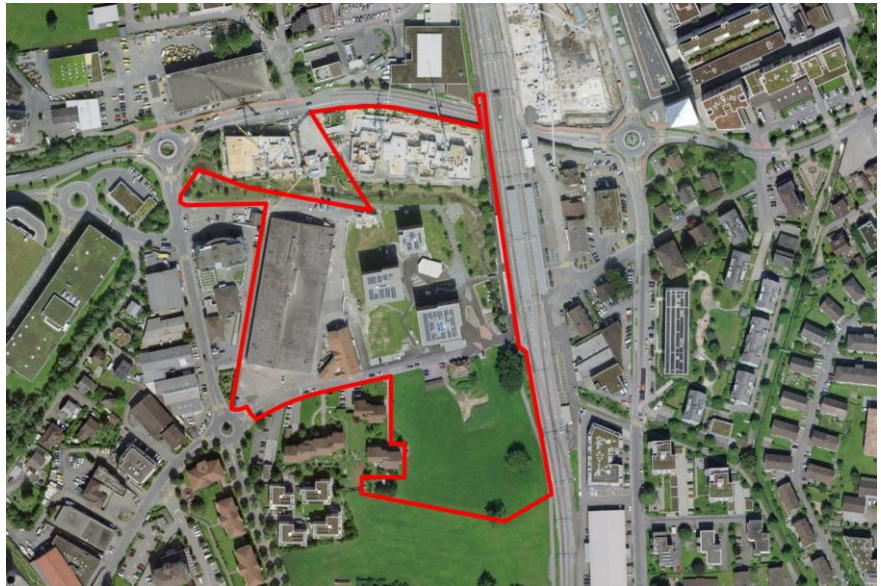


Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Horw

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



Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Giovanni Di Carlo

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

Manuela Weber

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme FSU

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Begleitung

Thomas Zemp

Gemeinderat, Leiter Baudepartement, Gemeinde Horw

Roger Eichmann

Leiter Raumplanung und Baubewilligung, Gemeinde Horw

Andrea Schaller (seit Juni 2025)

Fachperson Raumplanung, Gemeinde Horw

Erika Schläpfer (bis Juli 2025)

Fachperson Raumplanung und Baubewilligung, Gemeinde Horw

Auftraggeberin

Gemeinde Horw

Gemeindehausplatz 1
6048 Horw

Titelbild: Luftbild Zentrum Horw (Geoportal Kanton Luzern) mit Perimeter Bebauungsplan

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	7
1	Einleitung	9
1.1	Ausgangslage	9
1.2	Bestandteile der Vorlage	9
1.3	Zielsetzung der Planung	10
2	Projektorganisation und -ablauf	11
2.1	Organisation	11
2.2	Ablauf	11
2.3	Öffentliche Mitwirkung	11
2.4	Kantonale Vorprüfung	12
2.5	Öffentliche Auflage	12
2.6	Beschluss	13
2.7	Genehmigung	13
3	Rahmenbedingungen	14
3.1	Lage und Perimeter Planungsgebiet	14
3.2	Kantonaler Richtplan	15
3.3	Agglomerationsprogramm Luzern	16
3.4	Regelwerk LuzernSüd	17
3.5	Regionales Hochhauskonzept	18
3.6	Kommunale Nutzungsplanung	19
3.7	Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof	22
3.8	Umwelt	23
3.9	Archäologie	25
4	Zentrale Sachthemen	26
4.1	Richtprojekt	26
4.2	Freiraumkonzept	30
4.3	Massgebendes Terrain, Terraingestaltung	32
4.4	Klimaanalyse	34
4.5	Mobilitäts- und Erschliessungskonzept	34
4.6	Bodenschutzkonzept	35
4.7	Lärmbeurteilung	35
4.8	Mehrwertausgleich	36
5	Erläuterung der Planungsinhalte	37
5.1	Thematische Schwerpunkte der Änderung	37
5.2	Erläuterung der Bestimmungen	39
6	Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV	50
	Abbildungsverzeichnis	51
	Beilagen	
	Beilage 1: Richtprojekt Baufelder Mitte-West / Süd inkl. Plan Richtprojekt vom 13. April 2026	
	Beilage 2: Freiraumkonzept Baufelder Mitte-West / Süd inkl. Plan Richtprojekt Freiraumkonzept vom 13. April 2026	
	Beilage 3: Klimaanalyse vom 10. November 2023	
	Beilage 4: Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 23. Dezember 2024	
	Beilage 5: Bodenschutzkonzept vom 29. August 2024	

Beilage 6: Lärmbeurteilung vom 4. September 2024

Beilage 7: Entwässerungskonzept, Factsheet vom 15. Januar 2026

Beilage 8: Stellungnahme Fachkommission horw mitte vom 7. Dezember 2023

Beilage 9: Vorprüfungsbericht vom 31. Oktober 2025

Beilage 10: Mitwirkungsbericht vom 26. Februar 2026

Beilage 11: Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof –
Teil West, Synoptische Darstellung vom 13. Mai 2026



Zusammenfassung

Das Zentrum von Horw verändert sich stark. So hat in den letzten Jahren der Bahnhof ein neues Gesicht bekommen, der Steinibach wurde verlegt und der Ziegeleipark realisiert. Grundlage für diese Planungen und Bauten war der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw aus dem Jahr 2012.

2013 hat der Kanton Luzern sein Planungs- und Baugesetz revidiert. Dies erfordert eine Anpassung des Bebauungsplans, insbesondere im Hinblick auf die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen. Die Gemeinde Horw nutzt die Gelegenheit, den Bebauungsplan auch inhaltlich zu überprüfen und an aktuelle Bedürfnisse anzupassen. In einem ersten Schritt hat sie 2022 den ursprünglichen Bebauungsplan in zwei eigenständige Pläne (Teil Ost und Teil West) aufgeteilt und die Grundstücke auf dem Krienser Stadtgebiet entlassen. In einem zweiten Schritt erfolgt die inhaltliche Überarbeitung der beiden Bebauungspläne (Teil Ost und Teil West).

In der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans teilt die Gemeinde das Baufeld Mitte, so dass sich der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West nun aus vier Baufeldern zusammensetzt: Die bereits realisierten Baufelder Nord und Mitte sowie die noch unbebauten Baufelder Mitte-West und Süd. Dadurch ergeben sich sinnvolle Einheiten, die städtebaulich auf die sehr unterschiedlichen Entwicklungen in der Nachbarschaft reagieren können. Für die Baufelder Mitte-West und Süd hat die AGZ Ziegeleien AG Horw als Grundeigentümerin ein neues Richtprojekt erarbeitet. Es bildet, zusammen mit dem Bestand in den Baufeldern Nord und Mitte, die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans.

Zudem haben seit Inkrafttreten des aktuellen Bebauungsplans klimatische und ökologische Fragestellungen verstärkt Eingang in die Planung erhalten. Mit der Änderung des Bebauungsplans gibt die Gemeinde Horw diesen Themen mehr Gewicht. Der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen spielt sowohl in der Bebauung als auch in der Freiraumgestaltung und der Mobilität eine grosse Rolle. Das Verwaltungsgebäude Sternennried und die ehemalige Seilbahnstation mit Werkstatt bleiben, anders als 2012 vorgesehen, als wichtige Zeitzeugen der industriellen Vergangenheit erhalten. Die über- und unterbauten Bereiche wurden neu angeordnet und verkleinert, wodurch zusätzliche Flächen für Grünräume und Aufenthaltsbereiche entstehen. Im Gegenzug wurde, wo städtebaulich verträglich, die zulässige Gebäudehöhe erhöht. In der Gesamtbetrachtung führt dies zu einem leicht höheren oberirdischen Bauvolumen, gleichzeitig jedoch zu einer qualitativen Aufwertung der Freiräume und einer verbesserten Aufenthaltsqualität. Die zulässige Geschossfläche bleibt dabei unverändert. Ein Mobilitätskonzept zeigt, dass die sehr gute Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Verkehr und die sehr gute Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr es erlauben, den motorisierten Verkehr auf dem Gebiet auf ein Minimum zu reduzieren.

Mit den geänderten Inhalten bildet der Bebauungsplan die Grundlage dafür, in der Zentrumszone Bahnhof, westlich des Bahnhofs, ein dichtes Stadtquartier mit vorwiegend Wohnen, ergänzenden Arbeitsnutzungen und einer vielseitigen Freiraumversorgung zu entwickeln.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Mit der Planungs- und Baugesetz (PBG) -Änderung vom 17. Juni 2013 sind die kommunalen Planungsinstrumente spätestens bis Ende 2023 an das kantonale Recht anzupassen. Dies wurde mit der Teiländerung der Nutzungsplanung 2021 bereits erfüllt – die Anpassung des Bebauungsplans (BP) Zentrumszone Bahnhof Horw (genehmigt 2012) steht allerdings noch aus. Da seit dem 1. Januar 2024 keine Baubewilligungen mehr nach geltendem BP erteilt werden können (§ 224 PBG), gilt es, den BP zu überprüfen und an die neurechtlichen Baubegriffe und Baumasse anzupassen. Zudem bestehen verschiedene neue Bedürfnisse im Hinblick auf die Entwicklung des Bahnhofgebiets, die ebenfalls eine Aktualisierung des bestehenden BP erforderlich machen.

Im Jahr 2021 hat die Gemeinde entschieden, dass diese Anpassungen in zwei Schritten erfolgen sollen. In einem ersten Schritt hat sie den ursprünglichen BP in zwei eigenständige BP (Teil Ost und Teil West) aufgeteilt, und die Grundstücke auf dem Stadtgebiet Kriens aus dem BP Teil West entlassen. Die Aufteilung ist aus Sicht des Überarbeitungsprozesses und auch funktional sinnvoll: Eine weitere städtebauliche Koordination über das Gleistrassee drängt sich aufgrund fehlender städtebaulicher Zusammenhänge nicht auf und es stellen sich sehr unterschiedliche Aufgaben und Herausforderungen auf den beiden Gleisseiten.

Im zweiten Schritt folgt mit der vorliegenden Planung die inhaltliche Überarbeitung des BP – Teil West. Dazu ist festzuhalten, dass rund die Hälfte der im BP festgelegten Bauvolumen mittlerweile realisiert sind. Zudem konnten weitere wichtige Massnahmen des BP, beispielsweise die Verlegung des Steinibachs oder die Realisierung des Ziegeleiparks, abgeschlossen werden. Weiter hat die Gemeinde für die Überarbeitung eine Evaluation des Ist-Zustands durchgeführt und die Grundeigentümerschaften eingebunden. Für die noch nicht bebauten Baufelder Mitte-West und Süd wurde das Richtprojekt weiterentwickelt, das als Grundlage für die vorliegende Überarbeitung des BP dient. Der BP Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost wird in einem separaten Verfahren überarbeitet.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Folgende Dokumente sind Bestandteil der Änderung BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West:

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

Wegweisende Grundlagen zur Änderung BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West 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
- Stellungnahme Fachkommission horw mitte vom 7. Dezember 2023

1.3 Zielsetzung der Planung

Mit dem BP werden die folgenden 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 etappierte Realisierung eines attraktiven, dichten und klimaangepassten Stadtteils mit gemischten Nutzungen für Wohnen, Dienstleistungen und Arbeit
- ökologisch wertvolle und gut vernetzte sowie hinsichtlich Nutzung und Gestaltung überdurchschnittlich qualitätsvolle Aussenräume
- Definition der Erschliessung und der gemeinsamen Infrastruktur
- Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung, wo abweichend vom Bau- und Zonenreglement, sowie Erfüllen der Lärmschutzanforderung
- nachhaltig ausgerichtete Realisierung der Bauten und der Aussenräume hinsichtlich Ökologie sowie Erstellungs- und Betriebsenergie

Dabei werden die wesentlichen Anforderungen aus Sicht der Gemeinde eingearbeitet, insbesondere zur Sicherung und Weiterentwicklung der Siedlungsqualität in den Bereichen Klimaanpassung, Freiraumgestaltung, Bepflanzung und Schwammstadt. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund der jüngst erfolgten Änderung der Nutzungsplanung sowie der städtebaulichen Abstimmung auf die südlich angrenzende Weiterentwicklung des HSLU-Campus. Darüber hinaus fliessen die geänderten Bedürfnisse der Grundeigentümerschaften ein, und die neurechtlichen Baubegriffe und Baumasse werden übernommen.

2 Projektorganisation und -ablauf

2.1 Organisation

Planungsteam BP:

- Gemeinde Horw: Auftraggeberin und Planungsträgerin, Grundeigentümerin Strasse Sternenried, Sternenriedplatz, Steinibachpark sowie Brünigweg nördlich des Bahnhofs
- Metron Raumentwicklung AG: fachliche Unterstützung der Gemeinde, Ausarbeitung Unterlagen BP

In die Erarbeitung des BP wurde die Eigentümerschaft der Baufelder Mitte, Mitte-West und Süd wie folgt einbezogen:

- AGZ Ziegeleien AG, Horw: Beteiligung am Planungsprozess, Auftraggeberin für neues Richtprojekt, Grundeigentümerin Baufelder Mitte, Mitte-West und Süd
- felberfendt Architekten GmbH, Zürich und Robin Winogron Landscape Architecture and Urban Design, Zürich: Verfassende Richtprojekt
- Topik Partner AG, Zürich: Bauherrenvertretung

Die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus als Grundeigentümerin des bereits bebauten Baufelds Nord, vertreten durch die Pensimo Management AG, wurde punktuell in die Überarbeitung des BP eingebunden. Die übrigen Grundeigentümerschaften innerhalb des Perimeters, namentlich die Zentralbahn AG (Gleisanlage) und der Kanton Luzern (Brünigweg südlich des Bahnhofs sowie Steinibachpark westlich des Baufelds Nord) sahen keinen materiellen Anpassungsbedarf am rechtskräftigen Bebauungsplan und waren nicht in die Erarbeitung des neuen Richtprojekts involviert.

2.2 Ablauf

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

In der ersten Phase wurde mit der Gemeinde und den Grundeigentümerin der Überarbeitungsbedarf definiert. Darauf basiert der ausgearbeitete Entwurf der Änderung des BP. Die dazu notwendigen Grundlagen haben externe Partner und die Grundeigentümerschaft erarbeitet.

Die zweite Phase beinhaltet das formelle Verfahren. Sie startete mit der Freigabe der Änderung durch den Gemeinderat für die öffentliche Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung und die Behandlung im Einwohnerrat im Rahmen eines Planungsberichts (zur Kenntnisnahme). Im Anschluss wurden die Unterlagen anhand der Rückmeldungen sowie dem weiterentwickelten Richtprojekt bereinigt. Es folgen die öffentliche Auflage und gegebenenfalls die Verhandlung von Einsprachen. Nach der allfälligen erneuten Bereinigung der Unterlagen aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auflage beschliesst der Einwohnerrat die Änderung des BP in zwei Lesungen.

Die dritte Phase umfasst die Eingabe zur kantonalen Genehmigung durch den Regierungsrat; wird das Referendum ergriffen, erfolgt vorgängig eine Urnenabstimmung.

2.3 Öffentliche Mitwirkung

Der Bebauungsplan wurde vom 10. Juni 2025 bis 9. Juli 2025 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Sämtliche Unterlagen waren in diesem Zeitraum über die Webseite der

Gemeinde zugänglich sowie in der Gemeindeverwaltung öffentlich einsehbar. Die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans wurden an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 12. Juni 2025 präsentiert und die Mitwirkung war sowohl über den postalischen Weg als auch digital möglich.

Während der Frist haben neun Mitwirkende insgesamt 23 Mitwirkungsbegehren eingereicht. Der Gemeinderat hat ihre planerische Auswertung im Mitwirkungsbericht vorgenommen und über sie am 26. Februar 2026 entschieden. Die Eingaben führten zu diversen Präzisierungen und Ergänzungen im Planungsbericht und den Sonderbauvorschriften des BP. Parallel zur öffentlichen Mitwirkung hat der Einwohnerrat den Bebauungsplan an der Einwohnerratssitzung vom 26. Juni 2025 behandelt. Aufgrund der Beratung wurden an den Sonderbauvorschriften folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Vorgabe, wonach begehbare Dachflächen ausschliesslich als gemeinschaftlich genutzte Dachflächen zulässig sind, wurde gestrichen, um in der weiteren Projektierung einen möglichst grossen Spielraum für die Nutzung der Dachflächen offen zu halten.
- Die Vorgabe, wonach Solaranlagen als Solargründächer zu realisieren sind, wurde gestrichen, da diese Anforderung bereits im rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement verankert ist.
- Die verbindlich festgelegten Fachdisziplinen der Fachkommission wurden gestrichen, um eine bedarfsgerechte Zusammensetzung der Kommission zu ermöglichen.

2.4 Kantonale Vorprüfung

Die kantonalen Dienststellen und der regionale Entwicklungsträger Luzern Plus haben den BP vorgeprüft und im Vorprüfungsbericht vom 31. Oktober 2025 dazu Stellung genommen. Sie würdigen insbesondere, dass mit der Änderung des BP der Klimaanpassung ein grösseres Gewicht beigemessen wird sowie die Seilbahnstation und das Verwaltungsgebäude als historische Zeitzeugen erhalten bleiben. Die drei Anträge aus der Vorprüfung wurden wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Der quantitative Nachweis zu den Spielplätzen und Freizeitanlagen wurde im Planungsbericht ergänzt. Er zeigt, dass die vorgesehenen Flächen mit dem Freiraumkonzept abgestimmt sind und im BP-Perimeter realisiert werden können.
- Die Entsorgungsstellen der Baufelder Mitte-West und Süd wurden mit der REAL Abfallwirtschaft abgestimmt; die Ergebnisse wurden im Planungsbericht und im Situationsplan ergänzt.
- Das Entwässerungskonzept wurde um Aspekte einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung nach den Schwammstadt-Prinzipien ergänzt. Das Entwässerungskonzept ist eine wegweisende Grundlage für das Bauprojekt, sodass es stufengerecht in der weiteren Projektierung zu konkretisieren ist.

2.5 Öffentliche Auflage

Im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde das Richtprojekt weiterentwickelt. Die wesentlichste Änderung betrifft eine leichte Drehung der Baubereiche S1 und S2 und die Anpassung der Freiraumgestaltung an der Schnittstelle zum Areal Campus. Mit dieser Änderung kann der Verlauf des Bifangwegs optimiert werden. Dadurch können bei Bedarf zukünftig Synergien zwischen dem Campusareal und dem Baubereich S2 optimaler genutzt werden. Zudem wurde die Terraingestaltung überarbeitet und im BP, wo möglich das massgebende Terrain mittels Höhenkoten festgelegt. Ein möglicher Standort der See-Energie-Unterzentrale wurde bestimmt und entsprechend die Baulinien für unterirdische Bauten angepasst, dazu wurden Abstellplätze vom Baufeld Mitte ins Baufeld Süd zugewiesen. Die oberirdischen Parkplätze wurden ebenfalls angepasst.

Im Freiraum wird zwecks vereinfachter Handhabung des BP auf die «quartierbezogenen Freiräume» verzichtet und der Freiraum einheitlich als Grünflächen festgelegt; die Vorgaben zu Realisierung, Gestaltung und Unterhalt von hochwertigen Spielplätzen und Freizeitanlagen erfolgen über andere Sonderbauvorschriften. Die Vernetzungsachse wurde neu entlang der östlichen Perimetergrenze gelegt. Für die Förderung von gebäudebrütenden Vögeln und gebäudebewohnenden Fledermäusen wurde eine neue Bestimmung aufgenommen. Zudem wurden einzelne Bestimmungen punktuell präzisiert und ergänzt, insbesondere aufgrund der Weiterentwicklung des BP Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost und dem Ziel, eine möglichst einheitliche Handhabung zwischen den beiden BP sicherzustellen.

Der Gemeinderat hat das Planungsdossier am 13. Mai 2026 für die öffentliche Auflage vom 1. Juni bis 30. Juni 2026 beschlossen.

