

Fachkommission horw mitte

Richtprojekt

zur Teiländerung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West

Geschäfts-Nr.	2020-1174
Bauherrschaft	AGZ Ziegeleien AG, vertreten durch Hans-Karl Felber, Sternenried 14, 6048 Horw
Architektur und Städtebau	felberfendt Architekten GmbH, Franziska Felber, Zurlindenstrasse 134, 8003 Zürich
Freiraumplanung	Robin Winogron, landscape architecture, urban design, Hardturmstrasse 122a, 8005 Zürich
Projektentwicklung & Bauherrenvertretung	Topik Partner AG, Tobias Rotermund, Zeltweg 26, 8032 Zürich
Verkehrsplanung	IVB Hüsler, Janet Frasciati, Olgastrasse 4, 8001 Zürich
Nachhaltigkeit	Pom+ Consulting, Johannes Gantner, Limmatstrasse 214, 8005 Zürich
Klimaanalyse	Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Markus Koschenz, Technikumstrasse 21, 6048 Horw
Geologie	Geotest AG, Stefan Spichtig, Grisigenstrasse 6, 6048 Horw

Einleitung

Das Richtprojekt wurde an vier Sitzungen vom Dezember 2021 bis Juni 2023 der Fachkommission vorgestellt und eingehend diskutiert.

Folgende Grundlagen sind für die Beurteilung massgebend:

- Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West vom 31. März 2022
- Bauinventar BILU vom 1. Februar 2018
- Naturschutzverordnung Horw vom 10. Februar 2011, Anhang 2, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
- Reglement über die Abstellplätze auf privatem Grund (Parkplatzreglement) Horw vom 25. März 2021
- Freiraumkonzept Baufelder Nord/Mitte/Süd 2015

Für die abschliessende Stellungnahme der Fachkommission horw mitte liegen folgende Unterlagen vor:

- Richtprojekt vom 17. November 2023
- Freiraumkonzept Baufelder Mitte / Süd vom 17. November 2023 (Beilage 01)
- Varianzverfahren (Zusammenfassung der diskutierten Varianten; Beilage 02) vom 22. Juni 2023
- Klimaanalyse, Ziegeleipark «Kopf und Zeile» vom 10. November 2023 (Beilage 03)

Diskussionspunkte im Rahmen der Projektentwicklung waren insbesondere:

- Städtebauliche Setzung der Bauvolumen und deren Verhältnis zu Schutzobjekten auf dem Areal, benachbarten Bauten AGZ und Bauten Dritter in der Umgebung
- Adressierung der Neubauten und deren Einbettung in den Freiraum

- Charaktere und Nutzungsqualitäten der arealinternen Freiräume und deren Anbindung an den Ziegeleipark (Steinibach) und die benachbarten Freiräume
- Wegenetz und Pforten innerhalb der Bebauung und die Anbindung an das übergeordnete Fuss- und Velowegnetz inkl. Hochschulpromenade
- Charakter der Quartierstrasse Sternenried (Zubringer zum Bahnhof Horw)
- Motorisierter Individualverkehr - Erschliessung und Parkierung, klimatische Qualitäten der Aussenraumgestaltung und der städtebaulichen Setzung
- Einbindung der Nachbarschaften in die konzeptionellen Überlegungen; insbesondere Abstimmung mit den Nachbarprojekten Hochschulpromenade und Campus HSLU

Beschreibung Richtprojekt Konzeptidee

Die beiden Bereiche Mitte West und Süd werden entwickelt. Es wird eine Bebauungsstrategie vorgeschlagen, die einerseits eigenständige Subquartiere bildet und diese andererseits durch den Freiraum miteinander verbindet. Das benachbart entstehende grossmassstäbliche Volumen der Campus-Erweiterung wird als Herausforderung gesehen, auf die mit einer «unkonventionellen» Setzung reagiert wird. Die drei Subquartiere thematisieren beim Teil «Mitte» das Wohnen am Siedlungshof; beim Teil «West» das Wohnen an der grossen Wiese und beim Teil «Süd» das Wohnen an der Eichenmatte, bei den drei Eichen. Historische Bauten und Bäume werden in das Gesamtkonzept integriert.

Städtebau

Die Gebäudevolumen werden, je nach Nachbarschaft und Freiraum, 6-9 Geschosse aufweisen. Die 9-geschossigen Gebäude sind kompakt im Grundriss und befinden sich gegen den Campus und entlang der Sternenriedstrasse. Die 6-geschossigen Baukörper sind längsgerichtet und begrenzen den Freiraum. Ein 7-geschossiges Gebäude bildet den Abschluss gegen Norden und liegt am Steinibachweg.

Industriehistorie – Verwaltungsgebäude (erhaltenswertes Kulturobjekt im Bauinventar), Steilbahnstation und Werkstatt (schützenswerte Industriebaute, nicht im Bauinventar). Die beiden historischen Gebäude bleiben erhalten und sind wichtig für die Identität des Quartiers. Sie bilden mit den Neubauten einen wichtigen Auftritt entlang der Sternenriedstrasse und schaffen auch einen wohltuenden Massstabssprung zu den Neubauten. Eine adäquate Nutzung ist noch aufzuzeigen.

