

Fachkommission horw mitte

Änderung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost

Ergänzung und Aktualisierung des Freiraumkonzepts horw mitte Ost

GrundeigentümerIn Baufeld A / Grundstück Nr.	1236: StockwerkeigentümerInnen 3247: Einwohnergemeinde Horw
GrundeigentümerIn Baufelder B und C / Grundstück Nr.	656: Gebr. Amberg Bauunternehmung AG
GrundeigentümerIn Baufeld D / Grundstück Nr.	508: Nest Sammelstiftung 509: Romano & Christen Management AG 510: Etienne AG 472: zb Zentralbahn AG 3089: Einwohnergemeinde Horw
GrundeigentümerIn Baufeld E / Grundstück-Nr.	501, 900: Steinibach Immobilien AG 1522: Gebrüder Amberg Bauunternehmung AG
GrundeigentümerIn Baufeld F / Grundstück-Nr.	513: Gebr. Ammann Immobilien 800: Stephan André Mathez 887: Mario Hunkeler 888: Franziska Rijks-Gassmann 921, 365: Einwohnergemeinde Horw
GrundeigentümerIn Baufeld G / Grundstück-Nr.	1044: Asga Pensionskasse Genossenschaft
GrundeigentümerIn Baufeld H / Grundstück-Nr.	1273: Eumatel AG
GrundeigentümerIn Bereich öffentlicher Platz (Bahnhofplatz/ (Bahnhofplatz/Bushof) / Grundstück-Nr.	508: Nest Sammelstiftung 509: Romano & Christen Management AG 510: Etienne AG 472: zb Zentralbahn AG 2091, 3089, 3091: Einwohnergemeinde Horw

Folgende Grundlagen sind für die Beurteilung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost massgebend:

- Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost, Situation, 1:1000, Entwurf vom 21. Januar 2026
- Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost, Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 20. Januar 2026
- Planungsbericht, Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost, Entwurf vom 21. Januar 2026
- Freiraumkonzept horw mitte Ost vom 9. August 2016 sowie die Ergänzung und Aktualisierung vom 20. Januar 2026
- Richtprojekt Horw Mitte, Baufelder D und E, vom Mai 2025
- Siegerprojekt Janus, Projektwettbewerb Baufeld F, ohne Datum

- Jurybericht zum Projektwettbewerb Baufeld F, vom 20. Januar 2026
- Präsentation, Richtprojekt Horw Mitte - Baufeld H1, Volumenstudie, vom 26. Januar 2026
- Mikroklimaanalyse vom 18. November 2025
- Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 1. Oktober 2025
- Bodenschutzkonzept vom 21. November 2025
- Lärmbeurteilung vom 2. Dezember 2025
- Strassenbauprojekt Bushof vom 22. Januar 2026

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost wird aufgrund der neuen kantonalen und kommunalen Vorgaben zu den Bau- und Nutzungsziffern überarbeitet. In diesem Zusammenhang werden insbesondere die Themen Städtebau, Freiraum und Klima vertieft berücksichtigt und die Baufelder/Baubereiche mit dem überarbeiteten kommunalen Strassenprojekt Bahnhofplatz/Bushof abgestimmt.

Im Vordergrund stehen bei der Prüfung des städtebaulichen Konzepts inkl. Erschliessung und Freiräume folgende Punkte:

- Städtebauliche Setzung der Bauvolumen und deren Verhältnis zu den bebauten und geplanten Hochbauten gemäss bestehendem Bebauungsplan und zu den Aussenräumen;
- der Bezug zum Zentrum; insbesondere der Sichtbezug zur St. Katharina Kirche;
- Adressierung der Neubauten sowie der Bezug und die Nutzungen der Erdgeschosse zu den öffentlichen Räumen, Bushof und Bahnhofplatz;
- Charakter und Nutzungsqualitäten der Aussenräume und deren Anbindung an den bereits realisierten Strassenraum im Norden (Allmendstrasse);
- der Bahnhofweg als öffentlicher Raum mit hoher Bedeutung;
- klimatische Qualitäten der Aussenraumgestaltung und der städtebaulichen Setzung;
- Wege- und Velonetz und die Anbindung an das übergeordnete Fuss- und Velowegnetz.

