



Masterplan Riedmatt-Schöngrund

Starthilfe für die Quartierentwicklung

Das Quartier Riedmatt-Schöngrund steht vor grundlegenden Veränderungen und damit auch vor der Chance einer wesentlichen Aufwertung. Die Ausgangslage für Grundeigentümerschaften mit Entwicklungsplänen ist günstig und zugleich anspruchsvoll: Einerseits besteht grosses Potenzial zur Erneuerung und Innenentwicklung, andererseits bergen der Baugrund, das Umfeld und die Parzellenaufteilung Herausforderungen. Das Quartier ist ein Schlüsselgebiet für hochwertige Innenentwicklung. Seine positive Entwicklung ist für die Gemeinde von grossem Interesse. Deshalb unterstützt sie die Entwicklungsabsichten im Gebiet mit einem Masterplan. Er soll interessierten Bauherrschaften als Starthilfe und Leitlinie für die erfolgreiche Entwicklung ihrer Parzellen und des Quartiers dienen. Der Masterplan ist für die Bauherrschaften nicht verbindlich, sondern ein Angebot: Er zeigt Wege auf, gemeinsam die bestmöglichen Lösungen für alle Beteiligten zu finden.

Im Gebiet Riedmatt Schöngrund besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Das heisst: Es sind max. 20 Prozent mehr anrechenbare Gebäudefläche und ein Geschoss mehr gestattet, als in dieser Bauzone eigentlich möglich wären. Im Gegenzug sind aber auch höhere Qualitäten gefordert, zum Beispiel bei der Freiraumversorgung und der Verkehrslösung. Weil die Parzellen klein sind, der genannte Bonus aber einen Gestaltungsplan von mindestens 2000 Quadratmetern voraussetzt, ist eine parzellenübergreifende Zusammenarbeit unumgänglich.

Die Bausubstanz vieler Gebäude im Quartier ist erneuerungsbedürftig. Doch die Bau- und Planungsbedingungen im Quartier sind komplex: Der Dorfbach ist nah, bei starkem Regen drohen wegen der Topografie Überflutungen und die anspruchsvollen Grundwasserhältnisse machen Tiefgaragen sehr teuer. Parkplätze sind aber schon heute knapp. Oberirdische Parkierung braucht Platz, der auch für Gebäude und Freiflächen benötigt wird. Zudem erfordern Versickerung, Hoch-

wasserschutz, Mikroklima und Ökologie unversiegelten Boden. Andererseits bietet die Lage – zentrumsnah, gut erschlossen und direkt am Dorfbach – viel Potenzial für ein attraktives Quartier mit entsprechend hoher Wertschöpfung.

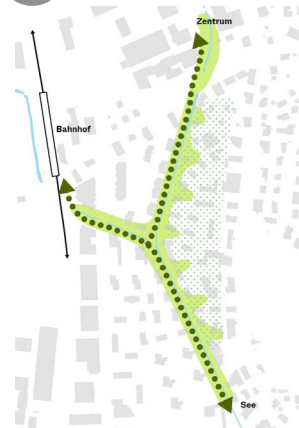
Die Gesamtbetrachtung des Gebiets im Zuge der Erarbeitung des Masterplans hat neue Lösungen und Möglichkeiten zutage gebracht. So zeigt der Masterplan nicht nur ein schematisches Zielbild für das Quartier auf. Er legt auch ganz konkret dar, wie ein geschickter Zusammenschluss der Parzellen zu Teilgestaltungsplänen eine bauliche Entwicklung ermöglicht, die auf den einzelnen Parzellen nicht machbar wäre. Er zeigt, wie dank der Zusammenarbeit die Anforderungen an die Freiraumqualität erfüllt werden können und trotz wenig Platz für die Parkierung eine gute Verkehrslösung möglich ist – kurz: wie sich die Lagequalitäten des Quartiers zum Gewinn aller in Wert setzen lassen. Der Erläuterungsbericht zum Masterplan klärt viele Detailfragen und gibt Hinweise für die Planung.



Sechs Leitideen für ein zukunftsfähiges Quartier

Die Erarbeitung der Teilgestaltungspläne ist und bleibt gemäss § 74 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes Sache der Grundeigentümerschaften. Der Masterplan schafft hierfür aber auf konzeptioneller Ebene Orientierung. Sechs Leitideen weisen den Weg zu einem lebenswerten, zukunftsfähigen Quartier:

1 Attraktives Quartier am Dorfbach



Der Dorfbach soll nicht länger Rückseite sein, sondern das attraktive Gesicht des Quartiers mitprägen. Fusswege verlaufen am Bach, Gärten orientieren sich zu ihm, Gebäude halten Abstand – um diesen wertvollen Raum nicht zu verbauen, aber auch im Sinne des Hochwasserschutzes. Die Erweiterung der Grünfläche über den offiziellen Uferbereich hinaus und eine hochwertige Gestaltung setzen das Potenzial des Standorts am Wasser in Wert. In den Teilgestaltungsplänen ist in diesem Sinne eine Konzentration der Gebäude in Richtung Kantonsstrasse und der Freiräume am Bach zu prüfen. Diese Verteilung ermöglicht Wohnqualität und eine optimale Nutzung des verfügbaren Raums.

2 Kantonsstrasse als Dorfachse



Die Kantonsstrasse ist die einzige gemeindeeigene Strasse im Quartier. Die Gemeinde ist bereit, sie mit einer Umgestaltung aufzuwerten, die für das Quartier und für die gesamte Gemeinde gleichermassen ein Gewinn ist.

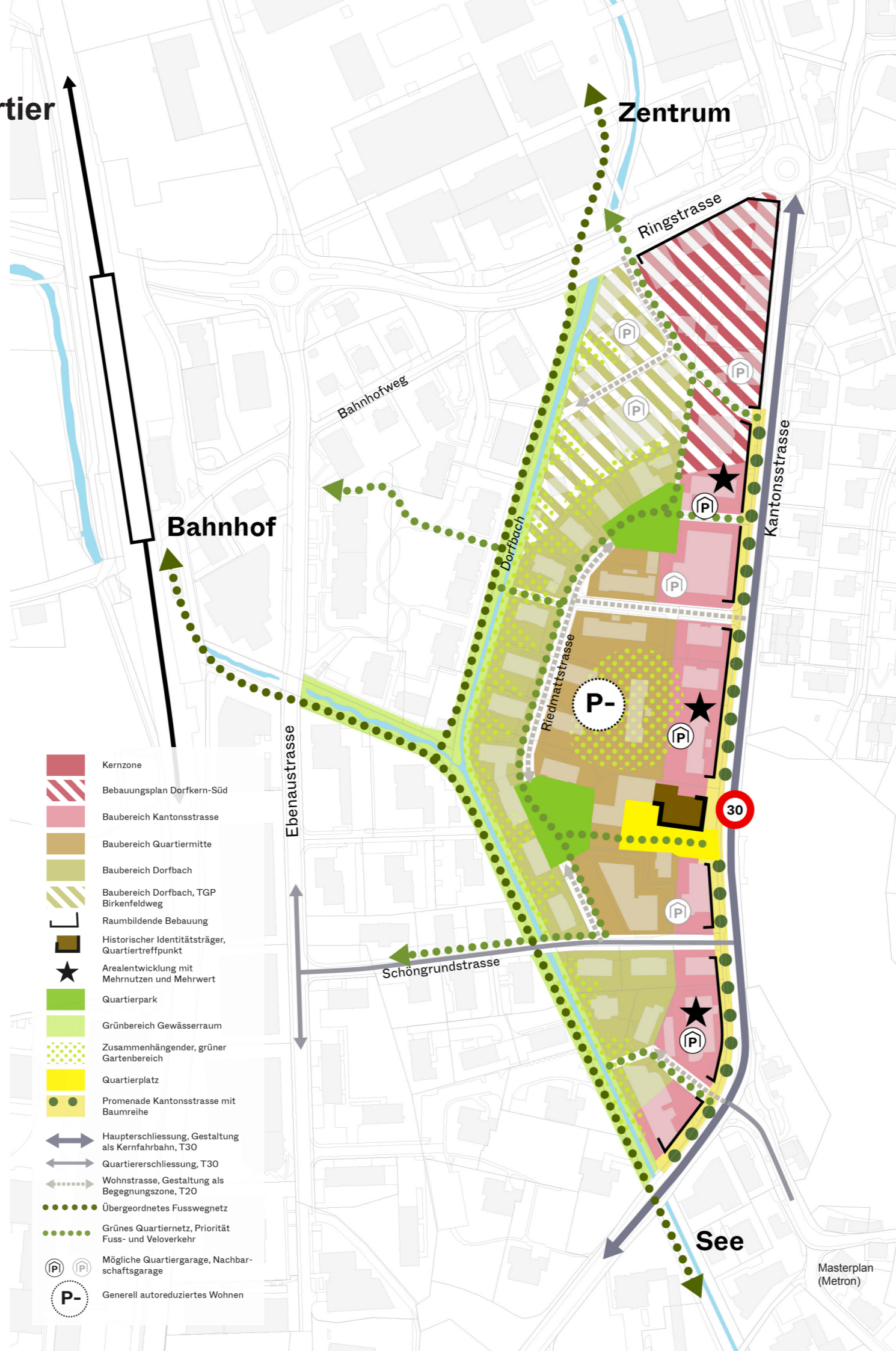
Die Kantonsstrasse soll zur attraktiven Hauptadresse des Quartiers Riedmatt-Schöngrund werden. Ihre Gestaltung mit Fussgängerbereichen, Schatten spendenden Bäumen und klar ersichtlicher Fahrspur (Tempo 30) ermöglicht eine gleichberechtigte Nutzung durch verschiedene Verkehrsformen. Sie fördert die Verkehrssicherheit ebenso wie die Aufenthaltsqualität.