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

2.6 Beschluss

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

2.7 Genehmigung

Dieses Kapitel wird im weiteren Planungsprozess aktualisiert.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Perimeter Planungsgebiet

Der Perimeter des BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West entspricht dem westlich der Bahnlinie gelegenen Teil der Zentrumszone Bahnhof gemäss Zonenplan A (rote Umrandung in Abbildung 1). Der östlich der Bahnlinie gelegene Teil (weisse Umrandung in Abbildung 1) wird im separaten Verfahren (BP Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost) beplant.

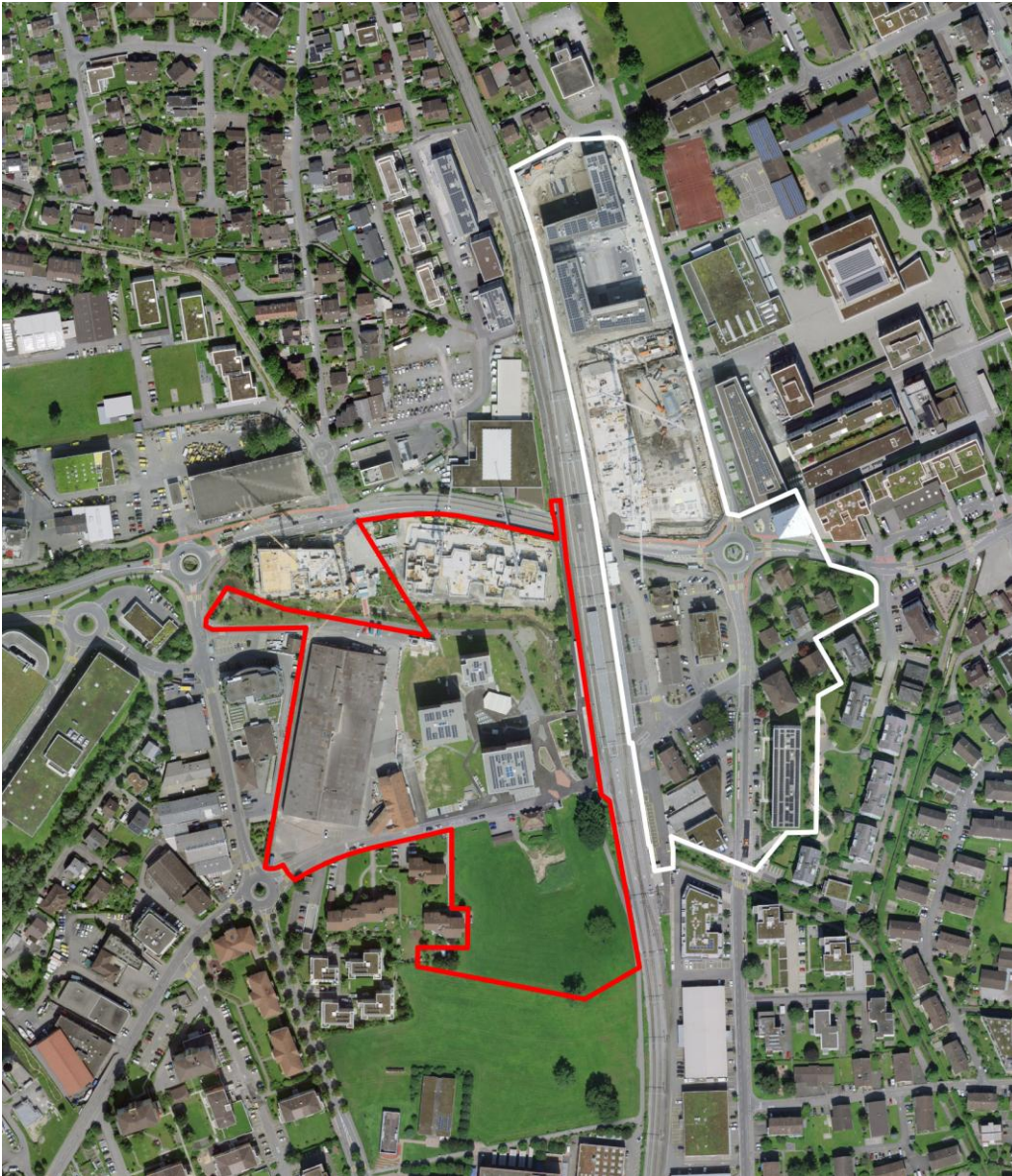


Abbildung 1: Perimeter BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West rot umrandet, Teil Ost weiss umrandet

Das Planungsgebiet ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Der Bahnhof Horw befindet sich direkt am östlichen Rand des Perimeters und ist zu Fuss in kürzester Zeit erreichbar. Die Fahrtzeit zum Bahnhof Luzern beträgt 8 Minuten; die S-Bahnen fahren im 15-Minuten-Takt. Der Bus bedient den Bahnhof Horw ebenfalls in einem dichten Takt: Während der Stosszeiten am Morgen und am Abend verkehren pro Stunde ca. 10 Busse in Richtung

Bahnhof Luzern. Der Autobahnanschluss Luzern-Horw liegt weniger als fünf Autominuten entfernt. Ins Zentrum von Horw gelangt man mit dem öffentlichen Verkehr und zu Fuss ebenfalls in rund fünf Minuten. Dort finden sich vielfältige Einrichtungen, unter anderem für Einkauf, Verpflegung und Kultur, die Schulhäuser Allmend und Zentrum sowie die Gemeindeverwaltung.

Der Vierwaldstättersee ist vom Planungsgebiet aus in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Das Angebot am See umfasst verschiedene Anlagen für die Freizeitnutzung wie das Strandbad Horw, Sportplätze und Spazier- und Velowege. Am Seeufer befindet sich mit dem Naturschutzgebiet Steinibachried ein ökologisch sensibles Flachmoor mit reicher Artenvielfalt.

3.2 Kantonaler Richtplan

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

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

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

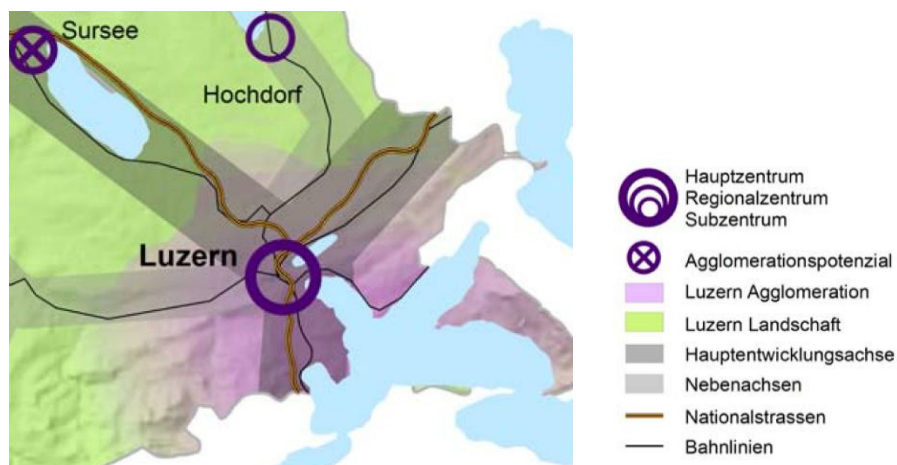


Abbildung 2: Raum-, Achsen- und Zentrumsstrukturen, kt. Richtplan Luzern (Stand 2015)

Im rechtskräftigen kantonalen Richtplan von 2015 ist das Zentrumgebiet Bahnhof Horw als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Für das Planungsgebiet bestehen keine zusätzlichen Vorgaben beziehungsweise Festlegungen.

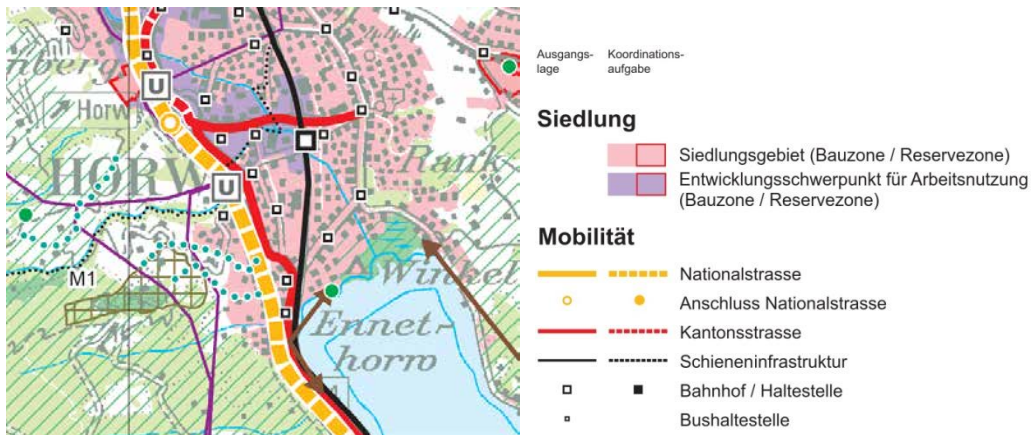


Abbildung 3: Ausschnitt kt. Richtplankarte Luzern (Stand 2015)

3.3 Agglomerationsprogramm Luzern

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

- Das Gebiet Zentrumszone Bahnhof ist als «Schlüsselareal Aufwertung Ortskerne / zentrumsnahe Gebiete» definiert (S2.4). Ziele sind eine hohe Nutzungsdurchmischung, ein angemessenes Angebot an Versorgungseinrichtungen und die Aufwertung von Aussenraum- und Aufenthaltsqualitäten.
- Entlang der Ringstrasse (Kreisel Steinibach–Kreisel Bahnhof) ist eine Verbesserung betreffend der Veloführung zu erreichen und der Abschnitt entsprechend umzugestalten (FVV5.2). Vorgesehen ist eine zusätzliche Unterführung mit Einrichtungs-Velo-/Gehweg.

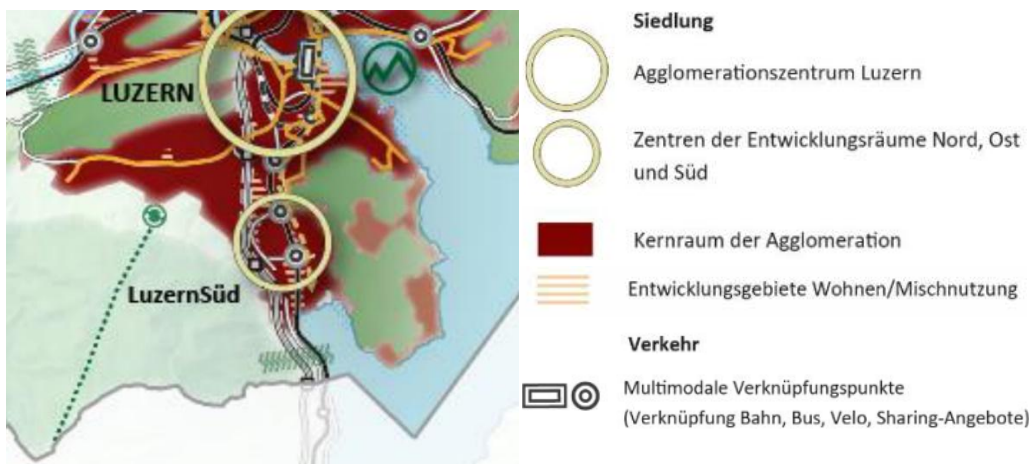


Abbildung 4: Ausschnitt AP 5. Generation, Zukunftsbild 2040

3.4 Regelwerk LuzernSüd

Seit 2010 koordinieren die Gemeinde Horw und die Städte Luzern und Kriens die Entwicklungen im dynamischen und gemeindeübergreifenden Raum LuzernSüd. Als Grundlagen dienen unter anderem das Leitbild aus dem Jahr 2010, das räumliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 und das Grundkonzept Verkehr aus dem Jahr 2016.

Die wichtigsten Elemente dieser Planungen wurden mit dem Regelwerk LuzernSüd behördenverbindlich festgelegt. Das Regelwerk besteht einerseits aus einem regionalen Teilrichtplan gemäss § 8 PBG und andererseits aus einem regionalen Konzept gemäss § 10 PBV. Das Regelwerk wurde am 23. April 2021 von der Delegiertenversammlung verabschiedet und am 19. Oktober 2021 vom Regierungsrat genehmigt.

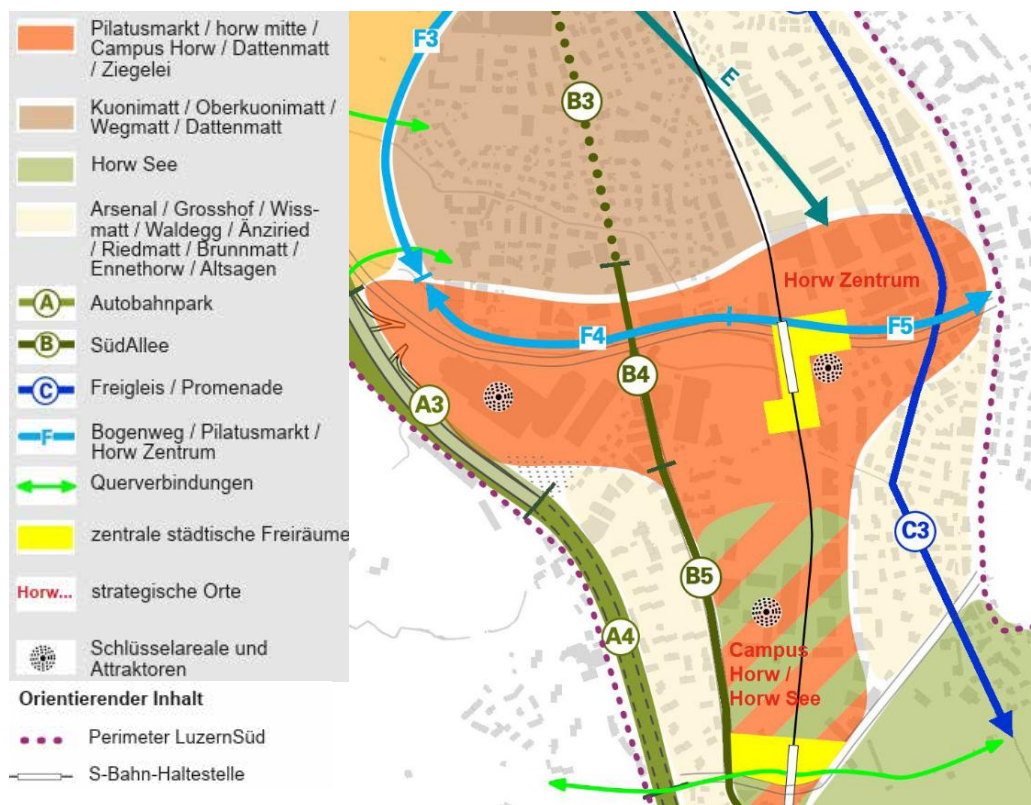


Abbildung 5: Gesamtstrategie Regionales Konzept Luzern Süd

Folgende Aussagen sind im regionalen Konzept speziell zum Planungsgebiet enthalten:

- D.6 Schwerpunktgebiet mittlerer Dichte.
- D.6 Gebiet mit durchlässiger Bebauungsstruktur (Baufelder Nord) / Durchgrüntes Gebiet mit offener stadtraumbildender Bebauungsstruktur (übrige Baufelder).
- D.7 Schwerpunkt Mischquartiere Arbeiten und Wohnen.
- D.8 / D.9 Der Steinibach ist als intensiv genutzter Freiraum in die Freiraumgestaltung einzubeziehen, erlebbar und wo möglich zugänglich zu machen. Er hat eine Funktion als ökologischer Vernetzungskorridor inne.
- D.10 Der motorisierte Verkehr ist nutzergerecht und siedlungsverträglich zu lenken.
- D.12 / D.13 Es ist ein attraktives Fuss- und Veloverkehrsnetz zur Verbindung der Quartiere zu erstellen.

In der Veloverkehrsnetzkarte sind zwei regional wichtige Veloverkehrsverbindungen ausgewiesen: Beide wurde in den kommunalen Richtplan Fuss- und Veloverkehr überführt. Sie sind mit der Strasse Sternenried und dem Steinibachweg bereits realisiert. Gemäss Fussverkehrsnetzkarte dient die Strasse Sternenried auch als wichtige Fussverkehrsverbindung von übergeordneter und der Steinibachweg als Fussverkehrsverbindung von lokaler Bedeutung.

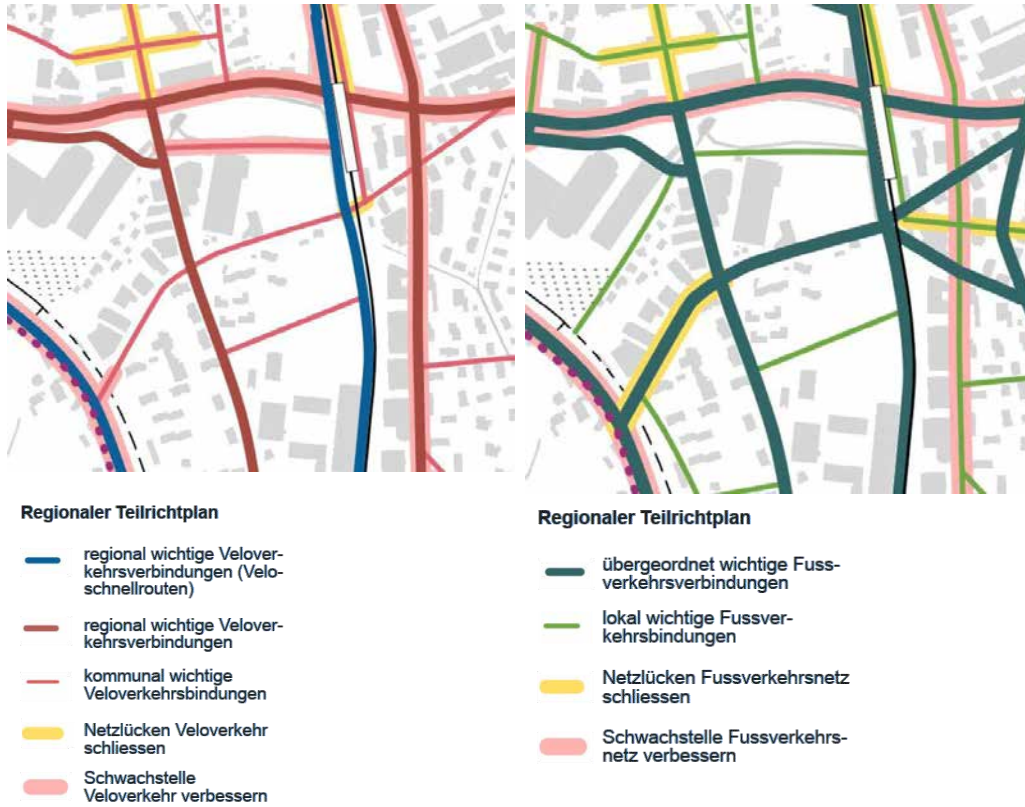


Abbildung 6: Ausschnitt Velo- (links) und Fussverkehrsnetzkarte (rechts), Regelwerk LuzernSüd

3.5 Regionales Hochhauskonzept

Das regionale Hochhauskonzept ist ein Planungsinstrument gemäss § 10 PBV und dient den Gemeinden für die Ausscheidung neuer Hochhausgebiete. Es definiert aus regionaler Sicht, wo Möglichkeitsräume für Hochhäuser liegen, und ersetzt das Hochhauskonzept aus dem Jahr 2008. Die Möglichkeitsgebiete sind von den Standortgemeinden in nachgelagerten Planungen zu überprüfen. Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Ausschlussgebiets für Hochhäuser. Die maximale Gesamthöhe darf daher 30 m («Hochhauschwelle») nicht überschreiten.

