

Teiländerung Zonenplan A Zentrumszone Bahnhof

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Horw

Entwurf vom 19. März 2026 für die öffentliche Mitwirkung
und kantonale Vorprüfung



Bearbeitung

Giovanni Di Carlo

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

Barbara Gloor

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

Manuela Weber

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme FSU

Dominic Feurstein

MA UW in Raumordnung und -forschung

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Thomas Zemp

Gemeinderat, Leiter Baudepartement, Gemeinde Horw

Roger Eichmann

Leiter Raumplanung und Baubewilligung, Gemeinde Horw

Andrea Schaller

Fachperson Raumplanung, Gemeinde Horw

Auftraggeber

Gemeinde Horw

Gemeindehausplatz 1

6048 Horw

Titelbild: Drohnenbild Bahnhof Horw, 2019

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	7
1	Einleitung	9
1.1	Ausgangslage	9
1.2	Bestandteile der Vorlage	10
1.3	Zielsetzung der Planung	10
2	Projektorganisation und Ablauf	11
2.1	Organisation	11
2.2	Teilprojekte und Abhängigkeiten	11
2.3	Ablauf	11
2.4	Öffentliche Mitwirkung	11
2.5	Kantonale Vorprüfung	11
2.6	Öffentliche Auflage	11
2.7	Beschluss	12
3	Rahmenbedingungen	13
3.1	Perimeter der Teiländerung	13
3.2	Kantonaler Richtplan	13
3.3	Agglomerationsprogramm Luzern	14
3.4	Regelwerk LuzernSüd	14
3.5	Kommunale Nutzungsplanung	15
3.6	Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof	17
3.7	Umwelt	17
3.8	Archäologie	18
4	Zentrale Sachthemen	19
4.1	Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost	19
4.2	Bushof und Bahnhofplatz	20
4.3	Mehrwertausgleich Teiländerung des Zonenplans A	21
5	Erläuterungen der Planungsinhalte	22
6	Interessenabwägung nach Art. 3 RPV	24
6.1	Wesentliche Veränderung der Verhältnisse	24
6.2	Ermittelte Interessen	24
6.3	Bewertung der Interessen	27
6.4	Abwägung der Interessen	28
	Abbildungsverzeichnis	29

Beilagen

Beilage 1: Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost, Entwurf Situationsplan, Sonderbauvorschriften und Planungsbericht für die öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung vom 19. März 2026

Beilage 2: Freiraumkonzept horw mitte Ost vom 9. August 2016 sowie überarbeitete Fassung vom 30. Januar 2026 (Plan) und 6. Februar 2026 (Bericht)

Beilage 3: Strassenbauprojekt Bushof vom 22. Januar 2026

Zusammenfassung

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

2013 hat der Kanton Luzern sein Planungs- und Baugesetz revidiert. Dies erfordert unter anderem eine Anpassung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof Horw, insbesondere im Hinblick auf die schweizweite Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen. Die Gemeinde nutzt die Gelegenheit, den Bebauungsplan auch inhaltlich zu überprüfen. In einem ersten Schritt wurde 2022 der ursprüngliche Bebauungsplan in zwei eigenständige Pläne (Teil Ost und Teil West) aufgeteilt und die Grundstücke auf dem Stadtgebiet Kriens wurden aus dem Teil West entlassen.

Der Handlungsbedarf für die Teiländerung des Zonenplans A ergibt sich aus der Anpassung des Baufelds D im überarbeiteten Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost. Der westliche und südliche Rand des Baufelds D wird der Zentrumszone Bahnhof, der Bahnhofplatz und der Bushof mehrheitlich der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen. Die bisherige Verkehrszone entfällt.

Mit der Teiländerung des Zonenplans A werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungsplans geschaffen. Der Bebauungsplan und das Strassenbauprojekt für den Bahnhofplatz und Bushof wurden aufgrund der engen Platz- und Eigentumsverhältnisse in einem intensiven Abstimmungsprozess entwickelt und stellen eine qualitativ deutlich verbesserte Gesamtlösung gegenüber den bisherigen Projekten dar.

Die Teiländerung des Zonenplans A trägt dazu bei, das Bahnhofgebiet als urbanes Zentrum weiterzuentwickeln, die Innenentwicklung an einer sehr gut erschlossenen Lage zu fördern und die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abzustimmen. Damit setzt Horw die Zielsetzungen des kantonalen Richtplans, des Agglomerationsprogramms Luzern und des Regelwerks LuzernSüd konsequent um.

Insgesamt schafft die Teiländerung des Zonenplans A die Grundlage für eine städtebaulich hochwertige und funktional abgestimmte Entwicklung des Bahnhofs und seiner Umgebung: als lebendiges, Nutzungsdurchmischtes und gut vernetztes Zentrum von Horw.

Grundeigentümerschaften innerhalb des Bebauungsplangebiets einbezogen. Inzwischen liegt ein neues, konsolidiertes Projekt vor, das in den überarbeiteten Bebauungsplan integriert wird. Mit der vorliegenden Teiländerung des Zonenplans A wird dem Strassenbauprojekt auch im Zonenplan A Rechnung getragen.



Abbildung 2: Vergleich rechtskräftige Zonierung (links) und Strassenbauprojekt (rechts)

Da sich die Verhältnisse damit gemäss Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 22 Abs. 1 PBG wesentlich geändert haben, hat die Gemeinde die Nutzungsplanung erneut überprüft. Gestützt auf einer Interessenabwägung beabsichtigt sie, die Zonierung östlich des Bahnhofs an den überarbeiteten Bebauungsplan wie auch an das neue Projekt für den Bahnhofplatz und den Bushof anzupassen. Damit trägt sie sowohl öffentlichen als auch privaten Interessen in angemessener Weise Rechnung.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Folgende Dokumente sind Bestandteil der Teiländerung Zonenplan A Zentrumszone Bahnhof:

- Teiländerung Zonenplan A 1: 750
- Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

1.3 Zielsetzung der Planung

Mit der Teiländerung des Zonenplans A wird die Nutzungsplanung mit dem überarbeiteten Bebauungsplan abgestimmt und damit die Transformation des Bahnhofgebiets planungsrechtlich gesichert. Zudem wird die Abstimmung der Nutzungsplanung mit dem Strassenbauprojekt für den Bushof und Bahnhofplatz vorgenommen.

