



Bericht und Antrag

Nr. 1779
Vom 19. März 2026 / 2022-614 / BD
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Planungsbericht «Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost» und
«Teiländerung Zonenplan A Zentrumszone Bahnhof»

Sehr geehrter Herr Präsident
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 – Zentrumszone Bahnhof Teil West ersetzt. In dieser ersten Phase wurden keine materiellen Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen. Mit der zweiten Phase, die im März 2024 gestartet wurde, wird die inhaltliche Überarbeitung der beiden Bebauungspläne vorgenommen. Veränderungen im Bereich der Zentrumszone und der Zone für öffentliche Zwecke aufgrund des angepassten Bebauungsplans erfordern zusätzlich die Anpassung des Zonenplans A und des Bau- und Zonenreglements. Die Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans und der Änderung der Nutzungsplanung laufen parallel. Mit vorliegendem Planungsbericht legen wir Ihnen die «Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost» und die «Teiländerung Zonenplan A Zentrumszone Bahnhof» zur Beratung und Kenntnisnahme vor.



Abbildung: Bebauungsplanperimeter Teil Ost

2 Organisation

Für die Erarbeitung der Änderungsvorlage «Bebauungsplanes Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost» 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
- Erika Schläpfer, Fachperson Raumplanung und Baubewilligung (bis Sommer 2025)
- Andrea Schaller, Fachperson Raumplanung (ab Sommer 2025)
- 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

Bei der Änderung des Bebauungsplans sind die Grundeigentümerschaften der noch nicht realisierten Baufelder bzw. Baubereiche direkt einbezogen worden. Es sind dies:

- Baufeld D
 - 508: Nest Sammelstiftung
 - 509: Romano & Christen Management AG
 - 510: Etienne AG
 - 472: zb Zentralbahn AG
 - 3089: Einwohnergemeinde Horw
- Baufeld E
 - 501: Steinibach Immobilien AG
 - 900: Steinibach Immobilien AG
 - 1522: Gebrüder Amberg Bauunternehmung AG

- Baufeld F 513: Gebr. Ammann Immobilien
 800: Stephan André Mathez
 887: Mario Hunkeler
 888: Franziska Rijks-Gassmann
 921: Einwohnergemeinde Horw
 365: Einwohnergemeinde Horw

- Baufeld H 1273: Eumatel AG

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),
Stand: in Erarbeitung
- Aktualisierung bestehender und neu auszuarbeitende Fachberichte
(wegweisende Grundlagen zum Bebauungsplan)
- Behandlung von Anträgen der Grundeigentümerschaften
- Vernehmlassung des Bebauungsplanentwurfs (Plan und Sonderbauvorschriften) verwal-
tungsintern und durch die Grundeigentümerschaften im Perimeter des Bebauungsplans
- Behandlung der Vernehmlassungseingaben
- Vorbereitung der Planungsdossiers zum Bebauungsplan und zur Nutzungsplanung:
 - für die Auflage zur öffentlichen Mitwirkung
 - für die Eingabe zur kantonalen Vorprüfung
 - für den Planungsbericht an den Einwohnerrat

Im März 2024 fand der erste Workshop mit den Grundeigentümerschaften statt. Insgesamt wurden drei Workshops durchgeführt, einer davon zur Ergänzung und Aktualisierung des Freiraumkonzepts horw mitte Ost. Die letzte Vernehmlassung bei den Grundeigentümerschaften (inkl. Informationsveranstaltung) fand im Dezember 2025 statt. Die Fachkommission horw mitte hat zum Richtprojekt auf den Baufeldern D und E sowie zum Siegerprojekt auf dem Baufeld F Stellung genommen.

Die beiden Planungsdossiers wurden so weit erarbeitet, dass die Auflage zur öffentlichen Mitwirkung per Ende März 2026 gestartet und gleichzeitig die Eingabe zur kantonalen Vorprüfung erfolgen kann.

