



## **Volksabstimmung vom 15. Mai 2022**

Erläuternder Bericht des Gemeinderates an die Stimmberechtigten

«Bebauungsplan Kernzone Winkel»



## Inhaltsverzeichnis

1	In Kürze .....	3
2	Ausgangslage .....	5
3	Verfahren .....	5
3.1	Runder Tisch .....	5
3.2	Kerngruppe .....	5
3.3	Vorprüfungsbericht Kanton .....	5
3.4	Mitwirkungsaufgabe .....	5
3.5	Öffentliche Auflage .....	5
3.6	Einspracheverhandlungen .....	5
3.7	Behandlung im Einwohnerrat .....	6
4	Zielsetzungen des Bebauungsplans .....	6
4.1	Zielsetzungen .....	6
4.2	Bezug zur Gemeindestrategie .....	6
5	Erläuterungen zum Bebauungsplan .....	6
6	Stellungnahmen der Kommissionen und Fraktionen des Einwohnerrates .....	7
7	Beschluss des Einwohnerrates .....	9
8	Argumente des Gemeinderates .....	10
9	Argumente des Referendatskomitees .....	11
10	Abstimmungsfrage .....	12
11	Abstimmungsempfehlungen .....	12
12	Auswirkungen des Volksentscheides .....	12
13	Situationsplan Bebauungsplan Kernzone Winkel (Anhang 1) .....	13
14	Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Kernzone Winkel vom 25. November 2021 (Anhang 2) .....	14
15	Zusammenfassung Bericht über die unerledigten Einsprachen (Anhang 3) ..	26

### Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Bebauungsplan Kernzone Winkel, Situationsplan und Sonderbauvorschriften, unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zu?

### Abstimmungsempfehlungen

Einwohnerrat und Gemeinderat empfehlen:

**JA** zum Bebauungsplan Kernzone Winkel

Der Einwohnerrat stimmte der Vorlage mit 18:9 Stimmen zu.

Das Referendatskomitee empfiehlt:

**NEIN** zum Bebauungsplan Kernzone Winkel

### Hinweis zur Abstimmung

Die detaillierten Unterlagen zur Abstimmung liegen bei der Horwer Gemeindekanzlei am Gemeindehausplatz 1, 4. Stock auf. Diese können während den Öffnungszeiten von Montag bis Freitag zwischen 8.00 bis 11.45 Uhr sowie von 14.00 bis 17.00 Uhr eingesehen werden. Zudem sind sie auf [www.horw.ch](http://www.horw.ch) auch online abrufbar.

## 1 In Kürze

**Die Weiterentwicklung der Kernzone Winkel hat vielfältigen Bedürfnissen und Ansprüchen zu genügen. Das Bau- und Zonenreglement (BZR) verlangt deshalb seit 2011 den Erlass eines Bebauungsplanes. Ohne rechtsgültigen Bebauungsplan können in der Kernzone Winkel keine Neu- und Ersatzbauten bewilligt werden.**

Einen ersten Bebauungsplan haben die Horwer Stimmberechtigten 2016 abgelehnt. Der Gemeinderat nahm den Planungsprozess 2017 wieder auf. Er führte einen moderierten, breit abgestützten Dialogprozess durch. Ziel war es, die verschiedenen Interessengruppen von Beginn an mitwirken zu lassen.

Unter der Leitung der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit fanden vier «Runde Tische» statt. Danach wurde die Erarbeitung des Bebauungsplanes von einer Kerngruppe begleitet. Bereits früh verzichtete der Gemeinderat auf eine Bebauung des gemeindeeigenen Grundstücks, mit dem Ziel, die Baudichte zu reduzieren und einen für die Öffentlichkeit zugänglichen Riedpark zu schaffen.

Im Mitwirkungsprozess wurden umfangreiche Grundlagen erarbeitet. So entstanden konkrete Lösungsvorschläge für die ökologische Vernetzung des Steinibachrieds mit den benachbarten Lebensräumen. Der Gestaltung der Freiräume wurde eine hohe Priorität beigemessen. Der Riedpark, die Dreikönigskapelle, das Sternengärtli, das Sternenmätteli und die Umgebung des Seehotels Sternen erhalten im Bebauungsplan Kernzone Winkel eine wichtige Bedeutung.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass bei jeder baulichen Tätigkeit dem Riedschutz besondere Beachtung geschenkt wird. Wasserhaushalt des Rieds, Nährstoffhaushalt, Neophytenbekämpfung und Amphibien werden berücksichtigt und mit den vorhandenen Naturwerten wird sorgfältig umgegangen. Die ökologische Vernetzung der Lebensräume der Amphibien wird so verbessert und die Anforderungen des Gewässerschutzes werden erfüllt.

Mit dem Bebauungsplan wird Folgendes erreicht:

- Historischen Ortskern Winkel bewahren: Die kantonal und kommunal schützenswerten Bauten (Bauernhaus Dormen und Dreikönigskapelle) bleiben geschützt.
- Ortsbild massvoll weiterentwickeln: Mit den ausgeschiedenen Baubereichen wird eine massvolle bauliche Weiterentwicklung ermöglicht. Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Grundlage für alle Baugesuche, er ist für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich. Freiflächen werden bei einem Neu- oder Umbau gestalterisch und ökologisch aufgewertet.
- Gastrobetrieb am See erhalten: Das beliebte Seehotel Sternen mit Restaurant direkt am See wird in seinem Bestand gesichert und kann sich im betrieblich notwendigen Rahmen weiterentwickeln.
- Ried und Naturlandschaft schützen: Der Bebauungsplan berücksichtigt die vielfältigen Anliegen zum Schutz der Riedflächen und verbessert den Schutz der Amphibien, insbesondere die Wanderwege zu den Laichgebieten.
- Sichtbezug zum See und zum Ried stärken: Grosszügige Freihaltebereiche zwischen Winkelstrasse und See verbessern den Sichtbezug zum See und zum Steinibachried.
- Neuer Riedpark: Auf dem gemeindeeigenen Grundstück neben dem Zollhaus entsteht ein öffentlicher Riedpark mit einer durchgehenden Wegverbindung zwischen der Winkelstrasse und dem Hotel Sternen.

Der Einwohnerrat hat der Vorlage zugestimmt. Gegen den Beschluss wurde das Referendum ergriffen.

