

# Bebauungsplan Chrischona

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Horw

Stand: öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung



Beilage 14



## **Bearbeitung**

Giovanni Di Carlo

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

Pascal Senn

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

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

Livia Buchmann

Stv. Leiterin Raumplanung, Gemeinde Horw

## **Auftraggeberin**

Gemeinde Horw

Gemeindehausplatz 1

6048 Horw

Titelbild: Perimeter Bebauungsplan (Hintergrundkarte: Geoportal Kanton Luzern)

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

---



# Inhaltsverzeichnis

	<b>Zusammenfassung</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>9</b>
1.1	Ausgangslage	9
1.2	Bestandteile der Vorlage	9
1.3	Zielsetzung der Planung	10
<b>2</b>	<b>Projektorganisation und -ablauf</b>	<b>11</b>
2.1	Organisation	11
2.2	Ablauf	11
2.3	Öffentliche Mitwirkung	11
2.4	Kantonale Vorprüfung	11
2.5	Öffentliche Auflage	11
2.6	Beschluss	11
2.7	Genehmigung	11
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
3.1	Planungsgebiet	12
3.2	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler	12
3.3	Kantonaler Richtplan	14
3.4	Agglomerationsprogramm Luzern	15
3.5	Regelwerk LuzernSüd	16
3.6	Teilrichtplan Siedlungslenkung	16
3.7	Planungsbericht Tourismusentwicklung	17
3.8	Kommunale Nutzungsplanung	18
3.9	Teiländerung der Nutzungsplanung	20
3.10	Öffnung des Althusbachs	21
3.11	Umwelt	22
3.12	Archäologie	23
<b>4</b>	<b>Zentrale Sachthemen</b>	<b>24</b>
4.1	Richtprojekt	24
4.2	Freiraumkonzept	26
4.3	Naturobjekte	29
4.4	Massgebendes Terrain	29
4.5	Mobilität	30
4.6	Gutachten ENHK	32
4.7	Klimaanalyse	33
4.8	Entsorgung	34
4.9	Entwässerung	34
4.10	Energie	35
4.11	Lärmbeurteilung	36
4.12	Bodenschutzkonzept	36
4.13	Mehrwertausgleich	37
<b>5</b>	<b>Erläuterung der Bestimmungen</b>	<b>38</b>
<b>6</b>	<b>Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV</b>	<b>44</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>45</b>

## **Beilagen**

Beilage 1: Richtkonzept vom 14. Mai 2025, rev. 19. Dezember 2025

Beilage 2: Landschaftsbericht Richtprojekt vom 18. Juni 2025

Beilage 3: Mikroklimaanalyse vom 4. November 2025

Beilage 4: Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 2. Februar 2026

Beilage 5: Bodenschutzkonzept vom vom 3. Juli 2025

Beilage 6: Lärmschutznachweis vom 8. Mai 2025, rev. 18. Juni 2025

Beilage 7: Fachbericht Energie und Klimaanpassung vom 7. November 2025

Beilage 8: Schlussbericht Mehrwertermittlung vom 28. Mai 2025

Beilage 9: Gutachten ENHK vom 11. November 2024



# Zusammenfassung

Das Areal des ehemaligen Kurheims Chrischona im Horwer Ortsteil Kastanienbaum, das heute von einer Hotelfachschule genutzt wird, soll zu einem hochwertigen Wohnquartier transformiert werden. Aufgrund der ungünstigen Grundstruktur und Erschliessungstypologie der Bestandesbauten sowie einer besseren Einfügung ins Landschaftsbild sind Neubauten vorgesehen. Die heutige Eigentümerin, die AWS Chrischona AG, möchte deshalb anstelle des 130 Meter langen Gebäuderiegels aus den 1950er-Jahren verschiedene kleinere Wohnbauten erstellen, die sich in individueller Reaktion auf den unmittelbaren Kontext in die Landschaft und die angrenzenden Siedlungsstrukturen einfügen. Dabei sollen auch für die Gesamtbevölkerung mit der Sicherung und Aufwertung des Aussichtspunkts Känzeli und unterschiedlichen landschaftlichen Aufwertungen spürbare, langfristige Mehrwerte entstehen.

## **Die Ausgangslage: Sorgfältige Planung für eine sensible Lage**

Das etwa 36'600 Quadratmeter grosse Areal liegt heute in der Sonderbauzone Tourismus und ist mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. Letzteres unter anderem, da es in einem landschaftlich sensiblen Gebiet liegt, das im Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN) erfasst ist. Daher ist bei der baulichen Entwicklung besondere Sorgfalt erforderlich, die nötigen Qualitäten sind mit dem Bebauungsplan sicherzustellen. Die vorgesehene hochwertige Entwicklung ist auch im Interesse der Gemeinde, da es das Gebiet qualitativ nach innen weiterentwickelt und einer bedarfsgerechten Nutzung zuführt. Zudem haben Gemeinde- und Einwohnerrat bereits 2017 mit dem Planungsbericht Tourismusedwicklung festgehalten, dass eine Abkehr von der touristischen Nutzung, die teils zu Konflikten mit der Nachbarschaft führt, auf dem Grundstück vorstellbar sei – unter der Bedingung, dass ein nachhaltiger öffentlicher Mehrwert entsteht. Um das Bauvorhaben nutzungsplanerisch umzusetzen, ist eine Teilländerung der Nutzungsplanung erforderlich; der zugehörige Prozess läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren. Beide Verfahren sind eng aufeinander abgestimmt.

## **Schritt für Schritt zur optimalen Lösung**

Den Grundstein des vorliegenden Bebauungsplans legte ein Workshopverfahren, in dem fünf interdisziplinäre Teams aus Architektur und Landschaftsarchitektur 2020/21 verschiedene Entwürfe für die Transformation erarbeiteten. Die Jury empfahl den Entwurf von Meletta Strebel Architektur / Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur zur Weiterbearbeitung. Dieser wurde in engem Austausch mit den Schutzverbänden und der Gemeinde bis 2025 zum Richtprojekt ausgearbeitet, das die Basis für den vorliegenden Bebauungsplan bildet.

## **Eine feinkörnige Bebauung für eine vielfältige Landschaft**

Der Bebauungsplan sieht eine Lösung vor, die differenziert auf die bestehenden Landschaftsräume, -nutzungen und -bilder, auf Sichtachsen und Durchblicke zum See, aber auch auf die bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld reagiert: Alle Gebäude liegen als Einzelbauten so in den Freiräumen, dass die Vernetzungsachsen, die Blickbezüge zum See und der Eindruck der durch die Siedlung fliessenden Landschaft gewahrt bleiben; wertvolle Freiräume bleiben grossflächig unbebaut. Konkret wird auf dem flacheren Geländestreifen oberhalb der Seestrasse, wo in der Nachbarschaft bereits ältere Villen in grosszügigen Villengärten stehen, diese Typologie mit zwei freistehenden Neubauten mit Garten (Gebäude C 1 und C2) fortgeführt. Am südlichen Ende des Reblaubenwegs wird die dortige Bebauung um ein weiteres Ein- bis Dreifamilienhaus ergänzt (Gebäude D). Auf der flachen Geländeterrasse unterhalb des Seeacherwegs entstehen sechs locker gruppierte Neubauten, die sich dank ihrer Höhenstaffelung gut in den Hang eingliedern,

nördlich davon oberhalb des Seeacherwegs ein weiterer Einzelbau, der dank seiner Grösse und Ausrichtung ein stimmiges Ensemble mit dem bestehenden Bauernhof bildet. Die steilere Geländeflanke unterhalb des Tobels des Althusbachs bleibt unbebaut, ebenso der Wiesenhang zwischen den Gärten des Baubereichs B und dem Reblaubenweg. Dieser Bereich wird mit Trockenmauern und Magerwiese aufgewertet und mit einem Panoramaweg erschlossen. Als Pendant zur Aussichtskanzel im Süden des Perimeters sind nördlich sowie am Reblaubenweg Flächen für Aufenthalt-, Spiel- und Freizeitanlagen vorgesehen.

### **Positive Stellungnahme der ENHK**

Bereits 2024 wurde der Entwurf des Richtprojekts der Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zur Prüfung vorgelegt und von dieser positiv beurteilt. Gemäss ENHK verbessert die aufgelockerte, landschaftsverträglich Struktur die Einbettung der Bebauung in die Umgebung im Vergleich zum bestehenden Bau und das landschaftliche Erscheinungsbild wird gestärkt. Der Planungsbericht zeigt darüber hinaus auch für die weiteren relevanten Sachthemen von der Terraingestaltung über Freiraum, Mobilität Klima und Energie bis zu Bodenschutz und Lärm in den entsprechenden Kapiteln auf, sodass der Bebauungsplan den gesetzlichen und qualitativen Anforderungen genügt.

---

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Im Gebäudekomplex des ehemaligen Kurheims St. Chrischona befindet sich heute die Hotelfachschule IMI. Die Eigentümerin, die AWS Chrischona AG, beabsichtigt, das rund 30'000 m<sup>2</sup> grosse Gelände neu zu entwickeln. Neben neuem Wohnraum sollen grosszügige, ökologisch hochwertige Freiräume geschaffen und ein öffentlicher Aussichtspunkt realisiert werden.

Bereits 2017 hielt der Gemeinderat im «Planungsbericht Tourismusentwicklung» fest, dass eine nichttouristische bauliche Entwicklung unter der Bedingung eines nachhaltigen öffentlichen Mehrwerts möglich sei. Dieser wurde von 2020 bis 2021 im Rahmen eines begleiteten Projektverfahrens konkretisiert: Fünf interdisziplinäre Planungsteams, bestehend aus Architekt\*innen sowie Landschaftsarchitekt\*innen, erarbeiteten im Frühling 2020 erste Entwürfe für die Transformation des Gebiets. Zwei Entwürfe wurden bis Frühling 2021 vertieft. In dieser Phase fand ein Austausch mit den Schutzverbänden statt, deren Anregungen insbesondere die bauliche Dichte, die Erscheinung der Neubauten sowie den ortsbezogenen Charakter der Bautypologie betrafen.

Der Entwurf von Meletta Strebel Architekten AG, Luzern/Zürich, in Zusammenarbeit mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten AG, Zürich, wurde vom Begleitetem Gremium einstimmig als Bestprojekt ausgewählt. Damit wurde das begleitete Projektverfahren abgeschlossen. Der Entwurf wurde anschliessend zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Im November 2024 führte die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) einen Augenschein vor Ort durch und beurteilte das Richtprojekt positiv: Es führt zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, das zum Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) gehört. Teilweise werden bestehende Beeinträchtigungen durch den heutigen Gebäudekomplex sogar vermindert. Das Richtprojekt wurde bis Sommer 2025 vertieft und abgeschlossen.

Damit liegen die notwendigen Grundlagen vor, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Richtprojekts zu schaffen. Dazu gehört die Teilrevision der Nutzungsplanung, mit der das Grundstück von der Sonderbauzone Tourismus in Wohnzonen und mehrere Grünzonen umgezont wird. Andererseits ist ein Bebauungsplan zu erarbeiten, der der rechtskräftigen Bebauungsplanpflicht nachkommt und die Überbauung des Gebiets im Detail regelt. Der vorliegende Planungsbericht bezieht sich auf den Bebauungsplan; die Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgt parallel.

## 1.2 Bestandteile der Vorlage

Folgende Dokumente sind Bestandteil des Bebauungsplans Chrischona:

- Situationsplan 1:1'000 (grundeigentümergebunden)
- Sonderbauvorschriften SBV (grundeigentümergebunden)
- Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; orientierend)

Weitere wegweisende Grundlagen Bebauungsplan sind:

- das Richtprojekt vom 14. Mai 2025, rev. 19. Dezember 2025
- der Landschaftsbericht Richtprojekt vom 18. Juni 2025
- die Mikroklimaanalyse vom 4. November 2025
- das Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 17. Juni 2025
- das Bodenschutzkonzept vom 3. Juli 2025
- der Lärmschutznachweis vom 8. Mai 2025, rev. 18. Juni 2025
- der Fachbericht Klimaanpassung und Energie vom 7. November 2025

### 1.3 Zielsetzung der Planung

Mit dem BP werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Bauliche Neuentwicklung des Gebiets Chrischona als Wohnquartier mit hoher Qualität in Architektur, Freiraum und Erschliessung,
- Besonders gute Einpassung ins kleinteilige Ortsbild und ins Landschaftsbild von nationaler Bedeutung,
- Realisierung von differenzierten, sorgfältig gestalteten und ökologisch wertvollen Grünräumen, die der ökologischen Vernetzung dienen und landschaftlich sensible Hanglagen freihalten,
- Erhalt und Aufwertung des öffentlichen Aussichtspunkts «Känzeli» und Gewährleistung einer angemessenen Aussicht zum See,
- Sicherstellung einer öffentlich zugänglichen Fusswegverbindung zwischen Seacherweg und Seestrasse,
- Raumsicherung für die allfällige Öffnung des Althusbachs.

Dabei werden die wesentlichen Anforderungen aus Sicht der Gemeinde eingearbeitet, insbesondere aufgrund der jüngst erfolgten Teiländerung der Nutzungsplanung 2021.

---

## 2 Projektorganisation und -ablauf

### 2.1 Organisation

Planungsteam Bebauungsplan:

- **Gemeinde Horw**: Auftraggeberin und Planungsträgerin
- **AWS Chrischona AG**, Luzern: Beteiligung am Planungsprozess, Grundeigentümerin und Auftraggeberin für Richtprojekt
- **MSA Meletta Strebel Architekten AG**, Luzern und **Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH**, Zürich: Verfasser\*innen Richtprojekt
- **Metron Raumentwicklung AG**, Brugg: fachliche Unterstützung der Gemeinde, Ausarbeitung Bebauungsplan

### 2.2 Ablauf

Der Ablauf der Planungsarbeiten richtet sich nach § 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern und gliedert sich in drei Phasen.

In der ersten Phase wurde mit der Gemeinde und unter Einbezug der Grundeigentümerschaft der Bebauungsplan erarbeitet. Die dazu notwendigen Grundlagen haben externe Partner und die Grundeigentümerschaft erarbeitet.

Die zweite Phase beinhaltet das formelle Verfahren. Sie startet mit der Freigabe des Bebauungsplans durch den Gemeinderat für die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung. Im Anschluss werden die Unterlagen anhand der Rückmeldungen der Mitwirkenden und der kantonalen Fachstellen bereinigt. Es folgen die öffentliche Auflage und gegebenenfalls die Verhandlung von Einsprachen. Nach der erneuten Bereinigung der Unterlagen aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auflage beschliesst der Einwohnerrat den Bebauungsplan.

Die dritte Phase umfasst die Aufbereitung der Unterlagen und die Eingabe zur Genehmigung durch den Regierungsrat.

### 2.3 Öffentliche Mitwirkung

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

### 2.4 Kantonale Vorprüfung

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

### 2.5 Öffentliche Auflage

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

### 2.6 Beschluss

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

### 2.7 Genehmigung

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

# 3 Rahmenbedingungen

## 3.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst einen Grossteil des Grundstücks Nr. 59. Dieses liegt auf der Halbinsel Horw im Ortsteil Kastanienbaum. Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Ortszentrum von Horw sowie die Bahnhöfe von Horw und Luzern sind mit dem Velo sowie mit dem öffentlichen Verkehr in rund 15 bis 25 Minuten erreichbar. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in Kastanienbaum; im Gebiet Dorni sowie bei der Schiffstation. Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Zentrum von Horw in rund sieben Minuten und der Autobahnanschluss Luzern-Horw in rund zehn Minuten erreichbar. Der Vierwaldstättersee liegt nur wenige Gehminuten vom Planungsgebiet entfernt. Entlang der Seestrasse befinden sich verschiedene Anlagen für die Freizeitnutzung, wie kleinere Badeplätze sowie Spazier- und Velowege. Das Strandbad Horw liegt sowohl mit dem Velo als auch dem MIV rund zehn Fahrminuten entfernt.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Hintergrundkarte: map.geo.admin.ch)

## 3.2 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

Die Horwer Halbinsel und damit auch das Planungsgebiet liegen innerhalb des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN). Dieses Inventar umfasst die landschaftlich, naturkundlich und kulturhistorisch wertvollsten Gebiete der Schweiz. Sie sind nicht nur bedeutende Erholungsräume, sondern vermitteln auch wichtige erdkundliche, biologische und geschichtliche Zusammenhänge. Als Identitätsträgerinnen wirken diese Landschaften prägend und sind auch für den Tourismus von grosser Bedeutung. Bund und Kantone sind daher gesetzlich verpflichtet, den natur- und kulturlandschaftlichen Charakter sowie die prägenden Elemente dieser Gebiete zu erhalten.



Abbildung 2: Gebiet Chrischona aus der Luft  
(Quelle: air-view®)

Die Horwer Halbinsel gehört zum BLN-Objekt Nr. 1606 «Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi» und liegt innerhalb des Teilraums 5 «Westliche Seebuchten». Die Schutzziele des BLN-Objekts sind nachfolgend aufgeführt. Die Schutzziele, die für das vom Vorhaben betroffene Gebiet relevant sind, sind grün hervorgehoben:

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.

Tabelle 1: Schutzziele BLN-Objekt Nr. 1606

Da im Rahmen der Transformation des Planungsgebiets auch die Ausdolung des Althusbachs langfristig weiterverfolgt wird und dieser den Gewässerschutzbereich Ao betrifft, bedürfen die Planung und die spätere Realisierung entsprechender Bewilligungen. Dies betrifft einerseits den Gewässerraum gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) und andererseits den Gewässerschutzbereich Ao gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG.

Die Planung berührt die Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Vor diesem Hintergrund wurde gestützt auf Art. 7 NHG ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) eingeholt. Dieses Gutachten beurteilt, ob durch das Vorhaben die natur- und kulturlandschaftliche Eigenart sowie die prägenden Elemente des BLN-Objekts erhalten bleiben und bildet eine wesentliche Grundlage für die Interessenabwägung durch die zuständigen Entscheidbehörden. Das eingeholte Gutachten ist insgesamt positiv und attestiert, dass das Vorhaben «zu keinen Beeinträchtigungen des BLN-Objekts (...) führt, sondern zum Teil sogar die Verminderung von bestehenden Beeinträchtigungen erlaubt.» (vgl. Kapitel 4.6).

### **3.3 Kantonaler Richtplan**

Gestützt auf die Volksabstimmung vom 3. März 2013 hat der Bundesrat das teilrevidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt. Das RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiterentwickelt werden, beispielsweise durch verdichtetes Bauen, die Schliessung von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Die neuen Bundesvorgaben wurden mit dem kantonalen Richtplan 2015 umgesetzt und im Juni 2016 durch den Bundesrat genehmigt. Der kantonale Richtplan befindet sich derzeit in Gesamtrevision. Die öffentliche Auflage des Richtplanentwurfs erfolgte im Herbst 2025.

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Horw eine urbane Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse und im Raum der Luzerner Agglomeration. Die Hauptentwicklungssachse verzeichnet das grösste Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und bildet das Rückgrat für die weitere Entwicklung des Raums. Die Agglomeration Luzern ist Teil des Metropolitanraums Zürich und Drehscheibe der Zentralschweiz.

Die Gemeinde Horw ist der Gemeindekategorie Zentrum Z3 (urbane Gemeinde an Zentren) zugewiesen. Damit ist sie als Gemeinde in unmittelbarer Nähe und mit starkem siedlungstypologischem Zusammenhang zur Stadt Luzern (Zentrum Z1) sowie als Gemeinde mit dem ÖV-Verknüpfungspunkt Luzern Nord klassiert. Für die Z3-Gemeinde liegen die räumlichen Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte in der Stärkung der Zentrumsfunktion, der Schaffung urbaner Qualitäten, der Abstimmung überkommunaler, bedeutsamer, städtebaulicher Entwicklungen, der Förderung einer hohen bis sehr hohen Dichte und der Umsetzung der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte.

---

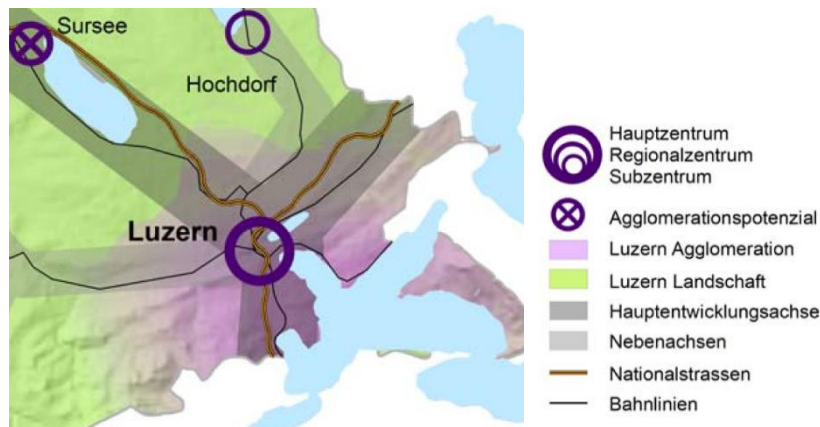


Abbildung 3: Raum-, Achsen- und Zentrumsstrukturen, kt. Richtplan Luzern (Stand 2015)

Im kantonalen Richtplan ist der Ortsteil Kastanienbaum als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die gesamte Halbinsel Horw ist als Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN) definiert. Vom Winkel zu Kastanienbaum ist eine Vernetzungsachse für Kleintiere eingetragen.

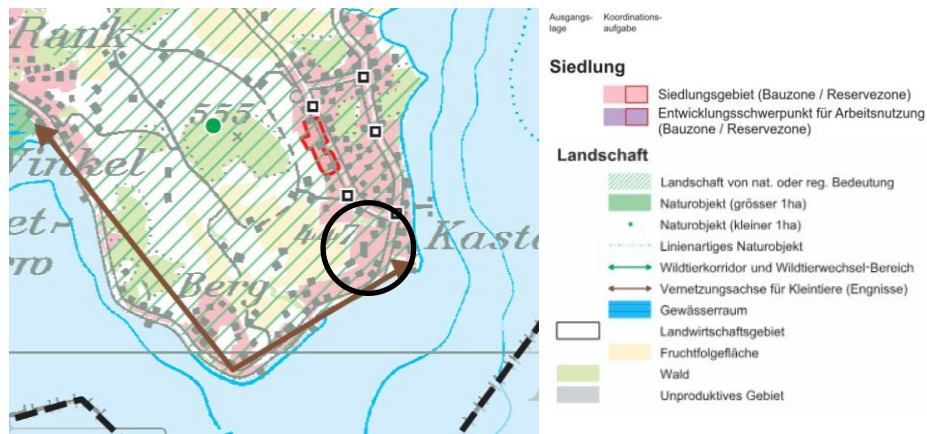


Abbildung 4: Ausschnitt kt. Richtplankarte Luzern, Gebiet Chrischona schwarz eingekreist (Stand 2015)

### 3.4 Agglomerationsprogramm Luzern

Das Agglomerationsprogramm ist ein Instrument, mit dem Agglomerationsgemeinden ihre Siedlungs- und Verkehrsentwicklung grenzüberschreitend koordinieren. Dabei stehen die Siedlungsentwicklung nach innen, nachhaltige Verkehrsabwicklung, Attraktivitätssteigerung für die Wirtschaft sowie die Schonung der Umwelt im Vordergrund. Das Agglomerationsprogramm der 4. Generation ist abgeschlossen und die Massnahmen werden in den nächsten Jahren umgesetzt. Das Programm der 5. Generation wurde beim Bund zur Prüfung eingereicht und baut auf den vier Vorgängerversionen auf.

Im Zukunftsbild 2040 des Agglomerationsprogramms ist das Siedlungsgebiet dem «Kernergänzungsraum der Agglomeration» zugewiesen. Aus diesem sind folgende Inhalte relevant:

- Die Siedlungs- und Bauformen weisen eine hohe Qualität auf und sind ressourcenschonend.

- Der Siedlungsraum ist klimaangepasst und die Siedlungsränder sind unter dem Aspekt der Biodiversität und des Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft gestaltet.
- Die Gewässerräume stellen für die Erholung qualitätsvolle Räume dar, die siedlungsnahen Erholungsräume sind mit dem Fuss- und Veloverkehr rasch und bequem erreichbar.

Das Agglomerationsprogramm enthält keinen konkreten Handlungsbedarf für das Gebiet Chrischona, mit Ausnahme des Aufwertungsbedarfs von Gewässerräumen sowie des Uferbereichs auf der Horwer Halbinsel.

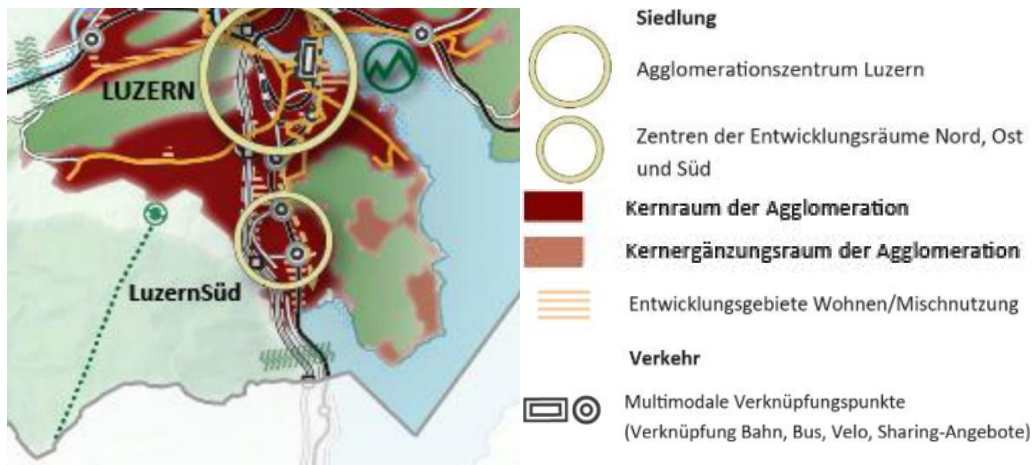


Abbildung 5: Ausschnitt AP 5. Generation, Zukunftsbild 2040

### 3.5 Regelwerk LuzernSüd

Seit 2010 koordinieren die Gemeinden Horw und Kriens sowie die Stadt Luzern die Entwicklungen im dynamischen und gemeindeübergreifenden Raum LuzernSüd. Als Grundlagen 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 wurden 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 am 19. Oktober 2021 vom Regierungsrat genehmigt. Das Gebiet Chrischona liegt ausserhalb des Perimeters des Regelwerks.

### 3.6 Teilrichtplan Siedlungslenkung

Das Planungsgebiet liegt gemäss Teilrichtplan Siedlungslenkung ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinien und ist mit einem Stern gekennzeichnet: Dabei handelt es sich um Gebiete, deren Entwicklung einen frühen Koordinationsstand aufweist und die aus diesem Grund zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Teilrichtplans nicht berücksichtigt werden konnten. Mit der parallellaufenden Teiländerung der Nutzungsplanung schafft die Gemeinde die notwendigen Grundlagen für die Aufnahme des Planungsgebiets innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien und die entsprechende Anpassung des Teilrichtplans Siedlungslenkung.

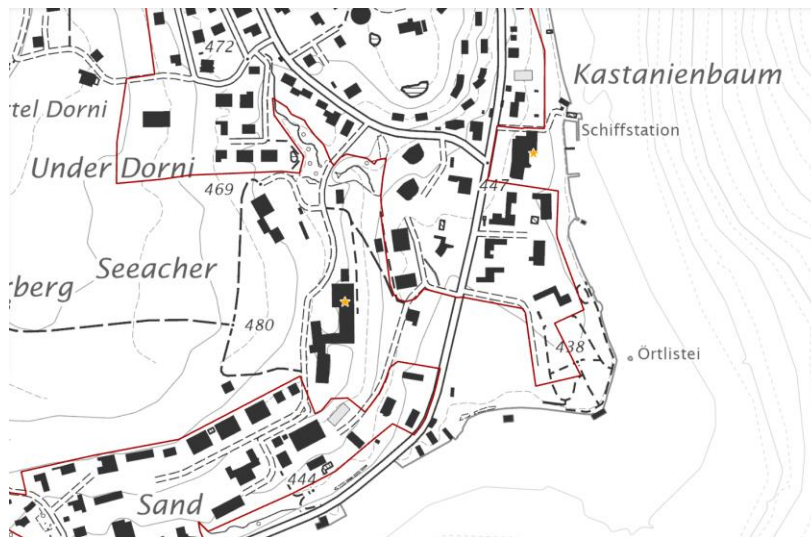


Abbildung 6: Ausschnitt Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030

### 3.7 Planungsbericht Tourismusentwicklung

Die rechtskräftige Zonierung wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung in den Jahren 2006–2010 eingeführt. Damals konnte eine Fortführung der touristischen Nutzung des Areals nicht abschliessend beurteilt werden. Mit der Analyse und Potenzialabschätzung der Hochschule Luzern, Institut für Tourismusentwicklung, wurde jedoch eine erste fachliche Grundlage geschaffen. Darauf aufbauend erarbeitete der Gemeinderat den Planungsbericht Tourismusentwicklung.

Zusammenfassend hält der Bericht fest, dass das touristische Potenzial der Gemeinde in der Schaffung guter Rahmenbedingungen für die bestehenden Hotelbetriebe und der möglichen Wiederinbetriebnahme der Hotelanlage St. Niklausen liegt. Für das Gebiet Chrischona wird festgehalten, dass die heutige Nutzung als Hotelfachschule wiederholt zu Konflikten mit der Nachbarschaft führte. Auch bei einer Fortführung der touristischen Nutzung, etwa als Hotelbetrieb, wäre weiterhin mit Nutzungskonflikten, insbesondere durch das Verkehrsaufkommen, zu rechnen. Die periphere Lage und die beschränkte Erschliessung sprechen ebenfalls gegen eine touristische Nutzung.

Der Gemeinderat und der Einwohnerrat zeigten sich deshalb grundsätzlich offen für eine Umzonung in eine Wohnzone, unter der Voraussetzung, dass mit dem Bebauungsplan ein dauerhafter und signifikanter Mehrwert für die Öffentlichkeit geschaffen wird. Im Planungsbericht Tourismusentwicklung wird dieser öffentliche Mehrwert wie folgt konkretisiert:

- Freihaltung des Gebiets westlich des Seeacherwegs von Bauten
- Nutzung des Seeacherwegs als Panoramaweg
- Öffentliche Nutzung bzw. Verbindung vom Seeacherweg zur Seestrasse
- Förderung der ökologischen Vernetzung

Der Planungsbericht wurde vom Einwohnerrat am 26. Oktober 2017 zustimmend zur Kenntnis genommen.

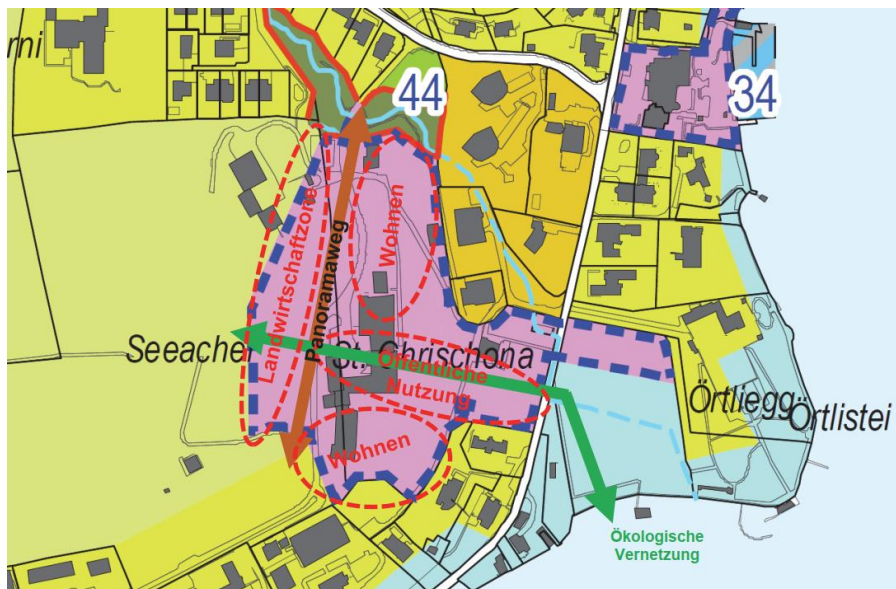


Abbildung 7: Ausschnitt Chrischona aus dem Planungsbericht Tourismusentwicklung

### 3.8 Kommunale Nutzungsplanung

Instrumente der kommunalen Nutzungsplanung sind die Zonenpläne A und B sowie 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 gesamte Gemeindegebiet und spezifische Vorschriften 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 Bau- und Zonenreglement, die Naturschutzverordnung und das Aussichtsschutzreglement. Festgelegt wurden zudem die Gewässerräume; in diesem Zuge wurden mehrere Gewässerbaulinien aufgehoben. Am 3. März 2024 hat die Stimmbewölkerung die Teilrevision der Ortsplanung gutgeheissen, die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte im Frühling 2025.

#### Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan A der Gemeinde Horw befindet sich das Planungsgebiet vollständig in der Sonderbauzone Tourismus und ist mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. Die Sonderbauzone Tourismus dient gemäss dem BZR dem Aus- und Aufbau von Tourismuseinrichtungen wie Hotels und Restaurants sowie Anlagen zur Naherholung. Wohnen ist in untergeordnetem Mass gestattet, wenn dadurch der Gesamtcharakter der Sonderbauzone Tourismus erhalten bleibt.

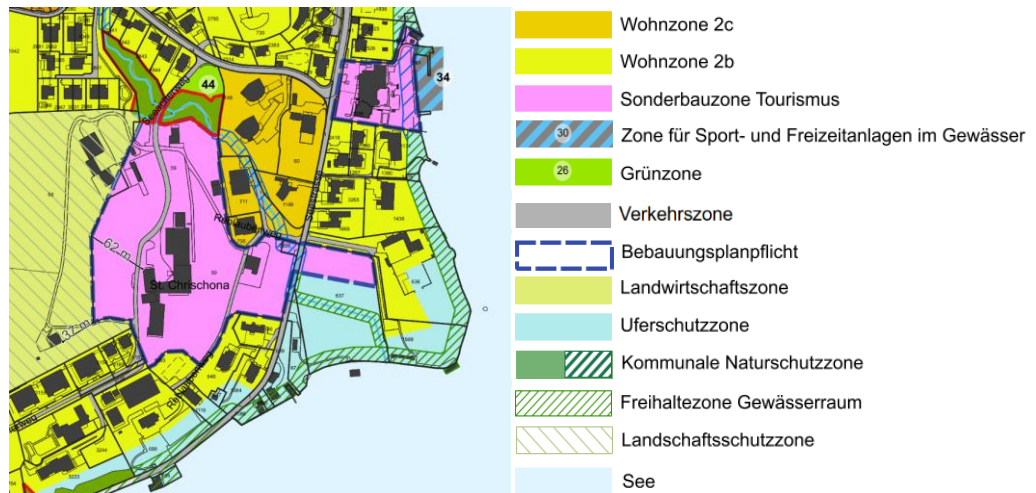


Abbildung 8: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan A, Datum 09.09.2021

**Zonenplan B**

Gemäss Art. 27 BZR sind Naturobjekte in der Naturschutzverordnung festgesetzt und im Zonenplan B bezeichnet. Im Planungsgebiet liegen die Einzelbäume Nr. 43, 95 und 97. Ferner liegt auf dem Rand des Perimeters ein Teil der Hecke Nr. 87. Sie sind gemäss der Naturschutzverordnung zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

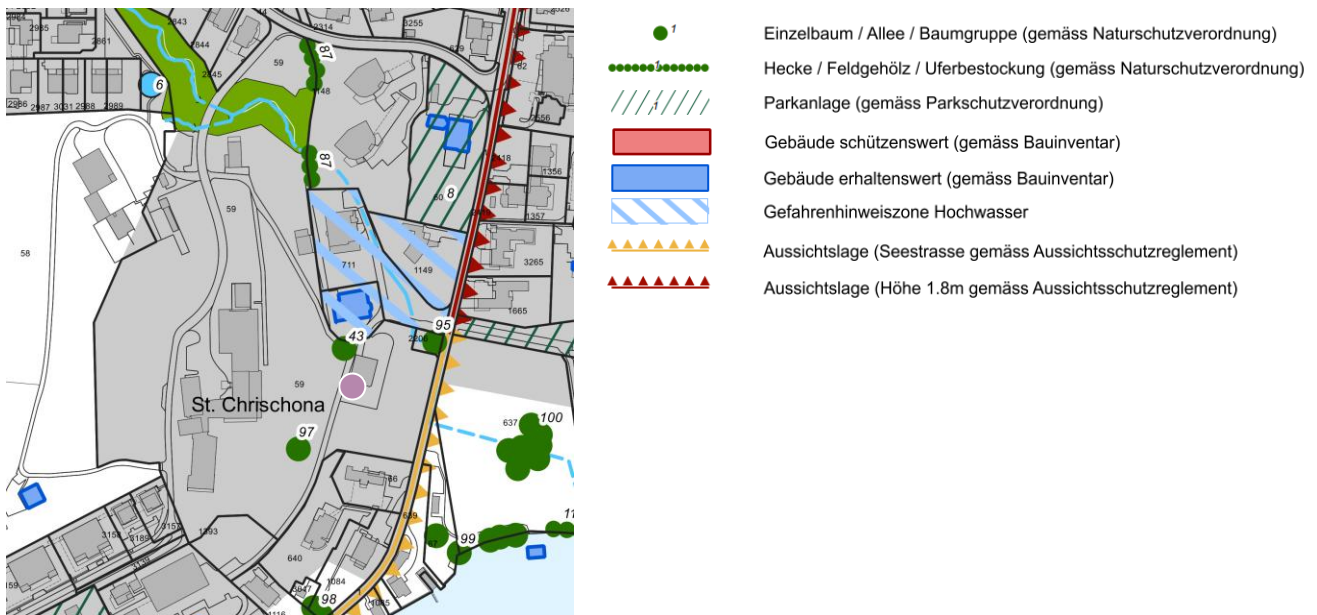


Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan B und Verortung der bestehenden Kastanie

Darüber hinaus enthält der Zonenplan B einen Eintrag zum Schutz der Aussichtslage ab der Seestrasse. Der Eintrag entfaltet gemäss Aussichtsschutzreglement jedoch nur für die Ostseite der Seestrasse eine Wirkung und tangiert den Bebauungsplan nicht.

**Gewässerraum**

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 wurde der Gewässerraum in der gesamten Gemeinde festgelegt. Im Planungsperimeter liegt der Gewässerraum des Althusbachs am östlichen Rand und ragt geringfügig in des Baufeld C hinein. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat erwuchs der Gewässerraum im Frühling 2025 in Rechtskraft. Gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung dürfen darin nur

standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig und es ist eine extensive Gestaltung vorzusehen. Die bestehende Bestockung ist zu erhalten, während dem Bau zu schonen und mit gewässergerechten, einheimischen Gehölzen zu bestocken.

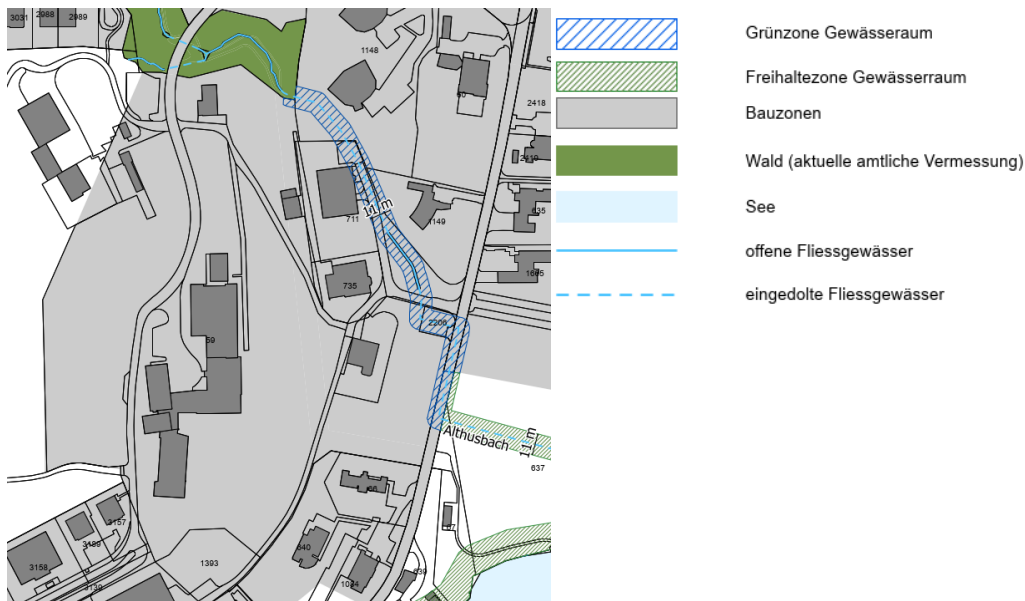


Abbildung 10: Ausschnitt Gewässerraumkarte Halbinsel

### 3.9 Teiländerung der Nutzungsplanung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans wird die Teiländerung der Nutzungsplanung vorgenommen. Sie schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Transformation des Planungsgebiets zu einem Wohngebiet, indem die rechtskräftige Sonderbauzone Tourismus in Wohnzonen umgezont wird. Der Entwurf der Teiländerung der Nutzungsplanung stützt sich einerseits auf den Planungsbericht Tourismusentwicklung vom 7. September 2017, die Grundsätze der räumlichen Entwicklung, die im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 als Leitschnur dienten sowie auf das Richtprojekt. Weiter berücksichtigt die Teiländerung der Nutzungsplanung die Lage des Planungsgebiets im BLN-Inventar.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung sieht eine grossflächige Umzonung landschaftlich sensibler Hanglagen und wichtiger Freiräume in die Grünzone vor. Dadurch werden diese Bereiche langfristig von Überbauungen freigehalten. Die Baufelder A, B und C werden der Wohnzone W2c zugewiesen, das Baufeld D der Wohnzone W2b. Damit wird die Zonierung der angrenzenden Quartiere aufgenommen und schlüssig weitergeführt bzw. abgerundet. Ausserdem nimmt die Teiländerung kleinräumige Anpassungen am Bebauungsplanperimeter und den Bauzonen vor.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung und der Bebauungsplan sind aufeinander abgestimmt. Sie stellen sicher, dass der Bebauungsplan der gängigen Praxis im Kanton Luzern entspricht und gegenüber der Regelbauweise in den Wohnzonen W2b und W2c höchstens eine rund 40 % höhere Ausnützung und zwei zusätzliche Geschosse zulässt. Der Bebauungsplan konsumiert diese Mehrausnützung allerdings nicht (vgl. Nachweis der ÜZ in Kapitel 5).

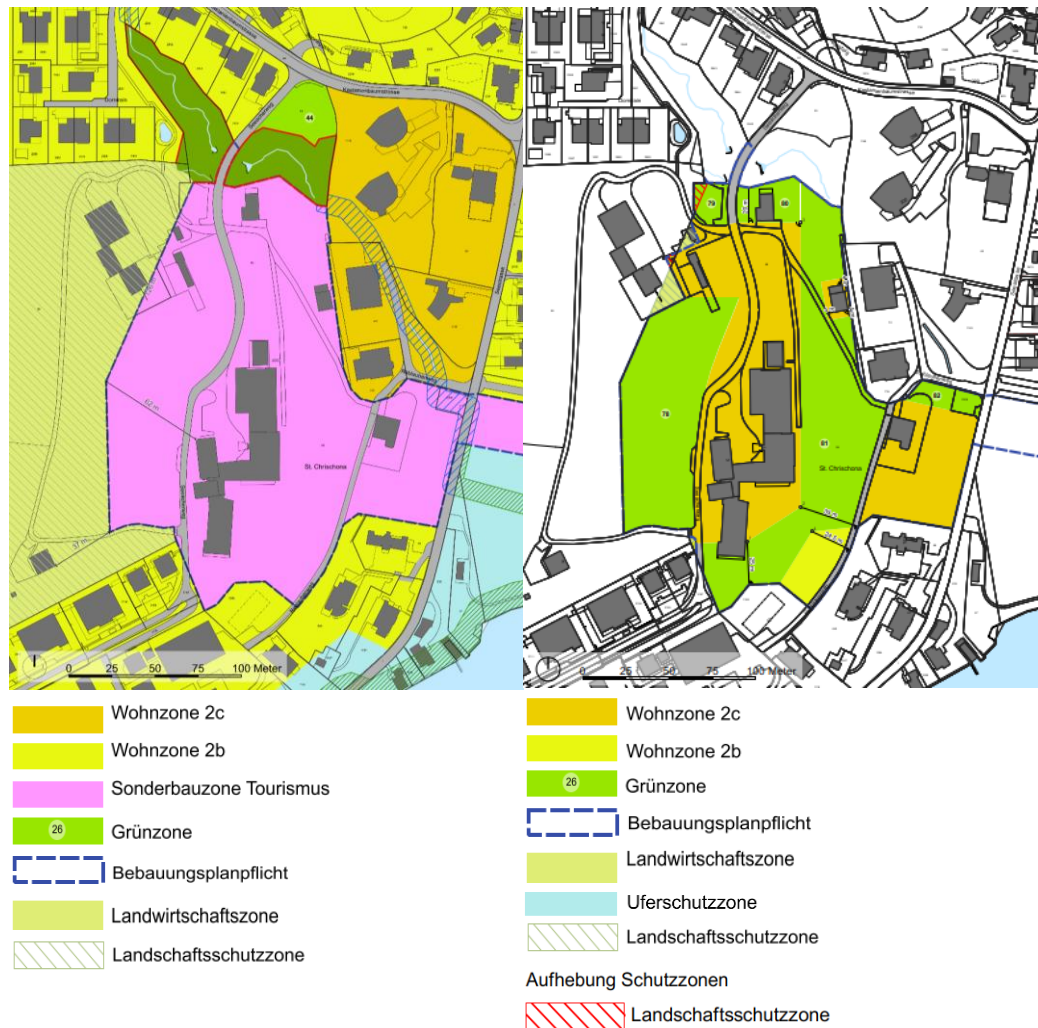


Abbildung 11: Vergleich rechtskräftiger Zonenplan A (links) und Teilrevision der Nutzungsplanung (rechts)

### 3.10 Öffnung des Althusbachs

Der Althusbach soll langfristig bis zum Vierwaldstättersee offengelegt werden. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie befindet sich in Erarbeitung. Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass während der Ausarbeitung des Bebauungsplans noch kein konkretes Projekt für die Ausdolung vorliegen wird. Die beiden Planungen sind jedoch aufeinander abgestimmt: Im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass der für die künftige Offenlegung erforderliche Bereich nicht durch Bauten oder Anlagen blockiert wird.

Für die Ausdolung und das spätere Bauprojekt im Baufeld C des Bebauungsplans verbleibt ein Abstimmungsbedarf mit dem am ausgedolten Althusbach vorgesehenen Spielplatz sowie mit der benachbarten Parzelle Nr. 2206, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet und eine unterirdische Retentionsanlage umfasst.



Abbildung 12: Freizuhaltender Bereich für die Ausdolung des Althusbachs

### 3.11 Umwelt

#### Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt nicht in Gewässerschutzzonen, -arealen oder -bereichen.

#### Altlasten / Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

Der Kataster der belasteten Standorte weist im Perimeter keinen belasteten Unfall-, Betriebs- oder Ablagerungsstandort aus. Im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen sind allerdings Bereiche mit diffusen Belastungen (Altbaugebiete) aufgeführt; sie kommen insbesondere zwischen dem Reblaubenweg und der Seestrasse vor. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte auch die Ausarbeitung des Bodenschutzkonzepts (vgl. Kap. 4.8).



Abbildung 13: Prüfperimeter Bodenverschiebung (Quelle: kantonales Geoportal)

#### Störfall-/Risikovorsorge

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

### Fruchtfolgefleichen

Gemäss der Karte Fruchtfolgefleichen (FFF) befinden sich innerhalb des Planungsgebiets Böden in Qualität, die zu 100% an FFF angerechnet werden können. Die betreffende Fläche zählt allerdings nicht zur Kontingentsfläche: es handelt sich um Flächen, die aus bodenkundlicher Sicht den Anforderungen an die FFF-Qualität genügen. Die Fläche ist gemäss Auskunft des rawi vom 30. September 2025 informativer Natur und muss im Rahmen des Bebauungsplans und der parallel laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung nicht beachtet werden.

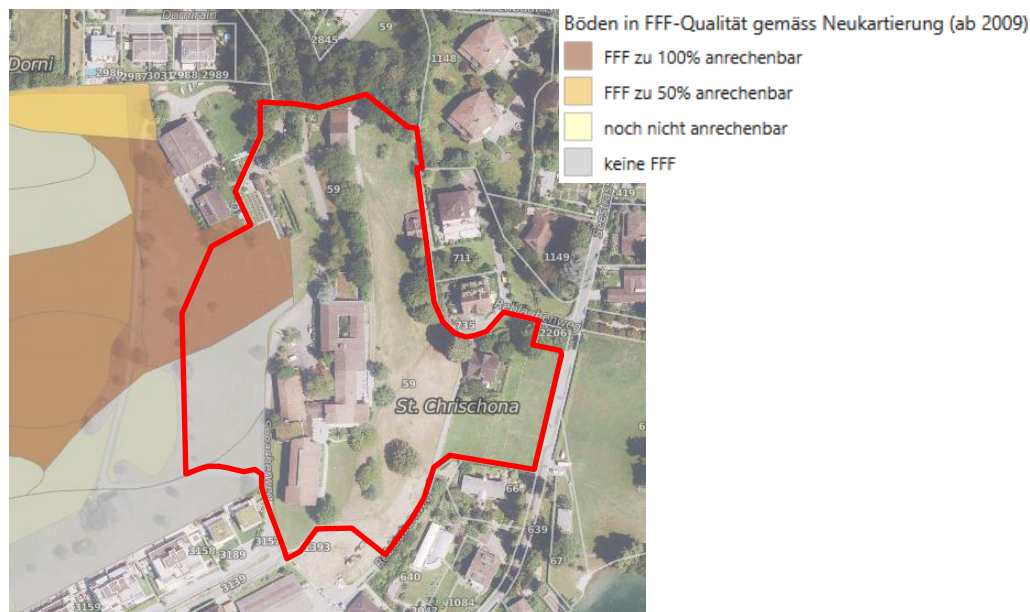


Abbildung 14: Fruchtfolgefleichen, BP-Perimeter rot (Quelle: kantonales Geoportal)

### 3.12 Archäologie

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters befinden sich keine archäologischen Fundstellen oder Verdachtsflächen.

## 4 Zentrale Sachthemen

### 4.1 Richtprojekt

Für die Transformation des Planungsgebiets hat die Eigentümerschaft ein Richtprojekt ausarbeiten lassen. Dieses stellt eine Weiterentwicklung des Siegerprojekts aus dem begleiteten Projektverfahren aus den Jahren 2020 bis 2021 dar.

#### Ortsbaulicher Kontext

Der bestehende Gebäudekomplex des ehemaligen Kurheims St. Chrischona bildet einen markanten, 130m langen Riegel entlang des Seacherwegs und trennt die Hügelkuppe der südlichen Horwer Halbinsel vom Uferbereich. Er wurde 1959 prominent inmitten der Streuobstwiese platziert, eine für Hotelbauten übliche Setzung zu dieser Zeit. Schon zu Beginn der touristischen Entwicklung im 19. Jahrhundert entstanden erste Kristallisationspunkte (Schiffsanlegestelle mit Hotel Kastanienbaum, Hotel St. Niklausen) und in der Folge vereinzelte Privatvillen in der noch vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Umgebung (Villa Krämerstein, Villa Annamaria, Kastanienhof). Ab 1970 intensivierte sich die Bebauung mit privaten Wohnhäusern und Gärten. Heute sind die Uferzonen und Hanglagen mit Seesicht mehrheitlich für Wohnen im gehobenen Segment genutzt. Die Landwirtschaft ist vor allem auf der Hügelkuppe noch präsent.



Abbildung 15: Luftaufnahme 1954 (links; Quelle: Werner Friedli) und 1980 (rechts; Quelle: Swissair Photo)

Im Rahmen des Studienauftrags hat die Grundeigentümerin von einer Umnutzung der Bestandesbauten abgesehen. Die Bauten sind nicht inventarisiert und waren in der Vergangenheit bereits mehrmals ungenutzt. Die Grundstruktur und Erschliessungstypologie eignet sich schlecht für eine Wohnnutzung. Gemäss ENHK fügen sich die neuen Wohnbauten zudem besser in die Landschaft ein als der bestehende Riegel und führen zu einer Verbesserung des Landschaftsbilds.

#### Ortsbauliches Konzept

Das Grundstück Chrischona umfasst ausgeprägt unterschiedliche Atmosphären und räumliche Bezüge. Aus der Analyse des Ortes werden entsprechend differenzierte Bebauungstypen und Freiflächen konzipiert. Der flachere Landstreifen entlang der See- strasse liegt in der Abfolge der Villen in stark kultivierten Gärten (Baubereich C). Dann folgt eine steilere unbebaute Flanke in der Fortsetzung des bewaldeten Gelände- schnitts des Althusbachs (Freifläche Magerwiese). Darüber erstreckt sich eine Gelände- terrasse (Baubereich B) vom Althusbach bis zum südöstlichen Ende des Hügelzugs des Dickiwalds (Känzeli), wo sich ein beeindruckendes Panorama von der Rigi, Bürgenstock, Stanserhorn bis zum Pilatus aufspannt. Der Seacherweg bildet schliesslich den

Abschluss und Übergang zum offenen Wiesland auf der Kuppe im Westen (Freifläche Streuobstwiese).



Abbildung 16: Situationsplan Richtprojekt  
(Quelle: Meletta Strebel Architekten AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)

### Setzung der Gebäudevolumen

Das Richtprojekt gliedert das Areal in vier Baufelder, die in ihrer Setzung und Typologie differenziert auf die jeweilige Lage, Topografie und Nachbarschaft reagieren.

- Das Baufeld A beinhaltet das erste Gebäude bei der Zufahrt. Mit seiner Ausrichtung orientiert es sich am benachbarten Bauernhof und steht mit der Giebelfassade am Seeacherweg. Über dem massiven Sockel, der den Niveauunterschied des Terrains aufnimmt, wird ein Laubengangtyp als Leichtbau errichtet.
- Das Baufeld B ist als Abfolge von locker gruppierten und in der Höhe gestaffelten Bauten entlang des Seeacherwegs angeordnet. Mit der kleinteiligen Körnung, den Durchblicken zwischen den Voluminen vom Seeacherweg zum See sowie der grosszügigen Freihaltung des Aussichtspunkts «Känzeli» fügen sich die Gebäude selbstverständlich in die sensible Landschaft ein. Die horizontale Gliederung mit schlanken Vordächern und Balkonen unterstützt die leichte Erscheinung und Verwebung mit der sanft gewellten Landschaft.
- Das Baufeld C umfasst zwei unterschiedlich grosse, aber gleich gestaltete Wohnhäuser, die als Komposition von vertikal gegliederten Voluminen in einen kultivierten Villengarten gesetzt sind und damit die Typologie der Villen entlang der Seestrasse aufnehmen.
- Das Baufeld D ist ein Ein- bis Zweifamilienhaus konzipiert, das sich an der Nachbarschaft orientiert und vom Reblaubenweg her erschlossen ist.

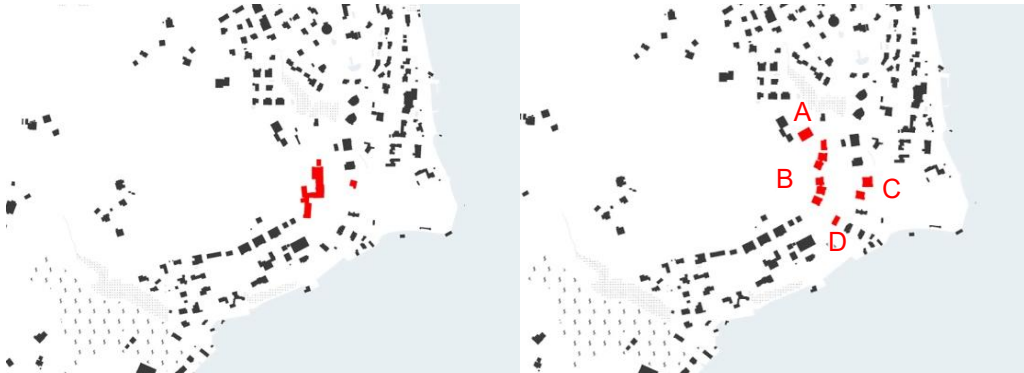


Abbildung 17: Bestand (links) und Neubauten (rechts) (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)

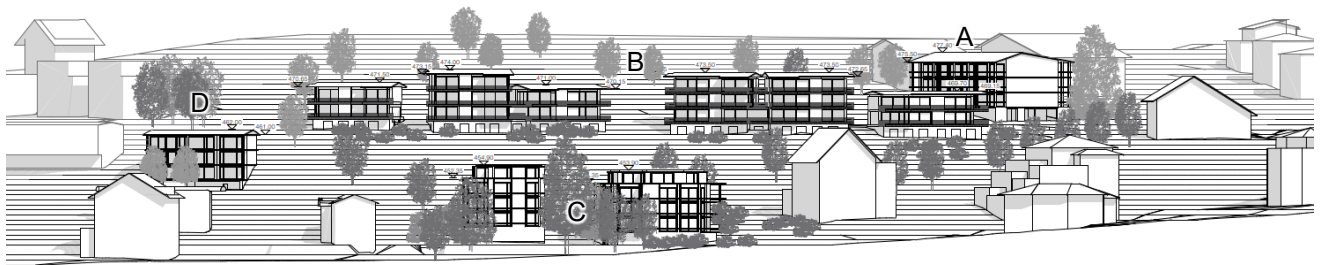


Abbildung 18: Sicht vom See (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)

## Nutzungen

Entsprechend den unterschiedlichen Standortqualitäten und den daraus abgeleiteten ortsbaulichen und architektonischen Konzepten, wird ein differenziertes Wohnungsangebot entwickelt, das eine gute Durchmischung und gesellschaftliche Integration in die Nachbarschaft fördert. Das Angebot erstreckt sich von eher gemeinschaftlich orientiertem Wohnen im Laubenganghaus (Baubereich A), über die Landhäuser an privilegierter Aussichtslage (Baubereich B), den Villentypen (Baubereich C) bis zum Einfamilienhaus (Baubereich D). Der Wohnungsmix reicht von 2.5- bis zu 5.5-Zimmer-Wohnungen.

## 4.2 Freiraumkonzept

### Freiraumtypologie

Das Projekt versteht sich als landschaftsarchitektonische Weiterentwicklung eines ortstypischen Siedlungs- und Landschaftsraums, in dem Topografie, Kulturlandschaft, ökologische Strukturen und soziale Nutzungen zu einem zusammenhängenden Freiraumgefüge verwoben werden.

- Entlang des Seeacherwegs und der Seestrasse wird eine sorgfältig ausformulierte Adressbildung entwickelt. Die gestalteten Vorzonen dienen als Ankunftsorte und vermitteln zwischen öffentlichem Raum, Quartier und offener Landschaft.
- Ein neu angelegter Panoramaweg erweitert das bestehende Wander- und Spazierwegenetz. Er führt vom Reblaubenweg durch die terrassierten Magerwiesen hinauf zur neuen Aussichtskanzel. Von dort schliesst der Weg an das bestehende Wandernetz an und führt weiter in die umliegende Landschaft. So entsteht eine durchgehende, abwechslungsreiche Verbindung, die Bewegung, Orientierung und intensives Landschaftserlebnis mit kontemplativen Momenten verknüpft.

- Die terrassierten Magerwiesen prägen den Hang als strukturierte, extensiv genutzte Landschaft mit hohem ökologischen Wert. Niedrige Trockenmauern gliedern das Gelände, stabilisieren den Hang und schaffen wertvolle Lebensräume, unter anderem für Eidechsen und weitere wärmeliebende Tierarten. Bestehende Magerrasen- und Hochstamm-Standorte werden gesichert und gezielt weiterentwickelt. Die Trockenmauern ergänzen eine bereits vorhandene, wertvolle Struktur im umliegenden Siedlungsraum und stärken die ökologische Vernetzung.
- Im Anschluss an den Seeacherweg bleibt die obstbaumbestandene Kulturlandschaft als zusammenhängende Freifläche erhalten. Sie bewahrt ihren landwirtschaftlichen Charakter, stärkt die Identität des Ortes und bildet einen wichtigen landschaftlichen und ökologischen Puffer zwischen Siedlung und offener Landschaft. Innerhalb dieser Fläche besteht das Potential, einen gemeinschaftlich genutzten Garten in die Streuobstwiese zu integrieren oder eine extensiv genutzte Spielfläche anzulegen, ohne den landschaftlichen Charakter zu beeinträchtigen.

Insgesamt entsteht ein fein abgestimmtes, durchlässiges Freiraumsystem, das soziale Begegnung, Alltagsnutzung, Erholung und ökologische Qualität miteinander verbindet. Das Projekt verankert das Quartier nachhaltig in der umgebenden Landschaft und macht deren charakteristische Räume für Bewohnende und Besuchende erlebbar.

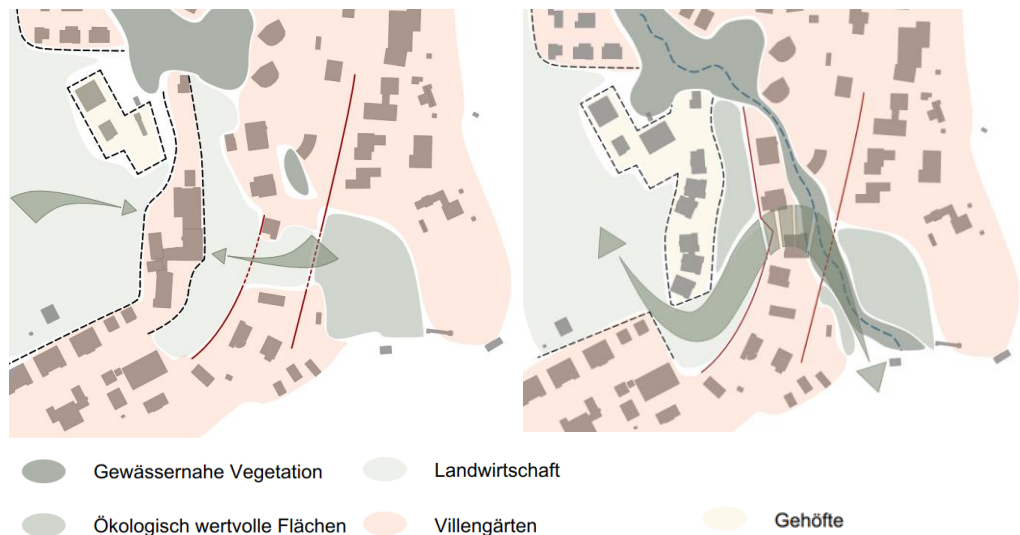
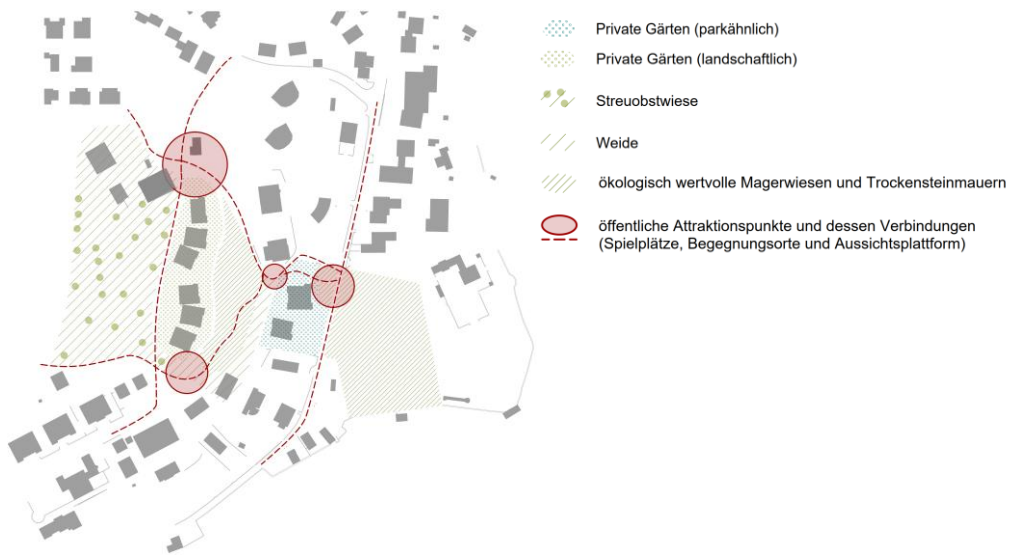


Abbildung 19: Freiraumtypologie bestehend (links) und neu (rechts) (Quelle: Meletta Strelbel Architekten AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)

### Nutzungen im Freiraum

Ein zentrales Element des Freiraumkonzepts ist die Abfolge gemeinschaftlich genutzter Orte. Der öffentliche Quartierplatz bildet den Auftakt gemeinsam mit den Flächen für Aufenthalt-, Spiel- und Freizeitanlagen im unmittelbaren Nahbereich des bestehenden Scheunenbaus. Der Platz bietet eine attraktive Seesicht, wodurch er sowohl sozialer Treffpunkt als auch identitätsstiftender Ort ist. Entlang des Wanderwegs liegt die Aussichtskanzel unter Kastanienbäumen an einem markanten topographischen Punkt, dort wo sich der Hang von Osten nach Süden in Richtung Stanserhorn dreht. Sie ist als ruhiger Ort der Kontemplation und des Landschaftserlebens gestaltet. Weitere Freizeit- sowie Erholungs- und Spielflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den Häusern C für ein angemessen verteiltes Angebot.



**Abbildung 20:** Nutzungen im Freiraum  
 (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)

Das Richtprojekt weist mögliche Flächen für Erholung, Spielplätze und Freizeitanlagen im Umfang von rund 1'760 m<sup>2</sup> aus. Dazu gehört auch der Gemeinschaftsgarten, der mit einer Fläche von rund 450 m<sup>2</sup> als optionales Angebot vorgesehen ist. Alternativ zum Gemeinschaftsgarten kann auch eine parkartige, gut in die Landschaft eingegliederte Freizeitfläche realisiert und mit angerechnet werden.



**Abbildung 21:** Spielplätze und Freizeitanlagen  
 (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)

### 4.3 Naturobjekte

Sämtliche Naturobjekte, also die Einzelbäume mit den Nummern 43, 95 und 97 sowie die Hecke mit der Nummer 87, wurden im Richtprojekt in die Freiraumgestaltung integriert und können erhalten werden.

Die Gemeinde prüft derzeit die Unterschutzstellung weiterer Naturobjekte in der gesamten Gemeinde. Ursprünglich sah sie vor, die Kastanie im Garten des Gebäudes Nr. 107 sowie die Hecke nördlich der Hotelfachschule als neue Naturobjekte aufzunehmen. Im Verlauf der parallelen Erarbeitung des Richtprojekts zeigte sich jedoch, dass sowohl der Baum als auch die Hecke im Rahmen der Gebietsentwicklung nicht erhalten werden können. Mit der Eigentümerschaft wurde daher vereinbart, auf die Unterschutzstellung zu verzichten und stattdessen mit dem Bebauungsplan eine Ersatzpflanzung für den Baum und die Hecke festzulegen und beide zu einem späteren Zeitpunkt als neue Naturobjekte unter Schutz zu stellen.

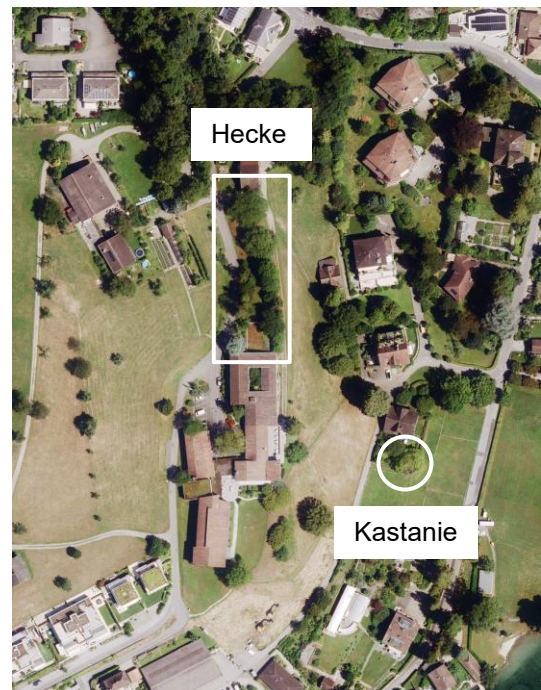


Abbildung 22: Zu ersetzende Hecke und Edelkastanie (Hintergrund: kantonales Geoportal)

### 4.4 Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain ist gemäss § 112a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) als der natürlich gewachsene Geländeverlauf definiert. Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurde nachgewiesen, dass das heutige Terrain im Bereich der bestehenden Gebäude durch frühere Abgrabungen verändert wurde. Diese Veränderungen sind in älteren Siegfriedkarten erkennbar. Zudem wurde mit dem Baugesuch für das ehemalige Kurheim im Jahr 1957 auch das Terrain bewilligt. Dieses bewilligte Terrain dient für den Bebauungsplan als massgebendes Terrain.



Abbildung 23: Bewilligtes Terrain aus 1957  
(Quelle: Gemeinde Horw)

## 4.5 Mobilität

### Erschliessung

Die Baubereiche A und B werden für den motorisierten Verkehr über den Seeacherweg erschlossen. Dieser folgt künftig, gegenüber der heutigen Strassenführung, in reduzierter Ausschwenkung dem natürlichen Geländeverlauf. Im nördlichen Arealbereich ist die Zufahrt zu einer unterirdischen Einstellhalle vorgesehen. Die Erschliessung des Baubereichs C erfolgt ab der Seestrasse. Die erforderlichen Abstellplätze sind ebenfalls in einer unterirdischen Einstellhalle untergebracht. Der Baubereich D wird über den Reblaubenweg erschlossen.

Die neue Verbindung zwischen dem Seeacherweg und dem Reblaubenweg über den Aussichtspunkt «Känzeli» wird als Wanderweg ausgestaltet. Für den Fussverkehr bestehen zusätzlich der Weg entlang der Streuobstwiese sowie eine nördliche Verbindung von der Zufahrt zur Einstellhalle zum Reblaubenweg. Die Gebäudevorzonen übernehmen die Feinerschliessung und führen hindernisfrei zu den jeweiligen Hauptzugängen der Gebäude.

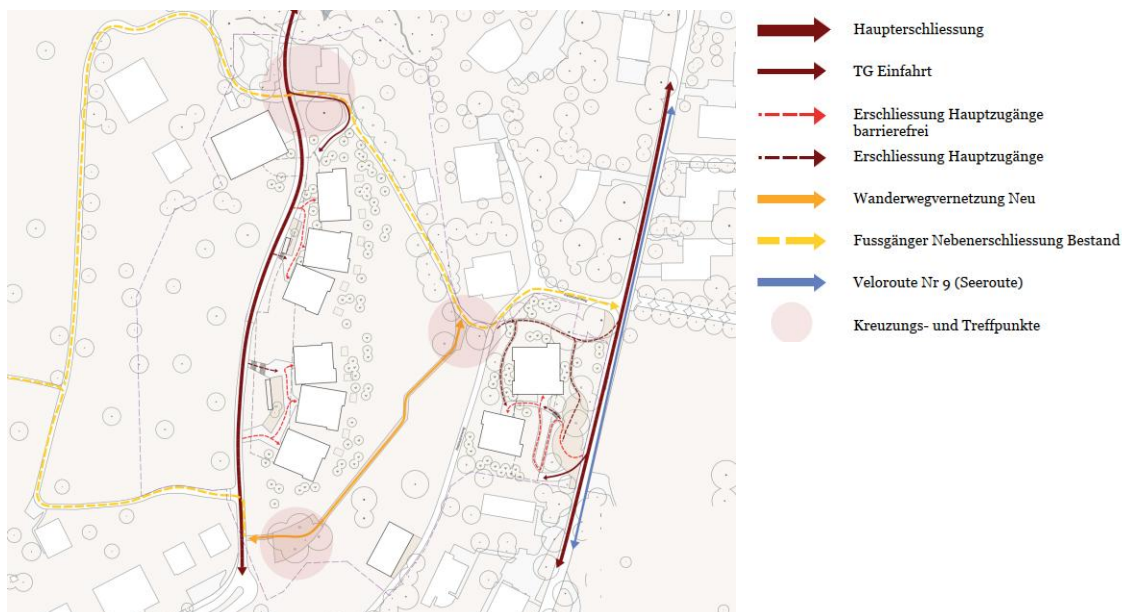


Abbildung 24: Erschliessung und Durchwegung (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)

## Parkierung

Gemäss dem Regelwerk LuzernSüd und dem Parkplatzreglement sind bei grösseren Bauvorhaben ( $\geq 30$  Parkfelder) Mobilitätskonzepte zu erarbeiten. Darin gilt es Massnahmen aufzuzeigen, welche die induzierten Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf das verträgliche Mass (in Abhängigkeit der Auslastung des übergeordneten Strassennetzes) reduzieren und die Benützung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs fördern. VIAPLAN AG hat ein entsprechendes Erschliessungs- und Mobilitätskonzept ausgearbeitet. Die Haupteckdaten aus der Situationsanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiet fehlen Einrichtungen der Nahversorgung wie Lebensmittelläden, Gesundheitseinrichtungen und weitere Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Allerdings sind mehrere Haltestellen des öffentlichen Verkehrs zu Fuss oder mit dem Velo gut erreichbar.
- Das Planungsgebiet ist gut in das bestehende Strassennetz eingebunden, sowohl für lokale als auch für überregionale Fahrten. Es sind keine zusätzlichen Strasseninfrastrukturen notwendig.
- Das Planungsgebiet ist nur eingeschränkt an den öffentlichen Verkehr angebunden, zumal die Buslinie Nr. 21 ausserhalb der Hauptverkehrszeiten nur im 30-Minuten-Takt fährt. Der Bahnhof lässt sich in rund acht Minuten erreichen.
- Das Velo ist ein geeignetes Verkehrsmittel; es bestehen direkte und komfortable Anbindungen ans Ortszentrum und den Bahnhof.
- Die Anbindung ist angesichts der vorhandenen und vorgesehenen Infrastrukturen optimal an das Fusswegnetz angebunden.
- Als Sharing-Angebot steht im Umfeld des Planungsgebiets das E-Bike-Verleihsystem Nextbike zur Verfügung. Das Fehlen zusätzlicher Sharing-Dienste reduziert die Optionen für eine multimodale Mobilitätsnutzung.

Die Bedarfsermittlung wurde gestützt auf das Parkplatzreglement vorgenommen. Dieses sieht vor, dass bei Mehrfamilienhäusern ein Abstellplatz für den motorisierten Individualverkehr pro 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche vorzusehen ist. Eine Reduktion des Angebots ist nicht möglich: Das Planungsgebiet liegt im sogenannten Gebiet III, wo die Voraussetzungen unter Berücksichtigung u.a. der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs und der Leistungsfähigkeit des Strassennetzes nicht gegeben sind. Somit ergibt sich der Bedarf für 66 Abstellplätze für die Bewohnenden und 7 Abstellplätze für Besuchende. Für den gesamten Planungssperimeter ist in der Morgenspitzenstunde von 3 Zu- und 19 Wegfahrten, in der Abendspitzenstunde von 18 Zu- und 10 Wegfahrten auszugehen.

Für Velos ist gemäss Parkplatzreglement pro Wohnung ein Abstellplatz zu realisieren. Dies entspricht total 209 Veloabstellplätzen, davon 63 als Kurzzeit- und 147 als Langzeitabstellplätze. Gestützt auf die VSS-Norm 40 065 kann eine etappierte Realisierung erfolgen, wenn die Nachfrage ungewiss ist. Für die Anordnung gibt das Parkplatzreglement u.a. vor, dass Langzeitabstellplätze (Zeitdauer über zwei Stunden) nach Möglichkeit oberirdisch vorzusehen sind und fahrend erreichbar sein sollen, zudem sind die Abstellplätze mit einem Parksystem auszurüsten. Kurzzeitabstellplätze (Zeitdauer bis zwei Stunden) sind hingegen ebenerdig und frei zugänglich anzuordnen, auch hier ist ein Parksystem vorzusehen. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit zu überdachen.

Das Mobilitätskonzept formuliert Empfehlungen für das Bauprojekt in den Bereichen Infrastrukturmassnahmen, Parkraummanagement sowie Kommunikations- und Sensibilisierungsmassnahmen. Diese sind im Rahmen der weiteren Projektierung zu prüfen und umzusetzen. Die Überprüfung der Wirksamkeit erfolgt mittels eines Monitorings.

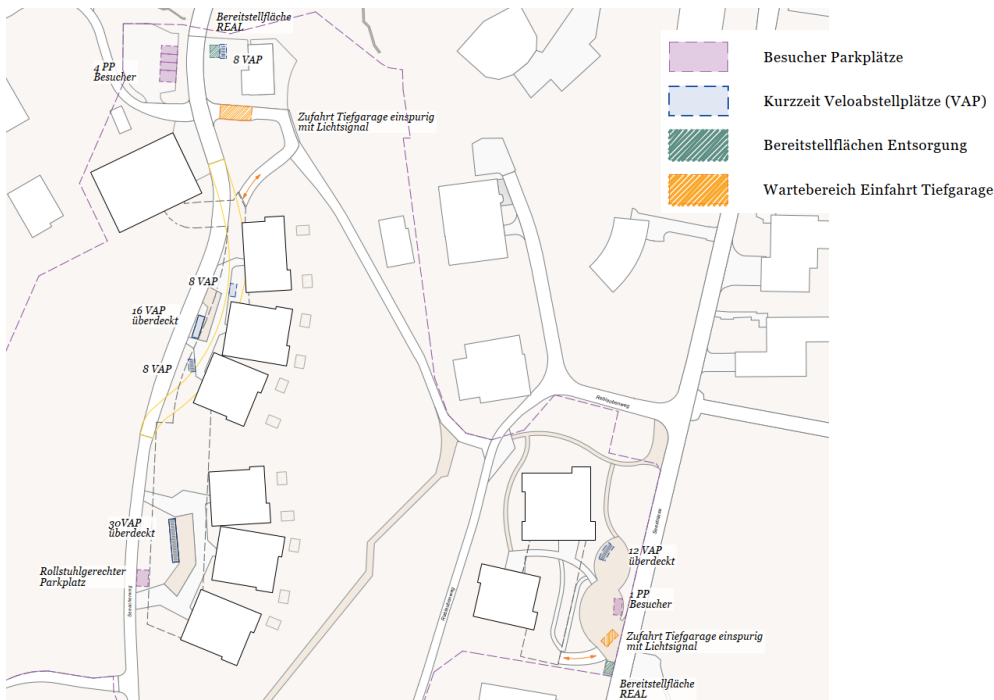


Abbildung 25: Parkierung (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)

#### 4.6 Gutachten ENHK

Die geplante Bebauung ersetzt den bestehenden, massigen Gebäuderiegel durch kleinere, abgestufte Einzelbauten. Die ENHK kommt zum Schluss, dass dadurch eine aufgelockerte, landschaftsverträgliche Struktur entsteht, welche die Einbettung in die Umgebung verbessert. Die Authentizität der Landschaft sowie die charakteristische Uferlandschaft bleiben erhalten und werden teilweise sogar aufgewertet. Durch die Renaturierung des Althusbaches, die Erhaltung und Extensivierung der Grünflächen sowie die Schaffung neuer Streuobstbereiche wird die ökologische Vernetzung gefördert und das landschaftliche Erscheinungsbild gestärkt. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht wesentlich beeinträchtigt und die Sichtbeziehungen zum See bleiben gewahrt. Die ENHK beurteilt, dass das Vorhaben das BLN-Objekt Nr. 1606 nicht beeinträchtigt, sofern es gemäss dem Richtprojekt umgesetzt und im Bebauungsplan verbindlich festgelegt wird. Das Projekt führt vielmehr zu einer teilweisen Verbesserung des Landschaftsbilds.



Abbildung 26: Auflösung des bestehenden Riegels (links) durch Einzelbauten (rechts) (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)

## 4.7 Klimaanalyse

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurde eine Klimaanalyse durch die Hochschule Luzern durchgeführt. Diese vergleicht das heutige Mikroklima mit demjenigen, das sich bei der Realisierung des Richtprojekts einstellen würde. Untersucht wurde die physiologisch äquivalente Temperatur (PET) während des Tages und in der Nacht im Zeitraum von Juni bis August im Referenzjahr 2018.

Die Analyse zeigt ein differenziertes Bild: Das Richtprojekt wirkt sich tagsüber gegenüber dem heutigen Zustand kleinräumig sowohl positiv als auch negativ auf das Mikroklima aus. Diese Veränderungen stehen teilweise in direktem Zusammenhang. So verschlechtert sich das Mikroklima beispielsweise dort, wo bestehende Gebäude abgebrochen werden und dadurch beschattete Flächen entfallen, während es sich an Stellen verbessert, an denen Neubauten künftig Schatten spenden. Ähnliches gilt für die Neupflanzung der Hecke Nr. 109: An ihrem bisherigen Standort führt die Entfernung zu einer lokalen Verschlechterung, am neuen Standort hingegen zu einer Verbesserung. Auch durch die veränderte Strassenführung entstehen lokale Unterschiede, je nachdem, ob Flächen neu ver- oder entsiegelt werden. Während der Nacht zeigen sich nur im Bau-feld C leicht erhöhte Lufttemperaturen; im restlichen Planungsgebiet bleiben die Werte weitgehend konstant.

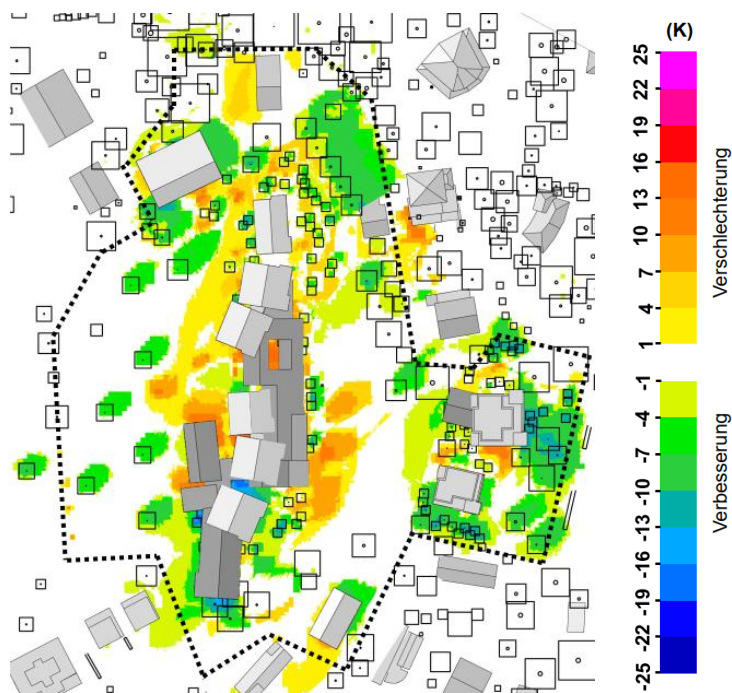


Abbildung 27: PET-Differenz des Richtprojekts zur Ausgangssituation bei einer Hitze-welle 2018 um 14.00Uhr (Quelle: HSLU, be-arbeitet)

Die Hochschule Luzern gibt basierend auf der Analyse mehrere Empfehlungen, wie die mikroklimatische Situation innerhalb des Bebauungsplanperimeters verbessert werden könnte. Sie wurden wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zusätzliche Bepflanzung entlang der Strasse, vor allem zwischen den Baubereichen A und B1-B3: Die Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima ist gemäss Sonderbauvorschriften in der Umgebungsgestaltung sicherzustellen.
- Erweiterung der Bepflanzung im Perimeter IV und VI: Der Bereich IV liegt im Bereich Streuobstwiese, wie die Pflanzung von Hochstammbäumen vorgesehen

ist. Der Bereich VI liegt im Bereich der Privatgärten ist im Rahmen des Baugebots hinsichtlich der konkreten Gestaltung zu überprüfen.

- Anpassung des Belages im Perimeter I: Die Fläche der Abstellplätze für Personenkraftwagen ist im Situationsplan den Grünflächen zugewiesen; hier sind Versiegelungen grundsätzlich zu minimieren.

#### 4.8 Entsorgung

Die Standorte der Entsorgung wurden mit der REAL Abfallwirtschaft abgestimmt. Für die Baufelder A und B ist eine gemeinsame Sammelstelle bei der nördlichen Arealzufahrt vorgesehen. Das Baufeld C verfügt über eine eigene Sammelstelle.



Abbildung 28: Verortung der Sammelstellen

#### 4.9 Entwässerung

Das Entwässerungskonzept basiert auf dem Grundsatz der Schwammstadt und verfolgt das Ziel, anfallendes Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu versickern, zwischenspeichern und verzögert abzugeben. Dazu gehören die folgenden Elemente:

- Asphaltflächen sind auf das notwendige Minimum beschränkt. Sie umfassen die befahrbaren Flächen des Seeacherwegs gemäss neuer Strassenführung. Gegenüber dem heutigen Zustand werden zusätzlich die Zufahrten zur Tiefgarage ab der Seestrasse sowie ab dem Seeacherweg ergänzt. Die Entwässerung der Asphaltflächen erfolgt in Abhängigkeit der jeweiligen Belastungsklasse entweder über Retentionsflächen oder über die Kanalisation.
- Hartbeläge werden ebenfalls auf das notwendige Minimum reduziert und beschränken sich auf die Gebäudevorzonen sowie die Abstellplätze im Norden des Bebauungsplanperimeters. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in den angrenzenden Grünflächen.
- Aufenthaltsbereiche, der Aussichtspunkt «Känzeli» sowie dessen Verbindung vom Seeacherweg zur Seestrasse werden mit sickerfähigen Hartbelägen realisiert, sodass das Niederschlagswasser direkt vor Ort versickern kann.
- Dachflächen leisten ebenfalls einen Beitrag zur Umsetzung des Schwammstadtprinzips, indem sie das anfallende Regenwasser aufnehmen und in die vorgesehenen Retentionsflächen ableiten.
- Retentionsflächen dienen der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers. Sie umfassen insgesamt rund einen Fünftel der Dachflächen und Asphaltflächen. Angestrebt wird eine maximale Anstauhöhe von 20 cm.

Die Konkretisierung des Entwässerungskonzepts erfolgt stufengerecht im Rahmen des Bauprojekts.

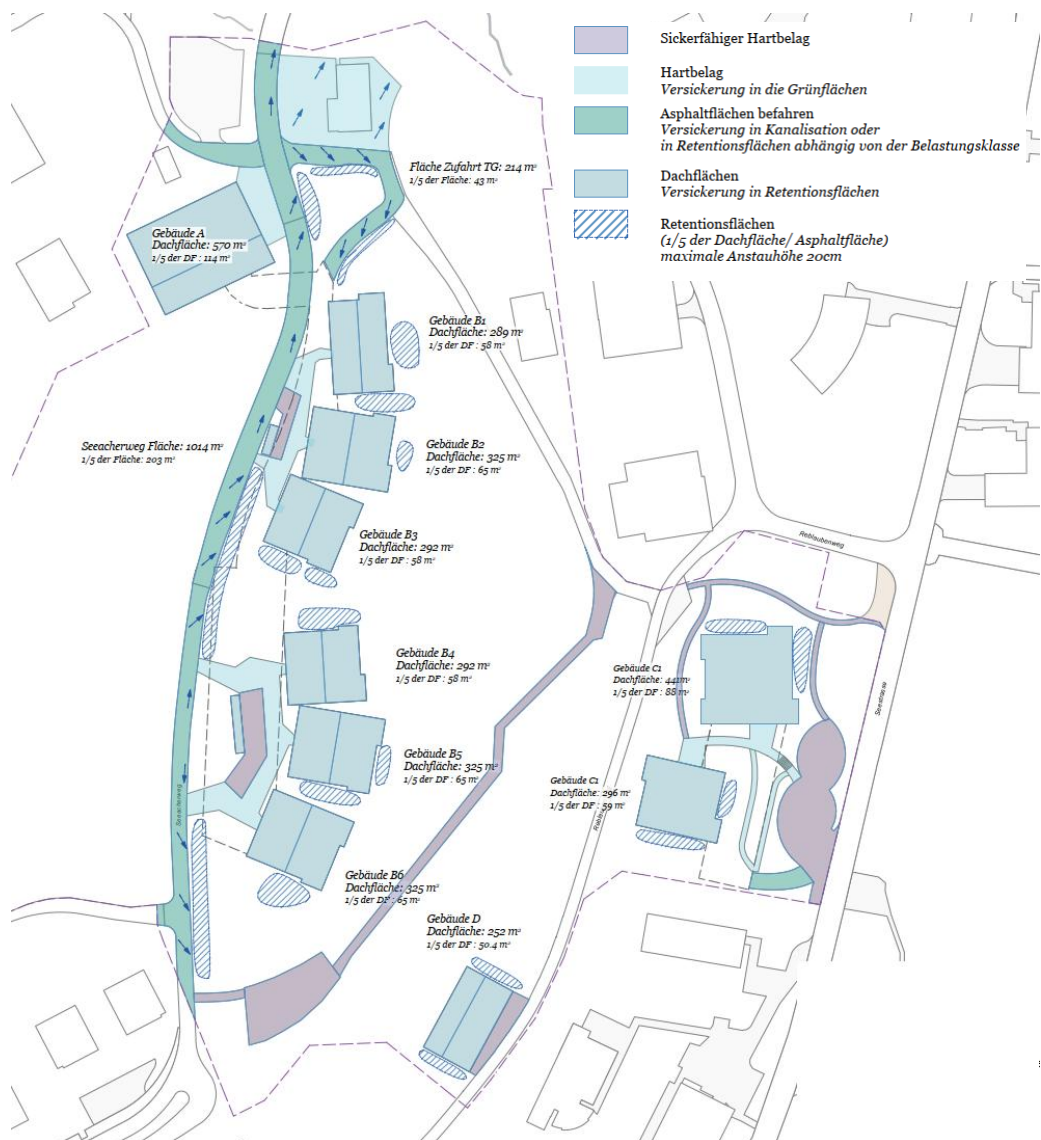


Abbildung 29: Entwässerung im Freiraum  
(Quelle: Meletta Strebler Architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)

#### 4.10 Energie

Für die Ausarbeitung der angestrebten Ziele in den Bereichen Energieeffizienz, Energieverbrauch sowie der Möglichkeiten einer fossilfreien Energieproduktion und einer ersten Einschätzung des Eigenstrompotenzials beauftragte die Eigentümerschaft die PROJEKTFABRIK AG mit der Erstellung der entsprechenden Grundlagen.

Mit dem revidierten Energiegesetz sind im Kanton Luzern per 1. März 2025 verschärfte Anforderungen für Neubauten in Kraft getreten. Diese umfassen insbesondere:

- **Eigenstromerzeugung:** Die angemessene Nutzung des Potenzials zur Stromerzeugung. Mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen zu belegen; Ersatzabgaben sind möglich.
- **GEAK:** Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK Neubau) ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Bezug der Neubauten bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

- **Wärmedämmung:** Der Heizwärmebedarf der Gebäudehülle muss den Neubauanforderungen gemäss SIA-Norm 380/1:2016 entsprechen. Die thermische Gebäudehülle ist durchgehend zu dämmen, und Wärmebrücken sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- **Deckung des Wärmebedarfs:** Neubauten sind so zu konzipieren und auszustatten, dass ihr Wärmebedarf möglichst nahe Null liegt. Zur Deckung sind effiziente, erneuerbare Wärmeerzeugungsanlagen wie Wärmepumpen, automatische Holzheizungen oder Fernwärme zu verwenden.

Für den Bebauungsplan formuliert der Grundlagenbericht folgende Empfehlungen:

- Die gesetzlichen Anforderungen an die Wärmedämmung gemäss dem Neubaugrenzwert SIA380/1 sollen unterschritten werden.
- Die gesetzlichen Anforderungen zur Deckung des Wärmebedarfs sollen unterschritten werden. Es soll keine fossile Wärmeerzeugung zum Einsatz kommen. Die Auswahl des erneuerbaren Wärmeerzeugers orientiert sich an den festgelegten Versorgungsprioritäten der räumlichen Energieplanung der Gemeinde.
- Das Photovoltaikpotenzial auf der belegbaren Dachfläche soll ausgenutzt werden. Die kantonalen Anforderungen an die Eigenstromerzeugungspflicht auf Neubauten sollen überschritten werden. Zudem werden Massnahmen getroffen, um den selbst produzierten Strom im Gebäude zu nutzen und der Mieterschaft zur Verfügung zu stellen.
- Der Nachweis soll durch die GEAK Effizienz Gesamtenergie A, GEAK Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen Klasse A, GEAK Effizienz Gebäudehülle Klasse B erfolgen. Dazu wird entsprechend ein GEAK-Neubau ausgestellt.

Somit werden mit dem Richtprojekt Ziele angestrebt, die merklich über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen.

#### 4.11 Lärmbeurteilung

Der Lärmschutznachweis wurde durch die SINUS AG erstellt. Er überprüft die Einhaltung der Anforderungen gemäss den Lärmschutzbestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung im Rahmen der durch das Richtprojekt vorgesehenen Überbauung.

Zusammenfassend hält der Nachweis fest, dass die Planungswerte für Strassenverkehrslärm, landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung sowie Industrie- und Gewerbelärm – sowohl bei den eigenen als auch bei den benachbarten Gebäuden – tags- und nachtsüber eingehalten werden. Zudem zeigt der Nachweis, dass durch den zusätzlichen Verkehr in keinem Abschnitt die geltenden Immissionsgrenzwerte erreicht werden. Insgesamt werden die Anforderungen des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutz-Verordnung (LSV) erfüllt.

#### 4.12 Bodenschutzkonzept

Gemäss Dienststelle Umwelt und Energie sind im Rahmen der Bauprojektierung die Auswirkungen des Bauprojekts auf den Boden zu überprüfen. Bereits im Rahmen einer Sondernutzungsplanung ist für jeden BP ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das entsprechende Bodenschutzkonzept wurde durch die GEOTEST AG erarbeitet. Zur Erhebung des bodenkundlichen Ausgangszustands wurden vier Bohrstocksondierungen durchgeführt, für die Abklärung der Belastungssituation wurden insgesamt zwölf Mischproben untersucht. Gestützt auf diese Ergebnisse wurde das Bodenschutzkonzept – soweit es auf der Stufe des Bebauungsplans erforderlich ist – ausgearbeitet. Auf der Stufe des Bauprojekts ist das Konzept weiter zu konkretisieren und zu vertiefen.

### 4.13 Mehrwertausgleich

#### **Ausgangslage**

Die Präzisierung des bisherigen Gesetzgebungsauftrags über den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte ist zentraler Bestandteil des revidierten RPG. Dieses Gesetz ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Mit der Revision des PBG des Kantons Luzern wurde der Mehrwertausgleich auch im kantonalen Recht (§ 105 PBG) eingeführt und am 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt.

#### **Mindestregelung**

Bei Umzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht, der Anpassung der Nutzungsvorschriften in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass oder der Änderung eines Bebauungsplans wird eine Mehrwertabgabe im Umfang von 20% des Mehrwerts erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 CHF anfällt. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung.

Die Mehrwertabgabe wird fällig bei der Erstellung von Neubauten oder bei erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung. Die Mehrwertabgabe wird subsidiär erhoben, d.h. wenn mit den betroffenen Grundeigentümern kein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen wird. Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer (GGStG) sind von der Mehrwertabgabe befreit.

#### **Mehrwert Bebauungsplan Chrischona**

Die Ermittlung der Mehrwertabgabe erfolgt parallel zur öffentlichen Mitwirkung und zur kantonalen Vorprüfung. Es ist davon auszugehen, dass der Grenzwert von 100'000 CHF überschritten wird. Die Ermittlung und Verwendung der Mehrwertabgabe richtet sich nach dem verwaltungsrechtlicher Vertrag, den Gemeinde und Eigentümerschaft abgeschlossen haben.

## 5 Erläuterung der Bestimmungen

### I Allgemeine Bestimmungen

In den allgemeinen Bestimmungen sind **die Bestandteile und der Geltungsbereich** des BP, das Verhältnis zum **übergeordneten Recht** sowie **Zweck und Ziele** des BP umschrieben.

Verbindlicher Bestandteil des BP sind die Sonderbauvorschriften und der dazugehörige Situationsplan im Massstab 1:500. Der Geltungsbereich beziehungsweise die genaue Abgrenzung des BP ist im Situationsplan mit der schwarzen Linie (Perimeter) dargestellt. Der vorliegende Planungsbericht dient der Erläuterung der Planungsabsichten sowie als Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Das rechtskräftige BZR der Gemeinde Horw behält in all jenen Aspekten seine Gültigkeit, in denen der BP nicht explizit andere Festlegungen formuliert.

### II Bebauung

Unter **Baufelder allgemein** werden die festgelegten Baubereiche (A, B, C und D) näher beschrieben. Sie umfassen mit den **Baubereichen** insgesamt zehn etappierbare Einheiten, für die der Bebauungsplan die maximale Höhenkote für den höchsten Punkt der Gebäude vorgibt. Der Bebauungsplan ermöglicht die folgende maximale Gesamthöhe:

Baubereich	Gesamthöhe
A	14.30 m
B1	12.20 m
B2	14.90 m
B3	13.00 m
B4	9.90 m
B5	13.90 m
B6	9.80 m
C1	16.20 m
C2	15.30 m
D	12.25 m

Tabelle 2: Gesamthöhe pro Baubereich gemäss Richtprojekt

Der Bebauungsplan weicht in den Baubereichen A, B1, B2, B3 und B5 von der zulässigen Gesamthöhe gemäss Art. 4a BZR ab, die in der Wohnzone W2c auf max. 11.00 m begrenzt ist. Auch im Baubereich D liegt eine Abweichung vor, da hier die maximale Gesamthöhe bei 8.50 m liegt. Die Abweichungen liegen innerhalb der Praxis, die sich im Kanton Luzern etabliert hat, wonach ein Bebauungsplan die Gesamthöhe für maximal zwei zusätzliche Geschosse (d.h. rund 6.00 m) erhöhen darf. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass das Bau- und Zonenreglement bei Hanglagen in der Wohnzone W2b einen Zuschlag von bis zu 1.00 m auf die maximale Gesamthöhe gewährt, sodass sich in den betroffenen Baubereichen die Abweichung zur Regelbauweise etwas verringert.

Gemäss § 122 PBG gilt für Bauten mit einer Gesamthöhe von 11 m ein Grenzabstand von mindestens 4 m, für Bauten mit einer Gesamthöhe von 14 m ein Grenzabstand von mindestens 5 m. Diese werden gegenüber bebauten Nachbarparzellen gewahrt. Zum Gebäude mit der Gebäudenummer 1625c besteht ein Näherbaurecht.

Ausserhalb der Baubereiche sind Erschliessungsanlagen, Kurzzeit-Abstellplätze für Velos sowie Elemente der Freiraumgestaltung zulässig, ausserdem unterirdische Anlagen wie Abfallsammelstellen oder Schutz- und Technikräume. Sie sind gut in die Umgebung einzupassen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurden kompakte Tiefgaragen präsentiert, die gemeinsam mit Nebenräumen wie Wasch- und Trockenräumen, Kellerabteilen, Technikräumen und dergleichen im **Baubereich für Einstellhallen und Kellerräume** unter Gewährung von leichten Projektierungsspielräumen verbindlich festgelegt werden. Die Bauten sind vorwiegend unterirdisch zu erstellen und ragen einzig talseitig aus dem Terrain hinaus, sodass sie in der weiteren Projektierung hochwertig auszuführen und gut in die Umgebung einzupassen sind. Dabei sollen sie nicht als Fassadenelement in Erscheinung treten, weshalb ihre maximale Höhe oberhalb des Terrains auf 1.00 m begrenzt ist und somit keine Brüstungen zur Absturzsicherung notwendig werden. Der Bereich der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage darf um maximal 1.50 m über das Terrain hinausragen. Mit dem Umgebungsplan ist die landschaftliche Einbettung sorgfältig aufzuzeigen.

Um eine effektive Begrünung auch in den unterbauten Bereichen zu ermöglichen, ist eine Mindestüberdeckung von 50 cm festgelegt. Zur Überdeckung zählt nur durchwurzelbares Substrat oder Bodenmaterial; Bauteile auf der Oberfläche der unterirdischen Bauten wie Abdichtungen, Drainagematten und dergleichen können nicht angerechnet werden. Bei Baumpflanzungen gemäss Richtprojekt sind Pflanzgruben mit ausreichendem Wurzelraum vorzusehen, bei Pflanzung oberhalb von unterirdischen Bauten bedingt dies eine Mindestüberdeckung von 1.00 m. Im Bereich von befestigten Oberflächen kann der Gemeinderat unter Berücksichtigung der Verhältnis- und Zweckmässigkeit Abweichungen von diesen Überdeckungsstärken gewähren.

Die Artikeln 7 bis 10 geben für jedes **Baufeld** die maximale anrechenbare Gebäudefläche vor. Da die Balkone in den Baubereichen B1 bis B6 sowie C1 und C2 das Mass von vorspringenden Gebäudeteilen gemäss § 112a PBG überschreiten, werden sie zur maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche hinzugezählt. Damit dennoch sichergestellt ist, dass die Gebäudefläche für Balkone genutzt werden, ist in den SBV ihre minimale Grösse vorgeschrieben. Weitere vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig. Die Balkone dürfen die Baubereiche überschreiten. Um den grundsätzlich offenen Charakter der Balkone sicherzustellen, werden durchgehende Balkonschichten und Balkonverglasungen ausgeschlossen.

Die Baubereiche lassen gegenüber dem Richtprojekt einen Spielraum von 1.00 m für die Anordnung der Bauten. Zwischen zwei Baubereichen kann die effektive Distanz zwischen zwei Bauten deshalb variieren, weshalb einer offenen Gestaltung der Zwischenräume in der weiteren Planung eine hohe Bedeutung zu kommt, insbesondere wenn es um die Platzierung der Bauten und Balkone geht.

Baubereich	Anrechenbare Gebäudefläche	Wohnzone gemäss Teiländerung Nutzungsplanung Chrischona
A	540 m <sup>2</sup>	W2c
B1	280 m <sup>2</sup>	W2c
B2	310 m <sup>2</sup>	W2c
B3	330 m <sup>2</sup>	W2c
B4	330 m <sup>2</sup>	W2c
B5	310 m <sup>2</sup>	W2c
B6	310 m <sup>2</sup>	W2c
C1	420 m <sup>2</sup>	W2c
C2	325 m <sup>2</sup>	W2c
D	235 m <sup>2</sup>	W2b
Gebäude 808	31 m <sup>2</sup>	W2c
Gebäude 107b	90 m <sup>2</sup>	W2c
Total	3'511 m <sup>2</sup>	

Tabelle 3: Anrechenbare Gebäudeflächen pro Gebäude

Die Wohnzone W2b nimmt gemäss parallel laufender Teilrevision eine Fläche von rund 980 m<sup>2</sup> ein, die Wohnzone W2c eine Fläche von 13'873 m<sup>2</sup>. Damit erreichen die zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen eine Überbauungsziffer von rund 0.24 in der Wohnzone W2b (Baufeld D) und eine Überbauungsziffer von 0.24 in der Wohnzone W2c (Baufelder A, B und C). In beiden Zonen sieht die Regelbauweise eine Überbauungsziffer von 0.25 vor, womit diese vom Bebauungsplan eingehalten wird. Im Bereich der Wohnzone W2c werden die Flächen für die Verkehrszone aufgrund der noch nicht fixierten Lage des Seeacherwegs zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschieden. Die Überbauungsziffer wird jedoch auch nach der Ausscheidung der Flächen für die Verkehrszone eingehalten.

Die Artikel 7 bis 10 präzisieren zudem, dass für die bestehenden Gebäude die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG gilt und dass das Gebäude mit der Gebäudenummer 107e als Begegnungsort für die Bewohnenden zu gestalten ist. Weiter sind für das Bau- und Zonenreglement C Vorgaben zur Rückversetzung des obersten Geschosses definiert, um die optische Wirkung der Baukörper zu reduzieren und die Gebäude massstäblich in die Umgebung einzufügen.

Der **Dachgestaltung** wird hohes Gewicht beigemessen, insbesondere im Hinblick auf die Schutzziele des BLN. Für die neu zu erstellenden Bauten sind in den Bau- und Zonenreglement A, B und D nur Dächer mit einer Neigung zwischen 5° und 20° zulässig. Damit wird ein einheitliches Siedlungsbild gefördert und Rücksicht auf die landschaftlich sensible Hanglage genommen. In diesen Bau- und Zonenreglement A, B und D sind die Dachfirste zudem parallel zum Hang auszurichten, wodurch sie sich harmonisch in den Hangverlauf einbetten. Nicht begehbare Flächen sind gemäss Art. 37 BZR für die Energiegewinnung und gleichzeitig für die Regenwasserretention zu nutzen. Auch bei der Erstellung von Solaranlagen sind die entsprechenden Dachflächen zu begrünen. Sie dürfen über die maximale Kote der Gesamthöhe hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Sie dürfen den höchsten Punkt des Gebäudes allerdings um maximal 80 cm überschreiten, technische Aufbauten maximale um 1.00 m. Mit einer Zurückversetzung sind sie gut in die Gebäudegestaltung zu integrieren.

Als massgebendes Terrain gemäss § 112a Abs. 2a PBG gilt das bereits bewilligte Terrain. **Terrainveränderungen** sind zu vermeiden und sollen nur in Ausnahmefällen erfolgen. Sie haben den Oberflächenabfluss zu berücksichtigen und dürfen das Schadenpotenzial auf den benachbarten Parzellen nicht erhöhen. Sie haben sich zudem gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Das Bau- und Zonenreglement definiert weiter unter dem Art. 4a BZR, dass sich bei Abgrabungen die zulässige Trauf- und Fassadenhöhe um das Mass der Abgrabung reduziert: Diese Bestimmung kommt im BP nicht zum Tragen, da er die Höhe als höchsten Punkt des Gebäudes definiert und auf Vorgaben zur Trauf- und Fassadenhöhe verzichtet.

Für Gebäude, deren Erschliessung sowie für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche im Freiraum gelten die Bestimmungen der Norm SIA 500 (SN 521 500) «**Hindernisfreie Bauten**». Da der öffentliche Aussichtspunkt Känzeli von der Ostseite her über einen Wanderweg erschlossen ist, der nicht hindernisfrei ausgestaltet werden kann, wird präzisiert, dass das Känzeli einzig vom Seeacherweg her hindernisfrei erreichbar sein muss.

### III Freiräume

Mit den Baugesuchen ist jeweils ein Umgebungsplan einzureichen. Unter **Freiraum allgemein** sind die Anforderungen festgelegt, wozu u.a. die Sicherstellung eines differenzierten, funktional und gestalterisch zusammenhängenden Freiraumangebot sowie einer alltagsgerechten Nutzungsqualität gehören.

Der Freiraum ist gemäss Situationsplan 1:500 in unterschiedliche **Nutzungsbereiche** aufgeteilt. Dazu gehören die Gebiete, die grossräumig von Bauten und Anlagen freigehalten werden: Die Terrassenlandschaft als landschaftlich sensible Hanglage sowie die Streuobstwiese westlich des Seeacherwegs. Im Umfeld der Gebäude sind die

---

Grünflächen ausgeschieden sowie Bereiche für Privatgärten und Gebäudevorzonen. Weiter sind die Spielplätze und Freizeitanlagen, der optionale, gemeinschaftliche Nutzgarten und der öffentliche Aussichtspunkt «Känzeli» schematisch verortet. Der Bebauungsplan gibt die Nutzung und Gestaltung dieser Nutzungsbereiche vor, die Konkretisierung erfolgt in der weiteren Planung. Dabei ist der guten Gestaltung der **Übergänge** der einzelnen Nutzungsbereiche besondere Sorgfalt zu schenken.

Die Grösse der **Spielplätze und Freizeitanlagen** umfasst mindestens 25 % der realisierten Hauptnutzfläche für das Wohnen. Im Gegensatz zur übergeordneten Bestimmung gemäss § 158 PBG werden im Bebauungsplan sämtliche erstellte Wohnungen berücksichtigt. Eine Reduktion durch die Leistung einer Ersatzabgabe nach § 159 PBG ist ausgeschlossen. Die Spielplätze sind alltagsgerecht, also für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen. Dazu ist die «Richtlinie für Spielplätze und Spielräume» der Pro Juventute beizuziehen. Um ausreichend Platz für die Realisierung dieser Flächen zu haben, kann der Standort für den optionalen Nutzgarten ebenfalls für die Anordnung von Spielplätzen und Freizeitanlagen verwendet werden. Dies insbesondere dann, falls kein Bedarf nach einem optionalen Nutzgarten besteht. Am Bedarf angerechnet wird die tatsächlich realisierte Fläche.

**Im Baufeld C überschneiden sich die vorgesehenen Spiel- und Freizeitanlagen potenziell mit dem Bereich einer künftigen Offenlegung des Althausbaches. Die Sonderbauvorschriften regeln, dass im Falle einer Verlegung oder Offenlegung des Baches die dadurch entfallenden Flächen der Spiel- und Freizeitanlagen zu ersetzen sind. Ebenso ist die Verlagerung der zugehörigen Bauten und Anlagen (Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Beleuchtungen und dergleichen) auf Kosten der Eigentümerschaft sicherzustellen.**

An die **Bepflanzung** definiert der Bebauungsplan hohe Qualitätsanforderungen. Es ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten, die möglichst positive Effekte auf die Biodiversität hat. Für neu gepflanzte Bäume bestehen erweiterte Anforderungen. Sie haben mindestens den Biodiversitätsindex von 3.0 (SWILD, Dezember 2021) zu erreichen. Zudem ist auf eine ausgewogene Mischung von grossen und kleineren Bäumen zu achten. Es wird angenommen, dass mindestens 30 % der Bäume in räumlich wirksamer Grösse gepflanzt werden. Damit wird eine hohe Qualität der Aussenanlage von Beginn an gefördert. Hochstammbäume können mit einem Stammumfang von etwa 25–30 cm (abhängig von der verwendeten Art) von Beginn an eine gute Wirkung entfalten. Bei Baumpflanzungen sind Pflanzgruben mit ausreichendem Wurzelraum vorzusehen. Im Situationsplan sind sämtliche Baumstandorte schematisch bezeichnet. Die genaue Anordnung wird mit dem Umgebungsplan im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

Der Umgang mit den betroffenen **Naturobjekten** ist mit Art. 18 geregelt. Der Situationsplan gibt den Standort für die Hecke (Naturobjekt Nr. 109) schematisch vor; sie ist ökologisch hochwertig zu pflanzen und darf nicht nur vereinzelte Strauchgruppen oder grosse bzw. häufige Lücken enthalten. Mindestens ein Drittel der Hecke ist zudem mit einem grossen Anteil an Dornensträuchern zu bepflanzen, um Kleintieren wertvolle Unterschlupfe und Verstecke zu bieten. Der Situationsplan gibt auch den Standort für die Neupflanzung der Kastanie schematisch vor, welche langfristig eine landschaftsprägende Erscheinung entfalten soll. Im Rahmen der Baubewilligung werden die konkreten Standorte der Hecke sowie der Kastanie festgelegt.

#### IV Mobilität

Die Vorgaben betreffend **Erschliessung/Verkehr** sind im Situationsplan entsprechend dem Richtprojekt dargestellt. Die Anzahl und Lage der **Parkierung**, also der Abstellplätze der Personenwagen und Velos, richten sich nach dem Parkplatzreglement. Zusätzlich werden Massnahmen gemäss dem Erschliessungs- und Mobilitätskonzept verbindlich umgesetzt: Die Elektromobilität spielt eine zunehmend grosse Rolle. Um auf eine steigende Nachfrage nach Lademöglichkeiten vorbereitet zu sein, sind Möglichkeiten zur Nachrüstung von Ladestationen gemäss §23a PBV zu schaffen: Bei Abstellplätzen

für Bewohnende sind mindestens 60% und mit einer ausreichenden Anschlussleitung sowie mit Leerrohren für eine künftige Installation der Ladeinfrastruktur gemäss Ausbaustufe C1 «Power to garage» auszurüsten. Zudem sind die Langzeit-Abstellplätze für Velos witterungsgeschützt zu gestalten und Abstellplätze für Spezialvelos (z. B. Cargo- und Kindervelos) vorzusehen. Weitere Massnahmen gemäss dem Mobilitäts- und Erschliessungskonzept werden im Rahmen des Mobilitätskonzepts auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens umgesetzt.

Für den **öffentlichen Fussweg**, der den Reblaubenweg und den Seeacherweg verbindet und das Känzeli erschliesst, ist vor der Baubewilligungserteilung das öffentliche Fusswegrecht dinglich sicherzustellen. Vorzusehen ist eine minimale Breite von 2.00 m. Der Reblaubenweg ist teilweise unbefestigt zu erstellen, namentlich zwischen der Wegverzweigung bei der neuzupflanzenden Edelkastanie sowie dem Ende der neuzupflanzenden Hecke, da es sich um keine befahrbare Strasse handelt. Beide Bezugspunkte sind im Situationsplan bezeichnet.

## V Umwelt/Nachhaltigkeit

Die Bestimmungen zur **Ver- und Entsorgung** definieren den Umgang mit dem Regenwasser. Grundsätzlich soll ein möglichst grosser Anteil des anfallenden Regenwassers auf der Parzelle versickern oder verdunsten. Eine Ableitung ist nur in beschränktem Mass (30 l/s / ha<sub>red</sub>) erlaubt. Die Entsorgungsstellen sind schematisch im Situationsplan bezeichnet. Der Artikel 24 verweist auf die Vorgaben aus dem BZR zur **ökologischen Nachhaltigkeit**: Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind gemäss der Verordnung zum BZR ökologisch wertvoll zu gestalten. Bedeutende Anteile der anrechenbaren Grundstücksfläche werden künftig in der Grünzone liegen. Die SBV halten fest, dass ökologisch wertvoll gestaltete Flächen in der Grünzone an diese Vorgabe angerechnet werden können. Da das Planungsgebiet zudem am Siedlungsrand liegt, ist allgemein auf eine durchlässige Freiraumgestaltung zugunsten von Kleintieren zu achten.

Hinsichtlich **Energie** übernimmt der Bebauungsplan die Empfehlungen, die im entsprechenden Fachbericht als Grundlage für das Richtprojekt erarbeitet wurde. Es handelt sich um Vorgaben, die über den denjenigen aus dem kantonalen Energiegesetz liegen. Ergänzend wurde die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes gemäss Norm SIA 180 (2014) aufgenommen sowie die Durchführung einer Betriebsoptimierung spätestens zwei Jahre nach Bezug der Bauten. In Zukunft wird zudem dem zirkulären Bauen eine erhöhte Bedeutung zukommen. Die Wiederverwendung von Bauteilen und -materialien ist daher ein zentrales Anliegen der Gemeinde. Grösster Hinderungsgrund für die Wiederverwendung ist heute die fehlende Dokumentation beziehungsweise Deklaration der Bauteile im Bestand. Diese können nur durch aufwändige Arbeiten vor Ort identifiziert werden. Mit der Erstellung einer Materialdokumentation kann die Wiederverwendung in Zukunft bedeutend vereinfacht werden. Sie ist im Rahmen der Realisierung nachzuführen und nach Abschluss der Arbeiten finalisiert der Gemeinde einzureichen. Für die digitale Materialdokumentation besteht derzeit kein schweiz- oder kantonsweiter Standard. Die Anwendung solcher Dokumentationen nimmt jedoch zu, unter anderem aufgrund der Integration entsprechender Anforderungen in das SNBS-Label. Der Kriterienbeschrieb des SNBS erläutert Inhalt und Umfang einer solchen Dokumentation näher. Zudem hat die Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) im Jahr 2016 Empfehlungen zur Bauwerksdokumentation erarbeitet, welche als Orientierung dienen können.

Mit dem Artikel zum **Bodenschutz** werden die Anforderungen der kantonalen Fachstellen umgesetzt.

## VI Gestaltung/Etappierung

Die Beurteilung der **Qualitätssicherung** wird durch die Fachkommission Chrischona gewährleistet. Diese setzt sich aus mindestens fünf Mitgliedern zusammen. Die

---

Kommission beurteilt die Projektvorschläge und stützt sich dabei auf den vorliegenden Planungsbericht sowie das Richtprojekt. Im Falle von qualitativ ungenügenden Baueingaben kann die Fachkommission dem Gemeinderat beantragen, ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Die Fachkommission kann dem Gemeinderat zudem Ausnahmen beantragen, wenn diese zur Verbesserung des Gesamtkonzepts beitragen.

Die **Etappierung** bezieht sich grundsätzlich auf die Entwicklung eines Baufelds nach dem anderen. Ausnahmen, die eine Etappierung innerhalb einzelner Baubereiche vorsehen, können bei schlüssiger Begründung gestattet werden.

## **VII Schlussbestimmungen**

Geregelt werden die Möglichkeit von **Ausnahmen** von den Vorschriften durch den Gemeinderat sowie der Zeitpunkt des **Inkrafttretens**.

## 6 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die raumplanerischen Voraussetzungen für die Transformation des ehemaligen Kurheim-Areals Chrischona in ein hochwertiges Wohnquartier mit öffentlichem Mehrwert. Die Nutzungsänderung von einer Sonderbauzone Tourismus hin zu einer Wohnnutzung erfolgt im Einklang mit den Zielsetzungen des kommunalen Planungsberichts zur Tourismusentwicklung sowie der teilrevidierten Nutzungsplanung 2021. Mit der parallel durchgeführten Teiländerung der Nutzungsplanung ist der Bebauungsplan eng abgestimmt.

Das Richtprojekt stellt sicher, dass die neuen Bauten die kleinteilige Struktur des umgebenden Ortsbilds aufnehmen und sich harmonisch in die wertvolle Landschaft des BLN-Objekts Nr. 1606 einfügen. Die positive Beurteilung durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) bestätigt die landschafts- und ortsbildverträgliche Qualität des Entwurfs.

Zentrale Freiräume werden geschützt und aufgewertet. Dies sind insbesondere die landschaftlich bedeutsame Terrassenlandschaft, die Streuobstwiese und der öffentliche Aussichtspunkt «Känzeli». Eine öffentlich zugängliche Wegverbindung zwischen Seacherweg und Seestrasse trägt zur Durchlässigkeit des Gebiets bei. Die allfällige Offenlegung des Althusbachs wird im Bebauungsplan aufgenommen, wodurch Potenziale für die ökologische Aufwertung und Vernetzung geschaffen werden.

Insgesamt stellt die Planung eine qualitätsvolle und gut abgestimmte Siedlungsentwicklung dar, die sowohl ortsbaulichen als auch landschaftlichen Ansprüchen in hohem Masse gerecht wird. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zu einer kohärenten Weiterentwicklung der Gemeinde Horw und des Ortsteils Kastanienbaum bei und erfüllt die Zielsetzungen der kommunalen und kantonalen Richtplanung in Bezug auf Landschaftsqualität, Umweltverträglichkeit und öffentliche Mehrwerte in vollem Umfang.

Für die Anpassung des BP lassen sich folgende weitere Schlussfolgerungen ziehen:

- Der BP entspricht der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Luzern, und trägt den im Kapitel 3 aufgeführten Rahmenbedingungen Rechnung.
  - Der BP entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG sowie § 2 PBG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er das Gebiet qualitativ weiterentwickelt und einer bedarfsgerechten Nutzung zuführt.
  - Durch die Berücksichtigung verschiedener Anträge aus dem Einwohnerrat, der Zielsetzungen des Gemeinderats, der Interessen der Eigentümerschaft und der Anforderungen der kantonalen Stellen kann die Planung als gut abgestimmt betrachtet werden.
  - Die Bevölkerung wird in geeigneter Weise über den aktuellen Planungsstand informiert und kann Anliegen zur Planung einbringen. Diese werden im Rahmen der Gesamtinteressenabwägung berücksichtigt.
-

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Hintergrundkarte: map.geo.admin.ch)	12
Abbildung 2: Gebiet Chrischona aus der Luft (Quelle: air-view®)	13
Abbildung 3: Raum-, Achsen- und Zentrums-strukturen, kt. Richtplan Luzern (Stand 2015)	15
Abbildung 4: Ausschnitt kt. Richtplankarte Luzern, Gebiet Chrischona schwarz eingekreist (Stand 2015)	15
Abbildung 5: Ausschnitt AP 5. Generation, Zukunftsbild 2040	16
Abbildung 6: Ausschnitt Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030	17
Abbildung 7: Ausschnitt Chrischona aus dem Planungsbericht Tourismusentwicklung	18
Abbildung 8: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan A, Datum 09.09.2021	19
Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan B und Verortung der bestehenden Kastanie	19
Abbildung 10: Ausschnitt Gewässerraumkarte Halbinsel	20
Abbildung 11: Vergleich rechtskräftiger Zonenplan A (links) und Teilrevision der Nutzungsplanung (rechts)	21
Abbildung 12: Freizuhaltender Bereich für die Ausdolung des Althusbachs	22
Abbildung 13: Prüfperimeter Bodenverschiebung (Quelle: kantonales Geoportal)	22
Abbildung 14: Fruchtfolgeflächen, BP-Perimeter rot (Quelle: kantonales Geoportal)	23
Abbildung 15: Luftaufnahme 1954 (links; Quelle: Werner Friedli) und 1980 (rechts; Quelle: Swissair Photo)	24
Abbildung 16: Situationsplan Richtprojekt (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)	25
Abbildung 17: Bestand (links) und Neubauten (rechts) (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)	26
Abbildung 18: Sicht vom See (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)	26
Abbildung 19: Freiraumtypologie bestehend (links) und neu (rechts) (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)	27
Abbildung 20: Nutzungen im Freiraum (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)	28
Abbildung 21: Spielplätze und Freizeitanlagen (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)	28
Abbildung 22: Zu ersetzende Hecke und Edelkastanie (Hintergrund: kantonales Geoportal)	29
Abbildung 23: Bewilligtes Terrain aus 1957 (Quelle: Gemeinde Horw)	30
Abbildung 24: Erschliessung und Durchwegung (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)	30
Abbildung 25: Parkierung (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)	32
Abbildung 26: Auflösung des bestehenden Riegels (links) durch Einzelbauten (rechts) (Quelle: Meletta Strebel Architekten AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)	32
Abbildung 27: PET-Differenz des Richtprojekts zur Ausgangssituation bei einer Hitzewelle 2018 um 14.00Uhr (Quelle: HSLU, bearbeitet)	33

Abbildung 28: Verortung der Sammelstellen	34
Abbildung 29: Entwässerung im Freiraum (Quelle: Meletta Strebel Architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH)	35





metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

[info@metron.ch](mailto:info@metron.ch)  
+41 56 460 91 11