2. Baufelder A, B, C und G sowie Baubereich H2

Die Baufelder A, B, C und G sowie der Baubereich H2 sind fertig überbaut. Die Fachkommission horw mitte hat zu den einzelnen Bauprojekten Stellung genommen. Eine weitere Stellungnahme ist nicht erforderlich.

3. Baufelder D, E und F, Baubereich H1 und Bereich Bahnhofplatz/Bushof

3.1 Baufelder D und E

Einleitung

Das Richtprojekt sieht für die beiden Baufelder eine unterschiedliche städtebauliche Setzung vor: Im Baufeld D ist eine geschlossene Bauweise in Form eines Blockrands vorgesehen und im Baufeld E eine offenere Struktur mit einem Längsbau und einem Hochhaus. Die Gebäudeflächen werden insgesamt reduziert, dafür werden die Bauten höher ausgebildet.

Das Richtprojekt für die Baufelder D und E wurde an der Sitzung vom 20. Juni 2024 in der Fachkommission vorgestellt und eingehend diskutiert. An der Sitzung vom 26. November 2024 hat die Kommission das Richtprojekt im Zusammenhang mit der Vorstudie zur Verlegung des Bushofes/Bahnhofplatzes begutachtet. Das Richtprojekt wurde von Scheitlin Syfrig Architekten AG und vetschpartner Landschaftsarchitekten AG

erarbeitet. Der Frei- bzw. Grünraum vergrössert sich entsprechend. Das Studio Vulkan hat die Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume weiter präzisiert.

Würdigung Fachkommission horw mitte

Die Grundidee und die Setzung unterschiedlicher Art in den beiden Baubereichen sind nachvollziehbar (Öffnung im Süden und Schliessung im Norden). Auch die Reduktion der Fussabdrücke, was eine angemessene Erhöhung der Volumina zur Folge hat, kann nachvollzogen werden, wobei die Erhöhungen sorgfältig zu situieren sind. Die Massstäblichkeit der angrenzenden Bebauungen ist zu respektieren. Die Fachkommission beurteilt eine Volumenerhöhung im Baubereich D zur Gleisanlage, Ringstrasse und Bahnhofplatz hin als angemessen. Für einen weicheren Übergang Richtung Baufeld F ist von Bedeutung, dass der Gebäudeteil zur Ebenaustrasse hin ein Geschoss tiefer liegt.

Beim Richtprojekt zu den Baufeldern D und E handelt es sich um ein städtebauliches Richtprojekt (nicht architektonisches), das die grundlegenden Volumina und Gebäude-setzungen vorgibt.

3.2 Baufeld F

Einleitung

Für das Baufeld F wurde ein Wettbewerbsverfahren gemäss sia 142 durchgeführt. Das Siegerprojekt des Architekturbüros Niklaus Graber & Christoph Steiger Architekten und des Landschaftsarchitekturbüros Fahrni Landschaftsarchitekten sieht eine geschlossene Bauweise vor, die sich an den gekurvten Raum der Ringstrasse anpasst. Die Gebäude werden gestaffelt und reagieren mit der grossmassstäblichen Bebauung auf die Umgebung. Im Inneren der u-förmigen Gebäudeklammer zum Bahnhofweg hin ist ein gut besonnener, durchgrünter Freiraum geplant.

Im Jurybericht vom 20. Januar 2026 wird Folgendes zum Siegerprojekt festgehalten: Im Rahmen der Weiterbearbeitung sind materiell insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Das Potenzial für gute, attraktive Aussenräume ist vorhanden, im Projekt aber noch nicht nachgewiesen. Die Umgebung ist weiterzuentwickeln und zu vertiefen, mit besonderem Augenmerk auf der Gestaltung der Durchgänge im Erdgeschoss und der Übergänge zwischen innen und aussen.
- Untergeschoss: Der Grundriss des Untergeschosses ist zu überarbeiten, so dass es effizienter organisiert ist und weniger Hoffläche unterbaut wird. Zusammen mit dem Untergeschoss ist auch die Erschliessung der Einstellhalle anzupassen resp. die Zufahrt mit der Wegfahrt zu kombinieren.

Die Fachkommission hat im Rahmen der Programmbegutachtung am 27. Januar 2025 zum Wettbewerbsprogramm Stellung genommen. An der Begehung vom 27. Mai 2025 zum Projektierungsstart hat Monika Jauch die Fachkommission horw mitte vertreten. Das Siegerprojekt zum Baufeld F wurde an der Sitzung vom 27. November 2025 in der Fachkommission vorgestellt und eingehend diskutiert.

