraut. Zudem wurde durch die HSLU eine Klimaanalyse erstellt. Das Richtprojekt enthält zusätzlich eine Untersuchung zu Ökobilanz und Treibhausgasemissionen. Diese bildeten die Basis für die Festlegungen im Rahmen des BP, insbesondere Abschnitt V Energie SNV.
Das heutige Verwaltungsgebäude der AGZ Ziegeleien AG und die Talstation sind zu erhalten.	Die historischen Gebäude an der Strasse Sternenried werden mit dem BP unter Schutz gestellt (Art. 10 und 11 Abs. 6 SBV).
Hohe Beachtung Wohnqualität und Aufenthaltsqualität im Freien (Freiraumgestaltung); Weiterführung Freiraumkonzept des bestehenden Parks in gleicher Qualität	Das Richtprojekt zeigt zahlreiche Qualitäten für die Wohn- und Aussenraumqualität auf, die mit dem vorliegenden BP gesichert werden. Speziell zu nennen sind die leicht grösseren Wohnraumhöhen, die zwingend umzusetzenden gemeinschaftlichen Nutzungen im EG in allen neuen Baufeldern und die vorgegebene Nutzungsdurchmischung. Die Aussenraumqualitäten wurden gemäss Richtprojekt gesichert. Es entstehen unter anderem vielfältig und unterschiedlich ausgestaltete Freiräume (Freiraumsequenz) mit grosszügigen Baumpflanzungen, ökologische Ausgleichsflächen und ein feinmaschiges Wegnetz.
Der Strassenraum ist in die Freiraumgestaltung einzubeziehen.	Der Strassenraum Sternenried ist im Rahmen des Freiraumkonzepts zum Baufeld Mitte-West zu planen. Der BP gibt entsprechende Zielrichtungen vor (Art. 19 Abs.3 SBV).

## 5.2 Erläuterung der Bestimmungen

### I Allgemeine Bestimmungen

In den allgemeinen Bestimmungen sind **die Bestandteile und der Geltungsbereich** des BP, das Verhältnis zum **übergeordneten Recht** sowie **Zweck und Ziele** des BP umschrieben.

Verbindlicher Bestandteil des BP sind die Sonderbauvorschriften und der dazugehörige Situationsplan im Massstab 1:1'000. Der Geltungsbereich beziehungsweise die genaue Abgrenzung des BBP-Gebiets ist im Situationsplan mit der roten Linie (Perimeter) dargestellt. Der vorliegende Planungsbericht ist orientierend und dient lediglich der Erläuterung der Planungsabsichten. Das rechtskräftige BZR der Gemeinde Horw

behält in all jenen Aspekten seine Gültigkeit, in denen der BP nicht explizit andere Festlegungen formuliert.

## II Bebauung

Gemäss BZR sind die zulässigen Baumasse in der Zentrumszone Bahnhof im BP festzulegen. Durch die Änderung des BP werden zum einen die neue Baumasse gemäss IVHB umgesetzt, zum anderen erfolgt die inhaltliche Anpassung aufgrund des weiterentwickelten Richtprojekts.

Unter **Baufelder allgemein** wird mit dem Baufeld Mitte-West ein neues Baufeld eingeführt. Es geht aus dem noch nicht bebauten Teil des bisherigen Baufelds Mitte hervor (Parzelle Nr. 492). Das Baufeld Mitte ist künftig auf die bereits bebaute Parzelle Nr. 3237 begrenzt. Zudem wurde das Baufeld Süd im Rahmen des Richtprojekts neu beplant. Für die verschiedenen Baufelder werden in den nachfolgenden Bestimmungen spezifische Festlegungen zur Art der Nutzung (Nutzungsanteile) getroffen. Mit Art. 4 Abs. 5 SBV wird ein allgemeines Verbot für gewerblich zur Verfügung gestellte Wohnungen erlassen, sofern sie regelmässig und befristet für weniger als ein Jahr vermietet werden. Verboten werden damit sogenannte Businessapartments, Zweitwohnungen und Air B'n'B-Wohnungen, wenn diese ausschliesslich zu diesem Zweck verwendet werden beziehungsweise ohne dass eine Person ihren Wohnsitz an der entsprechenden Adresse hat. Zweck ist zu verhindern, dass an der gut erschlossenen, zentrums- und bahnhofnahen Lage eine «Vergewerblichung» des geschaffenen Wohnraums erfolgt.

