Gemeinde
HORW

Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost und Teiländerung Zonenplan A Zentrumszone Bahnhof Auswertung Mitwirkungseingaben

Öffentliche Mitwirkung vom 30. März 2026 bis 28. April 2026

Vom Gemeinderat an der Sitzung vom 24. September 2026 beschlossen.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 3
1.1 Eingereichte Mitwirkungsbegehren ... 3
1.2 Lesehilfe ... 3
2 Auswertung der Mitwirkungseingaben ... 4
2.1 Allgemein ... 4
2.2 Bebauungsplan - Sonderbauvorschriften ... 5
2.3 Bebauungsplan - Situationsplan ... 27
2.4 Teiländerung Nutzungsplanung – Zonenplan A ... 29
3 Weiteres Vorgehen ... 31

1 Einleitung

1.1 Eingereichte Mitwirkungsbegehren

Die öffentliche Mitwirkung zur Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost und Teiländerung Zonenplan A Zentrumszone Bahnhof erfolgte vom 30. März 2026 bis zum 28. April 2026. Sämtliche Unterlagen waren in diesem Zeitraum über die Webseite der Gemeinde zugänglich sowie öffentlich in der Gemeindeverwaltung einsehbar. Die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans und der Teiländerung Zonenplan A wurden an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 30. März 2026 präsentiert. Die Mitwirkung war sowohl über den postalischen Weg als auch digital möglich.

Während der Frist haben 7 Mitwirkende insgesamt 47 Mitwirkungsbegehren eingereicht. Sie sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht aufgeführt. Der Gemeinderat hat am 24. September 2026 über die eingegangenen Mitwirkungsbegehren beraten und über die gestellten Anträge entschieden.

1.2 Lesehilfe

Strukturierung des Mitwirkungsberichts:

Nr. 1.01	Identifikation des Mitwirkenden
Nr. 1.01	Identifikation der einzelnen Eingabe des jeweiligen Mitwirkenden

Der Entscheid des Gemeinderats ist jeweils in der rechten Spalte aufgeführt. Dabei werden folgende Entscheidungsarten unterschieden:

Zustimmung	Dem Begehren wird materiell zugestimmt; es wird entsprechend umgesetzt.
Teilweise Zustimmung	Das Begehren wird nur zum Teil umgesetzt. Ein Teil des Begehrens wird materiell abgelehnt und entsprechend der aufgeführten Erwägung nicht umgesetzt.
Bereits erfüllt	Das Begehren ist bereits Bestandteil der Planung.
Ablehnung	Das Begehren wird entsprechend der aufgeführten Erwägung materiell abgelehnt und nicht umgesetzt.
Kenntnisnahme	Das Begehren wird zur Kenntnis genommen und eine Behandlung ausserhalb des Bebauungsplans geprüft.

Nachfolgend wird der Begriff «Sonderbauvorschriften in abgekürzter Schreibweise «SBV» verwendet.

2 Auswertung der Mitwirkungseingaben

2.1 Allgemein

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
2.01	**Im Rahmen des kooperativen Bebauungsplanverfahrens sei eine verbindliche Lösung zur Regelung der anteilsmässigen Flächenaufteilung in den unbebauten Baufeldern zu schaffen.**	Ziel des neuen Bebauungsplans ist die Anpassung der bisher geltenden Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2022 an die neuen Baubegriffe und die Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen in der Umgebung. Dabei soll er über ein Gebiet mit diversen Grundeigentümerschaften und Interessenlagen gelegt werden. Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts für Baufeld D haben die betroffenen Grundeigentümerschaften zwar über die interne Flächenaufteilung Annahmen getroffen, dabei liegt jedoch weiterhin keine einheitliche Angabe vor. Weder im aktuell vorliegenden Bebauungsplan noch dem Richtprojekt Baufeld D vom Mai 2025 ist die Berechnung dieser Anteile konkret festgelegt. Keine der in Artikel 1 SBV genannten Grundlagen bildet für das Bebauungsplangebiet einen diesbezüglichen Flächenverteilschlüssel ab. Mit Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans und der Teiländerung des Zonenplans A werden überdies grundeigentümerverbindliche neue Grundlagen geschaffen, welche die bisherige Aufteilung obsolet werden lassen. Dieses Vorgehen birgt eine grosse Gefahr, dass keine einvernehmliche Einigung unter den Grundeigentümerschaften zustande kommt.	Der Gemeinderat anerkennt die Notwendigkeit, die «Wertanteile» der einzelnen Grundeigentümerschaften zu regeln. Im Bebauungsplan kann dies nicht festgelegt werden, da es sich um eine privatrechtliche Regelung handelt. Die Gemeinde wird den entsprechenden Prozess im Rahmen der weiteren Projektentwicklung bis zur öffentlichen Auflage unterstützen und die notwendige Koordination begleiten.	Teilweise Zustimmung
2.02	**Es sei zeitgleich mit der Überarbeitung des Bebauungsplans für die öffentliche Auflage die Grenzregulierung mit den Grundeigentümerschaften zu erarbeiten.**	Spätestens wenn ein Gestaltungs- oder Bebauungsplan in Angriff genommen wird, sollte die Frage der Landumlegung, respektive der Grenzregulierung geprüft werden (vgl. § 38 Abs. 1 PBG). Eine Koordination von Landumlegungs- und Planungsverfahren gemäss § 87 Absatz 3 PBG ist sogar zwingend erforderlich, wenn der Nutzungsplan sonst nur unter erheblichen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten erstellt werden könnte.	Aufgrund der bestehenden Parzellierung kann eine Grenzregulierung oder Arrondierung grundsätzlich sinnvoll sein, um die Eigentumsverhältnisse im Hinblick auf die spätere Realisierung eines Bauprojekts im Baufeld D zu vereinfachen. Die Durchführung einer Grenzregulierung oder Landumlegung ist jedoch unabhängig vom Bebauungsplan zu beurteilen, da diese für die Erstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich ist (vgl. § 86 PBG). Die Zuständigkeit hierfür ist in § 87 PBG geregelt: Eine Landumlegung wird von der Gemeinde von Amtes wegen und auf begründetes Gesuch interessierter Grundeigentümerschaften oder auf Anordnung des Regierungsrates durchgeführt.	Ablehnung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		Eine Landumlegung oder Arrondierung der Parzellengrenzen war nicht Teil des kooperativen Bebauungsplanverfahrens. Damit entstehen erhebliche tatsächliche und rechtliche Schwierigkeiten und eine einvernehmliche Einigung der Grundeigentümerschaften über ein nachfolgendes Bauprojekt wird folglich massgeblich erschwert.	Die Gemeinde erachtet eine Grenzregulierung für den Erlass des Bebauungsplans derzeit nicht als erforderlich. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Richtprojekt ist grundsätzlich auch auf Basis der bestehenden Eigentumsverhältnisse umsetzbar. Zudem sieht der Bebauungsplan für die noch nicht realisierten Baufelder die Möglichkeit eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens vor. Dessen Ergebnisse können Auswirkungen auf die künftige Flächenverteilung und allfällige Grenzregulierungen haben. Die Voraussetzungen für eine zwingende Koordination von Landumlegungs- und Planungsverfahren gemäss § 87 Abs. 3 PBG sind daher nicht erfüllt.	

2.2 Bebauungsplan – Sonderbauvorschriften

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
1.01	**Betriebsfläche Zentralbahn: Präzisierung Anzahl Parkplätze für Motorwagen**	In den Sonderbauvorschriften sind auf der Betriebsfläche der Zentralbahn 17 Parkplätze für Motorwagen zulässig. Im Rahmen des Ausbau Bahnhof Horw wurden 26 Parkplätze im südlichen Bereich des Bahnhofsareal zwischen Verladerampe/Stellwerk und der östlichen Parzellengrenze der Parzelle 472 bewilligt. Somit beantragt die zb Zentralbahn AG die Anzahl Parkplätze für Motorwagen entsprechend auf maximal 26 anzupassen. Beilage: *Plangenehmigungsgesuch der zb Zentralbahn AG vom 2.6.17, ergänzt 10.4.18 «Ausbau Bahnhof Horw»*	Im Plangenehmigungsverfahren «Ausbau Bahnhof Horw» wurden auf der Betriebsfläche der Zentralbahn insgesamt 26 Parkplätze für Motorwagen bewilligt. Diese wurden bisher nicht vollständig realisiert. Der Gemeinderat anerkennt daher den Anpassungsbedarf gegenüber der in den Sonderbauvorschriften festgelegten Anzahl von 17 Parkplätzen. Eine Anpassung auf eine fixe Anzahl von 26 Parkplätzen wird jedoch nicht als zweckmässig erachtet. Die betrieblichen Bedürfnisse der Zentralbahn können sich künftig erneut verändern und Gegenstand eines eisenbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens werden. Eine im Bebauungsplan festgelegte Anzahl könnte damit wiederum von einer späteren eisenbahnrechtlichen Bewilligung abweichen. Die Sonderbauvorschriften werden deshalb dahingehend angepasst, dass auf der Betriebsfläche der Zentralbahn auf die Festlegung einer konkreten Anzahl Parkplätze verzichtet und stattdessen für Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Eisenbahn dienen, auf die massgebenden Bestimmungen des Eisenbahnrechts verwiesen wird.	Teilweise Zustimmung
1.02	**Park+Ride-Anlage**	Die Definition der Nutzung der oberirdischen Parkplätze ist zu präzisieren. In der Version vom 31.03.2022 wird auch der allfällige Park+Ride-Anlage aufgeführt. Somit beantragt die zb Zentralbahn AG die Art. 30 Abs. 2 und	vgl. 1.01	Zustimmung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		4 die Nutzung um eine allfällige Park+Ride-Anlage zu ergänzen.		
2.03	**Das Richtprojekt sei als orientierende Beilage zum Bebauungsplan zu qualifizieren.**	In Art. 1 Abs. 3 SBV erhält das Richtprojekt Baufeld D vom Mai 2025 mit der Qualifikation als «wegweisend» eine besondere Bedeutung und setzt Standards für die künftige Gestaltung des Gebiets. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf von richtungsweisenden Elementen eines Überbauungsplans im Baubewilligungsverfahren nicht übermässig abgewichen werden. Das Richtprojekt vom Mai 2025 birgt jedoch mehrere Widersprüche zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf – wie insbesondere die Überschreitung des zulässigen Baubereichs im Untergeschoss oder die Unterschreitung des minimalen Gewerbeanteils – und wäre somit gar nicht bewilligungsfähig. Überdies beinhaltet das Richtprojekt erhebliche quantitative Abweichungen in Bezug auf Nutzungsverteilung, Nutzungsmix und realisierbare HNF. Schliesslich enthält es – im Gegensatz zu den Vorgängerentwürfen – keinen Flächenverteilschlüssel mehr. Ebenso ist fraglich, ob Grundlagen des technischen Umweltschutzes wie die Mikroklimaanalyse, die Lärmbeurteilung und Teile des Bodenschutzkonzepts tatsächlich als richtungsweisende Planunterlagen bezeichnet werden dürfen. Schliesslich sind die umweltrechtlichen Vorgaben in jedem Planungsschritt aktuell und projektbezogen zu erheben. Insgesamt birgt die Qualifikation dieser Grundlagen als «wegweisend» somit diverse Risiken für zukünftige Auslegungsfragen.	Im Kanton Luzern ist es üblich, Richtprojekte sowie weitere Grundlagen wie Mikroklimaanalyse, Freiraumkonzept, Lärmbeurteilung usw. stufengerecht als wegweisende Bestandteile in Bebauungspläne aufzunehmen (vgl. kantonale Wegleitung Sondernutzungsplanung). Grundlagen mit wegweisender Verbindlichkeit sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen, entfalten jedoch keine eigentümerverbindliche Wirkung. Mit der stufengerechten, wegweisenden Aufnahme des Richtprojekts sind insbesondere die darin enthaltenen städtebaulichen Qualitäten und konzeptionellen Grundsätze gemeint, soweit diese nicht bereits verbindlich in die Sonderbauvorschriften überführt wurden. Eine orientierende Aufnahme des Richtprojekts wäre demgegenüber nicht sachgerecht: Orientierende Inhalte sind in der Regel eigentümerverbindlich und in einem anderen Verfahren festgelegt worden. Sie betreffen beispielsweise Gewässerräume, Waldgrenzen oder vergleichbare Festlegungen. Da das vorliegende Richtprojekt nicht die Detaillierung eines Bauprojekts aufweist, eignet es sich nicht für eine orientierende Darstellung. Abweichungen zwischen Richtprojekt und Bebauungsplan sind nicht unüblich. Der Bebauungsplan mit den Sonderbauvorschriften und dem Situationsplan ist eigentümerverbindlich und regelt die massgebenden rechtlichen Rahmenbedingungen. Demgegenüber kommt dem Richtprojekt eine wegweisende Funktion zu. Im weiteren Planungsverlauf bestehen daher keine Widersprüche: Das Richtprojekt dient insbesondere der Sicherung und Veranschaulichung der angestrebten städtebaulichen Qualitäten und ist im weiteren Planungsprozess weiterzuentwickeln und zu präzisieren. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt, damit klar ist, welche Bedeutung die wegweisenden Grundlagen haben. Ein Richtprojekt weist die für ein Baugesuch erforderliche Detaillierung nicht auf und ist für sich allein generell nicht «bewilligungsfähig». Die beteiligten Grundeigentümerschaften haben gemeinsam ein Richtprojekt erarbeiten lassen, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt und mit dem vorliegenden Verfahren planungsrechtlich ermöglicht wird. Der Bebauungsplan regelt also die städtebaulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebiets. Die konkrete Aufteilung von Flächen, Nutzungsanteilen oder Baumassen zwischen den Grundeigentümerschaften ist grundsätzlich Sache der Grundeigentümerschaften; Vergleiche dazu 2.01.	Ablehnung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
2.04	**Die Widersprüche zwischen den wegweisenden Grundlagen gemäss Art. 1 Abs. 3 SBV zum Bebauungsplan inkl. SBV sind zu bereinigen.**	Über diverse Mitwirkungsdokumente hinweg kann festgestellt werden, dass Widersprüche bestehen. Beispielsweise werden für die als Gewerbeflächen und Wohnflächen angenommenen Daten im Richtprojekt Baufeld D und dem Mobilitätsgutachten unterschiedliche Zahlen angenommen. Zudem stimmt das Richtprojekt nicht mit den Sonderbauvorschriften überein. Daraus entsteht eine Kaskade von Berechnungsunterschieden bei Abstellflächen, den zulässigen Bauvolumen, der effektiv zulässigen Nutzungsverteilung, der möglichen HNF, etc. Abweichungen bestehen zudem in den Angaben der maximalen Gesamthöhen und Bauvolumenberechnungen im Planungsbericht und im Richtprojekt. Tragweite haben diese Ungenauigkeiten insbesondere mit Blick auf diejenigen Dokumente, die in Art. 1 Abs. 3 SBV als wegleitend bezeichnet werden. Es ergeben sich Berechnungs- und Auslegungsunterschiede, die vor der öffentlichen Auflage zu bereinigen sind.	Vgl. 2.03 bzgl. Verbindlichkeit des Bebauungsplans (Situationsplan, Sonderbauvorschriften) und wegweisender Grundlagen. Der Planungsbericht des Bebauungsplans ist nicht grundeigentümerverbindlich; es dient der Erläuterung des Bebauungsplans und als Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Es steht den Grundeigentümerschaften frei, das Richtprojekt an die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs anzupassen.	Ablehnung
2.05	**Der Wortlaut von Art. 5 Abs. 2 SBV sei so anzupassen, dass sowohl eine Umlagerung innerhalb des bestehenden Bauvolumens ohne Reduktion der Gebäudefläche als auch Varianten mit entsprechender Reduktion ausdrücklich möglich sind.**	Mit Art. 5 Abs. 2 SBV wird den Grundeigentümerschaften die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens von den zulässigen Gesamthöhen abzuweichen. Diese Möglichkeit wird ausdrücklich begrüsst. Für das Baufeld D könnte dies genutzt werden, um die beispielsweise im Richtprojekt 2025 teilweise ungenutzten Höhenreserven für konstruktive Zwecke (vgl. Planungsbericht, S. 47) gezielt umzuschichten. Würde die gewährte Mehrhöhe von +1.50 m von einer Gebäudeseite auf eine andere Seite verlagert, liesse sich dort ein vollständiges zusätzliches Geschoss mit rund 3.00 m Höhe realisieren. Damit könnte durch eine reine Umlagerung bei unverändertem Bauvolumen und ohne Reduktion der anrechenbaren Gebäudefläche zusätzliche nutzbare Geschossfläche im letzten Obergeschoss geschaffen werden.	Die zusätzlich gewährte Höhe von 1.50 m dient konstruktiven und nutzungsbezogenen Anforderungen innerhalb der vorgesehenen Geschossigkeit. Sie ermöglicht insbesondere grosszügige und zeitgemässe Geschosshöhen, beispielsweise für Gewerbe- und publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss. Die Mehrhöhe wurde nicht mit dem Ziel gewährt, durch eine Umschichtung der Höhenreserven zusätzliche Geschosse beziehungsweise zusätzliche nutzbare Geschossflächen zu ermöglichen. Eine solche Umlagerung würde der mit der Mehrhöhe verfolgten Zielsetzung widersprechen. Die in Art. 5 Abs. 2 SBV vorgesehene Abweichungsmöglichkeit ändert an diesem Grundsatz nichts. Zusätzliche Geschosse sind nur unter den dort festgelegten Voraussetzungen und im Rahmen eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens zulässig. Eine reine Umschichtung der für konstruktive und nutzungsbezogene Zwecke gewährten Mehrhöhe in ein zusätzliches Geschoss ist nicht zulässig.	Ablehnung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		Der vorliegende Wortlaut ist jedoch dahingehend unklar formuliert, so dass nicht klar ist, ob die vorstehend genannte Variante (reine Umlagerung) tatsächlich zulässig ist.		
2.06	**Der neue Bebauungsplan hat die mit dem Bebauungsplan 2022 zulässigen nutzbaren oberirdischen Gesamtflächen sowie die Geschoss- und Hauptnutzflächen im bestehenden Umfang zu erhalten. Die Nutzungsziffern in Art. 12 sind anhand einer nachvollziehbaren Berechnung zu belegen und entsprechend zu erhöhen. Als Vergleichsgrösse ist eine flächenbezogene Kenngrösse anstelle des Gesamtvolumens heranzuziehen.**	In Art. 12 SBV werden die neuen Nutzungsziffern für das Baufeld D definiert. Gemäss Planungsbericht (S. 46) werden diese wie folgt begründet: «Das Baufeld D ... wurde auf das überarbeitete Richtprojekt abgestimmt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verringert sich die mit dem Erdgeschoss («erstes oberirdisches Geschoss») überbaubare Fläche von 3'781 m^2 auf 3'250 m^2 und somit um rund 500 m^2. Im Gegenzug wird ein zusätzliches, nicht flächendeckendes 8. oberirdisches Geschoss zugelassen, das so auszugestalten ist, dass das Gebäude zur Ebenaustrasse hin weiterhin kein zusätzliches Geschoss aufweist. Die Gesamthöhe erhöht sich von 23 m auf 24.50 m an der Ebenaustrasse und auf 27.50 m auf den anderen Seiten. Die Erhöhung des Bauvolumens um ca. 2'500 m^3 ist eine Folge der für konstruktive Zwecke gewährten Mehrhöhe von 1.50 m.» Belegt wird diese Berechnung mit Abbildung 33. Hierzu ist anzumerken, dass der Vergleich von Bauvolumen (im vorliegenden Fall beinhaltet dieses auch die hypothetischen Innenhöfe) keine sachgerechte Vergleichsgrösse zwischen dem bisherigen Bebauungsplan 2022 und dem vorliegenden Entwurf darstellt. Denn mit dem neuen Entwurf wird eine Mehrhöhe von zusätzlichen 1.5 m bzw. 4.5 m geschaffen, wobei die darin enthaltene Mehrhöhe für konstruktive Zwecke (1.5 m) zwar rechnerisch mehr Volumen generiert, aber keine zusätzlich nutzbare Fläche entstehen lässt. Relevant für die Grundeigentümerschaften sind hingegen die zulässigen oberirdischen Gebäudeflächen. Zieht man die Kennzahlen aus Abbildung 33 im Planungsbericht zur Berechnung heran, zeigt der Vergleich der realisierbaren Gesamtfläche (GF + aGF oberirdisch) gemäss Bebauungsplan 2022 von 26'467 m2 im Gegensatz zu einer aktuell vorliegenden Gesamtfläche von 25'998 m2	Der Gemeinderat weist darauf hin, dass sich der rechtskräftige Bebauungsplan und der vorliegende Entwurf hinsichtlich der realisierbaren Flächen nur bedingt miteinander vergleichen lassen. Seit der Erarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans haben sich verschiedene Rahmenbedingungen massgeblich verändert. So liegt heute ein neues Projekt für den Bushof vor und entlang der Ringstrasse ist Raum für eine mögliche künftige Personen- und Velounterführung freizuhalten. Gleichzeitig haben sich die Anforderungen an die Qualität von Bebauungsplänen weiterentwickelt, beispielsweise hinsichtlich Klimaanpassung und Schwammstadt, der Qualität der Freiräume sowie einer angemessenen Nutzungsdurchmischung und publikumsorientierter Nutzungen. Hinzu kommt ein unterschiedlicher Konkretisierungsgrad der beiden Planungen. Während der rechtskräftige Bebauungsplan auf einer konzeptionellen städtebaulichen Grundlage beruhte, liegen dem vorliegenden Entwurf konkrete, durch die Grundeigentümerschaften erarbeitete und qualitätsgesicherte Richtprojekte zugrunde. Diese zeigen genauer auf, welche Bebauung unter den heutigen Rahmenbedingungen städtebaulich und freiräumlich verträglich ist. Dies betrifft im Baufeld D insbesondere auch die Dimensionierung und Qualität des Innenhofs. Ob der im Konzept zum rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Innenhof den heutigen Anforderungen in gleicher Weise genügen würde, kann nicht allein anhand der damaligen Flächenfestlegungen beurteilt werden. Vor diesem Hintergrund kann aus den rechnerisch möglichen Geschossflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans kein Anspruch auf eine flächengleiche Überführung in den neuen Bebauungsplan abgeleitet werden. Selbst wenn die in der Mitwirkungseingabe berechnete Differenz von rund 470 m² als Vergleichsgrösse herangezogen würde, entspräche dies bei einer Gesamtfläche von rund 26'500 m² einer Differenz von lediglich rund 1.8 %. Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen und der höheren Anforderungen an die städtebauliche und freiräumliche Qualität liegt eine solche Abweichung in einer nachvollziehbaren Grössenordnung. Hinzu kommt, dass sich das effektiv realisierbare Nutzungsmass erst mit der weiteren Projektierung abschliessend bestimmen lässt. Im Baufeld D bestehen noch verschiedene Spielräume und offene Punkte, die sich auf die realisierbaren Flä-	Ablehnung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		im vorliegenden Entwurf. Damit ist belegt, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine Reduktion der nutzbaren Flächen um rund 470 m2 für Baufeld D einhergeht. An dieser Stelle wird zudem darauf hingewiesen, dass die Angaben der Gesamthöhen für EG, 2. bis 7. oberirdisches Geschoss sowie 8. oberirdisches Geschoss in der Berechnung aus Abbildung 33 im Planungsbericht zusammen 28 m ergeben und damit 0.5 m über der mit Art. 12 Abs. 2 SBV festgelegten Gesamthöhe liegen. Für die 2. bis 7. oberirdischen Geschosse (insgesamt 6 Geschosse) wurden in der vorliegenden Berechnung eine Gesamthöhe von 20 m angenommen, was einer ungewöhnlichen Geschosshöhe von 3.33 m entspricht. Gleichzeitig werden sowohl das 8. oberirdische Geschoss derselben Berechnung als auch sämtliche Geschosshöhen der Obergeschosse im Richtprojekt mit einer Standardhöhe von 3.00 m bemessen. Für die 2. bis 7. oberirdischen Geschosse sind somit nur 18 m Gesamthöhe sinnvoll nutz- und vergleichbar, womit das Total der Gesamthöhe bei 26 m zu liegen kommt, was wiederum die 1.5 m nicht nutzbare Mehrhöhe verdeutlicht. Diese Abweichungen in den Angaben der Gesamthöhen verfälschen die Ergebnisse des angegebenen Bauvolumens, welches vorliegend als Vergleichs- und Entscheidgrösse herangezogen wird. Die aus dem Bebauungsplan messbaren Auskragungen liegen überdies bei 122 m2, was die Vorgabe gemäss Art. 12 Abs. 3 verletzt. Insgesamt steht damit fest, dass das zulässige Gebäudevolumen zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan 2022 und dem Entwurf 2025 insgesamt zwar keine Verminderung erfährt, jedoch zeigt sich bei den resultierenden Geschossflächen und den Hauptnutzflächen ein nennenswerter Rückgang.	chen auswirken können. Dazu gehören insbesondere die Möglichkeit eines zusätzlichen Geschosses gestützt auf ein Konkurrenzverfahren nach SIA-Norm 142, die Optimierung der Zufahrtsrampen sowie der im Bauprojekt zu erbringender Nachweis einer ausreichend dimensionierten und qualitätsvollen Innenhofgestaltung. Der Gemeinderat ist sich gleichzeitig bewusst, dass das Bauvolumen aus Sicht der Grundeigentümerschaften keine direkte Aussage über die Nutzbarkeit eines Projekts zulässt, da hierfür in erster Linie die effektiv nutzbaren Flächen massgebend sind. Von einem direkten Vergleich der Geschossflächen wurde im Planungsbericht jedoch aus den genannten Gründen abgesehen. Für den Gemeinderat stehen im Rahmen des Bebauungsplans insbesondere städtebauliche Fragestellungen im Vordergrund. Dazu gehören die volumetrische Wirkung der Bebauung, die Einpassung ins Ortsbild, die Höhenentwicklung, die Freiraumwirkung sowie die Gesamtwirkung des Quartiers. Das kantonale Planungs- und Baugesetz gibt dazu die Gebäudefläche und Gesamthöhe als Baubegriffe vor. Vor diesem Hintergrund stellt das Bauvolumen eine geeignete Kenngrösse für die städtebauliche Plausibilisierung dar. Dem im Planungsbericht dargestellten Bauvolumen kommt keine eigentümerverbindliche Bedeutung zu. Sie ist nicht Bestandteil der Sonderbauvorschriften, sondern dient ausschliesslich der Plausibilisierung, dass gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine wesentliche Ausweitung des zulässigen Bauvolumens erfolgt. Dass das ausgewiesene Volumen teilweise auf die zusätzlich gewährte Höhe für konstruktive und technische Anforderungen zurückzuführen ist, wird im Planungsbericht offengelegt und entsprechend wurde eine geringfügige Erhöhung des Bauvolumens gewährt. Die Berechnung des im Baubereich D möglichen Bauvolumens ist korrekt (Gesamthöhe 2.- bis 7. oberirdisches Geschoss von 19.5 m). In der Abbildung wird die Höhe angepasst (ohne Aufrundung). Die rechnerisch resultierende durchschnittliche Geschosshöhe von 3.25 m stellt keine verbindliche Vorgabe dar. Das Richtprojekt kann weiterhin mit den vorgesehenen Regelgeschosshöhen von rund 3.00 m weiterentwickelt werden. Die zusätzlich gewährte Höhe von 1.50 m gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan dient insbesondere den publikumsorientierten Nutzungen im sinnvollerweise übererhöhten Erdgeschoss sowie allfälligen konstruktiven und technischen Anforderungen. Im Rahmen der Volumenberechnung ist diese Mehrhöhe zu berücksichtigen, da sie Bestandteil des maximal zulässigen baulichen Volumens bildet.	

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
			Es steht den Eigentümerschaften frei, von der gewährten Mehrhöhe Gebrauch zu machen. Abschliessend wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan das Richtprojekt aufnimmt. Dieses wurde durch die beteiligten Grundeigentümerschaften als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet und im Prozess mit der Fachkommission horw mitte weiterentwickelt. Sind einzelne Grundeigentümerschaften der Auffassung, dass ihr Richtprojekt ihre Entwicklungs- oder Nutzungsvorstellungen nicht ausreichend berücksichtigt, ist primär das Richtprojekt weiterzuentwickeln. Da in Art. 12 Abs. 2 SBV die Fläche der Auskragungen festgelegt ist, wird davon ausgegangen, dass sich diese Bemerkungen auf Abs. 2 und nicht auf Abs. 3 bezieht. Die festgestellte Abweichung ist allenfalls auf unterschiedliche Datengrundlagen bei der Flächenermittlung zurückzuführen. Die zulässige Fläche der Auskragungen wird auf 122 m² angepasst.	
2.07	**Der neue Bebauungsplan hat die mit dem Bebauungsplan 2022 gewährte Nutzungsverteilung Wohnen/Gewerbe mindestens zu erhalten. Dazu ist der minimale Gewerbeanteil gemäss Art. 17 SBV entsprechend zu reduzieren.**	Mit Art. 17 Abs. 1 SBV werden die Nutzungsvorgaben für die noch nicht realisierten Baubereiche festgesetzt. Der Gewerbeanteil für den Baubereich D bezieht sich neu auf die realisierte Geschossfläche gemäss SIA-Norm 416. Diese Flächen umfassen im Gegenzug zum Bebauungsplan 2022 (realisierte anrechenbare Geschossfläche gemäss § A1-9 PBV) auch die unterirdischen Geschossflächen. Weshalb Wohn- und Gewerbeanteil auf unterirdische Flächen ausgedehnt werden sollen, ist nicht nachvollziehbar. Mit dieser Regelung einher geht folglich eine versteckte zusätzliche Erhöhung des vorgeschriebenen Gewerbenutzungsanteils. Überdies ist gemäss Art. 17 Abs. 2 SBV diese Nutzung für den Baubereich D im Erdgeschoss («erstes oberirdisches Geschoss») zu realisieren. Da der Anteil von 20% der möglichen Geschossfläche bereits die Geschossfläche des Erdgeschosses deutlich übersteigt, sind durch diese Vorgabe die Gewerbeflächen neu auch mindestens im 1. Obergeschoss («zweites oberirdisches Geschoss») zu realisieren. Weiter verschärft wird der Gewerbenutzungsanteil durch die Tatsache, dass die erforderlichen Abstellplätze gar	Der Bebauungsplan von 2012 sieht eine minimale Wohnnutzung vor, da zum damaligen Zeitpunkt davon auszugehen war, dass mehrheitlich Gewerbenutzung realisiert werden. Heute ist die Ausgangslage umgekehrt und Wohnnutzungen werden klar bevorzugt, weshalb ein minimaler Anteil für Wohn- sowie Arbeitsnutzungen aufgenommen wird. Eine Berücksichtigung der unterirdischen realisierten Geschossflächen bei der Berechnung des Gewerbe- bzw. Wohnanteils war nicht beabsichtigt. In den Sonderbauvorschriften wird darum präzisiert, dass sich der Gewerbeanteil auf die oberirdischen realisierten Geschossflächen bezieht. Zudem wird eine Regelung ergänzt, dass das erste oberirdische Geschoss im Bereich der Parkierung (Innenhof) nicht zu berücksichtigen ist. Mit Art. 17 Abs. 7 SBV wird der Zweck verfolgt, den neu geschaffenen Wohnraum für den ordentlichen Wohnungsmarkt zu sichern. Es soll verhindert werden, dass Wohnungen regelmässig gewerblich befristet vermietet werden und dadurch zulasten der Wohnungen für den Hauptwohnsitz oder Wohnungen für Studierende gehen. Angesichts der attraktiven, zentralen Lage am Bahnhof besteht ein öffentliches Interesse an der Regelung. Das Richtprojekt bildet in erster Linie eine städtebauliche Grundlage für den Bebauungsplan; siehe dazu auch Ausführungen unter Ziffer 2.03. Der Bebauungsplan legt die eigentümerverbindlichen Rahmenbedingungen fest und kann vom Richtprojekt abweichen. Es besteht ein öffentliches Interesse, an dieser zentra-	Teilweise Zustimmung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		nicht alle im Untergeschoss des Baubereichs D realisierbar sind (das Richtprojekt ist diesbezüglich nicht bewilligungsfähig, vgl. Ziffer III nachfolgend). Dadurch verschieben sich diese aufgrund von Art. 17 Abs. 4 SBV ins Erdgeschoss. Es resultiert daraus schliesslich ein zusätzliches Verschieben von Gewerbeflächen in die oberen Etagen. Auch das Verbot bestimmter gewerblicher Nutzungen (gemäss Art. 17 Abs. 7 SBV) schränkt die Flexibilität der Grundeigentümerschaften bei der Vermietung weiter ein und erhöht den Druck zur Reduktion der Wohnflächen. Es kann schliesslich festgestellt werden, dass das wegweisende Richtprojekt Baufeld D vom Mai 2025 den vorgegebenen Gewerbeanteil nicht einhalten kann und damit gemäss Art. 17 SBV nicht bewilligungsfähig wäre. Gemäss Art. 17 Abs. 8 SBV schliesslich haben die Grundeigentümerschaften im Baufeld D ein gemeinsames Nutzungskonzept für die gewerbliche Nutzung (Büro, Verkauf, usw.) zu erarbeiten und dieses mit dem Nutzungskonzept für Baufeld E zu koordinieren. Eine solche Lösung ist nur denkbar, wenn ein gemeinsames Projekt durch die Grundeigentümer einvernehmlich realisiert werden kann. Auch an dieser Stelle (wie bereits bei der Flächenzuweisung und der Landumlegung) wird ersichtlich, dass die Gemeinde Horw die Kooperation der Grundeigentümerschaften mittels verbindlicher Planfestlegungen im Bebauungsplan erzwingen will. Aufgrund der unterschiedlichen Interessenlagen der Grundeigentümerschaften ist mit diesem Vorgehen eine einvernehmliche und zügige Realisierbarkeit des Bebauungsplanes grundsätzlich in Frage zu stellen. Hingegen böte ein gemeinsamer Planungsprozess im Rahmen eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens die Chance sämtliche mit der Bebauung des Baufelds D zusammenhängende Fragen zeitnah und einvernehmlich zu erledigen.	len, sehr gut erschlossenen Lage einen angemessenen Anteil an Arbeitsnutzungen und publikumsorientierten Nutzungen sicherzustellen und damit die Belebung des Zentrums zu fördern. Die Richtprojekte liegen vor und wurden in den Bebauungsplan überführt. Damit wird kein gemeinsames Bauprojekt aller Grundeigentümerschaften vorausgesetzt. Im Rahmen des Nutzungskonzepts ist vielmehr aufzuzeigen, wie die vorgesehenen Nutzungen und die Gestaltung der Erdgeschosse in den Baufeldern D und E aufeinander abgestimmt werden und in ihrer Gesamtheit zur Belebung des öffentlichen Raums sowie zur Erfüllung der Zentrumsfunktion beitragen. Mit dem Baugesuch für das zuerst realisierte Baufeld ist ein Nutzungskonzept für das betreffende Baufeld einzureichen. Bei der späteren Entwicklung des zweiten Baufelds ist das bereits vorliegende Nutzungskonzept zu berücksichtigen und die eigene Nutzung darauf abzustimmen. Die Prüfung dieser Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Damit eine nachvollziehbare Beurteilung möglich ist, werden in den SBV die massgebenden Ziele und Prüfkriterien festgehalten. Das Nutzungskonzept bietet den beteiligten Grundeigentümerschaften zudem die Möglichkeit, ihre jeweiligen Bedürfnisse, Entwicklungsabsichten und Vermarktungsüberlegungen in die weitere Projektentwicklung einzubringen. Die Koordination der Ansprüche und Bedürfnisse der beteiligten Grundeigentümerschaften im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens nach SIA 142 ist im Entwurf der Sonderbauvorschriften bereits enthalten und bleibt weiterhin möglich. Der Gemeinderat verzichtet jedoch darauf, ein solches Verfahren verbindlich vorzuschreiben, da die Grundeigentümerschaften bereits gemeinsam ein Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet haben. Die Initiative für ein weitergehendes gemeinsames Konkurrenzverfahren hat daher von den beteiligten Grundeigentümerschaften auszugehen und setzt einen entsprechenden gemeinsamen Willen voraus.	

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
2.08	**Das Richtprojekt Baufeld D sei auf die übergeordneten Sonderbauvorschriften abzustimmen.**	Da das Richtprojekt durch Art. 1 Abs. 3 SBV wegweisenden Charakter für den Bebauungsplan erlangt, ist es sorgfältig auf die Sonderbauvorschriften und den Bebauungsplan abzustimmen. Dies ist nicht erfolgt. Insbesondere bestehen folgende Widersprüche: • Im Richtprojekt beträgt die (gemessene) Grundfläche des Untergeschosses 4'061 m². Die maximal erlaubte anrechenbare Fläche für unterirdische Bauten gemäss Baubereich im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans liegt jedoch bei 3'740 m². Damit wird die zulässige Fläche um 321 m² überschritten. • Vom Erdgeschoss stehen den Grundeigentümerschaften ca. 50% der gesamten Fläche für Gewerbe und Erschliessung zur Verfügung, da die Einstellhalle und die Einfahrten viel Platz beanspruchen. Die Erschliessungskerne nehmen mit rund 18% der gesamten EG-Fläche einen erheblichen Anteil ein. Der Gewerbeanteil liegt somit weit unter der 20%-Marke. Ersichtlich wird dies ebenfalls aus der Tatsache, dass die Wohnnutzung sämtliche Regelgeschosse ab dem 1. Obergeschoss einnimmt. • Das Richtprojekt sieht 588 Fahrradabstellplätze und 78 Autoabstellplätze vor. Zum Mobilitätskonzept (ebenfalls als wegweisend erklärt) besteht damit ein Widerspruch, da dieses von 576, respektive 98 Abstellplätzen ausgeht. Es stellt sich auch die Frage, ob die 28 Aussenraumplätze für Fahrräder den übergeordneten Vorgaben von Art. 29 Abs. 5 SBV und § 93 Abs. 3 Strassengesetz insgesamt genügen. Ebenfalls unklar ist, ob mit einem Mobilitätsgutachten gemäss Art. 29 Abs. 6 SBV die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder weiter verringert werden darf, oder ob dies bereits mit dem als wegweisend beigefügten Mobilitätsgutachten konsumiert ist. Insgesamt ist keine Begründung ersichtlich, weshalb das gesamte Richtprojekt – das in vorliegender Form mehr Rechtsunsicherheit schafft als vermeidet – als «wegweisend» in den Bebauungsplan integriert werden soll.	Vgl. 2.03 und 2.04 bzgl. Verbindlichkeit des Bebauungsplans (Situationsplan, Sonderbauvorschriften) und wegweisender Grundlagen. Die im Richtprojekt dargestellten Flächen und Nutzungen stellen keinen abschliessenden Projektstand dar. Das Richtprojekt ist im Rahmen der weiteren Projektierung zu konkretisieren und auf die verbindlichen Vorgaben des Bebauungsplans abzustimmen. Entsprechend können im aktuellen Bearbeitungsstand Differenzen zwischen Sonderbauvorschriften und dem Richtprojekt bestehen. Diese sind stufengerecht und für Bebauungspläne auch üblich. Zum Gewerbeanteil siehe auch Ausführungen unter Ziffer 2.07. Für die Parkierung gelten die verbindlichen Vorgaben der Sonderbauvorschriften, insbesondere die festgelegte durchschnittliche Anzahl Fahrten pro Tag (DTV). Diese DTV wurden im Mobilität- und Erschliessungskonzept (MEK) gestützt auf das zulässige Nutzungsmass ermittelt. Aufgrund der geänderten Vorgaben bzgl. Gewerbe (realisierten Geschossfläche anstelle von Hauptnutzfläche) wird das MEK bis zur öffentlichen Auflage aktualisiert. Weiter verweisen die Sonderbauvorschriften auf das Parkplatzreglement der Gemeinde sowie auf die Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitäts- und Erschliessungskonzepts. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Parkierung und Mobilität sind damit klar festgelegt. Das spätere Baugesuch hat diese Vorgaben einzuhalten und den entsprechenden Nachweis zu erbringen.	Ablehnung
2.09	**Das Richtprojekt Baufeld D sei als orientierender Bestandteil des Bebauungsplans aufzunehmen soweit die verbindlichen Inhalte bereits im Bebauungsplan abgebildet sind.**			

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
3.01	**Anpassung Art. 12 Abs. 2 SBV**	Die Festlegung einer aGbF für Bauten im Baubereich für Auskragungen ist irreführend. So sind Auskragungen gemäss §112a.2hPBG kein Bestandteil der aGbF. Zudem ist die maximale Fläche der Auskragungen schon im Art. 12.4 geregelt.	Gemäss § 112a Abs. 2 lit. h des Planungs- und Baugesetzes werden vorspringende Gebäudeteile nicht an die anrechenbare Gebäudefläche angerechnet, sofern sie höchstens 1.5 m über die Fassadenflucht hinausragen und zudem einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Die im Richtprojekt vorgesehenen Auskragungen überschreiten diese Voraussetzungen allerdings, da sie die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts beanspruchen. Sie gelten daher nicht als vorspringende Gebäudeteile und sind entsprechend der anrechenbaren Gebäudefläche zuzurechnen sowie im Bebauungsplan über spezifische Bestimmungen zu regeln: In Art. 12 Abs. 4 SBV wird die zulässige anrechenbare Gebäudefläche geregelt, in Abs. 4 das zulässige Mass für die Auskragungen.	Ablehnung
3.02	**Anpassung Art. 17 Abs. 1 SBV**	Die Prozentzahl ist zu einschneidend und beschneidet die Flexibilität der Grundeigentümerschaften unnötig: Bitte mindestens reduzieren auf max. 15%.	Vgl. 2.07	Ablehnung
3.03	**Anpassung Art. 17 Abs. 5 SBV**	Eine Ungleichbehandlung von einzelnen Baubereichen in der Mietersuche ist unzulässig. Der Markt soll spielen können. Es ist die bestehende Regelung (Art. 15.5) zu belassen.	Das Anliegen wird anerkannt. Die Bestimmungen werden dahingehend bereinigt, dass auch im Baufeld H, analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan, weiterhin Verkaufsflächen bis maximal 1'500 m² Nettofläche zulässig sind. Eine unterschiedliche Behandlung der Baubereiche hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen ist nicht beabsichtigt.	Zustimmung
3.04	**Anpassung Art. 17 Abs. 7 SBV**	Die aktuelle Wohnsituation wird sich verändern und der Bebauungsplan soll sich daran anpassen können: Wenn die Leerwohnungsziffer für den Kanton Luzern über 1.5% steigt, sollen Ausnahmen möglich sein.	Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine langfristige Entwicklung des Gebiets zu einem erlebnisdichten Zentrum gemäss Bau- und Zonenreglement. Dazu gehört insbesondere die Belebung mit einer guten Nutzungsdurchmischung aus Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und publikumsorientierten Nutzungen. Die vorgesehene Bestimmung verfolgt dieses Ziel der Belebung und das Anliegen, den geschaffenen Wohnraum primär der Wohnbevölkerung von Horw zur Verfügung zu stellen. Erfahrungen aus anderen gut erschlossenen Entwicklungsgebieten zeigen, dass Wohnungen, die regelmässig gewerblich und befristet für weniger als drei Monate angeboten werden, gegenüber Erstwohnungen höhere Renditen erzielen können. Dies kann zu einer Verdrängung des regulären Wohnungsangebots beitragen und die Verfügbarkeit von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung einschränken. Auch bei einer künftig veränderten Marktsituation oder einer Erhöhung der Leerwohnungsziffer soll der neu geschaffene Wohnraum langfristig dem ordentlichen Wohnungsmarkt dienen und damit zur nachhaltigen Entwicklung und Belebung des Zentrums Horw beitragen.	Ablehnung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
3.05	**Anpassung Art. 20 Abs. 4 SBV**	Die Überdeckung von Tiefgaragen soll der Bepflanzung grundsätzlich 50cm Durchwurzelung bieten und nur im Bereich intensiver Bepflanzung eine Höhe von 1.00 m aufweisen. Ein übergrosser Aufbau bei Hartbelägen führt einzig zu einer riesigen Gewichtszunahme und einem Verschleiss von Beton.	Die Bestimmung verfolgt das Ziel, auf unterirdischen Bauten ausreichende Voraussetzungen für die Bepflanzung sowie für einen klimaangepassten Wasserhaushalt zu schaffen. Aufgrund der Mitwirkungseingabe wurden die Vorgaben erneut überprüft. Art. 7 Abs. 1 SBV (unterirdische Bauten; beispielsweise Tiefgaragen) sowie Art. 20 Abs. 4 SBV (Innenhof Baufeld D) werden angepasst, sodass die minimale Überdeckung auf 75 cm reduziert wird. Ergänzt wird zudem, dass die erforderliche Mächtigkeit der Überdeckung projektspezifisch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bepflanzung, einer ausreichenden Wasserspeicherfähigkeit sowie der klimatischen Anforderungen festzulegen ist. Art. 27 Abs. 4 SBV hält bereits ergänzend fest, dass für Baumpflanzungen ausreichend dimensionierte Pflanzgruben mit genügend Wurzelraum vorzusehen sind.	Teilweise Zustimmung
3.06	**Anpassung Art. 21 Abs. 1 SBV**	Die Verschärfung gegenüber dem PBG macht keinen Sinn und ist wegzulassen.	Die Vorgabe zu den Spielplätzen und Freizeitanlagen wurde aus dem Bebauungsplan von 2012 übernommen und an die neurechtlichen Baubegriffe und Messweisen angepasst. Gestützt auf die Mitwirkungseingabe wurde die Bestimmung nochmals grundsätzlich überprüft. Der Gemeinderat kommt zum Schluss, dass sich die Rahmenbedingungen gegenüber dem Bebauungsplan von 2012 wesentlich verändert haben. Der neue Bebauungsplan stellt höhere Anforderungen an die Nutzungsdurchmischung und sieht insbesondere einen Mindestanteil an Arbeitsnutzungen vor. Gleichzeitig werden höhere Anforderungen an die Gestaltung und Qualität der Freiräume gestellt. Die durch die Grundeigentümerschaften neu erarbeiteten Richtprojekte tragen diesen Anforderungen Rechnung und führen gegenüber der früheren Planung zu einer wesentlichen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitätssteigerung. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines erlebnisdichten Zentrums gemäss den Zielsetzungen des Bau- und Zonenreglements. Auf der östlichen Seite des Bahnhofs sind dabei auf engem Raum die Anforderungen an Wohnen, Arbeiten, Erschliessung und hochwertige Freiräume aufeinander abzustimmen. Im Unterschied zum Gebiet westlich des Bahnhofs ist der dafür zur Verfügung stehende Raum eng bemessen. Die Überprüfung zeigt, dass bereits die gemäss PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen innerhalb dieser Rahmenbedingungen anspruchsvoll nachzuweisen sind. Eine darüber hinausgehende Verschärfung kann daher tatsächlich hinterfragt werden und eine Anpassung wird bis zur öffentlichen Auflage vorgenommen.	Zustimmung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
3.07	**Anpassung Art. 21 SBV**	Die Spielplätze und Freizeitanlagen sollen nicht zwingend zusammenhängend sein müssen. Zudem sollen parzelleninterne Flächen, welche auch die Öffentlichkeit mitbenutzen darf, miteingerechnet werden dürfen. (Ausser reine Zirkulationsbereiche)	Dass Spielplätze und Freizeitanlagen nach Möglichkeit zusammenhängend sein müssen, ergibt sich bereits übergeordnet aus § 158 Abs. 4 PBG. Innerhalb der Grünflächen gemäss Bebauungsplan und im Baubereich D im Innenhof sind die Spielplätze und Freizeitanlagen zu realisieren. Die Anrechenbarkeit ist dabei unabhängig davon, ob die Flächen ausschliesslich den Bewohnenden zur Verfügung stehen oder auch öffentlich zugänglich ausgestaltet werden. Die «übrigen Aussenflächen» dienen gemäss Art. 20 Abs. 6 SBV insbesondere als Gebäudevorzonen, der Erschliessung sowie betrieblichen Zwecken und werden grundsätzlich nicht angerechnet. Ebenfalls nicht angerechnet wird der Bereich «öffentlicher Platz», der insbesondere der Realisierung des Bahnhofplatzes, des Bushofs, oberirdischer Abstellplätze sowie öffentlicher Fuss- und Velowege dient.	Ablehnung
3.08	**Anpassung Art. 25 Abs.1 SBV**	Die Reduktion der Anzahl Fahrten beim Baubereich D ist unverhältnismässig gross. 1030 Fahrten wären eine vertretbare Grösse, welche auch im Rahmen der Reduktionen bei den anderen Baubereiche liegt.	Das übergeordnete Verkehrsnetz weist insbesondere während der Spitzenstunden nur begrenzte Kapazitäten für zusätzlichen motorisierten Individualverkehr auf. Gleichzeitig ist aufgrund übergeordneter Vorgaben sicherzustellen, dass die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes nicht beeinträchtigt wird. Dessen Überlastung ist darum durch eine Beschränkung der Fahrtenzahlen zu verhindern. Die im Bebauungsplan festgelegte Begrenzung der Fahrten basieren auf dem Mobilitäts- und Erschliessungskonzept, welches aufgrund der neuen Gewerbeanteilvorgaben (realisierte Geschossflächen anstelle von Hauptnutzflächen) bis zur öffentlichen Auflage angepasst wird.	Ablehnung
3.09	**Anpassung Art. 27 Abs. 2 SBV**	25cm sind zu viel. Solche Bäume sind heikel zu pflanzen und weisen gemäss Fachleuten ein sehr schlechtes Wachstumsverhalten auf. 18cm sind eine Grösse, welche besser anwächst und nach wenigen Jahren die Höhe von dicker gesetzten Bäumen überholt. Dieser Artikel ist zudem zu einschränkend bei der Spielplatzgestaltung: Bitte definieren, welche Bäume gemeint sind. Z.B.: Bäume entlang von Strassen...	Nach erneuter Prüfung kann dem Mitwirkungsbegehren teilweise gefolgt werden. Der minimale Stammumfang wird von 25 cm auf 20 cm reduziert. Zudem wird klargestellt, dass die Vorgabe zum Stammumfang ausschliesslich für Hochstammbäume gilt.	Teilweise Zustimmung
3.10	**Anpassung Art. 29 Abs. 6 SBV**	Ein Mobilitätskonzept soll erst zwingend erforderlich sein, wenn von den gesetzlich vorgegebenen Anforderungen abgewichen wird.	Gemäss dem Regelwerk LuzernSüd und dem kommunalen Parkplatzreglement sind bei grösseren Bauvorhaben (≥30 Parkfelder) zwingend Mobilitätskonzepte zu erarbeiten.	Ablehnung
3.11	**Anpassung Art. 35 Abs. 3 SBV**	Das Kantonale Energiegesetz wurde sehr ambitioniert definiert und gilt schweizweit als eines der härtesten. Die	Die Vorgaben des kantonalen Energiegesetzes bilden die gesetzliche Mindestanforderung für die Energieeffizienz von Neubauten. Bebauungspläne haben jedoch	Ablehnung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		bestehenden Vorschriften regeln somit schon genug und brauchen keine Verschärfung.	neben der Regelung der baulichen Dichte auch eine hohe Qualität der Überbauung sicherzustellen (§ 65 Abs. 2 PBG). Dazu gehören u.a. Anforderungen im Bereich der Energie (§ 7 PBV). Das kantonale Recht sieht vor, dass Gemeinden zu diesem Zweck weitergehende Anforderungen gegenüber dem kantonalen Energiegesetz festlegen können (§ 9 KEnG). Im Rahmen des Bebauungsplans wird deshalb auf eine möglichst hohe Ausschöpfung des Potenzials zur erneuerbaren Energieerzeugung, auf eine hohe Energieeffizienz sowie auf den Verzicht fossiler Energieträger geachtet. Zudem soll mit Art. 35 Abs. 3 SBV die Wiederverwendung von Bauteilen und Baumaterialien gefördert werden. Zu diesem Zweck wird eine Materialdokumentation verlangt, damit die verbauten Materialien auch künftig identifiziert und möglichst einfach wiederverwendet werden können.	
4.01	**Anpassung Art. 7 Abs. 1 SBV**	Gemäss Art. 7 Abs. 1 muss im Bereich des Untergeschosses 1,0 m Substrat für die Vegetation vorgesehen werden. Die Höhe der Überdeckung für das Substrat kann jedoch nicht pauschal auf 1.0 m festgelegt werden, da dies in gewissen Bereichen kritisch sein kann und die Realisierung eines Untergeschosses verhindern könnte. Stattdessen sollte formuliert werden, dass eine ausreichende Höhe für die Vegetation vorzusehen ist.	Vergleiche 3.05	Zustimmung
5.01	**Im Erdgeschoss des Baubereiches E3 darf keine gewerbliche Nutzung vorgeschrieben werden.**	Der Entwurf der Sonderbauvorschriften sieht in Art. 17 Abs.2 vor, dass u.a. in den Baubereichen E1 bis E3 mindestens im ersten oberirdischen Geschoss Flächen für Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe oder kulturelle Nutzungen zu realisieren sind. Das von der Gemeinde Horw mitgetragene Richtprojekt der Grundeigentümer vom Mai 2025 sieht im Baubereich E3 ausschliesslich Wohnungen und damit auch im Erdgeschoss keine gewerbliche oder kulturelle Nutzung vor, übrigens gleich wie sie im Baufeld H2 bereits realisiert worden sind. Dies wurde bisher damit begründet, dass das Richtprojekt das städtebauliche Konzept aufzeigt, während die definitive Nutzung im Bebauungsplan abweichend vom Richtprojekt geregelt werden kann. Eine solche Aussage *«Wir können dies, also dürfen wir es auch»* würde man in der gegenwärtigen Weltlage eher von jenseits des Atlantiks erwarten, aber nicht von	Am Grundsatz, wonach im Erdgeschoss eine Arbeitsnutzung sicherzustellen ist, wird festgehalten. Der Gemeinderat zeigt sich offen für eine Weiterentwicklung dieser Typologie zu Atelierwohnungen, welche Arbeiten und Wohnen räumlich miteinander verbinden. Die SBV werden jedoch dahingehend ergänzt, dass auch Atelierwohnungen – unter noch zu definierenden Voraussetzungen – zulässig sein werden. Die Atelierwohnungen werden grundsätzlich zum Wohnanteil gerechnet und ersetzen dabei nicht den gemäss Art. 17 SBV erforderlichen Mindestanteil an Gewerbenutzungen. Dieser ist in den übrigen Geschossen nachzuweisen. vgl. 5.02: Übertragung Nutzungsanteile in Baubereichen desselben Baufelds	Teilweise Zustimmung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		einer Gemeinde, die sich bereit erklärt hat, den Widerstand der Grundeigentümer bei der Realisierung des Bushofes Horw durch das Angebot eines gemeinsamen Richtprojektes zu brechen. Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des Baubereiches E3 würde zudem mehr Autoabstellplätze als möglich erfordern, und die westlich des Baubereiches E3 vorgesehenen Spielflächen machen eigentlich nur Sinn, wenn sie den Wohnungen im Erdgeschoss zugeordnet werden können.		
5.02	**Die Mindestanteile an Wohnen und Gewerbe sind im Baubereich E1 für sich und in den Baubereichen E2 und E3 gemeinsam nachzuweisen.**	Der Entwurf der Sonderbauvorschriften sieht in Art. 17 Abs. 1 vor, dass u.a. auch im Baufeld E der Wohnanteil und der Gewerbeanteil mindestens 20% der realisierten Geschossfläche nach sia-Norm 416 zu betragen habe. In einem früheren Entwurf wurde ein solcher Mindestanteil noch pro Baubereich und nicht pro Baufeld verlangt. Im Baufeld E sieht das Richtprojekt der Grundeigentümer in den Baubereichen E1 und E3 nur Wohnungen und im Baubereich E2 nur eine Hotelnutzung vor. Während also in den Baubereichen E2 und E3, die beide der Steinibach-Immobilien AG gehören, die Mindestanteile bei einer gemeinsamen Betrachtung erfüllt werden können, ist dies im Verhältnis zum Baubereich E1 im Eigentum der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG nicht möglich. Es ist der Steinibach-Immobilien AG nicht zuzumuten, der Gebr. Amberg Bauunternehmung AG abzunehmen, den Mindest-Gewerbeanteil zu erfüllen.	Das Anliegen wurde geprüft. Die Sonderbauvorschriften werden dahingehend angepasst, dass der Mindestanteil für Wohnen und Gewerbe grundsätzlich pro Baubereich einzuhalten ist. Damit wird sichergestellt, dass die Erfüllung der Nutzungsvorgaben nicht von anderen Grundeigentümerschaften innerhalb desselben Baufelds abhängig ist. Für Baubereiche innerhalb desselben Baufelds wird gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, die erforderlichen Nutzungsanteile zwischen den Baubereichen zu übertragen. Damit berücksichtigt der Bebauungsplan die bestehenden Eigentumsverhältnisse und ermöglicht zugleich flexible, auf das jeweilige Baufeld abgestimmte Nutzungslösungen.	Zustimmung
5.03	**Auf die Vorschrift eines Nutzungskonzeptes ist ganz zu verzichten. Soweit überhaupt ein solches Nutzungskonzept ins Auge gefasst werden kann, hat sich dieses auf das eigene Baufeld zu begrenzen.**	Der Entwurf der Sonderbauvorschriften sieht in Art. 17 Abs. B vor, dass mit der Baueingabe u.a. für die Baufelder D und E je ein Nutzungskonzept für Gewerbeflächen einzureichen ist, wobei die Nutzungskonzepte für die Baubereiche D und E zu koordinieren sind. Im Brief vom 25. März 2026 an die Grundeigentümer begründet dies Herr Gemeinderat Thomas Zemp mit ihrer gemeinsamen Lage am Bahnhof und ihrer zusammenhängenden Wirkung auf den öffentlichen Raum. Was er nicht berücksichtigt, ist der Umstand, dass im Baufeld E neben der Steinibach-Immobilien AG noch die	Die Verpflichtung zur Abstimmung der Nutzungskonzepte für die Baufelder D und E verfolgt das Ziel, im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs ein funktional und städtebaulich abgestimmtes Zentrum mit publikumsorientierten Nutzungen und einer hohen Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Aufgrund der gemeinsamen Lage am Bahnhof, der direkten räumlichen Beziehung zum öffentlichen Raum sowie der gegenseitigen funktionalen Abhängigkeiten der Erdgeschossnutzungen besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an einer koordinierten Entwicklung der beiden Baufelder. Die Bestimmung verpflichtet die beteiligten Grundeigentümerschaften nicht zur gemeinsamen Realisierung eines Bauprojekts und begründet auch keine Verpflichtung zu einer gemeinsamen wirtschaftlichen Tätigkeit. Die Ausgestaltung,	Ablehnung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		Gebr. Amberg Bauunternehmung AG das Grundstück Nr. 1522 besitzt, auf welchem ein Hochhaus vorgesehen ist, und dass im Baufeld D neben der Etienne AG noch die Nest Sammelstiftung das Grundstück Nr. 508 und die Romano & Christen Management AG des Grundstück Nr.509 besitzen (nebst weiteren Grundstücken im Eigentum der Einwohnergemeinde Horw und der zb Zentralbahn AG, die möglicherweise von den anderen Grundeigentümern übernommen werden sollen). Insbesondere die Nest Sammelstiftung hat offensichtlich kein grosses Interesse an einer raschen Bebauung ihres Grundbesitzes. Wenn nun die Steinibach-Immobilien AG mit der Baueingabe für die Baubereiche E2 und E3 ein mit den Grundeigentümern des Baufeldes D koordiniertes Nutzungskonzept einzureichen hat, das Aussagen zu den vorgesehenen Nutzungen, deren Abstimmung und Vermarktung und deren Bezug zu den angrenzenden Aussenräumen zu enthalten hat, wird sie völlig unnötig abhängig gemacht von der Mitwirkung der Grundeigentümer im Baufeld D bei der Ausarbeitung dieses koordinierten Nutzungskonzeptes. Die Überbauung der entscheidenden Grundstücke im Bereich des Bahnhofes dürfte so vermutlich massiv zeitlich verzögert werden, denn bevor sich nicht der letzte Grundeigentümer in beiden Baufeldern zu einer konkreten Überbauung seines Grundbesitzes entschlossen hat, wird kein koordiniertes Nutzungskonzept für beide Baufelder D und E vorgelegt werden können. Für eine derartige Auflage fehlt jegliche gesetzliche Grundlage. Insbesondere ermächtigt § 36 PBG die Gemeinden nicht zu einer Vorschrift, die mehrere Grundeigentümer zu einer koordinierten Abstimmung ihrer Nutzungen bis zur Vermarktung ihres Grundbesitzes verpflichtet. Ein verbindliches baufeldübergreifendes Nutzungskonzept ist pure Planwirtschaft und nicht vereinbar mit der in Art.27 BV gewährleisteten Wirtschaftsfreiheit, ist doch insbesondere der freie Zugang zu einer privatwirtschaftlichen Tätigkeit und deren freie Ausübung ge-	Realisierung und Vermarktung der einzelnen Projekte verbleibt weiterhin in der Verantwortung der jeweiligen Grundeigentümerschaften. Der Gemeinderat erachtet die Vorgabe eines koordinierten Nutzungskonzepts deshalb als verhältnismässige und zweckmässige begründete Massnahme zur Sicherstellung der angestrebten Zentrumsentwicklung. Vgl. auch 2.07	

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		schützt (Abs.2). Was die Privaten für den wirtschaftlichen Austausch in organisatorischer Hinsicht vorkehren, bleibt ihnen überlassen (BSK BV-Felix Uhlmann, Art. 27 N 7).		
5.04	**Entweder wird die Geschossigkeit im Baubereich H1 ebenfallsauf 7 Geschosse reduziert, oder aber auf dem Baufeld D dürfen auch gegenüber der Ebenaustrasse 8 Geschosse realisiert werden.**	Der Entwurf der Sonderbauvorschriften sieht für das Baufeld D in Art. 12 Abs. 3 vor, dass an der nördlichen, südlichen und westlichen Fassadenflucht eine maximale Gesamthöhe von 27.50 m und maximal 8 oberirdische Geschosse zulässig sind, während an der östlichen Fassadenflucht (gegenüber der Ebenaustrasse) eine maximale Gesamthöhe von 24.50 m und maximal 7 oberirdische Geschosse zulässig sind. Die Gemeinde begründet dies mit der städtebaulichen Sicht gegenüber der Ebenaustrasse. Für das gegenüberliegende Baufeld H sah der Entwurf der Sonderbauvorschriften in Art. 16 bisher eine Beschränkung auf 6 oberirdische Geschosse vor. In der Luzerner Zeitung vom 1. April 2026 war nun aber auf Seite 19 zu lesen, für den Baubereich H1 liege der Entwurf eine Volumenstudie vor. Dieser sehe dort 8 Geschosse vor, also zwei mehr als mit der aktuellen Fassung des bestehenden Bebauungsplanes möglich wären. Damit könne der Fussabdruck verkleinert und der Abstand zum bereits realisierten Baubereich H2 vergrössert werden. Es kann doch nicht sein, dass im Baufeld D aus städtebaulicher Sicht gegenüber der Ebenaustrasse nur 7 Geschosse zulässig sein sollen, auf der anderen Seite der Ebenaustrasse dann aber im Baubereich H1 8 Geschosse zulässig sein sollen.	Wie bei den übrigen Baubereichen besteht auch für den Baubereich H1 die Möglichkeit, ein neues Richtprojekt zu erarbeiten. Damit soll insbesondere auf die veränderten Richtprojekte der Umgebung sowie die geänderten Rahmenbedingungen seit Erlass des rechtskräftigen Bebauungsplans reagiert werden können. Für die Weiterentwicklung gelten dabei dieselben Vorgaben wie in den übrigen Baubereichen. Insbesondere sind das bisher zulässige oberirdische Bauvolumen und Nutzungsmass grundsätzlich einzuhalten, zusätzliche Geschosse nur unter entsprechender Reduktion der Gebäudeflächen zulässig und die erforderlichen städtebaulichen Qualitäten nachzuweisen. Die Eigentümerschaft des Baufelds H1 erarbeitete im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung ein Richtprojekt in verschiedenen Varianten. Im Rahmen von bisher zwei Zwischenbesprechungen hat die Fachkommission horw mitte aus städtebaulichen Gründen eine «Solitär»-Variante mit kleinem Fussabdruck und dafür einer Mehrhöhe von zwei Geschossen bevorzugt. Das abschliessende Richtprojekt wird von der Fachkommission erneut zu beurteilen sein. Erfüllt das Richtprojekt insgesamt die angestrebten städtebaulichen, freiräumlichen und funktionalen Qualitäten, ist vorgesehen, die daraus resultierenden Anpassungen analog zu den Baubereichen D, E und F im Rahmen der Weiterbearbeitung des Bebauungsplans zu prüfen und gegebenenfalls zu übernehmen.	Ablehnung
5.05	**Im Baufeld D sind insgesamt drei Rampen in die beiden Autoeinstellhallen zu gestatten, die bis zu ca.20% vor das Gebäude zu liegen kommen dürfen.**	Das Richtprojekt der Grundeigentümer sieht im Baufeld D eine einspurige Rampe in die Autoeinstellhalle im Erdgeschoss mit einer Neigung von 3% und eine zweispurige Rampe in die Autoeinstellhalle im UG mit einer Neigung von 18% vor. Die Befahrung der einspurigen Rampe ins EG muss mit einem Rotlicht geregelt werden, was der Einstellhalle im UG wegen ihrer grösseren Anzahl an Abstellplätzen nicht zugemutet werden kann. Aus dem Schnitt 1:1000 des Richtprojektes ergibt sich	Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist es nicht erforderlich, die Rampe teilweise vor dem Gebäude anzuordnen. Der Schutz des Fussverkehrs kann im Bauprojekt durch geeignete bauliche und gestalterische Massnahmen sichergestellt werden, beispielsweise durch Schrammborde oder Markierungen, welche verhindern, dass der Fussverkehr unmittelbar entlang der Fassade in den Bereich der Ein- und Ausfahrt geführt wird. Nicht nur für die Einstellhalle im Erdgeschoss ist eine einspurige Rampe vorzusehen, sondern auch für die Einstellhalle ins Untergeschoss. Auch diese kann mit	Ablehnung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		ein Höhenunterschied der beiden Einstellhallen von 2.45 m, offensichtlich können die beiden Einstellhallen nicht mit einer einzigen, gemeinsamen Rampe angefahren werden. Die Gemeinde argumentiert, dass aus städtebaulicher Sicht die Zufahrtrampe vollständig ins Gebäude zu integrieren sei und aus Gründen der Verkehrssicherheit seien mehrere Rampen nicht vertretbar seien. Gerade Gründe der Verkehrssicherheit sprechen aber dafür, dass ca. 20% der Rampen vor das Gebäude zu liegen kommen dürfen, weil sich dadurch die Sichtwinkel vergrössern. Ebenfalls Gründe der Verkehrssicherheit sprechen dafür, dass mindestens die Rampe in das UG nicht mit einem Rotlicht versehen werden muss, was andernfalls Rückstau auf die Ebenaustrasse verursachen und damit die Verkehrssicherheit beeinträchtigen kann.	einer eine Lichtsignalanlage so gesteuert werden, dass die Einfahrt grundsätzlich freigegeben ist und nur bei ausfahrenden Fahrzeugen kurzzeitig gesperrt wird. Damit lässt sich der Verkehr innerhalb der Einstellhalle regeln, ohne dass daraus zwingend ein Rückstau auf die Ebenaustrasse resultiert. Die Projektierung wird aufzeigen, welche Lösung aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit die Beste sein wird. Die konkrete Ausgestaltung der Rampen und der Verkehrsregelung ist mit dem Bauprojekt zu optimieren und deren Funktionsfähigkeit und Verkehrssicherheit im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Aus den im Richtprojekt dargestellten Rampen ergibt sich daher keine Notwendigkeit, die Vorgaben des Bebauungsplans anzupassen. Am Grundsatz einer vollständig in das Gebäude integrierten Ein- und Ausfahrt wird festgehalten.	
5.06	**Wir ersuchen Sie, die Synergie zwischen eisenbahnrechtlichem Nebenbetriebsstatus und kommunaler Gewerbestrategie ebenfalls im Bebauungsplan zu ermöglichen und entsprechend auch festzuschreiben.**	Die Gemeinde Horw strebt im Zentrumsbereich die Ansiedlung von attraktivem Kleingewerbe an. Um dieses Ziel wirtschaftlich und rechtlich abzusichern, beantragen wir die Eingliederung der Baufelder D und E auch in die Bahnhofzone sowie die Anerkennung der Erdgeschossnutzungen als Nebenbetriebe gemäss Eisenbahngesetz (EGB). Ein entscheidender Vorteil dieses Status liegt in der gesetzlichen Natur der Nebenbetriebe. Diese sind gemäss den geltenden Bestimmungen (VBB) in ihrer Grösse limitiert, da sie primär der Versorgung der Reisenden dienen und gegenüber dem Hauptbetrieb untergeordnet bleiben müssen. Diese flächenmässige Begrenzung deckt sich deckungsgleich mit dem Wunschszenario der Gemeinde Horw nach kleinteiligen Gewerbeflächen. Durch die Kopplung an das Eisenbahnrecht wird eine Voraussetzung geschaffen, dass mehrheitlich kleinflächige Verkaufsstrukturen entstehen, die den Charakter des Zentrums dominieren könnten. Gleichzeitig ermöglicht die Frequenz von über 1000 Personen pro Tag am Bahnhof Horw jene erweiterten Öffnungszeiten, die für	Die Baufelder D und E liegen, wie die übrigen Baufelder des Bebauungsplans, bereits in der Zentrumszone Bahnhof. Damit besteht die raumplanerische Grundlage für die angestrebte Nutzungsdurchmischung und insbesondere auch für die Ansiedlung von publikumsorientiertem Kleingewerbe. Der Bebauungsplan unterstützt dieses Ziel zusätzlich durch entsprechende Vorgaben zu den Nutzungen und zur Ausgestaltung der Erdgeschosse. Davon zu unterscheiden ist die beantragte Qualifikation der Erdgeschossnutzungen als Nebenbetriebe nach Eisenbahngesetz. Ob eine konkrete Nutzung die eisenbahnrechtlichen Voraussetzungen eines Nebenbetriebs erfüllt, kann nicht im Bebauungsplan festgelegt werden und liegt nicht in der Zuständigkeit der Gemeinde.	Ablehnung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		das Überleben von Kleingewerbe heute essenziell sind (vgl. Bundesgerichtsurteil Lidl Châtel St. Denis).		
6.01	**Über die gesamten Baufelder D und E gesehen, beantragen wir dem Gemeinderat vorausschauend Flächen zur gewerblichen Nutzung gerade auch im 1. Obergeschoss, eventuell auch im 2. Obergeschoss, fix oder wenigstens als Option ausdrücklich vorzusehen.**	Auf den Baufeldern ist eine starke Verdichtung klares Ziel. Dem Gewerbeverein ist es ein grosses Anliegen, parallel zu mehr Dichte die Siedlungsqualitäten zu entwickeln. Dabei spielen sechs Kriterien eine besondere Rolle: Durchgrünung, Naherholung, Ruhe, Nutzung des Bauvolumens, Nahversorgung und Nutzungsmix (vgl. dazu Lorenz Bosshardt, Sotomo, am Vernetzungs- und Infoanlass VLG BUWD 2025). Zu den letzteren beiden Kriterien gehört insbesondere auch ein nicht geringer Gewerbe-Anteil mit ausgewogenem Angebot. Mit dem Gewerbe vor Ort wird das Bahnhofgebiet nicht nur besser genutzt, sondern auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität verbessert. Verkehrswege und Infrastruktur werden trotz höherem Bevölkerungsanteil im Quartier weniger stark belastet, wenn wesentliche Dienstleistungen und Angebote des Alltags in unmittelbarer Nähe des Wohnorts angesiedelt worden sind. Der Gewerbeverein möchte und kann mit seinen Mitgliedern und deren vielseitigen Angeboten aktiv dazu beitragen, dass die Wohn- und Lebensqualität spürbar verbessert wird. Betreffend Nutzung gilt der Grundsatz, dass je mindestens 20% der Geschossflächen einerseits der Nutzung zum Wohnen und andererseits der Nutzung zum Arbeiten zuzuführen ist. Laut Darstellung in den Unterlagen bzw. an der Infoveranstaltung umfasst die Nutzung «Arbeiten» sowohl Gewerbe als auch Büro und Kultur. In der Ausgestaltung werden den Eigentümern sehr grosse Freiheiten gelassen. Die effektive Nutzung ist dann (erst) mit dem Baugesuch darzulegen. Der Gewerbeverein Horw weist darauf hin, dass die Ausgestaltung der Erdgeschossfläche im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung sehr wichtig ist. Der Gemeinderat hat denn auch richtigerweise den Grundsatz «Gewerbli-	Dem Gemeinderat ist eine möglichst hochwertige Entwicklung der Zentrumszone Bahnhof ein wichtiges Anliegen. Gerade deshalb erfolgt die Entwicklung des Gebiets über einen Bebauungsplan und wurde dessen Anpassung nicht nur aufgrund der Umsetzung der IVHB vorgenommen, sondern auch genutzt, um die städtebaulichen und funktionalen Qualitäten weiter zu stärken. Eine hohe Aufenthalts- und Siedlungsqualität sowie die Belebung des Zentrumsgebiets stellen dabei zentrale Zielsetzungen dar. Diese können nur mit einer angemessenen Nutzungsdurchmischung aus Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und publikumsorientierten Nutzungen erreicht werden. Der Gemeinderat teilt die Auffassung, dass ein vielfältiges und gut erreichbares Gewerbeangebot wesentlich zur Attraktivität, zur Nahversorgung sowie zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers beiträgt. Aus diesem Grund wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Grundsatz der Nutzungsdurchmischung gestärkt, indem neu festgelegt wird, dass jeweils mindestens 20 % der realisierten Geschossflächen für Wohn- und Arbeitsnutzungen vorzusehen sind. In den einzelnen Baubereichen entspricht dieser Mindestanteil jeweils mehr als einem Geschoss und gewährleistet damit einen substanziellen Anteil beider Nutzungen. Weiter sieht der Entwurf des Bebauungsplans vor, dass in den Erdgeschossen entlang des Bahnhofplatzes und des Bushofs gezielt publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen sind. Mit diesen Massnahmen soll die Belebung des Zentrums als wichtige Siedlungsqualität sichergestellt werden. Ein darüberhinausgehender Anteil an Arbeitsnutzungen wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans intensiv diskutiert und geprüft. Dabei wurden insbesondere die sehr gut erschlossene Lage am Bahnhof mit hohem Personenaufkommen und hoher Öffentlichkeit, die einmalige Entwicklungschance aufgrund der vorgesehenen Dichte sowie Erfahrungen aus vergleichbaren Gebietsentwicklungen in der Region, unter anderem dem Mattenhof, berücksichtigt. Die Herausforderung besteht darin, dass der Bebauungsplan langfristig gilt, während sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Marktbedürfnisse über die Zeit verändern und nicht verlässlich vorausgesagt werden können. Würde der Bebauungsplan einen deutlich höheren Anteil an Arbeitsnutzungen verbindlich vorgeben, besteht das Risiko von Leerständen oder wenig attraktiven Nutzungen. Würde hingegen ein zu tiefer Anteil festgelegt, könnte die Gemeinde die Chance zur Ansiedlung neuer Arbeitsplätze verpassen, da Wohnnutzungen in der Regel höhere Renditen ermöglichen und deshalb bevorzugt realisiert werden.	Bereits erfüllt

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		che Erdgeschossnutzungen sind gewährleistet» als weiteres Ziel formuliert (vgl. Planungsbericht, S.44). Entsprechende Flächen sind deshalb bereits im Rahmen des Bebauungsplans zu sichern. Die insoweit geäusserte Skepsis von Grundeigentümern (vgl. B+A Nr. 1779, Ziff.6.L0) wird vom Gewerbeverein Horw deshalb nicht geteilt. Er betont stattdessen mit Nachdruck die wirtschaftlich einmalig gute Lage innerhalb von Horw und verweist auf die erfolgreich gewachsene Situation in Kriens Mattenhof; die Ausgangslage darf sicher als vergleichbar bezeichnet werden. Hinzu kommt laut der kantonalen Wirtschaftsförderung, dass für Flächen mit guter Lagequalität durchaus eine Nachfrage vorhanden ist, insbesondere auch für grössere zusammenhängende Flächen (vgl. B+A Nr.1779, Ziff.6.'J,0, S. 8 unten). Mit Mut zum Investment sollten daher grössere zusammenhängende (Gewerbe-/Büro-) Fläche in Horw erst mal geschaffen und angeboten werden, damit sich eine neue Firma ansiedeln kann. Es braucht deshalb konsequenterweise unbedingt mehr Flächen als nur im EG. Aus diesem Grund fordert der Gewerbeverein Horw nachdrücklich, dass die gewerbliche Nutzung nicht auf das Erdgeschoss beschränkt bleiben darf. Viele Gewerbetreibende schätzen und benötigen (auch) Geschossflächen im 1. Obergeschoss und höher. In der Regel handelt es sich dabei zwar um sog. Stilles Gewerbe (typische Beispiele sind dafür sind Arztpraxen, Anwaltskanzleien, Treuhandfirmen, Verwaltungen oder Beratungsbüros). Gerade in Horw empfehlen wir aber gezielt Räume für Selbständigerwerbende oder Start-Ups zu schaffen, zumal es an der nahen Hochschule Luzern (HSLU) regelmässig zu Fluktuation und Mieterwechseln kommt. Einschränkungen sind aus unserer Sicht eventuell für bereits mehrfach vorhandene Angebote via Barber-Shops, Nagelstudios oder Fitnesscenter denkbar, was anhand der Sonderbauvorschriften gelenkt werden kann.	Der Bebauungsplan soll deshalb stufengerechte Vorgaben machen. Er legt einen Mindestanteil an Arbeitsnutzungen fest, schliesst aber ausdrücklich nicht aus, dass dieser im Rahmen der späteren Projektentwicklung höher ausfallen kann. Der Gemeinderat ist sich zudem bewusst, dass die Siedlungsqualität wesentlich von einem gelungenen Zusammenspiel der Nutzungen vor Ort abhängt. In diesem Zusammenhang ist auch die Frage mehrfach vorhandener oder wenig standortgerechter Nutzungen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund verlangt der Bebauungsplan im Rahmen des Baugesuchs die Erarbeitung einer Nutzungskonzeption. Diese soll eine gesamtheitliche Betrachtung der vorgesehenen Nutzungen ermöglichen und sicherstellen, dass nicht lediglich die erstbeste Nutzung angesiedelt wird, sondern eine Nutzung, die dem Standort am Bahnhof und den angestrebten Qualitäten des Zentrums bestmöglich entspricht. Die Nutzungskonzeption hat dabei auch aufzuzeigen, welcher Anteil an Arbeitsnutzungen unter den konkreten Rahmenbedingungen zweckmässig und sinnvoll ist. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass mit der Umzonung des Campusgebiets in die Sonderbauzone Campus zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Start-ups und Spin-offs geschaffen wurden.	

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
6.02	**Hotelnutzung**	Gemäss Info-Anlass und Planungsbericht (S. 29) ist auf dem Baufeld E die «Option Hotelnutzung am Bahnhofplatz» vorgesehen. Die Absicht, in diesem Gebiet neu ausdrücklich eine Hotellerie-Nutzung zu ermöglichen und in den Sonderbauvorschriften entsprechende lenkende Vorschriften zu machen, wird vom Gewerbeverein Horw positiv aufgenommen. Er sieht darin insbesondere daraus fliessende wirtschaftlichen Zusammenhänge zu anderen im Dorf und in der Umgebung ansässige Betriebe. Schliesslich führt ein neuer Restaurant- und Hotel-Betrieb immer auch zu neuen Arbeitsplätzen.	--	Kenntnisnahme
6.03	**Kurzzeitvermietung**	Betreffend Vermietungsdauer ist eine Mindestlaufzeit der Vermietung von mindestens drei Monaten vorgesehen. Dies sichert die Wohnnutzung in den dafür bestimmten Bereichen und kommt auch dem Anliegen einer andernorts gewerblichen Nutzung entgegen. Der Gewerbeverein Horw äussert sich deshalb zustimmend zur geplanten Regelung der Kurzzeitvermietung.	--	Kenntnisnahme
6.04	**Parkierungssituation**	Betreffend Parkierungssituation ist auf dem gesamten Bebauungsplan-Areal eine unterirdische Parkweise vorgesehen. Eine solche Parkierweise ist heute an zentralen Lagen und in verdichtet überbauten Gebieten zum Standard geworden und schafft insbesondere neu oder anderweitig nutzbare Flächen. Für die grundsätzlich unterirdische Anordnung hat der Gewerbeverein Horw deshalb Verständnis. Er fordert aber im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung, Detaillisten und Warenumschlag jedenfalls auch vereinzelte oberirdische Parkplätze. So sind gerade Warenumschlag- oder Kurzzeitparkplätze nicht selten sogar existentiell wichtig, beispielsweise für Hol- und Bring-Shops, Kioskbetreibende oder Mobilitäts- bzw. Taxianbieter. Gemäss Plänen sind immerhin vier Parkfelder am Bahnhof vorgesehen, die tatsächliche Nutzung wird aber noch offen gelassen. Die Planungsbehörde zeigt damit aber die flexible Haltung, diese PP je nach Bedürfnis letztlich als Kurzzeit-Parkplätze oder als Taxi-Parkflächen auszugestalten. Angesichts der auf dieser Planungsstufe noch	--	Kenntnisnahme

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		weitgehend unbekannten effektiven Angebote vor Ort stimmt der Gewerbeverein Horw einer flexiblen Ausgestaltung zu, mit dem Hinweis auf Bevorzugung einer Nutzung als Kurzzeit-Parkplätze.		
6.05	**Regelmässiger Austausch**	Dem Gewerbeverein Horw ist es abschliessend ein Bedürfnis anzuzeigen, dass er an einem regelmässigen Austausch mit den Planungsbehörden der Gemeinde und namentlich mit dem Gemeinderat sehr interessiert und zu einer kooperativen Zusammenarbeit gerne bereit ist. Er möchte damit nicht allein dem statutarischen Auftrag bzw. Zweck nachleben, sondern die ausführenden Behörden bei der Schaffung von Gewerbe- wie auch Hochschulfreundlichen Grundlagen aktiv unterstützen. In diesem Sinne bietet gerade auch die Entwicklung rund um den Bahnhof Horw eine riesige Chance auf einen neuen Begegnungsort mit Dienstleistungszentrum und damit mehr als (nur) ein neues Quartier zu schaffen. Zusammenfassend laden wir Sie zu einer gewerbespezifischen Betrachtung über den Perimeter «Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof -Teil Ost» ein und beantragen wir Ihnen eine gewerbefreundliche Änderung davon zu beschliessen. Gleiches gilt auch in Bezug auf die, «Teiländerung Zonenplan A Zentrumszone Bahnhof».	--	Kenntnisnahme
7.01	**Art. 5 Abs. 2 SBV**	Die maximale Gebäudehöhe von Baufeld E1 beträgt 45.5 m ab vorgegebener Höhe über Meer (Vorgabe durch die Gemeinde). Im Falle der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens nach SIA 142 darf das Gebäude bis 50 m hoch werden und 2 zusätzliche, oberirdische Geschosse (also 16 statt 14) aufweisen. Dies allerdings nur unter der Prämisse, dass dadurch weder das Bauvolumen, noch die anrechenbaren Gebäudeflächen vergrössert werden. Im Umkehrschluss heisst dies, dass wenn 50 m erreicht werden sollen, der Footprint entsprechend verkleinert werden muss, sodass keine Mehrnutzung resultiert oder anstelle 2 zusätzlicher Geschosse die Geschosshöhen entsprechend angehoben werden. Ist dies korrekt?	Die Bestimmung der Sonderbauvorschriften wird korrekt verstanden (vgl. auch Antwort zur Eingabe 5.04). Der Grundsatz, dass zusätzliche Geschosse zugelassen werden können, sofern das oberirdische Bauvolumen insgesamt beibehalten und die anrechenbare Gebäudefläche entsprechend reduziert wird, gilt für sämtliche noch nicht realisierte Baubereiche der Baufelder D und E. Der entsprechende Nachweis sowie die Qualitätssicherung haben im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens nach SIA-Norm 142 zu erfolgen. Der Baubereich E1 nimmt insofern eine besondere Stellung ein, als es sich um ein Hochhaus mit wichtiger städtebaulicher Funktion handelt. Aus diesem Grund kann die zulässige Gesamthöhe im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens von 45.50 m auf maximal 50.00 m erhöht werden. Bei den Baubereichen D, E2 und E3 ist die mögliche Erhöhung demgegenüber auf 3.00 m und damit grundsätzlich auf ein zusätzliches Geschoss beschränkt.	--

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
7.02	**Anpassung Art.13 SBV**	Der Footprint im EG von E1 soll von 500m² auf 380 m² reduziert werden. Das ist eine massive Einschränkung. Für das Hochhaus E1 wurde das erforderliche Land von der ZB exakt nach den Abmessungen der Baulinien gemäss noch aktuellem Bebauungsplan erworben. Flächen sollen nicht für allgemeine Freiflächen oder Verkehrsflächen für Lastwagen abgegeben werden. Geplant ist dort eine grosse Verkaufsstelle einer Bäckerei/Café, welche zwingend Aussenflächen für die Bewirtung ihrer Gäste braucht. Sollte es "keinen Weg daran vorbei" geben, wird als Gegenleistung die Erhöhung des Gebäudes auf E 1 auf 50 m und die Nutzfläche von 500 m² ab 1. Obergeschoss für insgesamt 15 Obergeschosse vorgeschlagen.	Die Festlegung der anrechenbaren Gebäudefläche für das Erdgeschoss des Baubereichs E1 auf 380 m² basiert auf dem Richtprojekt zum Baufeld E, das ein zurückversetztes Erdgeschoss vorsieht. Wie im Planungsbericht dargelegt, ermöglicht der Entwurf des geänderten Bebauungsplans insgesamt weiterhin ein mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vergleichbares oberirdisches Bauvolumen. Das rechnerisch leicht höhere Volumen ergibt sich aus den zusätzlich gewährten konstruktiven Höhenreserven und liegt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich geringfügig höher. Eine darüberhinausgehende zusätzliche Erhöhung kann aus Sicht der Gemeinde deshalb nicht sachgerecht begründet werden. Im Bereich für betriebsbezogene Aktivitäten gemäss Bebauungsplan sind z.B. Auslagen oder Aussenbestuhlungen möglich, sofern die Platzverhält-nisse ausreichend sind. Ebenso sind im Freihaltebereich zwischen den beiden Baubereich E1 und E2 betriebsbezogenen Aktivitäten des Gastgewerbes zulässig. Vgl. auch 2.07.	Ablehnung
7.03	**Anpassung Art.17 SBV**	Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wird zwingend die Möglichkeit für eine Verkaufsstelle Bäckerei mit Café benötigt. Diese Nutzung darf nicht ausgeschlossen werden. Art.17 Abs. 5 ist auch missverständlich formuliert. Eine Koordination der Nutzungen in den Baufeldern D und E ist absolut unmöglich. Es sind vier verschiedene Eigentümer, welche zu verschiedenen Zeiten realisieren werden. Auch hat die Einreichung eines Nutzungskonzepts keine Rechtsverbindlichkeit. Der Ersatz einer gewerblichen Nutzung durch eine andere Nutzung ist bewilligungsfrei.	Der Bebauungsplan schliesst eine Verkaufsstelle mit Café im ersten (Erdgeschoss) und zweiten oberirdischen Geschoss nicht aus. Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind in den Baufeldern C, D, E, F und H (vgl. 3.03) Verkaufsflächen bis maximal 1'500 m² Nettoverkaufsfläche gemäss § 169 Abs. 4 PBG zulässig. Eine Zuordnung zu einem bestimmten Geschoss erfolgt im Bebauungsplan nicht, mit Ausnahme im Erdgeschoss zum Bereich öffentlicher Platz. Gleichzeitig entspricht eine publikumsorientierte Nutzung wie eine Bäckerei mit Café den Zielsetzungen des Bebauungsplans zur Belebung des Bahnhofumfelds und der Erdgeschosse. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Baufelder D und E unterschiedliche Eigentümerschaften sowie unterschiedliche Realisierungshorizonte aufweisen. Mit der Bestimmung wird deshalb keine Verpflichtung zur zeitgleichen Realisierung der Baufelder begründet. Ziel der Bestimmung ist vielmehr, bei der Entwicklung der Nutzungen eine angemessene funktionale Abstimmung im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs sicherzustellen. Insbesondere soll vermieden werden, dass der angestrebte Nutzungsmix und die Belebung des öffentlichen Raums beeinträchtigt werden. Das Nutzungskonzept dient der Darlegung der vorgesehenen Nutzungen und deren funktionaler Abstimmung im Zeitpunkt der Baueingabe. Es handelt sich dabei nicht um eine eigentümerverbindliche Detailfestlegung einzelner Miet- oder Be-	Bereits erfüllt / Ablehnung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
			triebskonzepte, sondern um ein Instrument zur Sicherstellung der im Bebauungsplan angestrebten Nutzungsdurchmischung und Belebung des öffentlichen Raums. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass spätere Änderungen innerhalb der zulässigen Nutzungen grundsätzlich möglich sind. Massgebend bleibt jedoch, dass die im Bebauungsplan festgelegten Nutzungsanteile, die Anforderungen an publikumsorientierte Nutzungen sowie die wesentlichen Zielsetzungen des bewilligten Nutzungskonzepts langfristig eingehalten werden. vgl. 2.07	
7.04	**Anpassung Art. 21 SBV**	Die Ersatzabgabe ist nicht auf 25% zu erhöhen. Es würde allenfalls Sinn machen, diese Bestimmung von § 158 Abs. 2 PBG zu übernehmen. Es ist absolut unverständlich, dass beim Bau eines Hochhauses auf minimalster Fläche (durch den Bebauungsplan so gegeben, aber umso teurer / m^2) 25% der HNF als Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen sind. Hier ist eine verdeckte, u.E. nicht gerechtfertigte Mehrwertabgabe über die Ersatzabgabe für fehlende Spielplatz und Freizeitflächen eingefordert. Das ist unserer Meinung nach eine übermässige «Steuer».	Der Bebauungsplan von 2012 sieht vor, dass 20% der realisierten anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen als Spielplätze und Freizeitanlagen zu realisieren sind. Diese Vorgabe galt unabhängig von der Grösse der Wohnungen. Die Einschränkung gemäss § 158 PBG auf Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern wurde erst im Rahmen der späteren PBG-Revision per 1. Januar 2014 eingeführt und entspricht nicht der ursprünglichen Regelungsabsicht des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Entwurf des geänderten Bebauungsplans wurde die Berechnungsweise der Spielplätze und Freizeitanlagen IVHB-konform auf die Hauptnutzfläche umgestellt. Inhaltlich entspricht die Regelung im Wesentlichen der bereits heute geltenden Vorgabe des rechtskräftigen Bebauungsplans. Eine Erhöhung der Anforderungen ist damit nicht verbunden. Zudem wurde, im Gegensatz zum Bebauungsplan auf der Westseite des Bahnhofs, aufgrund der engen Platzverhältnisse ausdrücklich vorgesehen, dass auch gemeinschaftlich genutzte Innenräume angerechnet werden können, sofern die erforderlichen Flächen im Aussenraum nicht vollständig nachgewiesen werden können (vgl. 3.06).	Ablehnung
7.05	**Anpassung Art. 30 Abs. 1 SBV**	Hier sind die Fahrten für E1 zu definieren. Ob mit oder ohne Hotel in E2 oder E3 darf keine Auswirkung auf unsere Fahrten haben.	Das Mitwirkungsbegehren ist nachvollziehbar; die gegenseitigen Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Grundeigentümerschaften sollen möglichst reduziert werden. Gestützt auf das Mobilitäts- und Erschliessungskonzept werden die zulässigen Fahrten pro Baubereich festgelegt.	Zustimmung

2.3 Bebauungsplan – Situationsplan

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
2.10	**Auf die Baulinie für unterirdische Bauten sei zu verzichten. Eventualiter sei diese nachvollziehbar zu begründen und in einer geometrisch sinnvollen Form im Umfang des vorliegenden Richtprojekts Baufeld D auszugestalten.**	Mit Art. 7 SBV und dem Bebauungsplan werden unterirdische Bauten neu durch eine Baulinie für unterirdische Bauten begrenzt. Diese Linie schränkt eine effiziente Bebauung im Untergeschoss erheblich ein und stellt durch die nicht nachvollziehbare Abschrägung an den Ecken die Grundeigentümerschaften vor erhebliche konstruktive Herausforderungen. Eine nachvollziehbare Begründung für diese Beschränkung fehlt. Das Mobilitätskonzept geht von einem bereits reduzierten Soll-Bedarf von 98 Autoabstellplätzen und 576 Stellplätzen für leichte Zweiräder für das Baufeld D aus. Im Bereich, der mit der Baulinie für unterirdische Bauten vorgesehen ist, können diese Autoabstellflächen offensichtlich nicht untergebracht werden. Dass die Einhaltung dieser Baulinie für unterirdische Bauten im Projekt kaum möglich ist, belegt auch die Tatsache, dass das Richtprojekt Baufeld D vom Mai 2025 diese Begrenzung ebenfalls überragt.	Die Baulinie für unterirdische Bauten wurde soweit möglich aus dem Richtprojekt übernommen. Anpassungen erfolgten, damit ein Abstand von 3.00 m zur Wendeschlaufe des Busbetriebs eingehalten werden kann und die Baulinie nicht in die Zone für öffentliche Zwecke hineinragt. Gestützt auf die kantonale Vorprüfung wurde die Baulinie im Bereich des Kreisels zusätzlich bis auf die Kante des Baubereichs D zurückgenommen. Damit wird der erforderliche Raum im Hinblick auf eine mögliche künftige Personen- und Velounterführung freigehalten und den Anforderungen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Im Gegenzug wird die Baulinie auf das nördlich angrenzende Grundstück Nr. 3089 bis 1.0 m hin zur Raumsicherung der Ringstrasse erweitert. Dadurch vergrössert sich die für unterirdische Bauten zur Verfügung stehende Fläche gegenüber dem Stand der öffentlichen Mitwirkung insgesamt um ca. 100 m². Der hohe Nutzungsdruck im Untergeschoss des Baubereichs D ist dem Gemeinderat bekannt. Aus diesem Grund zeigt das Richtprojekt auch Möglichkeiten für oberirdische Parkierungsanlagen im Erdgeschoss für Personenwagen, Motorräder sowie Velos auf. Die konkrete Anordnung und Dimensionierung der Abstellplätze ist im Rahmen der weiteren Projektierung und des Baugesuchs unter Berücksichtigung der Vorgaben des Mobilitäts- und Erschliessungskonzepts nachzuweisen.	Ablehnung
3.12	**Baulinie für unterirdische Bauten (Situationsplan)**	Die Baulinie für unterirdische Bauten ist unnötig einschränkend. Das UG soll die Baulinien und Parzellengrenzen überschreiten dürfen. Z.B. soll das UG auch über die Parzelle 3089 gehen können (wie im bestehenden Bebauungsplan) oder es soll möglich bleiben, die verschiedenen Baubereiche zu verbinden. Der Wegfall der Baulinie für unterirdische Bauten würde zudem ermöglichen, dass um den Bahnhof z.B. unterirdische Veloabstellplätze geschaffen werden können.	Vgl. 2.10	Teilweise Zustimmung
4.02	**Anordnung Parkplätze Baubereich H1 (Situationsplan, SBV, PlBer)**	Für den Baubereich H1 soll eine mögliche Position der Aussenparkplätze für Kunden und Besuchende vorgesehen werden. Obwohl ein Teil der Parkplätze für den Baubereich H1 bereits im Baubereich H2 vorgesehen ist, ist es dennoch unerlässlich, die Anordnung von Parkplätzen in der Nähe des Baubereichs H1 zu ermöglichen,	Für die noch nicht realisierten Baufelder D, E und F sind im Situationsplan des Bebauungsplans mögliche Standorte für oberirdische Abstellplätze bezeichnet. An diesen Standorten besteht die Möglichkeit, bei entsprechendem Bedarf oberirdische Parkplätze zu realisieren. Sollte sich im Rahmen der weiteren Projektierung auch für den Baubereich H1 ein Bedarf nach oberirdischen Abstellplätzen für Kund*innen und Besuchende ergeben, wird dies, soweit städtebaulich und freiräumlich verträglich, im Situationsplan des Bebauungsplans berücksichtigt.	Teilweise Zustimmung

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		falls diese für das einwandfreie Funktionieren der vorgesehenen Nutzungen erforderlich sind oder sich die Parkplatzsituation im Baubereich H2 ändern sollte.	Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit einer zusätzlichen Parkierung bei H1 kein Überangebot an Parkplätzen geschaffen werden darf. Im bereits realisierten Baubereich H2 besteht heute ein Parkplatzangebot, das teilweise für den künftigen Baubereich H1 vorgesehen ist. Werden im Rahmen der Realisierung von H1 zusätzliche oberirdische Parkplätze geschaffen, sind bestehende Parkplatzangebot in H2 entsprechend zu reduzieren. Massgebend bleibt der insgesamt zulässige Parkplatzbedarf gemäss den Bestimmungen des Bebauungsplans und des kommunalen Parkplatzreglements.	
4.03	**Entsorgungsstelle (SBV, PlBer)**	Eine Entsorgungsstelle soll auch in der unmittelbaren Umgebung des Baubereichs H1 vorgesehen werden.	Der Planungsbericht zeigt auf, dass im Gebiet zwischen den Baufeldern D, E, F und H auf Entsorgungsstellen zu verzichten ist (vgl. Abbildung 37). Ergänzend hat die Fachkommission horw mitte am 11. Juni 2026 festgehalten, dass entlang des gesamten Bahnhofweges keine Entsorgungsstellen vorzusehen ist. Der Bahnhofweg soll insbesondere als Langsamverkehrsraum mit Aufenthaltsqualität dienen. Da es sich dabei um den unmittelbaren Eingangsbereich zum Bahnhof und dessen direktes Umfeld handelt, soll in diesem Bereich eine möglichst hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die Standorte für die Entsorgungsstellen sind im Rahmen des Bauprojekts festzulegen; es sind sowohl Unterflursysteme wie auch Containerräume im Gebäude denkbar.	Ablehnung
7.06	**Anpassung Baulinie für unterirdische Bauten / Art.7 Abs. 1-3 SBV**	Im Baufeld E1 wird die Nutzfläche auf der kleinsten Grundstückfläche realisiert. Es fehlt das Umgelände für eine Tiefgarage. Überdies wird verlangt, dass die Tiefgarageneinfahrt vollständig im Gebäude integriert sein muss. Wir beantragen deshalb, dass auf dem Grundstück zwischen den Baufeldern E und D sowie auf dem Grundstück, auf welchem die Parkfelder der Zentralbahn südlich des Baufeldes E1 liegen, ein unterirdisches Parking erstellt werden darf. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist keine Einigung über eine gemeinsame Nutzung der Umgebungsfläche auf den Parzellen der Baufelder E2 und E3 zustande gekommen. Wenn keine Einigung zustande kommt, kann die Zufahrt für die Bewohner, die Besucher sowie die Parkierung für Baufeld E1 nicht realisiert werden. Wir erwarten hier die Unterstützung der Gemeinde.	Im Baufeld E ist ein Bereich für unterirdische Bauten vorgesehen, in welchem die Parkierung anzuordnen ist. Eine Erweiterung dieses Bereichs ausserhalb des Baufelds E ist nicht vorgesehen. Das Anliegen einer Parkierungsanlage unter dem damaligen Bushof wurde bereits im Jahr 2018 geprüft und dann nicht mehr weiterverfolgt. Die Realisierung eines solchen Vorhabens wäre aufgrund der geologischen Verhältnisse mit erheblichen Risiken verbunden und hätte umfangreiche Vorleistungen der interessierten Grundeigentümerschaften bedingt. Es würde die zeitgerechte Realisierung des Bushofes gefährden und die Pflanzung von Bäumen weitgehenden verunmöglichen.	Ablehnung

2.4 Teiländerung Nutzungsplanung – Zonenplan A

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
1.03	**Anpassung Perimeter Verkehrsfläche**	Das nördliche Ende der Perronanlage Gleis 1 ist heute der Zentrumszone Bahnhof zugeordnet. In einer künftigen Revision des Zonenplanes ist dieser Bereich bis zur östlichen Parzellengrenze der Parzelle 472 der Zone übriges Gebiet A (Verkehrsfläche) zu zuordnen.	Das Anliegen wurde in die gemeindeinterne Pendenzenliste aufgenommen und wird im Rahmen einer künftigen Revision der Nutzungsplanung behandelt.	Zustimmung
2.11	**Es wird beantragt, dass der Ertrag aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden für die Aufwertung und Gestaltung der Freiräume gemäss Freiraumkonzept zu den Baufeldern D und E eingesetzt wird. Eine entsprechende Bestimmung sei in die Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost aufzunehmen.**	Die Beweggründe für die Auf- und Umzonung der Grundstücke entlang der Bahnhofstrasse und im Bereich der Zentrumszone sind sachgerecht und nachvollziehbar. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufzonung der bisherigen Verkehrszone ein erheblicher Mehrwert im Sinne von § 105 Abs. 3bis lit. b PBG generiert wird. Wie im Planungsbericht richtig ausgeführt ist, wird die Mehrwertabgabe erst mit der Realisierung dieses Mehrwerts fällig. Gemäss § 105d Abs. 3 PBG fällt der Ertrag aus dieser Mehrwertabgabe der Standortgemeinde Horw zu und ist für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes, insbesondere für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden.	Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans kein zusätzlicher planungsbedingter Mehrwert entsteht. Ziel der Überarbeitung ist die Anpassung an die neuen Baubegriffe gemäss IVHB sowie die Weiterentwicklung der städtebaulichen Qualitäten unter weitgehender Beibehaltung des bisherigen Nutzungsmasses. Eine wesentliche Mehrausnützung wird mit dem geänderten Bebauungsplan nicht geschaffen. Auch aus der Umzonung der bisherigen Verkehrszone lässt sich nicht unmittelbar eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit ableiten. § 11 Abs. 4 PBV sieht ausdrücklich vor, dass bei der Neuüberbauung eines Gebiets mit bestehenden Verkehrszonen und einer wesentlichen Änderung der Erschliessung anstelle der bisherigen Verkehrszonenflächen die im Bauprojekt tatsächlich vorgesehenen Erschliessungsflächen als nicht anrechenbare Grundstücksflächen gelten. Die nicht mehr für die Erschliessung benötigten Flächen der Verkehrszone dürfen entsprechend der zugehörigen Bauzone überbaut werden. Die mit der vorliegenden Teiländerung vorgenommene Umzonung schafft damit nicht erst die grundsätzliche Möglichkeit zur baulichen Nutzung dieser Flächen, sondern vollzieht die aufgrund von § 11 Abs. 4 PBV ohnehin vorgesehene planungsrechtliche Bereinigung. Massgebend für das zulässige Nutzungsmass bleiben die Festlegungen des Bebauungsplans.	Ablehnung
2.12	**Es sei im Hinblick auf die Teiländerung Zonenplan, Zentrumszone Bahnhof ein vollständiger Lärmschutznachweis zu erbringen und im Rahmen der öffentlichen Auflage zugänglich zu machen.**	In Bauzonen dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 2 USG). Es muss bereits im Planverfahren glaubhaft sein, dass Erleichterungen zulässig sind und die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Erleichterungen dürfen nicht einfach pauschal vorausgesetzt werden, sondern sie müssen begründet und nachvollziehbar belegt sein. Die vorliegende Änderung betrifft neue Wohnräume im Baufeld D des Bebauungsplans Zentrumszone	Die öffentliche Auflage des Strassenbauprojekts Bushof erfolgte im Sommer 2026. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde auch der zugehörige Lärmschutznachweis öffentlich aufgelegt. Darin werden die vom künftigen Bushof ausgehenden Lärmimmissionen ermittelt und beurteilt sowie die erforderlichen Erleichterungen behandelt. Um die für den Bebauungsplan massgebenden Grundlagen vollständig und nachvollziehbar zu dokumentieren, wird der Lärmschutznachweis zum Bushof neu als Beilage zum Bebauungsplan aufgenommen. Es hat nur informativen Charakter.	Zustimmung / Bereits erfüllt

Nr.	Begehren (Stichworte)	Begründung (Stichworte)	Planerische Erwägungen	Entscheid Gemeinderat
		Bahnhof – Teil Ost. Es ist daher die Lärmsituation gesamthaft zu ermitteln und zu beurteilen. Die Lärmemissionen, welche vom geplanten Bushof Horw ausgehen, sind nicht im Lärmgutachten zur Teiländerung Zonenplan enthalten. Diese seien – gemäss Aussagen im Planungsbericht und im Lärmgutachten – in einem separaten Lärmschutznachweis ermittelt worden und würden ebenfalls nicht zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte führen. Es findet sich im Technischen Bericht zum Strassenbauprojekt Bushof vom 22.01.2026 die Aussage: «Der geplante Bushof im Gebiet des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost führt als neue Anlage zu massgeblichen Lärmemissionen. Die Planungswerte würden bei den direkt angrenzenden Gebäuden sowohl bei der aktuellen Bebauung als auch im Zustand gemäss dem Richtprojekt des Bebauungsplans überschritten. Es muss ein Antrag auf Erleichterung gestellt werden.»		

3 Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost und die Teiländerung Zonenplan A Zentrumszone Bahnhof wird nach Möglichkeit anhand der Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung sowie anhand der kantonalen Vorprüfung überarbeitet. Der Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat am 24. September 2026 verabschiedet und wird sämtlichen Mitwirkenden zugestellt.

Der überarbeitete Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost und die Teiländerung Zonenplan A Zentrumszone Bahnhof werden im 1. Quartal 2027 öffentlich aufgelegt.

Der Gemeinderat Horw bedankt sich bei allen Mitwirkenden für das wertvolle Engagement und die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Planungsdossier.

Horw, 24. September 2026

i.V.

Gaudenz Zemp
Gemeindepräsident

Fabienne Vogel
Stv. Gemeindeschreiberin