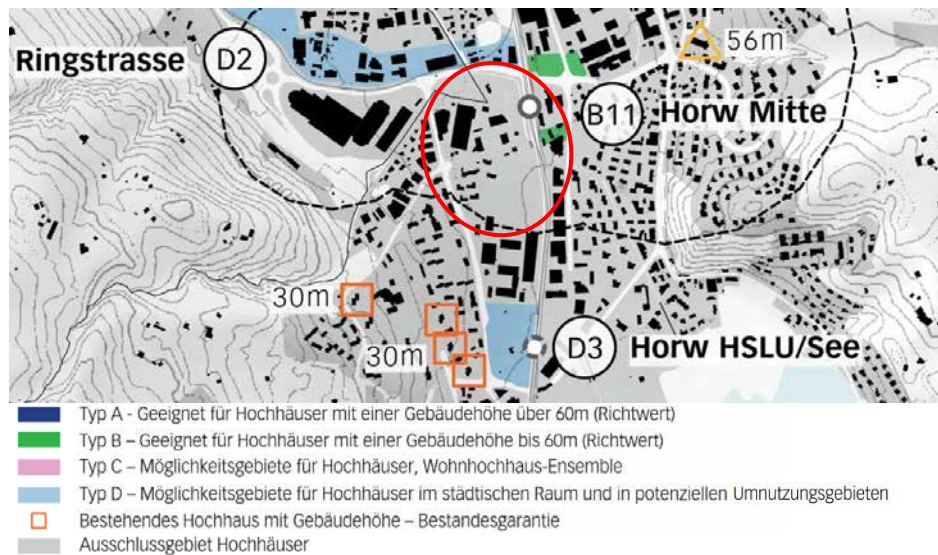


Abbildung 7: Ausschnitt regionales Hochhauskonzept LuzernPlus (Stand 2018)

3.6 Kommunale Nutzungsplanung

Instrumente der kommunalen Nutzungsplanung sind die Zonenpläne A und B sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR). Der Zonenplan A ordnet die zulässige Nutzung des Gemeindegebiets durch die Festlegung von Bau-, Nichtbau- und Schutzzonen. Der Zonenplan B legt Aussichtspunkte und -lagen fest und verweist unter anderem auf das Bauinventar sowie die gemäss Naturschutzverordnung geschützten Naturobjekte. Das BZR enthält allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet und spezielle Bau- und Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen.

Im Rahmen der Teiländerung 2021 wurde die Nutzungsplanung aktualisiert und an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Überarbeitet wurden die Zonenpläne A und B, das Bau- und Zonenreglement, die Naturschutzverordnung und das Aussichtsschutzreglement. Festgelegt wurden zudem die Gewässerräume; in diesem Zuge wurden mehrere Gewässerbaulinien aufgehoben. Am 3. März 2024 hat die Stimmbewölkerung die Teilrevision der Ortsplanung gutgeheissen, die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte im Frühling 2025.

Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement

Gemäss dem Zonenplan A der Gemeinde Horw befindet sich das Planungsgebiet mehrheitlich in der Zentrumszone Bahnhof Horw (Art. 7 BZR) und teilweise in der Zone für öffentliche Zwecke (Art. 15 BZR) mit der Nummer 18. Der gesamte Perimeter ist mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert.

Die Zentrumszone Bahnhof Horw dient gemäss BZR der Weiterentwicklung eines erlebnisdichten Zentrums und der Neuschaffung eines stadtparkartigen Wohnquartiers. Die Westseite ist für ein neues, dichtes Wohnquartier vorzusehen, und entlang der Ringstrasse sind vermehrt Zentrumsnutzungen anzusiedeln. Es gelten hohe Standards hinsichtlich Nutzungsdurchmischung, Freiraumgestaltung, öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr. Zudem soll ein sehr hoher technischer Standard bezüglich Energie umgesetzt werden.

Die Zone für öffentliche Zwecke Nr. 18 ist für den Bahnhof Horw bestimmt. Vorgesehen sind öffentliche Räume beim Bahnhof und beim Bahnhofplatz.

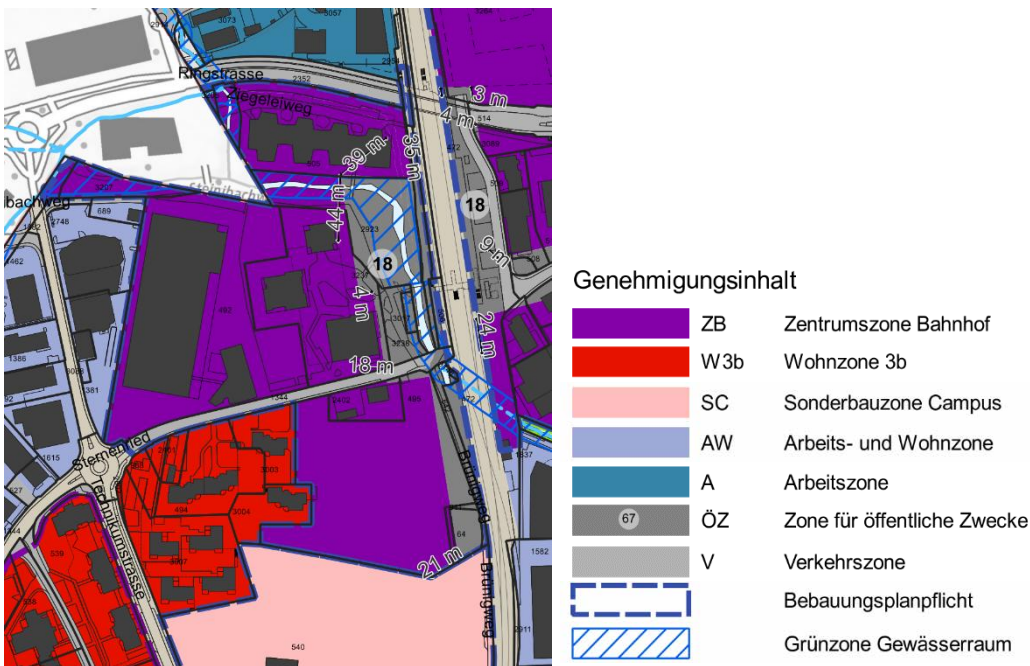


Abbildung 8: Ausschnitt Zonenplan A

Zonenplan B

Gemäss dem Zonenplan B befindet sich das gesamte Planungsgebiet in der Gefahrenhinweiszone Hochwasser. Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte besteht ausserhalb des Gewässerraums des Steinibachs mittlere und geringe Gefährdungen durch Hochwasser. Gemäss Art. 26 BZR sind im Bereich der mittleren Gefährdungen im Rahmen von Baugesuchen entsprechende Schutzmassnahmen vorzusehen. Im Bereich der geringen Gefährdung sind Massnahmen empfohlen.

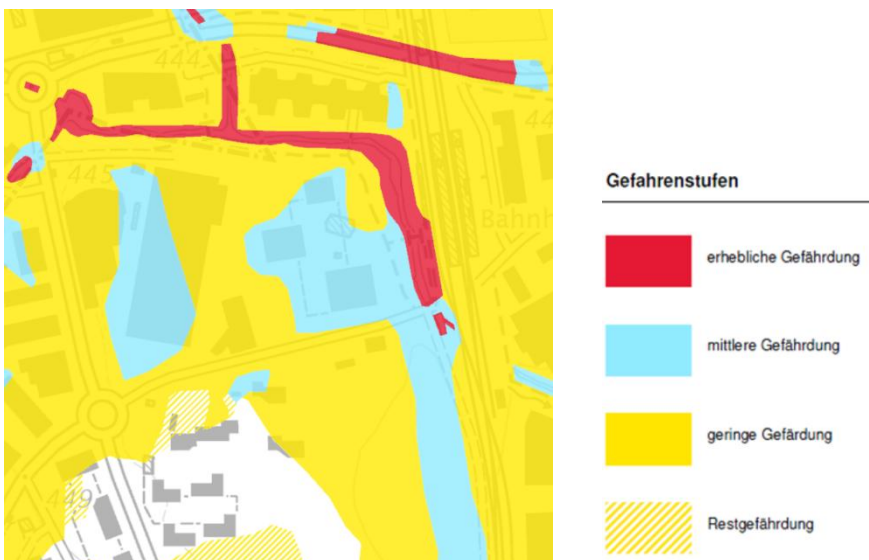


Abbildung 9: Gefahrenkarte Kanton Luzern

Gemäss Art. 27 BZR sind Naturobjekte in der Naturschutzverordnung festgesetzt und im Zonenplan bezeichnet. Sie sind zu erhalten und zu pflegen, bei Abgang sind die Objekte zu ersetzen. Folgende Naturobjekte sind im Planungsgebiet vorzufinden:

- Nr. 2 geschützte Baumgruppe (Eichen)
- Nr. 3 geschützter Einzelbaum (Eiche)
- Nr. 56 geschützter Einzelbaum (Nussbaum)
- Nr. 85 Uferbestockung Steinibach

In unmittelbarer Nähe befindet sich der als Nr. 57 geschützte Einzelbaum (Eiche) auf dem Grundstück der HSLU. Weiter befindet sich im Planungsgebiet ein erhaltenswertes Gebäude gemäss Bauinventar des Kantons Luzern (BILU). Es handelt sich um das Verwaltungsgebäude der AGZ, Sternenried 14, GB-Nr. 2402 (208).

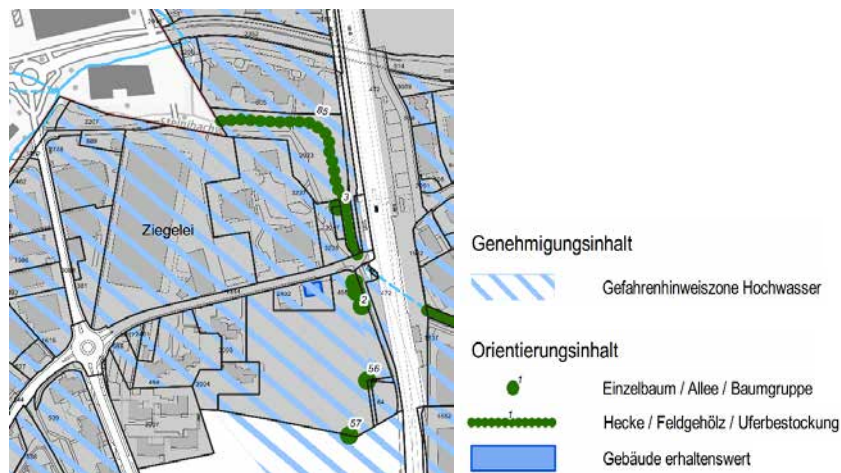


Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan B

Gewässerraum

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 wurde der Gewässerraum in der gesamten Gemeinde festgelegt. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat erwuchs er im Frühling 2025 in Rechtskraft. Gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig und es ist eine extensive Gestaltung vorzusehen. Die bestehende Bestockung ist zu erhalten, während dem Bau zu schonen und grundsätzlich mit gewässergerechten, einheimischen Gehölzen zu bestocken. Für den Steinibachpark hat die Gemeinde ein Bepflanzungs- und Pflegekonzept erarbeitet, das die übergeordneten Vorgaben berücksichtigt und bereits seit Jahren erfolgreich umgesetzt wird.

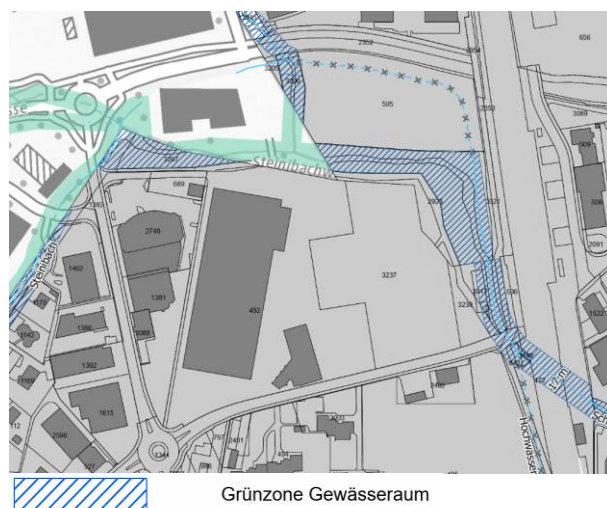


Abbildung 11: Ausschnitt Gewässerraumkarte Zentrum

3.7 Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof

Der aktuelle BP wurde auf Grundlage eines Wettbewerbs erarbeitet. Im Grenzgebiet Luzern Süd–Kriens–Horw (Horw Mitte) soll ein zusammenhängender, zukunftsorientierter Stadtteil mit einer starken Identität entstehen. Nach Erlangen der Rechtskraft des BP im Jahr 2012 wurde mit der Ausarbeitung der Baugesuche begonnen. Rund die Hälfte der festgelegten Bauvolumen ist mittlerweile bewilligt und ganz oder teilweise realisiert. Zudem konnten weitere wichtige Massnahmen, beispielsweise der Umbau des Bahnhofs Horw, die Verlegung des Steinibachs und die Realisierung des Ziegeleiparks abgeschlossen werden.

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung wurde der BP überprüft. Neben der notwendigen Anpassung an die geänderten übergeordneten Festlegungen (insb. PBG und Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB) besteht auch inhaltlich Justierungsbedarf. Zunächst wurde der BP in zwei eigenständige BP (Teil Ost und Teil West) aufgeteilt, und die Grundstücke auf dem Stadtgebiet Kriens wurden aus dem BP entlassen. Die Teilung ist sowohl funktional als auch in Bezug auf den Überarbeitungsprozess sinnvoll: Der Umbau des Bahnhofs Horw ist abgeschlossen, eine weitere städtebauliche Koordination über das Gleisstrasse drängt sich aufgrund fehlender städtebaulicher Zusammenhänge nicht auf, und es stellen sich sehr unterschiedliche Aufgaben und Herausforderungen auf den beiden Gleisseiten. Die Aufteilung wurde am 27. September 2022 durch den Regierungsrat genehmigt.

Nun folgt mit der vorliegenden Planung die inhaltliche Überarbeitung des BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West. Die Gemeinde hat eine Evaluation des Ist-Zustands durchgeführt und die Grundeigentümerschaften in den Prozess eingebunden. Diese haben als Grundlage für die Überarbeitung das Richtprojekt weiterentwickelt.

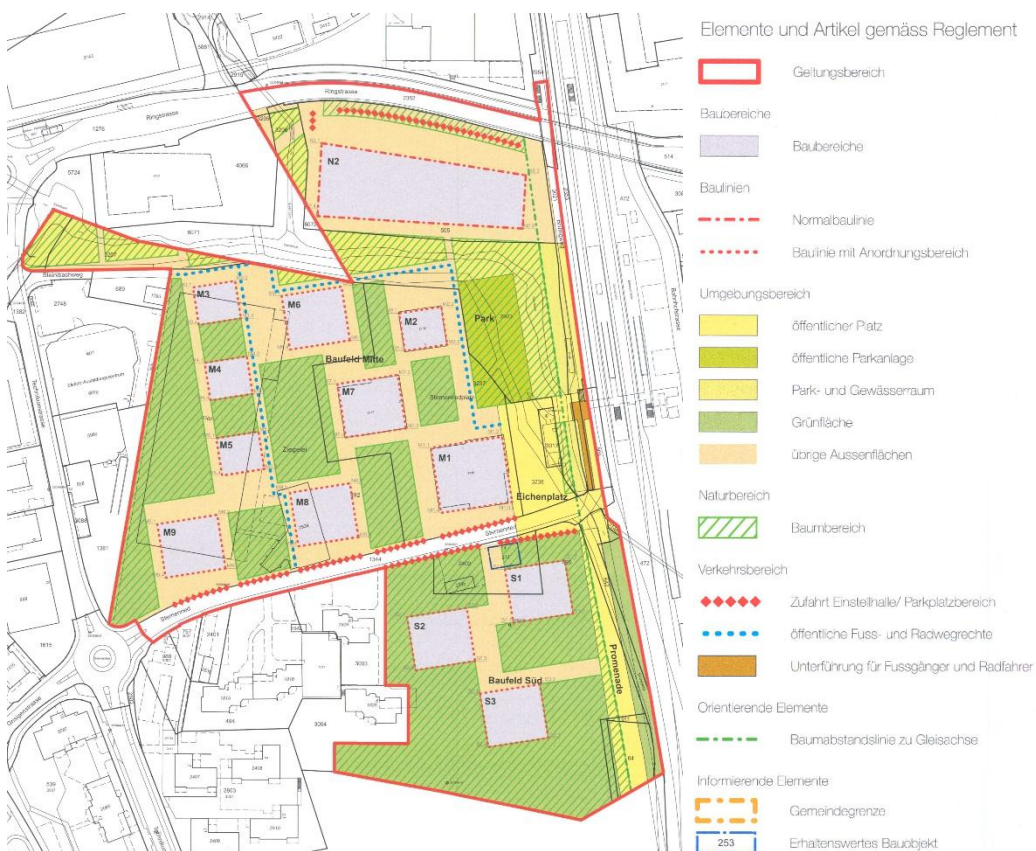


Abbildung 12: BP Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West (Stand 2022)

3.8 Umwelt

Grundwasser

Der gesamte Perimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich (A_U für unteres Grundwasser-Vorkommen): Konkret ist das oberflächennahe, nicht nutzbare Grundwasser dem «übrigen Bereich» zugeordnet, das untere Grundwasser dem besonders gefährdeten Gewässerschutzbereich A_U . Gemäss Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) dürfen im Gewässerschutzbereich A_U keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen und unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der mittlere Grundwasserdruckspiegel des relevanten, unteren Stockwerks liegt gemäss GEOTEST AG (Mail vom 28. April 2026 an die Projektverfasser) im Perimeter nur wenig unterhalb der Terrainoberfläche. Der untere Grundwasserleiter, das heisst die Schichten, in welchen das Grundwasser fliesst, beginnt jedoch erst ab einer Tiefe von ca. 8 m bis 12 m. Ausnahmen (z.B. Pfahlfundationen) sind nur möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Die schwierigen Baugrundverhältnisse sind bereits aus der ersten Etappe (Baufeld Mitte) bekannt. Im Rahmen der Projektierung und Ausführung ist darauf angemessen zu reagieren.

Für eine Ausnahmebewilligung ist gemäss Bundesrechtsprechung eine Interessenabwägung erforderlich. Die Nachweise im Rahmen des Baugesuchs sind mit dem Gesuch einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung für Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen einzureichen.

Oberflächengewässer

Die GIS-Karte Gewässernetz führt alle Fliessgewässer auf. Durch den Perimeter fliesst der Steinibach. Dessen Gewässerraum wurde im Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung festgelegt. Das entlang der östlichen Perimetergrenze nach Süden verlaufende eingedolte Gewässer fliesst durch einen Hochwasserentlastungsstollen, der bei Hochwasser die zusätzlichen Wassermengen vom Steinibach aufnimmt und in den Vierwaldstättersee leitet.