Im Zuge der Änderung wird die Anpassung der Baumasse an die IVHB vorgenommen (u. a. **Baubereiche, Baulinien, Gesamthöhen, Hochparterre**). Der BP definiert im Situationsplan mehrere Baubereiche pro Baufeld; diese sind durch verschiedene Baulinien begrenzt. Gemäss der Stellungnahme der Fachkommission horw mitte (7. Dezember 2023) ist im Rahmen der Änderung ein Spielraum zugunsten der konkreten Ausformung und Plastizität der Gebäude vorzusehen. Die Qualitätssicherung ist durch den weiteren Einbezug der Fachkommission im Rahmen der Baugesuchsverfahren gewährleistet. Die **Baulinien mit Anordnungsbereich** wurde daher auf 1.50 m erweitert – die Fassadenflucht darf den Baubereich damit um dieses Mass überschreiten, sofern insgesamt keine Erhöhung der festgelegten maximalen anrechenbaren Geschossfläche entsteht. Damit besteht ausreichende Flexibilität für die nachfolgenden Bauprojekte. Gemäss § 122 PBG gilt für Bauten mit einer Gesamthöhe von über 20 m ein Grenzabstand von mindestens 10 m. Dieser wird gegenüber bebauten Nachbarparzellen auch gewahrt, wenn die Anordnungsbereiche ausgeschöpft werden (Baufelder MW2, MW3, S1, S2). Einzig das Baufeld MW1 weist unter voller Ausschöpfung des Anordnungsbereichs von 1.5 m einen Grenzabstand von rund 8.5 m zur Parzelle des Steinibachs auf. Die Unterschreitung ist vertretbar, da es sich nicht um eine bebaubare Parzelle handelt (Steinibach) und damit keine wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen dagegenstehen. Balkone, Vordächer und Dachvorsprünge dürfen, soweit sie die Anforderungen an vorspringende Gebäudeteile gemäss § 112a Abs. 2 lit. h PBG einhalten, auch über die Fassadenflucht hinaus erstellt werden. Die Regelung gilt unabhängig davon, ob der Anordnungsbereich einer Baulinie in Anspruch genommen wurde oder nicht. Um zwischen den Baubereichen MW1 und Mw2 einen Durchgang mit genügender Breite zu sichern, wurde neu ein Freihaltebereich ausgeschieden: Dieser ist in einer Breite von 11.00 m von oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Ausserhalb der Baubereiche sind Bauten gemäss Art. 5 Abs. 6 erlaubt, dazu gehören unter anderem Erschliessungsanlagen, Abstellplätze, Abfallsammelstellen sowie Schutz- und Technikräume.

Der BP gibt neu Baulinien für **unterirdische Bauten und Unterniveaubauten** vor. Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurden kompakte Tiefgaragen präsentiert, die mit den Baulinien unter Gewährung von leichten Projektierungsspielräumen verbindlich festgelegt werden. Um eine effektive Begrünung auch in den unterbauten Bereichen zu ermöglichen, ist eine Mindestüberdeckung von 50 cm festgelegt.

Zur Überdeckung zählt nur durchwurzelbares Substrat oder Bodenmaterial; Bauteile auf der Oberfläche der unterirdischen Bauten wie Abdichtungen, Drainagematten und dergleichen können nicht angerechnet werden. Bei Baumpflanzungen gemäss Richtprojekt sind Pflanzgruben mit ausreichendem Wurzelraum vorzusehen, bei Pflanzung oberhalb von unterirdischen Bauten bedingt dies eine Mindestüberdeckung von 1.50 m.

Der **Dachgestaltung** wird im Rahmen der Änderung hohes Gewicht beigemessen. Für die neu zu erstellenden Bauten sind zwingend Flachdächer vorgegeben. Nicht begehbare Flächen sind für die Energiegewinnung und gleichzeitig für die Regenwasserretention zu nutzen (vgl. Art. 37 BZR). Auch bei der Erstellung von Solaranlagen sind die entsprechenden Dachflächen zu begrünen. Begehbare Flächen dürfen nur dann erstellt werden, wenn diese gemeinschaftlich genutzt werden (Dachterrassen, Dachgärten etc.), um Wohnqualität und Nachbarschaftsbildung zu fördern.

Das **Baufeld Nord** wurde bereits realisiert. Der entsprechende Bereich und die zugehörigen Bestimmungen wurden aus diesem Grund entsprechend der erfolgten Bebauung gemäss Baubewilligung aktualisiert. Die grösste Aktualisierung betrifft die Quantifizierung des gewerblichen Anteils und die Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen. Damit ist der realisierte Bestand im BP abgebildet.

Das **Baufeld Mitte** wird mit der Änderung auf den bereits realisierten Bereich der Baufelder M1, M2 und M7 (entspricht Parzelle Nr. 3237) begrenzt. Der BP wird – analog dem Vorgehen auf dem Baufeld Nord – an die bereits realisierte Bebauung gemäss Baubewilligung angepasst.

Das **Baufeld Süd** wurde in der Weiterentwicklung des Richtprojekts neu geplant. Es findet ein Nutzungstransfer vom ehemaligen Baufeld Mitte auf das Baufeld Süd statt. Zudem wurde die bauliche Typologie weiterentwickelt und beinhaltet anstelle der vorherigen Punktbauten ein höheres Gebäude (S2, Gesamthöhe 30 m) und ein Zeilenbau (S1, 23.5 m). Das Baufeld Süd kann damit besser als Übergang zu den grossvolumigen Bauten des Campus Horw ausgestaltet werden. Die Freiräume werden deutlich vergrössert. Seit der Teiländerung des BZR Horw (Art. 40b) besteht die Verpflichtung, mind. 10 % der Hauptnutzfläche (HNF) als Balkone, Loggien oder Terrassen vorzusehen – diese können auch für die gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen werden. Das Erdgeschoss des Baubereichs S2 hat vollständig gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen zu dienen, auch Verkaufsflächen sind erlaubt. Im Baufeld ist zudem der Verwaltungsbau der AGZ verortet. Das erhaltenswerte Gebäude bleibt als Zeitzeuge und wichtiges Identifikationselement für das neue Quartier bestehen; die SBV definieren den Spielraum hinsichtlich Nutzungsart und Veränderungsmöglichkeiten.

Als neues Baufeld kommt das **Baufeld Mitte-West** hinzu. Es definiert sich aus dem heute noch nicht bebauten Bereich des ehemaligen Baufelds Mitte (Parzelle Nr. 492). Die städtebauliche Setzung wurde gemäss dem Richtprojekt festgelegt. Anstelle der diversen Punktbauten gemäss dem BP von 2012 sind neu Baufelder für eine Punktbaute (MW1, 25.5 m), eine Zeilenbaute (MW2, 21.5 m) und ein höheres Gebäude (MW3, 30 m) festgelegt. Damit entsteht im Baufeld Mitte Platz für den zentralen Freiraum Ziegleimatte. Die ehemalige Seilbahnstation wird in ihrem Charakter und für gewerbliche, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen erhalten. Die Bestimmungen zum Baufeld Mitte-West sind im Wesentlichen analog den Bestimmungen zum Baufeld Süd aufgebaut.

Als massgebendes Terrain gilt gemäss § 112a Abs. 2a PBG der natürlich gewachsene Geländeverlauf. **Terrainveränderungen** sind zu vermeiden und sollen nur in Ausnahmefällen erfolgen. Sie haben den Oberflächenabfluss zu berücksichtigen und dürfen das Schadenpotenzial auf den benachbarten Parzellen nicht erhöhen. Sie haben sich zudem gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Mit der Änderung wird die **bauliche Ausnutzung** im Planungsgebiet neu verteilt. Durch diese Neuordnung entsteht gesamthaft keine Erhöhung der effektiven Ausnutzung im Sinne von nutzbaren Geschossflächen: Die maximale Menge an

---

erstellbaren Geschossflächen, berechnet aus den verbindlich festgelegten Werten der maximalen anrechenbaren Gebäudeflächen und den zulässigen oberirdischen Geschossen, bleibt praktisch identisch. Die Gebäudeflächen reduzieren sich gegenüber dem rechtskräftigen BP. Das maximal mögliche oberirdische Bauvolumen, berechnet aus der maximalen anrechenbaren Gebäudefläche und den maximalen Gesamthöhen, steigt jedoch um rund 10 %. Die Erhöhung ist durch verschiedene Faktoren begründet:

- Abweichungen durch unterschiedliche Messweisen Firsthöhe/Gesamthöhe
- Erhöhung der Raumhöhen (begründet durch eine verbesserte Wohnqualität)
- teilweise Ermöglichung überhoher Erdgeschosse (für Gewerbenutzungen)
- Erfordernis höherer Dachkonstruktionen durch Forderung von Solargründchern

Sonderbauvorschriften vom 31. März 2022 (max. Baumasse IVHB konform, ohne materielle Änderung)

Baubereich	Baufeld Nord		Baufeld Mitte									Baufeld Süd			Total unrealisiert
	N1	N2	M1	M2	M7	M3	M4	M5	M6	M8	M9	S1	S2	S3	
Stand Realisierung	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
max. anrechenbare Gebäudefläche [m2]	1'313	2'699	990	338	684	338	338	338	684	684	684	684	684	684	5'118
Gesamthöhe [m]	--	20	26	26	26	26	26	26	26	26	26	17	17	17	
Geschossigkeit oberirdisch	10	6	8	8	8	8	8	8	8	8	8	5	5	5	
Geschossflächen (aGF*Geschosse)	13'130	16'194	7'920	2'704	5'472	2'704	2'704	2'704	5'472	5'472	5'472	3'420	3'420	3'420	34'788
max. oberirdisches Bauvolumen [m3]	--	53'980	25'740	8'788	17'784	8'788	8'788	8'788	17'784	17'784	17'784	11'628	11'628	11'628	114'600

Tabelle 1: Baumasse rechtskräftiger BP

Baumasse gemäss Teiländerung Bebauungsplan

Baubereich	Baufeld Nord		Baufeld Mitte			Baufeld Mitte-West			Baufeld Süd		Total unrealisiert
	N1	N2	M1	M2	M7	MW1	MW2	MW3	S1	S2	
Stand Realisierung	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	
max. anrechenbare Gebäudefläche [m2]						695	1'360	660			4'925
Gesamthöhe [m]						25.50	21.50	30.00			
Geschossigkeit oberirdisch						7	6	9			
Geschossflächen (aGF*Geschosse)	-	-	-	-	-	4'865	8'160	5'940	-	-	34'775
max. oberirdisches Bauvolumen [m3]						17'723	29'240	19'800			124'223

Tabelle 2: Baumasse teilrevidierter BP

### III Freiräume

Die Anforderungen an die **Freiräume allgemein** werden mit der Änderung des BP an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Das Freiraumkonzept für die Baufelder Mitte-West und Süd wurde mit der Weiterentwicklung des Richtprojekts erarbeitet. Die Freiräume sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu konkretisieren und in den jeweiligen Umgebungsplänen nachzuweisen. Diverse Artikel definieren die in die Umgebungspläne aufzunehmenden Inhalte (Art. 5 Abs. 6, Art. 13. Abs. 4, Art. 14 Abs. 4, Art. 15 Abs. 3, Art. 20 Abs. 2, Art. 22 Abs. 2, Art. 24 Abs. 5, Art. 28 Abs. 2).

Der Freiraum ist gemäss Situationsplan 1:1'000 in unterschiedliche Nutzungsbe- reiche aufgeteilt. Im Wesentlichen findet eine Unterscheidung in zu bepflanzende und wasserdurchlässige Grünflächen bzw. quartierbezogene Freiräume sowie übrige Aussen- flächen, die befestigt werden dürfen, statt. Generell dürfen die Aussenflächen im Rah- men der konkreten Projektierung anders angeordnet werden, die Grünflächen und quar- tierbezogene Freiräume allerdings nicht verkleinert und die übrigen Aussenflächen nicht vergrössert werden. Diese Flächen sind wie folgt verteilt:

Baufeld	Parz. Nr.	Baubereiche (inkl. hist. Geb.)	Grünflächen	quartierbezo- gene Freiräume	Steinibachpark	öffentlicher Platz / Wege	übrige Aussen- flächen	Fläche total
Nord	505	2'699 m <sup>2</sup>	1'967 m <sup>2</sup> *	--	13 m <sup>2</sup>	--	1'438 m <sup>2</sup>	6'117 m <sup>2</sup>
Mitte	3237	2'012 m <sup>2</sup>	2'610 m <sup>2</sup>	493 m <sup>2</sup>	--	214 m <sup>2</sup>	1'822 m <sup>2</sup>	7'151 m <sup>2</sup>
Mitte- West	492	3'406 m <sup>2</sup>	3'737 m <sup>2</sup>	3'620 m <sup>2</sup>	--	--	3'721 m <sup>2</sup>	14'484 m <sup>2</sup>
Süd	64	--	244 m <sup>2</sup>	--	--	259 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	571
	495	2'144 m <sup>2</sup>	3'235 m <sup>2</sup>	3'958 m <sup>2</sup>	--	288 m <sup>2</sup>	1'606 m <sup>2</sup>	11'231 m <sup>2</sup>
	911	9 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	--	--	36 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
	2402	187 m <sup>2</sup>	405 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>	--	--	151 m <sup>2</sup>	1'123 m <sup>2</sup>
<b>Subtotal BF</b>		10'457 m <sup>2</sup>	12'300 m <sup>2</sup>	8'451 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	797 m <sup>2</sup>	8'819 m <sup>2</sup>	40'837 m <sup>2</sup>
<b>ausser- halb BF</b>	div.	--	595 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	4'764 m <sup>2</sup>	3'920 m <sup>2</sup>	3'497 m <sup>2</sup>	12'820 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>10'457 m<sup>2</sup></b>	<b>12'895 m<sup>2</sup></b>	<b>8'495 m<sup>2</sup></b>	<b>4'777 m<sup>2</sup></b>	<b>4'717 m<sup>2</sup></b>	<b>12'316 m<sup>2</sup></b>	<b>53'657 m<sup>2</sup></b>

\*Im Bereich Nord sind 685 m<sup>2</sup> Grünflächen als Freihaltefläche für die neue Personenunterführung Ringstrasse vorgesehen.

