

Bericht und Antrag

Nr. 1780
vom 26. März 2026 / 2023-1231 / BD
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Planungsbericht «Bebauungsplan und Teiländerung Nutzungsplanung Chrischona»

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Mit dem Bericht und Antrag Nr. 1695 Planungsbericht «Arealentwicklung Chrischona» vom 17. März 2022 hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat die von der AWS Chrischona AG beabsichtigte Arealentwicklung zur Beratung und Kenntnisnahme unterbreitet. Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 19. Mai 2022 den Planungsbericht einstimmig zur Kenntnis genommen. Seither wurde das Richtprojekt weiterbearbeitet und darauf abgestimmt der Bebauungsplan, die Sonderbauvorschriften und der Planungsbericht erarbeitet. Ebenso die Unterlagen für die Teiländerung der Nutzungsplanung. Das gesamte Planungsdossier wurde durch den Gemeinderat Ende März 2026 für die Auflage zur öffentlichen Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung freigegeben.



Abbildung 1: Grundstück-Nr. 59, GB Horw Quelle: map.geo.lu.ch

2 Organisation

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans und der Teiländerung Nutzungsplanung Chrischona wurde eine Projektsteuerung eingesetzt. Sie setzt sich aus externen Fachpersonen der Metron Raumentwicklung AG sowie Verwaltungsmitarbeitenden zusammen. Die Projektsteuerung stellt den regelmässigen Miteinbezug der Begleitgruppe sicher. Diese besteht aus den Verantwortlichen der AWS Chrischona AG und deren Fachplanerinnen und -planern aus Raumplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur.



Abbildung 2: Projektorganisation

Das Richtprojekt wurde durch die Planerinnen und Planer der Grundeigentümerschaft, AWS Chrischona AG, erarbeitet.

3 Planungsablauf und Ausblick

Zweck, Kosten, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung sowie das Verfahren dieser Planung richten sich nach § 65 ff Planungs- und Baugesetz (PBG).

Seit der letzten Behandlung im Einwohnerrat erfolgten folgende Arbeitsschritte:

Vorbereitungsarbeiten	Ende 2023	Die Gemeinde schloss mit der AWS Chrischona AG eine Planungsvereinbarung ab.
	Ende 2024	Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission stellte ihr positiv ausgefallenes Gutachten zu. (Anhang 1)
	Sommer 2025	Die Gemeinde erhält das Schlussdossier zur Mehrwertberechnung von Fahrländer Partner AG. (Anhang 2)
	Bis Ende 2025	Meletta Strebel Architekten präzisierte das Richtprojekt. (Anhang 3)
	Im Herbst 2025	Die Fachkommission Chrischona wurde durch den Gemeinderat gewählt

Phase 1: Erarbeitung Teiländerung Nutzungsplanung und Bebauungsplan	Ab Sommer 2025	Entwurf Teiländerung Nutzungsplanung und Bebauungsplan
		Einbezug Begleitgruppe und Präsentation des Richtprojekts in der Fachkommission
		Überarbeitung Teiländerung Nutzungsplanung und Bebauungsplan
		Beratung Entwurf mit Begleitgruppe und Fachkommission
		Bereinigung und Vorbereitung des Planungs-Dossiers für den Gemeinderat bzw. den Einwohnerrat
Phase 2: Formelles Verfahren	Ab Mai 2026	Öffentliche Mitwirkung von 30 Tagen mit Infoveranstaltung. Parallel kantonale Vorprüfung
		Planungsbericht an Einwohnerrat
		Auswertung Mitwirkung und Vorprüfung
		Bereinigung Teiländerung Nutzungsplanung und Bebauungsplan
		Einbezug Begleitgruppe und Fachkommission
		Beratung und Freigabe durch den Gemeinderat
		Öffentliche Auflage von 30 Tagen
		Gegebenenfalls Einspracheverhandlungen
		Beratung und Freigabe durch den Gemeinderat für die Behandlung durch den Einwohnerrat
		Beschluss durch den Einwohnerrat
		Urnenabstimmung Zonenplanänderung Urnenabstimmung Bebauungsplan (fakultatives Referendum gemäss Art. 9 Gemeindeordnung)
		Phase 3: Genehmigung
(Rechtsmittel)		

Für die Eingabe zur Genehmigung durch den Regierungsrat ist – abhängig vom weiteren Verfahren – mit ca. Herbst 2027 zu rechnen.

4 Bestandteile der Planung

Folgende Dokumente haben verbindlichen Charakter, sind Bestandteil der öffentlichen Mitwirkung und werden dem Einwohnerrat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt zum Beschluss vorgelegt:

- Situationsplan Bebauungsplan Chrischona 1:1000, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung (Anhang 4)
- Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Chrischona, Synopse, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung (Anhang 5)
- Teilzonenplan A 1:1'500, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung (Anhang 6)
- Teiländerung Nutzungsplanung Synopse Bau- und Zonenreglement, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung (Anhang 7)

Beurteilungs- und wegweisende Grundlagen:

- Richtprojekt vom 14. Mai 2025, rev. 19. Dezember 2025 (Anhang 3)
- Landschaftsbericht Richtprojekt vom 18. Juni 2025 (Anhang 8)
- Mikroklimaanalyse vom 4. November 2025 (Anhang 9)
- Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 17. Juni 2025 (Anhang 10)
- Bodenschutzkonzept vom 3. Juli 2025 (Anhang 11)
- Lärmschutznachweis vom 8. Mai 2025, rev. 18. Juni 2025 (Anhang 12)
- Fachbericht Klimaanpassung und Energie vom 7. November 2025 (Anhang 13)

Orientierende Unterlagen:

- Planungsbericht Bebauungsplan Chrischona gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; Anhang 14)
- Planungsbericht Teiländerung Nutzungsplanung Chrischona gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; Anhang 15)

5 Erarbeitung des Bebauungsplans und der Teiländerung Nutzungsplanung Chrischona

Die Erarbeitung des Bebauungsplans und der Teiländerung der Nutzungsplanung Chrischona ist in den beiden Planungsberichten nach Art. 47 RPV (Anhang 14 und 15) der Metron ausführlich dokumentiert. Darin werden die Zielsetzung der Planung, die Projektorganisation, der Ablauf, die Rahmenbedingungen, die zentralen Sachthemen, die thematischen Schwerpunkte sowie die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften im Detail erläutert.

Der Planungsbericht der Metron bildet damit das Grundlegendokument für den vorliegenden Planungsbericht an den Einwohnerrat.

6 Behandlung im Einwohnerrat

Nachfolgend wird auf die Anträge auf Bemerkung aus der Einwohnerratssitzung vom Mai 2022 und auf die Änderungen am Richtprojekt seit der Einwohnerratssitzung vom 19. Mai 2022 eingegangen.

6.1 Behandlung im Einwohnerrat im Mai 2022

Das geplante Vorgehen zur Entwicklung des Areals Chrischona wurde einstimmig zur Kenntnis genommen. Folgende Anträge auf Bemerkung wurden protokolliert:

- Bau- und Verkehrskommission (BVK):
«Um spätere Konflikte auszuschliessen, ist bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes der örtlichen Situation mit der Nähe zum Landwirtschaftsbetrieb Rechnung zu tragen, ohne aber den Mehrwert zugunsten der Öffentlichkeit/Gesellschaft zu schmälern.»

Gegenantrag Die Mitte/GLP: «Um spätere Konflikte so weit wie möglich zu verhindern, ist bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans der örtlichen Situation des Gebäudes A zum Landwirtschaftsbetrieb Rechnung zu tragen. Dies aber ohne auf die Mehrwerte zugunsten der Öffentlichkeit zu verzichten.»

Der Antrag der BVK obsiegt mit 20 zu 9 Stimmen. Auf den Antrag wurde wie folgt eingegangen:

- Lärm- und Immissionsschutz: Durch die SINUS AG wurde ein spezifischer Lärmschutznachweis erstellt. Dieser bestätigt ausdrücklich, dass die Planungswerte für landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Ausserdem werden die Distanzvorschriften von 20 Metern in Bezug auf die Geruchsemissionen eingehalten. Dies bietet Rechtssicherheit für den Landwirtschaftsbetrieb und beugt künftigen Klagen der Bewohnerinnen und Bewohner vor.
 - Städtebauliche Integration: Das Richtprojekt sieht vor, dass sich die Neubauten in ihrer Körnung und Ausrichtung am benachbarten Bauernhof orientieren, um ein stimmiges Ensemble zu bilden.
 - Schutz der Flächen: Dem Bericht der ENHK ist zu entnehmen, dass Landwirtschaftliche Nutzflächen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
 - Sicherung des Mehrwerts: Der beliebte Aussichtspunkt wird nicht nur gesichert, sondern gestalterisch aufgewertet und bleibt öffentlich zugänglich. Es wird ein neuer Wanderweg zwischen Seeacherweg und Reblaubenweg sowie ein Panoramaweg geschaffen, was die Durchwegung für die gesamte Bevölkerung verbessert. Durch eine allfällige Renaturierung des Althusbachs und die Neupflanzung von Streuobstwiesen entsteht ein ökologischer und ästhetischer Mehrwert für den gesamten Landschaftsraum (BLN-Gebiet).
- Bau- und Verkehrskommission (BVK): *«Die Parkplätze sind auf ein Minimum zu reduzieren und die Parkgarage muss in der Dimension massiv reduziert werden.»* – Abgelehnt mit 10 zu 17 Stimmen, 2 Enthaltungen.

Betreffend den Umgang mit Parkplätzen lässt sich folgendes festhalten:

- Rechtliche Bindung an das Parkplatzreglement: Die Ermittlung des Parkplatzbedarfs basiert auf dem geltenden Parkplatzreglement. Dieses schreibt für Mehrfamilienhäuser 1 Abstellplatz pro 100 m² Hauptnutzfläche vor. Das vorliegende Projekt befindet sich im sogenannten «Gebiet III». Gemäss den Bestimmungen ist in diesem Gebiet eine Reduktion des Angebots nicht vorgesehen, da die erforderlichen Voraussetzungen (insbesondere Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs und Leistungsfähigkeit des Strassennetzes) hierfür nicht gegeben sind.
- Eingeschränkte ÖV-Güte und fehlende Nahversorgung: Die Situationsanalyse zeigt, dass das Planungsgebiet zwar gut an das Strassennetz, aber nur eingeschränkt an den öffentlichen Verkehr angebunden ist (die Buslinie Nr. 21 verkehrt ausserhalb der Hauptverkehrszeiten nur im 30-Minuten-Takt). Zudem fehlen in unmittelbarer Nähe Einrichtungen der Nahversorgung (Lebensmittelläden, Gesundheitsdienste). Diese Faktoren führen dazu, dass eine gewisse Grundausstattung an Parkplätzen für die Bewohnenden notwendig ist, um die Mobilität zu gewährleisten.
- Bereits erfolgtes Mobilitätsmanagement: Das von der VIAPLAN AG ausgearbeitete Mobilitätskonzept hat bereits das Ziel, die induzierten Fahrten auf ein «verträgliches Mass» zu reduzieren. Die geplanten 73 Abstellplätze (66 für Bewohnende, 7 für Besuche) entsprechen dem reglementarischen Minimum für dieses spezifische Gebiet.