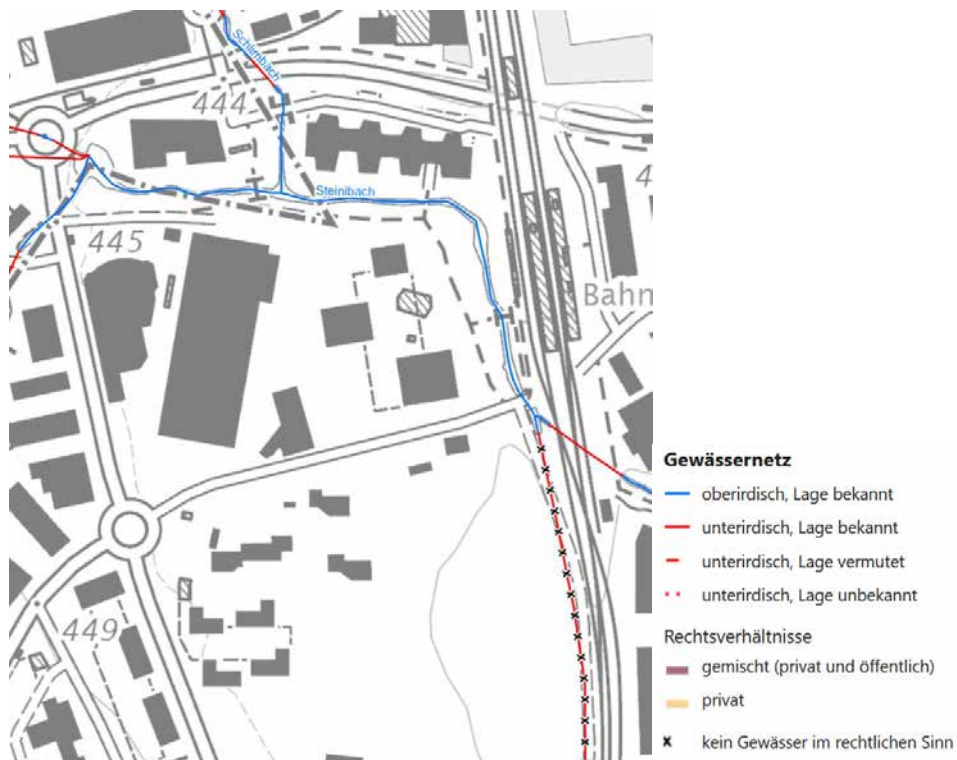


Abbildung 13: Ausschnitt Karte Gewässernetz Kanton Luzern

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

Im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen sind Bereiche mit diffusen Belastungen (Altbaugebiete) und ein Bereich «Korrosionsschutzobjekte» aufgeführt. Dieser Prüfperimeter bezieht sich auf den biologisch aktiven, für Pflanzen durchwurzelbaren Boden. Im Rahmen der Erarbeitung des Bodenschutzkonzepts für den BP wurden diese Risiken detailliert untersucht (vgl. Kap. 4.6).

Altlasten

Der Kataster der belasteten Standorte weist im Perimeter keinen belasteten Unfall-, Betriebs- oder Ablagerungsstandort aus.

Störfall-/Risikovorsorge

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

Ökologische Vernetzung

Der Gemeinderat von Horw hat im Mai 2014 das «Konzept zur Vernetzung und Gestaltung des Freiraums im Talboden Horw» beschlossen. Darin werden die kommunalen Absichten zum Erhalt und zur Entwicklung qualitativ hochwertiger, ökologisch und städtebaulich wertvoller Freiflächen und Grünräume festgehalten. Das Konzept zeigt die wichtigsten Grünachsen und Vernetzungskorridore, ihre Bedeutung und ihr Potenzial auf. Zudem schlägt es Massnahmen für ihre zukünftige Aufwertung vor.

Im Bereich des BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West liegt der Interventionsraum 26 Sternenried / Ziegelei. Ebenfalls betroffen ist der Interventionsraum 33 Wiese Technikum.

IR 26	Sternenried / Ziegelei
Situation:	Der Bebauungsplan sieht eine komplette Erneuerung des Abschnittes und die Bebauung mit MFH beidseitig der Strasse vor. Entlang der Bahnlinie sind ein öffentlicher Platz und ein Park geplant.
Ziel:	Gestaltung des Strassenraums als klar erkennbare Achse mit hohen Laubbäumen und natürlichen Grünflächen und -Strukturen (Hecken, Strauchgruppen, etc.).
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Umsetzung Bebauungsplan</u>: Bei der Freiraumplanung sollen die Anforderungen der Vernetzungsachse möglichst berücksichtigt werden. Dabei sind im Baufeld Mitte, entlang der Sternenried-Strasse auch Ergänzungen oder Erweiterungen der Baumbereiche und Grünflächen zu prüfen. - <u>Freiraumkonzept</u>: analog IR 25. - <u>Baumpflanzungen</u>: Entlang der Strasse werden hochstämmige Laubbäume gepflanzt. - <u>Strassenraum</u>: Die Gestaltung wird auf die Bedürfnisse des Langsamverkehrs und eine hohe Aufenthaltsqualität ausgerichtet. - <u>Aussenraumgestaltung</u>: analog IR 23.

Abbildung 14: Interventionsraum 26 gem. Vernetzungskonzept Talboden Horw

Die Vernetzung entlang der Strasse Sternenried soll primär über Baumpflanzungen umgesetzt werden. Die Bäume entlang der Strasse sind dabei möglichst in einer einheitlichen Baumart zu pflanzen, damit der Strassenraum einen identitätsstiftenden Charakter erhält und als zusammenhängendes Element im Siedlungsgebiet wahrnehmbar wird. Mit den grosszügigen Freiräumen und der vorgesehenen Baumbepflanzungen wird das Konzept berücksichtigt. Bei der Neu- oder Umgestaltung öffentlicher und privater Aussenräume sind konsequent standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Mit dem Baugesuch ist die entsprechende Gestaltung aufzuzeigen. Weiter wird die Gemeinde nach Realisierung der Bebauung prüfen, ob die Strasse Sternenried im Sinne einer siedlungsorientierten Gestaltung aufgewertet werden kann.

Gemäss Interventionsraum 33 Wiese Technikum sind die bestehenden landschaftsprägenden Hochstammobstbäume zu erhalten (siehe Abbildung 10: Nr. 2, 56 und 57). Sie sind in die Freiraumgestaltung zu integrieren und bei Bauarbeiten angemessen zu schützen.

3.9 Archäologie

Der südliche Bereich des Perimeters deckt sich mit einer archäologischen Verdachtsfläche. Gemäss §14 des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler sind archäologische Funde oder Befunde unverzüglich der zuständigen Dienststelle zu melden. Um einen Unterbruch der Bauausführung durch unvorhergesehene Bodenfunde zu vermeiden, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine archäologische Sondierung durch die Kantonsarchäologie vorzunehmen. Dadurch können allfällige archäologische Befunde vorgängig dokumentiert werden. Die Kosten der Untersuchung werden vom Kanton übernommen.

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Richtprojekt

Für die noch nicht realisierten Baufelder Mitte-West und Süd hat die AGZ Ziegeleien AG Horw als Grundeigentümerin ein Richtprojekt ausarbeiten lassen. Das Richtprojekt wurde in einem intensiven Prozess mit der Gemeinde Horw und der Fachkommission horw mitte abgestimmt. Es wurden mehrere Varianten erarbeitet sowie diverse Einzelthemen geprüft. Die Fachkommission horw mitte hat das favorisierte Konzept mit ihrer Stellungnahme vom 7. Dezember 2023 als Grundlage für die Änderung des BP empfohlen.

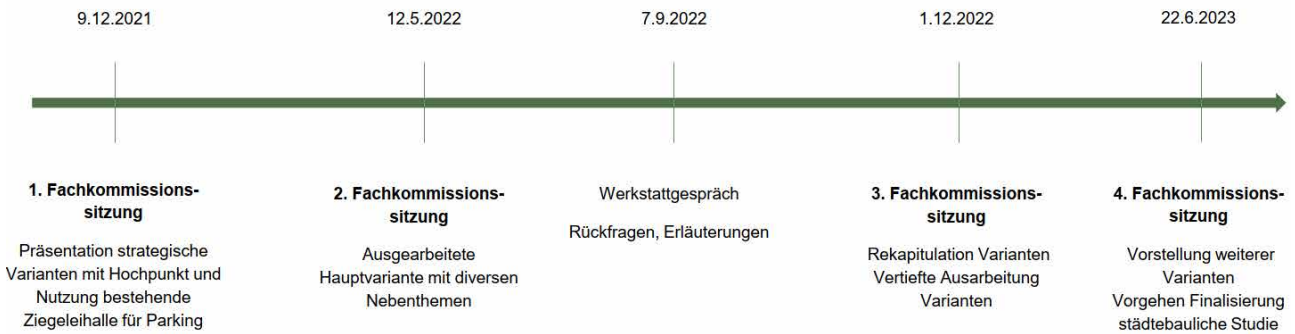


Abbildung 15: Einbezug Fachkommission horw mitte

Das Richtprojekt für das Baufeld Süd wurde im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung erneut überprüft und besser auf die Entwicklungen auf dem benachbarten Campus feinjustiert.

Städtebauliches Konzept



Abbildung 16: Konzeptbaustein Freiräume Richtprojekt AGZ

Das städtebauliche Konzept stützt sich auf folgende Prinzipien:

- Bildung einer spannenden, dreiteiligen Freiraumsequenz
- Bildung von drei «Schollen» (Gebäudegruppen Mitte, Mitte-West, Süd) und Organisation um jeweils einen zentralen Freiraum
- individuelle Adressierung jeder Scholle (Mitte: Sternenriedplatz, Mitte-West: zentraler Freiraum, Süd: Naturobjekte drei Eichen mit Wiese als Freiraum)
- Nutzung der Strasse Sternenried als Rückgrat (identitätsstiftende Natur- und Kulturobjekte, Abfolge von Platzräumen, Hauptachse Langsamverkehr)
- Aktivierung und Dialoge mit dem Umfeld (Marti/EAZ-Überbauung / Sternenried-Überbauung 80er / Baufeld Nord / Promenade HSLU/PHLU)

Städtebauliche Setzung der Gebäudevolumen

Gegenüber dem städtebaulichen Konzept, das dem BP von 2012 beziehungsweise 2022 zu Grunde lag (vgl. Abbildung 12), wurde eine Neuinterpretation vorgenommen. Den oben genannten Prinzipien folgend sind die Gebäudevolumen neu in drei Gruppen angeordnet. Zudem wurde zusätzlich zur ursprünglichen, durchgehenden Punkthaustypologie die Zeilenbebauung in das städtebauliche Konzept aufgenommen. Die Gruppe «Baufeld Mitte» wurde bereits auf Grundlage des BP von 2012 erstellt, diese Baufelder verbleiben unverändert und wurden ins neue Konzept integriert.

Im Wesentlichen fand zugunsten des zentralen Freiraums im Bereich Mitte-West eine Verschiebung der Ausnutzung in Richtung Süden statt, ohne insgesamt eine Mehrausnutzung zu generieren. Aus der Neuinterpretation ergeben sich folgende Vorteile:

- Ermöglichung der zentralen Sequenz von grosszügigen, weitläufigen und miteinander verbundenen Freiräumen
- Förderung der Nachbarschaften durch Bildung von drei Gebäudegruppen mit jeweils eigener Adressierung und Identität
- Inwertsetzung von Kultur- und Naturobjekten, Inszenierung der ehemaligen Seilbahnstation, des Verwaltungsgebäudes der AGZ und des Naturensembles der drei Eichen am Sternenriedplatz bzw. an der Hochschulpromenade
- Aufwertung der Strasse Sternenried als Rückgrat der Bebauung durch Erhalt der historischen Gebäude und Ausrichtung auf den Langsamverkehr
- Reaktion der Volumensetzung auf den HSLU-Neubau im Süden, Erreichen einer gesamthaft guten ausgewogenen städtebaulichen Situation

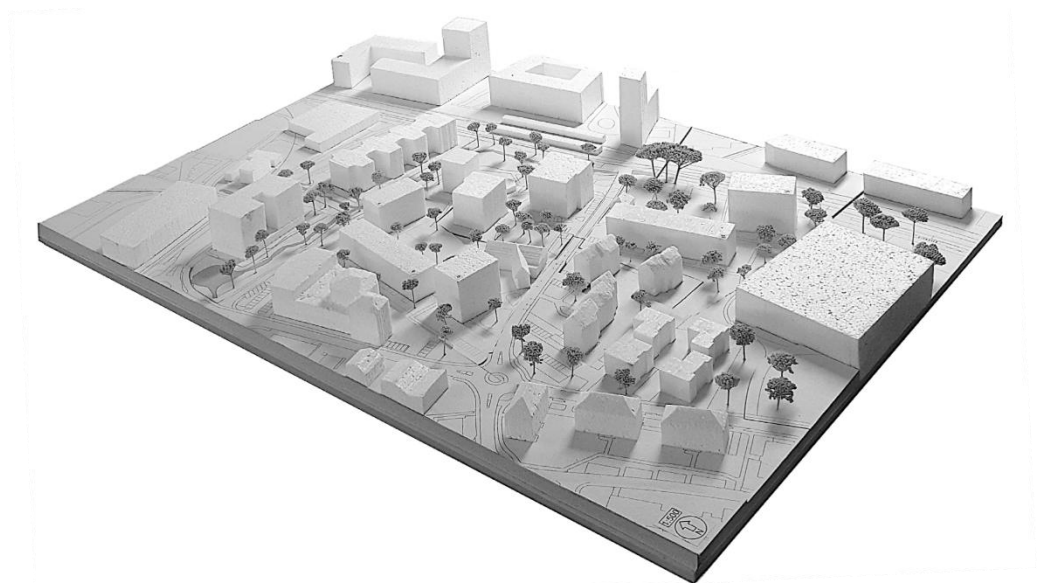


Abbildung 17: Modellfoto Richtprojekt AGZ, Blick von Süd-West in die Strasse Sternenried

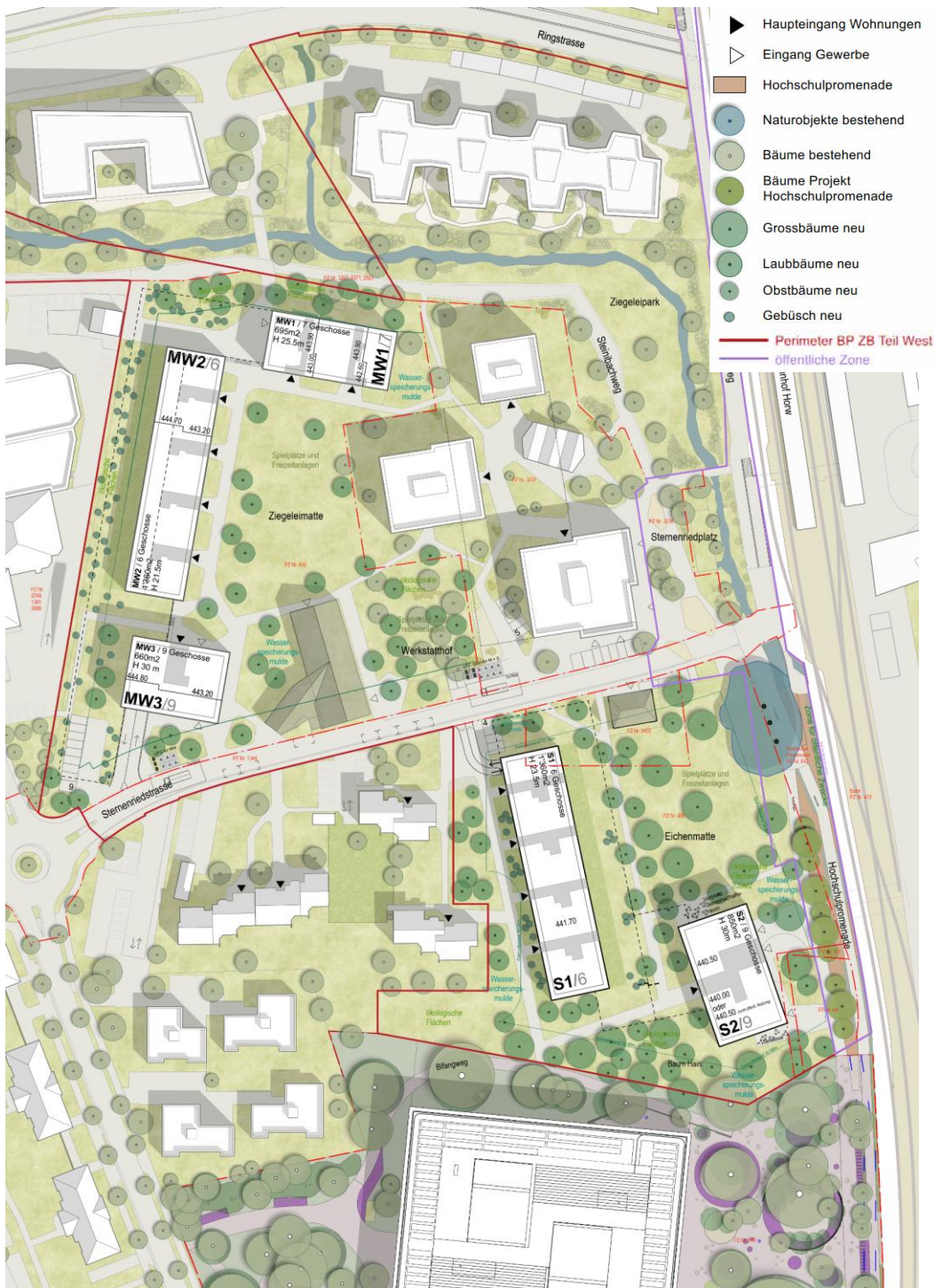


Abbildung 18: Situationsplan Richtprojekt AGZ

Durch die neue Konzeption können zwei historische Gebäude als wichtige Identifikationsobjekte entlang der Strasse Sternennied erhalten werden:

- Verwaltungsgebäude Sternennied 14, GB-Nr. 2402, Gebäudenr. 253
- Seilbahnstation und Werkstatt Sternennied 1, GB-Nr. 492, Gebäudenr. 253a



Abbildung 19: Verwaltungsgebäude Sternenried Abbildung 20: Seilbahnstation und Werkstatt

Beide Gebäude sind sanierungsbedürftig. Das Verwaltungsgebäude kann nur schlecht öffentlich genutzt werden (keine Rollstuhlgängigkeit, niedrige Raumhöhen, kleinteilige Raumaufteilung und insgesamt kleine Fläche). Der Erhalt und die Weiternutzung des Gebäudes für gewerbliche Zwecke (z. B. Büronutzung) ist allerdings möglich. Die ehemalige Seilbahnstation und Werkstatt sind in schlechtem Zustand und nur bedingt für die Weiternutzung geeignet. Sie können voraussichtlich als Kaltraum in Stand gesetzt werden, beispielsweise für die Nutzung als Gemeinschaftsraum im Sommer oder für temporäre kulturelle Nutzungen.

Nutzungsart (Öffentlichkeitsgrad und Erdgeschoss-Nutzungen)

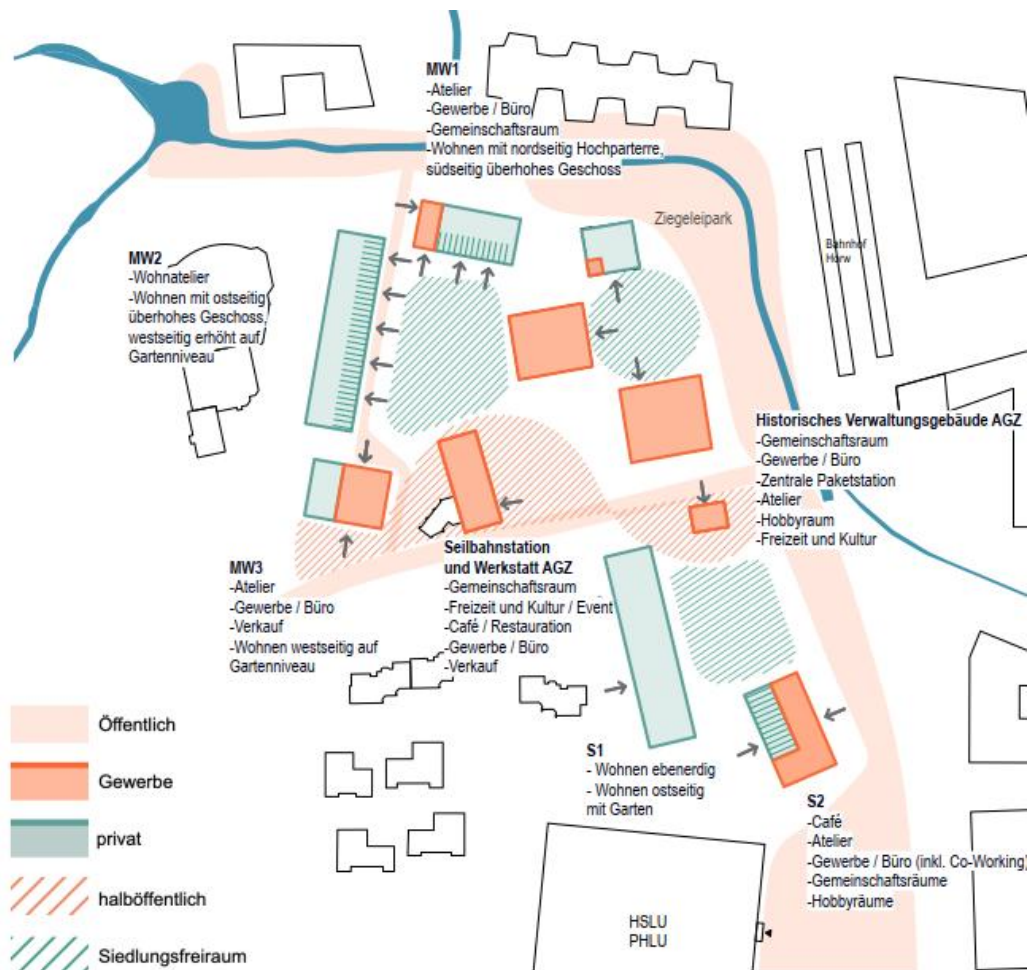


Abbildung 21: Öffentlichkeitsgrad und mögliche Erdgeschoss-Nutzungen Richtprojekt AGZ

Das Richtprojekt sieht eine Konzentration der gewerblichen Nutzungen an der Strasse Sternenried vor. Auch die Freiräume in der Nähe der identitätsstiftenden historischen Gebäude sollen einen halböffentlichen Charakter erhalten und der Quartierbewohnerschaft zur Verfügung stehen. Der überwiegende Teil der Nutzung wird dem Wohnen zugeschrieben, die Nicht-Wohnnutzungen beschränken sich hauptsächlich auf das Erdgeschoss. Der öffentliche Bereich konzentriert sich entlang des Steinbachs und des Brünigwegs bzw. der vorgesehenen Hochschulpromenade.

Nachhaltigkeit

Im Rahmen der Realisierung der noch nicht bebauten Baufelder Mitte-West und Süd verfolgt die AGZ das Ziel, eine hohe Nachhaltigkeit zu erreichen. Ähnlich wie in der ersten Etappe im Baufeld Mitte sollen innovative Lösungen ermöglicht werden. Die Richtwerte des SIA-Merkblatts 2040 (Effizienzpfad Energie) für nicht-erneuerbare Primärenergie und Treibhausgasemissionen können dabei kumuliert eingehalten werden. Das Richtprojekt sieht folgende Massnahmen vor:

- Ausschluss nicht erneuerbarer Energien zur Deckung des Heizwärmebedarfs
- vollständige Nutzung nicht begehbarer Flachdächer für PV-Anlagen und Retention von Regenwasser
- Berücksichtigung des lokalen Klimas und Hitzebildung
- Vermeidung eines Aushubs bzw. Wiederverwendung vor Ort sofern möglich
- grösstmögliche Wiederverwendung von Abbruchmaterialien durch Trennung
- breites, attraktives Angebot für Veloabstellplätze (Lademöglichkeiten, Abstellplätze für Spezialvelos etc.)

Grundwasser

Das Richtprojekt zeigt auf, dass die Bauten inkl. Untergeschoss vollständig oberhalb des unteren Grundwasserleiters liegen. Der geschützte untere Grundwasserbereich A_u wird ausschliesslich punktuell durch die Pfahlfundationen beansprucht. Für diese Eingriffe ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich (vgl. Kapitel 3.8). Im Rahmen des Nachweises ist aufzuzeigen, dass die maximale Durchflusskapazitätsverminderung von 10 % eingehalten wird. Vergleichbare Bauvorhaben in der Umgebung belegen, dass dieser Nachweis grundsätzlich erbracht werden kann.

4.2 Freiraumkonzept

Nutzungsbereiche

Das Planungsgebiet ist von wichtigen Fuss- und Veloverkehrsachsen durchzogen. Sie stellen die Durchwegung und eine gute Anbindung an den Siedlungskörper sicher. Neben dem Grünraum entlang des Steinbachs soll in der Nähe des Bahnhofs ein weiterer öffentlicher Freiraum mit Spiel- und Freizeitanlagen realisiert werden. Die weiteren Grünflächen stehen gemäss Freiraumkonzept als halbprivate Aussenräume fürs Quartier zur Mitbenützung und für private Aussenräume zur Verfügung.

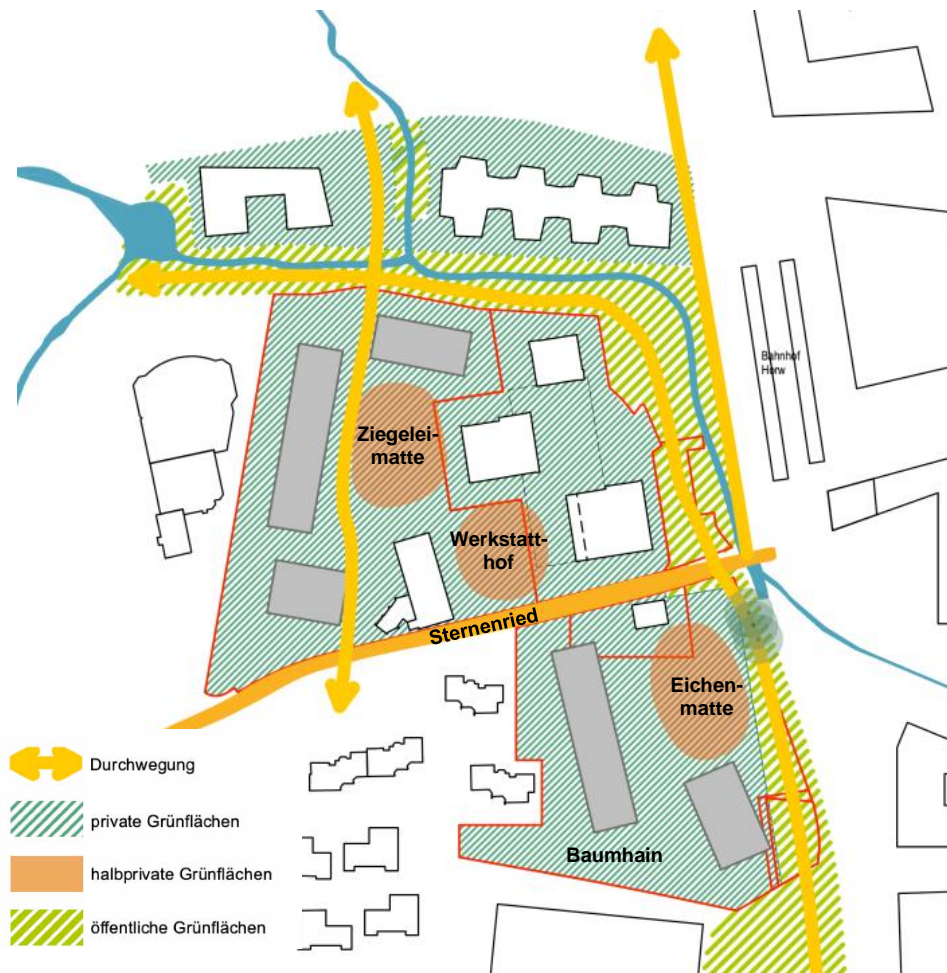


Abbildung 22: Öffentlichkeitsgrade im Freiraum, Freiraumkonzept AGZ.

Die verschiedenen Freiräume werden im Freiraumkonzept wie folgt charakterisiert:

Ziegeleimatte

- Adressbildung für den westlichen Cluster
- räumliches Ensemble mit Mitte-Ost
- grosszügige, nutzungsoffene Siedlungswiese
- sonnige Spiel-, Sport-, Picknick-Wiese
- anliegende Kita profitiert

Werkstatt-hof

- gemeinsames Herz der gesamten Siedlung
- lichtet Baumdach, Kiesplatz/Kiesrasen
- Freiraum für Siedlung und Umgebung
- Sitzelemente, Picknick-Tische, Spielangebot
- Aussenfläche für Nutzungen Seilbahnstation

Strasse Sternenried

- neue Langsamverkehrsachse je nach Verteilung der Parkplätze
- Aufwertung durch historisches Ensemble: Seilbahnstation, Verwaltungsgebäude und Eichen
- Adressbildung beim Kreisel
- Erhöhung des Öffentlichkeitsgrades, Belebung und Adressbildung durch Seilbahnpark

Baumhain

- Übergang und räumlicher Filter zur HSLU/PHLU
- optischer Filter für Immissionen
- Brechung der grossen Nordfassade des Neubaus PHLU
- schattige, geheimnisvolle Spielwelt/Treffpunkt oder ökologisch wertvoll gestaltete Fläche

Eichenmatte

- Themen der Eichen wird fortgesetzt
- Ziegeleimatte für Bewohnende
- teilweise gemähte naturnahe Wiese

Entwässerung

Für die Entwässerung wurde durch Emch+Berger WSB AG ein Entwässerungskonzept erarbeitet (vgl. Beilage 7). Dieses zeigt die grundsätzliche Entwässerungssystematik für Schmutz- und Meteorwasser, die Anschlusspunkte an die bestehende Infrastruktur

sowie die massgebenden Randbedingungen aufgrund der anspruchsvollen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse auf. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten wird insbesondere auf Retentions- und Verzögerungsmassnahmen und auf eine oberflächennahe Ableitung des Meteorwassers abgestellt.

Darüber hinaus dient das Entwässerungskonzept als planerische Grundlage für den Umgang mit Niederschlagswasser im Sinne der Schwammstadt. Es zeigt auf, wie durch eine Kombination aus Rückhalt auf Dachflächen, sickertfähigen Belägen, Begrünungen sowie einer möglichst naturnahen Oberflächenentwässerung der Oberflächenabfluss reduziert, Hochwasserspitzen gebrochen und die öffentliche Entwässerungsinfrastruktur entlastet werden können. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Massnahmen erfolgt stufengerecht im Rahmen der weiteren Projektierung.

Umgang mit Naturobjekten

Im Planungsgebiet befinden sich verschiedene Naturobjekte gemäss Naturschutzverordnung der Gemeinde Horw (vgl. Kap. 3.6). Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurden diese auf ihren Zustand hin untersucht. Nicht alle Naturobjekte können erhalten werden, da sie sich teilweise in sehr schlechtem Zustand befinden. Die Zustandsanalyse kam zu folgenden Ergebnissen:

- Baumgruppe Nr. 2: Die drei imposanten Eichen befinden sich in einem guten Zustand. Sie werden erhalten und im Rahmen des Richtprojekts bzw. der Freiraumgestaltung inszeniert.
- Einzelbaum Nr. 3: Die Eiche ist jungen Alters und in einem guten Zustand, die Umgebungsgestaltung ist abgeschlossen. Die Eiche bleibt nach den Vorgaben der kommunalen Naturschutzverordnung erhalten.
- Einzelbaum Nr. 56: Der Nussbaum befand sich in einem geschwächten Zustand und wies am Stammfuss Fäulnisprobleme auf; er ist 2024 während eines Sturms umgestürzt. Ein angemessener Ersatz erfolgt durch die Neupflanzung an einem zukunftsträchtigen Ort.
- Uferbestockung Nr. 85: Die Bepflanzung erfolgte im Zuge der Verlegung des Steinibachs. Sie bleibt nach den Vorgaben der kommunalen Naturschutzverordnung erhalten.

4.3 Massgebendes Terrain, Terraingestaltung

Für die Anwendung der Baumasse des BP (Gesamthöhe, unterirdische Bauten) dient der natürlich gewachsene Geländeverlauf als Bemessungsgrundlage beziehungsweise als massgebendes Terrain gemäss § 112a Abs. 2a PBG. Falls der natürlich gewachsene Geländeverlauf verändert wurde, gilt jener Terrainverlauf, der bei früheren Arbeiten in genehmigten Bauplänen als massgebendes Terrain festgelegt wurde. Kann er infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Mit der Erstellung der Ofenhalle der Ziegelei Horw 1969 wurde das Terrain im Baufeld Mitte-West grossflächig abgetragen, teilweise um über einen Meter gegenüber der Parzellengrenze im Westen. Dadurch entsteht heute ein Terrainsprung von ca. ±1.5 m in Richtung Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Technikumstrasse (Baufeld Mitte-West). Emch+Berger WSB AG hat den genauen Terrainverlauf vor dem Neubau der Ofenhalle aufgrund verschiedener Grundlagen und Dokumente hergeleitet.

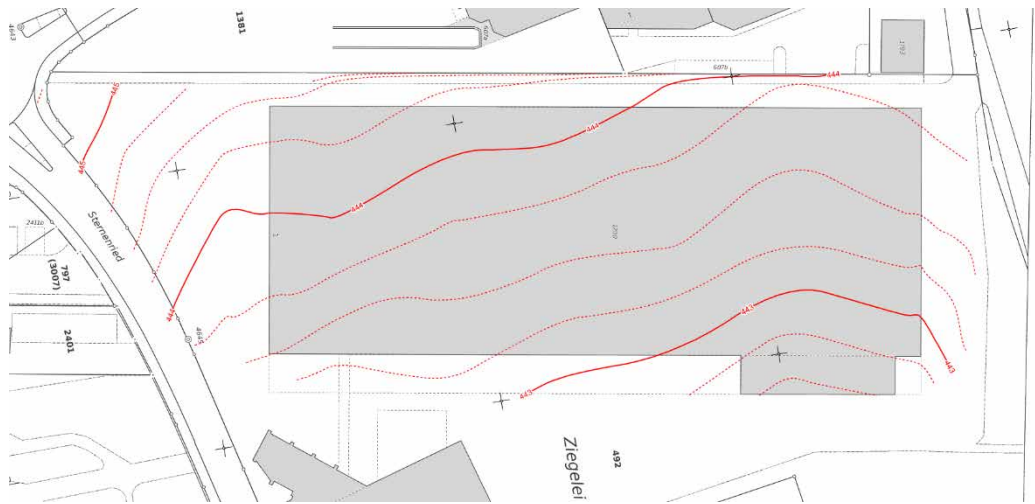


Abbildung 23: Herleitung des massgebenden Terrains durch Emch+Berger WSB AG

Im Baufeld Süd entspricht das bestehende Terrain dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf und stellt damit das massgebende Terrain dar, da das Areal mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes unüberbaut ist und bislang nicht verändert wurde.

Aus planerischen Gründen ist eine Abweichung vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf angezeigt. Im Baufeld Mitte-West ist die Abweichung erforderlich, um die Terraingestaltung optimal zwischen den einzelnen Baubereichen, den benachbarten Quartieren und der unterirdischen Tiefgarage abzustimmen und eine möglichst hochwertige und harmonische Freiraumgestaltung zu erreichen. Im Baufeld Süd ist die Abweichung erforderlich, um unter anderem die Entwicklungen im BP mit denjenigen auf dem angrenzenden Campus aufeinander abzustimmen, insbesondere im Bereich der Parzellengrenze, wo der neue Kopfbau Nord vorgesehen ist. Abhängigkeiten zum Campus bestehen zudem hinsichtlich der Entwässerung, der Einbettung der Hochschulpromenade und des Bifangwegs, der Adressierung der Erdgeschossnutzungen sowie der Gestaltung der Freiräume. Die Abstimmung erfolgte zwischen den Planungsteams beider Gebietsentwicklungen sowie der Fachkommission horw mitte und der Fachkommission Campus im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe. Im Situationsplan werden in den Baubereichen der Baufelder Mitte-West und Süd die Höhenkoten für das massgebende Terrain und die Richtkoten Freiraum festgelegt.

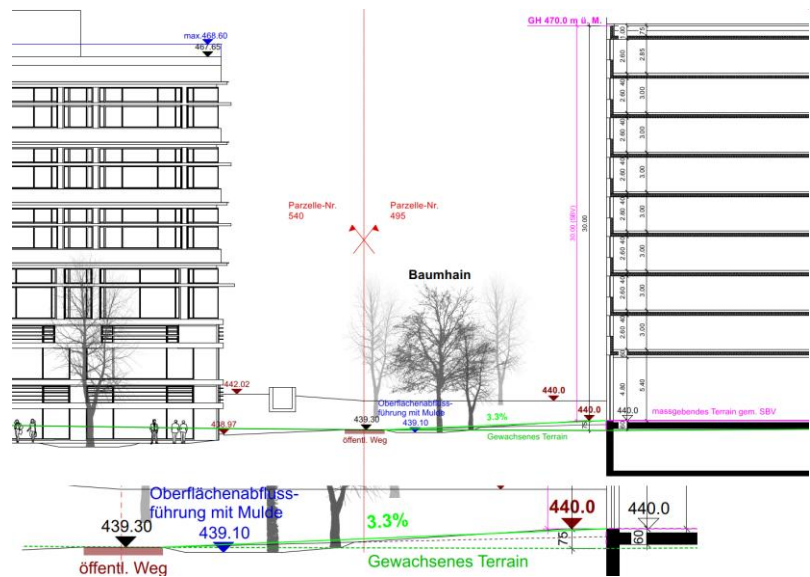


Abbildung 24: Abstimmung Baubereich S2 und Campus (Kopfbau Nord)

4.4 Klimaanalyse

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurde eine Klimaanalyse durch die HSLU durchgeführt (vgl. Beilage 3). Generell kann das Lokalklima gegenüber dem Ist-Zustand am Tag verbessert werden. Folgende Faktoren sind dafür massgeblich verantwortlich:

- Steigerung des Grünflächenanteils
- grosszügige Baumpflanzungen und nur schmale asphaltierte Wege
- Beschattungswirkung durch die Gebäude

In der Nacht wird eine geringfügige Erhöhung der Lufttemperatur prognostiziert. Grund dafür sind die Gebäude S1 und S2, die hinsichtlich Luftströmung nicht optimal ausgerichtet sind (Reaktion auf Neubau HSLU). Allerdings kommt lediglich eine geringfügige Erhöhung zustande. Auch bei tiefen Luftgeschwindigkeiten gelangt kühle Luft aus höheren, noch nicht aufgewärmten Luftschichten in den Aufenthaltsbereich. Diese Situation ist auf die gute Lage nahe am Fusse des Pilatus zurückzuführen.

4.5 Mobilitäts- und Erschliessungskonzept

Gemäss dem Regelwerk LuzernSüd und dem Parkplatzreglement sind bei grösseren **Bauvorhaben (≥30 Parkfelder) Mobilitätskonzepte** zu erarbeiten. Darin gilt es Massnahmen aufzuzeigen, welche die induzierten Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf das verträgliche Mass (in Abhängigkeit der Auslastung des übergeordneten Strassennetzes) reduzieren und die Benützung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs fördern. Emch+Berger WSB AG hat ein entsprechendes Erschliessungs- und Mobilitätskonzept ausgearbeitet (vgl. Beilage 4). Die Hauptkenntnisse aus der Situationsanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Planungsgebiet weist eine sehr gute Erschliessung aller Verkehrsarten auf.
- Das übergeordnete Verkehrsnetz weist begrenzte Kapazitäten für die Zunahme von MIV-Fahrten während den Spitzenstunden auf.
- Es ist darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigung des ÖV (insb. Busverkehr) durch eine zu grosse Belastung des Verkehrsnetzes durch den MIV entsteht.
- Es sind ein feinmaschiges Fusswegnetz zu erstellen und eine gute Anbindung an das Veloverkehrsnetz zu sichern. Insbesondere die Situation entlang der Ringstrasse ist zu verbessern.