2 Projektorganisation und Ablauf

2.1 Organisation

Folgende Akteure waren an der Bearbeitung der Vorlage beteiligt:

- **Gemeinde Horw:** Auftraggeberschaft, Planungsträgerin
- **Grundeigentümerschaften innerhalb Perimeter:** Beteiligung am Planungsprozess
- **Metron Raumentwicklung AG:** fachliche Unterstützung der Gemeinde, Ausarbeitung Teiländerung Nutzungsplanung

2.2 Teilprojekte und Abhängigkeiten

Grundlage für die Teiländerung des Zonenplans A bildet der geänderte **Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost**. Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans haben die Eigentümerschaften der an den Bahnhof angrenzenden Baufelder D und E ihre Richtprojekte angepasst, u.a. aufgrund des neuen Strassenbauprojekts für den Bahnhofplatz und Bushof. Die Abstimmung erfolgte insbesondere hinsichtlich der Baubereiche sowie der Gestaltung der Freiräume mit dem überarbeiteten Freiraumkonzept horw mitte Ost. Zudem ist die Teiländerung des Zonenplans A mit dem **Strassenbauprojekt Bushof und Bahnhofplatz** abgestimmt. Das überarbeitete Projekt sieht zwei Bushaltekanten parallel zu den Gleisen sowie eine dritte Haltekante im Bereich der Einmündung der Bahnhofstrasse in die Ebenaustrasse vor.

Die Änderung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost erfolgt parallel zur Teiländerung des Zonenplans A. Beide Planungsdossiers werden gleichzeitig öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt.

2.3 Ablauf

Der Ablauf der Teiländerung des Zonenplans A richtet sich nach § 34 ff. und 61 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern. Das Vorgehen der Teiländerung gliedert sich in zwei Phasen. In der ersten Phase wurde mit der Gemeinde Horw und dem zuständigen Planungsbüro sowie unter Einbezug der Eigentümerschaften der erste Entwurf der Teiländerung des Zonenplans A erarbeitet. Die zweite Phase beinhaltet das formelle Verfahren. Sie startet mit der Freigabe durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Mitwirkung.

Der Umfang der von der Umzonung betroffenen Fläche liegt unterhalb von 2'000 m². Daher erfolgt die Teiländerung des Zonenplans A gemäss Art. 9 der Gemeindeordnung im Verfahren des fakultativen Referendums.

2.4 Öffentliche Mitwirkung

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

2.5 Kantonale Vorprüfung

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

2.6 Öffentliche Auflage

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

2.7 Beschluss

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.



3 Rahmenbedingungen

3.1 Perimeter der Teiländerung

Die Teiländerung des Zonenplans A erfolgt auf der östlichen Seite des Bahnhofs in der Zentrumszone Bahnhof, der Zone für öffentlichen Zwecke und der als Verkehrszone erfassten Bahnhofstrasse. Hauptsächlich betroffen sind die Parzellen Nr. 472 (Bahnhofstrasse und Bahnhofplatz) und 3091 (Bahnhofstrasse). Ferner erfolgen auf den Parzellen Nrn. 508, 510, 656, 900, 1522 und 2091 kleinflächige Anpassungen der Zonierung. Die Parzellen Nrn. 2091 und 3091 befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde.



Abbildung 3: In der Teiländerung des Zonenplans A veränderte Flächen (rot)

3.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan bildet den übergeordneten strategischen Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung im Kanton Luzern. Für die Teiländerung des Zonenplans A sind insbesondere jene behördenverbindlichen Festlegungen relevant, welche die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung steuern. Aus dem kantonalen Richtplan sind folgende Festlegungen für die Teiländerung des Zonenplans A relevant:

- **Raumordnungspolitische Zielsetzungen:** Verstärkte Lenkung des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums in die Zentren (Abstimmung Siedlung und Verkehr, haushälterische Bodennutzung).
- **Raumstrukturen:** Gemeinde in Gemeindegategorie Zentrum Z3 (urbane Gemeinde an Zentrum: Stärkung Zentrumsfunktion, Schaffung urbaner Qualitäten, Abstimmung überkommunaler und bedeutsamer städtebaulicher Entwicklungen, Förderung hoher bis sehr hoher Dichten, Umsetzung kantonale Entwicklungsschwerpunkte).
- **Öffentlicher Verkehr:** Aufwertung der Umsteigepunkte und -beziehungen im Raum Luzern, Entwicklung des Bahnhofs Horw zu einem attraktiven ÖV-Verknüpfungspunkt (Umsteigebeziehung Überlandlinien, Bahnverkehr, städtischer Nahverkehr).

3.3 Agglomerationsprogramm Luzern

Das Agglomerationsprogramm ist ein Instrument, mit dem Agglomerationsgemeinden ihre Siedlungs- und Verkehrsentwicklung grenzüberschreitend koordinieren. Dabei stehen die Siedlungsentwicklung nach innen, die nachhaltige Verkehrsabwicklung, die Attraktivitätssteigerung für die Wirtschaft sowie die Schonung der Umwelt im Vordergrund. Das Programm der 5. Generation wurde beim Bund zur Prüfung eingereicht und baut auf den vier Vorgängerversionen auf. Folgende Massnahmen sind für das Planungsgebiet relevant:

- Das Gebiet Zentrumszone Bahnhof ist als «Schlüsselareal Aufwertung Ortskerne / zentrumsnahe Gebiete» definiert (S2.4). Ziele sind eine hohe Nutzungsdurchmischung, ein angemessenes Angebot an Versorgungseinrichtungen und die Aufwertung von Aussenraum- und Aufenthaltsqualitäten.
- Entlang der Ringstrasse (Kreisel Steinibach–Kreisel Bahnhof) ist eine Verbesserung der Veloführung zu erreichen und der Abschnitt entsprechend umzugestalten (FVV5.2). Vorgesehen ist eine zusätzliche Unterführung, damit der Veloverkehr künftig richtungsgetreunt verlaufen kann.
- Es sind mehrere Massnahmen im Umfeld des Busbahnhofs bspw. für den Ausbau der Busspuren (ÖV 7.7 / 7.9) und die Erreichbarkeit für Fussgänger und Velofahrende (FVV 5.2 / 5.4) vorgesehen.

3.4 Regelwerk LuzernSüd

Seit 2010 koordinieren die Gemeinde Horw und die Städte Kriens und Luzern die Entwicklungen im dynamischen und gemeindeübergreifenden Raum LuzernSüd. Als Grundlage dienen unter anderem das Leitbild aus dem Jahr 2010, das räumliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 und das Grundkonzept Verkehr aus dem Jahr 2016. Die wichtigsten Elemente dieser Planungen werden mit dem Regelwerk LuzernSüd behördenverbindlich festgelegt. Das Regelwerk besteht einerseits aus einem regionalen Teilrichtplan gemäss § 8 PBG und andererseits aus einem regionalen Konzept gemäss § 10 PBV. Das Regelwerk wurde am 23. April 2021 von der Delegiertenversammlung verabschiedet und im Oktober 2021 vom Regierungsrat genehmigt.