6.2 Änderungen am Richtprojekt seit der Behandlung im Einwohnerrat im Mai 2022

Seit der letzten Behandlung im Einwohnerrat wurde das Richtprojekt weiterbearbeitet. Nachfolgend eine Übersicht der Änderungen:

Baubereich A



Abbildung 3: Situation Richtprojekt B+A 17. März 2022 (A)



Abbildung 4: Situation Richtprojekt aktuell (A)

- Grenzbereinigung zwischen Baubereich A und benachbartem Landwirtschaftsbetrieb, Bebauungsplanperimeter, Zonengrenze und Grundstücksgrenze sind neu kongruent
- Wohnzone hält Mindestabstand zum Stall ein
- Baubereich A leicht abgedreht, parallel zur Grundstücksgrenze
- Trennung von Strasse und Platz zwischen Baubereich A, bestehender Scheune und Baubereich B1
- Neue Führung der Einstellhallenzufahrt mit senkrechtem Einmünder in den Seacherweg
- Oberirdische Besucherparkplätze gemäss Verkehrsgutachten

Baubereich B



Abbildung 5: Situation Richtprojekt B+A 17. März 2022 (B)



Abbildung 6: Situation Richtprojekt aktuell (B)

- Gebäudetiefen Baubereich B3 und B4 in östlicher Richtung vergrößert
- Baubereich B6 auf gleiche Breite wie B5 angepasst
- Vordächer und Balkone angepasst
- Bestehende Ausweichstelle Seeacherweg belassen
- Oberirdische Besucherparkplätze reduziert gemäss Verkehrsgutachten (Verlagerung von Parkplätzen in die Tiefgarage)

Baubereich C



Abbildung 7: Situation Richtprojekt B+A 17. März 2022 (C)

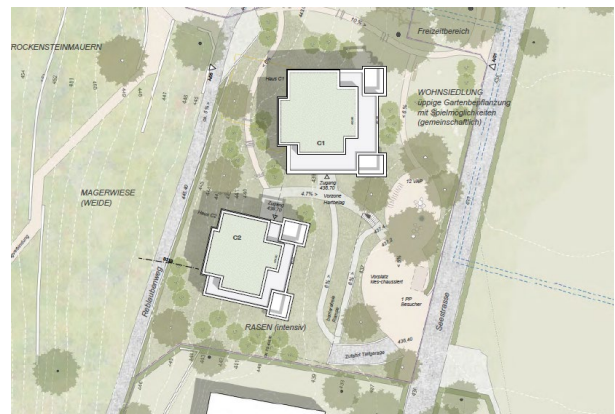


Abbildung 8: Situation Richtprojekt aktuell (C)

- der konkrete Verlauf der Bachöffnung wird im Richtprojekt nicht mehr angezeigt, der nötige Raum für die Bachöffnung bleibt im Bebauungsplan gesichert
- Hindernisfreier Zugang mit 6% Gefälle
- Rücksprung Attikageschosse vergrössert
- Baubereich C2 in Richtung Süden verbreitert, in Richtung Osten verkürzt
- Westbalkone entfernt, beim Baubereich C2 einen Ostbalkon ergänzt
- Oberirdische Besucherparkplatz gemäss Verkehrsgutachten

Baubereich D



Abbildung 9: Situation Richtprojekt B+A 17. März 2022 (D)



Abbildung 10: Situation Richtprojekt aktuell (D)

- Vorzone mit Besucherparkplatz gemäss Verkehrsgutachten
- Durchgehende Balkonschicht ostseitig ergänzt

7 Weiteres Vorgehen

Seit 11. Mai 2026 läuft die öffentliche Mitwirkung

Der vorliegende Planungsbericht soll dem Einwohnerrat die Gelegenheit geben, sich zum aktuellen Stand des Bebauungsplanes und der Teiländerung Nutzungsplanung zu informieren und zu äussern. Anträge auf Bemerkung können in das weitere Planungsverfahren aufgenommen werden, ebenso die Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung. Damit entsteht Sicherheit und Verbindlichkeit für die weiteren Planungsschritte.