Der Bericht gibt folgende Empfehlungen für Vorgaben im Rahmen des BP ab:

- Aufgrund der Kapazitätsgrenzen für den MIV sind die anderen Verkehrsarten (ÖV, Fuss- und Veloverkehr) gezielt zu fördern.
- Die Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes ist durch Beschränkung der Fahrtenzahlen zu verhindern.
- Parkierungsanlagen sind bedarfsgerecht mit Ladestationen für E-Autos auszustatten.
- Es sind kurze, direkte und sichere Anbindungen an das Fusswegnetz, das Veloverkehrsnetz und die ÖV-Haltestellen sicherzustellen.
- Es ist Platz für Kinderwagen und weitere Fortbewegungsmittel (Kindervelo, Trottinett etc.) in den Eingangsbereichen zu sichern.
- Abstellplätze für Spezialvelos und der Schutz aller Abstellplätze vor Witterung sind sicherzustellen.
- Allenfalls sind zusätzliche Flächen für Carsharing-Parkfelder und/oder Next-bike-Standorte zu sichern.

Aufgrund der deutlichen Reduktion der Anzahl an Parkfelder für dem MIV und der sehr guten verkehrlichen Erschliessung mit allen Verkehrsarten wird davon ausgegangen,

dass das künftige Verkehrsaufkommen dem Prognosezustand 2040 gemäss Emch + Berger AG entsprechen wird. Die Leistungsfähigkeit der beiden Kreisel Steinibach und Bahnhof bleibt während der Abendspitzenstunden gewährleistet.

4.6 Bodenschutzkonzept

Gemäss Dienststelle Umwelt und Energie sind im Rahmen der Bauprojektierung die Auswirkungen des Bauprojekts auf den Boden zu überprüfen. Bereits im Rahmen einer Sondernutzungsplanung ist für jeden BP ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Ein entsprechendes Gutachten hat die CSD Ingenieure AG erstellt (vgl. Beilage 5).

Der Boden innerhalb des Planungsgebiets ist aufgrund seiner Beschaffenheit (lehmig-toniger Unterboden, kein Bodenskelett) als stark verdichtungsempfindlich eingestuft. Der Bericht enthält verschiedene Bodenschutzmassnahmen, die für die Bauphase relevant sind.

Bei der Untersuchung der chemischen Bodenbelastung wurden unbelastete (Kategorie I) und schwach belastete (Kategorie II) Standorte festgestellt. Das schwach belastete Bodenmaterial ist möglichst vor Ort oder, bei ähnlicher Vorbelastung, auf weniger empfindlichen Flächen bezüglich Nutzung und Gewässerschutz zu verwerten.

4.7 Lärmbeurteilung

Für die Aktualisierung der Bestimmungen wurde eine Überarbeitung und Aktualisierung der Lärmbeurteilung aus dem Jahre 2010 gemäss den Rahmenbedingungen und Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) und den Angaben der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), Fachbereich Lärm, vorgenommen. Die Lärmbeurteilung der bpp Ingenieure AG (vgl. Beilage 6) kommt zu folgenden Schlüssen:

A) Planen und Bauen im lärmbelasteten Gebiet:

Die massgebenden Grenzwerte bezüglich Eisenbahnlärm und Strassenlärm können ohne Massnahmen gut eingehalten werden. Die Anforderungen bezüglich Art. 30 LSV «Erschliessung von Bauzonen» (Baufeld Süd) sowie bezüglich Art. 31 LSV «Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten» (Baufeld Mitte) können vollumfänglich eingehalten werden. Für die Baueingabe ist diesbezüglich kein weiteres Lärmgutachten notwendig.

B) Induzierter Verkehr / Mehrverkehr:

Durch die neuen Rahmenbedingungen gemäss den überarbeiteten BP Teil West und Teil Ost konnten die induzierten Fahrten gegenüber der alten Lärmbeurteilung deutlich gesenkt werden. Die Anforderungen an Art. 7 und Art. 9 LSV können vollumfänglich eingehalten werden.

C) Auswirkungen der geplanten Parkieranlagen:

Die vorgesehenen Parkieranlagen (Einstellhalle, Aussenparkplätze) sind neue Anlagen im Sinne des Lärmschutzes. Damit die massgebenden Planungswerte für Neuanlagen bei den exponiertesten Fenstern am eigenen Gebäude eingehalten werden können, sind folgende Lärmschutz-Massnahmen notwendig:

- Einfahrten der Einstellhallen (Wände und Decke) müssen auf einer Länge von 10 m ab Portal absorbierend verkleidet werden (Absorption gemäss SN EN 1793-1, Klasse A2).
- Allfällige Regenrinnen bei der Zufahrt sind lärmarm auszubilden (= festverschraubte Gusseisenplatten).

Die Abstellplätze, die westlich des Baubereichs M1 vorgesehen sind, sind lärmrechtlich im Rahmen des Bauprojekts zu prüfen. Werden weitere Änderungen an der vorliegenden Planung vorgenommen, ist der Lärmschutznachweis zu aktualisieren.

4.8 Mehrwertausgleich

Ausgangslage

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

Mindestregelung

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

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

Mehrwert Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung wurde die Mehrwertermittlung von der WELCOME Immobilien AG vorgenommen. Mit der Änderung des BP wurde für das Baufeld Mitte-West ein Minderwert von CHF 2.17 Mio. festgestellt. Dieser ergibt sich hauptsächlich daraus, dass nach der Teiländerung weniger Nutzfläche als zuvor realisiert werden kann und zusätzlich hohe Investitions- und Sanierungskosten für den Erhalt der Seilbahnstation anfallen werden. Demgegenüber weist das Baufeld Süd einen Mehrwert von CHF 2.13 Mio. auf. Ausschlaggebend dafür ist, dass nach der **Änderung des BP rund 4'000 m² zusätzliche Nutzfläche gegenüber dem Zustand vor der Teiländerung realisiert werden können** (Nutzungstransfer vom Baufeld Mitte-West). In der Gesamtbetrachtung der beiden Baufelder resultiert nach erfolgter Teiländerung ein demzufolge geringfügiger Minderwert von CHF 40'000, weshalb kein Mehrwertausgleich vorzunehmen ist.

5 Erläuterung der Planungsinhalte

5.1 Thematische Schwerpunkte der Änderung

Anpassung an die neurechtlichen Baubegriffe und Baumasse

Mit der PBG-Revision vom 17. Juni 2013 sind die kommunalen Planungsinstrumente spätestens bis Ende 2023 an das kantonale Recht anzupassen. Zentral ist dabei die Anpassung der Baubegriffe gemäss IVHB. Die unterschiedlichen Definitionen von alten und neuen Baubegriffen führen dazu, dass gewisse Baumasse umgerechnet oder neu festgelegt werden müssen. Es wird angestrebt, dass die neuen Baubegriffe nur eine formelle Änderung darstellen und dieselben baulichen Möglichkeiten wie im rechtskräftigen BP bieten. Inhaltliche Anpassungen werden nur aufgrund des neuen Richtprojekts und der erfolgten Qualitätssicherung durch die Fachkommission horw mitte vorgenommen. Folgende Begriffe werden gemäss IVHB angepasst:

Baubegriff alt	Baubegriff neu	Auswirkungen / Bemerkungen
Firsthöhe	Gesamthöhe (IVHB)	Differenzen ergeben sich aufgrund der Definition der Messweise: Massgebend ist neu der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Terrain. Die Gesamthöhe kann daher im Gegensatz zur Firsthöhe auch im Gebäudeinneren liegen. Dies wirkt sich in Gebieten mit flacher Topographie kaum aus. ► Die beiden Begriffe werden gleichgesetzt behandelt.
Baubereichsfläche	anrechenbare Gebäudefläche (IVHB)	Als maximal bebaubare Flächen wurden im rechtskräftigen BP die Flächen der Baubereiche festgelegt. Sämtliche Gebäudeteile mussten innerhalb dieser Flächen erstellt werden. IVHB-konform mit ähnlicher Bedeutung ist der Begriff «anrechenbare Gebäudefläche». Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Nicht dazugezählt werden vorspringende Gebäudeteile (z. B. Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge), wenn sie nicht mehr als 1.5 m über die Fassadenflucht hinausragen und nicht mehr als einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten (vgl. § 112a Abs. 2h PBG). ► Neu wird eine maximale anrechenbare Gebäudefläche festgelegt. Zusätzlich werden vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinaus ermöglicht. Dies erlaubt eine abwechslungsreichere und differenziertere Fassaden- bzw. Volumengestaltung. Die Änderung wurde von der Fachkommission horw mitte begrüsst und stellt eine Qualitätssteigerung dar.
anrechenbare Geschossfläche	anrechenbare Gebäudefläche (IVHB) / Hauptnutzfläche (IVHB, SIA 416)	Mit dem Wegfall der Ausnützungsziffer kann der Begriff der anrechenbaren Geschossfläche nicht mehr weiterverwendet werden: - Bezogen auf Nutzungsanteile im Erdgeschoss kann die anrechenbare Geschossfläche weitgehend mit der «anrechenbaren Gebäudefläche» gleichgesetzt werden. - Für die Definition von Nutzungsanteilen im gesamten Gebäude wird der Begriff «Hauptnutzfläche» genutzt. Diese umfasst per Definition wesentlich weniger Flächen als die anrechenbare Geschossfläche, weshalb der prozentuale Anteil nicht 1:1 überführt werden kann, sondern zu erhöhen ist. ► Nutzungsanteile im Erdgeschoss werden mit der anrechenbaren Gebäudefläche und im gesamten Gebäude mit der Hauptnutzfläche festgelegt.
Vollgeschosse	oberirdische Geschosse	Im BP werden die maximalen Höhen mit der Gesamthöhe vorgegeben. Die Angabe der Geschossigkeit dient dabei als gestalterische Vorgabe. Zudem wird verhindert, dass mehr Geschosse innerhalb der festgelegten Gesamthöhe erstellt werden, als durch das Richtprojekt vorgesehen sind. Es wird daher der Begriff «oberirdische Geschosse» verwendet, der aber keinen definierten Baubegriff darstellt. ► Bei der Anzahl oberirdischer Geschosse handelt es sich um eine qualitätssichernde gestalterische Vorgabe ohne weitere Auswirkungen auf die Baumasse.

Änderungsanträge des Einwohnerrats Horw

Zur inhaltlichen Überarbeitung des rechtskräftigen BP sind im Rahmen von mehreren Sitzungen des Einwohnerrats Horw verschiedene Anträge eingegangen. Zudem wurden mehrere Postulate eingereicht, die bestimmte Überarbeitungsthemen in den Fokus rücken. Die Anliegen wurden im Rahmen der Änderung überprüft und soweit möglich umgesetzt. Die zentralen Anliegen zum BP sind im Folgenden zusammengefasst:

Begehren Einwohnerrat	Umgang im Rahmen Änderung BP
Antrag L20, 31.03.2022: Deckung des Wärmebedarfs durch nichterneuerbare Energien vollständig ausschliessen	Durch die Festlegungen zur Energie (Art. 29 SBV) sind nichterneuerbare Energien ausgeschlossen. Ein Anschluss ans See-Energienetz (Anergienetz) wird unabhängig vom genauen Energiemix gleichwertig beurteilt.
Antrag L20, 31.03.2022: Vorgabe der vollständigen Nutzung nicht begehbarer Flachdächer für Solarenergie	Art. 7 Abs. 2 SBV gibt vor, dass die nicht begehbaren Dachflächen der Regenwasserretention und als Standorte für die Energiegewinnung dienen. Sämtliche Solaranlagen sind gemäss Bau- und Zonenreglement in Form von Solargründächern auszuführen.
Antrag BVK, 31.03.2022: Sicherstellung der industriekulturellen Werte und die Schaffung gemeinsamer Freizeit- und Kulturräume	Die Zielformulierungen des BP wurden entsprechend angepasst (Art. 3 Abs. 2 SBV). Die historischen Gebäude an der Strasse Sternenried bleiben mit dem BP erhalten (Art. 10 sowie 11 Abs. 6 SBV), zudem müssen in den neu zu bebauenden Baufeldern gemeinschaftliche Nutzungen, analog dem bereits realisierten Baufeld Mitte, erstellt werden (Art. 10 Abs. 5 und 11 Abs. 5 SBV).
Antrag BVK, 27.10.2022: Erweiterung Fachkommission horw mitte	Umgesetzt mit Art. 32 Abs. 1 SBV; Erhöhung der Mitglieder von drei auf fünf.
Antrag BVK, 27.10.2022: Begünstigung von kleineren Gebäudefussabdrücken und grösserer Gesamthöhe zugunsten Freiraumqualität, allenfalls mit Steuerung Wohnungs- und Gewerbenutzung	Das neue Richtprojekt der AGZ mit der grosszügigen Freiraumsequenz durch das gesamte Gebiet führt zu einer deutlichen Steigerung der Freiraumqualität. Die gesamthaft umsetzbare anrechenbare Gebäudefläche wird gegenüber dem bisherigen Konzept leicht reduziert, die durchschnittliche Höhenentwicklung im Gegenzug erhöht (neue städtebauliche Setzung der Volumina). Dadurch entsteht gesamthaft keine Erhöhung der Ausnützung. Die Erhöhung des gesamthaft möglichen Bauvolumens ist auf die Anpassung der Raumhöhen auf zeitgemässe Masse, die neue Messweise gemäss IVHB und die Anforderungen an die Dachaufbauten für die effektive Begrünung zurückzuführen. Der Gewerbeanteil wurde an sinnvollen Stellen in vertretbaren Massen vorgegeben.
Antrag L20, 27.10.2022: Es ist in Zusammenarbeit mit Eigentümern und dem Gewerbe eine Strategie für die Erdgeschossnutzung im Zentrum und entlang der Kantonsstrasse zu entwickeln	Die Westseite der Zentrumzone Bahnhof wird hauptsächlich als Wohngebiet an guter Lage angesehen. Zusammen mit der Eigentümerschaft wurden spezifische Orte für mögliche Gewerbenutzungen ausgelotet und in den SBV ermöglicht (Art. 10 Abs. 4 und 11 Abs. 4 SBV). Die historischen Gebäude an der Strasse Sternenried bieten weitere Möglichkeiten für entsprechende Nutzungen (Art. 10 Abs. 6 und 11 Abs. 6 SBV). Zudem sind gemeinschaftlichen Nicht-Wohnnutzungen vorzusehen.

Die Postulate Nr. 2023-770 (Kulturpavillon) und Nr. 2024-779 (öffentliche Parkanlage Sternenried/Brünigweg) wurden an der Sitzung des Einwohnerrats vom 26. Juni 2025 abgeschrieben.

Weitere Zielformulierungen des Gemeinderats Horw

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 8. September 2022 weitere inhaltliche Ziele für die Überarbeitung des BP formuliert.

Zielformulierungen Gemeinderat	Umgang im Rahmen Änderung BP
Anpassungen an die übergeordneten planungs- und baurechtlichen Grundlagen	Die Vorgaben der übergeordneten Grundlagen wurden berücksichtigt, insbesondere: - Planungs- und Baugesetz Kt. Luzern - Energiegesetz Kt. Luzern - Teilrevidierte Nutzungsplanung Gde. Horw - Naturschutzverordnung Gde. Horw - Auflagen gem. Vorprüfungsbericht BUWD vom 2. Juni 2021 - Konzept zur Vernetzung und Gestaltung des Freiraums im Talboden Horw
Berücksichtigung veränderter Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer	Das Richtprojekt der AGZ Ziegeleien AG wurde durch die Fachkommission horw mitte begleitet und begutachtet. Der BP legt die wesentlichen zu erreichenden Qualitäten aus dem Richtprojekt grundeigentümergebunden fest. Die Eigentümerschaft wurde angemessen am Erarbeitungsprozess beteiligt.
Abstimmung auf geänderte betriebliche und gestalterische Ansprüche bei der Ringstrasse	Der BP sieht für die vorgesehene Querung der Bahngleise im Bereich der Ringstrasse eine Raumsicherung zu diesem Zweck vor.
Bei einer Änderung des BP soll zwingend die Plausibilität für eine qualitätsvolle Organisation der Grundrisse nachgewiesen werden.	Das Richtprojekt zeigt stufengerecht qualitätsvolle Regelgrundrisse auf. Der BP legt in den neuen Baufeldern Baubereiche mit grossem Anordnungsraum fest, die Flexibilität für das spätere Bauprojekt und Spielraum für vielfältige, hochwertige Grundrisslösungen bieten.
Zur Sicherung der Mobilität sind die Anforderungen der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) berücksichtigt.	Der BP begrenzt die maximale Anzahl Fahrten (durchschnittlicher Tagesverkehr) auf das vertragliche Mass aus Sicht des übergeordneten Verkehrssystems. Der entsprechende Nachweis wurde im Erschliessungs- und Mobilitätskonzept vom 23. Dezember 2024 erbracht.
Es liegt ein Mobilitätskonzept vor.	Gemäss BP sind Mobilitätskonzepte jeweils mit den Baugesuchen einzureichen (Art. 21 Abs. 2 SBV). Mögliche Massnahmen sind dem Erschliessungs- und Mobilitätskonzept zum Gesamtgebiet vom 23. Dezember 2024 zu entnehmen.
Es liegt eine Nachhaltigkeitsbewertung auf der Basis des Richtprojekts vor. Die Sonderbauvorschriften sind insbesondere betreffend Umwelt und Nachhaltigkeit zeitgemäss zu erneuern.	Im Richtprojekt der AGZ Ziegeleien AG war die Pom+ Consulting, Johannes Gantner, Limmatstrasse 214, 8005 Zürich mit dem Teilbereich Nachhaltigkeit betraut. Zudem wurde durch die HSLU eine Klimanalyse erstellt. Das Richtprojekt enthält zusätzlich eine Untersuchung zu Ökobilanz und Treibhausgasemissionen. Diese bildeten die Basis für die Festlegungen im Rahmen des BP, insbesondere Abschnitt V Energie SBV.
Das heutige Verwaltungsgebäude der AGZ Ziegeleien AG und die Talstation sind zu erhalten.	Die historischen Gebäude an der Strasse Sternenried werden mit dem BP erhalten (Art. 10 Abs. 6 und 11 Abs. 6 SBV).
Hohe Beachtung Wohnqualität und Aufenthaltsqualität im Freien (Freiraumgestaltung); Weiterführung Freiraumkonzept des bestehenden Parks in gleicher Qualität	Das Richtprojekt zeigt zahlreiche Qualitäten für die Wohn- und Aussenraumqualität auf, die mit dem vorliegenden BP gesichert werden. Speziell zu nennen sind die leicht grösseren Wohnraumhöhen, die zwingend umzusetzen den gemeinschaftlichen Nutzungen im EG in allen neuen Baufeldern und die vorgegebene Nutzungsdurchmischung. Die Aussenraumqualitäten wurden gemäss Richtprojekt gesichert. Es entstehen unter anderem vielfältig und unterschiedlich ausgestaltete Freiräume (Freiraumsequenz) mit grosszügigen Baumpflanzungen, ökologische Ausgleichsflächen und ein feinmaschiges Wegnetz.
Der Strassenraum ist in die Freiraumgestaltung einzubeziehen.	Der Strassenraum Sternenried (ohne Trottoir und Fahrbahn) wurde im überarbeiteten Freiraumkonzept berücksichtigt. Ob die Strasse siedlungsorientiert gestaltet werden soll, wird nach Realisierung der Bebauung geprüft.

5.2 Erläuterung der Bestimmungen

I Allgemeine Bestimmungen

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

Verbindlicher Bestandteil des BP sind die Sonderbauvorschriften und der dazugehörige **Situationsplan im Massstab 1:1'000**. Der Geltungsbereich beziehungsweise die genaue Abgrenzung des BP-Gebiets ist im Situationsplan mit der roten Linie (Perimeter) dargestellt. Der vorliegende Planungsbericht ist orientierend, dient der Erläuterung der Planungsabsichten sowie als Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Das

eine Person ihren Wohnsitz an der entsprechenden Adresse hat. Zweck ist zu verhindern, dass an der gut erschlossenen, zentrums- und bahnhofnahen Lage eine «Vergewerblichung» des geschaffenen Wohnraums erfolgt.