Der Einwohnerrat hat Gelegenheit, im Rahmen der Beratung des vorliegenden Planungsbericht Stellung zu den Planungsdossiers zu nehmen.

4 Bestandteile der Planung

4.1 Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost

Verbindliche Dokumente (Bestandteil öffentliche Mitwirkung):

- Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost, Anhang 1
Situationsplan 1:1000, Stand öffentl. Mitwirkung/kant. Vorprüfung
- Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost, Anhang 2
Sonderbauvorschriften, Synopse, Stand öffentl. Mitwirkung/kant. Vorprüfung

Wegweisende Dokumente (Art. 1 Abs. 2 und 3 SBV, Bestandteil öffentliche Mitwirkung):

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Anhang 3
Bahnhof – Teil Ost, vom 19. März 2026
- Richtprojekt Baufelder D und E vom Mai 2025 Anhang 4
- Jurybericht, Projektwettbewerb Baufeld F Anhang 5
(Auszug mit Siegerprojekt) vom 20. Januar 2026
- Freiraumkonzept horw mitte Ost vom 9. August 2016 sowie die Ergänzung Anhang 6
und Aktualisierung vom 30. Januar 2026 (Plan) und 6. Februar 2026 (Bericht)
- Mikroklimaanalyse vom 24. Februar 2026 Anhang 7
- Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 1. Oktober 2025 Anhang 8
- Bodenschutzkonzept vom 21. November 2025 Anhang 9
- Lärmbeurteilung vom 2. Dezember 2025 Anhang 10

Orientierende Dokumente (nicht Bestandteil öffentliche Mitwirkung):

- Stellungnahme der Fachkommission horw mitte vom 10. Februar 2025 Anhang 11
- Strassenprojekt Bushof/Bahnhofplatz, Situationsplan 1:200, Anhang 12
Entwurf vom 22. Januar 2026

4.2 Teiländerung Zonenplan A Zentrumszone Bahnhof

Verbindliche Dokumente (Bestandteil öffentliche Mitwirkung):

- Teiländerung Zonenplan A, Zentrumszone Bahnhof, 1:750, Anhang 13
Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung

Wegweisende Dokumente (Bestandteil öffentliche Mitwirkung):

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Teiländerung Zonenplan A Anhang 14
Zentrumszone Bahnhof, vom 19. März 2026

5 Änderung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost

Die Änderungen des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost sind im dazugehörigen Planungsbericht nach Art. 47 RPV 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 nach Art. 47 RPV 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 verwiesen.

6.1 Anpassungen an die IVHB und weitere baurechtliche Änderungen

Wesentlicher Bestand der inhaltlichen Überarbeitung des Bebauungsplans sind die Anpassungen an die neurechtlichen Baubegriffe und Baumasse gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Abstimmung auf das teilrevidierte Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Horw. Im Weiteren sind insbesondere die Vorgaben betreffend Umwelt und Nachhaltigkeit (Art. 32 ff. SBV) zu aktualisieren.

Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 5.1 Thematische Schwerpunkte der Änderung, Seite 42);
(Kapitel 5.2.5 Umwelt/Nachhaltigkeit, Seiten 51 bis 54)

6.2 Anträge und Postulate aus dem Einwohnerrat Horw

Die Behandlung von Anträgen und Bemerkungen aus verschiedenen Einwohnerratsgeschäften werden im Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Verweisen zur Umsetzung in den Sonderbauvorschriften erläutert.

Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 5.1 Thematische Schwerpunkte der Änderung, Seite 43)

6.3 Zielformulierung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 8. September 2022 die inhaltlichen Ziele für die Überarbeitung des Bebauungsplans festgelegt. Mit dem vorliegenden Änderungsentwurf des Bebauungsplans werden diese Vorgaben grundsätzlich erfüllt.

Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 5.1 Thematische Schwerpunkte der Änderung, Seiten 43 und 44)

6.4 Bereits realisierte Bauten und Anlagen im Bebauungsplanperimeter

Die Vorschriften für die bereits realisierten Bauten in den Baufeldern A, B, C und G sowie Baubereich H2 werden insbesondere an die neurechtlichen Begriffe und Bemessungen sowie bei Bedarf an die bewilligten Bauprojekte angepasst.

6.5 Richtprojekt für die Baufelder D und E

Die Grundeigentümerschaften der Baufelder D und E haben in Abstimmung mit dem neuen Strassenprojekt zum Bushof/Bahnhofplatz ein Richtprojekt ausarbeiten lassen. Dabei wurden verschiedene Varianten entwickelt, der Fachkommission horw mitte zur Diskussion und Begutachtung vorgestellt und in mehreren Iterationen weiterbearbeitet. Das Richtprojekt von Scheitlin Syfrig Architekten AG und vetschpartner Landschaftsarchitekten AG bildet die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung. Das Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG hat die Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume im Freiraumkonzept horw mitte Ost weiter präzisiert.

Im Baufeld D ist wie bis anhin eine Blockrandüberbauung mit Innenhöfen ab dem 2. oberirdischen Geschoss vorgesehen. Die Grösse und die Anzahl der Innenhöfe wird abschliessend im Bauprojekt bestimmt. Durch die Erhöhung der Gesamthöhe (von 7 auf 8 Geschosse) kann die Gebäudefläche (Fussabdruck) reduziert und damit der Freiraum vergrössert werden. Der trotzdem weiterhin knappe Freiraum ist geprägt durch die Lage des Baufelds D an der Ring- und Ebenaustasse und dem Bahnhof. Die Aufenthaltsqualität wird durch die Bepflanzung entlang der Strasse gewährleistet.

Das Baufeld E sieht ein als Solitär ausgestaltetes Hochhaus (14 Geschosse zum Bahnhofplatz und eine Längsbaute zur Ebenaustasse (7 und 8 Geschosse) vor. Die Bauten umfassen zweiseitig einen strassenabgewandten Grünraum. Die Längsbaute ist in zwei Baubereiche unterteilt, wobei der nördliche Baubereich (zum Bahnhofplatz) um ein Geschoss höher bebaut werden kann, als der südliche Baubereich. In nördlichen Baubereich ist eine Hotelnutzung vorgesehen (nicht verpflichtend). Durch die höhere Gesamthöhe kann auch beim Baufeld E ein grösserer Freiraum geschaffen werden, welcher den Bewohnerinnen und Bewohnern als Aussenraum dient.

Die Plastizität der Bauten und die Fassadengliederung wird im Bebauungsplan durch die Festlegung von Baulinien mit Anordnungsbereich beim Baufeld E und den Bereich mit Auskragungen beim Baufeld D sichergestellt.

- Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 4.2 Bebauung in den Baufeldern D und E, Seiten 27 bis 29)
- Anhang 4: Richtprojekt Baufelder D und E
- Anhang 6: Freiraumkonzept horw mitte Ost
- Anhang 11: Stellungnahme der Fachkommission horw mitte
- Anhang 12: Strassenprojekt Bushof/Bahnhofplatz

6.6 Siegerprojekt zum Baufeld F

Für das Baufeld F wurde ein Wettbewerbsverfahren gemäss sia-Norm 142 durchgeführt. Das Siegerprojekt von Niklaus Graber & Christoph Steiger Architekten und Fahrni Landschaftsarchitekten sieht eine geschlossene Bauweise vor, die sich an den gekurvten Raum der Ringstrasse anpasst. Die Gebäude werden gestaffelt (6 und 7 Geschosse) und reagieren mit der grossmassstäblichen Bebauung auf die Umgebung. Im Inneren der U-förmigen Gebäudeklammer zum Bahnhofsweg hin ist ein gut besonnener, durchgrünter Freiraum für die Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen. Dabei ist der Übergang zum Bahnhofsweg, der zukünftig verkehrsfrei gestaltet werden soll, sorgfältig zu beplanen.

Das Siegerprojekt wurde am 27. November 2025 der Fachkommission horw mitte vorgestellt. Diese begrüsst das vorbildliche Verfahren. Die städtebauliche und architektonische Setzung ist nachvollziehbar. Bis zur öffentlichen Auflage des Bebauungsplans wird das Siegerprojekt zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Die Baubereiche und die Gesamthöhe werden im Bebauungsplan gemäss Siegerprojekt bereits festgelegt.

- Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 4.3 Bebauung im Baufeld F, Seiten 29 bis 32)
- Anhang 5: Jurybericht, Projektwettbewerb Baufeld F (Auszug mit Siegerprojekt)
- Anhang 6: Freiraumkonzept horw mitte Ost
- Anhang 11: Stellungnahme der Fachkommission horw mitte

6.7 Baubereich H1

Für den Baubereich H1 liegt ein Entwurf einer Volumenstudie der Scheitlin Syfrig Architekten AG vom 26. Januar 2026 vor. Die favorisierte Variante sieht acht Geschosse vor. Mit zwei zusätzlichen Geschossen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan kann der Fussabdruck verkleinert, der Abstand zum bereits realisierten Baubereich H2 vergrössert und damit die Wohnqualität erhöht werden.

Der Fachkommission horw mitte wurde die Volumenstudie zum Baubereich H1 an der Sitzung vom 26. Januar 2026 vorgestellt. Bei der Weiterentwicklung der Volumenstudie ist zu beachten, dass der Adressierung der Baute – aufgrund der Lage zum Bahnhofplatz hin – eine grosse Bedeutung zukommt. Die Volumenstudie ist weiterzuentwickeln und in ein Richtprojekt zu überführen. Bis dahin wird der Bereich von Baubereich H1 unverändert gemäss dem bestehenden Bebauungsplan in den geänderten Bebauungsplan überführt.

- Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 4.4 Bebauung im Baufeld H, Seite 33)
- Anhang 11: Stellungnahme der Fachkommission horw mitte

6.8 Öffentlicher Platz – Bushof und Bahnhofplatz

Die Erarbeitung des Richtprojekts in den Baufeldern D und E ermöglichte auch die Prüfung und Planung einer neuen Anordnung des Bushofes. Das Strassenprojekt Bushof/Bahnhofplatz wurde im Jahr 2024 mehrmals der Fachkommission horw mitte unterbreitet. Betreffend die Gestaltung des Bushofes und des Bahnhofplatzes wurde das Freiraumkonzept horw mitte Ost angepasst und dieser Prozess ebenfalls durch die Fachkommission begleitet.

Die Fachkommission horw mitte begrüsst die geänderte Anordnung der Bushaltekanten. Gegenüber der vorangehenden, konzentrierten Anordnung von drei Busperrons, wird mit der vorliegenden Planung die räumliche Situation zwischen den Baufeldern D und E entspannt. Sie bietet die Gelegenheit, einen für Horw angemessenen, qualitätsvollen Ankunftsort mit grosser Aufenthaltsqualität zu schaffen.

- Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 4.5 Bushof, Seiten 33 und 34)
- Anhang 11: Stellungnahme der Fachkommission horw mitte
- Anhang 12: Strassenprojekt Bushof/Bahnhofplatz

Zudem wir auf den Bericht und Antrag 1777 «Planungsbericht zum neuen Bushofprojekt» vom 12. Februar 2026 verwiesen.

6.9 Mobilität

Das Erschliessungs- und Mobilitätskonzept zeigt auf, dass der motorisierte Individualverkehr (MIV) auf dem übergeordneten Verkehrsnetz in der Abendspitzenstunde langfristig, d.h. bis 2040, nur mit Bedingungen und Auflagen abgewickelt werden kann. Damit dies gewährleistet wird, müssen die Anzahl Abstellplätze und die MIV-Fahrten beschränkt werden. Trotz diesen Einschränkungen bleibt die Mobilität der Bewohnenden und Beschäftigten gewährleistet, da vor Ort ein breites und attraktives Angebot an alternativen Verkehrsmitteln zur Wahl steht.

- Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 4.9.1 Mobilitäts- und Erschliessungskonzept, Seiten 36 und 37)
- Anhang 8: Mobilitäts- und Erschliessungskonzept

6.10 Gewerbeanteil

Die dringliche Motion Nr. 2024-328 «Zur Schaffung von Gewerbeflächen für Arbeitsplätze in horw mitte Teil Ost. Der neue Bebauungsplan ist entsprechend auszuführen.» wurde am 27. Juni 2024 vom Gemeinderat entgegengenommen. Von den Motionärinnen und Motionären wird festgehalten, dass die Nachfrage nach grösserer und zusammenhängender Fläche auch in Horw vorhanden sei, jedoch geeignete Flächen fehlen. Es drohe eine Abwanderung von innovativen Firmen. Bei der Zentrumszone Bahnhof Ost sollen deshalb Gewerbeflächen neben dem Erdgeschoss auch in den oberen Geschossen, mindestens im 1. Obergeschoss, bevorzugt jedoch bis zum 3. oder 4. Obergeschoss, geprüft und mit den Grundeigentümern verhandelt werden. Allenfalls seien die Gebäude, ausgenommen das Hochhaus, dafür um eines, maximal zwei Geschosse zu erhöhen.

Seitens der Grundeigentümerschaften werden Nachfrage und Bedarf an Gewerberäumen kritisch beurteilt. Sie stützen sich dabei auf die bisher gemachten Erfahrungen. Sowohl in horw mitte als auch in anderen Projekten in der Agglomeration Luzern.

Der Gemeinderat kann die Argumentation der Grundeigentümerschaft im Grundsatz nachvollziehen. Einerseits zeigen verschiedene Studien, dass Angebot und Leerstand von Gewerbeflächen in der Stadt Luzern und auch in der Agglomeration Luzern eher zunehmen. Mit den sich in Realisierung befindenden Bauvorhaben in Emmen, Kriens und Luzern wird das Angebot weiter steigen (Luzern Nord, Luzern Süd, Luzern Ost, Güterbahnhof Luzern etc.). Andererseits betont die Wirtschaftsförderung, dass für Flächen mit guter Lagequalität durchaus eine Nachfrage vorhanden ist, insbesondere auch für grössere zusammenhängende Flächen.

Die Baufelder des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost weisen eine mit dem Mattenhof Kriens vergleichbare Lagequalität auf. Das Gebiet ist sehr gut erschlossen, insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr. Es ist zudem direkt und in Fussdistanz an das Dorfzentrum angebunden. Eine derartige Lagequalität für Gewerbeflächen (Dienstleistung/Büro) ist in der Gemeinde Horw einmalig. Das Beispiel Mattenhof zeigt, dass selbst bei einem hohen Gewerbeanteil von 2/3 des Gesamtvolumens eine Vollvermietung möglich ist. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass der Mietermix von der Grundeigentümerschaft bewusst gesteuert und für die Vermietung ein entsprechend langer Zeithorizont eingeplant wird.

Unter Berücksichtigung der vorgehenden Erwägungen und mit der Zielsetzung ein belebtes, durchmischtes Zentrumsquartier zu schaffen, wird die Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils von 20 % der Geschossflächen nach sia-Norm 416 als angemessen und zweckmässig beurteilt. Dieser minimale Gewerbeanteil gilt für alle noch nicht überbauten Baufelder und den Baubereich H1. In den Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass verpflichtend Nutzungskonzepte für die Gewerbeflächen zu erarbeiten und mit der Baueingabe einzureichen sind. Für die Baufelder D und E sind die Nutzungskonzepte zu koordinieren. Damit kann sichergestellt werden, dass ein nachhaltiges, attraktives Gewerbeangebot geschaffen wird.

Die Anordnung der Gewerbefläche pro Baufeld ist frei wählbar, mit der Ausnahme, dass im Erdgeschoss zwingend eine Gewerbenutzung zu realisieren ist. Bei den Baufeldern D und E ist zusätzlich vorgeschrieben, dass gegenüber dem Bahnhofplatz und dem Bushof publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen sind.

Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 5.2.2 Bebauung, Seiten 47 und 48)

6.11 Ergänzung und Aktualisierung Freiraumkonzept horw mitte Ost

Das Freiraumkonzept horw mitte Ost vom 9. August 2016 wurde aufgrund der Änderung des Bebauungsplans und der Überarbeitung des Strassenprojekts Bushof / Bahnhofplatz angepasst und ergänzt. Das Konzept, das gestalterische und raumorganisierende Elemente mit Belagswechseln/Belagsteppichen vorsieht, wurde bereits in früheren Projekten der Gemeinde implementiert und umgesetzt. Mit der vorgegebenen Baumbepflanzung werden die verschiedenen städtebaulichen Zonen und die angestrebten Aufenthaltsqualitäten berücksichtigt. Neben dem Bahnhofplatz kommt dem Bahnhofweg als historische Sicht- und Wegverbindung vom Bahnhof Richtung Kirche eine besondere Bedeutung zu. Der Blick zur Kirche St. Katharina soll aus ortsbaulicher Sicht erhalten bleiben und der Bahnhofweg als Ort mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Die halböffentliche Parkieranlage der zb Zentralbahn wird in die Gestaltung der Aussenräume einbezogen. Die Funktionalität der Verladerampe und der davorliegenden Verkehrsfläche ist sichergestellt.

Der Fachkommission horw mitte wurde an der Sitzung vom 28. August 2025 das Freiraumkonzept horw mitte Ost der Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG vorgestellt. Am 27. November 2025 und am 26. Januar 2026 (Bereich Baufeld F) wurde der überarbeitete Entwurf der Fachkommission nochmals unterbreitet.

- Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 4.7 Freiraumkonzept, Seiten 34 und 35)
Anhang 6: Freiraumkonzept horw mitte Ost
Anhang 11: Stellungnahme der Fachkommission horw mitte

6.12 Klimaanalyse

Die Mikroklimaanalyse der Hochschule Luzern kommt zum Schluss, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklungen das Mikroklima grossflächig verbessern. Wesentliche Beiträge leisten dabei die vorgesehenen Baumpflanzungen sowie teilweise die Beschattung durch neue Gebäude. Eine lokale Verschlechterung zeigt sich einzig am östlichen Rand des Bau-felds F, bedingt durch den Rückbau des bestehenden Gebäudes. Allerdings wurde die neue Überbauung gemäss Siegerprojekt noch nicht in der Analyse berücksichtigt.

Im Fazit hält die Analyse fest, dass die geplanten Bäume ihre klimatisch günstige Wirkung nur entfalten können, wenn sie an den vorgesehenen Standorten tatsächlich umgesetzt werden.

- Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 4.8 Klimaanalyse, Seite 36)
Anhang 7: Mikroklimaanalyse
Anhang 11: Stellungnahme der Fachkommission horw mitte

6.13 Planungsvorteil (Mehrwertabgabe)

Bei Änderung eines Bebauungsplanes gemäss § 105 PBG ist zu prüfen, ob die Grundeigen-tümerschaft mit der Planänderung einen Planungsvorteil erfährt.

Sowohl für die Erarbeitung des Richtprojektes als auch für dessen Umsetzung im Bebauungs-plan galt und gilt, dass das Nutzungsmass gegenüber den bestehenden Vorgaben nicht erhöht werden soll. Diese Vorgabe wurde grundsätzlich eingehalten. Allerdings ergeben sich auf-grund von Lockerungen in den Bestimmungen und im Zusammenhang mit der Einführung der neurechtlichen Baubegriffe und Bemessungen möglicherweise Mehrnutzungen. Für den Be-bauungsplanperimeter Teil West wurde deshalb eine Prüfung durchgeführt. Die umfangreiche Erhebung kommt zum Schluss, dass kein abgabepflichtiger Mehrwert entsteht. Für den Teil Ost wird aus den folgenden Gründen auf eine Mehrwertermittlung verzichtet:

- Das Nutzungsmass, insbesondere die nutzbaren Geschossflächen werden nicht erhöht. Der minimale Gewerbeanteil führt im Vergleich zur reinen Wohnnutzung zu einem Minder-wert.
- Die Erhöhung der Bauvolumina bei den Baufeldern D und E ergibt sich aus dem zusätzli-chen Spielraum von 1.5 m für die Gebäudehöhe. Dies ermöglicht zwar mehr Geschosshö-he und damit mehr Flexibilität in der Konstruktion, führt aber nicht zu mehr Nutzfläche. Die Mehrhöhe als solches, wird nicht als abgabepflichtigen Mehrwert betrachtet.
- Beim Bau-feld F erhöht sich das Bauvolumen ebenfalls hauptsächlich Aufgrund von mehr Spielraum in der Gebäudehöhe.
- Bei den bereits realisierten Baubereiche werden vorspringende Gebäudeteile gemäss § 112a Abs. 2 lit. h. PBG und damit eine Mehrnutzung ausgeschlossen.

Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
(Kapitel 4.13 Mehrwertausgleich, Seiten 40 und 41)

6.14 Teiländerung des Zonenplans A

Die parallelaufende Teiländerung der Zonenplans A umfasst geringfügige Anpassungen zwischen der Zentrumszone Bahnhof, der Zone für Öffentliche Zwecke und der Verkehrszone. Die Anpassungen werden einerseits als Folge des neuen Richtprojekts auf Baufeld D und auch der Neukonzeption des Bushofes notwendig, andererseits, weil die Verkehrszonen im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung auf der Basis der Ist-Situation und ohne Rücksichtnahme auf den Bebauungsplan ausgeschieden wurden.

Anhang 13: Teiländerung Zonenplan A
Anhang 14: Planungsbericht nach Art. 47 RPV

7 Weiteres Vorgehen

Der vorliegende Planungsbericht gibt dem Einwohnerrat die Gelegenheit, sich zum aktuellen Stand

- der Änderung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost
- der Teiländerung des Zonenplans A Zentrumszone Bahnhof

zu informieren und zu äussern. Anträge auf Bemerkung können parallel mit den Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung in die laufende Planung aufgenommen werden. Mit diesem Vorgehen entstehen Sicherheit und Verbindlichkeit für die weiteren Planungsschritte.

Zum Planungsbericht zeitlich parallelaufende Planungsschritte:

- Kantonale Vorprüfung April bis Juli 2026
- öffentliche Mitwirkung 30. März bis 28. April 2026

Weitere Planungsschritte (Termine noch nicht gesichert):

- öffentliche Auflage Oktober bis November 2026
- Beschluss Einwohnerrat März/April oder April/Mai 2027
- Genehmigung Regierungsrat Juni bis August 2027
(fakultatives Referendum vorbehalten)

8 Würdigung

Mit der Totalrevision der Ortsplanung 2011 und dem Erlass des Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw 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 Planungsgrund-

lagen zu überdenken, auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren und neuen Bedürfnissen gerecht zu werden. Der vorliegende Entwurf für den Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost nimmt das Konzept des ursprünglichen Bebauungsplans auf. Bei den Baufeldern D und E werden die Fussabdrücke verkleinert und der Freiraum dadurch um ca. 850 m² vergrössert. Im Gegenzug wird die Gebäudehöhe teilweise um ein zusätzliches Geschoss ergänzt. Auch beim Baufeld F wird der Fussabdruck optimiert und der Freiraum vergrössert.