Gleichzeitig mit dem Planungsbericht im Einwohnerrat sind folgende Planungsschritte geplant:

- Kantonale Vorprüfung April bis September 2026
- Öffentliche Mitwirkung 11. Mai bis 9. Juni 2026

Weitere Planungsschritte (Termine noch nicht gesichert)

- Öffentliche Auflage Dezember 2026
- Beschluss Einwohnerrat Frühjahr 2027
- Genehmigung Regierungsrat Herbst 2027 (fak. Referendum)

8 Würdigung

Das vorliegende Richtprojekt und die darauf zugeschnittenen Entwürfe des Bebauungsplans und der Teiländerung Nutzungsplanung schaffen die planerische Grundlage, um das ehemalige Kurheim-Areal «Chrischona» in ein hochwertiges Wohnquartier zu transformieren, das einen bedeutenden öffentlichen Mehrwert generiert. Die geplante Umnutzung steht im Einklang mit den Zielsetzungen aus dem Planungsbericht zur Tourismusentwicklung sowie der kantonalen Richtplanung und stellt eine kohärente Weiterentwicklung des Ortsteils Kastanienbaum dar. Besonders hervorzuheben ist die hohe städtebauliche Qualität: Das Richtprojekt nimmt die kleinteilige Struktur des Ortsbildes auf und fügt sich harmonisch in die geschützte BLN-Landschaft ein, was auch durch die positive Beurteilung der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) ausdrücklich bestätigt wird.

Dabei werden zentrale Freiräume wie die markante Terrassenlandschaft, die Streuobstwiese und der Aussichtspunkt «Känzeli» nicht nur erhalten, sondern gezielt aufgewertet. Die Öffentlichkeit profitiert zudem von einer neuen Wegverbindung zwischen Seeacherweg und See-strasse. Insgesamt erfüllt die Planung sämtliche Anforderungen an eine haushälterische Bodennutzung. Sie basiert auf einem sorgfältigen Abstimmungsprozess, der die Interessen der Eigentümerschaft, des Einwohnerrats und der kantonalen Fachstellen erfolgreich zusammenführt und die Bevölkerung aktiv in die Gestaltung miteinbezieht.

9 Strategiereferenz

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

- 1 Lebensraum gestalten
- 2 Natur schützen und Erholungsräume sichern

10 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- den Planungsbericht «Bebauungsplan und Teiländerung Nutzungsplanung Chrischona» zur Kenntnis zu nehmen.

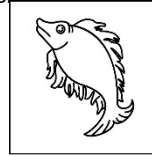


Gaudenz Zemp
Gemeindepräsident



Michael Siegrist
Gemeindeschreiber

- Anhang 1: Gutachten der ENHK vom 11. November 2024
- Anhang 2: Schlussbericht Mehrwertermittlung vom 28. Mai 2025
- Anhang 3: Dossier Richtprojekt vom 17. Dezember 2025
- Anhang 4: Situationsplan Bebauungsplan Chrischona 1:1000, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung
- Anhang 5: Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Chrischona, Synopse, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung
- Anhang 6: Teilzonenplan A 1:1'500, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung
- Anhang 7: Teiländerung Nutzungsplanung Synopse Bau- und Zonenreglement, Stand öffentliche Mitwirkung/kantonale Vorprüfung
- Anhang 8: Landschaftsbericht Richtprojekt vom 18. Juni 2025
- Anhang 9: Mikroklimaanalyse vom 4. November 2025
- Anhang 10: Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 17. Juni 2025
- Anhang 11: Bodenschutzkonzept vom 3. Juli 2025
- Anhang 12: Lärmschutznachweis vom 8. Mai 2025, rev. 18. Juni 2025
- Anhang 13: Fachbericht Klimaanpassung und Energie vom 28. Mai 2025
- Anhang 14: Planungsbericht Bebauungsplan Chrischona gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Anhang 15: Planungsbericht Teiländerung Nutzungsplanung Chrischona gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)



Einwohnerrat

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1780 des Gemeinderates vom 26. 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 «Bebauungsplan und Teiländerung Nutzungsplanung Chrischona» wird zur Kenntnis genommen.

Horw,

Jürg Biese
Einwohnerratspräsident

Michael Siegrist
Gemeindeschreiber

Publiziert: