

# Teiländerung Nutzungsplanung Chrischona

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Horw

Stand: öffentliche Mitwirkung und kantonale  
Vorprüfung



Beilage 15



## **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 Teiländerung Nutzungsplanung (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	Perimeter	12
3.2	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler	12
3.3	Kantonaler Richtplan	13
3.4	Agglomerationsprogramm Luzern	14
3.5	Teilrichtplan Siedlungslenkung	15
3.6	Planungsbericht Tourismusentwicklung	16
3.7	Kommunale Nutzungsplanung	17
3.8	Bebauungsplan Chrischona	19
3.9	Umwelt	20
3.10	Archäologie	22
<b>4</b>	<b>Erläuterung der Planungsinhalte</b>	<b>23</b>
4.1	Zonenplan A	23
4.2	Bau- und Zonenreglement	28
<b>5</b>	<b>Interessenabwägung nach Art. 3 RPV</b>	<b>30</b>
5.1	Wesentliche Veränderung der Verhältnisse	30
5.2	Ermittelte Interessen	30
5.3	Bewertung der Interessen	33
5.4	Abwägung der Interessen	34
<b>6</b>	<b>Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV</b>	<b>35</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>37</b>
	<b>Beilagen</b>	
	Beilage 1: Bebauungsplan Chrischona	



# Zusammenfassung

Das ca. 30'000 Quadratmeter grosse Areal des ehemaligen Kurheims Chrischona im Horwer Quartier Kastanienbaum, heute von einer Hotelfachschule genutzt, soll zu einem hochwertigen Wohnquartier transformiert werden. Die Eigentümerin, die AWS Chrischona, möchte 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. Das entspricht dem raumplanerisch sinnvollen Prinzip, bestehende Bauzonen bedarfsgerecht zu nutzen, statt neue Gebiete zu erschliessen. Es ist jedoch mit der aktuell rechtskräftigen Zonenplanung nicht möglich: Das Areal liegt bislang in der Sonderbauzone Tourismus und ist mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert.

## **Mehr Ausnützung – mehr Qualitäten für Horw**

Um das Bauvorhaben zonenplanerisch zu ermöglichen, ist eine Teiländerung der Nutzungsplanung erforderlich. Sie umfasst eine Anpassung des Teilzonenplans A im betroffenen Gebiet und die zugehörige Anpassung des Bau- und Zonenreglements. Die Teiländerung ist inhaltlich eng mit dem Bebauungsplan abgestimmt, den die Bauherrschaft auf Basis eines begleitenden Workshopverfahrens in den vergangenen Jahren von Fachleuten erarbeiten liess. Bebauungspläne gestatten gegenüber der Regelbauweise eine Mehrausnützung von 40% oder maximal 2 zusätzliche Geschosse. Im Gegenzug für diese Mehrausnützung muss die Bauherrschaft Mehrwerte für die Bevölkerung und die Gemeinde schaffen. Vorgesehen sind in Chrischona gemäss Bebauungsplan die Sicherung und Aufwertung des Aussichtspunkts Känzeli, landschaftliche und ökologische Aufwertungen sowie für die Bewohnenden Angebote für Spiel und Begegnung.

## **Differenzierte Wohn- und Grünzonen statt einer grossen Sonderbauzone**

Der Bebauungsplan sieht eine Lösung vor, die differenziert auf das Umfeld reagiert: Alle Gebäude liegen als Einzelbauten so in den Freiräumen, dass die ökologischen Vernetzungsachsen, die Blickbezüge zum See und der Eindruck der durch die Siedlung fließenden Landschaft gewahrt bleiben; der Bebauungstypus der verschiedenen Gebäude orientiert sich im Sinne eines kohärenten Siedlungsbilds an der unmittelbaren Nachbarschaft; wertvolle Freiräume bleiben grossflächig unbebaut. Die Teilzonenplanänderung ermöglicht dies durch eine entsprechend differenzierte Umzonung: Die Baugrundstücke werden neu den Wohnzonen W2b beziehungsweise W2c zugewiesen, im Gegenzug werden die nicht zu bebauenden Gebiete von der Sonderbauzone in verschiedene Grünzonen. Die Wohnzonenzuweisung ist auf die Nachbarschaft abgestimmt, sodass die bestehenden Siedlungsstrukturen mit den Neubauten logisch fortgeführt werden und auch bestehende Zonenbestimmung übernommen werden können; die neuen Grünzonen stellen einerseits an geeigneten Standorten die Versorgung des Quartiers mit Naherholungsgebieten sicher, andererseits schützen sie Gebiete von besonderem landschaftlichem oder ökologischem Wert langfristig vor Bebauung und halten prägende Blickbezüge vom Hang zum See offen.

## **Warum Bauen in einem landschaftlich sensiblen Gebiet?**

Das Areal liegt in einem Gebiet, das im Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung erfasst ist (BLN-Objekt Nr. 1606). Es ist für die vorgesehene sanfte Weiterentwicklung geeignet, weil es schon heute in der Bauzone liegt, an bereits bebautes Gebiet angrenzt sowie gut erschlossen und ans Zentrum angebunden ist. Im Planungsbericht Tourismusentwicklung haben Gemeinde- und Einwohnerrat 2017 festgehalten, dass eine Abkehr von der touristischen Nutzung auf dem Grundstück vorstellbar sei – unter der Bedingung, dass ein nachhaltiger öffentlicher Mehrwert entsteht. Dieser wird

im Bebauungsplan nachgewiesen. Im Zuge der Erarbeitung des Richtprojekts wurden Rückmeldungen von den Schutzverbänden eingeholt und in die Planung integriert, 2024 wurde eine Stellungnahme der ENHK (Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission) zum dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Richtprojekt eingeholt, die eine wichtige Grundlage für die Interessenabwägung darstellt. Die ENHK attestiert dem Vorhaben eine hohe Landschaftsverträglichkeit und geht sogar von einer Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Situation durch die Neubebauung aus.

### **Breit abgestützte Planung im Einklang mit dem öffentlichen Interesse**

Der vorliegende Planungsbericht zeigt auf, dass das Vorhaben übergeordneten Interessen dient: Es entspricht dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung; es stellt die Freihaltung und Aufwertung wertvoller Natur- und Grünräume und die Schonung von Landwirtschaftsflächen sicher; es berücksichtigt mit seiner feinkörnigen Bebauung das besondere Landschaftsbild der Horwer Halbinsel und ordnet die Neubauten gut in die Natur- und Siedlungslandschaft ein; und es schafft die geforderten Mehrwerte in Form von neuen Naherholungsräumen und Treffpunkten. Darüber hinaus erfüllt das Vorhaben die Vorgaben des übergeordneten Rechts, insbesondere hinsichtlich der Schutzanforderungen im BLN-Gebiet und des Lärmschutzes und berücksichtigt die langfristig vorgesehene Öffnung des Althusbachs. Auch steht es im Einklang mit den relevanten übergeordneten Planungen, insbesondere mit dem kantonalen Richtplan und dem Agglomerationsprogramm Luzern. Die Anliegen der Bevölkerung und der direkt Betroffenen werden umfassend berücksichtigt: Über die gesetzlich vorgegebene öffentliche Mitwirkung hinaus wurden relevante Akteure bereits im begleiteten Workshopverfahren einbezogen. Die betroffenen Akteure konnten so Ihre Interessen direkt einbringen und stehen dem Vorhaben positiv gegenüber.

---

# 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 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 Strebél Architekten AG, Luzern/Zürich, in Zusammenarbeit mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten AG, Zürich, wurde vom Begleitgremium 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 einerseits 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 Teiländerung der Nutzungsplanung; die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt parallel.

## 1.2 Bestandteile der Vorlage

Folgende Dokumente sind Bestandteil der Teiländerung Nutzungsplanung Chrischona:

- Teilzonenplan A 1:1'500 (grundeigentümerverbindlich)
- Bau- und Zonenreglement (grundeigentümerverbindlich)
- Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; orientierend)

### **1.3 Zielsetzung der Planung**

Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung des Gebiets Chrischona geschaffen. Die bestehende Sonderbauzone Tourismus wird, in Abstimmung mit den umliegenden Quartieren, differenziert in Wohnzonen umgezont. Als Grünzonen werden einerseits jene Freiräume gesichert, die mit Spiel- und Freizeitanlagen der wohnungsnahen Erholung dienen. Andererseits werden Bereiche an landschaftlich sensibler Lage als Grünzonen ausgeschieden, um sie von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung ist inhaltlich und zeitlich mit dem Bebauungsplan Chrischona abgestimmt.

## 2 Projektorganisation und -ablauf

### 2.1 Organisation

Planungsteam Teiländerung Nutzungsplanung:

- **Gemeinde Horw:** Auftraggeberin und Planungsträgerin
- **AWS Chrischona AG, Luzern:** Beteiligung am Planungsprozess, Grundeigentümerin und Auftraggeberin für Richtprojekt des Bebauungsplans
- **Metron Raumentwicklung AG, Brugg:** fachliche Unterstützung der Gemeinde, Ausarbeitung Unterlagen BP

### 2.2 Ablauf

Der Ablauf der Planungsarbeiten richtet sich nach § 15 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 die Entwürfe des teilgeänderten Zonenplans A und des Bauzonenreglements erarbeitet und von der Fachkommission Chrischona geprüft.

Die zweite Phase beinhaltet das formelle Verfahren. Sie startet mit der Freigabe der Teiländerung 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 gibt der Einwohnererrat die Teiländerung der Nutzungsplanung zur Urnenabstimmung durch die Stimmberechtigten frei. 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 Perimeter

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: Quelle: kantonales Geoportal)

### 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.

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. Diejenigen 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 Alpgebäude, 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.

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.

### 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 Hauptentwicklung Achse und im Raum der Luzerner Agglomeration. Die Hauptentwicklung Achse 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.

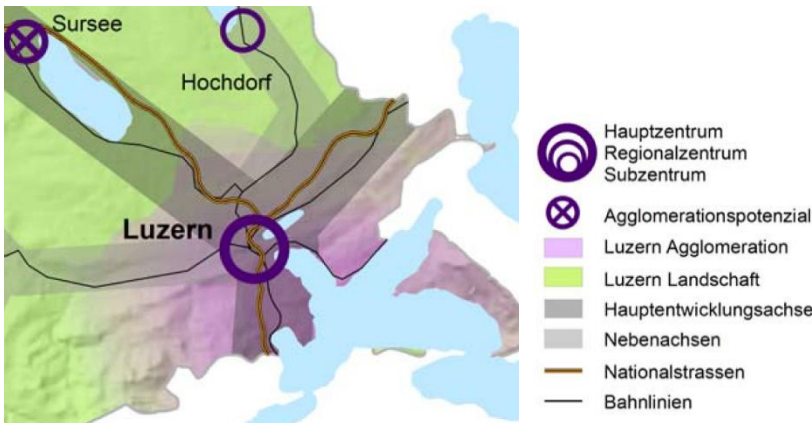


Abbildung 2: Raum-, Achsen- und Zentrumsstrukturen, kt. Richtplan Luzern (Stand 2015)

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.

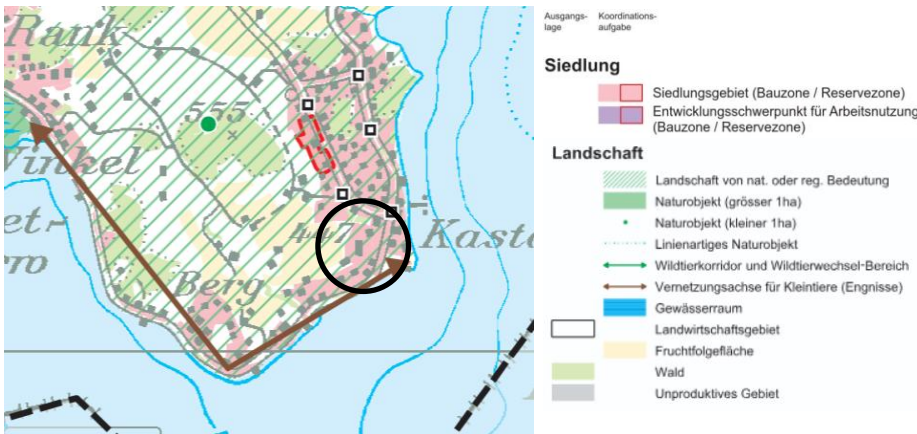


Abbildung 3: Ausschnitt kt. Richtplankarte Luzern, Gebiet Chrischona schwarz eingekreist (Stand 2015)

### 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.

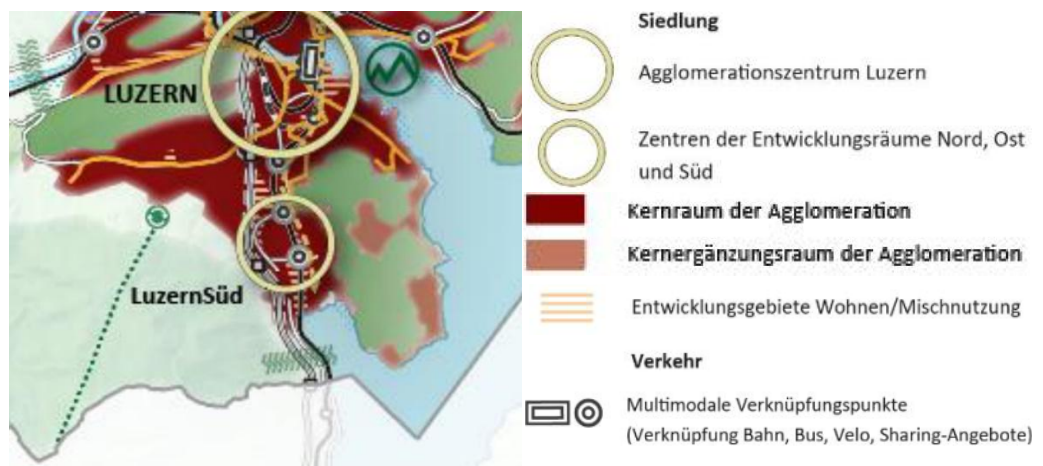


Abbildung 4: Ausschnitt AP 5. Generation, Zukunftsbild 2040

### 3.5 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 vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung schafft die Gemeinde die notwendigen Grundlagen für die Aufnahme des Planungsgebiets innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien und die entsprechende Anpassung des Teilrichtplans Siedlungslenkung. Die Überprüfung erfolgt durch den Kanton, u.a. auf Grundlage der Stellungnahme des Vorstandes von LuzernPlus.

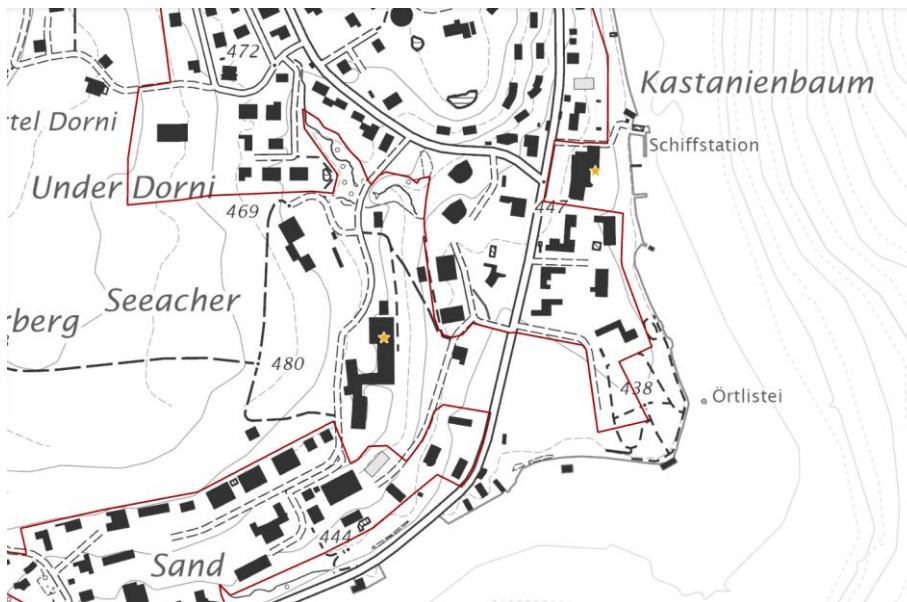


Abbildung 5: Ausschnitt Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030

### 3.6 Planungsbericht Tourismusentwicklung

Die rechtskräftige Sonderbauzone Tourismus und die Bebauungsplanpflicht wurden 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 2017 den Planungsbericht Tourismusentwicklung. Zusammenfassend hält der Bericht fest, dass das touristische Potenzial der Gemeinde Horw insbesondere in der Schaffung guter Rahmenbedingungen für die bestehenden Hotelbetriebe sowie in einer möglichen Wiederinbetriebnahme der Hotelanlage St. Niklausen liegt. Für das Gebiet Chrischona wird weiter 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 zeigte 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.

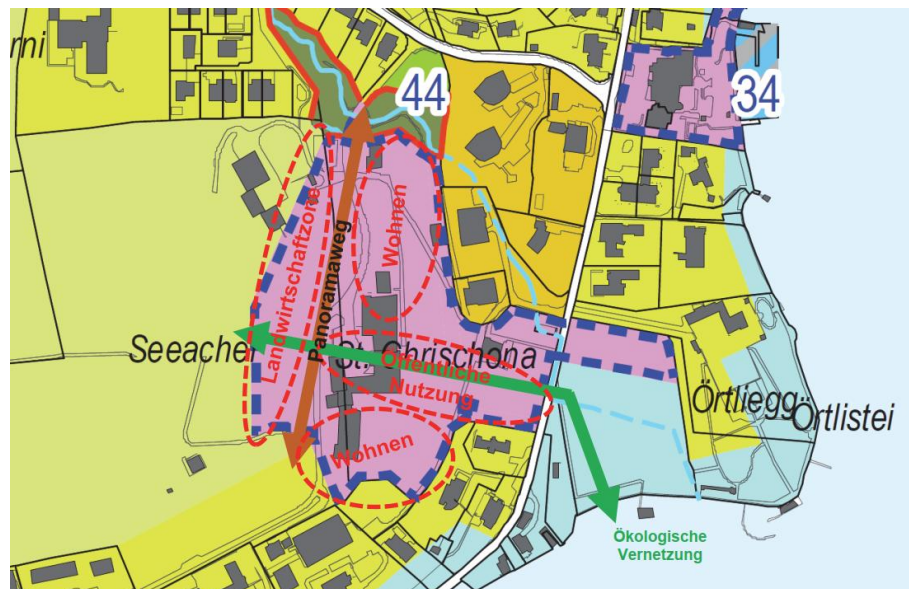


Abbildung 6: Ausschnitt Chrischona aus dem Planungsbericht Tourismusentwicklung

### 3.7 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 Gewässerbauinlinien 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.

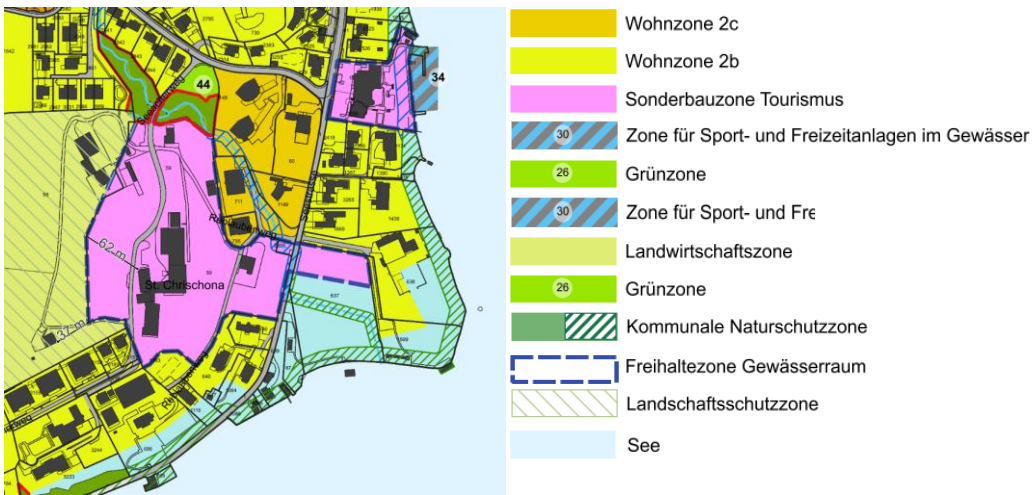


Abbildung 7: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan A, Datum 09.09.2021

### Zonenplan B

Gemäss Art. 27 BZR sind Naturobjekte in der Naturschutzverordnung festgesetzt und im Zonenplan B bezeichnet. Im Planungsgebiet liegen die Einzelbäume Nr. 43 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.

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 als neue Naturobjekte unter Schutz zu stellen.

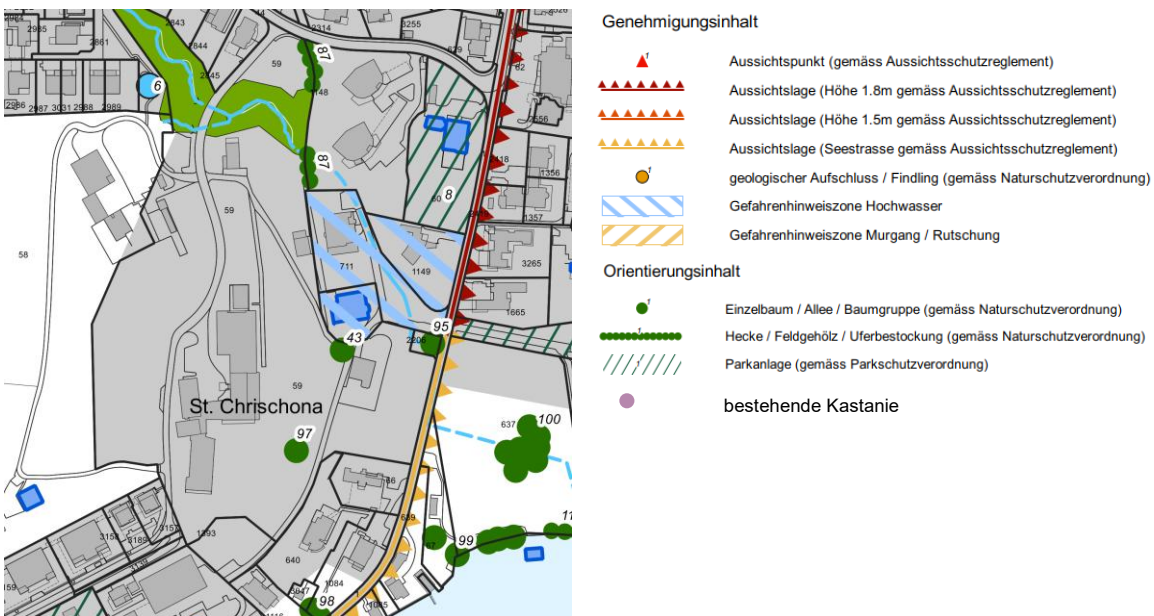


Abbildung 8: Ausschnitt Zonenplan B und Verortung der bestehenden Kastanie

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 Planungssperimeter 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.

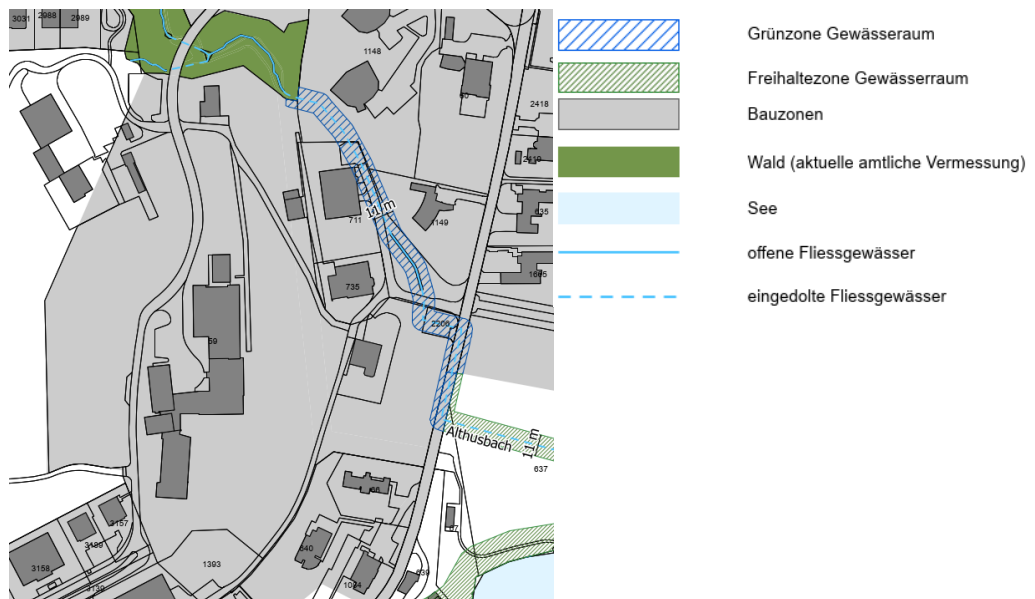


Abbildung 9: Ausschnitt Gewässerraumkarte Halbinsel

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 der Teiländerung der Nutzungsplanung sowie des Bebauungsplans 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.

### 3.8 Bebauungsplan Chrischona

Parallel zur Teiländerung der Nutzungsplanung wird die Erarbeitung des Bebauungsplans vorgenommen. Dieser schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Transformation des ehemaligen Kurheim-Areals Chrischona in ein hochwertiges Wohnquartier mit öffentlichem Mehrwert. Das dazugehörige Richtprojekt basiert auf den Vorgaben des Planungsberichts Tourismusentwicklung des Gemeinderats aus dem Jahr 2017 und ist aus einem interdisziplinären, begleiteten Projektverfahren hervorgegangen. Im November 2024 führte die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) einen Augenschein vor Ort durch und beurteilte das Richtprojekt positiv.



Abbildung 10: Ausschnitt Situationsplan Bebauungsplan

Die Teiländerung der Nutzungsplanung und der Bebauungsplan sind eng 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 höchstens zwei zusätzliche Geschosse zulässt.

### 3.9 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 die auch die Ausarbeitung des Bodenschutzkonzepts.

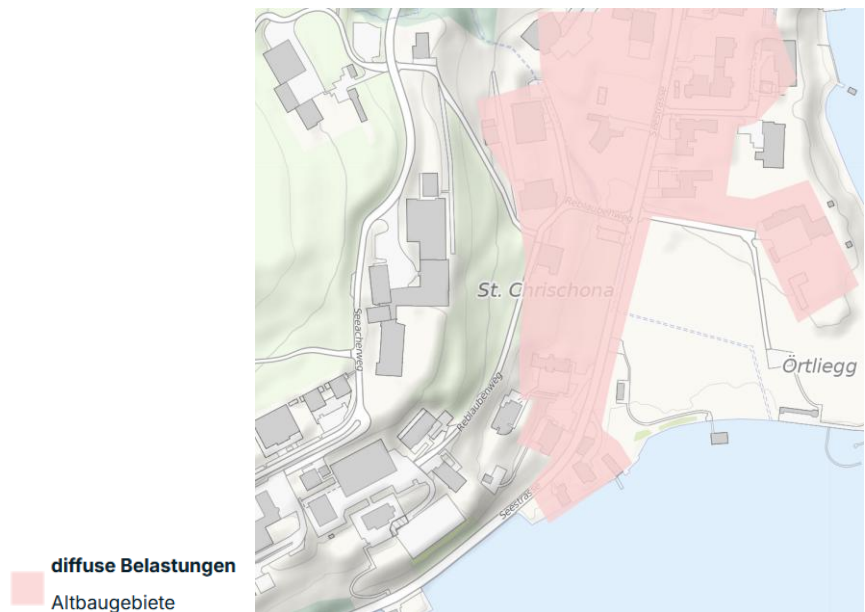


Abbildung 11: Prüfperimeter Bodenverschiebung (Quelle: kantonales Geoportal)

**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 12: Fruchtfolgefleichen, BP-Perimeter rot (Quelle: kantonales Geoportal)

### **3.10 Archäologie**

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters befinden sich keine archäologischen Fundstellen oder Verdachtsflächen.



## 4 Erläuterung der Planungsinhalte

### 4.1 Zonenplan A

#### 4.1.1 Anpassung Bauzonen und Bebauungsplanpflicht

Der Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen den Teil der Parzelle Nr. 59, der in der Sonderbauzone liegt. Dieses Gebiet ist im Zonenplan A mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans hat sich jedoch der Bedarf für kleinräumige Anpassungen ergeben, weshalb der Perimeter des Bebauungsplans bzw. der Bebauungsplanpflicht im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung an zwei Stellen angepasst wird.

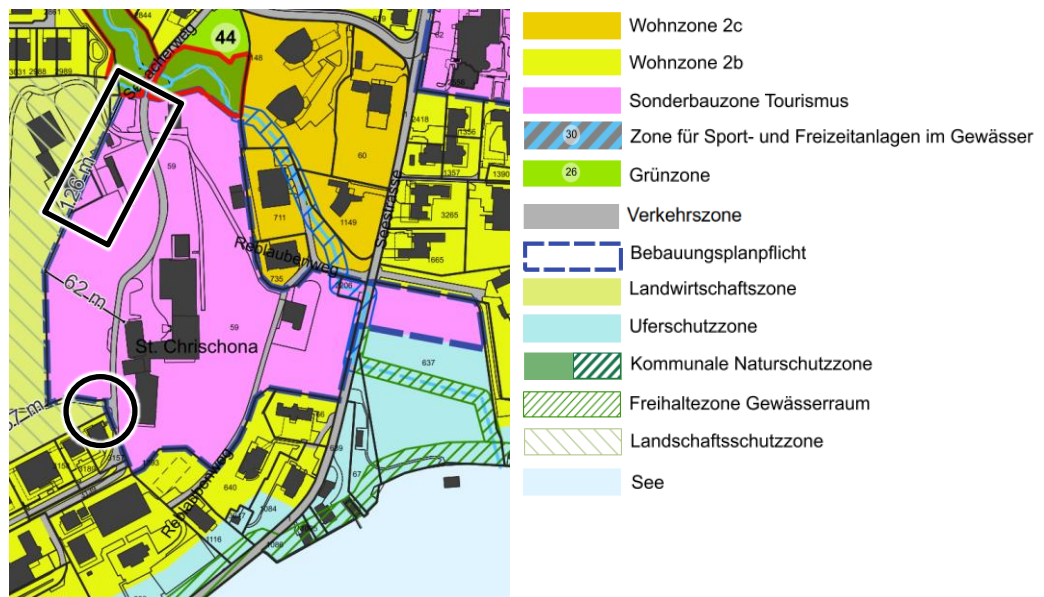


Abbildung 13: Rechtskräftiger Zonenplan A, schwarz eingekreist sind die Bereinigungen

Die erste Anpassung betrifft eine Bereinigung des nordwestlichen Perimeters und erfolgt aufgrund der Tierhaltungsanlage (Gebäudenrn. 1625, 1625a, 1625b) auf der benachbarten Parzelle Nr. 58. Gestützt auf das Umweltschutzgesetz und insbesondere die Luftreinhalteverordnung ist zwischen Tierhaltungsanlagen und bewohnten Zonen ein Mindestabstand einzuhalten. Ziel dieser Vorschrift ist der Schutz der Bewohnenden vor schädlichen bzw. lästigen Luftverunreinigungen wie beispielsweise Geruchsimmissionen. Der erforderliche Mindestabstand wurde auf Grundlage des sogenannten FAT-Berichts Nr. 476 ermittelt und beträgt 20 Meter zur Zonengrenze, da der Geruch unterhalb der Grenze von 4 GB liegt. Dieser Abstand wird eingehalten, indem die Bauzone um rund 230 m<sup>2</sup> verkleinert wird. Zudem wird das Gebäude mit der Gebäudenr. 1625c, das ebenfalls zum Gehöft gehört und landwirtschaftlich genutzt wird, der Landwirtschaftszone zugewiesen und die Bauzone an dieser Stelle um rund 90 m<sup>2</sup> verkleinert.

Im Gegenzug wird die Bauzone im Norden, angrenzend zum Wald, um rund 75 m<sup>2</sup> erweitert. Diese Anpassung stellt eine Bereinigung auf Grundlage des Richtprojekts dar: An dieser Stelle sind vier Besucherparkplätze vorgesehen, weshalb der Perimeter in eine zweckmässige Form gebracht wird.

Der Landabtausch zwischen den beiden Grundeigentümerschaften wurde mehrheitlich bereits vollzogen.



Abbildung 14: Rechtskräftige Zonierung (links) und Bereinigung im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung (rechts)

Die zweite Anpassung erfolgt in Abstimmung mit dem benachbarten Grundstück Nr. 3157: Westlich des Seeacherwegs liegt hier eine kleine Fläche der Parzelle Nr. 59 mit einem Umfang von 42 m<sup>2</sup>. Diese wird als Zugang zum benachbarten Gebäude Nr. 3157 sowie als Standort für dessen Briefkasten genutzt (Abbildung 15).



Abbildung 15: Verortung und heutige Nutzung (Bilder mitte und rechts: Google Maps)

Der für den Hauszugang genutzte Teil wird im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung der Wohnzone W2b zugewiesen, in der auch die Parzelle Nr. 3157 liegt, und die verbleibende Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Fläche wird aus dem Perimeter der Bebauungsplanpflicht entlassen, da sie keinen planerischen und funktionalen Zusammenhang zum Bebauungsplan aufweist.

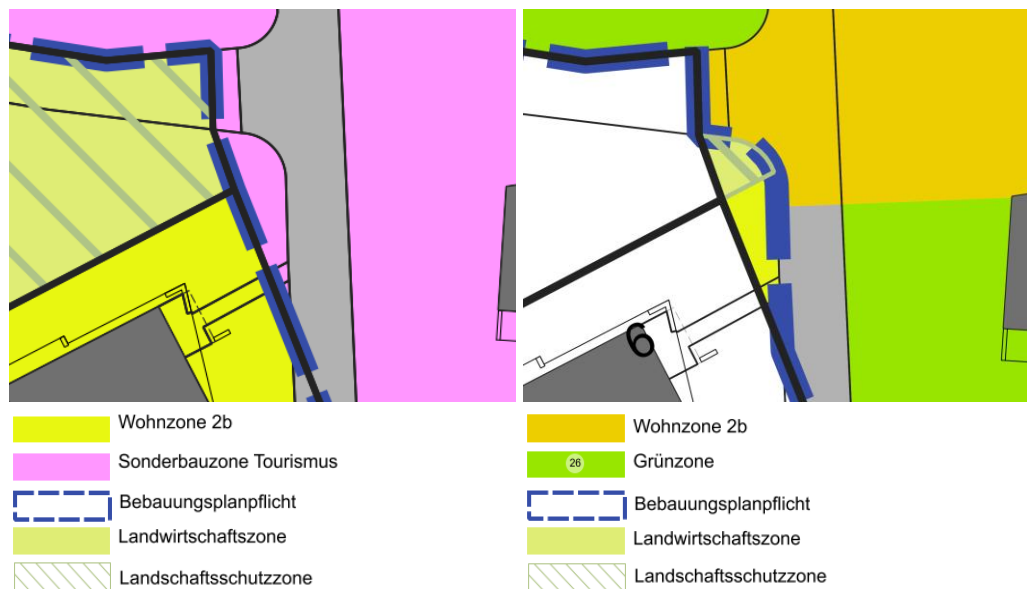


Abbildung 16: Rechtskräftige Zonierung (links) und Bereinigung im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung (rechts)

#### 4.1.2 Zonierung

Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung wird auf die Festlegung einer neuen, kleinräumigen Bauzone für das Planungsgebiet verzichtet. Stattdessen übernimmt die neue Zonierung die in der Umgebung bereits bestehenden Wohnzonen W2b und W2c und stellt damit eine raumplanerische Abstimmung mit den angrenzenden Quartieren sicher sowie einen schlüssigen Abschluss der bestehenden Siedlungsstruktur her. Die Zuordnung der Wohnzonen erfolgt ausserdem gestützt auf das Richtprojekt und in Abstimmung mit dem Bebauungsplan: Für die Baufelder A, B und C ist aufgrund der vorgesehenen Gesamthöhe der Bauten die Wohnzone W2c vorgesehen (rund 13'340 m<sup>2</sup>), für das Baufeld D die Wohnzone W2b (rund 980 m<sup>2</sup>).

Die Grünzonen werden einerseits anhand der Grundsätze festgelegt, die für die Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 galten und gestützt auf das Räumliche Entwicklungskonzept 2040 das Ziel hatten, mittels Grünzonen wichtige Freiräume zu sichern und neue Freiräume zu schaffen. Andererseits erfolgt die Festlegung der Grünzonen auch aufgrund der Lage des Planungsgebiets im BLN und der damit angezeigten Freihaltung von landschaftlich sensiblen Lagen. Insgesamt wird eine Fläche von 15'640 m<sup>2</sup> der Grünzone zugewiesen.

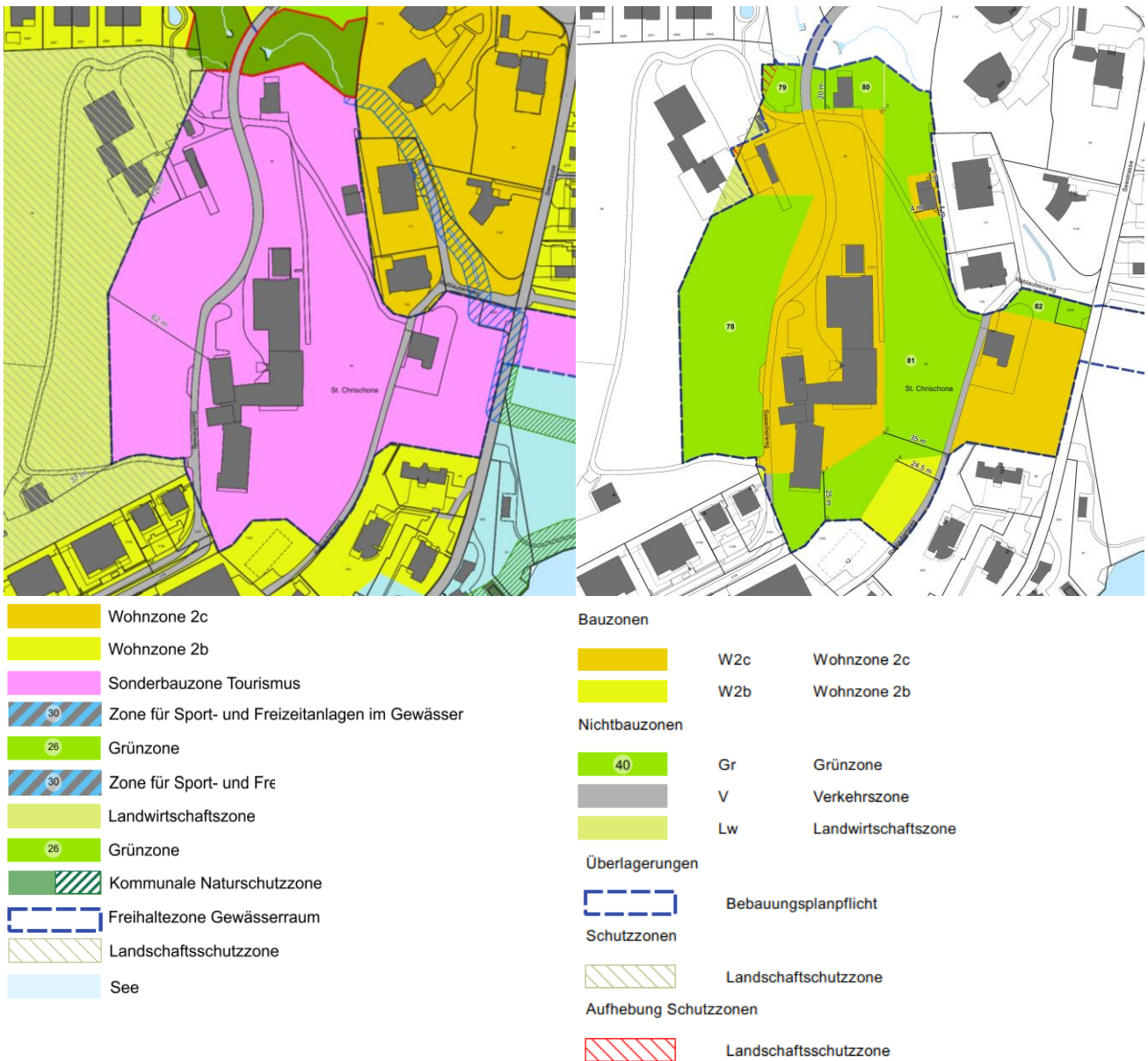


Abbildung 17: Rechtskräftige Zonierung (links) und Umzonungen im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung (rechts)

### 4.1.3 Verkehrszone

Der Bebauungsplan sieht für den Seeacherweg teilweise eine neue Strassenführung vor. Ein detailliertes Strassenprojekt liegt derzeit noch nicht vor; die Konkretisierung erfolgt gestützt auf das Richtprojekt im Rahmen des Bauprojekts. Aus diesem Grund kann die Verkehrszone zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verbindlich festgelegt werden und die rechtskräftige Verkehrszone wird im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung aufgehoben. Die erneute Festlegung der Verkehrszone ist in einer nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung gestützt auf das konkrete Strassenprojekt vorzunehmen und wird seitens der Gemeinde als Pendeuz aufgenommen.

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

Die rechtskräftige Verkehrszone für den Seeacherweg wurde erst im April 2025 wirksam, nachdem sie von der Stimmbewölkerung im März 2024 angenommen worden war. Zu diesem Zeitpunkt lag das Richtprojekt zum Bebauungsplan allerdings noch nicht vor, und eine Anpassung der Linienführung des Seeacherwegs war noch nicht absehbar. Somit haben sich die Verhältnisse erheblich geändert und es besteht ein öffentliches Interesse an der Aufhebung der rechtskräftigen Verkehrszone. Die hierfür erforderliche Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV wird in Kapitel 5 vorgenommen.

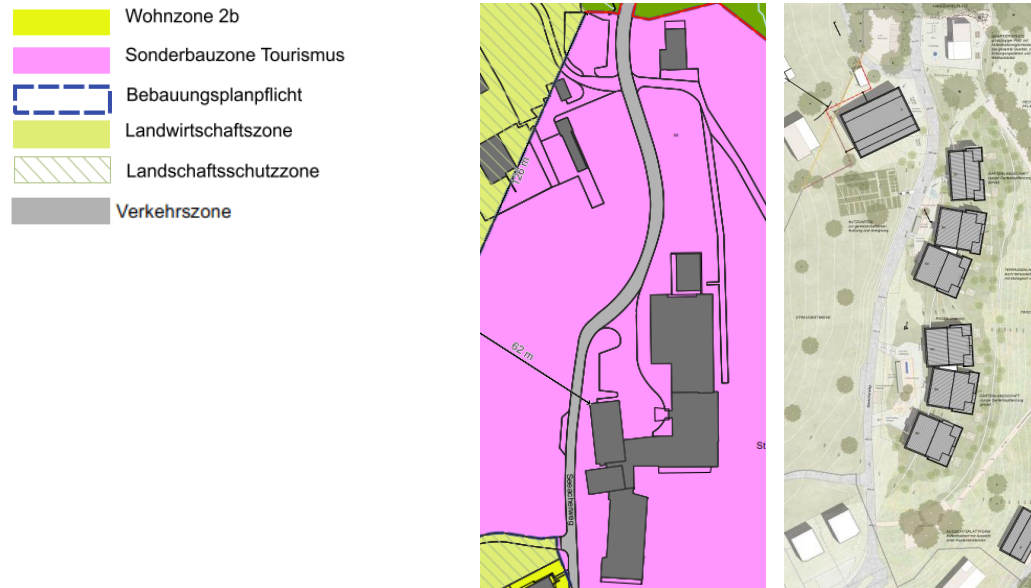


Abbildung 18: Rechtskräftige Zonierung (links) und Richtprojekt

#### 4.1.4 Abstimmung Grundstück Nr. 637

Das Grundstück Nr. 637 östlich des Planungsgebiets liegt teilweise in der Sonderbauzone Tourismus und ist ebenfalls mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. Dessen Eigentümerschaft prüft derzeit die Weiterentwicklung des Grundstücks und befindet sich in einem frühen Planungsstand, sodass eine Integration in den vorliegenden Bebauungsplan sowie in die parallel laufende Teilrevision der Nutzungsplanung nicht möglich war. Die Entwicklungen auf den Grundstücken Nr. 59 und Nr. 637 weisen keinen funktionalen Zusammenhang auf, sodass eine gemeinsame Planung auch nicht erforderlich ist. Aus diesem Grund werden die Planungen separat geführt.

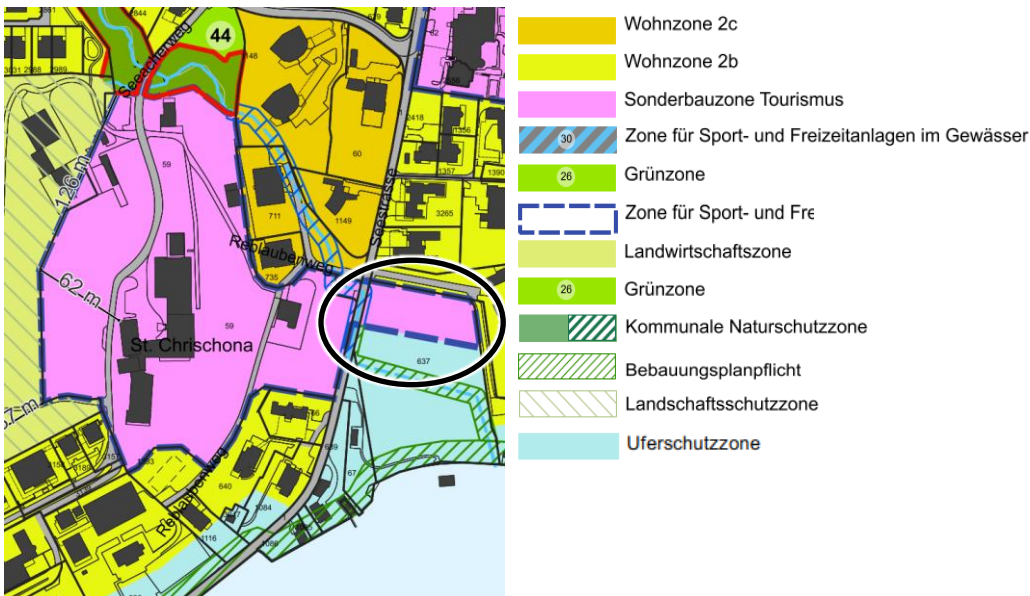


Abbildung 19: Rechtskräftiger Zonenplan A, Grundstück Nr. 637 schwarz eingekreist

#### 4.2 Bau- und Zonenreglement

Die Sonderbauzone Tourismus Chrischona (SBT) war bisher im Art. 10 Abs. 5 BZR zur Sonderbauzone Tourismus geregelt. Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung wird die SBT zur Wohnzone W2b und W2c, zur Grünzone sowie zur Landwirtschaftszone umgezont. Die Sonderbauzone Tourismus Chrischona wird entsprechend aus Art. 10 Abs. 5 BZR entfernt.

**Chrischona:**

- ~~Besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild~~
- ~~Hohe Qualität in Architektur, Freiraum und Erschliessung~~
- ~~Angebot für Aufenthalt und Freizeit im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung gewährleisten~~
- ~~Gewährleistung einer angemessenen Aussicht vom Seeacherweg~~

Abbildung 20: Auszug BZR-Synopse, Bereinigung von Art. 10 Abs. 5

Für die neu zugewiesenen Zonen im Bebauungsplanperimeter werden die bestehenden Zonenbestimmungen der jeweiligen Zonenart übernommen, weshalb dazu keine Anpassungen am BZR nötig sind.

Aufgrund der Zuweisung von Teilen der SBT zur Grünzone werden innerhalb des Bebauungsplanperimeters die Grünzonen Nr. 78 bis 82 neu geschaffen. In Anhang 3 des BZR werden dementsprechend die Zweckbestimmungen zu den Grünzonen gem. Art. 17 BZR ergänzt:

Gr	78	Chrischona	Freihaltung von Bauten und Anlagen; Streuobstwiese; untergeordnete Nutzung als gemeinschaftliche Gartenanlage, Ausweichstellen Seeacherweg
Gr	79	Chrischona	Parkierung, Abstellplätze für Personenwagen von Besuchenden
Gr	80	Chrischona	Spielplatz und Freizeitanlagen; Entsorgung

Gr	81	Chrischona	Magerwiese ohne Bauten und Anlagen; Stützmauern und Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken; Aussichtspunkt sowie damit verbundene Freizeitanlagen und öffentlicher Fussweg
Gr	82	Chrischona	Spielplatz und Freizeitanlagen, potenzielle Bachöffnung, unterirdisches Rückhaltebecken

Tabelle 1: Ergänzung der Zweckbestimmungen der Grünzonen Nr. 78 bis 82 in Anhang 3 des BZR

# 5 Interessenabwägung nach Art. 3 RPV

## 5.1 Wesentliche Veränderung der Verhältnisse

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

Die Verkehrszone im Planungsgebiet wurde im April 2025 rechtskräftig, nachdem sie von der Stimmbevölkerung im März 2024 angenommen worden war. Zu diesem Zeitpunkt war der konkrete Anpassungsbedarf im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan noch nicht absehbar, da das Richtprojekt erst im Nachgang zur Urnenabstimmung fertiggestellt wurde. Ein Zuwarten mit der der Teilrevision 2021 lag nicht im öffentlichen Interesse, da dies diverse öffentliche und private Bauvorhaben verzögert hätte.

Entsprechend haben sich im betroffenen Perimeter die Verhältnisse in kurzer Zeit derart wesentlich verändert, sodass die Gemeinde die Zonierung überprüft und bereits zu Planungsbeginn die nachfolgende, umfassende Interessenabwägung vorgenommen hat. Diese ermittelt die Interessen - die für die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung rechtlich, sachlich und zeitlich erheblich sind - bewertet sie und wägt sie ab. Im Rahmen der Interessenabwägung werden neben der Teiländerung der Nutzungsplanung auch der durch sie ermöglichte Bebauungsplan berücksichtigt.

## 5.2 Ermittelte Interessen

### Ziele der Raumplanung

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

Die Teiländerung der Nutzungsplanung und der Bebauungsplan entsprechen diesen Zielsetzungen in mehrfacher Hinsicht. Die Teiländerung der Nutzungsplanung sieht die Umzonung einer bestehenden Tourismuszzone vor, an deren Erhalt weder ein wirtschaftliches noch ein öffentliches Interesse besteht, in die Wohnzone. Damit wird eine Wohnnutzung innerhalb einer bereits bestehenden und erschlossenen Bauzone ermöglicht, was den Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht. Die Sicherstellung einer hohen Wohnqualität erfolgt über den Bebauungsplan; die Teiländerung der Nutzungsplanung schafft hierfür die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen. Durch die Abstimmung von Nutzungsplanung und Bebauungsplan werden die raumwirksamen Tätigkeiten koordiniert und aufeinander abgestimmt.

### Planungsgrundsätze der Raumplanung

Zu den relevanten Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG gehört die Schonung der Landschaft, u.a. indem der Landwirtschaft genügende Flächen erhalten bleiben, Siedlungen sich in die Landschaft einordnen und naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben. Weiter sind Massnahmen zur besseren Nutzung von ungenügend genutzten Flächen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche

zu treffen, Rad- und Fusswege zu erhalten bzw. zu schaffen und Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen vorzusehen.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung und der Bebauungsplan entsprechen diesen Planungsgrundsätzen in folgender Hinsicht:

- Die Teiländerung der Nutzungsplanung beschränkt sich auf das notwendige Minimum an Wohnzonen, während grossflächige Bereiche als Grünzone ausgeschieden werden und damit von Bauten und Anlagen freizuhalten sind. Der Bebauungsplan konkretisiert die Nutzung dieser Grünzonen weiter; dazu gehört unter anderem die Nutzung der Fläche westlich des Seeacherwegs für Hochstammbstämme. Damit wird ein Teil der heutigen Bauzone einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.
- Die festgelegten Grünzonen halten den landschaftlich sensiblen Hang frei. Die Weiterführung der bestehenden Wohnzonen in der Umgebung stellt gemeinsam mit dem Bebauungsplan eine gute Einordnung der Siedlung in die Landschaft sicher. Gleichzeitig wird die naturnahe Landschaft sowie der Erholungsraum erhalten und durch den öffentlichen Aussichtspunkt Känzeli aufgewertet.
- Die Umzonung der bisherigen Tourismuszone erfolgt im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, indem eine bereits bestehende und erschlossene Bauzone einer neuen, bedarfsgerechten Nutzung zugeführt wird.
- Der Bebauungsplan sichert die bestehenden Fuss- und Velowege und schafft eine neue öffentliche Fusswegverbindung zwischen Seeacherweg und Seestrasse.
- Die ausgeschiedenen Grünzonen stellen in Verbindung mit den Festlegungen des Bebauungsplans grossflächige Grünräume sicher und sehen die Pflanzung mehrerer Bäume vor.

### **Übergeordnetes Recht**

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

Die Teiländerung der Nutzungsplanung und der Bebauungsplan entsprechen dem übergeordneten Recht in folgender Hinsicht:

- Den Schutzanforderungen aufgrund der Lage im BLN-Gebiet wird Rechnung getragen, indem grossflächige Bereiche als Grünzone ausgeschieden werden und insbesondere der landschaftlich sensible Hang von Bauten und Anlagen freigehalten wird. Der Bebauungsplan basiert auf einem Richtprojekt, das sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und aus einem interdisziplinär begleiteten Projektverfahren hervorgegangen ist. Das Richtprojekt wurde von der ENHK positiv beurteilt, der Bebauungsplan von der Fachkommission Chrischona geprüft.
- In Bezug auf den Lärmschutz liegt für das Richtprojekt und den Bebauungsplan ein entsprechender Lärmschutznachweis vor.
- Die Öffnung des Althusbachs ist als langfristige Massnahme vorgesehen, ein konkretes Projekt liegt derzeit noch nicht vor. Der Bebauungsplan stellt jedoch die Abstimmung zwischen Erschliessung, Überbauung und Freiraumgestaltung sicher und hält den erforderlichen Raum für eine künftige Bachöffnung frei.

### **Übergeordnete Planungen**

Das Planungsgebiet liegt auf der Horwer Halbinsel und damit abseits des zentralen Siedlungsgebiets beziehungsweise des Horwer Zentrums. Entsprechend stehen für das Planungsgebiet insbesondere Zielsetzungen in den Bereichen Landschaft, Erholung und Biodiversität im Vordergrund, wie sie in übergeordneten Planungsinstrumenten formuliert sind.

Der kantonale Richtplan verfolgt in seinen raumordnungspolitischen Zielsetzungen einen sparsamen Umgang mit dem Boden und strebt eine bessere Ausnutzung der bestehenden Bauzonen an. Gleichzeitig soll sich der Kanton durch eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität auszeichnen. In Bezug auf die Landschaft sind die Qualitäten und Charaktere der Landschaftsräume zu erhalten, den Gewässern ist der notwendige Raum zur Verfügung zu stellen. Zur Förderung der Biodiversität sind ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen.

Das Agglomerationsprogramm Luzern der 5. Generation sieht für den Bereich der Horwer Halbinsel insbesondere Verbesserungen der Erreichbarkeit für den Fuss- und Veloverkehr vor. Punktuell sind Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität zu sichern beziehungsweise zu schaffen.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung und der Bebauungsplan tragen wesentlich zur Umsetzung der übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen bei.

- Durch die Umnutzung einer bestehenden und erschlossenen Bauzone im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen wird dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden Rechnung getragen.
- Den landschaftlichen und ökologischen Zielsetzungen wird durch die grosszügige Ausscheidung von Grünzonen entsprochen, welche landschaftlich sensible Bereiche freihalten, Erholungsräume sichern und ökologische Funktionen übernehmen. Die planerische Sicherung dieser Freiräume schafft die Voraussetzungen für die langfristige Erhaltung der Landschaftsqualitäten sowie für die Förderung der Biodiversität.
- Der Bebauungsplan konkretisiert die angestrebte Entwicklung in qualitativer Hinsicht. Er stellt eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sicher, regelt die Einordnung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild und koordiniert Überbauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung. Gleichzeitig werden bestehende Fuss- und Veloverbindungen gesichert und neue öffentliche Verbindungen geschaffen, womit die Zielsetzungen der übergeordneten Verkehrs- und Agglomerationsplanung unterstützt werden.

### **Anregungen aus der Bevölkerung**

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

Die Teiländerung der Nutzungsplanung sowie der Bebauungsplan werden gemäss § 6 PBG zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Dabei können sich alle Personen, Behörden und Organisationen äussern, sofern sie ein entsprechendes Interesse haben. Im Rahmen des begleiteten Projektverfahrens wurde der Verein Pro Halbinsel Horw direkt einbezogen.

### **Einbezug von Direktbetroffenen und Planbeständigkeit**

Betroffene sind gemäss den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen. In diesem Kontext ist auch ein Augenmerk auf die Planbeständigkeit zu werfen. Eine Überprüfung der Grundordnung ist bereits geboten, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben, diese Veränderung die für die Planung massgebenden Gesichtspunkte betrifft und erheblich ist. Die Erheblichkeit ist auf dieser Stufe bereits zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet (BGE 148 II 420).

Die Planbeständigkeit ist Ausfluss der Rechtssicherheit: Das Vertrauen der Betroffenen, dass ein genehmigter Plan für eine gewisse Zeit Bestand hat und nicht kurz

nach seiner Rechtskraft wieder geändert wird. Die Planbeständigkeit ist ein wesentliches Element der Verlässlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Raumplanung und bildet eine wichtige Grundlage für private Investitionsentscheidungen sowie für das Vertrauen in staatliches Handeln. Änderungen von Nutzungsplänen müssen deshalb besonders sorgfältig begründet und auf wesentliche Veränderungen der Verhältnisse abgestützt sein.

Das begleitete Projektverfahren sowie die Erarbeitung des Richtprojekts erfolgten im Auftrag der Eigentümerschaft AWS Chrischona AG. Diese unterstützt die Aufhebung der rechtskräftigen Verkehrszone trotz des grundsätzlichen Anspruchs auf Planbeständigkeit ausdrücklich. Die Teiländerung der Nutzungsplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan und bildet damit eine zentrale Grundlage für die Investitionsentscheidung der Eigentümerschaft.

Obwohl die Verkehrszone erst kürzlich Rechtskraft erlangt hat, wird die bestehende Nutzungsplanung vor dem Hintergrund der veränderten planerischen Rahmenbedingungen als nicht mehr sachgerecht und langfristig nicht tragfähig beurteilt. Die Anpassung der Nutzungsplanung ist daher geeignet und erforderlich, um eine qualitätsvolle, abgestimmte Entwicklung des Planungsgebiets zu ermöglichen. Die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit treten im vorliegenden Fall zurück, zumal die unmittelbar betroffene Eigentümerschaft die Plananpassung mitträgt und keine schutzwürdigen privaten Erwartungen beeinträchtigt werden.

### 5.3 Bewertung der Interessen

Die im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung berührten Interessen werden wie folgt nach ihrer Bedeutung gewichtet:

- **Öffentliches Interesse an der Anpassung der Nutzungsplanung an die veränderten Verhältnisse:** Dieses Interesse ist vorrangig, da sich die planerischen Rahmenbedingungen im Planungsgebiet nach der letzten Genehmigung mit der Erarbeitung des Richtprojekts Chrischona wesentlich verändert haben.
- **Öffentliches Interesse am Schutz von Landschaft, Erholungsräumen und Biodiversität:** Dieses Interesse ist hoch zu gewichten. Das Planungsgebiet liegt auf der Horwer Halbinsel in landschaftlich sensibler Lage und im BLN-Gebiet. Die Planung trägt diesem Umstand Rechnung, indem grossflächige Grünzonen ausgeschieden, der landschaftlich sensible Hang von Bauten und Anlagen freigehalten und Erholungsräume sowie ökologische Funktionen langfristig gesichert werden. Der Bebauungsplan gewährleistet eine sorgfältige Einordnung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild und wurde auf Grundlage eines von der ENHK positiv beurteilten Richtprojekts erarbeitet.
- **Öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen Innenentwicklung und an der häuslicher Bodennutzung:** Dieses Interesse ist ebenfalls als hoch zu gewichten. Die Teiländerung der Nutzungsplanung ermöglicht die Umnutzung einer bestehenden und bereits erschlossenen Bauzone, an deren bisheriger Nutzung kein wirtschaftliches oder öffentliches Interesse mehr besteht. Damit werden die Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung nach innen sowie des sparsamen Umgangs mit dem Boden in konsequenter Weise umgesetzt.
- **Öffentliches Interesse an einer abgestimmten, qualitätsvollen Siedlungsentwicklung:** Das Interesse an einer qualitativ hochwertigen Entwicklung des Planungsgebiets ist als wesentlich einzustufen. Die Teiländerung der Nutzungsplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan, der Überbauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung koordiniert, eine hohe Wohnqualität sicherstellt und die Zielsetzungen der übergeordneten Planungen (kantonaler Richtplan, Agglomerationsprogramm) unterstützt.

- **Öffentliches Interesse an nachhaltiger Mobilität und guter Erreichbarkeit:** Dieses Interesse ist als mittel bis hoch zu gewichten. Der Bebauungsplan sichert bestehende Fuss- und Veloverbindungen und schafft neue öffentliche Verbindungen, womit insbesondere die Zielsetzungen des Agglomerationsprogramms Luzern zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs auf der Horwer Halbinsel unterstützt werden.
- **Interesse an der Planbeständigkeit:** Das Interesse an der Planbeständigkeit ist grundsätzlich schützenswert, da es der Rechtssicherheit und dem Vertrauen in die Raumplanung dient. Im vorliegenden Fall tritt es jedoch zurück, da sich die planerischen Rahmenbedingungen seit der letzten Genehmigung wesentlich verändert haben und die bestehende Verkehrszone vor diesem Hintergrund als nicht mehr sachgerecht beurteilt wird. Zudem wird die Plananpassung von der unmittelbar betroffenen Eigentümerschaft ausdrücklich mitgetragen, und es bestehen keine schutzwürdigen privaten Dispositionen, die einem Vertrauensschutz unterliegen würden.
- **Anliegen der Bevölkerung und der direkt Betroffenen:** Die Anliegen der Bevölkerung werden im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gemäss § 6 PBG berücksichtigt. Relevante Akteure wurden zudem bereits im begleiteten Projektverfahren einbezogen. Die direkt betroffene Eigentümerschaft unterstützt die vorliegende Planung, womit diesem Interesse angemessen Rechnung getragen wird.

#### 5.4 Abwägung der Interessen

In der Abwägung der Interessen stehen auf der befürwortenden Seite der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung und des Bebauungsplans gewichtige öffentliche Interessen sowie die privaten Interessen der direkt betroffenen Eigentümerschaft. Diese betreffen insbesondere die haushälterische Nutzung des Bodens, die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen, die Sicherung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität sowie den Schutz von Landschaft, Erholungsräumen und Biodiversität in einem landschaftlich sensiblen Gebiet.

Auf der gegenüberliegenden Seite steht in erster Linie das Interesse an der Planbeständigkeit sowie an der Wahrung von Treu und Glauben. Dieses Interesse ist grundsätzlich schützenswert, widerspiegelt im vorliegenden Fall jedoch nicht die Interessen der unmittelbar betroffenen Akteure. Die Eigentümerschaft unterstützt die vorliegende Planung ausdrücklich, und es bestehen keine schutzwürdigen privaten Dispositionen, die einer Anpassung der Nutzungsplanung entgegenstehen würden.

Das vorliegende Richtprojekt ist im Rahmen eines interdisziplinären, begleiteten Projektverfahrens erarbeitet worden und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Es stellt eine qualitativ hochwertige Lösung dar, die sowohl den landschaftlichen als auch den siedlungsstrukturellen Anforderungen gerecht wird. Alternative Varianten für die Führung des Seeacherwegs wurden im Rahmen des Projektverfahrens geprüft und verworfen, da sie hinsichtlich Erschliessung und Landschaftsbild nachteilig ausfielen.

In der Gesamtschau überwiegen die öffentlichen und privaten Interessen an einer qualitätsvollen, abgestimmten und zukunftsfähigen Entwicklung des Planungsgebiets die entgegenstehenden Interessen an der unveränderten Beibehaltung der bestehenden Nutzungsplanung deutlich. Die Teiländerung der Nutzungsplanung erweist sich daher als erforderlich, verhältnismässig und sachgerecht, um die veränderten planerischen Rahmenbedingungen abzubilden und die ordnungsgemässe Umsetzung der übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen sicherzustellen.

---

## 6 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Die Teiländerung der Nutzungsplanung Chrischona bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals in städtebaulicher, freiräumlicher und landschaftlicher Hinsicht. Die bisherige Sonderbauzone Tourismus wird aufgehoben und durch neue Wohnzonen sowie grossflächige Grünzonen ersetzt. Damit wird die Transformation zu einem qualitätsvollen Wohnstandort möglich gemacht.

Die Planung wurde unter Einbezug von Gemeinde, Kanton, Eigentümerschaft sowie weiteren Akteuren entwickelt und auf ihre räumlichen und rechtlichen Wirkungen geprüft. Die resultierende Zonierung ist auf das qualitätssichernde Bebauungsplanverfahren abgestimmt und berücksichtigt die landschaftliche Sensibilität des Perimeters.

Mit der Teiländerung werden zentrale raumplanerische Zielsetzungen erfüllt:

- Die Umzonung der bisherigen Tourismuszone erfolgt im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, indem sie eine bereits bestehende und erschlossene Bauzone einer neuen, bedarfsgerechten Nutzung zuführt.
- Die neue Zonenordnung stärkt die Siedlungsqualität und sichert gleichzeitig den Schutz landschaftlicher Qualitäten durch die gezielte Ausscheidung grossflächiger Grünzonen.
- Der Charakter des Gebiets als landschaftlich eingebetteter, ruhiger Wohnstandort wird durch die neuen Zweckbestimmungen gezielt gestützt.
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines öffentlich zugänglichen Freiraums und einer künftigen Gewässeroffenlegung (Althusbach) werden geschaffen.
- Die Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf Biodiversität, Erholung und Durchgrünung, werden in geeigneter Weise erfüllt.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsgrundlagen (BLN, Richtplan, Teilrichtpläne, Agglomerationsprogramm) und integriert die Rückmeldungen der zuständigen kantonalen Stellen. Die Bevölkerung wird im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung angemessen über die Ziele der Planung informiert. Das Verfahren erlaubt eine transparente Interessenabwägung und trägt damit zur langfristigen Siedlungsentwicklung in Einklang mit landschaftlichen und ökologischen Anforderungen bei.



# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Hintergrundkarte: Quelle: kantonales Geoportal)	12
Abbildung 2: Raum-, Achsen- und Zentrums-strukturen, kt. Richtplan Luzern (Stand 2015)	14
Abbildung 3: Ausschnitt kt. Richtplankarte Luzern, Gebiet Chrischona schwarz eingekreist (Stand 2015)	14
Abbildung 4: Ausschnitt AP 5. Generation, Zukunftsbild 2040	15
Abbildung 5: Ausschnitt Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030	16
Abbildung 6: Ausschnitt Chrischona aus dem Planungsbericht Tourismusentwicklung	17
Abbildung 7: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan A, Datum 09.09.2021	18
Abbildung 8: Ausschnitt Zonenplan B und Verortung der bestehenden Kastanie	18
Abbildung 9: Ausschnitt Gewässerraumkarte Halbinsel	19
Abbildung 10: Ausschnitt Situationsplan Bebauungsplan	20
Abbildung 11: Prüfperimeter Bodenverschiebung (Quelle: kantonales Geoportal)	21
Abbildung 12: Fruchtfolgeflächen, BP-Perimeter rot (Quelle: kantonales Geoportal)	21
Abbildung 13: Rechtskräftiger Zonenplan A, schwarz eingekreist sind die Bereinigungen	23
Abbildung 14: Rechtskräftige Zonierung (links) und Bereinigung im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung (rechts)	24
Abbildung 15: Verortung und heutige Nutzung (Bilder mitte und rechts: Google Maps)	24
Abbildung 16: Rechtskräftige Zonierung (links) und Bereinigung im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung (rechts)	25
Abbildung 17: Rechtskräftige Zonierung (links) und Umzonungen im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung (rechts)	26
Abbildung 18: Rechtskräftige Zonierung (links) und Richtprojekt	27
Abbildung 19: Rechtskräftiger Zonenplan A, Grundstück Nr. 637 schwarz eingekreist	28
Abbildung 20: Auszug BZR-Synopse, Bereinigung von Art. 10 Abs. 5	28

metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

info@metron.ch  
+41 56 460 91 11