Im regionalen Konzept ist der Busbahnhof als Schlüsselareal definiert, welcher mit zentralen städtischen Freiräumen als wichtiger strategischer Ort dient. Als Ort des Aufenthalts und der Begegnung hat das Areal hohen Ansprüchen an die Gestaltung der Gebäude und der öffentlichen Räume zu genügen. Anzustreben sind eine hohe Aufenthaltsqualität und ein vielfältiges Nutzungsangebot rund um die Freiräume.

Zudem dient das Areal als wichtiger Knotenpunkt für den Verkehr. Der öffentliche Verkehr ist stark ausgebaut und es bestehen eine Vielzahl an Ein- und Umstiegsmöglichkeiten. Gleichzeitig bestehen wichtige Veloverkehrsverbindungen, bei denen zugleich Verbesserungspotential vorhanden ist.

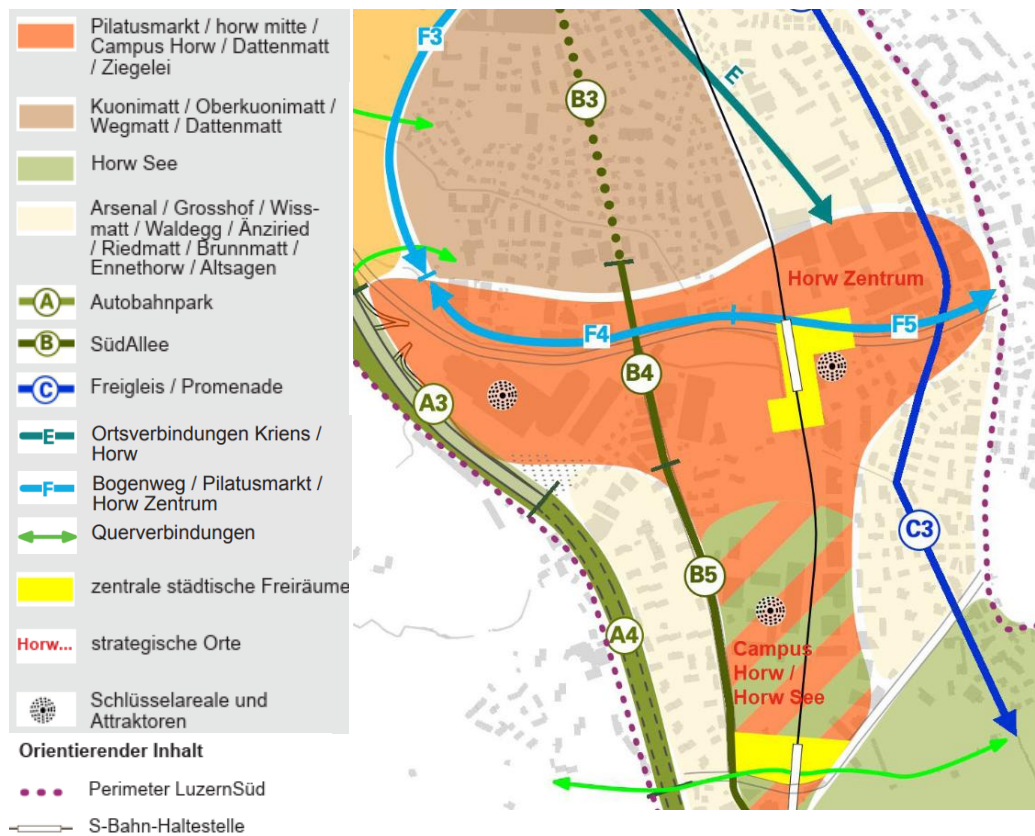


Abbildung 4: Gesamtstrategie Regionales Konzept Luzern Süd

3.5 Kommunale Nutzungsplanung

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

Im Rahmen der Teiländerung 2021 wurde die Nutzungsplanung aktualisiert und an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Überarbeitet wurden die Zonenpläne A und B, das BZR, die Naturschutzverordnung und das Aussichtsschutzreglement. Festgelegt wurden zudem Verkehrszonen sowie die Gewässerräume. Am 3. März 2024 hat die Stimmbevölkerung die Teilrevision der Ortsplanung gutgeheissen, die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte im Frühling 2025.

Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement

Gemäss dem Zonenplan A der Gemeinde Horw befindet sich der Perimeter der Teiländerung des Zonenplans A in der Zentrumszone Bahnhof (Art. 7 BZR), in der Zone für öffentliche Zwecke (Art. 15 BZR) sowie in der Verkehrszone (Art. 17b BZR). Der gesamte Perimeter ist mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert.

Die Zentrumszone Bahnhof dient gemäss BZR der Weiterentwicklung eines erlebnisdichten Zentrums und der Neuschaffung eines stadtparkartigen Wohnquartiers. Die Ostseite rundet das Zentrum von Horw ab. Neben Wohnen sind Dienstleistungs- und Gewerbegebiete, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen zugelassen. Der Freiraumgestaltung, dem öffentlichen Verkehr sowie dem Langsamverkehr kommen eine hohe Bedeutung zu. Die Zone für öffentliche Zwecke trägt die Zweckbestimmung

Nummer 18 «öffentliche Räume und Platzbereiche beim Bahnhof, Bahnhofplatz». Die Verkehrszone umfasst sämtliche Flächen des Strassen- und Bahnverkehrs. Es gelten gem. Art. 17b BZR die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

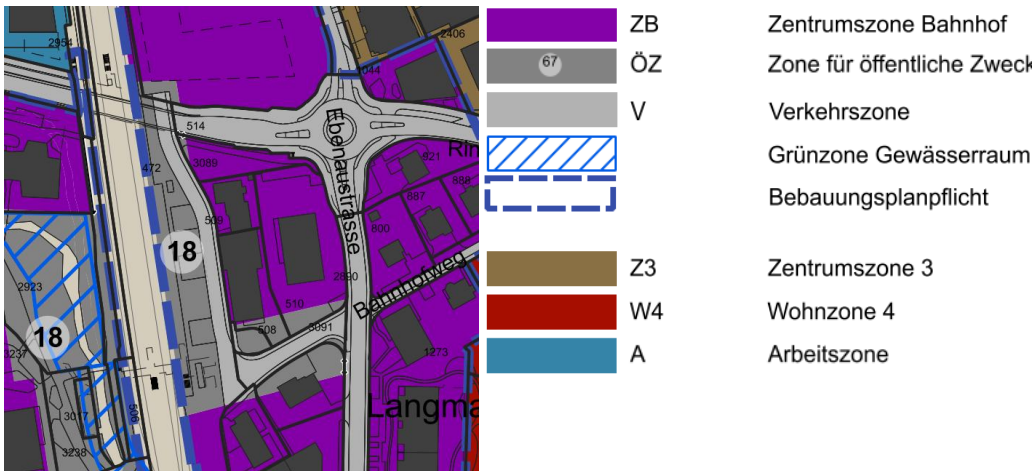


Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan A

Die geltenden Bestimmungen aus dem Bau- und Zonenreglement für diesen Perimeter lauten wie folgt:

Art. 7 – Zentrumszone Bahnhof

- 1 Die Zentrumszone Bahnhof dient der Weiterentwicklung eines erlebnisdichten Zentrums und der Neuschaffung eines stadtparkartigen Wohnquartiers. Auf der Ostseite der Bahnlinie rundet die Zentrumszone Bahnhof das Zentrum von Horw ab. Auf der Westseite ist ein neues, dichtes Wohnquartier vorzusehen und entlang der Ringstrasse sind vermehrt Zentrumsnutzungen anzusiedeln.
- 2 Gestattet sind nebst Wohnungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen. Der Freiraumgestaltung ist grosses Gewicht beizumessen und es sind angemessene Grünräume zu schaffen. Dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr ist eine besondere Bedeutung beizumessen. In Bezug auf die Energie soll ein sehr hoher technischer Qualitätsstandard umgesetzt werden.
- 3 Die gesamte Zentrumszone Bahnhof ist mit der Bebauungsplanpflicht überlagert. Baubewilligungen für Neu- und Ersatzbauten können nur gestützt auf einen Bebauungsplan erteilt werden.

Art. 15 – Zone für öffentliche Zwecke

- 1 In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Die konkrete Nutzung dieser Zonen ist im Anhang des Reglements umschrieben.
- 2 Die zuständige Stelle legt Abstände, Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

Art. 17b – Verkehrszone

- 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

3.6 Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof

Der Bebauungsplan (BP) wurde 2022 in zwei eigenständige BP aufgeteilt. Beide befinden sich derzeit in Überarbeitung: Neben der notwendigen Anpassung an die geänderten übergeordneten Festlegungen (insb. neue Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) besteht auch inhaltlicher Anpassungsbedarf. Die Änderung des BP Teil Ost ist eng mit der vorliegenden Teiländerung des Zonenplans A abgestimmt und wird parallel vorgenommen.



Abbildung 6: BP Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost (Stand 2022)

3.7 Umwelt

Grundwasser

Der gesamte Perimeter befindet sich in der Grundwasserschutzzone: Konkret ist das oberflächennahe, nicht nutzbare Grundwasser dem «übrigen Bereich» zugeordnet, das untere Grundwasser dem besonders gefährdeten Grundwasserschutzbereich A_u. Gemäss Gewässerschutzverordnung SR 814.201 dürfen in der Grundwasserschutzzone A_u keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen und unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im Perimeter nur wenig unterhalb der Terrainoberfläche und weist eine Mächtigkeit von zwei bis fünf Metern auf. Ausnahmen (z.B. Pfahlfundationen) sind nur möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Im Rahmen der Projektierung und Ausführung ist darauf angemessen zu reagieren.

Für eine Ausnahmebewilligung 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.

Naturgefahren

Gemäss dem Zonenplan B befindet sich das Planungsgebiet in der Gefahrenhinweiszone Hochwasser. Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte besteht mehrheitlich eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Gemäss Art. 26 BZR sind im Bereich der mittleren und erheblichen Gefährdungen im Rahmen von Baugesuchen entsprechende Schutzmassnahmen vorzusehen. Dies betrifft Bauten bei der Ringstrasse. Im Bereich der geringen Gefährdung sind Massnahmen empfohlen.



Abbildung 7: Gefahrenkarte Kanton Luzern

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

Im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen sind Bereiche mit diffusen Belastungen (Altbaugebiete) aufgeführt. Im Rahmen der Erarbeitung des Bodenschutzkonzepts für den Bebauungsplan wurden erste Überprüfungen vorgenommen, die auf Stufe Baugesuch weiter zu vertiefen sind.

Störfall-/Risikovorsorge

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

3.8 Archäologie

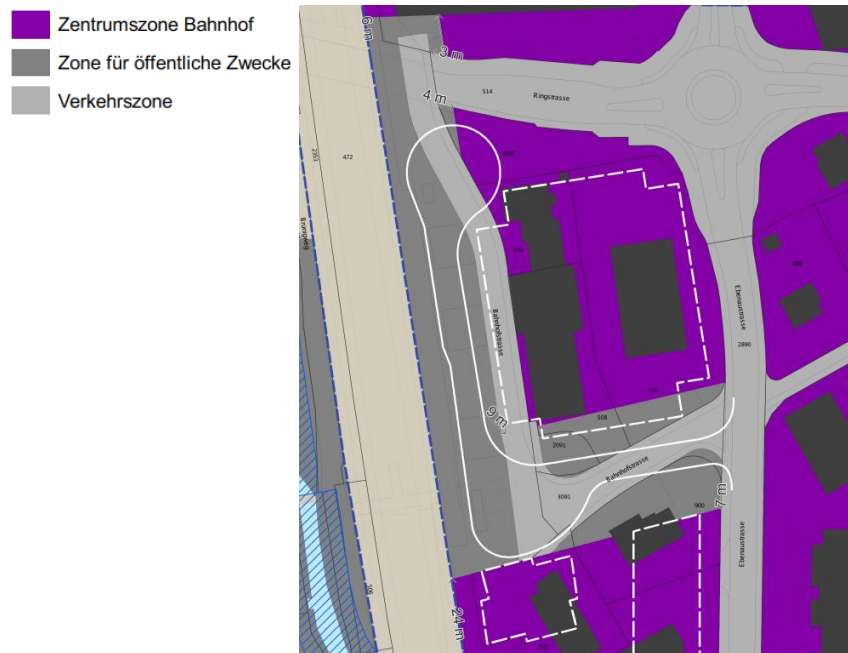
Gemäss Karte zu den archäologischen Fundstellen des Kanton Luzern finden sich keine archäologischen Verdachtsflächen innerhalb oder angrenzend zum Planungssperimeter.

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost

Parallel zur Teiländerung des Zonenplans A wird der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost überarbeitet. Seit dem 1. Januar 2024 können im Perimeter des Bebauungsplans keine Baubewilligungen mehr erteilt werden, da sich die Baubegriffe und Messweisen in der übergeordneten Gesetzgebung geändert haben. Zudem haben sich im Hinblick auf die Entwicklung des Bahnhofgebiets neue Bedürfnisse und Anforderungen ergeben, sowohl bei der Gemeinde als bei den Eigentümerschaften, welche eine Aktualisierung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich machen.

Die Schnittstelle zur Teiländerung des Zonenplans A ergibt sich insbesondere aus dem überarbeiteten Baufeld D. Dieses ragt am westlichen Rand in die Verkehrszone und am südlichen Rand in die Zone für öffentliche Zwecke hinein. Das Richtprojekt für das Baufeld D ist aus einem längeren Überarbeitungsprozess hervorgegangen, an dem auch die Gemeinde Horw sowie die Fachkommission horw mitte beteiligt waren. Die Fachkommission hat dem Gemeinderat beantragt, den Bebauungsplan auf das neue Richtprojekt abzustimmen, und hält fest, dass sich die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wesentlich verbessert haben. So konnten in den Baufeldern D, E und F rund 1'100 m² bisher überbaubare Fläche dem Freiraum zugeordnet werden.



4.2 Bushof und Bahnhofplatz

Für die Neugestaltung des Bahnhofplatzes und die Realisierung des Bushofs liegt ein von der Gemeinde im April 2023 bewilligtes Projekt vor. Gegen diesen Entscheid wurde Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat eingereicht.



Abbildung 9: Bewilligtes Gestaltungskonzept für den Bushof (vetschpartner Landschaftsarchitekten AG)

In der Folge wurde das Strassenbauprojekt in Zusammenarbeit mit dem Verkehrsverbund Luzern, der Zentralbahn und den Verkehrsbetrieben Luzern überarbeitet. Dabei wurden auch die betroffenen Grundeigentümerschaften innerhalb des Bebauungsplan-gebiets einbezogen. Inzwischen liegt ein neues, konsolidiertes Projekt vor, das mit dem Entwurf des geänderten Bebauungsplans abgestimmt wurde.

Das überarbeitete Projekt sieht zwei Haltekanten parallel zu den Gleisen sowie eine dritte Haltekante im Bereich der Einmündung der Bahnhofstrasse in die Ebenaus-trasse vor. Durch die Verlagerung der beiden Buskanten näher zu den Gleisen wird die Lärmbelastung an den angrenzenden Fassaden reduziert, und die Umsteigebeziehungen zwischen Bus und Bahn werden deutlich verbessert. Die beiden Wendepätze sind in der Nähe des Bahnhofs angeordnet.

Die Gestaltung des Bahnhofplatzes und Bushofs wurde mit der Aktualisierung der Freiraumkonzepts horw mitte Ost ausgearbeitet. Das Freiraumkonzept verfolgt das Ziel, zwischen den unterschiedlichen Baufeldern sowie zwischen dem Bahnhof und den an-grenzenden Quartieren zu vermitteln und so die Entwicklung insbesondere durch Baum-pflanzungen zu einem klar erkennbaren, zusammenhängenden Quartier zu unterstüt-zen. Es definiert die Gestaltung und Nutzung der öffentlich zugänglichen Aussenräume und schafft damit einen verbindlichen Rahmen für die Aufwertung des öffentlichen Raums. Für den Bereich des Bahnhofplatzes und des Bushofs sieht das Freiraumkon-zept eine charakteristische farbliche Markierung auf dem Asphalt, den «Bahnhofstep-pich», als identitätsstiftendes Element vor.



Abbildung 10: Neues Gestaltungskonzept für den Bushof (Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG)

4.3 Mehrwertausgleich Teiländerung des Zonenplans A

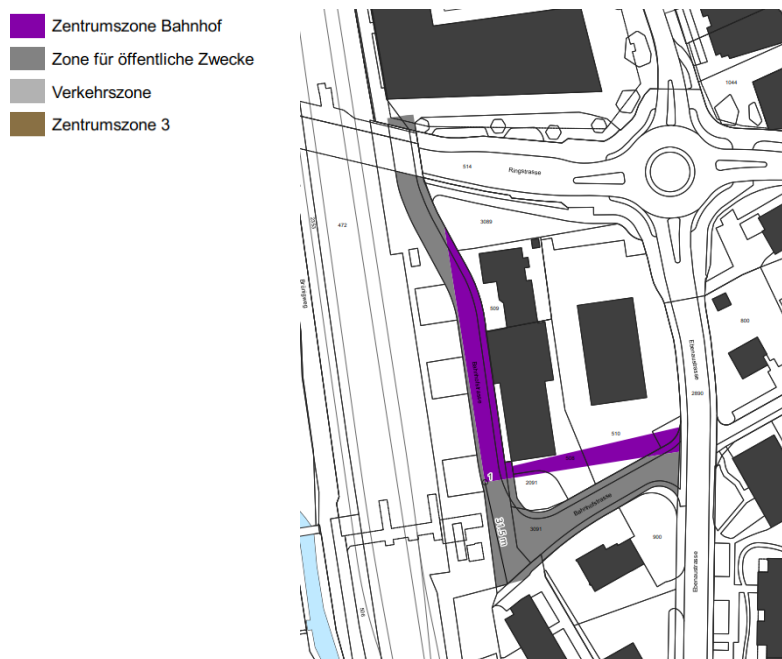
Ein allfälliger Mehrwert gemäss § 105 PBG entsteht im Planungsperimeter durch die Änderung des Bebauungsplans, da dieser die Ausnützung regelt und die konkrete Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung festlegt. Die Teiländerung des Zonenplans A dient ausschliesslich der Abstimmung der Zonierung und bewirkt keine Veränderung der baulichen Ausnützung.

5 Erläuterungen der Planungsinhalte

Der Handlungsbedarf für die Teiländerung des Zonenplans A ergibt sich aus der Änderung des BP Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost, d.h. der Anpassung des Baufeld D an das neue Richtprojekt, sowie des Strassenbauprojekts für den Bushof und Bahnhofplatz. Vorgenommen werden aus diesen Gründen die folgenden Änderungen:

- Der westliche und südliche Rand des Baufelds D werden der Zentrumszone Bahnhof zugewiesen (808.75 m²).
- Der verbleibende Teil der rechtskräftigen Verkehrszone, die die Bahnhofstrasse umfasst, wird der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen (1'169.30 m²).

Insgesamt wird eine Fläche im Umfang von rund 1'978 m² umgezont. Betroffen sind die Grundstücke Nrn. 472 (Bahnhofplatz), 3091 (Bahnhofstrasse) sowie 508, 510 und 2091 (Baufeld D gemäss Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost).



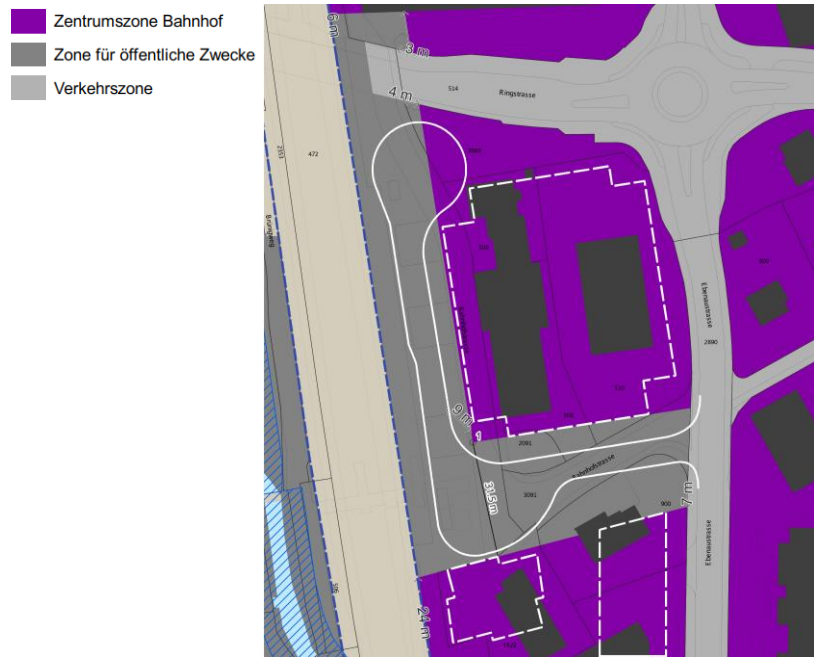


Abbildung 12: Überlagerung geänderter Zonenplan A mit dem neuen Bushofprojekt und den geänderten Richtprojekten in den Baufeldern D und E (weisse Linien)

6 Interessenabwägung nach Art. 3 RPV

6.1 Wesentliche Veränderung der Verhältnisse

Grundsätzlich sind Nutzungspläne gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Sie werden gemäss § 22 Abs. 2 PBG alle zehn Jahre überprüft und, falls erforderlich, angepasst. Gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG sowie § 22 Abs. 1 PBG können Nutzungspläne jedoch auch vorzeitig angepasst werden, sofern sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Die Verkehrszone im Bereich des Bahnhofs (Bahnhofstrasse) wurde im April 2025 rechtskräftig, nachdem sie von der Stimmbevölkerung im März 2024 angenommen worden war. Zu diesem Zeitpunkt war der konkrete Anpassungsbedarf im Zusammenhang mit dem Bushof sowie der Überarbeitung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof noch nicht absehbar. Die konkreten Projektanpassungen erfolgten erst nach der Urnenabstimmung und waren zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbar. Ein Zuwarten mit der der Teilrevision 2021 lag nicht im öffentlichen Interesse, da dies diverse öffentliche und private Bauvorhaben verzögert hätte.

Entsprechend haben sich im betroffenen Perimeter die Verhältnisse in kurzer Zeit derart wesentlich verändert, dass die Gemeinde die Zonierung überprüft und bereits zu Planungsbeginn die nachfolgende, umfassende Interessenabwägung vorgenommen hat. Diese ermittelt die Interessen, die für die vorliegende Teiländerung des Zonenplans A rechtlich, sachlich und zeitlich erheblich sind, bewertet sie und wägt sie ab. Im Rahmen der Interessenabwägung werden neben der Teiländerung des Zonenplans A auch das öffentliche Interesse der Umsetzbarkeit des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost berücksichtigt.

6.2 Ermittelte Interessen

Ziele der Raumplanung

Gemäss Art. 1 RPG haben Gemeinden den Boden haushälterisch zu nutzen und gemeinsam mit Bund und Kantone ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen. Damit soll die erwünschte Entwicklung des Landes ermöglicht werden, unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten und der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft. Dazu gehören insbesondere die Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität, die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und Wirtschaft hinzuwirken.

Die Teiländerung des Zonenplans A entspricht diesen Zielsetzungen in mehrfacher Hinsicht: Sie ermöglicht die Siedlungsentwicklung nach innen, indem sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inkraftsetzung des Bebauungsplans schafft. Die hohe Wohnqualität wird durch den überarbeiteten Bebauungsplan sichergestellt, der im Bereich des Bahnhofs auf ein neu erarbeitetes Richtprojekt abgestützt ist. Zudem trägt der neue Bushof dazu bei, die Lärmbelastung gegenüber dem bewilligten Projekt zu reduzieren und damit die Aufenthaltsqualität im Bahnhofgebiet weiter zu erhöhen.

Der neue Bebauungsplan sieht im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan minimale Gewerbeanteile vor und trägt zur Nutzungsdurchmischung bei. In diesem Zusammenhang ist auch der neue Bushof von Bedeutung: Er verbessert die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs und optimiert die Umsteigebeziehungen zur Bahn, was zu einer höheren Aufenthaltsqualität und einer Belebung des öffentlichen Raums führt. Davon profitiert auch das Gewerbe, das durch die erhöhte Laufkundschaft gestärkt wird.

Zudem leisten der Bushof und der überarbeitete Bebauungsplan einen Beitrag zur dezentralen Besiedlung und wirtschaftlichen Entwicklung, indem sie das Bahnhofgebiet zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort weiterentwickeln und damit einen Gegenpol zur Stadt Luzern bilden.

Planungsgrundsätze der Raumplanung

Zu den relevanten Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG gehören die schwergewichtige Planung von Wohn- und Arbeitsgebieten an Orten, die angemessen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, das Ergreifen von Massnahmen zur besseren Nutzung von ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen, der Schonung von Wohngebieten vor Lärm, die Sicherstellung der Versorgung für mit Gütern und Dienstleistungen sowie der Erhalt von Grünflächen und Bäumen.

Die Teiländerung des Zonenplans A entspricht diesen Planungsgrundsätzen in folgender Hinsicht:

- Mit dem Bebauungsplan wird die Realisierung eines Wohn- und Arbeitsgebiets im Bereich des Bahnhofs ermöglicht, das über eine ausserordentlich gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr verfügt.
- Der Bebauungsplan stellt eine Massnahme zur besseren Nutzung des heutigen Bahnhofgebiets dar, das derzeit stark unternutzt ist.
- Der neue Bushof reduziert gemäss Lärmbeurteilung die Beeinträchtigungen der vorgesehenen Wohnnutzungen und trägt damit zu einer höheren Wohnqualität bei.
- Der geänderte Bebauungsplan sichert minimale Gewerbeanteile und schafft damit die räumlichen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Insbesondere gegenüber dem Bahnhofplatz und dem Bushof sind publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen.
- Der geänderte Bebauungsplan reduziert die bebaubare Fläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um rund 1'100 m², ohne das Nutzungsmass zu verringern. Dadurch vergrössern sich die öffentlich zugänglichen Freiräume wesentlich und es resultieren neue Flächen für Bepflanzungen und sickerfähige Bereiche.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht formuliert vielfältige Schutzinteressen, insbesondere betreffend Lärm, Luft, Gewässer, Infrastrukturanlagen sowie Natur- und Heimatschutz im Siedlungsgebiet.

Für den geänderten Bebauungsplan liegt eine Lärmbeurteilung vor. Diese zeigt, dass die Grenzwerte für Eisenbahn- und Strassenlärm im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten werden können, ohne dass zusätzliche Schutzmassnahmen erforderlich sind. Von der Teiländerung des Zonenplans A sind keine weiteren Schutzinteressen unmittelbar betroffen. Die Aspekte des Hochwasserschutzes werden aufgrund der lediglich geringen Gefährdung im Zuge der Ausarbeitung und Bewilligung der Bauprojekte berücksichtigt, die Einpassung der vorgesehenen Bauten in das Ortsbild wurde mit der Fachkommission horw mitte im Rahmen des Bebauungsplans sichergestellt.

Übergeordnete Planungen

Interessen an der Entwicklung des Bahnhofs ergeben sich auch aus übergeordneten Planungen. Diese sind im Kapitel 3 aufgeführt und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der Kantonale Richtplan verfolgt als raumordnungspolitische Zielsetzung, das erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum auf die zentralen Lagen zu lenken, insbesondere dorthin, wo ausbaufähige Infrastrukturen und gute Angebote des öffentlichen Verkehrs bestehen. Der Gemeinde Horw kommt als Gemeindegategorie Zentrum Z3 (urbane Gemeinde an Zentrum) eine besondere Rolle zu: Sie soll ihre Zentrumsfunktion stärken und urbane Qualitäten schaffen. Zudem sind Umsteigepunkte und -beziehungen attraktiver zu gestalten; der Bahnhof Horw wird in diesem Zusammenhang explizit erwähnt.

Im Agglomerationsprogramm Luzern ist die Zentrumszone Bahnhof als «Schlüsselareal Aufwertung Ortskerne / zentrumsnahe Gebiete» (S2.4) definiert. Ziele sind eine hohe Nutzungsdurchmischung, ein angemessenes Angebot an Versorgungseinrichtungen sowie die Aufwertung der Aussenräume und Aufenthaltsqualitäten.

Im Regelwerk LuzernSüd ist der Busbahnhof Horw als Schlüsselareal ausgewiesen. Er bildet gemeinsam mit den zentralen städtischen Freiräumen einen wichtigen strategischen Ort mit hohen Anforderungen an die architektonische und freiräumliche Gestaltung. Angestrebt werden eine hohe Aufenthaltsqualität, ein vielfältiges Nutzungsangebot und eine städtebaulich wertvolle Entwicklung rund um den Freiraum. Das Areal dient zudem als wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit ausgebautem öffentlichem Verkehr und zahlreichen Umsteigemöglichkeiten sowie wichtigen Veloverbindungen, die punktuell noch Optimierungspotenzial aufweisen.

Die Teiländerung des Zonenplans A trägt wesentlich zur Umsetzung der übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen auf kantonaler und regionaler Ebene bei.

Im Sinne des Kantonalen Richtplans unterstützt sie die Konzentration von Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum auf gut erschlossene Zentren. Das Bahnhofgebiet erfüllt diese Anforderung in besonderem Mass durch seine zentrale Lage, die sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie das Potenzial für eine dichte, gemischt genutzte Bebauung. Die angestrebte Entwicklung stärkt dadurch die Zentrumsfunktion der Gemeinde Horw und fördert die Entwicklung urbaner Qualitäten im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs.

Im Einklang mit dem Agglomerationsprogramm Luzern unterstützt die Teiländerung die Aufwertung eines Schlüsselareals durch eine hohe Nutzungsdurchmischung, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und attraktive öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Im Sinne des Regelwerks LuzernSüd wird das Bahnhofareal als strategisch wichtiger Ort weiterentwickelt. Der neue Bushof und der geänderte Bebauungsplan schaffen die Grundlage für eine städtebaulich hochwertige Gestaltung, eine vielfältige Nutzung sowie eine starke Verknüpfung von öffentlichem Verkehr, Fuss- und Veloverkehr. Damit wird die Rolle des Bahnhofs Horw als Mobilitäts- und Begegnungsknotenpunkt gestärkt.

Anregungen aus der Bevölkerung

Zu den zu berücksichtigenden Interessen gehören auch die Anregungen aus der Bevölkerung.

Die Teiländerung des Zonenplans A sowie der geänderte Bebauungsplan werden gemäss § 6 PBG zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Dabei können sich alle Personen, Behörden und Organisationen äussern.

Einbezug von Direktbetroffenen und Planbeständigkeit

Betroffene sind gemäss den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen. In diesem Kontext ist auch ein Augenmerk auf die Planbeständigkeit zu werfen. Die Planbeständigkeit ist Ausfluss der Rechtssicherheit: Das Vertrauen der Betroffenen, dass ein genehmigter Plan für eine gewisse Zeit Bestand hat und nicht kurz

nach seiner Rechtskraft wieder geändert wird. Die Planbeständigkeit ist ein wesentliches Element der Verlässlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Raumplanung und bildet eine wichtige Grundlage für private Investitionsentscheidungen sowie für das Vertrauen in staatliches Handeln. Änderungen von Nutzungsplänen müssen deshalb besonders sorgfältig begründet und auf wesentliche Veränderungen der Verhältnisse abgestützt sein. Eine Überprüfung der Grundordnung ist jedoch geboten, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben, diese Veränderung die für die Planung massgebenden Gesichtspunkte betrifft und erheblich ist. Die Erheblichkeit ist auf dieser Stufe bereits zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet (BGE 148 II 420).

Die Eigentümerschaften des Baufelds D gemäss dem geänderten Bebauungsplan sind von der Teiländerung des Zonenplans A direkt betroffen und unterstützen sie ausdrücklich. Mit der Umzonung wird die angestrebte Entwicklung auf den betroffenen Grundstücken ermöglicht, für die ein gemeinsam erarbeitetes Richtprojekt vorliegt. Die Teiländerung des Zonenplans A ist eine wichtige Grundlage für ihre Investitionsentscheidung. Die rechtskräftige Nutzungsplanung wird trotz kürzlich erlangter Rechtskraft als nicht tragbar beurteilt.