Die Festlegung eines minimal einzuhaltenden Gewerbeanteils kommt der Forderung zur Schaffung neuer Gewerbeflächen nach und bietet der Grundeigentümerschaften zugleich eine gewisse unternehmerische Gestaltungsfreiheit (Angebot von Gewerberäumen nach aktueller Marktsituation). Um einen attraktiven und funktionierenden Gewerbemix sicherzustellen, werden Nutzungskonzepte für Gewerbeflächen als Bestandteil der Baueingabe verlangt. Die Vorschrift, wonach im ersten oberirdischen Geschoss, das dem öffentlichen Raum zum Bahnhofplatz und Bushof zugewandt ist, publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren sind, gewährleistet, dass die Erdgeschosse gegenüber dem Strassenraum belebt sind. Die Abstimmung mit dem Strassenprojekt zum Bushof und Bahnhofplatz ist erfolgt. Mit der Ergänzung und Aktualisierung des Freiraumkonzepts horw mitte Ost besteht die Grundlage für einen öffentlichen Platz und Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Fachkommission horw mitte hat die Anpassungen an den Planunterlagen laufend begleitet und mehrfach dazu Stellung genommen. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost wird unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen und Ansprüche die planungsrechtliche Grundlage für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung von horw mitte geschaffen.

9 Strategiereferenz

Diese Massnahmen dienen der Umsetzung der folgenden Leitsätze in der Gemeindestrategie Horw 2030:

- 1 Lebensraum gestalten
- 3 Gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken
- 4 Lebendiges Dorfzentrum entwickeln
- 5 Mobilität zukunftsgerichtet bewältigen
- 7 Infrastrukturen pflegen
- 8 Innovationen ermöglichen
- 9 Kundenorientierung leben

10 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- den Planungsbericht «Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost» und «Teiländerung Nutzungsplanung Zentrumszone Bahnhof» zur Kenntnis zu nehmen.

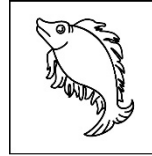


Gaudenz Zemp
Gemeindepräsident



Michael Siegrist
Gemeindeschreiber

- Anhang 1: Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost, Situationsplan 1:1000, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung (digital)
- Anhang 2: Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost, Sonderbauvorschriften, Synopse, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung (digital)
- Anhang 3: Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost, vom 19. März 2026 (digital)
- Anhang 4: Richtprojekt Baufelder D und E vom Mai 2025 (digital)
- Anhang 5: Jurybericht, Projektwettbewerb Baufeld F (Auszug mit Siegerprojekt) vom 20. Januar 2026 (digital)
- Anhang 6: Freiraumkonzept horw mitte Ost vom 9. August 2016 sowie die Ergänzung und Aktualisierung vom 30. Januar 2026 (Plan) und 6. Februar 2026 (Bericht) (digital)
- Anhang 7: Mikroklimaanalyse vom 24. Februar 2026 (digital)
- Anhang 8: Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 1. Oktober 2025 (digital)
- Anhang 9: Bodenschutzkonzept vom 21. November 2025 (digital)
- Anhang 10: Lärmbeurteilung vom 2. Dezember 2025 (digital)
- Anhang 11: Stellungnahme der Fachkommission horw mitte vom 10. Februar 2025 (digital)
- Anhang 12: Strassenprojekt Bushof/Bahnhofplatz, Situationsplan 1:200, Entwurf vom 22. Januar 2026 (digital)
- Anhang 13: Teiländerung Zonenplan A, Zentrumszone Bahnhof, 1:750, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung (digital)
- Anhang 14: Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Teiländerung Zonenplan A Zentrumszone Bahnhof, vom 19. März 2026 (digital)



Einwohnerrat

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1779 des Gemeinderates vom 19. März 2026
- 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

Der Planungsbericht «Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost» und die Teiländerung Zonenplan A Zentrumszone Bahnhof werden zur Kenntnis genommen.

Horw,

Jürg Biese
Einwohnerratspräsident

Michael Siegrist
Gemeindeschreiber

Publiziert: