



**Herzlich willkommen!**

# Bebauungsplan und Teiländerung Nutzungsplanung Chrischona

Öffentliche Infoveranstaltung 11. Mai 2026

# Begrüssung

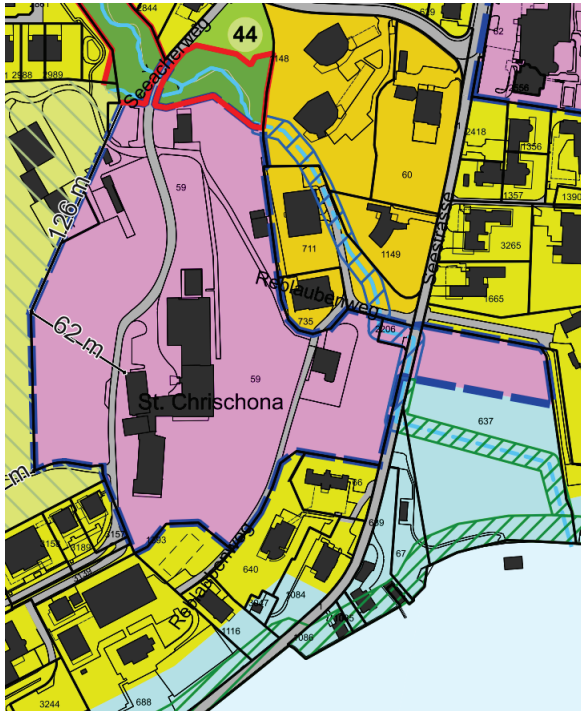
Thomas Zemp, Gemeinderat Baudepartement



# Warum eine Teiländerung der Nutzungsplanung ?

## Veränderte Bedürfnisse

Der Zonierung entspricht nicht mehr den Nutzungsabsichten: Vorgesehen ist die Abkehr von touristischer Nutzung und Zuführung des Areals zu einer bedarfsgerechten Nutzung (Wohnen und mehrere Grünzonen)



Sonderbauzone Tourismus

Bebauungsplanpflicht



# Warum wird ein Bebauungsplan erstellt?

Auf allen Arealen in der Sonderbauzone Tourismus liegt eine **Bebauungsplanpflicht**.

Ein Bebauungsplan ist aus weiteren Gründen sinnvoll:

- Detaillierte Regelung der Überbauung aufgrund der **landschaftlich sensiblen Hanglage** und **BLN**
- Schaffung nachhaltiger, **öffentlicher Mehrwerte** (Aussichtspunkt Känzeli, Raumsicherung Althusbach, Biodiversität)

# Was bedeutet öffentliche Mitwirkung?



- Der Bebauungsplan und die Teiländerung der Nutzungsplanung liegen vom **11. Mai bis 9. Juni 2026** zur öffentlichen Mitwirkung auf.
- In diesem Zeitraum erhalten alle Interessierte die Gelegenheit, **ihre Anliegen** einzubringen.
- Die Mitwirkungseingaben werden nach dem 9. Juni 2026 **überprüft** und nach Möglichkeit in die Vorlagen aufgenommen.
- Heute werden die **wichtigsten Inhalte** des Bebauungsplans und der Teiländerung vorgestellt.

# Programm

Begrüssung und Ausgangslage

Thomas Zemp, Gemeinde Horw

Vorstellung Richtkonzept

Felix Gut, Meletta Strebel Architekten  
Lorenz Eugster, Landschaftsarchitektur

Vorstellung Bebauungsplan,  
Teiländerung Nutzungsplanung

Giovanni Di Carlo, Metron

Verständnisfragen

Publikum

Öffentliche Mitwirkung

Thomas Zemp, Gemeinde Horw

Verabschiedung

Thomas Zemp, Gemeinde Horw



# Vorstellung Richtprojekt

AWS Chrischona AG, Luzern  
Meletta Strebler Architekten AG, Luzern  
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur  
und Städtebau GmbH Zürich

## Kastanienbaum 1948



Quelle: Werner Friedli

## Kastanienbaum 1954



Quelle: Werner Friedli

## Kastanienbaum 1980



Quelle: Swissair Photo

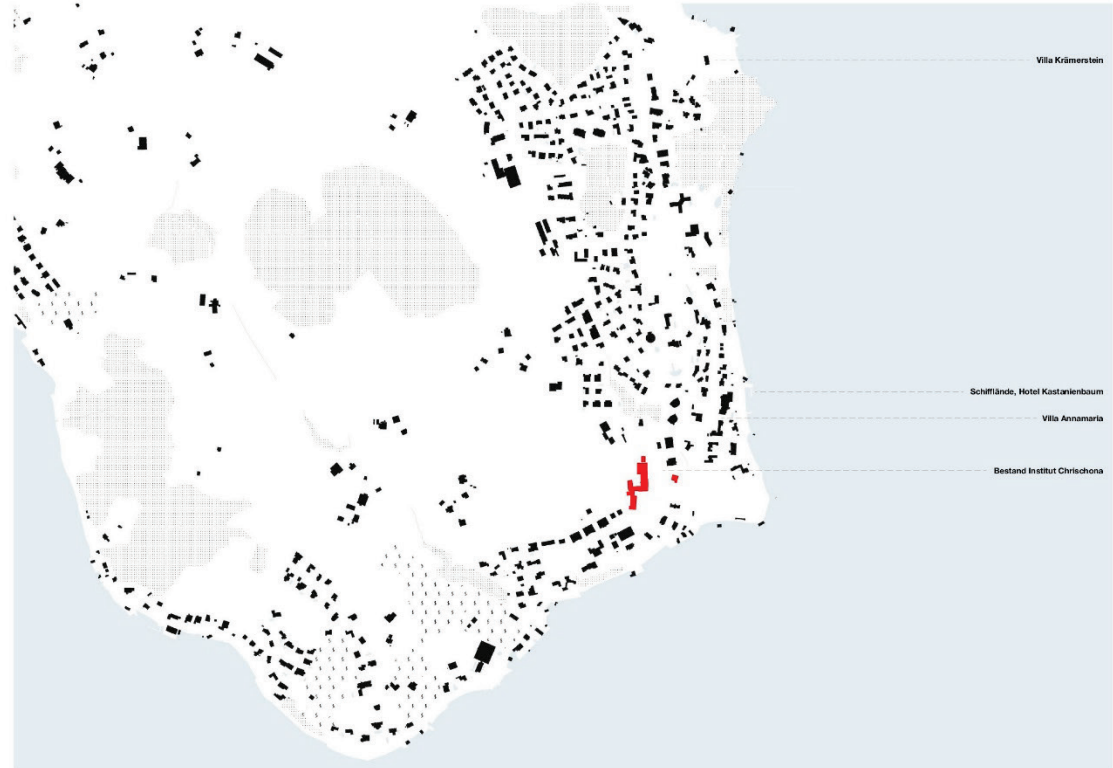
# Chrischona

## Luftbild Bestand



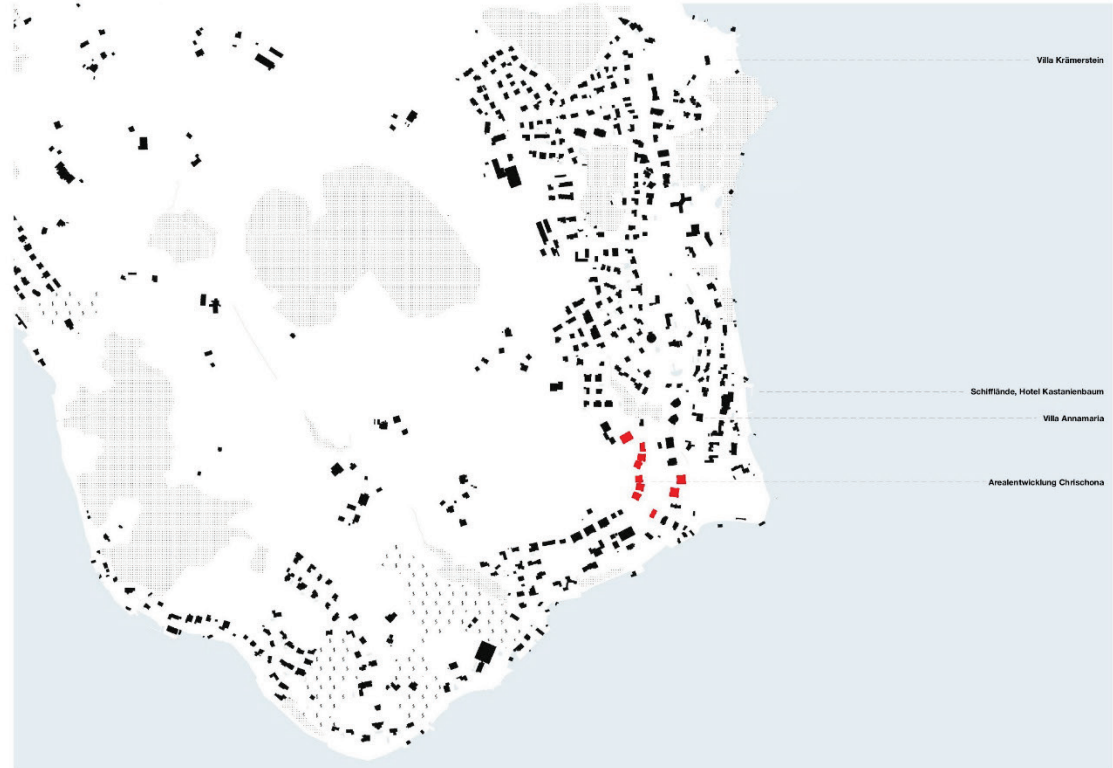
# Städtebau

## Bestehende Bebauung



# Städtebau

Neue, kleinteilige und differenzierte Bebauung



# Richtprojekt

## Situationsplan



# Richtprojekt

## Ansichten Ost



# Chrischona

mit bestehendem Bau



# Chrischona

Visualisierung  
neue Bebauung



# Seeacherweg

mit bestehendem Bau



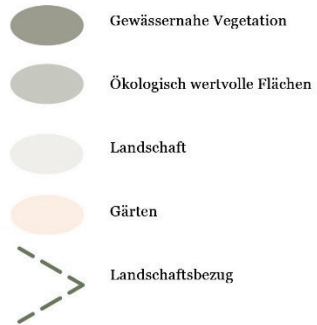
# Seeacherweg

Visualisierung:  
Aussichtskanzel und  
Seesicht








# Freiraum

## Schema mit bestehendem Bau





# Freiraum

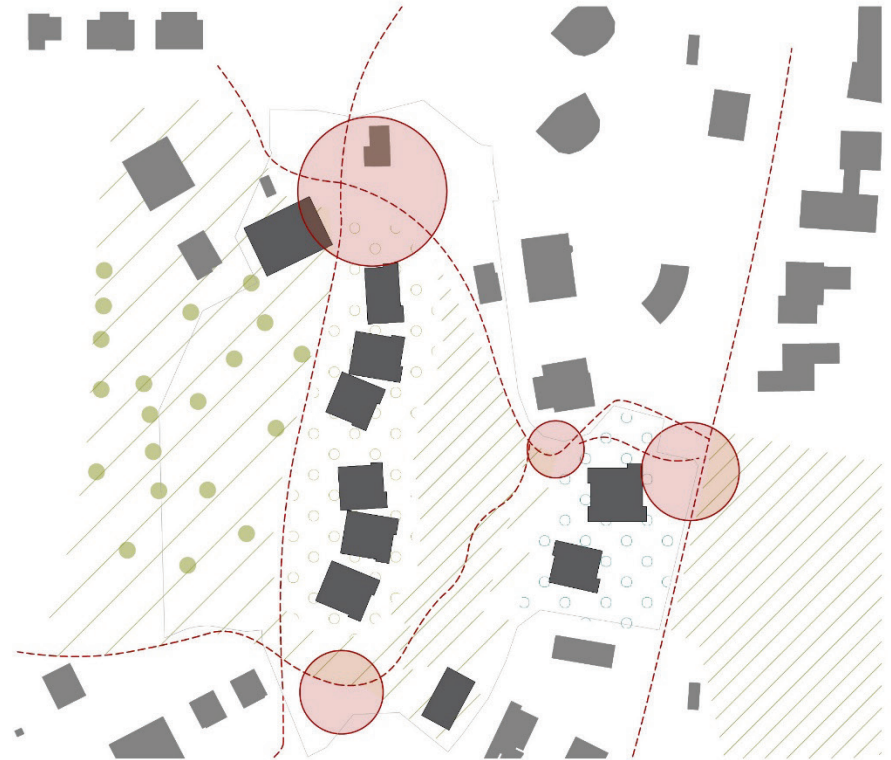
## Schema mit neuer Bebauung

-  Gewässernahe Vegetation
-  Ökologisch wertvolle Flächen
-  Landschaft
-  Gärten
-  Landschaftsbezug






# Nutzungen

-  Private Gärten (landschaftlich)
-  Private Gärten (parkähnlich)
-  Streuobstwiese
-  Weide
-  Ökologisch wertvolle Magerwiese mit Trockensteinmauern
-  Öffentlich zugängliche Attraktionspunkte und Verbindungen



# Erschliessung

-  Haupterschliessung
-  TG Einfahrt
-  Erschliessung Hauptzugänge barrierefrei
-  Erschliessung Hauptzugänge
-  Wanderwegvernetzung Neu
-  Fussgänger Nebenerschliessung Bestand
-  Veloroute Nr 9 (Secroute)
-  Kreuzungs- und Treffpunkte



# Vegetation



# Bebauung



# Gebäudetypologien

## Haus A - Gehöfthaus



Hammergut Cham - EM2N 2014

## Häuser B - Landhäuser



Ingla House Travesseres (E) - Santi Vives Arquitectura 1998

## Häuser C - Parkvillen

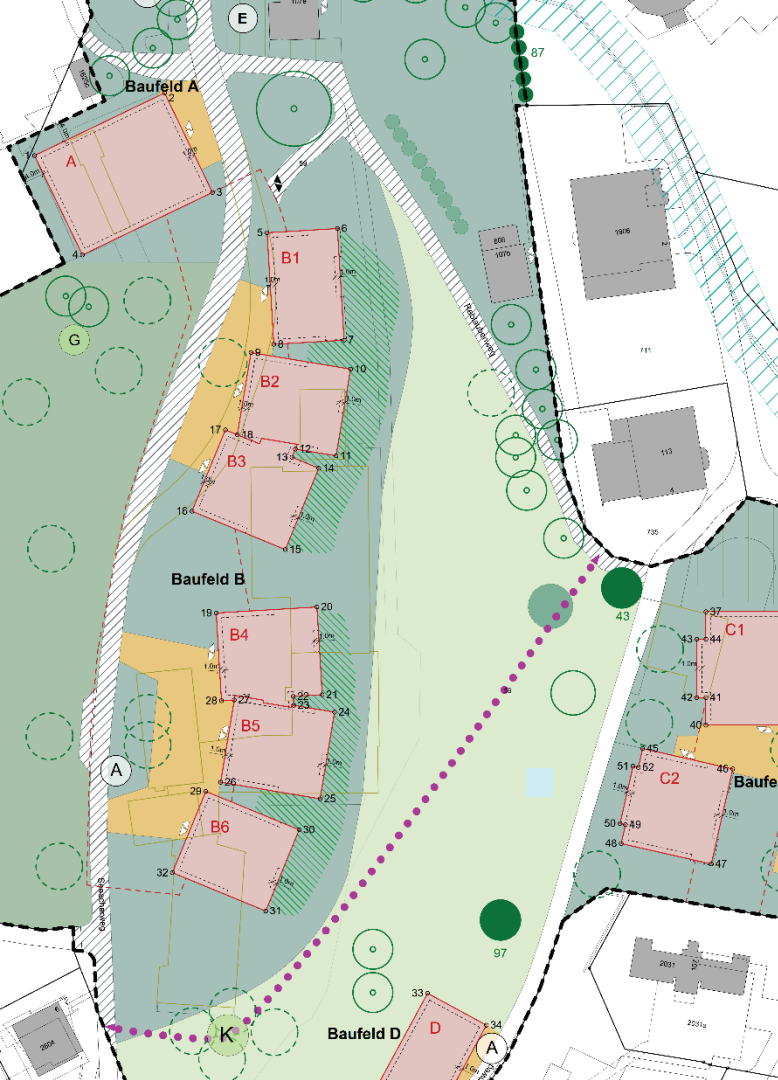


Villa Annamaria, Kastanienbaum

# Häuser B

## Visualisierung



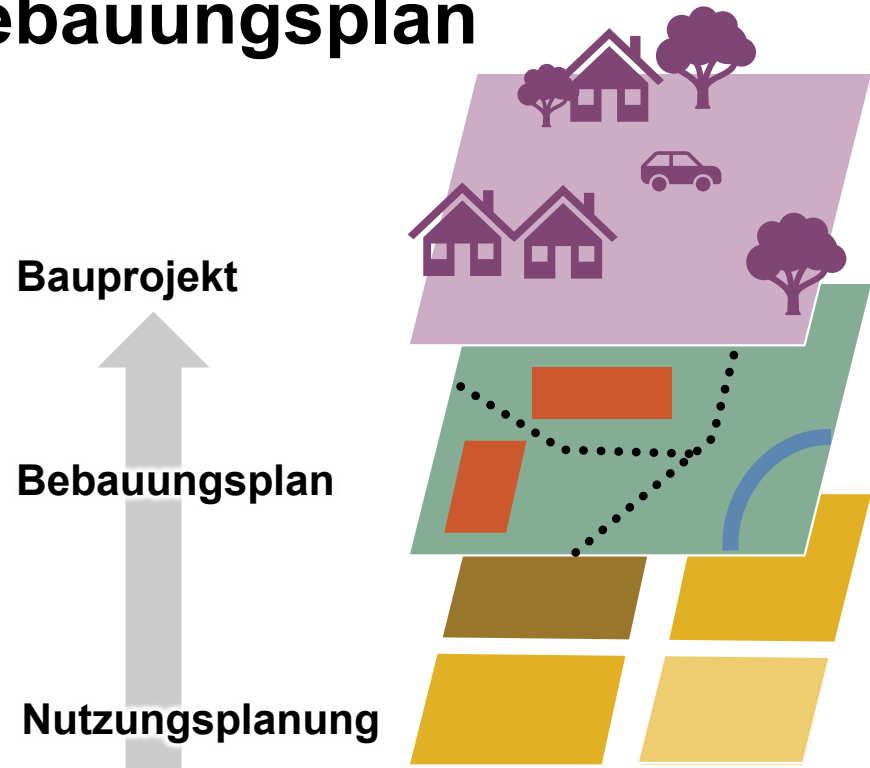


# Bebauungsplan

Giovanni Di Carlo, Metron Raumentwicklung AG

# Planungsinstrument Bebauungsplan

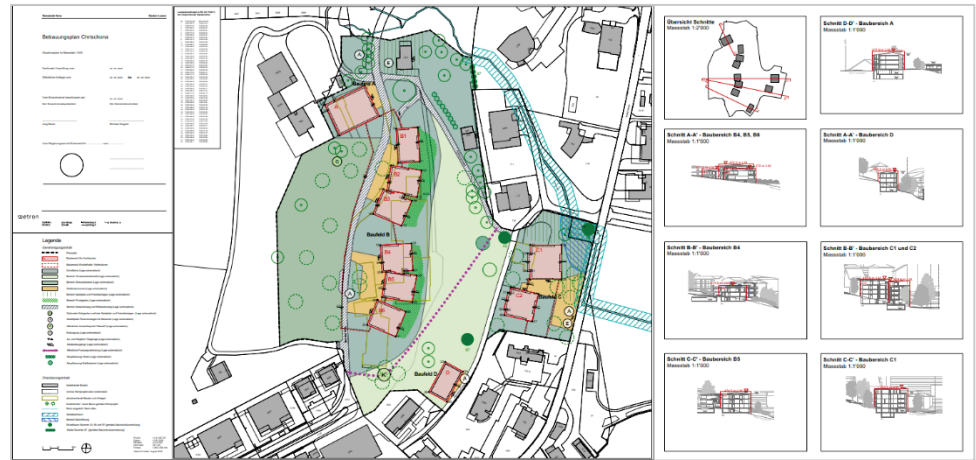
- Ein Bebauungsplan legt die **wesentlichen Elemente einer Überbauung** fest.
- Mit seinen Bestimmungen sichert er die **wichtigsten Qualitäten**, lässt aber **genügend Entwicklungsspielraum** für nachfolgende Planungen bzw. Baugesuche.
- Er **ergänzt weitere Bestimmungen**, z.B. aus der Nutzungsplanung.



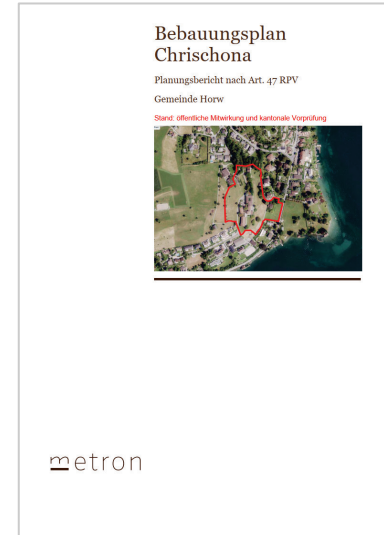
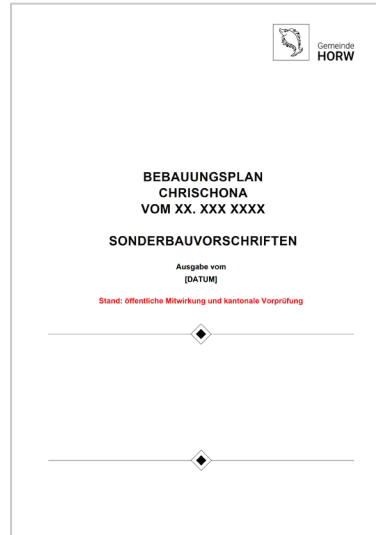
# Bebauungsplan

## Verbindliche Bestandteile

- Situationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften



Der Planungsbericht dient der **Erläuterung.**



# Bebauungsplan

Der Bebauungsplan legt in den **Sonderbauvorschriften** u.a. folgende Inhalte fest:

- Bebauung
- Freiraum
- Mobilität
- Umwelt / Nachhaltigkeit

und verortet sie räumlich im **Situationsplan**.

# Bebauungsplan

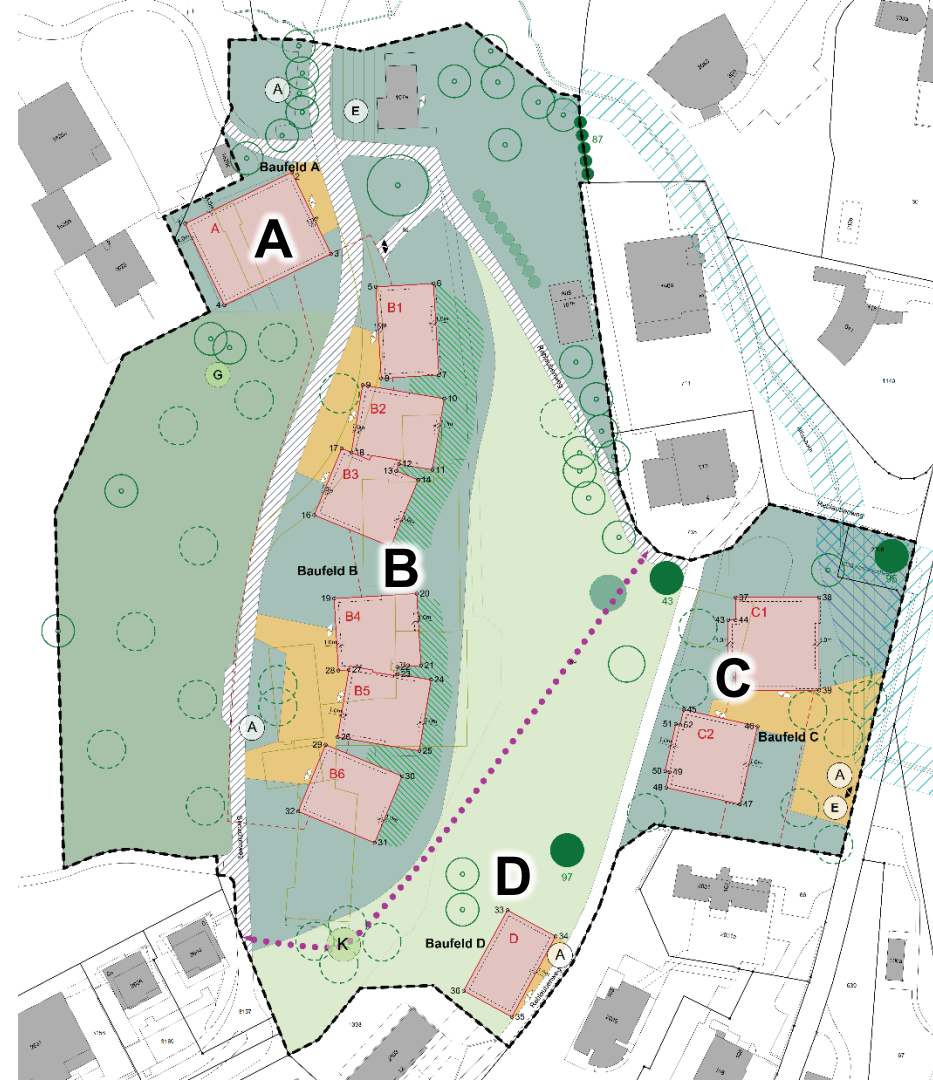
## Weitere Grundlagen

- **Richtprojekt und Gutachten ENHK**  
→ Nachweis einer qualitätsvollen Bebauung an sensibler Lage
- **Mikroklimaanalyse**  
→ Dokumentation und Sicherstellung Klimaanpassung
- **Lärmbeurteilung und Bodenschutzkonzept**  
→ Erbringung der nötigen Nachweise
- **Mobilitäts- und Erschliessungskonzept**  
→ Abstimmung Siedlung und Verkehr, Förderung einer nachhaltigen Mobilität


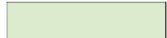

# Bebauung

Der Bebauungsplan legt die **Baufelder A bis D** sowie einen **Baubereich für Einstellhallen und Kellerräume** fest und definiert:

- Lage
- Nutzung
- Nutzungsmass
- Dachgestaltung
- Terrainveränderungen



# Freiraum

-  Grünfläche (Lage schematisch)
-  Bereich Terrassenlandschaft (Lage schematisch)
-  Bereich Streuobstwiese (Lage schematisch)

**Grünfläche** als bepflanzte Fläche mit minimaler Versiegelung

**Terrassenlandschaft** mit ökologisch wertvoller Magerwiese und Trockensteinmauern

**Streuobstwiese** mit Hochstammobstbäumen



# Freiraum



Gebäudevorzone (Lage schematisch)



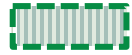
Bereich Privatgarten (Lage schematisch)

**Gebäudevorzonen** dienen der Adressbildung, sind begrünt und haben Aufenthaltsqualität

**Privatgärten** als privater Umschwung mit max. je 15m<sup>2</sup> versiegelter Fläche



# Freiraum



Bereich Spielplatz und Freizeitanlagen (Lage schematisch)



Optionaler Nutzgarten und/oder Spielplatz und Freizeitanlagen (Lage schematisch)



öffentlicher Aussichtspunkt "Känzeli" (Lage schematisch)

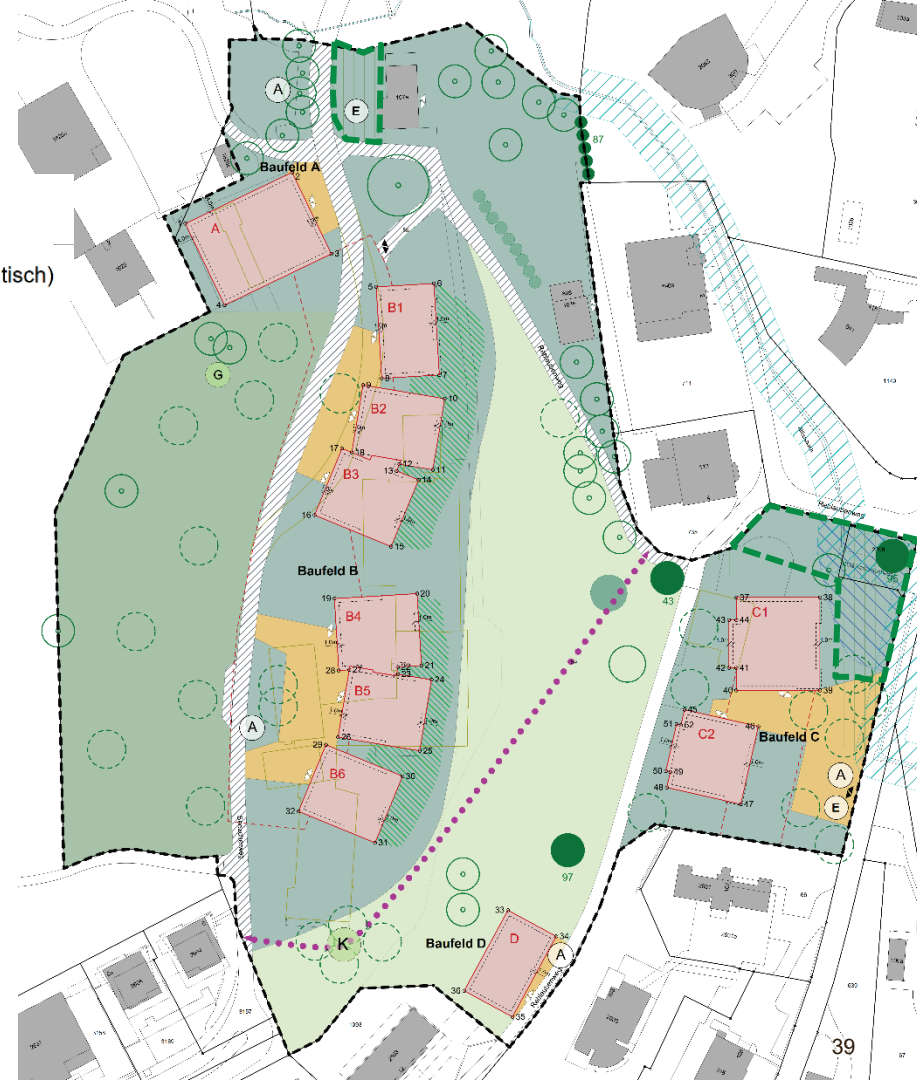


Neupflanzung Hecke (Lage schematisch)



Neupflanzung Edelkastanie (Lage schematisch)

**Spielplätze und Freizeitanlagen** im Umfang von 25% der HNF  
**Känzeli** als öffentlich zugänglicher, parkartiger Aussichtspunkt  
Optionaler **Nutzgarten** für gemeinschaftliche Nutzung  
Standorte für **Hecke** und **Edelkastanie**










# Freiraum

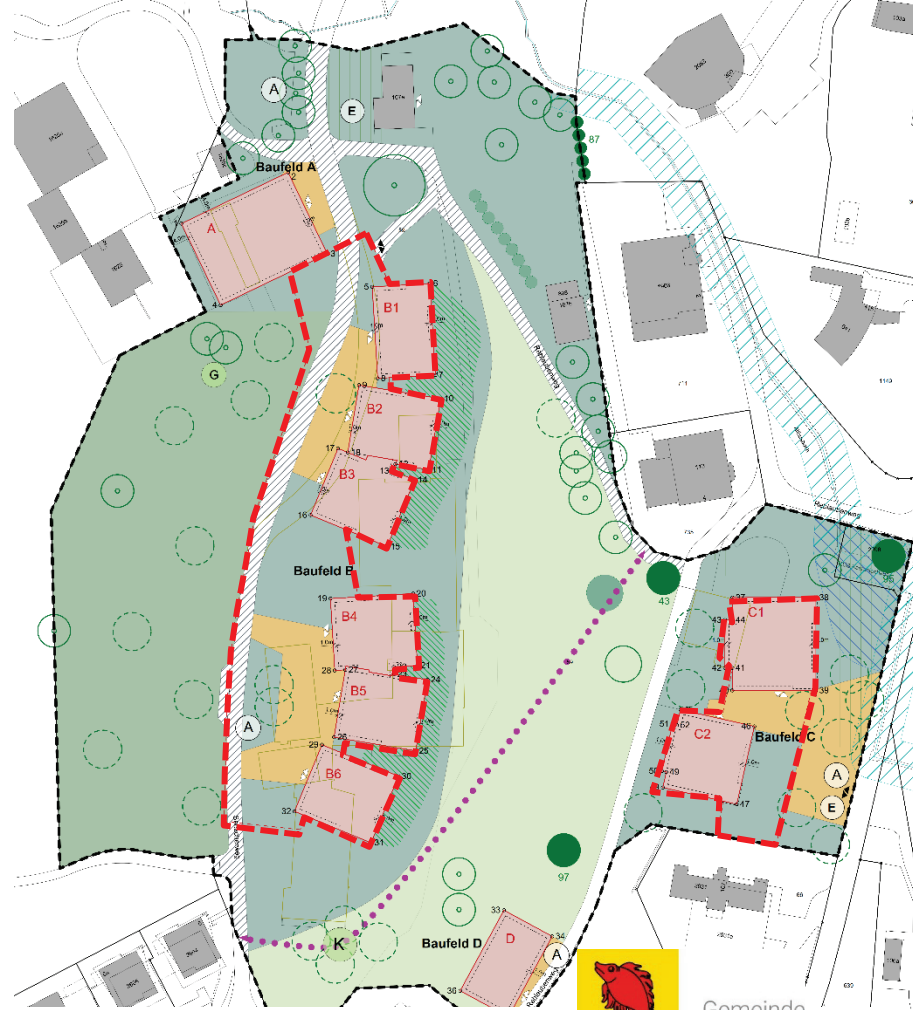
Weitere Bestimmungen, u.a.:

- Regelung der **Bepflanzung** (Biodiversitätsindex, Grösse, einheimische Pflanzenarten, Wurzelraum)
- Verknüpfung Umgebungsplan mit **mikroklimatischer Analyse**
- Geschützte **Naturobjekte**
- Sorgfältige Gestaltung von **Übergängen** zw. Nutzungsbereichen

# Mobilität

-  Baubereich Einstellhalle / Kellerräume
-  Bereich Seeacherweg und Reblaubenweg (Lage schematisch)
-  Abstellplatz Personenwagen für Besucher (Lage schematisch)
-  Entsorgung (Lage schematisch)
-  Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
-  Gebäudezugänge (Lage schematisch)
-  öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)

**Zufahrt über Seeacherweg,  
Reblaubenweg und Seestrasse**  
**Parkierung grundsätzlich unterirdisch  
(Ausnahme: Besuchende)**  
**Öff. Fusswegverbindung min. 2 m breit**



# Umwelt / Nachhaltigkeit

Aktualisierung diverser Bestimmungen, u.a.:

- Mind. 10% der Fläche ist **ökologisch wertvoll** anzulegen
- **Durchlässigkeit** für Kleintiere ist in der Freiraumgestaltung zu berücksichtigen
- **Schwammstadt**: Niederschlagswasser prioritär mindern, zurückhalten, speichern und verdunsten.
- **Energieklasse A** in Effizienz Gesamtenergie und direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen (GEAK) sowie vollständige Abdeckung Wärmebedarf Heizung und Warmwasser durch erneuerbare Energien



# Teiländerung Zonenplan A

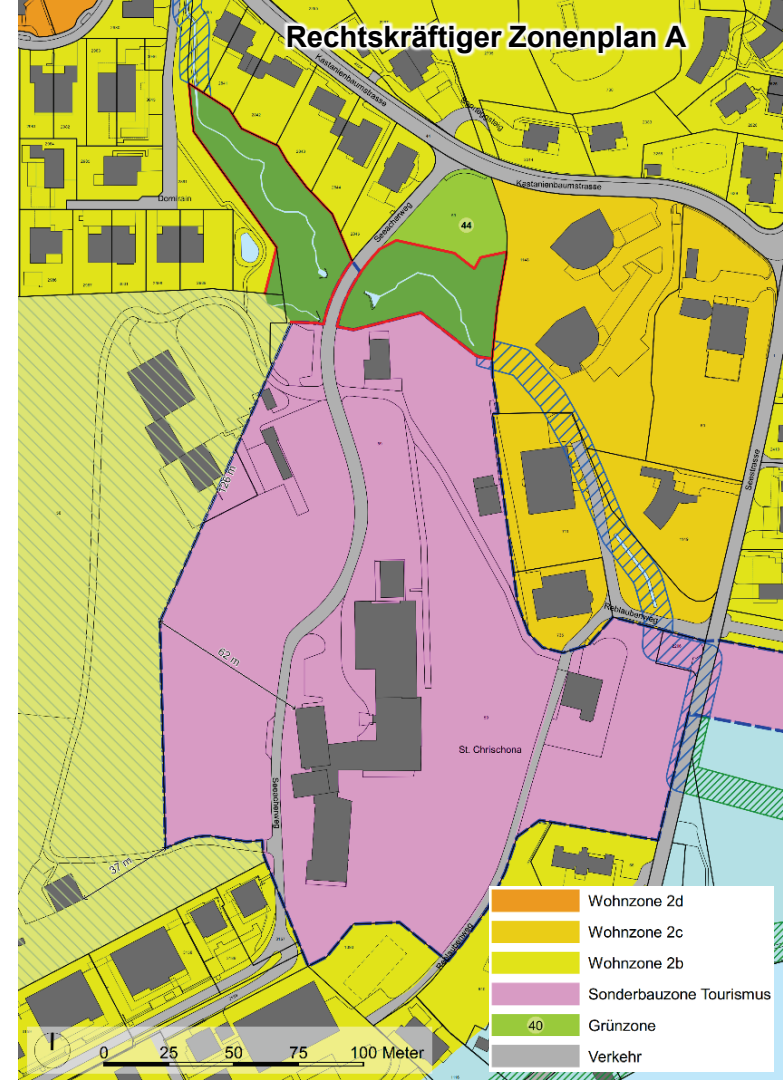
Giovanni Di Carlo, Metron Raumentwicklung AG



# Abstimmungsbedarf

Künftig ist statt einer Hotelfachschule bzw. einer touristischen Nutzung ein **hochwertiges Wohnquartier** vorgesehen.

In der rechtskräftigen Sonderbauzone Tourismus ist das jedoch nicht möglich – eine **Teiländerung des Zonenplans A** sowie des **Bau- und Zonenreglements (BZR)** ist nötig.

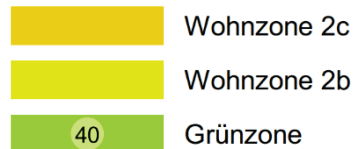


# Änderung Zonenplan A

**Wohnzonen:** Ausscheidung  
abgestimmt auf Richtprojekt  
und umgebende Zonierung

**Grünzone:** Sicherung von  
Freiräumen und Freihaltung  
der sensiblen Hanglage

**Keine Verkehrszone:**  
Genauer Strassenverlauf  
noch nicht definiert



Lebenswert. Stadtnah. Natürlich Horw!

Entwurf Änderung Zonenplan A



Nachgeführter Zonenplan nach  
Inkraftsetzung



# Änderung Zonenplan A

## Bereinigung Zonierung

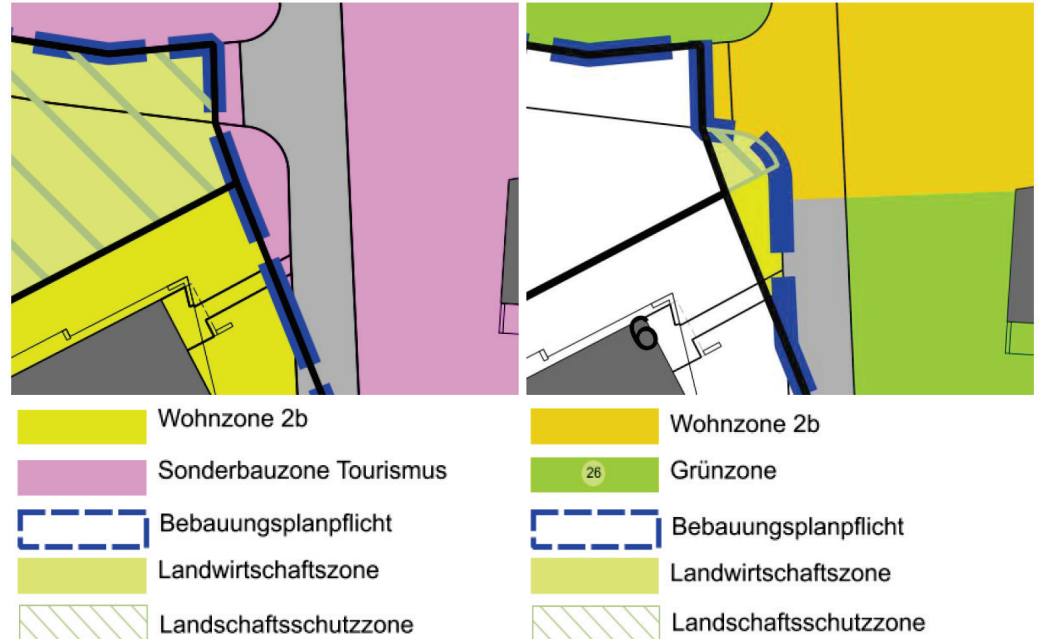
- Zuweisung von 320 m<sup>2</sup> Bauzone zur Landwirtschaftszone (Abstandsvorschriften aus USG und LRV)
- Zuweisung von 75 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone zur Bauzone für Besucher-PP



# Änderung Zonenplan A

## Entlassung aus dem Perimeter

- planerisch und funktional in keinem Zusammenhang mit dem übrigen Bebauungsplan
- Zuweisung zur angrenzenden W2b



# Anpassung BZR

- Streichung der Bestimmungen zur Sonderbauzone Tourismus Chrischona in **Art. 10 Abs. 5 BZR**
- Ergänzung der Zweckbestimmungen zu den neu eingeführten Grünzonen 78-82 in **Anhang 3 BZR**

## Zweckbestimmungen der Grünzone (Gr) (Art. 17)

Gr	78	Chrischona	Freihaltung von Bauten und Anlagen; Streuobstwiese; untergeordnete Nutzung als gemeinschaftliche Gartenanlage, Ausweichen Seeacherweg
Gr	79	Chrischona	Parkierung, Abstellplätze für Personenwagen von Besuchenden
Gr	80	Chrischona	Spielplatz und Freizeitanlagen; Entsorgung
Gr	81	Chrischona	Magerwiese ohne Bauten und Anlagen; Stützmauern und Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken; Aussichtspunkt sowie damit verbundene Freizeitanlagen und öffentlicher Fussweg
Gr	82	Chrischona	Spielplatz und Freizeitanlagen, potenzielle Bachöffnung, unterirdisches Rückhaltebecken

# Überblick Planungsinstrumente



Mit dem **Bebauungsplan** und der **Teiländerung der Nutzungsplanung** stellt die Gemeinde Horw die Weichen für die Neuentwicklung des Areals Chrischona

- Die **Teiländerung Nutzungsplanung** teilt das Gebiet in Wohn- und Grünzonen ein
- Der **Bebauungsplan** sichert die Qualitäten des Richtprojekts





# Verständnisfragen?





# Öffentliche Mitwirkung und Ausblick

Thomas Zemp, Gemeinderat Horw

# Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung dauert vom **11. Mai bis 9. Juni 2026** und steht allen offen. Sie ist formlos möglich

- Online unter <https://www.horw.ch/chrischona-mitwirkung> oder
- per Email [baudepartement@horw.ch](mailto:baudepartement@horw.ch) oder
- Schriftlich an Gemeindehausplatz 1, Postfach, 6048 Horw

Sämtliche Unterlagen sind unter <https://www.horw.ch/chrischona-mitwirkung> aufgeschaltet

# Ausblick Planungsprozess

Öffentliche Mitwirkung und  
kantonale Vorprüfung  
Frühsommer 2026

Öffentliche Auflage

Freigabe Gemeinderat &  
Beschluss Einwohnerrat

Urnenabstimmung  
Teiländerung Nutzungsplanung  
Ggf. Urnenabstimmung  
Bebauungsplan



Vielen Dank für Ihr Engagement!