Auch der Bushof wurde unter Einbezug der direktbetroffenen Eigentümerschaften, namentlich der Baufelder D und E, überarbeitet und von diesen positiv beurteilt. In die Anpassung des Bebauungsplans wurden zudem sämtliche betroffenen Grundeigentümerschaften innerhalb des Bebauungsplanperimeters einbezogen.

Aus terminlichen Gründen war ein Einbezug der veränderten Planungsgrundlagen in die Teilrevision 2021 nicht möglich (siehe dazu oben). Von privater Seite wurden keine Planungsmassnahmen oder anderweitige Investitionen basierend auf dem altrechtlichen Nutzungsplan oder das BZR getätigt. Von der Planänderung ist einzig ein sehr selektiver Perimeter mit geringfügigen Anpassungen auf Grund des überarbeiteten Richtprojekts und der Projektänderung beim Busbahnhof betroffen. Private Interessen oder das Interesse an der Planbeständigkeit stehen diesen Änderungen nicht grundsätzlich entgegen.

6.3 Bewertung der Interessen

Die im Rahmen der Teiländerung des Zonenplans A berührten Interessen werden wie folgt nach ihrer Bedeutung gewichtet:

- **Öffentliches Interesse an der Anpassung der Nutzungsplanung an die veränderten Verhältnisse:** Dieses Interesse ist vorrangig, da sich die planerischen und tatsächlichen Rahmenbedingungen im Bahnhofgebiet nach der letzten Genehmigung wesentlich verändert haben. Es dient der Umsetzung des überarbeiteten Bebauungsplans und ist mit dem geänderten Strassenbauprojekt für den Bushof und Bahnhofplatz abgestimmt, welche beide von erheblicher Bedeutung für die räumliche und verkehrliche Entwicklung von Horw und der Umgebung sind.
- **Öffentliches Interesse an einer koordinierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung:** Das Bahnhofgebiet ist ein zentral gelegenes Schlüsselgebiet mit hoher Erschliessungsqualität. Die Teiländerung ermöglicht die Innenentwicklung, die haushälterische Bodennutzung und die Verbesserung der Umsteigebeziehungen. Sie steht in direktem Einklang mit den Zielsetzungen des Kantonalen Richtplans, des Agglomerationsprogramms Luzern und des Regelwerks LuzernSüd.

- **Öffentliches Interesse an der Aufwertung des Ortsbilds sowie der Erhöhung der Wohn- und Umweltverträglichkeit:** Der neue Bebauungsplan schafft mehr öffentlich zugängliche Freiräume, reduziert die bebaubare Fläche um rund 1'100 m² und erhöht die Aufenthaltsqualität im Zentrum. Der neue Bushof verbessert die Lärmsituation gegenüber dem bisherigen Projekt und trägt damit auch zu einer höheren Wohn- und Umweltqualität bei.
- **Interesse an der Planbeständigkeit:** Die Planbeständigkeit ist ein grundsätzlich schützenswertes Interesse, da sie Vertrauen in die Planung schafft. Im vorliegenden Fall ist jedoch festzustellen, dass sich die Verhältnisse nach der Genehmigung der Nutzungsplanung wesentlich verändert haben und die Direktbetroffenen die vorliegende Teiländerung des Zonenplans A unterstützen. Es wurden keine Dispositionen, gestützt auf das bisherige Recht, getätigt, welche Vertrauensschutz geniessen könnten. Daher tritt das Interesse an Planbeständigkeit gegenüber den anderen öffentlichen Interessen an einer sachgerechten Anpassung zurück.
- **Anliegen der Bevölkerung:** Die Bevölkerung wird gemäss § 6 PBG im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung in den Planungsprozess einbezogen. Die betroffenen Grundeigentümer stehen hinter der vorliegenden Planung und unterstützen diese.

6.4 Abwägung der Interessen

In der Abwägung der Interessen stehen auf der befürwortenden Seite der vorliegenden Teiländerung des Zonenplans A mehrere öffentliche Interessen sowie die privaten Interessen der direktbetroffenen Eigentümerschaften. Die gegen eine Änderung sprechenden Grundsätze der Planbeständigkeit und von Treu und Glauben widerspiegeln vorliegend die Interessen der direktbetroffenen Akteure nicht.

Im Zuge des Beschwerdeverfahrens gegen den Bushof ist das heute vorliegende Projekt als tragfähige und mehrheitsfähige Lösung hervorgegangen. Abgesehen davon liegen keine weiteren Varianten vor, die qualitativ vergleichbare oder bessere Ergebnisse erwarten lassen. Die Projekte für den Bushof und den Bebauungsplan wurden aufgrund der engen Platzverhältnisse sowie der komplexen Eigentumsverhältnisse im Bahnhofgebiet in einem intensiven Abstimmungsprozess entwickelt und aufeinander abgestimmt, um ein räumlich und funktional überzeugendes Gesamtergebnis zu erzielen.

In der Gesamtschau fällt die Interessenabwägung darum klar zugunsten der Teiländerung des Zonenplans A aus. Die Anpassung ist erforderlich, um die Nutzungsplanung an die veränderten Verhältnisse im Bahnhofgebiet anzupassen und die ordnungsgemässe Umsetzung der übergeordneten Planungsziele zu gewährleisten.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vergleich rechtskräftiger Bebauungsplan (links) und geänderter Bebauungsplan im Baufeld D (rechts)	9
Abbildung 2: Vergleich rechtskräftige Zonierung (links) und Strassenbauprojekt (rechts)	10
Abbildung 3: In der Teiländerung des Zonenplans A veränderte Flächen (rot)	13
Abbildung 4: Gesamtstrategie Regionales Konzept Luzern Süd	15
Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan A	16
Abbildung 6: BP Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost (Stand 2022)	17
Abbildung 7: Gefahrenkarte Kanton Luzern	18
Abbildung 8: Überlagerung rechtskräftiger Zonenplan A mit dem neuen Bushofprojekt und den geänderten Richtprojekten in den Baufeldern D und E (weisse Linien)	19
Abbildung 9: Bewilligtes Gestaltungskonzept für den Bushof (vetschpartner Landschaftsarchitekten AG)	20
Abbildung 10: Neues Gestaltungskonzept für den Bushof (Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG)	21
Abbildung 11: Teiländerung des Zonenplans A	22
Abbildung 12: Überlagerung geänderter Zonenplan A mit dem neuen Bushofprojekt und den geänderten Richtprojekten in den Baufeldern D und E (weisse Linien)	23

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11