Tabelle 3: Flächenübersicht

Gegenüber dem BP von 2012 konnten insgesamt rund 2'000 m<sup>2</sup> Fläche von den «grauen» (Baubereiche, Plätze, Wege, übrige Aussenflächen) zu den «grünen» Bereichen (Grünflächen, Freiräume, Steinibachpark) verschoben werden. Zu beachten ist, dass mit der Änderung sogar weitere Gebäudeflächen hinzugekommen sind (schützenswerte Gebäude Strasse Steinibach, ca. 825 m<sup>2</sup>), die zu den grauen Flächen zählen. Insgesamt wird mit der Änderung eine deutliche Vergrösserung der grünen Flächen bewirkt. Mit weiteren Bestimmungen (vgl. Abschnitt V Umwelt/Nachhaltigkeit) und mit den Bestimmungen zu den Freiraumkonzepten erfolgt zudem eine bessere Qualitätssicherung.

Hinsichtlich Baumpflanzungen gilt die im Freiraumkonzept aufgeführte Anzahl Bäume in den Grünflächen und quartierbezogenen Freiräumen als Richtwert:

Baufeld	Parz. Nr.	Bäume in Grünflächen	Bäume in quartierbezogenen Freiräumen	Bäume in Baum- bereichsflächen	Bäume Total
Mitte-West	492	42	22	7	71
Süd	64	1	--	--	1
	495	25	23	--	48
	911	--	--	--	0
	2402	3	2	--	5
<b>Total</b>		71	47	7	125

Tabelle 4: Anzahl Bäume (Neupflanzungen)

Der Konzeptplan des BP von 2012 schrieb innerhalb des Baubereichs Mitte-West gemäss der vorliegenden Änderung 15, im Baubereich Süd 16 und damit insgesamt 31 Bäume vor. Das Richtprojekt sieht folglich das Vierfache an Baumpflanzungen vor. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Ausarbeitung des Umgebungsplans im Baubewilligungsverfahren mindestens 100 Bäume in den beiden Baubereichen gepflanzt werden (maximale Abweichung vom Richtwert: 20%).

Die Grösse der **Spielplätze und Freizeitanlagen** für die Bewohnerinnen und Bewohner war bisher in Abhängigkeit der realisierten anrechenbaren Geschossflächen festgelegt. Da dieser Baubegriff nicht mehr verwendet werden kann, wurde eine Umrechnung zur HNF vorgenommen. Im Gegensatz zur übergeordneten Bestimmung gemäss § 158 PBG werden im BP sämtliche erstellten Wohnungen berücksichtigt. Damit ergibt sich mit der Änderung ein Wert, der mit der bisherigen Festlegung vergleichbar

ist. Der öffentliche Spielplatz beim Baufeld Süd in der Nähe des Bahnhof Horw ist in Bezug auf die Grösse und Lage zu einem späteren Zeitpunkt zu bestimmen.

Die Vorgaben zum **Freiraumkonzept für das Baufeld Nord und das Bau-feld Mitte** wurden den realen Gegebenheiten angepasst. Die Aussenräume sind bereits erstellt und darum gemäss Baubewilligung zu erhalten und pflegen. Entlang der Ringstrasse im Baufeld Nord ist eine neue Personenunterführung vorgesehen. Die Frei-raumgestaltung wird in diesem Bereich verändert, was mit der Änderung des BP ermög-licht wird. Im Rahmen des Projekts zur Personenunterführung ist der Gestaltung ent-lang der Ringstrasse ein hoher Wert beizumessen.

Das **Freiraumkonzept zu den Baufeldern Mitte-West und Süd** wurde im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts erstellt. Die konkrete Planung des Aussen-raums erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Umgebungsplan). Umzuset-zen ist insbesondere die Sequenz unterschiedlicher Freiräume. Sie sind an die verschie-denen Bedürfnisse der Bewohnenden anzupassen und sollen unterschiedliche Charak-tere aufweisen. Sie sind in ihrer Nutzungsintensität, dem Ausmass an Möblierung und Ausstattung sowie in ihrem Grad an Naturnähe zu variieren. Der BP definiert die wich-tigsten Eigenschaften der unterschiedlichen Freiräume entsprechend den Aussagen des Freiraumkonzepts. Die quartierbezogenen Freiräume sind für die Bewohnenden der umliegenden Quartiere ebenfalls zugänglich und nutzbar zu halten.