Würdigung Fachkommission

Die Fachkommission horw mitte nimmt das Siegerprojekt zur Kenntnis und hebt das vorbildliche Verfahren hervor. Die städtebauliche und architektonische Setzung ist nachvollziehbar. Die im Jurybericht festgehaltenen Punkte für die Weiterbearbeitung werden von der Fachkommission unterstützt. Beim Freiraumplanung ist das Freiraumkonzept horw mitte Ost zu berücksichtigen.

3.3 Baubereich H1

Einleitung

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 Abstand zum bereits realisierten Baubereich H2 vergrössert und damit die Wohnqualität erhöht werden. Die Setzung des Baubereichs H1 richtet sich an der Strassenflucht aus, sowohl zur Ebenaustrasse wie auch zum Bahnhofweg hin. Durch diese Ausrichtung der Baute wird einerseits ein Bezug zum Bahnhofplatz und andererseits zum Bahnhofweg mit der Sichtachse auf die Kirche geschaffen. Die klare symmetrische Form des Fussabdruckes ergibt sich aus dieser Ausrichtung und auch aufgrund des Volumenerhalts. Die Dachlandschaft soll aktiviert werden; begehbarer Grünraum mit Pavillon oder Ähnliches.

Der Fachkommission horw mitte wurde die Volumenstudie zum Baubereich H1 an der Sitzung vom 26. Januar 2026 in der Fachkommission vorgestellt und eingehend diskutiert.

Würdigung Fachkommission

Die Fachkommission horw mitte hält zustimmend fest, dass der Standort vom Baubereich H1 für den Städtebau und die Entwicklung des Bahnhofgebiets von Bedeutung ist. Sie begrüsst die aus der Situationsanalyse evaluierten Ergebnisse. Die Fachkommission kommt zum Schluss, dass ein achtgeschossiges Gebäude unter Berücksichtigung der geplanten und bestehenden Umgebung vertretbar ist. Die prominente Lage direkt am neuen Bahnhofplatz verlangt nach einem sehr sorgfältig entwickelten und präzise gesetzten Volumen. Ein Überarbeitungsbedarf ist insbesondere bei der genauen Lage und Setzung der Baute sowie Ausformulierung der Fassade aufgrund ihrer Bedeutung zum Strassenraum bzw. Grünraum hin erforderlich. Zudem ist die Adressierung zu klären – entsprechend reagiert dann die Fassade. Die «Verbindung» des Grünraums wird als wichtig beurteilt, insbesondere da der Bahnhofweg zukünftig Aufenthaltsqualität aufweisen soll. Die Ausrichtung zum Bahnhofweg ist zu klären. Die Volumenstudie ist zu überarbeiten und in ein Richtprojekt zu überführen. Die Fachkommission begleitet den Prozess. Bis dahin wird der Bereich von Baubereich H1 gemäss dem bestehenden Bebauungsplan in den geänderten Bebauungsplan überführt.

3.4 Bereich öffentlicher Platz (Bahnhofplatz/Bushof bzw. Strassenprojekt «Bahnhofplatz/Bushof»)

Einleitung

Die Erarbeitung des Richtprojektes in den Baufelder D und E ermöglichte die Prüfung einer neuen Verkehrsführung der 3 Buslinien, die mit der Neubebauung der Baufelder D und E sowie den öffentlichen Plätzen (Bushof/Bahnhofplatz) zum Bahnhof Horw verlegt werden. Die von der Gesamtleitung horw mitte mit dem Verkehrsverbund Luzern (VVL) erarbeitete Konzeptidee für eine neue Anordnung der Bushaltekanten wurde den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit E-Mail vom 4. Juli 2024 unterbreitet. An der darauffolgenden Besprechung beschlossen sie die Konzeptidee bezüglich Machbarkeit im Rahmen einer Vorstudie vertieft zu prüfen. Der entsprechende Auftrag wurde dem Planerinnen- und Planerteam, vetschpartner Landschaftsarchitekten AG (Lead), Scheitlin Syfrig Architekten AG und Margadant AG (Verkehrsplaner), erteilt. Das Richtprojekt zu den Baufelder D und E vom Mai 2025 und das Strassenprojekt vom 22. Januar 2026 liegen vor. Das Strassenprojekt wurde am 29. Januar 2026 dem Gemeinderat unterbreitet.