3 Grünes inneres Wegenetz



Da fast das gesamte Quartier in Privatbesitz ist, ist es Sache der Grundeigentümerschaft, für eine angemessene Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr zu sorgen.

Auch hierbei ist Abstimmung nötig, damit die Weganschlüsse funktionieren. Anwohnende wie auch Vorbeigehende sollen von einem feinmaschigen, attraktiven Wegenetz profitieren. Diese bindet die Parzellen an die Kantonsstrasse und den Uferbereich des Dorfbachs an. Zudem vernetzt es das Quartier mit seinem Umfeld. Die Durchwegung ist im Rahmen des Verkehrskonzepts, das zum Gestaltungsplan gehört, aufzuzeigen.



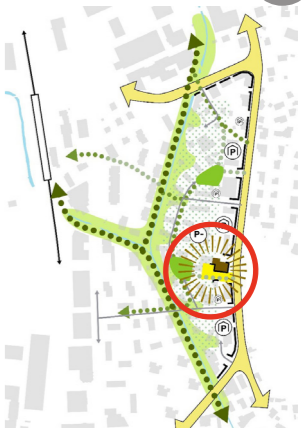
Differenzierte Quartierentwicklung 4

Nicht überall ist das Gleiche gut, sinnvoll und machbar. Eine differenzierte Quartierentwicklung soll die individuelle Nutzung der Potenziale an jeder Lage gestatten und die optimale Abstimmung von Freiraum und Bebauung sicherstellen. An der Kantonsstrasse ist eine dichtere Bebauung in teilweise geschlossener Bauweise vorgesehen. Die Erdgeschosse sind ideal für Dienstleistung und Gewerbe. Zwischen Riedmatt- und Kantonsstrasse bietet sich urbanes Wohnen an, beispielsweise in offenen Blockrandbebauungen oder Zeilen. Die Lagen am Dorfbach eignen sich für eine durchgrünte Gartenstadtstruktur mit offener Bauweise und kleinkörnigeren Bauvolumen.



Quartiertreffpunkt Papiermühle 5

Die Papiermühle/Kulturmühle ist ein wichtiger Kulturraum und Treffpunkt in Horw und mit ihrer denkmalgeschützten Bausubstanz prägend für die Identität und Atmosphäre des Quartiers. In dieser wichtigen Rolle soll sie weiter gestärkt werden. Ihr Umfeld ist heute stark von Parkplätzen verstellt. Während im rückwärtigen Bau mehr Ausnutzung möglich ist, sollte im Gegenzug am Hofplatz eine Aufwertung der Freiräume und eine Verlegung der Parkierung geprüft werden, um den Treffpunkt einladender zu gestalten und seine Präsenz zu steigern. Das Umfeld der Papiermühle eignet sich gut für Kleingewerbe wie ein Café oder eine Kinderkrippe.



Nachhaltige Mobilität für alle 6

Die Mobilität ist so zu organisieren, dass sie die Weiterentwicklung des Quartiers und eine quartierverträgliche Parkierung ermöglicht. Die Quartierserschliessung erfolgt über die Kantons-, Ring- und Schöngrundstrasse, die innere Erschliessung über Stichstrassen. Begegnungszonen (Tempo 20) ermöglichen Mischverkehr mit einem Fokus auf dem Fussverkehr. Die Hauptvelowege führen durch die Ebenastrasse als kantonale Velovorzugs- und die Kantonsstrasse als Velohauptroute. Wegen der schwierigen Parkierungssituation wird empfohlen, autoreduziertes Wohnen anzustreben. Das Mobilitätskonzept ist Teil des Gestaltungsplans.



Autoreduziertes Wohnen als autofreundliche Lösung:

Wie weiter oben erläutert, ist die Parkierung im Quartier schon heute und mit der Innenentwicklung zunehmend herausfordernd. Das autoreduzierte Wohnen richtet sich nicht gegen den Autoverkehr. Es soll ihn im Gegenteil ermöglichen – im Rahmen des im Quartier Machbaren: Quartiergaragen bieten denen, die ein Auto brauchen, einen wohnungsnahen Abstellplatz. Viele Menschen benötigen heute aber an so zentraler Lage kein eigenes Auto mehr. Sie sollen im Quartier ein attraktives Shared-Mobility-Angebot vorfinden. Um gemeinsam eine gute Parkierungslösung zu finden, lohnt es sich, frühzeitig auf die Gemeinde zuzugehen.

