



Gemeinde
HORW

BEBAUUNGSPLAN ZENTRUMSZONE BAHNHOF – TEIL WEST VOM [DATUM]

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

**Ausgabe vom
[DATUM]**

Vom Gemeinderat am 13. Mai 2026 für die
öffentliche Auflage freigegeben



I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4	
Art. 1	Bestandteile, Geltungsbereich, Zuständigkeit	4
Art. 2	Verhältnis zum übergeordneten Recht	4
Art. 3	Ziele	4
II. BEBAUUNG	5	
Art. 4	Baufelder allgemein	5
Art. 5	Baubereiche, Freihaltebereich, Baulinien, Hochparterre	5
Art. 6	Unterirdische Bauten	6
Art. 7	Dachgestaltung	6
Art. 8	Baufeld Nord	6
Art. 9	Baufeld Mitte	6
Art. 10	Baufeld Süd	7
Art. 11	Baufeld Mitte-West	7
Art. 12	Massgebendes Terrain und Terraingestaltung	7
III. FREIRÄUME	8	
Art. 13	Freiräume allgemein	8
Art. 14	Nutzungsbereiche im Freiraum	8
Art. 15	Spielplätze und Freizeitanlagen	9
Art. 16	Umgebungsplan für das Baufeld Nord	9
Art. 17	Umgebungsplan für das Baufeld Mitte	9
Art. 18	Umgebungsplan für das Baufeld Süd	9
Art. 19	Umgebungsplan für das Baufeld Mitte-West	9
Art. 20	Bepflanzung	10
Art. 21	Naturobjekte	10
IV. MOBILITÄT	10	
Art. 22	Erschliessung / Verkehr	10
Art. 23	Parkierung	11
Art. 24	Sicherung der Mobilität	11
Art. 25	Fussverkehr	11
V. UMWELT / NACHHALTIGKEIT	11	
Art. 26	Lärmimmissionsschutz	11
Art. 27	Ver- und Entsorgung	12
Art. 28	Ökologische Nachhaltigkeit	12
Art. 29	Energie	12
Art. 30	Grundwasserschutz	12

Art. 31	Bodenschutz	13
VI. GESAMTGESTALTUNG / ETAPPIERUNG		13
<hr/>		
Art. 32	Gestaltungsqualität und Qualitätssicherung	13
Art. 33	Etappierung	13
VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN		13
<hr/>		
Art. 34	Beiträge an Infrastrukturanlagen	13
Art. 35	Ausnahmen	13
Art. 36	Inkrafttreten	14
Art. 37	Übergangsbestimmungen	14
EINLAGE		15
<hr/>		
	Situationsplan verkleinert (siehe Separatdruck)	15

Der Einwohnerrat von Horw beschliesst

- gestützt auf § 17 Abs. 1 Ziff. a und 65 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989¹
- gestützt auf Art. 9 lit. i und Art. 30 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung Horw vom 25. November 2007²
- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. XX des Gemeinderates Horw vom XX. XXX 202X

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Bestandteile, Geltungsbereich, Zuständigkeit

1 Verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof – Teil West bilden die nachfolgenden Sonderbauvorschriften mit dem dazugehörigen Situationsplan M 1:1'000.

2 Wegweisende Grundlagen sind:

- das Richtprojekt Baufelder Mitte-West / Süd inkl. Plan Richtprojekt vom 13. April 2026,
- das Freiraumkonzept Baufelder Mitte-West / Süd inkl. Plan Richtprojekt Freiraumkonzept vom 13. April 2026,
- die Klimaanalyse vom 10. November 2023,
- das Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 23. Dezember 2024,
- das Bodenschutzkonzept vom 29. August 2024,
- die Lärmbeurteilung vom 4. September 2024,
- das Entwässerungskonzept, Factsheet vom 15. Januar 2026.

3 Der Planungsbericht dient als Beurteilungsgrundlage für Baugesuche und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Baubauungsplans.

4 Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan M 1:1'000 bezeichneten Bebauungsplanperimeter.

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

1 Soweit der Bebauungsplan nichts anderes regelt, gelten das Bau- und Zonenreglement (BZR) und die Zonenpläne A und B (ZP A, ZP B).

2 Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleiben vorbehalten.

Art. 3 Ziele

1 Der Bebauungsplan regelt die Rahmenbedingungen für die Realisierung eines modernen, lebendigen Stadtteils mit hoher Lebensqualität.

2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche Qualität aller Bauten,
- gestalterische Bezugnahme auf die industrielle Vergangenheit des Areals und die Historie der Ziegelei,
- hohe Nutzungsqualität in Bezug auf die Gesamtsiedlung sowie innerhalb der einzelnen Baufelder,
- Schaffung der Rahmenbedingungen für die Realisierung eines attraktiven, dichten und klimaangepassten Quartiers mit gemischten Nutzungen für Wohnen, Dienstleistungen und Arbeit, welches in Etappen realisiert werden kann,
- ökologisch wertvolle und gut vernetzte sowie hinsichtlich Nutzung und Gestaltung überdurchschnittliche Qualität der Aussenräume,
- Definition der Erschliessung und der gemeinsamen Infrastruktur,

¹ SRL Nr. 735

² Nr. 100

- Zuordnen der Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV), wo abweichend vom BZR sowie Erfüllen der Lärmschutzanforderung,
- nachhaltig ausgerichtete Realisierung der Bauten und der Aussenräume hinsichtlich Ökologie sowie Erstellungs- und Betriebsenergie.

II. BEBAUUNG

Art. 4 Baufelder allgemein

1 Mit den Baufeldern wird die Fläche innerhalb des Bebauungsplanperimeters in etappierbare Realisierungseinheiten unterteilt.

2 Es werden folgende Baufelder ausgewiesen:

- Baufeld Nord, zwischen der Ringstrasse und dem Steinibach,
- Baufeld Mitte, im Osten des Gebiets zwischen dem Steinibachweg und der Strasse Sternenried,
- Baufeld Mitte-West, im Westen des Gebiets zwischen dem Steinibachweg und der Strasse Sternenried,
- Baufeld Süd, südlich der Strasse Sternenried.

3 Städtebauliche Anforderungen und Nutzungsbestimmungen werden pro Baufeld separat geregelt. Innerhalb der Baufelder können die Nutzungsbestimmungen einzelner Baubereiche unterschiedlich geregelt sein.

4 Nicht zulässig sind Wohnungen, die regelmässig befristet für weniger als drei Monate gewerblich zur Verfügung gestellt werden und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) nutzt.

5 Sämtliche Bauten und Anlagen müssen nutzungsabhängig der jeweiligen Kategorie der Norm SIA 500 entsprechend hindernisfrei zugänglich und benutzbar sein.

Art. 5 Baubereiche, Freihaltebereich, Baulinien, Hochparterre

1 Innerhalb der Baufelder werden Baubereiche mit den zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen und den maximalen Gesamthöhen definiert.

2 Die Baubereiche werden durch Baulinien begrenzt. Dabei wird zwischen Normalbaulinien und Baulinien mit Anordnungsbereich differenziert. Die Baulinien gelten für alle Geschosse.

3 Von Normalbaulinien darf innerhalb des Baubereichs abgewichen werden.

4 Von Baulinien mit Anordnungsbereich darf innerhalb des Baubereichs abgewichen werden. Zusätzlich darf die Fassadenflucht den Baubereich um maximal 1.5 m überschreiten. Die jeweils festgelegte anrechenbare Gebäudefläche darf dadurch nicht vergrössert werden.

5 Der Freihaltebereich zwischen den Baubereichen MW1 und MW2 ist mit einer minimalen Breite von 11.00 m von oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Davon ausgenommen ist der öffentliche Fussweg.

6 Innerhalb und ausserhalb der Baubereiche sind Erschliessungsanlagen gemäss Art. 22 und Art. 23, Veloabstellplätze als Kurzzeitabstellplätze, unterirdische Entsorgungsstellen und Elemente der Freiraumgestaltung zulässig, sofern sie sich gut in die stadträumliche Umgebungsgestaltung einpassen. Ebenfalls zulässig sind eine See-Energie-Unterzentrale sowie Trafostationen, sofern dies aus betrieblichen oder technischen Gründen erforderlich ist.

7 Kleinbauten sind ausserhalb der Baubereiche im Zusammenhang mit Freiraumnutzungen, wenn sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen, zulässig, sofern sie sich gut in die stadträumliche Umgebungsgestaltung einpassen.

8 Die Erfüllung der Anforderungen an die gute Einpassung der Elemente gemäss Abs. 6 und 7 sind im Umgebungsplan, Stand Baueingabe, aufzuzeigen.

9 Als Hochparterre wird das erste oberirdische Geschoss qualifiziert, wenn dieses mindestens 1.00 m über dem neu gestalteten Terrain liegt.

Art. 6 Unterirdische Bauten

1 Unterirdische Bauten dürfen die Baulinien für unterirdische Bauten nicht überschreiten. Unterverbaubauten sind nicht zulässig.

2 Abweichend von Abs. 1 darf der östliche Abschluss der unterirdischen Parkierungsanlage zwischen den Baubereichen MW2 und MW3 maximal 1.50 m über das massgebende oder tiefergelegte Terrain hinausragen. Darüber hinausgehende Geländer und Brüstungen sind zulässig.

3 Unterirdische Bauten sind im Bereich der Grünflächen mit einer Überdeckung aus durchwurzelbarem Substrat von mindestens 0.50 m ins Terrain zu integrieren.

4 Die Zufahrtsrampen zu den Einstellhallen sind in die Gebäude zu integrieren.

Art. 7 Dachgestaltung

1 Im ganzen Bebauungsplanperimeter sind zwingend Flachdächer zu erstellen. Ausgenommen von den Bestimmungen sind die zu erhaltende Gebäude an der Strasse Sternenried und Kleinbauten gemäss Art. 5 Abs. 7.

2 Nicht begehbare Dachflächen dienen der Retention von Regenwasser und zusätzlich als Standort für die Energiegewinnung. Sie sind ökologisch wertvoll zu begrünen und als Teil des Kaskadenprinzips der Retention auszubilden.

3 Technisch bedingte Aufbauten für Haustechnik sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten Lift-, Lüftungs-, Energieanlagen und dergleichen. Technisch notwendige Aufbauten zur Erschliessung der Flachdächer sind zulässig.

Art. 8 Baufeld Nord

1 Das Baufeld Nord beinhaltet den Baubereich N2.

2 Die maximale anrechenbare Gebäudefläche im Baubereich N2 beträgt 2'699 m².

3 Für den Baubereich N2 beträgt die maximale Gesamthöhe 20 m. Es sind 6 oberirdische Geschosse zulässig.

4 Vorspringende Gebäudeteile sind nur als Vordächer zulässig.

5 Der minimale Anteil für Dienstleistungen, Büro, Gewerbe, Kultur und dergleichen beträgt 5 % der realisierten Hauptnutzfläche gemäss PBV.

6 Es sind Verkaufsflächen bis 750 m² Nettogröße gemäss PBG zulässig.

7 Wohnnutzungen sind zur Südseite hin nur im Hochparterre und darüber und gegen die Ringstrasse hin nur im zweiten oberirdischen Geschoss und darüber zulässig.

Art. 9 Baufeld Mitte

1 Das Baufeld Mitte beinhaltet die Baubereiche M1, M2 und M7.

2 Die maximale anrechenbare Gebäudefläche im Baubereich M1 beträgt 990 m², im Baubereich M2 338 m² und im Baubereich M7 684 m².

3 Die maximale Gesamthöhe beträgt für alle Baubereiche 26 m. Es sind 8 oberirdische Geschosse zulässig.

4 Vorspringende Gebäudeteile sind nur als Vordächer zulässig.

5 Im ersten oberirdischen Geschoss sind mindestens 25 % der anrechenbaren Gebäudefläche für gemeinschaftliche Nutzungen wie Veloräume, Waschküchen, Hobbyräume, Ateliers, Gemeinschaftsräume und dergleichen festzulegen.

6 Der minimale Anteil für Dienstleistungen, Büro, Gewerbe und dergleichen beträgt 5 % der realisierten Hauptnutzfläche gemäss PBV. Es sind Verkaufsflächen bis 300 m² Nettfläche gemäss PBG zulässig.

7 Wohnnutzungen sind im ersten oberirdischen Geschoss nur zulässig, wenn dieses als Hochparterre erstellt wird.

Art. 10 Baufeld Süd

1 Das Baufeld Süd beinhaltet die Baubereiche S1 und S2.

2 Die maximale anrechenbare Gebäudefläche im Baubereich S1 beträgt 1'360 m² und im Baubereich S2 850 m².

3 Die maximale Gesamthöhe beträgt für den Baubereich S1 23.5 m und für den Baubereich S2 30 m. Es sind maximal 6 oberirdische Geschosse im Baubereich S1 und maximal 9 oberirdische Geschosse im Baubereich S2 zulässig.

4 Im Baubereich S2 sind im ersten oberirdischen Geschoss mindestens 40% der anrechenbaren Gebäudefläche für Dienstleistungen, Büro, Gewerbe, Kultur und dergleichen zu realisieren. Verkaufsflächen sind bis 300 m² Nettfläche gemäss PBG zulässig. Auf der verbleibenden anrechenbaren Gebäudefläche sind gemeinschaftliche Nutzungen zu realisieren.

5 Im Baubereich S1 oder S2 ist an geeigneter Lage ein Gemeinschaftsraum von mindestens 80 m² Geschossfläche (inkl. Teeküche und WC) sowie eine zentrale Paketstelle zu realisieren.

6 Das ehemalige Verwaltungsgebäude (Gebäude Nr. 253) ist in seinem Charakter zu erhalten. Es sind gewerbliche, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen zulässig. Die Umgebungsgestaltung hat der Nutzung des Gebäudes Rechnung zu tragen. Bei baulichen Massnahmen ist die kommunale denkmalpflegerische Baubegleitung beizuziehen.

Art. 11 Baufeld Mitte-West

1 Das Baufeld Mitte-West beinhaltet die Baubereiche MW1, MW2 und MW3.

2 Die maximale anrechenbare Gebäudefläche im Baubereich MW1 beträgt 695 m², im Baubereich MW2 1'360 m² und im Baubereich MW3 660 m².

3 Die maximale Gesamthöhe beträgt für den Baubereich MW1 25.5 m, für den Baubereich MW2 21.5 m und für den Baubereich MW3 30 m. Es sind maximal 7 oberirdische Geschosse im Baubereich MW1, maximal 6 oberirdische Geschosse im Baubereich MW2 und maximal 9 oberirdische Geschosse im Baubereich MW3 zulässig.

4 Im Baubereich MW3 sind im ersten oberirdischen Geschoss mindestens 40% der anrechenbaren Gebäudefläche für Dienstleistungen, Büro, Gewerbe, Kultur und dergleichen zu realisieren. Verkaufsflächen sind bis 300 m² Nettfläche gemäss PBG zulässig. Auf der verbleibenden anrechenbaren Gebäudefläche sind gemeinschaftliche Nutzungen zu realisieren.

5 Im Baubereich MW1, MW2 oder MW3 ist an geeigneter Lage ein Gemeinschaftsraum von mindestens 80 m² Geschossfläche (inkl. Teeküche und WC) sowie eine zentrale Paketstelle zu realisieren.

6 Die ehemalige Seilbahnstation (Gebäude Nr. 253a) ist in ihrem Charakter zu erhalten. Es sind gewerbliche, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen zulässig. Eine umfassende Sanierung zur Warmnutzung ist unter Wahrung des Charakters des Gebäudes zulässig. Die Umgebungsgestaltung hat der Nutzung des Gebäudes Rechnung zu tragen. Bei baulichen Massnahmen ist die kommunale denkmalpflegerische Baubegleitung beizuziehen.

Art. 12 Massgebendes Terrain und Terraingestaltung

1 Die im Situationsplan dargestellten Höhenkoten massgebendes Terrain legen das massgebende Terrain für jeden Baubereich in den Baufeldern Mitte-West und Süd fest.

2 Für die Terraingestaltung in den Baufeldern Mitte-West und Süd gelten die im Situationsplan dargestellten Richtkoten Freiraum. Sie dürfen um max. 50 cm verändert werden. Dabei ist eine harmonische Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen. Der Oberflächenabfluss

von Niederschlagswasser und das daraus resultierende Schadenpotenzial für die eigene und benachbarte Parzellen sind zu berücksichtigen.

3 Das massgebende Terrain der Ziegeleimatte sowie westlich und nördlich des Baubereichs MW2 wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

III. FREIRÄUME

Art. 13 Freiräume allgemein

1 Es ist ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot zu erstellen. Die Übergänge zwischen Freiräumen und Baufeldern sind zu koordinieren und sorgfältig zu gestalten. Dies gilt auch für die Übergänge vom Bebauungsplanperimeter zu den Nachbarparzellen.

2 Die Planung der Nutzungsbereiche im Freiraum gemäss Art. 14 ff erfolgt in Umgebungsplänen. Pro Baufeld ist maximal ein Umgebungsplan einzureichen. Die Umgebungspläne zeigen auf, wie insbesondere die Beläge, die Ausstattungen, die Beleuchtung und die Bepflanzung der Freiräume gestaltet werden. Die Freiräume sollen durchgängig sein. Begrenzungen durch Zäune und dergleichen sind zu vermeiden.

3 Grösse und Ausgestaltung der Spielplätze und Freizeitanlagen, Massnahmen zu den ökologisch wertvollen Flächen, der Umsetzung der Vernetzungsachse und der Entwässerung sowie der Umgang mit den Naturobjekten sind im Rahmen der einzelnen Baueingaben im Umgebungsplan nachzuweisen. Betrieb, Unterhalt und ein periodisches Controlling der Freiräume und der Spielplätze und Freizeitanlagen sowie die dazu erforderliche Organisation sind verbindlich im jeweiligen Umgebungsplan zu regeln.

Art. 14 Nutzungsbereiche im Freiraum

1 Die Freiräume sind aufgeteilt in Grünflächen, Bereich Steinibachpark, übrige Aussenflächen und öffentliche Plätze / Wege. Die Grünflächen sind teilweise mit einem Bereich für Privatgärten überlagert.

2 Die Grünflächen sind als bepflanzte Wiesen- und Rasenflächen auszugestalten und nehmen Spiel- und Freizeitanlagen für Bewohnende und Besuchende auf. Begrünungsfähige, befestigte Flächen wie Kies- oder Mergelbeläge sind auf das Minimum zu beschränken. Versiegelte Flächen sind nur in begründeten Fällen zulässig. Die Grünflächen dürfen anders angeordnet, nicht aber verkleinert werden.

3 Der Bereich Steinibachpark ist als Park- und Gewässerraum zu unterhalten und im Erhalt sicherzustellen.

4 Die übrigen Aussenflächen dürfen anders angeordnet und verkleinert, nicht aber vergrössert werden. Sie dürfen als befestigte Flächen erstellt werden. Die befestigten Flächen sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist, wasserdurchlässig auszuführen. Befestigte Flächen sind über die Schulter in offene Regenwasserführungen zu entwässern.

5 Der Bereich öffentlicher Platz / Wege umfasst den Sternenriedplatz und wichtige Fuss- und Veloverkehrsverbindungen als Zubringer (Brünigweg, Hochschulpromenade, Steinibachweg). Zulässig sind damit in Zusammenhang stehende Bauten und Anlagen sowie Grünflächen, Spielplätze und Freizeitanlagen.

6 Im Bereich für Privatgärten dürfen Privatgärten für die angrenzenden Wohnbereiche angelegt werden und haben an diese anzugrenzen. Die Flächen dürfen nicht vergrössert und dürfen zu maximal 5% versiegelt werden.

7 In allen Nutzungsbereichen sind Massnahmen zur Retention, Verdunstung und Versickerung sowie weitere Baumpflanzungen und Massnahmen zu den ökologisch wertvollen Flächen zulässig.

Art. 15 Spielplätze und Freizeitanlagen

1 Für die Bewohnerinnen und Bewohner sind in den Grünflächen Spielplätze und Freizeitanlagen nach § 158 Abs. 1 PBG zu erstellen. Ihre Grösse hat mindestens 25% der realisierten Hauptnutzfläche Wohnen zu betragen.

2 Im Perimeter des Bebauungsplans sind öffentliche Spielplätze und Freizeitanlagen zu realisieren. Die konkrete Lage und Gestaltung werden mit der Gemeinde festgelegt.

3 An die Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss Abs. 1 werden gemeinschaftlich genutzte Dachflächen sowie die öffentlichen Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss Abs. 2 angerechnet.

4 Die Spielplätze und Freizeitanlagen müssen den unterschiedlichen Altersgruppen gerecht werden. Sie sind mit der notwendigen Infrastruktur wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräten, Schattenspendern und dergleichen auszugestalten.

5 Eine Reduktion der Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss Abs. 1 durch Leistung einer Ersatzabgabe nach § 159 PBG ist nur im Baufeld Nord zulässig.

Art. 16 Umgebungsplan für das Baufeld Nord

1 Der Umgebungsplan ist mit der ersten Baueingabe einzureichen. Der Aussenraum ist dauerhaft gemäss Umgebungsplan zu betreiben und zu pflegen.

2 Im Bereich Raumsicherung Ringstrasse darf die Umgebungsgestaltung gemäss den Anforderungen des Strassenprojekts verändert werden.

Art. 17 Umgebungsplan für das Baufeld Mitte

1 Der Umgebungsplan ist mit der ersten Baueingabe einzureichen. Der Aussenraum ist dauerhaft gemäss Umgebungsplan zu betreiben und zu pflegen.

2 Die Spielplätze und Freizeitanlagen sind zentral zwischen den Baubereichen M1, M2 und M7 anzuordnen. Sie sind angemessen mit Elementen für Spiel und Aufenthalt sowie für gemeinschaftlichen Nutzungen, wie Urban Gardening, zu belegen.

Art. 18 Umgebungsplan für das Baufeld Süd

1 Der Umgebungsplan ist basierend auf dem Freiraumkonzept mit der ersten Baueingabe einzureichen.

2 Die Nutzungsbereiche sind wie folgt zu differenzieren:

- Die **Eichenmatte** ist als grosszügiger, nutzungsoffener Freiraum zu gestalten und mit Baumpflanzungen zu ergänzen. Sie ist angemessen mit Elementen für Spiel und Aufenthalt zu belegen.
- Der **Baumhain** ist als dicht bepflanzter Baubereich und naturnaher Übergang zum Campus zu gestalten. Er kann untergeordnet mit einfachen Mitteln als Spielwelt und/oder Aufenthaltsort genutzt werden.

3 Die Gestaltung des Freiraums und die Terraingestaltung zwischen dem südlich des Baubereichs S2 gelegenen Bereich und dem Campusplatz sind aufeinander abzustimmen.

Art. 19 Umgebungsplan für das Baufeld Mitte-West

1 Der Umgebungsplan ist basierend auf dem Freiraumkonzept mit der ersten Baueingabe einzureichen.

2 Die Nutzungsbereiche sind wie folgt zu differenzieren:

- Die **Ziegeleimatte** ist als grosszügige, nutzungsoffene und naturnahe Siedlungswiese zu gestalten und mit Baumpflanzungen zu ergänzen. Sie ist angemessen mit Elementen für Spiel und Aufenthalt zu belegen.
- Der **Werkstatthof** dient dem Aufenthalt und/oder dem Spiel. Er ist angemessen mit Elementen für Aufenthalt und/oder Spiel zu belegen sowie mit lichtem Baumdach zu gestalten.

Nutzungen, die im Zusammenhang mit den Nutzungen in der ehemaligen Seilbahnstation stehen, sind zulässig.

Art. 20 Bepflanzung

1 Die Bepflanzung mit Bäumen richtet sich in Lage und Anzahl (Richtwert) nach dem Freiraumkonzept. Die konkrete Anordnung wird in den Umgebungsplänen, Stand Baueingabe, festgelegt. Weichen die Umgebungspläne hinsichtlich des Baumbestands, der Baumkronenfläche sowie der Anordnung und Dimensionierung der Nutzungsbereiche wesentlich vom Freiraumkonzept ab, kann der Gemeinderat den Nachweis einer gleichbleibenden oder verringerten Wärmebelastung mit einer mikroklimatischen Analyse verlangen.

2 Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Ausnahmen sind möglich, wenn wesentliche Vorteile bezüglich Klimaanpassung bestehen und es keine einheimischen Alternativen gibt.

3 Neu gepflanzte Bäume haben von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung zu treten und sind in entsprechender Grösse zu pflanzen. Entlang der Strasse Sternenried haben sie eine minimale Stammhöhe von 2.50 m aufzuweisen. Es sind unterschiedliche Baumarten zu pflanzen, wobei auf eine ausgewogene Mischung von grossen und kleineren Bäumen zu achten ist. Die vorgesehenen Stammumfänge sind im Umgebungsplan, Stand Baueingabe, zu vermerken.

4 Neue hochstämmige Bäume haben mindestens den Biodiversitätsindex von 3.0 (SWILD, Dezember 2021) zu erreichen.

5 Für Baumpflanzungen sind Pflanzgruben mit ausreichend Wurzelraum zu erstellen. Die Baumscheiben sind naturnah mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

6 Können bestehende oder neu gepflanzte Bäume innerhalb des Bebauungsplanperimeters nicht erhalten werden oder sind diese abgegangen, sind sie ökologisch gleichwertig zu ersetzen.

7 Invasive gebietsfremde Pflanzen sind verboten und zu bekämpfen.

Art. 21 Naturobjekte

1 Die Eichengruppe (Naturobjekt Nr. 2), die Eiche (Naturobjekt Nr. 3) und die Uferbestockung des Steinibachs (Naturobjekt Nr. 85) sind nach den Vorgaben der kommunalen Naturschutzverordnung zu erhalten.

2 Für den Einzelbaum (Naturobjekt Nr. 56) sind Ersatz- und Ergänzungspflanzungen an einem geeigneten Standort in der Nähe des ursprünglichen Standorts vorzusehen.

3 Für die Naturobjekte Nrn. 2, 3 und 85 sind mit dem Baugesuch Massnahmen zum Schutz während der Bauphase aufzuzeigen.

4 Für die Umsetzung und Gestaltung der Ersatzmassnahmen ist eine Fachperson beizuziehen.

IV. MOBILITÄT

Art. 22 Erschliessung / Verkehr

1 Die Bereiche der Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen und der privaten Abstellplätze für Personenwagen für Besuchende und Kunden sind mit den Signaturen gemäss Plan verbindlich festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind in begründeten Fällen zulässig.

2 Die Zufahrten für den Warenumsschlag sind im Umgebungsplan, Stand Baueingabe, aufzuzeigen. Diese sind möglichst direkt ab den Erschliessungsstrassen zu führen.

3 Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 sind so zu erstellen, dass die negativen Auswirkungen auf die zentrale Fuss- und Veloverkehrsverbindung entlang der Strasse Sternenried minimiert werden.

4 Die Anzahl öffentlicher Abstellplätze auf der Strasse Sternenried ist zu erhalten.

Art. 23 Parkierung

1 Die Anzahl der erforderlichen beziehungsweise zulässigen Abstellplätze für Personenwagen und Zweiradfahrzeuge für Bewohnende, Beschäftigte, Besuchende und Kunden richtet sich nach dem gültigen Reglement über die Abstellplätze auf privatem Grund (Parkplatzreglement). Sie wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren verbindlich festgelegt.

2 Unterirdische Parkieranlagen sind bedarfsgerecht mit Ladestationen für elektrische Personenwagen gemäss PBV auszustatten.

3 Oberirdische Abstellplätze für Personenwagen sind lediglich für Besucherinnen und Besucher, Kundinnen und Kunden sowie für Carsharing-Angebote zulässig. In den Baufeldern Mitte, Mitte-West und Süd sind die Bereiche für die oberirdischen Abstellplätze für Personenwagen im Rahmen des einzureichenden Umgebungsplans, Stand Baueingabe, festzulegen. Im südlichen Bereich des Sternenriedplatzes sind dem Bedarf entsprechend genügend öffentliche Abstellplätze für leichte Zweiräder anzubieten.

4 Alle Langzeit-Abstellplätze für leichte Zweiräder sind witterungsgeschützt auszugestalten. Sie sind nutzertauglich zugänglich zu realisieren. Eine ausreichende Anzahl der Abstellplätze ist für Cargo-Velos, Kindervelos, Veloanhänger und dergleichen auszulegen.

5 Mit dem Baugesuch ist jeweils ein Mobilitätskonzept über das betroffene Baufeld inkl. Mobilitätsmanagement, Monitoring- und Controlling-Massnahmen einzureichen.

Art. 24 Sicherung der Mobilität

1 Mit dem Baugesuch ist aufgrund der geplanten Nutzungen und den beanspruchten Abstellplätzen für Personenwagen das erwartete Verkehrsaufkommen auszuweisen. Die geplanten Nutzungen dürfen pro Baufeld nicht mehr als die folgende, durchschnittliche Anzahl Fahrten pro Tag (DTV) erzeugen:

- Baufeld Nord: 270
- Baufeld Mitte: 255
- Baufeld Mitte-West 175
- Baufeld Süd: 147

2 Fahrten für Warenanlieferungen, das Verkehrsaufkommen von Kiss+Ride-Abstellplätzen sowie das Verkehrsaufkommen von Carsharing-Angeboten sind in den festgelegten Anzahl Fahrten nicht zu berücksichtigen.

3 Bei nachträglichen Nutzungsänderungen, die eine Überschreitung der festgelegten Anzahl Fahrten zur Folge haben, ist nachzuweisen, dass das erwartete Verkehrsaufkommen vom näheren Strassennetz bewältigt werden kann. Der Gemeinderat kann bei Überschreitung der festgelegten Anzahl Fahrten Massnahmen, insbesondere die Bewirtschaftung der Abstellplätze anordnen.

Art. 25 Fussverkehr

Der im Situationsplan eingezeichnete öffentliche-Fussweg ist vor Baubewilligungserteilung rechtlich sicherzustellen.

V. UMWELT / NACHHALTIGKEIT

Art. 26 Lärmimmissionsschutz

In den einzelnen Baufeldern sind folgende Vorgaben einzuhalten:

Baufeld	Empfindlichkeitsstufe	Massgebender Grenzwert gemäss LSV	Lärmgutachten gemäss Art. 31 LSV für Baueingabe
Nord	III	IGW	Lärmgutachten
Mitte	II	IGW	keine

Mitte-West	II	IGW	keine
Süd	II	PW	keine

Art. 27 Ver- und Entsorgung

1 Niederschlagswasser von abflussrelevanten Flächen ist in erster Priorität weitestgehend zu mindern, zurückzuhalten, zu speichern und zu verdunsten. Darüberhinausgehende Wassermengen sind versickern zu lassen oder der Meteorwasserkanalisation zuzuführen. Eine Kombination aller Varianten ist anzustreben. Die Retention ist so zu dimensionieren, dass nicht mehr als 30 l/s / ha_{red} abgeleitet werden.

2 Die Einleitung des Abwassers hat gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) und des Siedlungsentwässerungsreglements (SER) der Gemeinde zu erfolgen.

3 Wo bestehende Leitungen wie Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität, Telefon oder Fernsehen infolge von Neubauten verlegt werden müssen, ist rechtzeitig mit den Leitungseigentümerinnen und Leitungseigentümern Kontakt aufzunehmen, damit die erforderlichen Vorkehrungen zur Verlegung der Leitungen getroffen werden können.

4 Der Anschluss für das Wasser an das Versorgungsnetz der Gemeinde ist vor Einreichung des Baugesuchs mit der Wasserversorgung Horw abzusprechen.

5 Entsorgungsstellen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen als Unterflurcontainer zulässig.

Art. 28 Ökologische Nachhaltigkeit

1 Mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche sind pro Baufeld als ökologisch wertvolle Flächen gemäss der kommunalen Richtlinie gemäss Art. 39a Abs. 2 BZR zu gestalten. Sie sind von oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten, sofern diese nicht dem ökologischen Zweck und/oder der standortgebundenen Pflege dienen. Sie sind im Umgebungsplan, Stand Baueingabe, auszuweisen. Mit der ersten Baueingabe pro Baufeld ist ein Konzept für ihre Erstellung und Pflege einzureichen. Für ihre Planung und Umsetzung ist eine Fachperson beizuziehen.

2 Der im Situationsplan dargestellte ökologische Vernetzungskorridor ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger naturnah und ökologisch wertvoll sowie durchlässig und frei von Barrieren, Fallen und Hindernissen zu gestalten.

3 Für gebäudebrütende Vögel und gebäudebewohnende Fledermäuse sind dauerhafte Nist- und Quartierhilfen zu realisieren. Für die Planung und Umsetzung ist eine Fachperson beizuziehen.

Art. 29 Energie

1 Neubauten haben im Gebäudeenergieausweis gemäss § 10 KEnG die Energieklasse A in den Bereichen «Effizienz Gebäudehülle», «Effizienz Gesamtenergie» und «Direkte CO₂-Emissionen» zu erreichen.

2 Neubauten haben den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser mittels Anschlusses an den See-Energie-Verbund Horw Kriens oder vollständig durch erneuerbare Energie zu decken.

3 Für Neubauten ist eine digitale Materialdokumentation mit Erfassung der einzelnen verwendeten Bauteile und den zugehörigen Schad- und Risikostoffkennzeichnungen zu erstellen.

4 Mit dem Baugesuch ist ein GEAK Neubau und die Materialdokumentation nach Abs. 3 bis spätestens 12 Monate nach Fertigstellung einzureichen.

Art. 30 Grundwasserschutz

1 Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen sind möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

2 Vor dem Einreichen der Baugesuchsunterlagen sind die genauen Grundwasserverhältnisse inkl. durch den Eingriff in den Untergrund verursachten Risiken von Setzungen, Grundbrüchen und Wasseraufstößen durch ein hydrogeologisches Fachgutachten zu klären.

Art. 31 Bodenschutz

Innerhalb des Bebauungsplanperimeter befinden sich Flächen im Prüfperimeter Bodenverschiebung. Für Baugesuche ist das Bodenschutzkonzept den tatsächlichen Bauprojekten anzupassen (z.B. genaue Mengenbilanz). Der Gemeinderat kann diesbezüglich Auflagen im Baubewilligungsverfahren erlassen.

VI. GESAMTGESTALTUNG / ETAPPIERUNG

Art. 32 Gestaltungsqualität und Qualitätssicherung

1 Die Sicherstellung der verlangten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten im ganzen Bebauungsplanperimeter erfolgt durch die Fachkommission horw mitte. Der Fachkommission gehören mindestens fünf unabhängige, qualifizierte Fachpersonen an. Die Fachkommission kann bei Bedarf mit weiteren Fachspezialistinnen und Fachspezialisten ergänzt werden.

2 Die Ziele des Bebauungsplans, insbesondere die verlangten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, werden mit jedem Bauprojekt durch die Fachkommission beurteilt. Der Planungsbericht und das Richtprojekt dienen der Fachkommission dabei als Beurteilungsgrundlage und können durch weitere Anforderungen ergänzt werden. Die Stellungnahme der Fachkommission zum jeweiligen Baugesuch ist Teil der Baugesuchsunterlagen und wird öffentlich aufgelegt.

3 Die Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller sind verpflichtet, der Fachkommission ihre Projektvorschläge bereits in der Vorprojektphase zur Vorprüfung zu unterbreiten.

4 Genügen die der Fachkommission vorgelegten Vorprojekte für die Bauten oder die Umgebungsgestaltung den gestellten Qualitätsanforderungen nicht, kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen und die Anzahl der unabhängig voneinander zu erarbeitenden Projektentwürfe bestimmen.

5 Die Fachkommission kann dem Gemeinderat Ausnahmen vom Bebauungsplan gemäss Art. 35 beantragen.

Art. 33 Etappierung

1 In den Baufeldern mit mehreren Baubereichen können die einzelnen Baubereiche etappiert geplant werden. Jede Bauetappe beinhaltet die gesamte Realisierung der Neubauten im entsprechenden Baubereich mit der dazugehörigen Umgebung und Erschliessung sowie den dazugehörigen Spielplätzen und Freizeitanlagen.

2 Die Etappierungen einzelner Baubereiche kann ausnahmsweise gestattet werden.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 34 Beiträge an Infrastrukturanlagen

Die Gemeinde kann im Rahmen der anwendbaren kantonalen Gesetze und kommunalen Reglemente Kostenanteile für Infrastrukturanlagen auf die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanperimeters überbinden.

Art. 35 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften zum Bebauungsplan bewilligen, wenn damit eine Verbesserung des Gesamtkonzepts erreicht wird.

Art. 36 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt den Bebauungsplan vom 31. März 2022.

Art. 37 Übergangsbestimmungen

Die beim Inkrafttreten dieses Bebauungsplans hängigen Verfahren werden nach bisherigem Recht beurteilt.

Horw, xx.yy 2026

Jürg Biese

Einwohnerratspräsident

Michael Siegrist

Gemeindeschreiber

EINLAGE

SITUATIONSPLAN VERKLEINERT (SIEHE SEPARATDRUCK)

Tabelle

Änderung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof – Teil West vom XX. XXX 20XX

Nr. der Änderung	Datum	Geänderte Stellen	Art der Änderung
1		Keine	