

11. Februar 2026



Gemeinde
HORW

Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West Auswertung Mitwirkungseingaben

Öffentliche Mitwirkung vom 10. Juni 2025 bis 9. Juli 2025

Vom Gemeinderat an der Sitzung vom 26. Februar 2026 beschlossen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Eingereichte Mitwirkungsbegehren	3
1.2	Lesehilfe	3
2	Auswertung der Mitwirkungseingaben zum Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West	4
3	Weiteres Vorgehen	13

1 Einleitung

1.1 Eingereichte Mitwirkungsbegehren

Die öffentliche Mitwirkung zur Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West erfolgte vom 9. Juni 2025 bis zum 9. Juli 2025. Sämtliche Unterlagen waren in diesem Zeitraum über die Webseite der Gemeinde zugänglich sowie öffentlich in der Gemeindeverwaltung einsehbar. Die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans wurden an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 12. Juni 2025 präsentiert. Die Mitwirkung war sowohl über den postalischen Weg als auch digital möglich.

Während der Frist haben neun Mitwirkende insgesamt 23 Mitwirkungsbegehren eingereicht. Sie sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht aufgeführt. Der Gemeinderat hat am 26. Februar 2026 über die eingegangenen Mitwirkungsbegehren beraten und über die gestellten Anträge entschieden.

1.2 Lesehilfe

Der Entscheid des Gemeinderats ist jeweils in der rechten Spalte aufgeführt. Dabei werden folgende Entscheidungsarten unterschieden:

Zustimmung	Dem Begehren wird materiell zugestimmt; es wird entsprechend umgesetzt.
Teilweise Zustimmung	Das Begehren wird nur zum Teil umgesetzt. Ein Teil des Begehrens wird materiell abgelehnt und entsprechend der aufgeführten Erwägung nicht umgesetzt.
Bereits erfüllt	Das Begehren ist bereits Bestandteil der Planung.
Ablehnung	Das Begehren wird entsprechend der aufgeführten Erwägung materiell abgelehnt und nicht umgesetzt.
Kenntnisnahme	Das Begehren wird zur Kenntnis genommen und eine Behandlung ausserhalb des Bebauungsplans geprüft.

Nachfolgend wird der Begriff «Sonderbauvorschriften in abgekürzter Schreibweise «SBV» verwendet.