An die **Bepflanzung** definiert der BP hohe Qualitätsanforderungen. Es ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten, die möglichst positive Effekte auf die Bio-diversität hat. Für neu gepflanzte Bäume bestehen erweiterte Anforderungen. Sie haben mindestens den Biodiversitätsindex von 3.0 (SWILD, Dezember 2021) zu erreichen. Zu-dem ist auf eine ausgewogene Mischung von grossen und kleineren Bäumen zu achten. Es wird davon ausgegangen, dass mindestens 30 % der Bäume in räumlich wirksamer Grösse gepflanzt werden. Damit wird eine hohe Qualität der Aussenanlage von Beginn an gefördert. Hochstammbäume können mit einem Stammumfang von etwa 25–30 cm (abhängig von der verwendeten Art) von Beginn an eine gute Wirkung entfalten. Bei Pflanzgruben ist genügend Raum für die Wurzeln vorzusehen.

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere **Naturobjekte** gemäss Zonenplan (ZP) B Horw. Die Objekte Nrn. 56 und 57 befinden sich in sehr schlechtem Zustand und müs-sen ersetzt werden. Der Ersatzstandort ist in der Nähe der ursprünglichen Standorte vorzusehen. Der Standort muss dafür geeignet sein, dass sich die Bäume über einen lan-gen Zeitraum gut entwickeln können. Es sind dazu unversiegelte und nicht unterbaute Ersatzstandorte mit der Mindestfläche der erwarteten projizierten Kronenfläche im aus-gewachsenen Zustand auszuscheiden.

#### IV Mobilität

Die Vorgaben betreffend **Erschliessung/Verkehr** wurden im Situationsplan entspre-chend dem neuen Richtprojekt angepasst. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die hohe Qualität der zentralen Fuss- und Veloverkehrsverbindung Sternenried nicht durch Parkplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen beeinträchtigt wird.

Die **Parkierung** richtet sich massgeblich nach dem kommunalen Parkierungs-reglement. Zusätzlich werden Massnahmen gemäss dem Erschliessungs- und Mobili-tätskonzept verbindlich umgesetzt: Die Elektromobilität spielt eine zunehmend grosse Rolle. Um auf eine steigende Nachfrage nach Lademöglichkeiten vorbereitet zu sein, sind Möglichkeiten zur Nachrüstung von Ladestationen gemäss dem SIA-Merkblatt 2060, Ausbaustufen A+B zu schaffen:

#### Ausbaustufe A: Einrichtung von Ausbaureserven

- leere Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und für Kommunikation (Leerrohre und Kabeltragsysteme)
- Platzreserve im Verteiler für die elektrischen Schutzeinrichtungen und allfällige Stromzähler

#### Ausbaustufe B: Einrichtung der Anschlussleitung

- (Gebäudezuleitung) für minimal 60 % aller Parkfelder

Zudem sind die Langzeit-Abstellplätze für Velos witterungsgeschützt zu gestalten und Abstellplätze für Spezialvelos (z. B. Cargo- und Kindervelos) vorzusehen. Weitere Massnahmen gemäss dem Mobilitäts- und Erschliessungskonzept werden im Rahmen des Mobilitätskonzepts auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens umgesetzt.

Zur **Sicherung der Mobilität** im Planungsgebiet ist grosser Wert auf die Funktionalität des übergeordneten Verkehrssystems zu legen. Dies ist insbesondere für die gute Funktionsfähigkeit des ÖV (Busbetrieb) unerlässlich. Im Rahmen des Mobilitäts- und Erschliessungskonzepts wurden daher Berechnungen zu Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrssystems angefertigt. Das Planungsgebiet wurde dazu integral mit dem gesamten Zentrumsbereich Horw betrachtet. Die Empfehlungen zu den maximalen durchschnittlichen Tagesverkehrsmengen werden mit der Änderung verbindlich umgesetzt.

Hinsichtlich **Fuss- und Veloverkehr** zeigt der Situationsplan die vorzusehende öffentliche Verbindung auf. Sie ist mit einer Breite von 3.50 m zu erstellen.

### V Umwelt/Nachhaltigkeit

Die Änderung setzt betreffend **Lärmschutz** die Erkenntnisse aus der Lärmbeurteilung um (vgl. Kap. 4.7). Die Empfindlichkeitsstufen werden gemäss den heutigen Vorgaben beibehalten und das Baufeld Mitte-West der ES II zugeordnet. Die Vorgaben aus der übergeordneten Lärmschutzgesetzgebung können mit der Umsetzung der Massnahmen zu den Parkieranlagen (absorbierende Verkleidung der Einstellhallen-Einfahrten 10 m ab Portal, Absorption gemäss SN EN 1793-1, Klasse A2) und mit der lärmarmen Ausbildung von Regenrinnen im Bereich der Zufahrten gut eingehalten werden.

Die Bestimmungen zur **Ver- und Entsorgung** werden hinsichtlich des Umgangs mit dem Regenwasser und der Umsetzung des Schwammstadtkonzepts angepasst. Grundsätzlich soll ein möglichst grosser Anteil des anfallenden Regenwassers auf der Parzelle versickern oder verdunsten. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (kaum Versickerung möglich) sind flächige Retentionsanlagen vorzusehen, über die ein möglichst grosser Anteil des anfallenden Wassers verdunsten kann. Eine Ableitung ist nur in beschränktem Mass (30 l/s / ha<sub>red</sub>) erlaubt.

Unter dem Artikel **Ökologische Nachhaltigkeit** werden mit der Änderung die Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich präzisiert und verschärft. Es sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss Art. 39a Abs. 2 BZR zu gestalten. Naturnah bepflanzte Retentionsflächen sind dem ökologischen Ausgleich anrechenbar. Die Elemente des ökologischen Ausgleichs sind bevorzugt entlang der Vernetzungsachse gemäss Situationsplan anzuordnen. Damit wird der Vernetzungskorridor gemäss dem Vernetzungskonzept Talboden Horw umgesetzt. Es ist darauf zu achten, dass der gesamte Korridor für Kleintiere durchgängig und frei von Kleintierfallen gestaltet wird.

Die Vorgaben betreffend **Energie** werden dem neuen Energiegesetz (EnG) des Kantons Luzern angepasst. § 10 EnG sieht vor, dass künftig für alle Neubauten kantonale Gebäudeenergieausweise (GEAK) erstellt werden müssen. Beurteilt werden die drei Kategorien «Effizienz Gebäudehülle», «Effizienz Gesamtenergie» und «Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen». Der BP gibt vor, dass Neubauten die Energieeffizienz «A» in allen Bereichen erreichen müssen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein entsprechender

---

Nachweis in Form eines GEAK-Neubaus zu erbringen, die Werte werden darin anhand der Planungswerte abgeschätzt.

In Zukunft wird dem zirkulären Bauen eine erhöhte Bedeutung zukommen. Die Wiederverwendung von Bauteilen und -materialien ist daher ein zentrales Anliegen der Gemeinde. Grösster Hinderungsgrund für die Wiederverwendung ist heute die fehlende Dokumentation beziehungsweise Deklaration der Bauteile im Bestand. Diese können nur durch aufwändige Arbeiten vor Ort identifiziert werden. Mit der Erstellung einer Materialdokumentation kann die Wiederverwendung in Zukunft bedeutend vereinfacht werden. Eine provisorische Dokumentation ist mit der Baueingabe an die Gemeinde einzureichen. Sie ist im Rahmen der Realisierung nachzuführen und nach Abschluss der Arbeiten finalisiert der Gemeinde einzureichen.

Mit den neuen Artikeln zum **Grundwasserschutz** und zum **Bodenschutz** werden Anforderungen der kantonalen Fachstellen umgesetzt.

## **VI Gestaltung/Etappierung**

Die Beurteilung der **Gestaltungsqualität und Qualitätssicherung** wird weiterhin durch die Fachkommission horw mitte gewährleistet. Diese wird mit der vorliegenden Änderung in ihrer Zusammensetzung optimiert. Im Falle von qualitativ ungenügenden Baueingaben oder Ausnahmen kann die Fachkommission dem Gemeinderat beantragen, ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Die **Etappierung** bezieht sich grundsätzlich auf die Entwicklung eines Baufelds nach dem anderen. Ausnahmen, die eine Etappierung innerhalb einzelner Baufelder vorsehen, können bei schlüssiger Begründung gestattet werden.

## **VII Schlussbestimmungen**

Die Schlussbestimmungen werden im Rahmen der Änderung nicht materiell geändert. Geregelt werden weiterhin die **Beiträge an Infrastrukturanlagen**, die Möglichkeit von **Ausnahmen** von den Vorschriften zum BP durch den Gemeinderat, den Zeitpunkt des **Inkrafttretens** sowie die **Übergangsbestimmungen**. Die Bestimmungen entsprechen der üblichen Praxis der Gemeinde Horw.

## 6 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Der BP Zentrumszone Bahnhof hat vielfältigen Bedürfnissen und Ansprüchen zu genügen. Die Planung ist für die Entwicklung des Bahnhofgebiets von Horw zentral und über die Gemeindegrenzen hinweg von grosser Bedeutung (Schwerpunktgebiet gemäss Regelwerk LuzernSüd). Mit der Änderung wird die Planung aktualisiert, den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen sowie den Herausforderungen der Zukunft angepasst. Sämtliche Interessen wurden in einem aufwändigen Planungsprozess unter Einbezug von Gemeinde, Kanton und privater Eigentümerschaft sowie weiteren relevanten Akteurinnen und Akteuren sowie Verbänden gebührend berücksichtigt. Das Erreichen einer sehr hohen Qualität der Bebauung und der Aussenräume wurde und wird weiterhin durch die eigens eingesetzte Fachkommission horw mitte gewährleistet.

Mit der Änderung können wichtige öffentliche und private Interessen adressiert und berücksichtigt werden:

- Erhalt der historischen Gebäude als wichtige Identifikationsobjekte an der Strasse Sternenried und deren Eingliederung in die umgebende Bebauung
- Weiterentwicklung des BP, insbesondere hinsichtlich ökologischer Qualität, Energievorschriften, Klimaanpassung und Umsetzung Schwammstadt-konzept
- deutliche Verbesserung der Freiraumqualitäten und Sicherung grossflächiger quartierbezogener Freiräume
- Sicherung der wichtigen Verkehrsachsen für alle Verkehrsarten und der Kapazitäten des übergeordneten Verkehrssystems
- Ermöglichung einer hochwertigen und wirtschaftlichen Bebauung gemäss Richtprojekt der Grundeigentümerschaft, ohne eine zusätzliche Ausnutzung über das vertragliche bzw. bisherige Mass zu generieren

Für die Anpassung des BP lassen sich folgende weitere Schlussfolgerungen ziehen:

- Der BP entspricht der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Luzern.
  - Der BP entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG sowie § 2 PBG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er ein gut erschlossenes Gebiet an zentraler Lage verdichtet und qualitativ voll nach innen weiterentwickelt.
  - Durch die umfassende Berücksichtigung verschiedener Anträge aus dem Einwohnerrat, der Zielsetzungen des Gemeinderats, der Interessen der Eigentümerschaft und der Anforderungen der kantonalen Stellen kann die Planung als gut abgestimmt betrachtet werden.
  - Die Bevölkerung wird in geeigneter Weise über den aktuellen Planungsstand informiert und kann Anliegen zur Planung einbringen. Diese werden im Rahmen der Gesamtinteressenabwägung berücksichtigt.
-

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Perimeter BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West rot umrandet, Teil Ost weiss umrandet	13
Abbildung 2: Raum-, Achsen- und Zentrums-strukturen, kt. Richtplan Luzern (Stand 2015)	15
Abbildung 3: Ausschnitt kt. Richtplankarte Luzern (Stand 2015)	15
Abbildung 4: Ausschnitt AP 5. Generation, Zukunftsbild 2040	16
Abbildung 5: Gesamtstrategie Regionales Konzept Luzern Süd	16
Abbildung 6: Ausschnitt regionales Hochhauskonzept LuzernPlus (Stand 2018)	17
Abbildung 7: Ausschnitt Zonenplan A	18
Abbildung 8: Gefahrenkarte Kanton Luzern	19
Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan B	19
Abbildung 10: BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West (Stand 2022)	20
Abbildung 11: Ausschnitt Karte Gewässernetz Kanton Luzern	21
Abbildung 12: Interventionsraum 26 gem. Vernetzungskonzept Talboden Horw	22
Abbildung 13: Einbezug Fachkommission horw mitte	23
Abbildung 14: Konzeptbaustein Freiräume Richtprojekt AGZ	23
Abbildung 15: Modellfoto Richtprojekt AGZ, Blick von Süd-West in die Strasse Sternenried	24
Abbildung 16: Situationsplan Richtprojekt AGZ	25
Abbildung 17: Verwaltungsgebäude Sternenried	25
Abbildung 18: Seilbahnstation und Werkstatt	25
Abbildung 19: Öffentlichkeitsgrad und mögliche Erdgeschoss-Nutzungen Richtprojekt AGZ	26
Abbildung 20: Öffentlichkeitsgrade im Freiraum, Freiraumkonzept AGZ.	27
Abbildung 21: Herleitung des massgebenden Terrains durch Emch+Berger WSB AG	29

metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

info@metron.ch  
+41 56 460 91 11