Von der Idee zur Realität

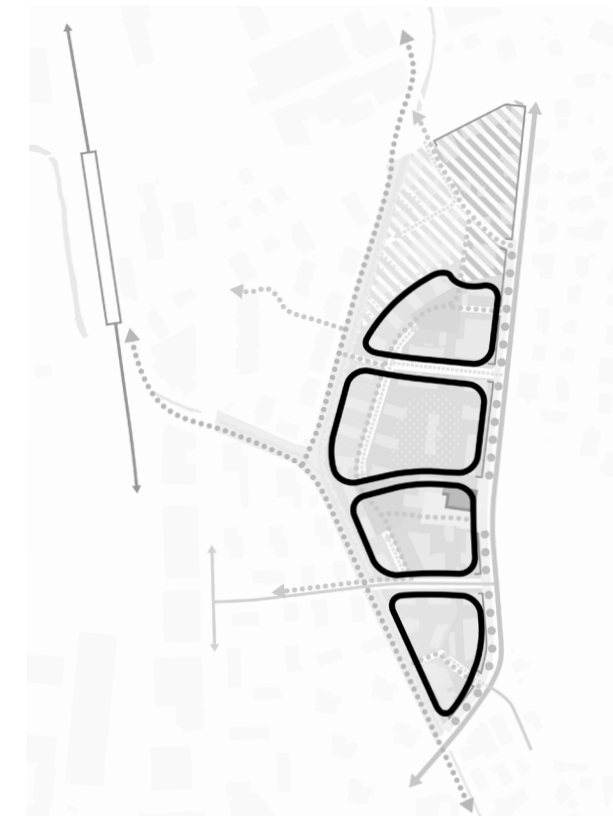
Die nächsten Schritte

Der Masterplan wurde mit den Grundeigentümerschaften des Quartiers 2025 in zwei Workshops abgestimmt. Er bildet somit die verschiedenen Bedürfnisse und Interessen ab. Der Masterplan wird in die Verordnung zum Bau- und Zonenreglement (BZR) als Planungshilfe aufgenommen und ist damit für die Grundeigentümerschaft nicht direkt verbindlich. Er wird aber durch die Gemeinde bei der Genehmigung von Gestaltungsplänen beigezogen: Mehr Entwicklungsspielraum für die Besitzer, mehr Qualität für die ganze Gemeinde. Es sind aber auch vom Masterplan abweichende Lösungen möglich, soweit sie die Vorgaben für Gestaltungspläne und des BZR erfüllen.

Die richtigen Sparringspartner finden

Die Analyse im Zuge des Masterplanverfahrens hat gezeigt: Am vielversprechendsten für einen erfolgreichen Gestaltungsplanprozess sind Zusammenschlüsse von Grundstücken in Ost-West-Richtung, also zwischen Dorfbach und Kantonsstrasse.

Im Zusammenspiel der Parzellen zwischen Strasse und Bach lassen sich die verschiedenen Anforderungen des Teilgestaltungsplans – an Wohnqualität und Mobilität, an Grünflächen, Ökologie, Klima und Regenwasserversickerung etc. – abdecken und dabei die Vorzüge des Quartiers optimal nutzen. Die Parkierung lässt sich an der Strasse organisieren, die erforderlichen, hochwertigen Grünflächen in Richtung Dorfbach, die Bebauung kann zwischen diesen beiden Polen Platz finden. Die untenstehende Darstellung ist als grobes, nicht parzellenscharfes Schema und als Empfehlung zu verstehen. Die Teilgestaltungsplangebiete können auch anders zusammengesetzt sein.



Unverbindliche Empfehlung für Teilgestaltungsplanperimeter

Meilensteine für Bauherrschaften

Sie haben Interesse, Ihr Grundstück zu entwickeln? Dann empfehlen wir Ihnen folgendes Vorgehen:

- 1 Machen Sie sich Gedanken zu Ihren kurz- mittel- und langfristigen Interessen und Möglichkeiten.
- 2 Vernetzen Sie sich mit den Grundeigentümerschaften der Nachbarschaft, die möglicherweise für einen gemeinsamen Gestaltungsplan infrage kommen und tauschen Sie sich zu den verschiedenen Ideen, möglichen gemeinsamen Zielen und Widersprüchen aus. Je nach Konkretetheitsgrad kann es sich lohnen, schon jetzt Planungsfachleute beizuziehen.
- 3 Die Erarbeitung des Gestaltungsplans erfordert Kompetenzen in der Raumplanung. Wenn Sie Ihre Partnerschaften für den Gestaltungsplan gefunden haben, sollten Sie daher entsprechende Fachleute beiziehen.
- 4 Gehen Sie für eine Erstbesprechung des Vorgehens früh auf die Gemeinde zu. Zusammen erarbeiten wir eine Zielvereinbarung zum Teilgestaltungsplan.
- 5 Wenn Ihr Teilgestaltungsplan abgeschlossen und rechtskräftig ist, kann das Baubewilligungsverfahren gestartet werden.

Mehr Informationen

Diese Zusammenfassung der wichtigsten Themen des Masterplans soll als Übersicht und Arbeitshilfe für die ersten Schritte dienen. Der Masterplan und der zugehörige Bericht mit weiterführenden Informationen und wertvollen Hinweisen für die Planung – von der Ausnutzung über ökologische Anforderungen bis hin zur Energieversorgung – ist unter der Rubrik Konzepte auf www.horw.ch zu finden.

Kontakt

Baudepartement Horw
baudepartement@horw.ch
041 349 12 92