

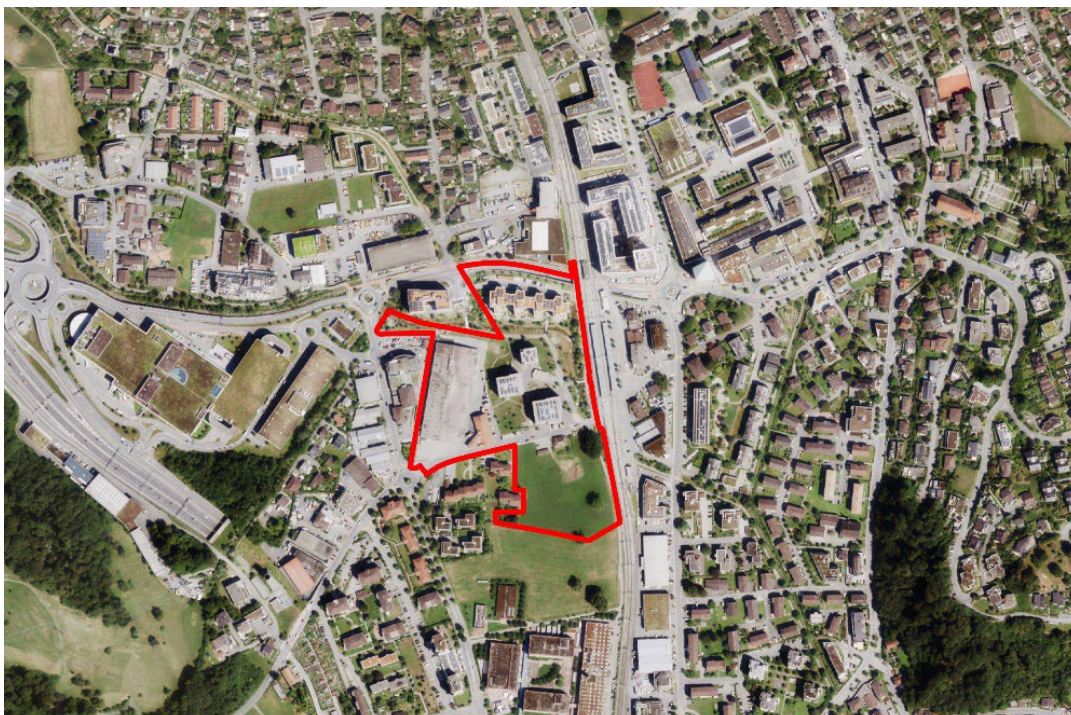
Bericht und Antrag

Nr. 1768
Vom 7. Mai 2025 / 2022-613 / BD
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Planungsbericht «Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West»

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw aus dem Jahre 2012 wurde mit Beschluss vom 27. September 2022 aufgehoben und durch die Bebauungspläne Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost und – Teil West ersetzt. In dieser ersten Phase sind keine materiellen Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen worden. Mit der vorliegenden zweiten Phase, der Änderung des Bebauungsplanes, wird die inhaltliche Überarbeitung vorgenommen.



2 Organisation

Für die Erarbeitung der Änderungsvorlage «Bebauungsplanes Zentrumszone Bahnhof – Teil West» wurde eine Projektgruppe eingesetzt. Sie setzt sich aus externen Fachplanerinnen und Fachplanern sowie Verwaltungsmitarbeitenden zusammen:

- Thomas Zemp, Gemeinderat Baudepartement, Vorsitz
- Roger Eichmann, Leiter Raumplanung und Baubewilligung
- Livia Buchman, stv. Leiterin Raumplanung
- Erika Schläpfer, Fachperson Raumplanung und Baubewilligung
- Giovanni Di Carlo, Projektleitung, Metron Raumentwicklung AG
- Etienne Burren, stv. Projektleitung, Metron Raumentwicklung AG (bis Herbst 2024)
- Manuela Weber, stv. Projektleitung, Metron Raumentwicklung AG (ab Herbst 2024)
- Barbara Gloor, Koreferat, Metron Raumentwicklung AG

Die Grundeigentümerschaft, AGZ Ziegeleien AG, wird vertreten durch Hans-Karl Felber, AGZ Ziegeleien AG, Franziska Felber, felberfendt Architekten GmbH und Tobias Rotermund, Projektentwickler, Topik Partner AG. Das Richtprojekt wurde von der felberfendt Architekten GmbH verfasst.

3 Planungsablauf

Zweck, Kosten, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung sowie das Verfahren dieser Planung richten sich nach § 65 ff Planungs- und Baugesetz (PBG). Die erste Arbeitsphase galt der Erarbeitung eines Entwurfs des Bebauungsplans. Sie umfasste folgende Arbeiten:

- Klärung des Anpassungsbedarfs am Bebauungsplan
- Ausarbeitung und Abschluss der Planungsvereinbarung (Kostenteilung)
- Aktualisierung bestehender und neu auszuarbeitende Fachberichte (wegweisende Grundlagen zum Bebauungsplan)
- Behandlung von Anträgen der Grundeigentümerschaft
- Vernehmlassung des Bebauungsplanentwurfs (Plan und Sonderbauvorschriften) verwaltungsintern und durch die Grundeigentümerschaften im Perimeter des Bebauungsplans
- Bereinigung der Vernehmlassungseingaben
- Vorbereitung des Planungsdossiers
 - > für die kantonale Vorprüfung
 - > für die Auflage zur öffentlichen Mitwirkung
 - > für den Planungsbericht an den Einwohnerrat

Im Zeitraum von März 2024 bis März 2025 haben insgesamt zwölf Sitzungen mit der Grundeigentümerschaft, den Planungsbeauftragten, den Fachplanenden und der Fachkommission stattgefunden.

Das Planungsdossier wird gleichzeitig mit der Eingabe zur kantonalen Vorprüfung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und dem Einwohnerrat als Planungsbericht zur Kenntnisnahme vorgelegt.

4 Bestandteile der Planung

Folgende Dokumente haben verbindlichen Charakter, sind Bestandteil der öffentlichen Mitwirkung und werden dem Einwohnerrat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt zum Beschluss vorgelegt:

- Situationsplan 1:1000, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung (Anhang 1)
- Sonderbauvorschriften, Synopse, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung (Anhang 2)

Beurteilungs- und wegweisende Grundlagen (Art. 1 Abs. 2 SBV):

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 3. April 2024 (Anhang 3)
- Richtprojekt Konzept (mit Anmerkungen BD) vom 17. November 2023 (Anhang 4)
- Freiraumkonzept vom 17. November 2023 (Anhang 5)
- Richtprojekt revidiert vom 18. Februar 2025 (Anhang 6)
- Klimaanalyse vom 10. November 2023 (Anhang 7)
- Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 23. Dezember 2024 (Anhang 8)
- Bodenschutzkonzept vom 29. August 2024 (Anhang 9)
- Lärmbeurteilung vom 4. September 2024 (Anhang 10)
- Entwässerungskonzept vom 21. Januar 2025 (Anhang 11)

Dokumente mit orientierendem Charakter:

- Stellungnahme der Fachkommission horw mitte vom 7. Dezember 2023 (Anhang 12)

Dokumente mit orientierendem Charakter (nicht Bestandteil der öffentlichen Mitwirkung):

- Vorstudie Hochschulpromenade, Situationsplan 1:200 (Anhang 13)

5 Änderung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof – Teil West

Die Änderungen des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof – Teil West sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV der Metron ausführlich dokumentiert. Darin werden die Zielsetzung der Planung, die Projektorganisation und der Ablauf, die Rahmenbedingungen, die zentralen Sachthemen, die thematischen Schwerpunkte sowie die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften im Detail erläutert.

Der Planungsbericht der Metron bildet damit das Grundlagendokument für den vorliegenden Planungsbericht an den Einwohnerrat.

Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV

6 Ausgewählte Sachthemen

Nachfolgend werden ausgewählte Sachthemen kurz erläutert und auf die massgebenden Dokumente referenziert.

6.1 Anpassungen an die IVHB und weitere baurechtliche Änderungen

Wesentlicher Bestand der inhaltlichen Überarbeitung des Bebauungsplanes sind die Anpassungen an die neurechtlichen Baubegriffe und Baumasse, sowie die Abstimmung auf das teilrevidierte Bau- und Zonenreglement (BZR). Im Weiteren sind Vorgaben betreffend Umwelt und Nachhaltigkeit (Art. 26 ff. SBV) zu aktualisieren.

Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 5.1 Thematische Schwerpunkte der Änderung, Seite 31)

6.2 Anträge und Postulate aus dem Einwohnerrat Horw

Die Behandlung von Anträgen und Bemerkungen aus verschiedenen Einwohnerratsgeschäften sowie von Postulaten werden im Planungsbericht der Metron mit Verweisen zur Umsetzung in den Sonderbauvorschriften erläutert.

Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 5.1 Thematische Schwerpunkte der Änderung, Seiten 31/32)

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat die folgenden Postulate abzuschreiben:

- Postulat Nr. 2023-770 von Urs Rölly, FDP, und Mitunterzeichnenden: Planungszone beim «Bebauungsplan Horw Mitte, Teil West» soll so ausgestaltet werden, dass ein Kulturpavillon erstellt werden kann
- Postulat Nr. 2024-779 von Urs Rölly, FDP, und Mitunterzeichnenden: Planungsbericht zu Umzonung Grundstücke Nrn. 495, 64 und 911, Horw, in eine «Öffentliche Parkanlage Sternenried / Brünigweg»

6.3 Zielformulierung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 8. September 2024 die inhaltlichen Ziele für die Überarbeitung des Bebauungsplanes festgelegt. Mit dem vorliegenden Änderungsentwurf des Bebauungsplanes werden diese Vorgaben erfüllt.

Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 5.1 Thematische Schwerpunkte der Änderung, Seiten 32/33)

6.4 Bereits realisierte Bauten und Anlagen im Bebauungsplanperimeter

Die Vorschriften für die bereits realisierten Bauten im Baufeld Mitte (Baubereiche M1, M2 und M7) und im Baufeld Nord (Baubereich N2) werden an die neurechtlichen Begriffe und Bemessungen angepasst. Bestimmungen betreffend die Verlegung des Steinibaches und des Schlimbaches, die Realisierung des Steinibachparkes oder den Gewässerraum werden aufgehoben. Diese Projekte wurden bereits realisiert oder sind in der Gewässerraumkarte und im Gewässerschutzgesetz geregelt sind. Die Baute im Baubereich N1 ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes, da dieses Grundstück auf dem Stadtgebiet Kriens liegt und bereits in der ersten Überarbeitungsphase, der Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof, entlassen wurde.

6.5 Richtprojekt für Baufeld Mitte-West und Süd

Die AGZ Ziegeleien AG als Grundeigentümerin der Baufelder Mitte-West und Süd hat von 2021 bis 2023 im Rahmen eines «Varianzverfahrens» das Konzept für die Weiterentwicklung der noch nicht realisierten Baufelder erarbeitet. Dabei wurden verschiedene Varianten entwickelt, der Fachkommission horw mitte zur Diskussion und Begutachtung vorgestellt und in mehreren Iterationen weiterbearbeitet. Das dabei entstandene Richtprojekt bildet nun die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung.

Mit der Konzentration der Bauten in grösseren Volumen wird eine Abfolge von verschiedenen Frei- und Grünräumen gebildet, die unterschiedlich gross und unterschiedlich beispielbar sind. Sie gewährleisten, dass künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität zur Verfügung gestellt werden können. Die Wirkung der mächtigen Eichen beim Bahnhof wird mit der grosszügigen Eichenmatte beibehalten. Positiv zu bewerten ist auch, dass mit dem Erhalt der Seilbahnstation und des Verwaltungsgebäudes identitätsstiftende Zeitzeugen erhalten werden. Die Nutzung dieser industriehistorischen Bauten wird mit dem Bebauungsplan nicht abschliessend festgelegt.

- Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 4.1 Richtprojekt, Seiten 22 bis 27)
- Anhang 4: Richtprojekt Konzept (mit Anmerkungen BD) vom 17. November 2023
- Anhang 5: Freiraumkonzept vom 17. November 2023
- Anhang 6: Richtprojekt revidiert vom 18. Februar 2025
- Anhang 12: Stellungnahme Fachkommission horw mitte vom 7. Dezember 2023

6.6 Öffentliche Wege und Plätze

Die aktuell provisorische öffentliche Fuss- und Veloverbindung von der Ringstrasse (Wegmatt) bis Sternenried wird im Bebauungsplan weiterhin gesichert. Die definitive Wegverbindung erfolgt mit der Realisierung der Bauten im Baufeld Mitte-West.

Im Baufeld Süd soll in Zusammenarbeit und in Absprache mit der Grundeigentümerschaft ein öffentlicher Spielplatz entstehen. Grösse, Standort etc. sind im weiteren Planungsverlauf mit der Grundeigentümerschaft auszuhandeln.

Für die Hochschulpromenade zwischen Bahnhof und künftigem Campus-Vorplatz, dem Eingang zur Pädagogischen Hochschule Luzern, wurden Vorstudien erarbeitet. Die vorliegende Variante dient als Grundlage für den Abschluss von Vorverträgen. Beteiligt an dieser Planung sind die betroffenen Grundeigentümerschaften (AGZ, Kanton, Zentralbahn) und die Gemeinde.

- Anhang 13: Vorstudie Hochschulpromenade, Situationsplan 1:200

6.7 Planungsvorteil (Mehrwertabgabe)

Bei Änderung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die Grundeigentümerschaft mit der Planänderung einen Planungsvorteil erfährt.

Sowohl für die Erarbeitung des Richtprojektes als auch für dessen Umsetzung im Bebauungsplan galt und gilt, dass das Nutzungsmass gegenüber den bestehenden Vorgaben nicht erhöht werden soll. Diese Vorgabe wurde eingehalten. Allerdings ergeben sich aufgrund von Lockerungen in den Bestimmungen und im Zusammenhang mit der Einführung der neurechtlichen Baubegriffe und Bemessungen möglicherweise Mehrnutzungen, die im Detail geprüft werden müssen. Ein Fachbüro wurde mit der Prüfung beauftragt. Der abschliessende Bericht ist noch ausstehend.

Eine mögliche Mehrnutzung könnte aufgrund der Lockerung bezüglich auskragender Gebäudeteile entstehen:

- Neu sind Gebäudeteile wie Erker und Balkone, die über die Fassadenflucht (Baulinie) vorspringen, zugelassen.
- Kragen sie nicht mehr als 1.50 m über die Baulinie hinaus und überschreiten nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes, sind sie der anrechenbaren Gebäudefläche (Baubereich) nicht anzurechnen (§ 112a Abs. 2 lit. h. PBG).
- Mit dieser Bestimmung wird beabsichtigt, einen grösseren architektonischen Spielraum für mehr Plastizität der Gebäudevolumen zu ermöglichen.

7 Weiteres Vorgehen

Der vorliegende Planungsbericht soll dem Einwohnerrat die Gelegenheit geben, sich zum aktuellen Stand der Änderung des Bebauungsplanes Zentrumszone Bahnhof – Teil West zu informieren und zu äussern. Anträge auf Bemerkung können in die laufende Planung aufgenommen werden, ebenso die Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung. Damit entsteht Sicherheit und Verbindlichkeit für die weiteren Planungsschritte.

Gleichzeitig mit dem Planungsbericht im Einwohnerrat sind folgende Planungsschritte geplant:

- Kantonale Vorprüfung Juni bis September 2025
- öffentliche Mitwirkung 9. Juni bis 4. Juli 2025

Weitere Planungsschritte (Termine noch nicht gesichert)

- öffentliche Auflage November bis Dezember 2025
- Beschluss Einwohnerrat April oder Mai 2026
- Genehmigung Regierungsrat September / Oktober 2026 (fak. Referendum vorbehalten)

8 Würdigung

Mit der Totalrevision der Ortsplanung 2011 und dem Erlass des Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof 2012 wurden die baurechtlichen Grundlagen für die Transformation der ehemaligen Arbeitsgebiete westlich und östlich der Geleise rund um den Bahnhof Horw in dichte urbane, Nutzungsdurchmischte Wohn- und Arbeits-Quartiere geschaffen. Innerhalb von etwas mehr als zehn Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplans konnten rund 50 % der vorgegebenen Baufelder beplant, bebaut und fertig realisiert werden. Als Folge der kantonal vorgegebenen Umstellung auf die interkantonal vereinbarten harmonisierten Bauvorschriften (IVHB) und der damit verbundenen Teilrevision der Ortsplanung wurde auch eine Aufteilung und Aktualisierung des Bebauungsplans notwendig. Damit bot sich die Chance, die Planungsgrundlagen zu überdenken, auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren und neuen Bedürfnissen gerecht zu werden. Der nun vorliegende Entwurf für den Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West nimmt das Konzept der bereits erstellten Bebauung auf und führt die Philosophie von «Wohnen im Park» weiter. Das in einem Varianzverfahren unter Begleitung der Fachkommission horw mitte entwickelte Baukonzept setzt auf grosse zusammenhängende Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Dies konnte durch die Reduktion der Anzahl Baukörper, die Höhenanpassung der Baukörper und den Volumentransfer zwischen den Baufeldern erreicht werden. Stets unter Berücksichtigung, dass das Nutzungsmass gleichbleiben soll. Diese Änderungen ermöglichten, eine zusätzliche Fläche von rund 2'000 m² vom «Graubereich» in den «Grünbereich» zu verschieben. Der Erhalt der Seilbahnstation und des Verwaltungsgebäudes als Zeitzeugen schafft einen bleibenden Bezug zur ursprünglich industriell-

len Nutzung des Areals. Der Gemeinderat begrüsst die vorgeschlagene Entwicklung und schätzt die gute und zielorientierte Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft.

9 Strategiereferenz

Diese Massnahmen dienen der Umsetzung der folgenden Leitsätze in der Gemeindestrategie:

- 1 Lebensraum gestalten
- 2 Natur schützen und Erholungsräume sichern
- 3 Gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken
- 5 Mobilität zukunftsgerichtet bewältigen
- 8 Innovationen ermöglichen

10 Anträge

Wir beantragen Ihnen,

- den Planungsbericht «Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West» zur Kenntnis zu nehmen.
- das Postulat Nr. 2023-770 von Urs Rölly, FDP, und Mitunterzeichnenden: Planungszone beim «Bebauungsplan Horw Mitte, Teil West» soll so ausgestaltet werden, dass ein Kulturpavillon erstellt werden kann abzuschreiben.
- das Postulat Nr. 2024-779 von Urs Rölly, FDP, und Mitunterzeichnenden: Planungsbericht zu Umzonung Grundstücke Nrn. 495, 64 und 911, Horw, in eine «Öffentliche Parkanlage Sternenried / Brünigweg» abzuschreiben.



Gaudenz Zemp
Gemeindepräsident



Michael Siegrist
Gemeindeschreiber

- Anhang 1: Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West, Situationsplan 1:1000, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung
- Anhang 2: Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West, Sonderbauvorschriften, Synopse, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung
- Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Anhang 4: Richtprojekt Konzept (mit Anmerkungen BD) vom 17. November 2023
- Anhang 5: Freiraumkonzept vom 17. November 2023
- Anhang 6: Richtprojekt revidiert vom 18. Februar 2025
- Anhang 7: Klimaanalyse vom 10. November 2023
- Anhang 8: Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 23. Dezember 2024
- Anhang 9: Bodenschutzkonzept vom 29. August 2024
- Anhang 10: Lärmbeurteilung vom 4. September 2024
- Anhang 11: Entwässerungskonzept vom 21. Januar 2025
- Anhang 12: Stellungnahme Fachkommission horw mitte zum Richtprojekt
- Anhang 13: Vorstudie Hochschulpromenade, Situationsplan 1:200



Gemeinde
HORW

Einwohnerrat **Beschluss**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1768 des Gemeinderates vom 7. Mai 2025
 - gestützt auf den Antrag der Bau- und Verkehrskommission
 - in Anwendung von Art. 28. Abs. 3 lit. e und Art. 31 Abs. 1 lit. a und d der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

1. Der Planungsbericht «Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West» wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Postulat Nr. 2023-770 von Urs Rölly, FDP, und Mitunterzeichnenden, «Planungszone beim Bebauungsplan Horw Mitte, Teil West, soll so ausgestaltet werden, dass ein Kulturpavillon erstellt werden kann» wird abgeschrieben.
3. Das Postulat Nr. 2024-779 von Urs Rölly, FDP, und Mitunterzeichnenden «Planungsbericht zu Umzonung Grundstücke Nrn. 495, 64 und 911, Horw, in eine «Öffentliche Parkanlage Sternenried / Brünigweg»» wird abgeschrieben.

Horw, 26. Juni 2025

Bettina Beck Bertschmann
Einwohnerratspräsidentin

Michael Siegrist
Gemeindeschreiber

Publiziert: **27. Juni 2025**