



# Gutachten der ENHK

## Bebauungsplan Chrischona - Vorabklärung, Kastanienbaum, Gemeinde Horw LU

---

Datum: 11. November 2024

Adressat: Kanton Luzern  
Raum und Wirtschaft (rawi)  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Kopie an: – BAFU, Abteilung Biodiversität und Landschaft

---

### 1. Anlass der Begutachtung

Mit Schreiben vom 22. November 2023 hat die Fachstelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Kantons Luzern der ENHK das Richtprojekt «Arealentwicklung Chrischona Kastanienbaum – Horw» im Rahmen einer Vorabklärung zur Beurteilung unterbreitet. Das Richtprojekt soll die Basis für den Bebauungsplan Chrischona in Kastanienbaum, Gemeinde Horw, bilden. Die Arealentwicklung findet innerhalb des Objektes Nr. 1606 «Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) statt. Da im Rahmen der Arealentwicklung die Ausdolung eines Baches vorgesehen ist und das Areal randlich den Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub> betrifft, bedarf die Planung und Realisierung Entscheide und Bewilligungsentscheide betreffend den Gewässerraum gemäss Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (GSchG, SR 814.20) und betreffend den Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub> gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG. Sie ist deshalb mit der Erfüllung von Bundesaufgaben im Sinne von Art. 2 NHG verbunden. Das Gutachten der Kommission wird gestützt auf Art. 7 NHG abgegeben.

### 2. Grundlagen der Begutachtung

Der ENHK standen für das Gutachten folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Präsentation «Informationsveranstaltung vom 7. April 2022: Arealentwicklung Chrischona Horw»
- Binder «Arealentwicklung Chrischona Kastanienbaum – Horw, Richtprojekt» vom 9. Februar 2022
- Bericht des Beurteilungsgremiums vom 26. Januar 2022 «Arealentwicklung Chrischona, Kastanienbaum – Horw. Richtprojekt 2022 als Ergebnis der Weiterbearbeitung des Bestprojekts aus dem begleiteten Projektverfahren 2020/21»
- Schlussbericht «Arealentwicklung Chrischona, Kastanienbaum – Horw, Begleitetes Projektverfahren 2020/21» vom 5. Juli 2021

- Modellphoto zur Firsthöhe Haus D, 15. April 2024
- Einschätzung der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald bezüglich Amphibien und Reptilien (E-Mail-Nachricht der Dienststelle rawi vom 11. April 2024)

Am 21. März 2024 fand ein Augenschein einer Delegation der ENHK in Anwesenheit von Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde Horw, der Dienststelle rawi des Kantons Luzern sowie von beauftragten Planungsbüros statt. Am 11. und am 16. April 2024 hat die Dienststelle rawi der ENHK weitere Projektinformationen per E-Mail geschickt.

### **3. Das BLN-Objekt Nr. 1606 «Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi»**

Das BLN-Objekt Nr. 1606 umfasst den Vierwaldstättersee mit den angrenzenden Bergflanken von Rigi und Bürgenstock sowie die Bergkulisse östlich und westlich des Urnersees. Das zur Beurteilung vorliegende Vorhaben befindet sich im Teilraum 5 «Westliche Seebuchten» des BLN-Objekts.

Der Teilraum 5 umfasst den nördlichen Teil des Vitznauer Beckens westlich von Weggis, die Bucht bei Horw, einen Teil des Luzernersees und den Küssnachtsee. Ebenfalls dazu gehört der südliche Teil der Horwer Halbinsel mit den Ortsteilen St. Niklausen und Kastanienbaum.

Die Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (VBLN) definiert für das BLN-Objekt Nr. 1606 folgende für das gesamte Objekt geltenden Schutzziele:

- 3.1 Die Silhouetten der Berge und Hügelzüge um den See erhalten und das Relief der Gebirgslandschaft ungestört erhalten.
- 3.2 Die vielfältige Seen- und Berglandschaft in ihrer Authentizität erhalten.
- 3.3 Das in weiten Teilen ungestörte Zusammenspiel zwischen offener Seefläche, sanften Ufergebieten und schroffen Felswänden erhalten.
- 3.4 Die Geotope und typischen Fels- und Geländeformen erhalten.
- 3.5 Das Mosaik aus gestalteten und genutzten Landschaften und natürlichen Lebensräumen erhalten.
- 3.6 Die Feucht- und Trockenlebensräume in ihrer Qualität sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- 3.7 Die Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten.
- 3.8 Die natürlichen Seeufer, die Flachwasserzonen und die Unterwasserwiesen mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- 3.9 Die Wälder, insbesondere die seltenen Waldgesellschaften, in ihrer Vielfalt und Qualität sowie mit den charakteristischen Arten erhalten.
- 3.10 Die ökologische Vernetzung der Lebensräume erhalten.
- 3.11 Die standortangepasste land- und alpwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.
- 3.12 Die standorttypischen Strukturelemente der Kulturlandschaft wie Alpbäude, Hecken, Einzelbäume, Obstgärten und Trockensteinmauern erhalten.
- 3.13 Die wertvollen Ortsbilder mit ihren prägenden Elementen und mit ihrem Umfeld erhalten.
- 3.14 Die kulturhistorisch wertvollen touristischen Ensembles, Bauten und Anlagen mit ihrem Umfeld erhalten.
- 3.15 Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.

Darüber hinaus gelten für den betroffenen Teilraum 5 «Westliche Seebuchten» des BLN-Objektes Nr. 1606 auch die folgenden speziellen Schutzziele:

- 13.1 Die kleinräumig gegliederte Uferlandschaft in ihrer Substanz und mit ihrem Charakter erhalten.

- 13.2 Die natürlichen Unterwasserlebensräume und naturnahen Uferbereiche mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- 13.3 Die geologischen und geomorphologischen Formationen der Schichtrippenlandschaft erhalten.

Die drei grossen Seebuchten des Vierwaldstättersees – die Luzerner Bucht, der Küssnachersee sowie die Bucht bei Horw – liegen mit ihren Ufern geologisch an der Schnittstelle zwischen subalpiner und mittelländischer Molasse. Sie umfassen Ablagerungen der unteren Meeresmolasse und der unteren Süsswassermolasse, die entlang der Greppen-Kastanienbaum-Ennethorw-Linie der mittelländischen Molasse aufgeschoben sind. Die Erhebung des Dickiwaldes, höchster Punkt der Horwer Halbinsel, stellt dabei eine Besonderheit dar. Sie ist als Erosionsrest einer höheren Überschiebung die schweizweit kleinste bekannte Molasseklippe.

Die Horwer Halbinsel umfasst südwestlich der Erhebung des Dickiwaldes, im Bereich südlich der Fondlenhöhe, einen zweiten, fast gleich hohen und teilweise ebenfalls bewaldeten Buckel. Diese beiden Erhebungen und das dazwischenliegende, teils bewaldete Tälchen des Weiermattbaches<sup>1</sup> prägen die Silhouette und das Landschaftsbild der Halbinsel, wenn man sie vom See her aus Distanz von Südosten her betrachtet. Am Fuss der Dickiwald-Erhebung liegt, begrenzt durch den Weiermattbach im Südwesten und den (im unteren Bereich weitgehend eingedolten) Althusbach<sup>2</sup> im Nordosten, eine leicht abfallende Terrasse. Diese wird im Gebiet Hinterberg und Dorni noch landwirtschaftlich genutzt. Am Ostrand der Terrasse beginnt der locker bebaute und stark durchgrünte Siedlungsgürtel von Kastanienbaum. Der Siedlungsgürtel erstreckt sich ab dem Bereich Seebe / Weiermatt auch über die Hangflanke unterhalb der Terrasse und den Uferbereich des Sees. Mit den Bauten an der Hangkante zur Terrasse findet er seinen oberen Abschluss. Zu diesen Bauten an der Hangkante gehören auch die Gebäudegruppen von «St. Chrischona» und jene bei Dorni. Die Örtliegg unterhalb der Hangkante ist ein in den See ragender kleiner Landsporn, der sich am Ostrand mit einer kurzen Steiflanke aus dem See erhebt, sich gegen Süden aber sehr sanft in den See absenkt. Sie bildet eine Grünzone aus baumbestandenen Wiesen und Gärten innerhalb des Siedlungsgürtels von Kastanienbaum. Dieser nimmt nördlich der Örtliegg, entlang der hier ebenfalls ansteigenden Hauptstrasse gegen Kreuzmatt, nicht nur den Ufer- und Hangbereich, sondern den ganzen Raum in der Fortsetzung der Terrasse ein und liegt seeseitig gar auf einer leichten Kuppe. Die Wohngebiete bestehen aus Häusern unterschiedlicher Baustile: Traditionelle Wohngebäude mit steilem Satteldach mischen sich mit teilweise markanten alten Villen, aber auch mit älteren Chalets, modernen Villen bis hin zu Mehrfamilien- und Terrassenhäusern mit teilweise grossen, mit der noch vorhandenen ortstypischen Siedlungsstruktur kontrastierenden Abmessungen.

Damit bildet aus der Seesicht die Siedlung den Vordergrund zum Hügel des Dickiwaldes, dessen landwirtschaftlich genutzter Hangfuss als Grüngürtel in dieser Perspektive nicht mehr sichtbar ist. Die Landwirtschaftsflächen auf der erwähnten Terrasse in den Bereichen Hinterberg und Dorni bestehen vor allem aus Wiesen- und Weideflächen und sind stellenweise noch mit Reben, Hochstammobstbäumen und einzelnen Hecken bestockt. Dazwischen befinden sich die dazugehörigen landwirtschaftlichen Hofgruppen. Dies gilt insbesondere für den südwestlich des Einschnitts des Weiermattbaches gelegenen Teil der Erhebung, wo die landwirtschaftlich genutzten Flächen teilweise noch bis zur Uferstrasse reichen.

Relevant für das vom Vorhaben betroffene Gebiet oberhalb der Seestrasse sind nach Ansicht der Kommission in erster Linie die folgenden Schutzziele:

- 3.2 Die vielfältige Seen- und Berglandschaft in ihrer Authentizität erhalten.
- 3.3 Das in weiten Teilen ungestörte Zusammenspiel zwischen offener Seefläche, sanften Ufergebieten und schroffen Felswänden erhalten.
- 3.5 Das Mosaik aus gestalteten und genutzten Landschaften und natürlichen Lebensräumen erhalten.
- 3.10 Die ökologische Vernetzung der Lebensräume erhalten.

---

<sup>1</sup> Angabe aus dem Geoportal des Kantons Luzern, in der LK25 ohne Namen.

<sup>2</sup> Angabe aus dem Geoportal des Kantons Luzern, in der LK25 ohne Namen.

- 3.11 Die standortangepasste land- und alpwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.
- 3.12 Die standorttypischen Strukturelemente der Kulturlandschaft wie Alpgebäude, Hecken, Einzelbäume, Obstgärten und Trockensteinmauern erhalten.
- 13.1 Die kleinräumig gegliederte Uferlandschaft in ihrer Substanz und mit ihrem Charakter erhalten.
- 13.3 Die geologischen und geomorphologischen Formationen der Schichtrippenlandschaft erhalten.

#### 4. Das Vorhaben

Zu beurteilen ist die Arealüberbauung Chrischona auf dem ca. 36 600 m<sup>2</sup> grossen Grundstück Nr. 59 im Ortsteil Kastanienbaum der Gemeinde Horw.<sup>3</sup> Das Areal befindet sich im Siedlungsgürtel von Kastanienbaum, zwischen dem Weiermattbach und dem Althusbach. Das betroffene Grundstück, heute im kommunalem Zonenplan zum grössten Teil einer «Sonderbauzone Tourismus» mit Bebauungsplanpflicht zugeteilt, befindet sich am Übergang von der im Kapitel 3 beschriebenen, leicht abfallenden Terrasse zwischen Hinterberg und Dorni und der Örtliegg. Auf dem Rand der Terrasse steht heute am Seeacherweg der grosse, das Siedlungsbild prägende Gebäudekomplex St. Chrischona. Er wurde ab Ende der 1950er-Jahre als Kurheim der Schwesternschaft St. Chrischona erbaut und beherbergt heute eine private Hotelfachschule. Der Komplex besteht aus mehreren verschachtelt aneinanderggebauten Gebäuden mit zwei und drei Vollgeschossen (Gebäudenummern 790, 790a, 790b, 790d, 790e), welche die Hangkante auf einer Länge von rund 130 Metern einnehmen. Oberhalb des Seeacherweges schliessen die baumbestandenen, zur Zeit des Augenscheins beweideten, sanft geneigten Wiesen der Terrasse an. Unterhalb des Gebäudekomplexes fällt das grasige Terrain, durchquert vom Reblaubenweg, steiler ab bis zur Seestrasse, wo das Grundstück endet. Östlich der Seestrasse verläuft das Gelände eben bis zur Örtliegg und zum See. Ein rund 80 Meter breiter Geländestreifen im Siedlungsgürtel zwischen den St. Chrischona-Gebäuden und der Spitze des Landsporns Örtliegg ist heute weitgehend unüberbaut und besteht – wie das Gelände oberhalb des Komplexes – zur Hauptsache aus baumbestandenen Weiden und Wiesen sowie einem parkartigen Garten an der Landspitze. Beidseits der Grünzone schliesst der Siedlungsgürtel von Kastanienbaum an. Unmittelbar südlich an den letzten Baukörper der Hotelfachschule angrenzend befindet sich am Rand der Geländeterrasse eine kleine Rasenfläche, von der sich ein Panoramablick über den See und in Richtung Bürgenstock bietet. Der in Kastanienbaum beliebte Ort wird als «Känzeli» bezeichnet. Nördlich des Chrischona-Komplexes befinden sich auf dem Grundstück ein altes, schmales Gewächshaus mit zwei Geräteschuppen (Gebäude 790c), ein asphaltierter Parkplatz westlich des Seeacherwegs sowie östlich dieses Wegs eine Scheune (107e) aus den 1940er-Jahren. In diesem Bereich, allerdings westlich ausserhalb des Grundstücks, steht ein Landwirtschaftsbetrieb mit zwei Gebäuden. Weiter nördlich umfasst das Chrischona-Grundstück noch das steile und bewaldete Tobel des Althusbaches, das in den Siedlungsraum hineingreift. Es gilt als Waldfläche. Ein weiteres Gebäude des Grundstücks, ein dreistöckiges Wohnhaus (107) aus den 1920ern, aus Holz auf gemauertem Sockel, befindet sich am Reblaubenweg am Hangfuss.

Der bestehende Gebäudekomplex des ehemaligen Kurhauses ist sanierungsbedürftig. Die frühere Eigentümerschaft stellte fest, dass die Voraussetzungen für einen Hotelneubau an diesem Ort nicht (mehr) gegeben sind. Nachdem der Einwohnerrat im 2017 beschlossen hatte, *«dass unter der Voraussetzung, dass für die Öffentlichkeit ein dauerhafter signifikanter Mehrwert geschaffen wird, über eine Umzonung eines Teils der Sonderbauzone Tourismus in eine Wohnzone diskutiert werden kann»*, wurde das Areal an die Stiftung Arthur Waser veräussert, wie der Bericht zum Richtprojekt festhält.

Das vorliegende Richtprojekt ist das Resultat eines Architekturwettbewerbes in zwei Phasen. Aus den fünf Projekten der ersten Phase wurden zwei Projekte für eine Weiterbearbeitung in der zweiten Runde ausgewählt. Das Bestprojekt wurde dann zum Richtprojekt weiterentwickelt. Im ganzen Prozess fanden Workshops mit den lokalen Akteuren und Schutzorganisationen statt. Ihre Anliegen wurden als Rahmenbedingungen für die verschiedenen Bearbeitungsphasen eingebracht. Insbesondere wurden die Mehrwerte und Leistungen für die Öffentlichkeit formuliert, welche aus der Arealüberbauung erwartet

<sup>3</sup> Die Grundstücks- und Gebäudeinformationen sind dem Geodatenportal Luzern (<https://map.geo.lu.ch>) entnommen.

werden und vom Projektentwickler zu berücksichtigen sind. Das Richtprojekt soll im nächsten Schritt in einen Bebauungsplan überführt werden. Zur Realisierung des Vorhabens ist vorgesehen, die aktuelle Tourismuszone in eine Wohn- und Grünzone umzuzonen.

Die Planung sieht im Richtprojekt eine Wohnsiedlung mit verschiedenen, unterschiedlich charakterisierten und typologisierten Baubereichen (A bis D) vor:

- Im nördlichsten Baubereich A soll zwischen dem Seeacherweg und dem benachbarten Landwirtschaftsbetrieb ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus als scheunenartiger Holzbau auf einem massiven Sockelgeschoss an der Stelle des Gewächshauses und eines Geräteschuppens (790c) entstehen («Gehöfthaus», Haus A). Zwischen diesem Wohngebäude mit Gemeinschaftsraum und der alten Scheune (107e) ist ein öffentlicher «Quartierplatz» geplant, der als Begegnungsort für das ganze Quartier fungieren soll. Die Scheune soll bestehen bleiben und als Treffpunkt ausgebaut werden, dahinter entsteht ein «Waldspielplatz».
- Im Baubereich B, wo heute der Chrischona-Gebäudekomplex (heutige Hotelfachschule) steht, sind unterhalb des Seeacherwegs sechs Wohnhäuser als Einzelbauten in einer Reihe auf einer Länge von rund 140 Metern geplant (Häuser B1-B6). Die Häuser mit Holzfassaden auf Natursteinsockel und flachen Satteldächern sind von der vorderen Hangkante leicht zurückversetzt positioniert und in leicht unterschiedlichen Drehungen gesetzt. Die Gebäude bestehen aus einem Sockelgeschoss und zwei bis drei Obergeschossen. Auf dem Niveau des Sockelgeschosses sind die Gebäude durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden. Hangseitig erscheinen die Gebäude zweigeschossig, talseitig dreigeschossig. Die Wiese am Hang unterhalb der Häuser soll als «Magerwiese» mit Beweidung (z.B. durch Schafe) erhalten bleiben, die Wiese oberhalb des Seeacherwegs als «Streuobstwiese» mit Pflanzgärten in der Nähe des Hauses A. Am südlichen Ende der Sechser-Hausreihe wird die Freifläche beim Aussichtspunkt «Känzeli» vergrössert, öffentlich zugänglich gemacht und ins übergeordnete Wanderwegnetz integriert.
- Im Baubereich C sind an der Stelle des freistehenden Wohnhauses (107) aus den 1920ern am Hangfuss zwei Mehrfamilienhäuser (C1 und C2) mit drei Wohngeschossen und einem Attikageschoss vorgesehen. Die Häuser sind als mit Gesimsen und Lisenen gegliederte Volumina in einer kubischen Form und in mineralischer Materialisierung angedacht. Sie sollen sich villenartig in die angrenzende Siedlungsumgebung einfügen.
- Am südlichen Ende des Grundstücks liegt der Baubereich D für eine mögliche Doppelhausbebauung am Reblaubenweg. Über die Gestaltung des Hauses D werden im Richtprojekt nur wenige Angaben gemacht. Das Haus wird neben ein zum Zeitpunkt des Augenscheins im Bau befindliches Wohnhaus auf der Nachbarparzelle gesetzt und soll sich in punkto Körnung an dieses und an die Umgebung anlehnen. Seine Firstlinie ist auf dem Modellfoto unterhalb derjenigen des Nachbarhauses eingeplant, und sie liegt unterhalb der Geländekante des «Känzeli».

Am östlichen Ende des Grundstücks, zwischen der Seestrasse und dem Haus C2, ist vorgesehen, den Althusbach auf einer Länge von gut 40 Metern zu öffnen und zu renaturieren. Der Bach verläuft heute auf dem oberhalb angrenzenden Nachbargrundstück bereits gut 30 Meter oberirdisch, danach aber bis zum Seeufer unterirdisch. Beim Bach ist ein öffentlicher «Bachspielplatz» vorgesehen, der Ausdolung würden allerdings gemäss den Aussagen am Augenschein ein paar Bäume zum Opfer fallen. Die geplante Bachöffnung betrifft mehrheitlich ein kleines Grundstück (Nr. 2206) im Eigentum der Gemeinde Horw, auf dem heute Verteilerkästen stehen. Die Gemeinde ist gemäss den Aussagen am Augenschein der Renaturierung gegenüber positiv eingestellt. Das Einverständnis der unten anliegenden Eigentümer gegen den See hin im Hinblick auf eine weitergehende Renaturierung unterhalb der Seestrasse ist jedoch unsicher.

Im Areal werden neue Fuss- und Wanderwegverbindungen geschaffen und als öffentliche Wege gesichert. Der Seeacherweg soll zukünftig die öffentliche Fusswegverbindung in Nord-Süd Richtung bilden. Die Grünräume auf der Geländeterrasse, am Hang und bei der Örtliegg werden durch einen neuen öffentlichen Fussweg zwischen dem Seeacherweg und der Seestrasse verbunden.

## 5. Beurteilung

Art. 6 NHG legt fest, dass *«durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan wird, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient»* (Abs. 1). *«Ein Abweichen von der ungeschmälereten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen»* (Abs. 2). Gemäss Art. 5 Abs. 1 der VBLN gilt für alle BLN-Objekte der Grundsatz, dass *«die Objekte [...] in ihrer natur- und kulturlandschaftlichen Eigenart und mit ihren prägenden Elementen ungeschmäkert erhalten bleiben»* müssen. Daraus folgt, dass die Auswirkungen von jedem geplanten Vorhaben im Hinblick auf die Einhaltung dieses Grundsatzes, wie er durch die objektspezifischen Schutzziele des BLN-Objektes konkretisiert ist, abgeklärt werden müssen.

Die Horwer Halbinsel ist einer der auffälligsten Landschaftsräume im westlichen Teil des Vierwaldstättersees. Sie ist etwa vom Bürgenstock, von Kehrsiten und von Stansstad sowie auch seeseitig, auch vom Kursschiff, prominent sichtbar. Die landschaftliche Authentizität der Halbinsel wird charakterisiert durch das sanfte, hügelige Kulturlandschaftsmosaik aus Wald, landwirtschaftlich und rebbaulich genutzten Flächen, traditionellen Einzelhofsiedlungen und den Gebäuden des Rebgruts. Im Vordergrund liegt die offene Seefläche, je nach Blickwinkel als Kontrast abgesetzt vor der schroffen Gebirgskulisse des Pilatus oder des Bürgenstocks. In Richtung Nordosten schliesst der anfänglich stark durchgrünte, aber in Richtung Nordosten zunehmend dichter bebaute Siedlungsbereich von Kastanienbaum an. Er wird zunehmend überprägt durch zahlreiche Neubauten mit teilweise grossvolumiger Agglomerationsarchitektur an den sonnigen und aussichtsreichen Hang- und Uferbereichen, insbesondere im Bereich östlich des bewaldeten Weiermattbacheinschnitts und in noch verstärkter Masse nördlich des Althusbaches und der Örtliegg. Zwischen den Einschnitten des Weiermattbaches und des Althusbaches bildet die Hangkante, zwischen der seeseitigen Flanke und der darüber gelegenen sanft geneigten Terrasse von Hinterberg und Dorni, den oberen Abschluss der Bebauung und ermöglicht den Blick auf die grün gebliebenen Kuppen der Horwer Halbinsel. Von der Kuppe mit dem Dickiwald zieht sich über die darunterliegende Geländeterrasse und die darunter folgende seeseitige Flanke ein praktisch unbebauter Grünzug bis zum See bei der Örtliegg. Die einzige Unterbrechung des Grünzugs bildet der Gebäudekomplex St. Chrischona an der Hangkante. Der Gebäudekomplex der heutigen Hotelfachschule dominiert den Hang vom See her, aber auch von oben her versperrt er als Riegel zum Teil die freie Sicht auf die Seelandschaft.

Die geplante Bebauung Chrischona sieht – verteilt auf vier Baufelder – insgesamt zehn Neubaukörper vor anstelle eines grossen bestehenden Gebäudekomplexes und zweier weiterer Bauten (dem Wohnhaus aus den 1920er-Jahren und dem Gewächshaus mit Geräteschuppen). Die neuen Baukörper sind in ihrer Dimensionierung und Körnung wie auch in der vorgesehenen Gebäudehöhe an die umliegende Siedlung angepasst. Besonders zu erwähnen sind die sechs Einzelbauten B1-B6. Diese Häuserreihe nimmt zwar in ihrer gesamten Längenausdehnung gegenüber der heutigen Bebauung etwa 10 Meter mehr Raum im Bereich der Geländekante ein, durch die Zurückversetzung von der Kante nach hinten und durch die Zwischenräume zwischen den Baukörpern entsteht jedoch ein deutlich weniger prägnanter und dominanter Eindruck als heute, sowohl aus der Sicht vom See her wie von oben her betrachtet. Die Materialisierung und die zurückhaltende, dunkle Farbgebung der Gebäude tragen zu diesem Eindruck bei. Das neue Gebäude C1 ersetzt in leicht grösserem Grundriss, aber in gleichbleibender Höhe das Wohnhaus aus den 1920er-Jahren, das bisher nebst dem Chrischona-Komplex als einziges im Grünstreifen zwischen See und Dickiwald-Hügel steht. Das neue Gebäude C2 wird sich ebenfalls in diesen Streifen stellen und damit die Baulücke im Siedlungsgürtel von Kastanienbaum schliessen. Mit ihrer Körnigkeit, ihrer sich den umliegenden Gebäuden unterordnenden Höhe und ihrer Lage in den «Villengärten» mit Baumbestand fügen sich die neuen Gebäude auch mit ihrem kubischen Erscheinungsbild in die gewachsene, heterogene und im Wandel begriffene Siedlungsstruktur von Kastanienbaum ein und stellen die Authentizität dieses siedlungsgeprägten Teils der Horwer Halbinsel nicht in Frage. Diese Beurteilung gilt auch für die Gebäude A und D.

Nach Auffassung der Kommission wird durch das Vorhaben somit insgesamt die vorstehend beschriebene Authentizität der Seen- und Berglandschaft der Horwer Halbinsel (Schutzziel 3.2) und die kleinteilig gegliederte Uferlandschaft (Schutzziel 13.1) nicht beeinträchtigt. Die Kommission erkennt im Gegenteil, dass durch die Auflösung des aktuellen Riegels der Hotelfachschule und den Ersatz durch sechs getrennte Gebäude die Körnigkeit der durchgrünten, mosaikartigen Siedlungsstruktur und die visuelle Durchlässigkeit verbessert werden. Die Siedlungsbegrenzung an der oberen Hangkante wird beibehalten. Der Aussichtspunkt «Känzeli» bleibt erhalten und wird aufgewertet sowie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Das geplante neue Gebäude D schliesst an die bestehende bzw. im Bau befindlichen Bebauung im südwestlichen Hangbereich an und bildet deren Abschluss zum nordöstlich angrenzenden, freibleibenden Steilhang («Magerwiese») unterhalb des Aussichtspunktes «Känzeli». Mit der gegenüber dem zum Zeitpunkt des Augenscheins im Bau befindlichen Gebäude tiefer liegenden Firstlinie bleibt auch die Sichtachse zum See erhalten.

Das Vorhaben ändert nach Auffassung der Kommission nichts am (im betroffenen Gebiet nicht ungestörten) Zusammenspiel zwischen der offenen Seefläche und dem Ufergebiet (Schutzziel 3.3). Es tangiert aus der Sicht der ENHK auch die Wahrnehmung der Schichtrippenlandschaft (Schutzziel 13.3) oberhalb der Hangkante in den Bereichen Dicki und Fondlenhöhe nicht.

Hinsichtlich dem BLN-Schutzziel 3.5 erkennt die Kommission eher eine Verbesserung der Situation durch das Vorhaben. Auch hier fällt der Ersatz des aktuellen Riegels der Hotelfachschule durch mehrere, kleinere Einzelbauten mit begrünten Zwischenräumen um Umgebungen positiv ins Gewicht. Als natürlicher Lebensraum kann im Projektperimeter am ehesten noch das Tobel des Althusbaches bezeichnet werden. Dieses wird durch das Vorhaben höchstens indirekt durch die Nähe des «Quartierplatzes» beim Haus A bzw. des «Waldspielplatzes» bei der alten Scheune tangiert. Andere, zwar nicht natürliche, aber naturnahe Lebensräume der Umgebung werden durch die Neubauten nicht zusätzlich in Anspruch genommen, sondern mit der teilweisen Ausdolung des Althusbaches kleinflächig neu geschaffen.

Die ökologische Vernetzung der Lebensräume (Schutzziel 3.10) wird mit der Bachrenaturierung und der Extensivierung der steilen Hangflanke («Magerwiese») gefördert. Die im Gebiet vorhandenen Amphibien und Reptilien profitieren davon. Eine weitere, markante Verbesserung der Vernetzungssituation würde die Renaturierung des Althusbaches zwischen der Seestrasse und dem See bewirken. Die Kommission rät, diese Chance weiter zu verfolgen und möglichst zu ergreifen. Die Unterbrechung des Gebäuderiegels an der Hangkante trägt ebenfalls zur Vernetzung und physischen Durchlässigkeit bei. Durch das Vorhaben werden keine namhaften landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht (Schutzziel 3.11). Die «Streuobstwiese» mit Pflanzgärten oberhalb des Seeacherwegs bilden dafür neue standorttypische Strukturelemente der Kulturlandschaft (Schutzziel 3.12).

## 6. Schlussfolgerungen und Antrag

Auf der Basis der vorliegenden Unterlagen und der Ergebnisse des Augenscheins einer Delegation kommt die ENHK zum Schluss, dass das Vorhaben – sofern es gemäss den vorliegenden Plänen im Bebauungsplan Chrischona planungsrechtlich verbindlich festgehalten und dementsprechend umgesetzt wird – zu keinen Beeinträchtigungen des BLN-Objektes Nr. 1606 (Teilraum 5) führt, sondern zum Teil sogar die Verminderung von bestehenden Beeinträchtigungen erlaubt.

Die Kommission wünscht über den weiteren Verlauf des Geschäftes orientiert zu werden.

## EIDGENÖSSISCHE NATUR- UND HEIMATSCHUTZKOMMISSION

Der Präsident

Stefan Kölliker

Der wissenschaftliche Mitarbeiter

Marcus Ulber