Der Artikel definiert in Abs. 5 weiter, dass Bauten und Anlagen nutzungsabhängig hindernisfrei zugänglich sein müssen. Grundlage dafür bilden die Bestimmungen der Norm SIA 500 (SN 521 500) «Hindernisfreie Bauten». So sind beispielsweise die Wege zu den Spiel- und Freizeitanlagen bezüglich Befahrbarkeit «gut geeignet» gemäss Anhang B Norm SIA500 auszuführen. Die Fachstelle Hindernisfrei Bauen Luzern ist sinnvollerweise bereits zu Beginn der Planung einzubeziehen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die übergeordneten Bestimmungen zum hindernisfreien Bauen (§ 157 PBG, § 45 PBV) frühzeitig und angemessen in die Erarbeitung des Bauprojekts einfließen.

Im Zuge der Änderung des BP wird die Anpassung der Baumasse an die IVHB vorgenommen (u. a. Baubereiche, Freihaltebereich, Baulinien, Hochparterre). Der BP definiert im Situationsplan mehrere Baubereiche pro Baufeld; diese sind durch verschiedene Baulinien begrenzt. Gemäss der Stellungnahme der Fachkommission horw mitte (7. Dezember 2023) ist für die noch nicht realisierten Baufelder Mitte-West und Süd ein Spielraum zugunsten der konkreten Ausformung und Plastizität der Gebäude vorzusehen. Die Qualitätssicherung ist dabei durch den weiteren Einbezug der Fachkommission im Rahmen der Baugesuchsverfahren gewährleistet. Aus diesem Grund wurde die mögliche Abweichung von Baulinien mit Anordnungsbereich von 0.50 m auf 1.50 m erweitert: Die Fassadenflucht darf den Baubereich um dieses Mass überschreiten, sofern insgesamt keine Erhöhung der festgelegten maximalen anrechenbaren Gebäudefläche entsteht. Zusätzlich sind in den Baufeldern Mitte-West und Süd vorspringende Gebäudeteile möglich. Damit besteht ausreichende Flexibilität für die nachfolgenden Bauprojekte und die Projektierung der geforderten Plastizität.

Gemäss § 122 PBG gilt für Bauten mit einer Gesamthöhe von über 20 m ein Grenzabstand von mindestens 10 m. Dieser wird gegenüber bebauten Nachbarparzellen selbst dann gewahrt, wenn die Anordnungsbereiche maximal ausgeschöpft werden (Baufelder MW2, MW3, S1, S2). Balkone, Vordächer und Dachvorsprünge dürfen, soweit sie die Anforderungen an vorspringende Gebäudeteile gemäss § 112a Abs. 2 lit. h PBG einhalten und in den Baufeldern zugelassen sind, auch über die Fassadenflucht hinaus erstellt werden. Die Regelung gilt unabhängig davon, ob der Anordnungsbereich einer Baulinie in Anspruch genommen wurde oder nicht. Um zwischen den Baubereichen MW1 und Mw2 einen Durchgang mit genügender Breite zu sichern, wurde neu ein Freihaltebereich ausgedehnt: Dieser ist in einer Breite von 11.00 m von oberirdischen Bauten und Anlagen (inkl. vorspringenden Gebäudeteilen) freizuhalten, davon ausgenommen ist der öffentliche Fussweg. Ausserhalb der Baubereiche sind Bauten und Anlagen gemäss Art. 5 Abs. 6 SBV erlaubt, dazu gehören Veloabstellplätze als Kurzzeitabstellplätze, Entsorgungsstellen und Elemente der Freiraumgestaltung. Aus betrieblichen oder technischen Gründen dürfen auch eine See-Energie-Unterzentrale sowie Trafostationen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Der BP gibt neu Baulinien für unterirdische Bauten vor. Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurden kompakte Tiefgaragen präsentiert, die mit den Baulinien unter Gewährung von leichten Projektierungsspielräumen verbindlich festgelegt werden. Im Bereich zwischen den Baubereichen MW2 und MW3 wird gestützt auf das Richtprojekt zugelassen, dass der östliche Abschluss der Tiefgarage bis zu 1.50 m über das massgebende Terrain hinausragen darf. Zudem sind unterirdische Bauten im Bereich der Grünflächen und Spielplätze und Freizeitanlagen mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Mächtigkeit von mind. 0.50 m zu überdecken, bei Baumpflanzungen ist der benötigte Wurzelraum mit einer höheren Überdeckung sicherzustellen (vgl. Art. 20 Abs. 5; benötigt wird eine Mindestüberdeckung von 1.50 m). Zur Überdeckung zählt durchwurzelbares Substrat oder Bodenmaterial; Bauteile auf der Oberfläche der

unterirdischen Bauten wie Abdichtungen, Drainagematten und dergleichen können nicht angerechnet werden.

Hinsichtlich Dachgestaltung sind für den gesamten BP-Perimeter zwingend Flachdächer vorgegeben. Davon ausgenommen sind die zu erhaltene Gebäude an der Strasse Sternenried (ehemalige Seilbahnstation, ehemaliges Verwaltungsgebäude) sowie Kleinbauten. Nicht begehbare Flächen sind für die Energiegewinnung und gleichzeitig für die Regenwasserretention zu nutzen (vgl. Art. 37 BZR).

Das Baufeld Nord wurde bereits realisiert. Der entsprechende Bereich und die zugehörigen Bestimmungen wurden aus diesem Grund entsprechend der erfolgten Bebauung gemäss Baubewilligung aktualisiert. Zu diesem Zweck wird auch die Realisierung von neuen, vorspringenden Gebäudeteilen ausgeschlossen. Zulässig sind Vordächer. Die grösste Aktualisierung betrifft die Quantifizierung des gewerblichen Anteils und die Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen. Damit ist der realisierte Bestand im BP abgebildet.

Das Baufeld Mitte wird mit der Änderung auf den bereits realisierten Bereich der Baufelder M1, M2 und M7 (entspricht Parzelle Nr. 3237) begrenzt. Der BP wird – analog dem Vorgehen auf dem Baufeld Nord – an die bereits realisierte Bebauung gemäss Baubewilligung angepasst. Zu diesem Zweck wird auch die Realisierung von neuen, vorspringenden Gebäudeteilen ausgeschlossen. Zulässig sind Vordächer.

Das Baufeld Süd wurde in der Weiterentwicklung des Richtprojekts neu geplant. Es findet ein Nutzungstransfer vom ehemaligen Baufeld Mitte auf das Baufeld Süd statt. Zudem wurde die bauliche Typologie weiterentwickelt und beinhaltet anstelle der vorherigen Punktbauten ein höheres Gebäude (S2, Gesamthöhe 30 m) und ein Zeilenbau (S1, 23.5 m). Das Baufeld Süd kann damit besser als Übergang zu den grossvolumigen Bauten des Campus Horw und insbesondere dessen neuen Kopfbau Nord ausgestaltet werden. Die Freiräume werden in diesem Zuge deutlich vergrössert. Das Erdgeschoss des Baubereichs S2 hat zu 40 % der anrechenbaren Gebäudefläche gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen zu dienen, auch Verkaufsflächen sind erlaubt. An geeigneter Lage ist zudem ein Gemeinschaftsraum vorzusehen.

Im Baufeld Süd ist zudem der Verwaltungsbau der AGZ verortet. Das erhaltenswerte Gebäude bleibt als Zeitzeuge und wichtiges Identifikationselement für das neue Quartier bestehen; die SBV definieren den Spielraum hinsichtlich Nutzungsart (gewerbliche, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen) und geben vor, dass bei baulichen Massnahmen die kommunale denkmalpflegerische Baubegleitung beizuziehen ist. Damit wird dem baukulturellen Wert des Gebäudes Rechnung getragen, ohne es unter formellen Denkmalschutz zu stellen.

Als neues Baufeld kommt das Baufeld Mitte-West hinzu. Es definiert sich aus dem heute noch nicht bebauten Bereich des ehemaligen Baufelds Mitte (Parzelle Nr. 492). Die städtebauliche Setzung wurde gemäss dem Richtprojekt festgelegt. Anstelle der diversen Punktbauten gemäss dem BP von 2022 sind neu Baubereiche für eine Punktbaute (MW1, 25.5 m), eine Zeilenbaute (MW2, 21.5 m) und ein höheres Gebäude (MW3, 30 m) festgelegt. Damit entsteht Platz für den zentralen Freiraum Ziegeleimatte. Der Anteil für gewerbliche, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen umfasst im Baubereich MW3 mind. 40 % der anrechenbaren Gebäudefläche. Zudem wird die ehemalige Seilbahnstation in ihrem Charakter und für gewerbliche, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen erhalten, weshalb auch hier bei baulichen Änderungen die kommunale denkmalpflegerische Baubegleitung beizuziehen ist. Die Bestimmungen zum Baufeld Mitte-West sind im Wesentlichen analog den Bestimmungen zum Baufeld Süd aufgebaut.

Mit der Änderung der Baubereiche wird die bauliche Ausnutzung im BP neu verteilt. Durch diese Neuordnung entsteht gesamthaft keine Erhöhung der effektiven Ausnutzung im Sinne von nutzbaren Geschossflächen: Die maximale Menge an erstellbaren Geschossflächen, berechnet aus den verbindlich festgelegten Werten der

maximalen anrechenbaren Gebäudeflächen und den zulässigen oberirdischen Geschossen, bleibt praktisch identisch. Die Gebäudeflächen reduzieren sich gegenüber dem rechtskräftigen BP. Das maximal mögliche oberirdische Bauvolumen, berechnet aus der maximalen anrechenbaren Gebäudefläche und den maximalen Gesamthöhen, erhöht sich jedoch um rund 10 %. Die Erhöhung ist durch verschiedene Faktoren begründet:

- Abweichungen durch unterschiedliche Messweisen Firsthöhe/Gesamthöhe
- Erhöhung der Raumhöhen (begründet durch eine verbesserte Wohnqualität)
- teilweise Ermöglichung überhoher Erdgeschosse (für Gewerbenutzungen)
- Erfordernis höherer Dachkonstruktionen durch Forderung von Solargründächern

Sonderbauvorschriften vom 31. März 2022 (max. Baumasse IVHB konform, ohne materielle Änderung)

Baubereich	Baufeld Nord		Baufeld Mitte									Baufeld Süd			Total unrealisiert
	N1	N2	M1	M2	M7	M3	M4	M5	M6	M8	M9	S1	S2	S3	
Stand Realisierung	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
max. anrechenbare Gebäudefläche [m2]	1'313	2'699	990	338	684	338	338	338	684	684	684	684	684	684	5'118
Gesamthöhe [m]	--	20	26	26	26	26	26	26	26	26	26	17	17	17	
Geschossigkeit oberirdisch	10	6	8	8	8	8	8	8	8	8	8	5	5	5	
Geschossflächen (aGF*Geschosse)	13'130	16'194	7'920	2'704	5'472	2'704	2'704	2'704	5'472	5'472	5'472	3'420	3'420	3'420	34'788
max. oberirdisches Bauvolumen [m3]	--	53'980	25'740	8'788	17'784	8'788	8'788	8'788	17'784	17'784	17'784	11'628	11'628	11'628	114'600

Tabelle 1: Baumasse rechtskräftiger BP

Baumasse gemäss Teiländerung Bebauungsplan

Baubereich	Baufeld Nord		Baufeld Mitte			Baufeld Mitte-West			Baufeld Süd		Total unrealisiert
	N1	N2	M1	M2	M7	MW1	MW2	MW3	S1	S2	
Stand Realisierung	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	
max. anrechenbare Gebäudefläche [m2]						695	1'360	660			4'925
Gesamthöhe [m]						25.50	21.50	30.00			
Geschossigkeit oberirdisch						7	6	9			
Geschossflächen (aGF*Geschosse)	-	-	-	-	-	4'865	8'160	5'940	-	-	34'775
max. oberirdisches Bauvolumen [m3]						17'723	29'240	19'800			124'223

Tabelle 2: Baumasse Änderung BP

Das massgebende Terrain wird für die noch nicht realisierten Baubereiche mittels Höhenkoten festgelegt. Sie dienen als Bemessungsgrundlage für die festgelegte Gesamthöhe. Für die Terraingestaltung werden Richtkoten aufgenommen: Sie dürfen im Baufeld Mitte-West in Abstimmung mit dem Richtprojekt um max. 50 cm verändert werden, sofern eine gute und harmonische Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild sichergestellt wird und der veränderte Oberflächenabfluss zu keinem höheren Schadenpotenzial für das eigene oder benachbarte Grundstücke führt. Im Bereich der Ziegeleimatte sowie westlich und nördlich des Baubereichs MW2 wird das massgebende Terrain im Baubewilligungsverfahren festgelegt: Hier gestaltet sich die Ausgangslage besonders komplex, da die Übergänge zu den benachbarten Parzellen und zu den vorgesehenen Privatgärten sowie die ökologische Vernetzung, Einbettung der unterirdischen Tiefgarage und barrierefreie Gestaltung der Fusswege zu berücksichtigen sind.

Im Baufeld Süd wird auch die Möglichkeit zur Abweichung von den Richtkoten Freiraum gegeben. Die Koten zum Areal Campus hin wurden aufeinander abgestimmt und sind zu berücksichtigen. Abweichungen sind nur in Abstimmung zum Areal Campus möglich.

III Freiräume

Die Bestimmungen zu den Freiräumen wurden präzisiert und gelten für alle Baufelder. Für die noch nicht realisierten Freiräume in den Baufeldern Süd und Mitte-West werden spezifischen Anforderungen formuliert. Das Freiraumkonzept für die Baufelder Mitte-West und Süd wurde mit der Weiterentwicklung des Richtprojekts erarbeitet. Die Freiräume sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weiter zu konkretisieren und in den jeweiligen Umgebungsplänen nachzuweisen. Diverse Artikel definieren die in die Umgebungspläne aufzunehmenden Inhalte.

Der Freiraum ist gemäss Situationsplan 1:1'000 in unterschiedliche Nutzungsbereiche aufgeteilt. Im Wesentlichen findet eine Unterscheidung in Grünflächen, die grundsätzlich zu bepflanzen und auf denen die Spielplätze und Freizeitanlagen zu realisieren sind, und die übrigen Aussenflächen, die befestigt werden dürfen, statt. Hinzu kommen der Bereich Steinibachpark und der Bereich öffentlicher Platz / Wege. Die Freiräume sind durchgängig zu gestalten, das heisst nur in begründeten Fällen sind Zäune, Mauern, Hecken und dergleichen möglich. Generell dürfen die Aussenflächen im Rahmen der konkreten Projektierung anders angeordnet werden, die Grünflächen und Spielplätze und Freizeitanlagen allerdings nicht verkleinert und die übrigen Aussenflächen nicht vergrössert werden. Diese Flächen sind wie folgt verteilt:

Baufeld	Parz. Nr.	Baubereiche (inkl. hist. Geb.)	Grünflächen	Steinibachpark	öffentlicher Platz / Wege	übrige Aussen- flächen	Fläche total
Nord	505	2'699 m ²	1'956 m ^{2*}	13 m ²	--	1'452 m ²	6'119 m ²
Mitte	3237	2'012 m ²	3'052 m ²	--	--	2'086 m ²	7'150 m ²
Mitte-West	492	3'406 m ²	7'710 m ²	--	--	3'285 m ²	14'401 m ²
Süd	64, 495, 911, 2402	2'344 m ²	7'442 m ²	--	1'000 m ²	2'303 m ²	13'089 m ²
Subtotal BF		10'530 m ²	20'160 m ²	13 m ²	1'000 m ²	9'125 m ²	40'759 m ²
ausserhalb Baufelder	div.	--	115 m ²	5'387 m ²	4'388 m ²	288 m ²	10'178 m ²
Total		10'461 m²	20'275 m²	5'400 m²	5'388 m²	9'413 m²	50'937 m²

*Im Bereich Nord sind 685 m² Grünflächen als Freihaltefläche für die neue Personenunterführung Ringstrasse vorgesehen.

Tabelle 3: Flächenübersicht

Gegenüber dem BP von 2022 konnten die Grünflächen mit einer Reduktion der überbaubaren Flächen und der übrigen Aussenflächen um rund 2'000 m² vergrössert werden. Zu beachten ist, dass mit der Änderung weitere Gebäudeflächen hinzugekommen sind (zu erhaltende Gebäude an der Strasse Sternenried, ca. 825 m²). Insgesamt wird mit der Änderung eine deutliche Vergrösserung der Grünflächen bewirkt. Mit weiteren Bestimmungen (vgl. Abschnitt V Umwelt/Nachhaltigkeit) und mit den Bestimmungen zu den Umgebungsplänen erfolgt zudem eine bessere Qualitätssicherung.

Die Gestaltung des Freiraums zwischen dem Baubereich S2 und dem Campusplatz sind aufeinander abzustimmen. Die Parteien Campus Horw und AGZ beziehen sich dazu gegenseitig bei der weiteren Planung ein. Die südlich von S2 liegende Grünfläche soll sorgfältig auf die unmittelbare Nachbarschaft des Campusplatzes abgestimmt werden. Im Zusammenhang mit einer öffentlichen Erdgeschossnutzung des S2 erscheint eine räumliche Durchlässigkeit in Richtung Campusplatz und die Begehbarkeit der Grünfläche in diesem Bereich angemessen. Die Begehbarkeit ist abhängig von der zukünftigen Nutzung und im Bauprojekt zu prüfen. Allfällige Mulden zur Bewirtschaftung des Oberflächenabflusses sollen auf Grundlage der gemeinsam entwickelten Topografie sorgfältig integriert werden. Ebenso ist die eindeutige und grosszügige Adressierung von Gebäude im Baubereich S2 in Richtung Hochschulpromenade anzugehen.

Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen für die Bewohnenden war bisher in Abhängigkeit der realisierten anrechenbaren Geschossflächen festgelegt. Mit der Änderung des BP wird eine Umrechnung zur Hauptnutzfläche vorgenommen. Insgesamt sind Spielplätze und Freizeitanlagen im Flächenumfang von 25% der Hauptnutzfläche Wohnen zu realisieren. Im Gegensatz zur übergeordneten Bestimmung gemäss § 158 PBG werden im BP sämtliche erstellten Wohnungen berücksichtigt. Damit ergibt sich mit der Änderung ein Wert, der mit der bisherigen Festlegung vergleichbar ist: Nach vorliegendem Richtprojekt ist eine Fläche von rund 5'200 m² für Spielplätze und Freizeitanlagen vorzusehen, gegenüber einer Fläche von rund 3'000 m² gemäss den

übergeordneten Vorgaben für die Regelbauweise nach § 158 PBG. Der Nachweis hat pro Baufeld zu erfolgen.

Die konkrete Dimensionierung und Gestaltung der Spielplätze und Freizeitanlagen wird im Rahmen des Bauprojekts festgelegt. §154a Abs. 1 PBG schreibt qualitativ hochstehende Aussengeschoß- und Umgebungsflächen vor, wozu eine alltagsgerechte Nutzungsqualität, Behaglichkeit und Sicherheit im Innen- und im Aussenraum, Sichtbezüge, akustischer Komfort, Begegnungsmöglichkeiten, Rückzugsmöglichkeiten und Privacy, flexible Nutzungsformen sowie eine gute Orientierung und Zugänglichkeit gehören. Für die bedarfsgerechte und altersgruppenspezifische qualitative Gestaltung wird auf die «Richtlinie für Spielplätze und Spielräume» der Pro Juventute verwiesen; aus ihr ergeben sich jedoch keine quantitativen Vorgaben für die Dimensionierung der Anlagen.