Am 26. November 2024 wurde das Strassenprojekt in der Fachkommission behandelt. Die Fachkommission horw mitte wurde von Esther Deubelbeiss und Thies Brunken

vertreten. Sie nahmen an den Sitzungen vom 13. August 2024, 31. Oktober 2024 und 27. November 2024 teil. Die Fachkommission wurde am 28. August 2025 über den aktuellen Stand informiert.

Würdigung Fachkommission

Die Fachkommission horw mitte begrüsst die geänderte Anordnung der Bushaltekanten. Gegenüber der vorangehenden, konzentrierten Anordnung von drei Busperrons, wird mit der vorliegenden Lösung die räumliche Situation zwischen dem Baufeld D und E entspannt. Sie bietet die Gelegenheit einen für Horw angemessenen, qualitätsvollen Ankunftsort mit grosser Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Tempo 20-Zone auf dem Bahnhofplatz/Bushof wird begrüsst.

4. Freiraumkonzept horw mitte Ost

Einleitung

Das Freiraumkonzept horw mitte Ost vom 9. August 2016 wird aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans und der Überarbeitung des Strassenprojekts «Bushof und Bahnhofplatz» angepasst und ergänzt.

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

Würdigung Fachkommission

Die Fachkommission horw mitte hält fest, dass die Analyse der verschiedenen städtebaulichen Zonen und angestrebten Aussenraumqualitäten schlüssig wirken. Das von Studio Vulkan vorgeschlagene Konzept, als gestalterische und raumorganisierende Elemente mit Belagswechseln/Belagsteppichen zu arbeiten, wird unterstützt. Dieses Konzept wurde bereits in früheren Projekten der Gemeinde implementiert und umgesetzt.

Neben dem Bahnhofplatz kommt dem Bahnhofweg als historischer Weg eine besondere Bedeutung zu. Die Sicht zur Kirche St. Katharina soll aus ortsbaulicher Sicht erhalten bleiben. Der Bahnhofweg soll als Ort mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

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

5. Stellungnahme Fachkommission horw mitte (Erwägungen)

Die Fachkommission empfiehlt dem Gemeinderat, unter der Berücksichtigung nachfolgenden Anmerkungen, die «Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost» zuhanden der formellen Verfahren freizugeben. Die vorliegende Richtprojekte (Richtprojekt Baufelder D und E sowie das Siegerprojekt Baufeld F) und das Freiraumkonzept horw mitte Ost können die geforderten Qualitäten in städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Hinsicht attestiert werden. Es entspricht damit den übergeordneten Anforderungen der Gesamtplanung «horw mitte». Die Volumenstudie zum Baubereich H1 ist weiterzuentwickeln.

Städtebau und Freiraumgestaltung

Die Fachkommission horw mitte unterstützt den städtebaulichen Mehrwert der neuen Situation bezüglich des Freiraums, der Belebung und Attraktivität der Erdgeschossnutzung und der verkehrlichen Entflechtung.

Für die Weiterbearbeitung macht die Fachkommission hiermit folgende Empfehlungen:

Städtebau

- Beim Baufeld D ist auf Stufe Bauprojekt den Gebäudeecken besondere Beachtung zu schenken. Die vier Ecken des Blockrands haben auf die individuellen Situationen zu reagieren und nicht ein graphisches geometrisches System abzubilden. Die Südfassade des Baufelds D, zum Bahnhofplatz hin, ist repräsentativ; in der Folge sollen die Ecken hier kleiner ausfallen. Die Ecken sollen in der weiteren Projektentwicklung stadträumlich präzise definiert werden in Bezug auf ihre städtebauliche Bedeutung.
- Der Städtebau hat Vorrang vor den Grundrissen der Innenräume. Es liegen vernünftige Volumen vor, die plausible Grundrisse erlauben.
- Rampen zu den Einstellhallen sind zwingend in das Gebäude zu integrieren. Falls nicht anders möglich, ist im Baufeld D eine Lösung mit partieller Inanspruchnahme der Innenhöfe zu erarbeiten.
- Vorsprünge und Einschnitte rhythmisieren das Fassadenbild und gliedern die Baukörper. Die Plastizität der Bauvolumen ist wichtig – die entsprechende Flexibilität wird im Bebauungsplan gesichert.
- Es ist ein repräsentativer Bahnhofplatz (heute Bahnhofstrasse) durch eine entsprechende Gestaltung hochwertiger Süd- resp. Nordfassaden der Bauten in den Baufeldern D und E zu bilden.
- Die Erdgeschosse der Baufelder D und E sind mit möglichst publikumsorientierten Nutzungen auszustatten, die zur Attraktivität und Belebung der öffentlichen Plätze beitragen. Sollten diese im Moment nicht gegeben sein, ist dies mit entsprechenden Geschosshöhen für die Zukunft zu ermöglichen.
- Bei der Festlegung der Entsorgungsstellen ist der Städtebau zu berücksichtigen. Die Fläche zwischen den Baubereichen E1 und E2 ist die Erweiterung des Bahnhofplatzes und würde den Platz für weitere Nutzungen wegnehmen. Ebenso ist die Ecke Ebenastrasse/Bahnhofweg ein wichtiger Kreuzungsbereich für Fussgänger und daher ebenfalls nicht geeignet. Der ganze Bereich ist als Begegnungsort und -achse von städtischer Bedeutung.
- Bei der Weiterentwicklung der Volumenstudie zum Baubereich H1 kommt der Adressierung an der prominenten Lage zum Bahnhofplatz hin eine grosse Bedeutung zu. Die Fassaden sind je nach Adressierung auszubilden. Die Setzung der Baute unter Berücksichtigung der Fassadenflucht ist zu präzisieren. Die Form des Baukörpers insbesondere zur Grünfläche und zum Bahnhofweg hin sind zu prüfen und zu präzisieren.

Freiraumgestaltung

- Das Freiraumkonzept hiermit Ost ist bei der weiteren Projektentwicklung der einzelnen Baufelder/Baubereiche zu berücksichtigen.
- Auf ein Abstandsgrün entlang der Fassaden ist zu verzichten.
- Die Übergänge und Schnittstellen von den öffentlichen Räumen und den Parkieranlagen zu den privaten Aussenräumen sind sorgfältig abzustimmen.
- Der Bahnhofweg ist eine wichtige Achse und soll für den Fuss- und Veloverkehr gestärkt werden (verkehrsarm). Er hat Aufenthaltsqualität aufzuweisen und als Aufenthaltsraum zu dienen. Die Bepflanzung und Strassenbelag haben diese Funktion aufzunehmen. Der Blick auf die Kirche ist sicherzustellen.
- Die Schnittstelle Bahnhofweg und Aussenraum Baufeld F ist sorgfältig zu beplanen bzw. mit der Freiraumgestaltung auf dem Baufeld F darf der Bahnhofweg nicht «verplant» werden.
- Ein Fussweg auf Baufeld F ist weiterhin möglich, sofern dies seitens der Grundeigentümer erwünscht ist.
- Die funktional erforderliche Belagswechsel, z.B. beim Wendekreis, stellen eine besondere Herausforderung dar, die zu berücksichtigen ist.

- Auf der Ebenaustrasse innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist eine Tempo 30-Zone zu prüfen.

Wettbewerbsverfahren nach sia 142

Von den Gesamthöhen darf gestützt auf ein Wettbewerbsverfahren nach sia 142 unter Einhaltung des Bauvolumens und entsprechender Reduktion der anrechenbaren Gebäudeflächen in den Baufeldern D und E abgewichen werden.

Das Wettbewerbsprogramm ist vorgängig der Fachkommission horw mitte zu unterbreiten. Für das Verfahren sind mindestens fünf Projektteams einzuladen.

Terraingestaltung

Das massgebende Terrain zur Berechnung der Gesamthöhen ist auf das Strassenprojekt Bushof/Bahnhofplatz abzustimmen.

Nachhaltigkeit – Klimaanalyse

Die von der HSLU Technik & Architektur durchgeführte Mikroklimaanalyse zeigt auf, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklungen das Mikroklima grossflächig verbessern. Damit das Ergebnis erzielt wird, ist im Minimum die Bepflanzung gemäss Freiraumkonzept horw mitte Ost umzusetzen. Der erforderliche Bodenaufbau und Wurzelraum sind zur Verfügung zu stellen.

Datum:

Präsidentin Fachkommission horw mitte:

10. Februar 2026