2 Auswertung der Mitwirkungseingaben zum Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
1.01	Ergänzung Planungsgrundlagen mit hydrologischem Bericht	Die Grundwasserverhältnisse sind in den Schnittplänen nicht eingezeichnet. Somit ist nicht nachvollziehbar, ob die Untergeschosse bewilligungsfähig sind. Ein hydrogeotechnischer Bericht würde Klarheit schaffen.	Der Perimeter des Bebauungsplans befindet sich über zwei Grundwasserstockwerken. Das untere ist dem besonders gefährdeten Grundwasserschutzbereich Au zugeordnet. Darin dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen bzw. in das untere Grundwasserstockwerk ragen. Ausnahmen (z.B. Pfahlfundationen) sind allerdings möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Für eine entsprechende Ausnahmegewilligung ist gemäss Bundesrechtsprechung eine Interessenabwägung erforderlich. Die Nachweise im Rahmen des Baugesuchs sind mit dem Gesuch einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung für Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen einzureichen. Dies wird mit Art. 30 Abs. 2 SBV bereits stufengerecht festgehalten.	Bereits erfüllt
2.01	Art. 29 Abs. 2 SBV (Energie): Streichung der Klammerbemerkung (Anergienetz) und Umformulierung	Neubauten haben den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser mittels Anschlusses ans See-Energienetz (Anergienetz) <u>an den See-Energie-Verbund Horw Kriens</u> oder vollständig durch erneuerbare Energie zu decken. Angepasste Formulierung entsprechend auch in den anderen Dokumenten übernehmen.	Dem Mitwirkungsbegehren kann gefolgt werden. Es handelt sich um eine Präzisierung von Art. 29 Abs. 2 SBV ohne materielle Änderungen.	Zustimmung
2.02	Art. 29 Abs. 2 SBV (Energie) Ergänzung Anforderungen (Räumlichkeiten, Steigzonen)	Für die Planung eines Anschlusses an den See-Energie-Verbund Horw Kriens sind entsprechende Räumlichkeiten und Steigzonen zu berücksichtigen. Die Seenergy Luzern AG ist frühzeitig zu kontaktieren.	Der Anschluss an den See-Energie-Verbund erfolgt im Rahmen des Baugesuchs. Die Anforderungen seitens der Seenergy Luzern sind durch die Bauherrschaft zu klären und zu berücksichtigen. Der Planungsbericht wird diesen Hinweis aufnehmen. Eine Anpassung der Sonderbauvorschriften wird aufgrund der Stufengerechtigkeit nicht vorgenommen.	Teilweise Zustimmung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
2.03	Richtprojekt: Abstimmung mit bestehenden Werkleitungen	Die Planung im Bereich Einstellhalle, Gebäude MW1, MW2 und MW3 ist auf bestehende Werkleitungen abzustimmen und die Eigentümer sind entsprechend frühzeitig zu kontaktieren.	Vgl. 2.02	Kenntnisnahme
3.01	Richtprojekt: Rechtskräftiger Bebauungsplan als Basis für das Projekt Campus Horw	In den Wettbewerbsvorgaben für das Projekt Campus Horw wurde der bestehende Bebauungsplan mit den drei Baufeldern S1, S2, S3 (5-geschossig) im Norden der Parzellen vom Campus als Planungsgrundlage vorgegeben (Planerische und bauliche Bedingungen vom 08.01.2020, u.a. Kap. 4.2.1). Mit dem Projektwettbewerb wurde eine städtebauliche und qualitativ überzeugende Lösung gesucht, die auch die Interessen der Nachbarschaft wahrt. Wir weisen darauf hin, dass die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplans (neu mit zwei Baufeldern) zu einer veränderten Ausgangslage führt und damit auch zu einer veränderten städtebaulichen Betrachtungsweise.	Nach Abschluss des Projektwettbewerbs für den Campus haben Gemeinde und Eigentümerin bewusst den Entscheid gefällt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West auch aus städtebaulicher Sicht anzupassen. Ziel der Änderung war es u.a., besser auf den zukünftigen, grossvolumigen Kopfbau Nord des Campus reagieren und eine insgesamt überzeugendere städtebauliche Lösung ermöglichen zu können. Die Qualitätssicherung erfolgte durch die Begleitung der Fachkommission horw mitte. Sie hat das aktuelle Richtprojekt beurteilt und für das Bebauungsplanverfahren empfohlen.	Kenntnisnahme
3.02	Klärung Schnittstelle zwischen Campus Horw und Baufeld Süd (AGZ)	<ul style="list-style-type: none"> - Sowohl das Konzept der Wohnüberbauung AGZ als auch des Hochschulareals Campus Horw weisen städtebauliche Qualitäten auf, die wahrgenommen und gewürdigt werden. - Die beiden Überbauungen stehen nebeneinander -eine gegenseitige Bezugnahme hat nicht stattgefunden. - Es besteht Konsens innerhalb der Fachkommissionen, dass die Setzung der Baute im Baubereich S2 (Baufeld Süd) auf eine Justierung zu überprüfen ist. - Die Verengung der Hochschulpromenade, die mit der Abdrehung vom Baubereich S2 entsteht, scheint ungünstig und ist grundsätzlich zu überprüfen. - Der Vorplatz der PHLU (Gebäude A) als grüner Freiraum und die Wegführungen (insbesondere Bifangweg) sind von beiden Parteien über die Parzellengrenze hinaus gemeinsam zu entwickeln und auszugestalten. - Die Adressierung, die öffentliche EG-Nutzung und die Höhenlage der Baute im Baubereich S2 bedarf noch der Klärung. Dazu kann allenfalls auch eine städtebauliche Justierung der Setzung beitragen. 	Das Richtprojekt für den Bebauungsplan wurde von der Fachkommission horw mitte nach eingehender Prüfung freigegeben (vgl. 3.01). Den Fachkommissionen horw mitte und Campus sowie dem Gemeinderat ist bewusst, dass die Planung des Baubereichs S2 und des Campus-Kopfbau Nord hinsichtlich Städtebaus, Freiraumgestaltung und Erschliessung sorgfältig erfolgen und aufeinander abgestimmt werden muss. Deshalb hat eine Abstimmung zwischen den Grundeigentümerschaften und den beiden Fachkommissionen horw mitte und Campus stattgefunden. Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Feinabstimmung durch den verpflichtenden Einbezug der Fachkommission horw mitte (vgl. Art. 32 SBV).	Kenntnisnahme