Abbildung 26: Flächennachweis Spielplätze und Freizeitanlagen

In Abstimmung mit der Gemeinde sind im Perimeter des BP öffentliche Spielplätze und Freizeitanlagen zu realisieren. Die konkrete Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung erfolgen stufengerecht im Rahmen des Bauprojekts und können auf Stufe des BP noch nicht abschliessend festgelegt werden. Dies insbesondere deshalb, weil die Spielplätze und Freizeitanlagen in Kombination mit publikumsorientierten Nutzungen entwickelt werden könnten und deren räumliches Potenzial erst im Bauprojekt präzisiert werden kann. Aufgrund des zu erwartenden Personenaufkommens eignen sich aus heutiger Sicht insbesondere Lagen im Umfeld des Bahnhofs, des Sternenriedplatzes sowie gegebenenfalls entlang der Hochschulpromenade.

Die Vorgaben zum Umgebungsplan für das Baufeld Nord und das Baufeld Mitte wurden den realen Gegebenheiten angepasst. Die Aussenräume sind bereits erstellt und darum gemäss Baubewilligung zu erhalten und pflegen. Entlang der Ringstrasse im Baufeld Nord ist eine neue Personenunterführung für Fuss- und Veloverkehr vorgesehen. Die Freiraumgestaltung wird in diesem Bereich verändert, was mit der Änderung des BP ermöglicht wird. Im Rahmen des Projekts zur Personenunterführung ist der Gestaltung entlang der Ringstrasse ein hoher Wert beizumessen.

Der Umgebungsplan für die Baufeldern Mitte-West und Süd ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuarbeiten und basiert auf dem überarbeiteten Freiraumkonzept. Umzusetzen ist insbesondere die Sequenz unterschiedlicher

Freiräume: Der BP definiert die wichtigsten Eigenschaften der Spielplätze und Freizeitanlagen.

An die Bepflanzung definiert der BP hohe Qualitätsanforderungen. Für Baumpflanzungen gilt die im Freiraumkonzept ausgewiesene Anzahl an Bäumen als Richtwert; sie umfasst sowohl neu zu pflanzende Bäume als auch bestehende Bäume und Naturobjekte, die im Rahmen des Bauprojekts erhalten werden. In den Baufeldern Mitte-West und Süd sind insgesamt rund 125 Bäume vorgesehen. Gegenüber dem Konzeptplan des Bebauungsplans von 2012 sieht das Richtprojekt damit eine Vervierfachung der Baumanzahl vor. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Ausarbeitung des Umgebungsplans im Baubewilligungsverfahren mindestens 100 Bäume realisiert werden (maximale Abweichung von 20 % vom Richtprojekt ist vertretbar). Die Baumpflanzungen verteilen sich dabei hälftig mit je rund 50 Bäumen auf das Baufeld Mitte-West und das Baufeld Süd inkl. der Hochschulpromenade. Sollten weniger als 100 Bäume gepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand erreichbare Baumkronenfläche wesentlich geringer als im Freiraumkonzept ausfallen oder die Nutzungsbereiche wesentlich anders angeordnet beziehungsweise dimensioniert werden, kann der Gemeinderat den Nachweis einer gleichbleibenden oder verringerten Wärmebelastung mittels mikroklimatischer Analyse verlangen: Damit wird sichergestellt, dass der Verzicht auf Bäume nicht zulasten des Mikroklimas erfolgt.

Es ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten, die möglichst positive Effekte auf die Biodiversität hat. Für neu gepflanzte Bäume bestehen erweiterte Anforderungen. Sie sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten, indem sie in entsprechender Grösse und entlang der Strasse Sternenried mit einer minimalen Stammhöhe von 2.50 m gepflanzt werden. Damit wird eine hohe Qualität der Aussenanlage von Beginn an gefördert. Hochstamm-bäume können mit einem Stammumfang von etwa 25–30 cm (abhängig von der verwendeten Art) von Beginn an eine gute Wirkung entfalten. Baumpflanzungen haben zudem mindestens den Biodiversitätsindex von 3.0 (SWILD, Dezember 2021) zu erreichen und bei Pflanzgruben ist genügend Raum für die Wurzeln vorzusehen.

Für die Pflanzung von Gewächsen bestimmt § 126 Abs. 3 PBG, dass sich die Grenzabstände nach den Vorschriften des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch richten. Dieses sieht Grenzabstände von 3 m für hoch- und 2 m für niederstämmige Obstbäume sowie 6 m für Nuss-, Kastanien- und übrige hochstämmige Bäume vor. Für Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben beträgt der Grenzabstand 0.50 m; überschreiten sie eine Höhe von 1.00 m, ist mindestens die Hälfte ihrer Höhe als Abstand einzuhalten. Das Freiraumkonzept sieht Baumpflanzungen vor, welche diese Grenzabstände teilweise unterschreiten. Gemäss § 133 Abs. 1 lit. m PBG ist dies zulässig, sofern sich die benachbarten Grundeigentümerschaften im Rahmen einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung auf geringere Grenzabstände einigen. Die entsprechende Vereinbarung wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erarbeitet.

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Naturobjekte gemäss Zonenplan (ZP) B Horw. Das Objekt Nr. 56 befand sich in sehr schlechtem Zustand und ist 2024 während eines Sturms umgestürzt. Der Ersatzstandort ist in der Nähe des ursprünglichen Standorts vorzusehen. Er muss dafür geeignet sein, dass sich die Bepflanzung über einen langen Zeitraum gut entwickeln kann. Es ist dazu ein unversigelter und nicht unterbauter Ersatzstandort mit der Mindestfläche der erwarteten projizierten Kronenfläche im ausgewachsenen Zustand auszuscheiden. Die restlichen Naturobjekte bleiben bestehen und werden nach den Vorgaben der kommunalen Naturschutzverordnung erhalten.

IV Mobilität

Die Vorgaben betreffend Erschliessung/Verkehr wurden im Situationsplan entsprechend dem neuen Richtprojekt angepasst. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die hohe Qualität der zentralen Fuss- und Veloverkehrsverbindung Sternenried nicht durch

Parkplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen beeinträchtigt wird. Zudem sind die Hochschulpromenade und der Steinibachweg autofrei und dürfen nicht für die Anlieferung für das Gewerbe, Zubringerdienste und dergleichen befahren werden.

Die Parkierung wird nach dem kommunalen Parkierungsreglement geregelt: Die Anzahl an Abstellplätzen für Personenwagen nach VSS Norm 640 281 stellt den Normbedarf dar, gestützt auf ein Mobilitäts- und Erschliessungskonzept wird der Sollbedarf (reduziertes Angebot) festgelegt. Die Anzahl Abstellplätze werden im Bauprojekt gemäss dem Parkplatzreglement festgelegt.

Der überwiegende Teil der Parkierung wird in unterirdischen Tiefgaragen realisiert. Nur Abstellplätze für Besuchende und Kunden sowie Sharing-Angebote werden oberirdisch zur Verfügung gestellt. Die Elektromobilität spielt eine zunehmend grosse Rolle. Um auf eine steigende Nachfrage nach Lademöglichkeiten vorbereitet zu sein, sind Möglichkeiten zur Nachrüstung von Ladestationen gemäss §23a PBV zu schaffen: Bei Abstellplätzen für Bewohnende sind mindestens 60% und bei Abstellplätzen für Beschäftigte mindestens 20 % mit einer ausreichenden Anschlussleitung sowie mit Leerrohren für eine künftige Installation der Ladeinfrastruktur gemäss Ausbaustufe C1 «Power to garage» auszurüsten. Die Anzahl Abstellplätze für Velos und die Aufteilung nach Kurz- und Langzeitabstellplätze stützen sich auf die VSS Norm SN 640 065 ab. Das Parkplatzreglement hält fest, dass die Abstellplätze an geeigneter Stelle in Eingangsnähe zu erstellen sind. Die Langzeit-Abstellplätze für Velos sind witterungsgeschützt zu gestalten. Sie sind nutzertaugliche zugänglich zu realisieren. Dabei sollen unterirdische Anlagen fahrend erreicht werden können. Zudem sind Abstellplätze für Spezialvelos (z. B. Cargo- und Kindervelos) vorzusehen. Weitere Massnahmen gemäss dem Mobilitäts- und Erschliessungskonzept werden im Rahmen des Mobilitätskonzepts auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens umgesetzt.

Zur Sicherung der Mobilität im Planungsgebiet ist grosser Wert auf die Funktionalität des übergeordneten Verkehrssystems zu legen. Dies ist insbesondere für die gute Funktionsfähigkeit des ÖV (Busbetrieb) unerlässlich. Im Rahmen des Mobilitäts- und Erschliessungskonzepts wurden daher Berechnungen zu Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrssystems angefertigt. Als Planungsgebiet wurde dazu das Verkehrsaufkommen aus dem Zentrumsgebiet betrachtet. Die Empfehlungen zu den maximalen durchschnittlichen Tagesverkehrsmengen (DTV) werden in den Sonderbauvorschriften verbindlich festgelegt. Die Abstimmung Siedlung und Verkehr erfolgt somit über den DTV und nicht über die Anzahl Abstellplätze (massgebend ist das Parkierungsreglement auf Grundlage der entsprechenden VSS-Norm).

Hinsichtlich Fussverkehr zeigt der Situationsplan die vorzusehende öffentliche Verbindung auf. Weitere öffentliche Fuss- wie auch Velowege befinden sich im Bereich für öffentlicher Platz / Wege.

V Umwelt/Nachhaltigkeit

Die Änderung setzt betreffend Lärmschutz die Erkenntnisse aus der Lärmbeurteilung um (vgl. Kap. 4.7). Da das Baufeld Nord bereits realisiert und erschlossen ist, wird dessen massgebender Grenzwert von Planungswert zum Immissionsgrenzwert geändert, zudem wird das neue Baufeld Mitte-West der ES II zugeordnet. Die Vorgaben aus der übergeordneten Lärmschutzgesetzgebung können mit der Umsetzung der Massnahmen zu den Parkierungsanlagen (absorbierende Verkleidung der Einstellhallen-Einfahrten 10 m ab Portal, Absorption gemäss SN EN 1793-1, Klasse A2) und mit der lärmarmen Ausbildung von Regenrinnen im Bereich der Zufahrten gut eingehalten werden.

Die Bestimmungen zur Ver- und Entsorgung werden hinsichtlich des Umgangs mit dem Regenwasser und der Umsetzung des Schwammstadtkonzepts angepasst. Grundsätzlich ist ein möglichst grosser Anteil des anfallenden Regenwassers auf der Parzelle zu versickern oder zu verdunsten. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (kaum Versickerung möglich) sind flächige Retentionsanlagen vorzusehen, über die ein möglichst

grosser Anteil des anfallenden Wassers verdunsten kann. Eine Ableitung ist nur in beschränktem Mass (30 l/s / ha_{red}) erlaubt. Das Entwässerungskonzept von Emch+Berger WSB AG dient für die konkrete Gestaltung des Freiraums im Rahmen des Baugesuchs als wegweisende Grundlage.

Die Entsorgungsstellen sind im Situationsplan an zwei Stellen schematisch bezeichnet und wurden mit der REAL Abfallwirtschaft abgestimmt: Der bestehende Standort beim Baufeld Mitte (Sternenriedplatz 1 - 3) wird für die Bewohnenden des Baufelds Süd mit fünf zusätzlichen Unterflurbehälter erweitert, für die Bewohnenden des Baufelds Mitte-West ist an der Strasse Sternenried ein neuer Standort mit sechs Unterflurbehälter vorgesehen.

Mit dem Artikel Ökologische Nachhaltigkeit wird diesem Aspekt spezifisch Rechnung getragen. Es sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss Art. 39a Abs. 2 BZR zu gestalten, die erforderlichen Flächen werden im Freiraumkonzept ausgewiesen und mit den Nutzungsbereichen abgestimmt. Naturnah bepflanzte Retentionsflächen sind dem ökologischen Ausgleich anrechenbar. Vorzusehen sind, unter Begleitung einer entsprechenden Fachperson, zudem Nist- und Quartierhilfen für gebäudebrütende Vögel und gebäudebewohnende Fledermäuse.



Ökologisch wertvolle Flächen nach Art. 39a BZR

Abbildung 27: Flächennachweis ökologisch wertvolle Flächen

Der ökologische Vernetzungskorridor ist auf die ökologisch wertvollen Flächen abgestimmt und meidet intensiv genutzte Freiräume wie die Ziegeleimatte. Sie führt zum Steinibachpark und erweitert diesen als Lebensraum insbesondere für Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger, indem er durchgängig und frei von Kleintierfallen gestaltet wird.

Die Vorgaben betreffend Energie werden dem neuen Energiegesetz (EnG) des Kantons Luzern angepasst. § 10 EnG sieht vor, dass künftig für alle Neubauten kantonale Gebäudeenergieausweise (GEAK) erstellt werden müssen. Beurteilt werden die drei Kategorien «Effizienz Gebäudehülle», «Effizienz Gesamtenergie» und «Direkte CO₂-Emissionen». Der BP gibt vor, dass Neubauten die Energieeffizienz «A» in allen Bereichen erreichen müssen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis in Form eines GEAK-Neubaus zu erbringen, die Werte werden darin anhand der Planungswerte abgeschätzt. Wird ein Anschluss an den See-Energie-Verbund Horw Kriens vorgesehen, sind entsprechende Räumlichkeiten und Steigzonen zu berücksichtigen und die Seenergy Luzern AG ist frühzeitig zu involvieren.

In Zukunft wird dem zirkulären Bauen eine erhöhte Bedeutung zukommen. Die Wiederverwendung von Bauteilen und -materialien ist daher ein zentrales Anliegen der Gemeinde. Grösster Hinderungsgrund für die Wiederverwendung ist heute die fehlende Dokumentation beziehungsweise Deklaration der Bauteile im Bestand. Diese können

nur durch aufwändige Arbeiten vor Ort identifiziert werden. Mit der Erstellung einer Materialdokumentation kann die Wiederverwendung in Zukunft bedeutend vereinfacht werden. Eine provisorische Dokumentation ist mit der Baueingabe an die Gemeinde einzureichen. Sie ist im Rahmen der Realisierung nachzuführen und nach Abschluss der Arbeiten finalisiert der Gemeinde einzureichen. Für die digitale Materialdokumentation besteht derzeit kein schweiz- oder kantonsweiter Standard. Die Anwendung solcher Dokumentationen nimmt jedoch zu, unter anderem aufgrund der Integration entsprechender Anforderungen in das Label Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Der Kriterienbeschrieb des SNBS erläutert Inhalt und Umfang einer solchen Dokumentation näher. Zudem hat die Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) im Jahr 2016 Empfehlungen zur Bauwerksdokumentation erarbeitet, welche als Orientierung dienen können.

Mit den neuen Artikeln zum Grundwasserschutz und zum Bodenschutz werden den Anforderungen der kantonalen Fachstellen umgesetzt.

VI Gestaltung/Etappierung

Die Beurteilung der Gestaltungsqualität und Qualitätssicherung wird weiterhin durch die Fachkommission horw mitte gewährleistet, bestehend aus fünf unabhängigen Fachpersonen. Im Falle von qualitativ ungenügenden Baueingaben oder grösseren baulichen Ausnahmen kann die Fachkommission dem Gemeinderat beantragen, ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchführen zu lassen. Die Fachkommission kann dem Gemeinderat zudem Ausnahmen beantragen, wenn diese zur Verbesserung des Gesamtkonzepts beitragen.

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

VII Schlussbestimmungen

Die Schlussbestimmungen werden im Rahmen der Änderung nicht materiell geändert. Geregelt werden weiterhin die Beiträge an Infrastrukturanlagen, die Möglichkeit von Ausnahmen von den Vorschriften zum BP durch den Gemeinderat, der Zeitpunkt des Inkrafttretens sowie die Übergangsbestimmungen. Die Bestimmungen entsprechen der üblichen Praxis der Gemeinde Horw.

6 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West hat vielfältigen Bedürfnissen und Ansprüchen zu genügen. Die Planung ist für die Entwicklung des Bahnhofgebiets von Horw zentral und über die Gemeindegrenzen hinweg von grosser Bedeutung (Schwerpunktgebiet gemäss Regelwerk LuzernSüd). Mit der Änderung wird die Planung aktualisiert, den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen sowie den Herausforderungen der Zukunft angepasst. Sämtliche Interessen wurden in einem aufwändigen Planungsprozess unter Einbezug von Gemeinde, Kanton und privater Eigentümerschaft gebührend berücksichtigt. Das Erreichen einer sehr hohen Qualität der Bebauung und der Aussenräume wurde und wird weiterhin durch die eigens eingesetzte Fachkommission horw mitte gewährleistet.

Mit der Änderung können wichtige öffentliche und private Interessen adressiert und berücksichtigt werden:

- Erhalt der historischen Gebäude als wichtige Identifikationsobjekte an der Strasse Sternenried und deren Eingliederung in die umgebende Bebauung
- Weiterentwicklung des BP, insbesondere hinsichtlich ökologischer Qualität, Energievorschriften, Klimaanpassung und Umsetzung Schwammstadtkonzept
- deutliche Verbesserung der Freiraumqualitäten und Sicherung grossflächiger Spielplätze und Freizeitanlagen
- Sicherung der wichtigen Verkehrsachsen für alle Verkehrsarten und der Kapazitäten des übergeordneten Verkehrssystems
- Ermöglichung einer hochwertigen und wirtschaftlichen Bebauung gemäss Richtprojekt der Grundeigentümerschaft, ohne eine zusätzliche Ausnutzung über das vertragliche bzw. bisherige Mass zu generieren

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

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Perimeter BP Zentrumszone Bahnhof – Teil West rot umrandet, Teil Ost weiss umrandet	14
Abbildung 2: Raum-, Achsen- und Zentrums-strukturen, kt. Richtplan Luzern (Stand 2015)	15
Abbildung 3: Ausschnitt kt. Richtplankarte Luzern (Stand 2015)	16
Abbildung 4: Ausschnitt AP 5. Generation, Zukunftsbild 2040	16
Abbildung 5: Gesamtstrategie Regionales Konzept Luzern Süd	17
Abbildung 6: Ausschnitt Velo- (links) und Fussverkehrsnetzkarte (rechts), Regelwerk LuzernSüd	18
Abbildung 7: Ausschnitt regionales Hochhauskonzept LuzernPlus (Stand 2018)	19
Abbildung 8: Ausschnitt Zonenplan A	20
Abbildung 9: Gefahrenkarte Kanton Luzern	20
Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan B	21
Abbildung 11: Ausschnitt Gewässerraumkarte Zentrum	21
Abbildung 12: BP Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West (Stand 2022)	22
Abbildung 13: Ausschnitt Karte Gewässernetz Kanton Luzern	23
Abbildung 14: Interventionsraum 26 gem. Vernetzungskonzept Talboden Horw	24
Abbildung 15: Einbezug Fachkommission horw mitte	26
Abbildung 16: Konzeptbaustein Freiräume Richtprojekt AGZ	26
Abbildung 17: Modellfoto Richtprojekt AGZ, Blick von Süd-West in die Strasse Sternenried	27
Abbildung 18: Situationsplan Richtprojekt AGZ	28
Abbildung 19: Verwaltungsgebäude Sternenried	29
Abbildung 20: Seilbahnstation und Werkstatt	29
Abbildung 21: Öffentlichkeitsgrad und mögliche Erdgeschoss-Nutzungen Richtprojekt AGZ	29
Abbildung 22: Öffentlichkeitsgrade im Freiraum, Freiraumkonzept AGZ.	31
Abbildung 23: Herleitung des massgebenden Terrains durch Emch+Berger WSB AG	33
Abbildung 24: Abstimmung Baubereich S2 und Campus (Kopfbau Nord)	33
Abbildung 25: Übersicht Baufelder (Hintergrundkarte: Kantonales Geoportal)	40
Abbildung 26: Flächennachweis Spielplätze und Freizeitanlagen	45
Abbildung 27: Flächennachweis ökologisch wertvolle Flächen	48

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11