Adressierung

Die Adressierung wird dem Typus des Quartiers entsprechend aufgezeigt. Einerseits ist eine Belegung des halböffentlichen Freiraumes und des Siedlungsfreiraumes wichtig, andererseits muss der jeweilige Charakter der Erdgeschossnutzung respektiert bzw. adressiert werden. Die Verfasser finden einen guten Ausgleich dieser Anforderungen.

Freiraumkonzept

Die Bedeutung des gesamten AGZ-Areals im übergeordneten Kontext wird dargelegt. Daraus werden einerseits die qualitätvolle Weiterentwicklung von Sternenriedstrasse und Steinibachweg, andererseits eine «siedlungsinterne Freiraumsequenz» als neue Identität des Quartiers abgeleitet.

Naturobjekte – geschützte Baumgruppe und Einzelbäume

Die Gruppe aus drei Eichen (Nr.2) wird erhalten. Für die beiden Einzelbäume (Nr. 56 und 57) wurden Baumgutachten erstellt, welche deren Fällung begründen. Ein gleichwertiger Ersatz der beiden Bäume wird vorgeschlagen.

Terraingestaltung

Zur Nachbarparzelle Mitte-West hin soll das heute aufgrund von Abgrabungen aus den 1960er Jahren um bis zu 1.5m tiefer liegende Terrain auf das angrenzende Niveau aufgefüllt werden. Analog soll entlang der Sternenriedstrasse das tiefer liegende Terrain 0.5 bis 1.0 m auf das Niveau der Strasse aufgefüllt werden. Die Massnahmen werden argumentativ begründet.

Nachhaltigkeit – Klimaanalyse

Es wurde eine Klimaanalyse bei der HSLU in Auftrag gegeben. Das verwendete Modell basiert auf der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET). Das Richtprojekt hat demnach gegenüber heute einen nur moderat negativen Effekt auf die nächtliche Auskühlung und sogar einen positiven Effekt an Hitzetagen.

Stellungnahme Fachkommission horw mitte

Die Fachkommission empfiehlt dem Gemeinderat, das Richtprojekt als Grundlage für die Überarbeitung des Bebauungsplanes Zentrumszone Bahnhof – Teil West unter Berücksichtigung untenstehender Anmerkungen gutzuheissen. Dem vorliegenden Gesuch können die geforderten Qualitäten in städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Hinsicht attestiert werden. Es entspricht damit den übergeordneten Anforderungen der Gesamtplanung 'horw mitte'.

Die Schnittstellen sind zu bereinigen, insbesondere zur Hochschul-Promenade. Die Durchwegung muss klar hierarchisiert sein und auch mit dem Erweiterungsprojekt Campus abgestimmt werden.

Die Kompaktheit der Tiefgaragen ist beizubehalten.

Die Plastizität der Gebäude ist zu definieren. Allenfalls kann der Bebauungsplan eine Mantellinie darstellen und die Gebäude können noch geformt werden, auch mit den Wohnungsausseräumen, oder es könnten vorstehende Balkenteile festgelegt werden.

Die klimatisch relevanten Parameter des Richtprojektes – insbesondere die Anzahl gross werdender Bäume auf nicht unterbautem Terrain – und die Erkenntnisse aus der Klimaanalyse sind im Bebauungsplan zu verankern .

Die Erdgeschossnutzungen, auch allfällige Durchgänglichkeiten, müssen entsprechend dem Öffentlichkeitscharakter abgestimmt und gesichert werden. Die öffentlichen Fuss- und Radwegrechte aus dem Bebauungsplan von 2012 sind zu übernehmen.

Stellungnahme Baudepartement

Gemäss Richtplan Fuss- und Veloverkehr vom 5. Juli 2022 sind öffentliche Fusswege mindestens 3.5 m zu erstellen.

Der Zugang zum Baufeld Mitte West, ab Steinibachweg, ist ausschliesslich für den Fuss- und Veloverkehr, auszugestalten.

Aussenparkplätze beim Baubereich M12 sind ab der Zufahrt zur Tiefgarage zu erschliessen (Analog Aussenparkplätze bei S1).

Die Standorte für Unterflur-Container bei den Baubereichen M12 und S1 tangieren öffentliche Parkplätze. Sollten sie aufgehoben werden ist in der Weiterbearbeitung ein geeigneter Ersatz vorzuschlagen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Zentrumszone Bahnhof – Teil West ist ein

Mobilitätskonzept (Art. 14 Parkplatzreglement) zu erarbeiten. Innovative Lösungsansätze, um das reduzierte Parkierungsangebot aufzufangen sind einzuplanen (Beispiel Ziegeleiweg 1-5). Ebenso sind die Verkehrsflüsse des wachsenden Quartiers (zu Fuss, Velo, MIV) mit dem umliegenden Bebauungen (insbesondere Campus Horw) aufeinander abzustimmen.

Die geplante Ausnützung ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Zentrumszone Bahnhof – Teil West, detailliert darzulegen. Die geltende Nutzungsziffer darf nicht überschritten werden.

Der Nachweis zur Etappierbarkeit ist plausibel. Für die Weiterbearbeitung ist die Etappe 'Baufeld Süd' auf den Bau der Erweiterung Campus Horw und die Realisierung der Hochschulpromenade, abzustimmen.

Datum:

Präsidentin Fachkommission horw mitte:

7. Dezember 2023