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
3.03	Art. 5 und 12 SBV (gewachsenes Terrain): Bemessungsgrundlage Gebäudehöhe, Abstimmung mit Hochschulpromenade und Campus	<p>Der Bezug Gebäudehöhen stellt das gewachsene Terrain dar. Massnahmen gegen Naturgefahren verändern diesen Bezug aus unserer Sicht nicht. Es ist zu vermerken, dass sich alle Gebäudehöhen auf das baurechtlich relevante gewachsene Terrain beziehen und keine Anpassungen vorgesehen sind.</p> <p>Eine Terrainerhöhung gegenüber dem Brünigweg verstärkt die Verengung zur Hochschulpromenade.</p> <p>Eine Terrainerhöhung die Problematik eines Überlaufes des Oberflächenwassers auf die Nachbarparzellen. Aus diesen Gründen ist von einer Terrainerhöhung abzusehen.</p>	<p>Mit § 112a Abs. 2a PBG ist bereits übergeordnet geregelt, dass das natürlich gewachsene Terrain als massgebendes Terrain anzusehen ist. Dieses wurde von Emch+Berger WSB AG für das Baufeld Mitte-West anhand verschiedener Grundlagen hergeleitet (vgl. Planungsbericht, Kap. 4.3). Die Festlegung des massgebenden Terrains im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Naturgefahrensituation ist für die öffentliche Auflage vorgesehen.</p> <p>Für die Abstimmung mit laufenden Planungen in der Umgebung (u.a. Brünigweg) vgl. 3.01 und 3.02.</p> <p>Art. 12 SBV hält bereits fest, dass Terrainveränderungen keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke haben dürfen. Darauf ist in den späteren Planungsschritten zu achten. Zudem werden die Höhenkoten unter Berücksichtigung der Schnittstelle zwischen den beiden Areale festgelegt.</p>	<p>Bereits erfüllt</p> <p>Kenntrnisnahme</p> <p>Bereits erfüllt</p>
3.04	Art. 12, Art. 21. SBV (Entwässerung): Abstimmung Campus	<p>Es können keine zusätzlichen Schmutzabwässer auf der Parzelle Campus Luzern Horw aufgenommen werden. Ebenso darf es keine zusätzliche Belastung durch Oberflächenabfluss auf die Parzellen Campus Luzern Horw speziell vor dem Gebäude A der PHLU im Norden des Campus Luzern Horw geben. Dieser Nachweis ist im Rahmen der weiteren Projektierung der angrenzenden Baudfelder zu erbringen.</p>	<p>Vgl. 3.02 und 3.03</p>	<p>Bereits erfüllt</p>
4.01	Richtprojekt: Abstimmung Werkleitungen	<p>Die Planung im Bereich Einstellhalle, Gebäude MW1, MW2 und MW3 ist auf bestehende Werkleitungen abzustimmen und die Eigentümer sind entsprechend frühzeitig zu kontaktieren.</p>	<p>Vgl. 2.03</p>	<p>Kenntrnisnahme</p>
5.01	Richtprojekt: Abstimmung mit Bebauung am Sternenriedplatz (M1)	<p>Im alten Bebauungsplan wären die Gebäude im Baufeld Süd mit einer maximalen Firsthöhe von 17 m geplant gewesen. Damit wäre uns Bewohnern in den oberen Stockwerken des Sternenriedplatzes die angepriesene Seesicht erhalten geblieben. Nun mit der neu geplanten Firsthöhe von 30 m</p>	<p>Vgl. 3.01.</p> <p>Die städtebauliche Setzung der Neubauten wurde bewusst angepasst, um auf die Planungen in der Umgebung angemessen reagieren zu können. Insbesondere auf den vorgesehenen Kopfbau Nord des</p>	<p>Kenntrnisnahme</p>

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		<p>(S2/9) fällt diese Seesicht (vermutlich zumindest mehrheitlich) weg, zusätzlich nimmt die Privatsphäre massiv ab. Dies ist ein rechter Wehrmutstropfen.</p> <p>Dafür ist positiv zu erwähnen, dass durch diese „Konsolidierung der Gebäude“ die Aussenflächen und damit Grünflächen zunehmen. Ein Gewinn für Natur und Mensch.</p>	<p>Campus Horw, der ein grosses Volumen darstellt. Ziel der Überarbeitung des Bebauungsplans war eine bessere Einpassung in den räumlichen Kontext und, wie in der Mitwirkungseingabe angemerkt, die Schaffung von grösseren zusammenhängenden Freiräumen. Dies lässt sich nur erreichen, wenn kompakter und damit in die Höhe gebaut wird.</p> <p>Die Bebauungsplanpflicht überlagert ausserdem die Zentrumszone Bahnhof. Gemäss rechtskräftigem Bau- und Zonenreglement hat diese Zone der Weiterentwicklung eines erlebnisdichten Zentrums und der Neuschaffung eines stadtparkartigen Wohnquartiers zu dienen. Diese verbindlichen Zielsetzungen werden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt.</p>	
5.02	<p>Verzicht auf öffentliche Spielplätze und Freizeitanlagen</p>	<p>Die drei Quartiere der AGZ verstehe ich so, dass es Räume / Plätze gibt. Dann gibt es Gebäudeseiten, welche von diesen Plätzen abgewandt sind. Eine solche abgewandte Seite – für vermutlich eher ruhesuchende Mieter - ist die Südseite des Hauses Sternenriedplatz 1.</p> <p>Lärmemissionen: Die Gemeinde will genau in dieser Südseite unter den Eichen einen weiteren zusätzlichen öffentlichen Raum schaffen, dies obwohl im bereits bestehenden Quartier Baufeld Mitte ein grosser Abschnitt zum öffentlichen Raum ausgesondert wurde. Ein Argument war, der öffentliche Raum müsse in der Nähe des Bahnhofes sein. Der bereits bestehende öffentliche Raum ist direkt an die Wohnzone angrenzend und liegt bereits direkt beim Bahnhof: Dieser Sitzplatz wird ab und an in der Nacht von Nachtschwärmern genutzt – entsprechend wird z.T. keine Rücksicht auf die die Nachtruhe genommen. Die Gebäude um den Bahnhof sind bereits heute durch die nächtlichen z.T. rücksichtslosen Nachtschwärmer betroffen. Wenn ein weiterer öffentlicher Platz geschaffen wird, werden die Emissionen weiter zunehmen.</p> <p>Naturschutz: Werden die Eichen und deren Umfeld von den Menschen entsprechend wertgeschätzt? Ich stelle mal die Vermutung in den Raum, dass es einige gibt, die diese</p>	<p>Der vorgesehene öffentliche Freiraum soll dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität im Bereich des Bahnhofs zu erhöhen. Der Bebauungsplan liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Zentrumszone Bahnhof, in der ein erlebnisdichtes Zentrum entwickelt werden soll. Ein solches Zentrum sowie ein Bahnhof zeichnen sich u.a. dadurch aus, dass sie von Menschen genutzt und belebt werden. Ein gewisses Mass an Aktivitäten und damit verbundenen Geräuschen ist daher unumgänglich. Der genaue Standort des öffentlichen Spielplatzes wird nicht im Bebauungsplan festgelegt, sondern stufengerecht im späteren Baubewilligungsverfahren. Er soll an einer zentralen, gut erreichbaren Lage entstehen. Die konkrete Ausgestaltung des öffentlichen Freiraums (z. B. Möblierung, Beleuchtung) wird im Baubewilligungsverfahren geprüft. Dabei werden gestalterische Massnahmen zur Rücksichtnahme auf die Anwohnerschaft geprüft.</p> <p>Bei den Eichen handelt es sich um geschützte Naturobjekte (Naturschutzverordnung). Der Erhalt und die Pflege der Eichen werden sichergestellt, sowohl während als auch nach der Bauphase.</p>	<p>Ablehnung</p> <p>Bereits erfüllt</p>

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		Werte nicht teilen werden und die Bäume und deren Strukturen darunter leiden werden.		
6.01	Spielplatzfläche und Ausstattung: Erweiterung Angebot	Obwohl Spielplätze vorgeschrieben sind, gibt es de Facto viel zu wenig: auf dem Sternenriedplatz hat es eine Kinderschaukel und eine Babyschaukel (je 1 Sitzplatz). Die Holzklötze (Baumstämme) sind kein ernstzunehmendes Spielgerät. Die Wippe wird hauptsächlich von Teenagern am Abend genutzt. Kinder unter 6 J. können die Wippe erstens nicht allein und zweitens auch zu zweit nicht richtig. Es fehlen komplett Rutschbahnen, Klettergelegenheiten, Sandkästen, Seile etc. Die AGZ hat vermutlich das minimale Budget eingesetzt. Die Kinder der sehr zahlreichen Familien haben nun aber kaum Spielmöglichkeiten.	Der Bebauungsplan sieht die Realisierung neuer grosszügiger Freiräume im Baufeld Mitte-West und im Baufeld Süd vor, die das heutige Angebot an Spiel- und Aufenthaltsflächen deutlich erweitern werden. Im Perimeter des Bebauungsplans soll zudem an zentraler und gut erreichbarer Lage ein weiterer öffentlicher Spielplatz entstehen (vgl. 5.02). Die Sonderbauvorschriften halten fest, dass die neuen Freiräume qualitativ zu gestalten und mit Spielangeboten auszustatten sind. Die Bauprojekte werden ausserdem durch die zuständige Fachkommission horw mitte begleitet. Damit wird sichergestellt, dass auch den Bedürfnissen von Familien und Kindern Rechnung getragen wird. Das Richtprojekt zum Freiraumkonzept wird zuhander der öffentlichen Auflage weiter präzisiert.	Bereits erfüllt
6.02	Sauberkeit Spielplatz	Auf dem Sternenriedplatz hat es sehr viele Zigarettenstummel, hauptsächlich bei der grossen Bank (Velounterstand) und auf dem Spielplatz. Die AGZ scheint wenig Budget für Sauberkeit vorzusehen. Ebenso liegt häufig Abfall rum, da die Gemeinde angeblich nur den öffentlichen Teil putzt (verständlich).	Die Rückmeldung zur Sauberkeit wird zur Kenntnis genommen und der AGZ weitergeleitet. Sie betrifft Aspekte des Betriebs und Unterhalts und steht nicht im direkten Zusammenhang mit dem Inhalt des Bebauungsplans.	Kenntnisnahme
6.03	Mietzins	Bei der Erhöhung des Referenzzinssatzes hat die AGZ bei diversen Parteien versucht, überhöhte Teuerungsausgleiche draufzuschlagen. Eine mir nicht bekannte, aber relevante, Zahl Mietparteien hat die Schlichtungsbehörde anrufen müssen. Erst dann hat die AGZ rechtmässige Mietzinse festgelegt. Bitte kontaktieren Sie die kt. Schlichtungsbehörde für mehr Informationen In der Schweiz gibt es eine maximale Rendite, die mit Mieteinnahmen erzielt werden darf. Es gilt nicht die freie Marktmiete. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die AGZ legale Mieten anbietet. Es ist von der Gemeinde zu ver-	Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist in mietrechtlichen Fragen nicht zuständig und auch nicht legitimiert, in Vertragsverhältnisse zwischen Mietparteien und Vermieterschaft einzugreifen.	Kenntnisnahme

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		langen, von der AGZ belegen zu lassen, dass die Mieten legal sind. Ansonsten ist die AGZ nicht geeignet, Eigentümerschaft der neuen Gebäude und deren Vermieter zu sein. Für mehr Informationen zu was legale Mieten sind, wenden sie sich ggf. an den Mieterverband oder die SP.		
7.01	Natürliche Schallschutzmassnahmen zum Vereinslokal der Nachbarheuler	Wir schlagen vor, entlang der Grenze zu unserem Vereinslokal eine Grünzone mit Bepflanzung (z.B. Bäume oder Sträucher) vorzusehen. Dies hätte einen positiven Einfluss auf das Mikroklima und würde zugleich eine natürliche Schallreduktion zwischen dem Vereinslokal und der neuen Überbauung bewirken. Als Musikverein mit regelmässigen Proben möchten wir dadurch möglichen Lärmkonflikten vorbeugen.	Bzgl. Lärm gilt das Verursacherprinzip, sodass er an der Quelle zu reduzieren ist (beispielsweise durch Massnahmen am Gebäude). Im Bebauungsplan sind die Neubauten so angeordnet und die Freiräume so gegliedert, dass ein angemessener Abstand zum Vereinslokal gewährleistet ist. Die weitere Konkretisierung des Freiraums erfolgt in den nachfolgenden Planungsschritten.	Ablehnung
7.02	Zustandserfassung vor Baubeginn	Vor Beginn der Bauarbeiten ist der bauliche Zustand unseres Vereinslokals zu dokumentieren (Z. B. durch ein Rissprotokoll). Dies dient der Transparenz und verhindert Unklarheiten bezüglich möglicher Bauschäden.	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Fragen zur Dokumentation des baulichen Zustands bestehender Gebäude werden im Rahmen des Bauseuchverfahrens geprüft und bei Bedarf umgesetzt. Eine Festlegung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da solche Regelungen stufengerecht in einem späteren Verfahren zu behandeln sind.	Kenntnisnahme
7.03	Erschütterungs- und Verschiebungsmessungen während der Bauarbeiten	Während der Baugrubenarbeiten erachten wir laufende Erschütterungsmessungen als notwendig, um die Auswirkungen der Arbeiten auf unser Vereinslokal zu überwachen. Zusätzlich sollen Messungen allfälliger Verschiebungen sowohl horizontal als auch vertikal vorgenommen werden können. Dafür ist es aus unserer Sicht sinnvoll, Fixpunkte am Vereinslokal zu definieren, um präzise Messreihen zu ermöglichen.	Vgl. 7.02	Kenntnisnahme
7.04	Zustandskontrolle nach Abschluss der Bauarbeiten	Nach Beendigung der Bauarbeiten soll eine erneute bauliche Kontrolle des Vereinslokals erfolgen, um allfällige Veränderungen oder Schäden feststellen und gegebenenfalls adressieren zu können.	Vgl. 7.02	Kenntnisnahme
8.01	Richtprojekt: Volumen, Gebäudehöhe und -länge	Eine augenfällige Änderung betrifft das neu geplante und geformte Volumen. Bauten von 30 m Höhe oder neun Geschossen treten im Kontext zur Umgebung als wesentlich höher in Erscheinung; diese Folge gilt es m. E. kritisch zu	Vgl. 3.01 Die städtebauliche Überarbeitung erfolgte als Reaktion auf die Planungen in der näheren Umgebung.	Ablehnung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		<p>analysieren. Dabei sollen insbesondere kombinierte Volumina von erheblicher Länge (bis 70 m sind zulässig) mit einer ausserordentlichen Höhe kritisch hinterfragt werden, zumal sie von der Normalbauweise erheblich abweichen. Dem Orts- und Quartierbild würde jedenfalls ein etwas feinerer Übergang zwischen HSLU-Bereich mit den weitherum markantesten Bauten (PHZ-Gebäude), den bestehenden Bauten mit Eigentums- und Mietwohnungen an der Technikumstrasse sowie der aktuell noch freien, unüberbauten Fläche gut tun.</p> <p>Wesentliche Abweichungen eines Sondernutzungsplans von der Grundordnung widersprechen der Planungspflicht und dem planerischen Stufenbau nach Art. 2 Abs. 1 RPG. Die Zulässigkeit einer Abweichung ist daher streng zu beurteilen. Das Bundesgericht hat sich dazu im Fall der Arealplanung Bahnhof Samedan (BGE 149 II 79 ff.) klar und kritisch geäußert. Ich empfehle diese Rechtsprechung zur Sondernutzungsplanung mit besonderer Aufmerksamkeit zu berücksichtigen.</p> <p>Denn nach meiner Betrachtung übertrifft die auf den Baufeldern MW2 und S1 zugelassene Gebäudelänge von 75.5 m alle übrigen im Bau- und Zonenreglement von Horw genannten maximal zulässigen Gebäudelängen. Im Licht der genannten Rechtsprechung kann man insoweit durchaus einwenden, dass «(...) nicht ersichtlich [sei], wie sich eine solche Abweichung noch derart in die Grundordnung einfügen könnte, dass diese nicht als ihres Gehalts entleert erscheinen würde.» Und weiter: "Eine Verdoppelung (...) der in der Grundordnung maximal zugelassenen Gebäudelänge bedeutet eine wesentliche Abweichung von dieser." (BGE 149 II 79 E. 4. 5).</p>	<p>insbesondere im Bereich des angrenzenden Campus Horw, wo mit dem Kopfbau Nord ein grossvolumiges Gebäude vorgesehen ist. Um eine bessere räumliche Einpassung zu erzielen, wurden die Gebäudevolumen zusammengezogen, auch mit dem politisch geforderten Ziel, zusätzliche Freiräume zu schaffen. Eine höhere bauliche Konzentration ist die Voraussetzung dafür. Das überarbeitete Richtprojekt wurde von der zuständigen Fachkommission Horw mitgeleitet und für das Bebauungsplanverfahren empfohlen.</p> <p>Im betroffenen Gebiet ist keine Regelbauweise definiert. Das geltende Bau- und Zonenreglement verweist explizit auf den Bebauungsplan. Dies entspricht der Praxis der Gemeinde Horw und erlaubt eine städtebauliche Entwicklung, die qualitätsvolle Lösungen in Abhängigkeit von den räumlichen Rahmenbedingungen ermöglicht und nicht von einer Grundnutzung ausgehend festlegt. Das Bau- und Zonenreglement gibt weiter vor, dass ein dichtes Wohnquartier zu realisieren ist.</p>	
8.02	Erhöhung Mehrwertabgabe	<p>Auf der Basis des Planungs- und Baugesetzes sowie des projektbezogenen Berichts erachte ich es als gerechtfertigt, von der Bauherrschaft nunmehr eine erhöhte Mehrwertabgabe zu verlangen. Der Gemeinderat hat dabei das öffentliche Interesse an einem zusätzlichen, namhaften Beitrag der</p>	<p>Planungsvorteile sind von Gesetzes wegen auszugleichen. Entsprechend wurde eine aktualisierte Mehrwertermittlung bereits in Auftrag gegeben und liegt für die öffentliche Auflage vor.</p> <p>Eine einfache Aktualisierung der bestehenden Mehrwertermittlung ist nicht möglich, da sich der neue</p>	Bereits erfüllt

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		<p>Grundeigentümerin an die zukünftige, sicher nicht geringfügige Beanspruchung der Infrastruktur der Gemeinde zu vertreten.</p> <p>Das Planungs- und Baugesetz sieht vor, dass Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben (§ 105 Abs. 1 PBG). Infolge der in Kraft getretenen revidierten Ortsplanung resultieren für die Bauherrschaft zusätzliche Planungsvorteile; Einzelheiten davon sind laut Bericht und Antrag Nr. 1768, Ziff. 6.7, in Prüfung. Aus dem Bericht selbst geht (noch) nicht hervor, für welche Mehrwerte und in welchem Umfang eine solche Abgabe erhoben wird.</p>	<p>Entwurf des Bebauungsplans in wesentlichen Punkten vom rechtskräftigen Bebauungsplan unterscheidet. Die Prüfung erfolgt unter Berücksichtigung des revidierten Bebauungsplans. Je nach Ergebnis dieser Prüfung ist der Mehrwertausgleich gemäss der übergeordneten Gesetzgebung zu vollziehen.</p>	
8.03	Einforderung einer der Umgebung bestens angepassten Gestaltung	<p>Bauten und Anlagen im Sondernutzungsgebiet haben einer architektonisch hohen Qualität (vgl. § 65 Abs. 2 PGB LU) sowie dem Eingliederungsgebot zu entsprechen, d. h. sie dürfen durch ihre Grosse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (vgl. § 140 Abs. 1 PBG).</p>	<p>Die Verbesserung der Siedlungsqualitäten war ein zentraler Grund für die Änderung des Bebauungsplans. U.a. konnten rund 2'000 m² zusätzliche unversiegelte Freiräume gesichert werden. Zudem wurde eine mikroklimatische Analyse als Planungsgrundlage ausgearbeitet. Der Bebauungsplan nimmt hierzu die planungsrechtliche Sicherung der Freiräume vor und definiert verbindliche Vorgaben zu deren Qualität. Die städtebauliche Überarbeitung wurde eng von der zuständigen Fachkommission horw mitte begleitet und für das Bebauungsplanverfahren empfohlen.</p> <p>Der Bebauungsplan stellt mit den verschiedenen Baulinien die Plastizität der Bauten sicher. Die Anforderungen an Gestaltung und Materialisierung der Gebäude sowie die Freiraumgestaltung werden im Rahmen der nachfolgenden Baugesuchsverfahren konkretisiert. Dies erfolgt verpflichtend unter Beizug und Beurteilung der Fachkommission horw mitte.</p>	Bereits erfüllt
8.04	Erhöhung Gewerbeanteil	<p>Der Anteil von Flächen zugunsten des lokalen Gewerbes erscheint gering und eher zu wenig (teilweise bloss 5%, siehe Art. 8 Abs. 4, Baufeld Nord). In den Gebäuden MW2 und MW3 sind zwar mindestens 40% der anrechenbaren Gebäudelfläche für Dienstleistungen, Büro, Gewerbe, Kultur und</p>	<p>Das Baufeld Nord ist bereits realisiert. Die Anpassung der Sonderbauvorschriften in diesem Bereich dient ausschliesslich der Angleichung an das bereits bewilligte und umgesetzte Baugesuch.</p>	Ablehnung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		<p>dergleichen reserviert, Jedoch auf das Erdgeschoss begrenzt (siehe Art. 10 Abs. 4 [S2] und Art. 11Abs.4 [MW3])</p> <p>Ich beantrage dem Gemeinderat daher darauf hinzuwirken, dass für lokale Gewerbebetriebe ein höherer Anteil bzw. mehr Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden (müssen). Örtlich bietet sich aufgrund der Bauzonenanordnung am besten das Baufeld Mitte-West an.</p>	<p>In den Baubereichen S2 und MW3 ist jeweils ein Mindestanteil von 40 % der Gebäudefläche im Erdgeschoss für gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungen, Büro, Kultur, etc.) vorgesehen. Ergänzend dazu bleiben die Seilbahnstation und das ehemalige Verwaltungsgebäude erhalten, welche ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Aus Sicht des Gemeinderats ergibt sich daraus ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Arbeiten an dieser Lage. Dies auch in Abstimmung mit den jeweiligen Rahmenbedingungen wie Erschliessung, Aufenthaltsqualität und Freiraumbezüge.</p> <p>Der Bebauungsplan hält damit auch die Zielsetzungen der Zentrumszone Bahnhof gemäss rechtskräftigem Bau- und Zonenreglement ein. Dieses sieht ein dichtes Wohnquartier westlich des Bahnhofs vor, während das Gebiet auf der östlichen Seite des Bahnhofs das Horwer Zentrum abrunden soll (u.a. mit einem höheren Anteil an Gewerbenutzungen).</p>	
9.01	Es geht um die Anzahl Fahrten gem. Art. 24 «Sicherung der Mobilität».	<p>Von ursprünglich 1'200 Fahrten (DTV) werden die Anzahl Fahrten für das Baufeld Nord auf 270 begrenzt. Gemäss ersten Auswertungen aus dem Jahr 2024 befinden wir uns bereits heute in der Nähe dieses Wertes. Da der Grossteil der Gewerbeflächen im Erdgeschoss noch in Vermietung steht, würde dieser Wert mit grosser Wahrscheinlichkeit über dieses Limit steigen.</p> <p>Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie den revidierten Wert nochmals prüfen könnten. In unseren Augen wäre eine Reserve von 25% angebracht (= 300 Fahrten DTV) und entspricht in etwa dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen, welches durch die Vermietung der Gewerbeflächen zu erwarten ist. Damit lägen wir immer noch weit unter dem ursprünglichen Wert von 1'200 Fahrten.</p>	<p>Der festgelegte DTV-Wert für das Baufeld Nord basiert auf dem Mobilitätskonzept, das spezifisch für dieses Gebiet erarbeitet und mit dem Baugesuch genehmigt wurde. Die Begrenzung auf 270 Fahrten pro Tag stellt eine verkehrsplanerisch abgestützte Zielvorgabe dar, damit die Funktionsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes gewährleistet bleibt. Eine generelle Reserve wurde bewusst nicht eingeplant, da durch bauliche und betriebliche Massnahmen (Nutzungen, Förderung nachhaltiger Mobilität, Monitoring) auf veränderte Entwicklungen reagiert werden kann. Sollte sich in Zukunft ein Anpassungsbedarf ergeben, ist dieser über die zuständigen Fachstellen auf Basis des Monitorings zu prüfen</p>	Ablehnung

3 Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West wird nach Möglichkeit anhand der Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung sowie anhand der kantonalen Vorprüfung überarbeitet. Der Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat am 26. Februar 2026 verabschiedet und wird sämtlichen Mitwirkenden zugestellt.

Der überarbeitete Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West wird im Frühling 2026 öffentlich aufgelegt.

Der Gemeinderat Horw bedankt sich bei allen Mitwirkenden für das wertvolle Engagement und die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Planungsdossier.

Horw, 26. Februar 2026



Gaudenz Zemp
Gemeindepräsident



Michael Siegrist
Gemeindeschreiber