### Bei einem JA...

bleiben historisch schützenswerte Bauten und das Hotel Sternen in der Kernzone Winkel erhalten, werden Grundlagen für eine massvolle Weiterentwicklung geschaffen, der Gewässerraum und das Ried geschützt, ein öffentlicher Riedpark geschaffen und Wanderwege für die Amphibien realisiert. Es werden Freihaltebereiche zwischen

den Gebäuden festgelegt, die den Sichtbezug zum See und zum Ried gewährleisten. Der Bebauungsplan bildet die Voraussetzung, um Neu- und Ersatzbauten zu bewilligen.

### Bei einem **NEIN**...

gibt es aufgrund der heutigen Ausgangslage zwei Optionen: Entweder, die Gemeinde erarbeitet zum dritten Mal

einen neuen Bebauungsplan, oder die Bebauungsplanpflicht wird im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung aufgehoben. In diesem Fall wäre unter Berücksichtigung der an die Kernzone Winkel angrenzenden Bauzonen festzulegen, welcher Bauzone die betroffenen Grundstücke zuzuweisen sind und ob für einzelne Grundstücke eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt werden soll. Das Seehotel Sternen könnte der Sonderbauzone Tourismus zugewiesen werden.



Abbildung 1:  
Perimeter Bebauungsplan

## 2 Ausgangslage

Als historischem Ortsteil von Horw soll der Kernzone Winkel, mit ihrer Lage am See und angrenzend an das Steini- bachried, bei baulichen Tätigkeiten besondere Beachtung geschenkt werden. Mit der Revision der Nutzungsplanung, die der Regierungsrat des Kantons Luzern am 30. September 2011 genehmigt hat, wurde der historische Ortsteil Winkel mit seinen verschiedenen inventarisierten Bauten deshalb der Kernzone Winkel zugewiesen. Zudem wurde die Kernzone mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. Ein erster, auf der Basis eines Architekturwettbewerbs und eines Richtprojektes entwickelter Bebauungsplan wurde vom Einwohnerrat genehmigt, jedoch am 25. September 2016 von den Stimmberechtigten abgelehnt.

## 3 Verfahren

Nach dem Volksentscheid wurde das Verfahren zur Erarbeitung eines neuen Bebauungsplans frisch gestartet. Dabei war es dem Gemeinderat wichtig, von Anfang an die verschiedenen Interessensgruppen partizipativ an der Erarbeitung zu beteiligen. Es wurde dazu folgender Verfahrensablauf gewählt:

### 3.1 Runder Tisch

Gestartet wurde die Erarbeitung des neuen Bebauungsplans Kernzone Winkel am 15. Mai 2017 mit einem breiten Dialogprozess, der vier Workshops, sogenannte «Runde Tische», mit einer Schlussveranstaltung umfasste. Die Zielsetzung bestand darin, gemeinsam mit den zentralen Akteurinnen und Akteuren (Quartierverein, Genossenschaft Pro Zollhaus, Verbänden, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie politischen Parteien) die inhaltlichen Positionen auszuloten, gegenseitiges Verständnis und Vertrauen aufzubauen, Konsens sowie Dissens über die verschiedenen Themen zu identifizieren und einen beständigen Dialog zu etablieren.

Die aus dem Dialogprozess gewonnenen Erkenntnisse bildeten die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte zur Erstellung des Bebauungsplans. Der Schlussbericht zum Dialogprozess der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit vom 28. Februar 2018 ist online verfügbar und kann in der Aktenauflage eingesehen werden.

### 3.2 Kerngruppe

Auf den Dialogprozess aufbauend wurden die Bedingungen

für das Gelingen eines neuen Bebauungsplans mit einer kleineren Kerngruppe erarbeitet. In dieser Kerngruppe waren der Quartierverein Winkel, Pro Zollhaus, Pro Halbinsel, ein Grundeigentümer und das Baudepartement vertreten.

### 3.3 Vorprüfungsbericht Kanton

Im Juli 2020 reichte der Gemeinderat dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD) den Entwurf des Bebauungsplans zur Vorprüfung ein. Das BUWD kam zum Schluss, dass der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Kernzone Winkel weiterbearbeitet und dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung unterbreitet werden kann. Der Vorprüfungsbericht vom 14. Januar 2021 ist online verfügbar und kann in der Aktenauflage eingesehen werden. Die vom BUWD gemeldeten Anregungen und Ergänzungen wurden bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt.

### 3.4 Mitwirkungsaufgabe

Parallel zur kantonalen Vorprüfung wurde die Bevölkerung eingeladen, während der Mitwirkungsaufgabe vom 7. September bis 6. Oktober 2020 zum Bebauungsplan Kernzone Winkel Stellung zu nehmen. Ergänzend dazu wurde am 14. September 2020 eine Informationsveranstaltung im Gemeindehaus Horw durchgeführt. Während der Auflage wurden neun Stellungnahmen fristgerecht eingereicht. Nach Möglichkeit und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen flossen diese Anliegen in die Weiterbearbeitung ein. Der Mitwirkungsbericht vom 15. April 2021 ist online verfügbar und kann in der Aktenauflage eingesehen werden.

### 3.5 Öffentliche Auflage

Nach der Überarbeitung aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts und aufgrund der Einwendungen aus der Mitwirkungsaufgabe wurde der Bebauungsplan Kernzone Winkel vom 3. Mai bis 1. Juni 2021 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind sieben Einsprachen und zwei Stellungnahmen fristgerecht eingegangen.

### 3.6 Einspracheverhandlungen

Die beiden Stellungnahmen wurden schriftlich beantwortet. Bei den Einsprachen handelt es sich, mit Ausnahme des Landschaftsschutzverbands Vierwaldstättersee, um direkt oder indirekt betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Nach erfolgten Einspracheverhandlungen haben drei Parteien und der Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee die Einsprache vollständig zurückgezogen. Drei



weitere Parteien haben an ihrer Einsprache festgehalten (siehe Anhang 3 Bericht über die unerledigten Einsprachen). Der Gemeinderat hat den vorgeschlagenen Präzisierungen beim Bebauungsplan und den Sonderbauvorschriften, hervorgegangen aus den Einspracheverhandlungen, am 9. September 2021 zugestimmt. Es ergaben sich daraus keine materiellen Änderungen, die eine erneute öffentliche Planaufgabe erforderlich machten.

### **3.7 Behandlung im Einwohnerrat**

An der Sitzung vom 25. November 2021 hat der Einwohnerrat in der Schlussabstimmung mit 18:9 Stimmen den Bebauungsplan Kernzone Winkel beschlossen und die unerledigten Einsprachen abgewiesen.

## **4 Zielsetzungen des Bebauungsplans**

### **4.1 Zielsetzungen**

Der Bebauungsplan «Kernzone Winkel» bezweckt den Erhalt der schützenswerten Bausubstanz, schafft die rechtliche Voraussetzung für eine massvolle bauliche Weiterentwicklung der Kernzone und regelt die Bebaubarkeit und die Erschliessung der einzelnen Parzellen.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans basiert auf folgenden Zielen:

- Schutz und massvolle Weiterentwicklung des historischen Ortsteils Winkel
- Festsetzung von Neu- und Ersatzbauten
- Qualitätsvolle Gestaltung der Bebauung und des Freiraums
- Verbesserung und Sicherstellung des Auftakts zur Kernzone und des Bezugs zum See
- Ökologische Vernetzung von Ried und Bodebachtobel.

### **4.2 Bezug zur Gemeindestrategie**

Der Bebauungsplan «Kernzone Winkel» dient der Umsetzung der folgenden Leitsätze aus der Gemeindestrategie:

- Lebensraum gestalten
- Natur schützen und Erholungsräume sichern.

## **5 Erläuterungen zum Bebauungsplan**

Mit den Baubereichen Süd 1+2 werden Neubauten mit drei Vollgeschossen und Satteldach möglich. Das Sockelgeschoss von mindestens 80 cm dient neben der guten Eingliederung auch dem Hochwasserschutz und

dem Riedschutz. Die Grundfläche der beiden Baufelder beträgt 552 m<sup>2</sup>. Das sind 11 % mehr als die Grundfläche der Häuser, welche durch die beiden Neubauten ersetzt werden. Der Gewässerabstand von 15 m wird konsequent eingehalten. Die Baubereiche Nord 1+2 lassen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldach zu. Bei allen Baubereichen sind die Baulinien vorgegeben. Nur Balkone und Dachvorsprünge dürfen maximal 1.50 m über die Baulinien hinausragen. Die Gebäudehöhen werden mit maximalen Gesamthöhenkoten in Metern über Meer festgelegt. Die Neigungen der Satteldächer betragen mindestens 25 Grad. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Um die Durchsicht von der Winkelstrasse zum Ried zu gewährleisten, werden im Unterschied zu heute Freihaltebereiche zwischen den neuen Gebäuden vorgeschrieben. Der attraktive Landschaftsraum wird so erlebbar gemacht.

Dank Freihaltung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 439 (Verzicht der Gemeinde auf eine Überbauung) kann dort der «Riedpark» entstehen. Er dient als Lebensraum für Lebewesen des Rieds und ist öffentlich zugänglich. Mit geringer Infrastruktur wird eine extensive Erholungsnutzung für die Bevölkerung möglich.

Das Seehotel Sternen wird als Hotel- und Gastrobetrieb erhalten und gesichert. Der Bebauungsplan regelt die entsprechenden Rahmenbedingungen für eine langfristige Weiterführung des Betriebs. Untergeordnete betriebliche Erweiterungen werden möglich.

Die für das Ortsbild besonders wichtigen Gebäude erhalten Volumenschutz und/oder Pflichtbaulinien. Diese Vorgaben dienen der Wahrung des historischen Ortskerncharakters als Ensemble. Neu- und Ersatzbauten sind hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung gut in die bauliche Umgebung einzugliedern.

Die Freiraumgestaltung ist für die Kernzone Winkel von hoher Priorität. In einem von der Gemeinde initiierten nachgelagerten Verfahren soll eine hochwertige und dem Ort angepasste Freiraumgestaltung realisiert werden. Dazu sollen auch die Parkierung, das Sternengärtli sowie Massnahmen zur ökologischen Vernetzung in die Planung miteinbezogen werden. Aufgrund der Nähe zum Steinibachried und dem See werden hohe ökologische Anforderungen an bauliche Veränderungen gestellt. Es

dürfen nur einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Schädliche Stoffe wie Dünger, Pestizide oder belastetes Oberflächenwasser dürfen nicht ins Ried fließen. Bei jeder baulichen Veränderung muss zudem geprüft werden, ob die Bedingungen für die Amphibien verbessert werden können.

Zur Sicherstellung der verlangten Qualitäten gemäss Sonderbauvorschriften kann die Gemeinde Fachpersonen beiziehen. Der Planungsbericht und die Fachberichte dienen als Beurteilungsgrundlage. Bauliche Veränderungen an geschützten Gebäuden und an Gebäuden innerhalb der Baugruppe sind mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

Bestehende Gebäude innerhalb der Bauzone geniessen eine Bestandesgarantie und dürfen nach Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern erneuert und angemessen erweitert werden. Der Gemeinderat orientiert sich bezüglich der angemessenen Erweiterung an der Praxis, wie sie auch bei Bauten ausserhalb der Bauzonen Anwendung

findet. Die Bestandesgarantie gilt auch in Bezug auf die Freihaltbereiche.

Der Bebauungsplan umfasst:

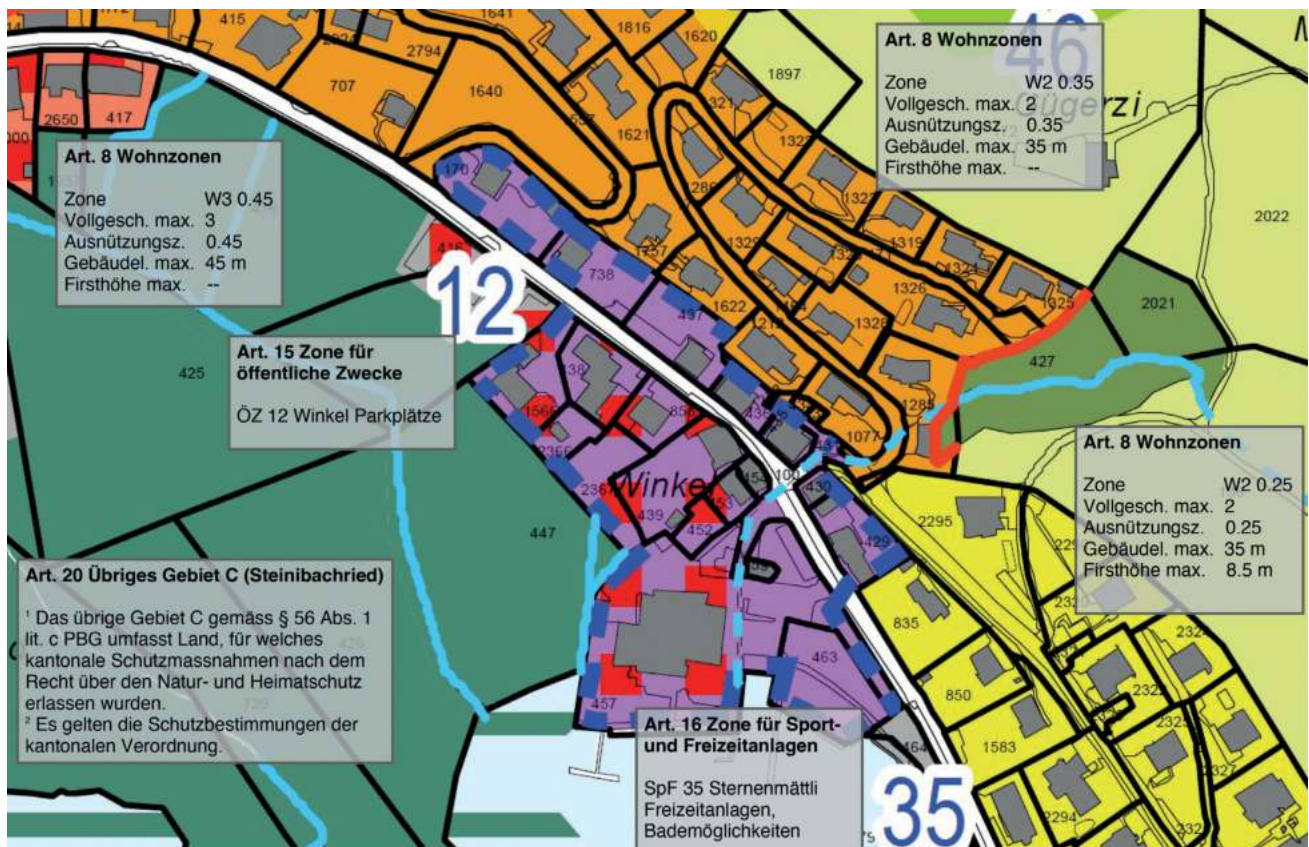
- den Situationsplan 1:500 und
- die Sonderbauvorschriften (SBV).

Diese sind Gegenstand der Volksabstimmung. Im Situationsplan sind Genehmigungsinhalte und Inhalte mit orientierendem Charakter dargestellt (siehe Anhang 1 «Situationsplan» und Anhang 2 «Sonderbauvorschriften» im Wortlaut).

## 6 Stellungnahmen der Kommissionen und Fraktionen des Wohnerrates

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) hat das Geschäft ausschliesslich in Bezug auf den Verzicht zur Überbauung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 439 beraten. Der damit verbundenen Wertberichtigung von Fr. 700'000.00 in der Anlagebuchhaltung stimmt die GPK zu.

Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan A mit Verweisen zum Bau- und Zonenreglement

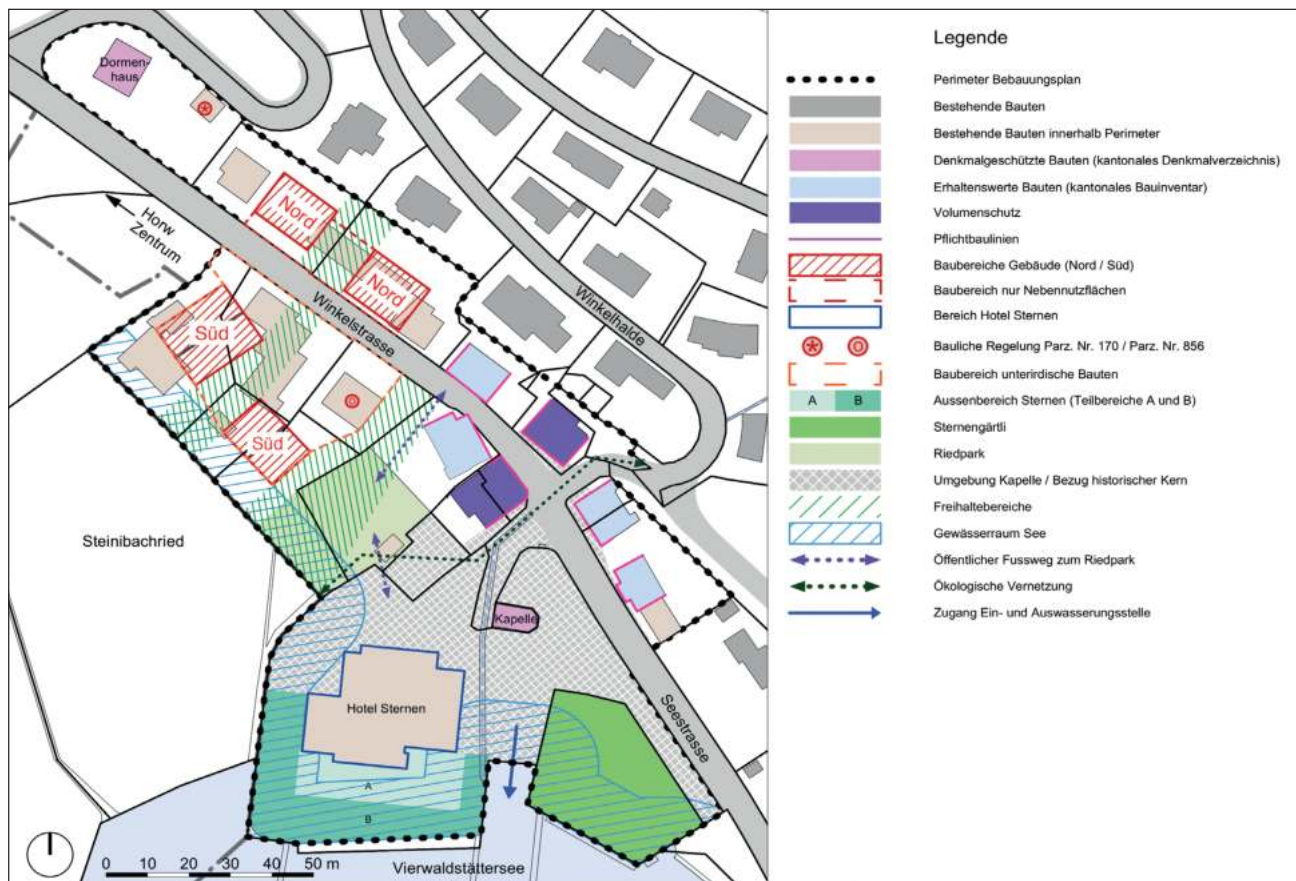


Die Bau- und Verkehrskommission (BVK) betont, dass es sich beim Bebauungsplan Winkel um ein langwieriges Geschäft handelt. Sie würdigt die partizipative Erarbeitung und hält daraus folgend als Gelingensbedingungen die ausnahmslose Einhaltung des Gewässerabstandes von 15 m, den Verzicht der Gemeinde auf die Bebauung der Parzelle Nr. 439 und die Pflicht von Satteldächern im Baufeld Süd fest. Im Rahmen der Detailberatung regt die BVK an, dass der Einpassung der zukünftigen Gebäude in die Umgebung ein besonderes Augenmerk geschenkt werden muss. Die Geometrie und die Fassaden der Gebäude sollen entsprechend dem historischen und natürlichen Charme im Winkel ausgestaltet werden. Zudem wird ein Antrag zur Präzisierung von Art. 18 überwiesen, der verlangt, dass auch der Parkierung von Velos Beachtung geschenkt werden soll. Die BVK stimmt dem Bebauungsplan zu und lehnt die unerledigten Einsprachen ab.

Die L20-Fraktion begrüsst das gewählte Verfahren mit partizipativem Prozess und Dialog. Dadurch sind wesentliche

Verbesserungen am Bebauungsplan hervorgegangen, insbesondere im Umgang mit dem Ried und dem Freiraum, aber auch eine Klärung im Umgang mit dem Hotel Sternen. Für die L20 noch nicht abschliessend gelöst sind einerseits die Bebauung im Baubereich Süd und andererseits der Freiraum um die Kapelle Winkel. Begrüsst wird, dass das gemeindeeigene Grundstück vor dem Zollhaus freigehalten wird. Es bleibt aber ein schaler Nachgeschmack, weil durch den Verzicht der Gemeinde erst die grossen Bauvolumen des privaten Grundeigentümers ermöglicht wurden. Die L20 hätte eine weitere Reduktion des Bauvolumens und damit eine angemessene Massstäblichkeit begrüsst. Die Verpflichtung zu Satteldächern verbessert die Situation keineswegs, sondern verschärft sie. Die L20 macht deshalb ihre Zustimmung zum Bebauungsplan vom Ausgang der Beratung abhängig. Die Anträge auf Reduktion der Grundfläche der Baubereiche Süd um rund 15 %, der Reduktion der Höhe der Bauten auf 445.5 m ü. M. statt 449 m ü. M. und den Verzicht auf Satteldächer finden im Einwohnerrat keine Mehrheit. Die L20-Fraktion lehnt den Bebauungsplan ab.

Abbildung 3: Schemaplan Bebauung, Gewässerraum, Freihaltebereiche, Riedpark und ökologische Vernetzung (metron AG, Brugg)





Die Mitte/GLP-Fraktion erläutert die schwierige Ausgangslage und die damit verbundene langwierige Entstehungsgeschichte. Sie würdigt das partizipative Vorgehen und den Umstand, dass als Resultat daraus weder vom Quartierverein Winkel, noch von der Pro Zollhaus oder der Pro Halbinsel eine Einsprache gegen den Bebauungsplan einging. Die Mitte/GLP-Fraktion stimmt dem Bebauungsplan zu und lehnt die unerledigten Einsprachen ab.

Die FDP-Fraktion weist auf die vielschichtige und heikle Ausgangslage hin. Sie würdigt den breit abgestützten Erarbeitungsprozess und dass nun nach viereinhalb Jahren ein konsensfähiger Bebauungsplan vorliegt. Es ist ersichtlich, dass versucht wurde, eine lockerere, sichtdurchlässigere Gestaltung zu finden. Der Verzicht auf die Bebauung des gemeindeeigenen Grundstücks hat wesentlich zum Konsens beigetragen, führt aber auch zu einer Wertreduktion in der Anlagebuchhaltung. Dafür wird das Gemeindegrundstück durch einen Landabtausch arrondiert. Das beliebte Hotel Sternen ist vom Bebauungsplan wenig betroffen. Es gilt der Bestandesschutz. Mit dem neuen Riedpark entsteht eine durchgehende Fuss-

wegverbindung. Die Sonderbauvorschriften verlangen, dass sich das Erscheinungsbild von Neubauten der bestehenden Baugruppe anpassen muss. Ebenso sind die Anliegen betreffend Amphibien, ökologischer Vernetzung und Energieeffizienz berücksichtigt. Die 14 m hohen Gebäude mit Sockelgeschoss, drei Vollgeschossen und Satteldachpflicht weisen wohl ein beachtliches Volumen aus. Das ist aber auch eine Chance für Architekten, das planerisch Beste und Passendste in diesem Gebiet bauen zu dürfen. Die FDP-Fraktion stimmt dem Bebauungsplan zu und lehnt die unerledigten Einsprachen ab.

Die SVP-Fraktion erörtert den Verzicht auf die Bebauung des gemeindeeigenen Grundstücks und betrachtet den damit verbundenen Wertverlust für die Gemeinde als kritisch. Es fehlt eine finanzielle Entschädigung. Der Landabtausch führt allenfalls zu Mehrkosten im Unterhalt. Durch die Reduktion der Gebäudehöhe und die Anzahl der Gebäude betrachtet die SVP den Bebauungsplan Kernzone Winkel als vertretbaren Kompromiss. Die SVP-Fraktion stimmt dem Bebauungsplan zu und lehnt die unerledigten Einsprachen ab.

## 7 Beschluss des Einwohnerrates

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1689 des Gemeinderates vom 30. September 2021
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission und der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 30 lit. g bzw. Art. 9 lit. i der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

1. Die Einsprache von Khaled und Eveline Zakaria, Dormenstrasse 2, Postfach 474, 6048 Horw, gegen den Bebauungsplan Kernzone Winkel wird abgewiesen.
2. Die Einsprache der Korporation Horw, Hans-Reinhard-Strasse 11, 6048 Horw, gegen den Bebauungsplan Kernzone Winkel wird abgewiesen.
3. Die Einsprache von Ulrike und Ian Warbrick, Dormenstrasse 4, 6048 Horw, gegen den Bebauungsplan Kernzone Winkel wird abgewiesen.

4. Der Bebauungsplan Kernzone Winkel, Situationsplan und Sonderbauvorschriften, wird beschlossen.
5. Der Beschluss unterliegt gemäss Art. 9 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten. Das Referendum kommt zustande, wenn innert 60 Tagen seit Veröffentlichung dieses Beschlusses mindestens 500 in der Gemeinde Horw Stimmberechtigte beim Gemeinderat schriftlich eine Volksabstimmung verlangen (Art. 10 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung).

Horw, 25. November 2021

Stefan Maissen  
Einwohnerratspräsident

Irene Arnold  
Gemeindeschreiberin

## 8 Argumente des Gemeinderates

Die Weiterentwicklung der Kernzone Winkel hat vielfältigen Ansprüchen zu genügen. Das Bau- und Zonenreglement (BZR) verlangt deshalb den Erlass eines Bebauungsplanes. Nachdem der erste Bebauungsplan bei der Volksabstimmung 2016 keinen Bestand hatte, wurde der neue Bebauungsplan partizipativ erarbeitet.

### **Partizipative Erarbeitung**

Die verschiedenen Interessengruppen konnten von Anfang an mitwirken. In der ersten Phase erfolgte dies durch vier «Runde Tische» unter Leitung der Hochschule Luzern, in der zweiten Phase durch eine kleinere Kerngruppe. Als Gelingenbedingung zeichnete sich früh ab, dass das Gemeindegrundstück zugunsten eines öffentlich zugänglichen Riedparks und zur Reduktion der Dichte unbebaut bleiben soll. Der Gemeinderat ist diesem Anliegen nachgekommen.

### **Schutz des historischen Ortsteils Winkel**

Die für das Ortsbild besonders wichtigen bestehenden historischen Gebäude werden in Bestand, Volumen und Stellung geschützt.

### **Massvolle Weiterentwicklung**

In den Baubereichen Nord und Süd wird vorgegeben, wo und wie gebaut werden kann. Entgegen einer maximalen Rendite werden Volumen und Stellung so festgelegt, dass sich die neuen Gebäude gut in die bestehende Struktur einordnen. Das Volumen wird bewusst auf wenige Baukörper verteilt. Vorgegebene Freihaltebereiche sichern die Durchsicht von der Winkelstrasse auf das Steinibachried und den See.

### **Seehotel Sternen erhalten**

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für einen langfristigen Weiterbetrieb des Sternens. Betrieblich notwendige Erweiterungen werden ermöglicht. Andere Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

### **Steigerung der Aufenthaltsqualität**

Der Freiraum findet besondere Beachtung. Es entsteht ein öffentlicher Riedpark, Lebensraum für Amphibien, aber auch ein Ort für Naturbegegnungen. Unter Führung der Gemeinde wird der Freiraum im Bereich Seehotel, Dreikönigskapelle, Sternengärtli und Sternenmätteli aufgewertet.

### **Verbesserung der ökologischen Vernetzung**

Der See und das Steinibachried werden mit dem Amphibi-

enlaichgebiet Bodebachtobel vernetzt. Bei jeder baulichen Veränderung muss geprüft werden, ob die Bedingungen für die Amphibien verbessert werden können.

### **Qualitätssichernde Massnahmen**

Die Sonderbauvorschriften stellen hohe Qualitätsanforderungen an Neu- und Ersatzbauten. Ergänzend kann die Gemeinde Fachpersonen und die Denkmalpflege beiziehen, insbesondere zur Wahrung des historischen Ortskerns.

### **Kein Recht auf Aussicht**

Die Neubauten in den Baubereichen Nord und Süd werden etwas höher als die zu ersetzenden Bestandesbauten. Es ist verständlich, dass sich einzelne Anwohnerinnen und Anwohner dagegen wehren. Mit dem Argument der eigenen Aussicht lassen sich aber keine Bauprojekte verhindern. Es handelt sich hierbei um Partikularinteressen.

### **Schlusswürdigung**

Der vorliegende Bebauungsplan stellt das Ergebnis eines aufwändigen partizipativen Prozesses dar. Er richtet sich konsequent nach der Zielsetzung im Bau- und Zonenreglement aus und entspricht der übergeordneten Gesetzgebung. Er berücksichtigt die sensible Lage am national geschützten Steinibachried und die damit verbundenen ökologischen Bedürfnisse. Ein Fokus gilt der Freiraumgestaltung und Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit.

Gemeinderat und Einwohnerrat empfehlen ein

**JA**

## 9 Argumente des Referendumskomitees

Der Horwer Winkel zeichnet sich mit der See- und Bergkulisse und dem national geschützten Steinibachried als Naherholungsgebiet wie auch als Naturraum aus. Der historische Weiler hat Quartiercharakter und die enge Strasse eignet sich zum Flanieren – sei es zu Fuss oder mit dem Velo. Das Komitee will den Winkel zum Wohl jetziger wie auch künftiger Generationen attraktiv erhalten. Bereits im Herbst 2016 lehnten die Stimmberechtigten den «Bebauungsplan Kernzone Winkel» mit rund 60 Prozent deutlich ab. Es hat zwar seither eine «Mitwirkung» beim Bebauungsplan gegeben. Der Hauptkritikpunkt – die übermässige Bebauung mit hohen Mehrfamilienhäusern – ist nicht beseitigt. Das Komitee sagt Nein zur maximalen Rendite an diesem sensiblen Ort.

### **Nein zu übermässigen Bauten im Naherholungsgebiet**

Der Winkel ist für alle Einwohnenden in Horw ein Naherholungsgebiet direkt am Steinibachried beziehungsweise am See. Ob zu Fuss oder mit dem Velo ist der historische Quartiercharakter entlang des Rieds und des Seeufers mit Bergblick erlebbar. Dies soll auch in Zukunft so bleiben. 14 Meter hohe Mehrfamilienhäuser inklusive Tiefgarage sind im Winkel am falschen Ort. Dazu ist die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr unzureichend.

### **Nein zu maximaler Rendite: Qualität statt Quantität**

Das Planen und Bauen an diesem Standort soll möglich bleiben, es muss aber mit Rücksicht auf Natur, Mensch und die historische, feinkörnige Quartierstruktur erfolgen. Die Rendite darf nicht das Hauptkriterium sein. Es braucht vielmehr eine schonende Entwicklung mit Qualität anstelle von Quantität. Spätestens die Bauprofile werden es zeigen: Die 14 Meter hohen Bauten bilden ein gewaltiges «Bollwerk» und erdrücken das historische Quartier.

### **Nein zum Eingriff in die Natur des Steinibachrieds und des Sees**

Das national geschützte Steinibachried und das Seeufer sind Lebensraum für seltene Pflanzen- und Tierarten. Diesen sensiblen Bereich gilt es zu schützen. Der Bebauungsplan sieht eine wuchtige Tiefgarage direkt am Ried vor und kann damit die besondere Pflanzen- sowie Tierwelt gefährden. Trotz Studien bleibt unklar, wie sich diese Eingriffe auf das wertvolle Steinibachried auswirken.

### **Nein zur Einschränkung der Lebensqualität**

Der überarbeitete Bebauungsplan wird dem bekundeten

Volkswillen der Abstimmung von 2016 (rund 60 % Nein) nicht gerecht. Die übermässig voluminösen Bauten direkt am Steinibachried und mitten im Naherholungsgebiet verschandeln das Orts- und Landschaftsbild. Sie mindern die Lebensqualität für alle. Das Nein stärkt das Wohl aller.

### **Das Referendum als richtige Antwort**

Innerhalb weniger Wochen hat das Referendumskomitee fristgerecht 633 beglaubigte Unterschriften gesammelt. 500 wären nötig gewesen. Alle Stimmberechtigten von Horw können nun erneut über ihren Winkel, ihre Naherholung und ihre Natur befinden. Das ist wichtig für unsere Demokratie. Wer dahinter steht ist unter [www.horw-winkel.ch](http://www.horw-winkel.ch) einsehbar.

Das Referendumskomitee empfiehlt ein

**NEIN**

[www.horw-winkel.ch](http://www.horw-winkel.ch)



## 10 Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Bebauungsplan Kernzone Winkel, Situationsplan und Sonderbauvorschriften, unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zu?

## 11 Abstimmungsempfehlungen

Einwohnerrat und Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten, den Bebauungsplan Kernzone Winkel, Situationsplan und Sonderbauvorschriften, anzunehmen und die unerledigten Einsprachen abzuweisen.

Das Referendumskomitee empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage abzulehnen.

## 12 Auswirkungen des Volksentscheides

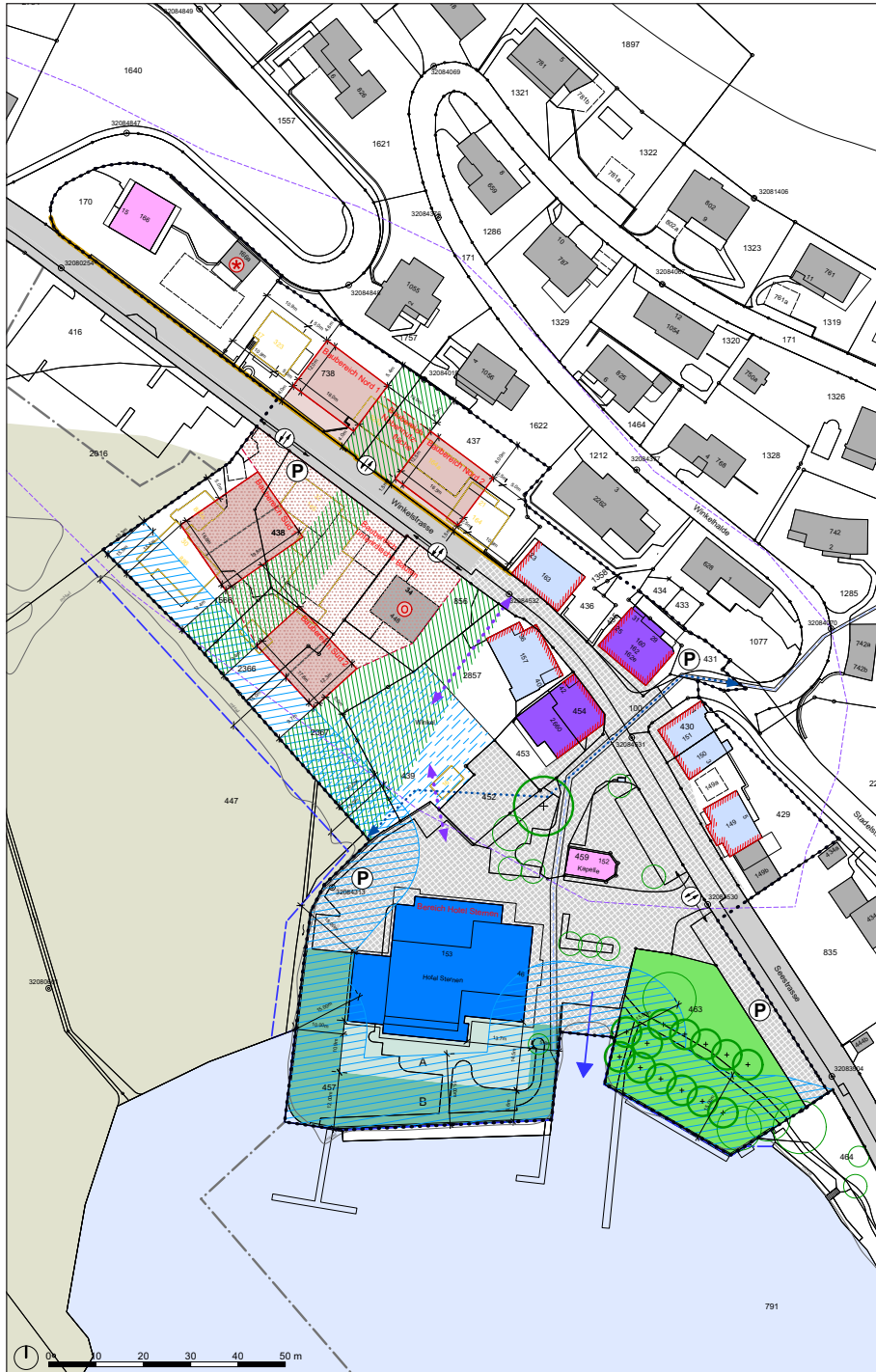
### Bei einem **JA**...

bleiben historisch schützenswerte Bauten in der Kernzone Winkel und das Seehotel Sternen als Gastrobetrieb erhalten, werden Grundlagen für eine massvolle Weiterentwicklung geschaffen, Freihaltbereiche zwischen den Gebäuden festgelegt, ein Riedpark und Wanderweg für Amphibien realisiert, der Gewässerraum und das Ried geschützt und Ersatzbauten ermöglicht. Der Bebauungsplan und die abgewiesenen Einsprachen werden anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt. Nach Erlangen der Rechtskraft können für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kernzone Winkel Baugesuche eingereicht werden.

### Bei einem **NEIN**...

wird geprüft, ob ein dritter Bebauungsplan Kernzone Winkel erarbeitet oder die Änderung des Zonenplanes A sowie des Bau- und Zonenreglements mit oder ohne Gestaltungsplanpflicht favorisiert wird. Die sehr aufwendige Planung, das Mitwirkungsverfahren mit allen Beteiligten unter Begleitung der Hochschule Luzern und die zahlreichen Gespräche und Abklärungen der letzten Jahre wären Makulatur. Weiter könnten der öffentliche Riedpark und eine bessere ökologische Vernetzung (Amphibienwanderwege) nicht realisiert werden. Im gesamten Perimeter «Kernzone Winkel» könnten keine Ersatzbauten oder Gebäudeerneuerungen realisiert werden und entsprechende Vorhaben wären für weitere Jahre nicht realisierbar.

### 13 Situationsplan Bbauungsplan Kernzone Winkel (Anhang 1)



### Legende

#### Genehmigungsinhalt

- ● ● ● ● Perimeter Bbauungsplan
- Volumenschutz
- ▨ Pflichtbaulinien
- Baubereich Süd 1
- ▬ Firstrichtung
- ▬ Baubereich Nebennutzflächen
- Bereich Hotel Sternen
- ⊗ Bauliche Regelung Parz. Nr. 170
- ⊙ Bauliche Regelung Parz. Nr. 856
- ▨ Baubereiche unterirdische Bauten
- Natursteinmauer
- ▨ Umgebung Kapelle / Bezug historischer Kern
- Sternengärtli
- A B Aussenbereich Sternen (Teilbereiche A und B)
- ▨ Freihaltebereiche (Lage schematisch)
- ▨ Gewässerraum See
- ▨ Riedpark (Lage schematisch)
- ▨ Öffentlicher Fussweg zum Riedpark (Lage schematisch)
- ▨ Ökologische Vernetzung (Lage schematisch)
- ⊙ Geschützter Baumbestand
- ⊙ Zufahrten Parkierungsanlage (Lage schematisch)
- ⊙ Oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
- ➔ Zugang Ein- und Auswasserungsstelle

#### Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Denkmalschutzgebäude Bauten gem. kantonalem Denkmalverzeichnis
- Erhaltenswerte Bauten gem. kantonalem Bauinventar
- Baugruppe Winkel gem. kantonalem Bauinventar
- Abzubrechende Bauten
- Strassenraum
- Wald
- See
- ▨ Gewässer eingedolt
- ▨ mittl. Hochwasserlinie
- ▨ Generalisierte Uferlinie
- ▬ Perimeter Schutzverordnung
- Naturschutzzone Steinbachried
- ⊙ Baumbestand

## 14 Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Kernzone Winkel vom 25. November 2021 (Anhang 2)

Der Einwohnerrat von Horw beschliesst

- gestützt auf § 17 Abs. 1 Ziff. a und 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989
- gestützt auf Art. 9 lit. i und Art. 30 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung Horw vom 25. November 2007
- nach Kenntnisaufnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1689 des Gemeinderates Horw vom 30. September 2021

### I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### **Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile**

- 1 Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- 2 Der Bebauungsplan Kernzone Winkel besteht aus folgenden verbindlichen Teilen:
  - Sonderbauvorschriften
  - Situationsplan 1:500
- 3 Der Planungsbericht sowie die Berichte Fachbericht Riedschutz/Amphibien (13.08.2014) inklusiv der Ergänzungen zu den hydrologischen Aspekten (23.10.2014), Freiraumentwicklung Kapelle, Sternenpark, Sternenmätteli, Seehotel (09.01.2018) und Naturschutzfachliche Lösungsvorschläge für die Vernetzung des Steinibachrieds mit benachbarten Landlebensräumen (19.01.2018) dienen ausschliesslich der Erläuterung und sind keine verbindlichen Bestandteile des Bebauungsplans.

#### **Art. 2 Übergeordnetes Recht, Ausnahmen**

- 1 Soweit in den Bestimmungen des Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements (BZR)<sup>1</sup>, des Zonenplans (ZP)<sup>2</sup> und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG)<sup>3</sup>.
- 2 Die zwingenden Bestimmungen des BZR und des ZP sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht bleiben vorbehalten.

<sup>1</sup> Nr. 600

<sup>2</sup> Nr. 601A und Nr. 601B

<sup>3</sup> SRL Nr. 735

- 3 Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen, wenn damit keine Mehrausnutzung verbunden ist und wenn die Abweichung zu einer gesamthaft besseren Lösung führt.

### **Art. 3 Zweck und Ziele**

- 1 Der Bebauungsplan Kernzone Winkel schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung des historischen Ortsteils Winkel und regelt die Bebaubarkeit und die Erschliessung der einzelnen Parzellen.
- 2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:
- Schutz und massvolle Weiterentwicklung des historischen Ortsteils Winkel,
  - Wahrung des historischen Charakters,
  - Festsetzung von Neu- und Ersatzbauten,
  - Qualitätsvolle Gestaltung der Bebauung und des Freiraums,
  - Verbesserung und Sicherstellung des Auftakts zur Kernzone und des Bezugs zum See,
  - Ökologische Vernetzung von Ried und Bodebachtobel.
- 3 Sämtliche Bauten und Anlagen sind für sich, in ihrem Zusammenhang mit der historischen baulichen Umgebung im Ganzen – dem historischen Ortsbild – und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielen.

## **II. BEBAUUNG**

### **Art. 4 Baubereiche Hochbauten**

- 1 Die Baubereiche Hochbauten sind durch Baulinien begrenzt und bezeichnen die maximal bebaubaren Flächen. Über die Baulinien vorspringende Gebäudeteile, mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Balkonen, sind nicht zulässig.
- 2 Balkone dürfen maximal 1.50 m über die Baulinien hinausragen und in ihrer Gesamtbreite höchstens ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge betragen.
- 3 Bauten und Kleinbauten, welche über dem Terrain liegen, dürfen nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden. Ausgenommen davon ist die Bestimmung zur Nebennutzfläche Hotel Sternen.

#### **Art. 5 Pflichtbaulinien**

Die Pflichtbaulinie regelt die Stellung der Bauten zum Strassenraum. Sie bezeichnet den Baubereich eines schützens- oder erhaltenswerten Gebäudes gemäss kantonalem Bauinventar, beziehungsweise eines Gebäudes mit Volumenschutz gemäss Bebauungsplan. Sie gilt über alle realisierten Geschosse exklusiv Attikageschosse. Neubauten sind zwingend auf die Pflichtbaulinie zu stellen.

#### **Art. 6 Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar**

Innerhalb des Bebauungsplans befinden sich die Baugruppe Winkel und Gebäude, die im kantonalen Bauinventar erfasst oder im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen sind. Bauliche Veränderungen an geschützten Gebäuden und an Gebäuden innerhalb der Baugruppe sind mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

#### **Art. 7 Volumenschutz**

- 1 Die Bauten mit Volumenschutz sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen und in ihrer Bausubstanz grundsätzlich zu erhalten. Volumenerweiterungen und Eingriffe in die bestehende Bausubstanz sind ausnahmsweise zulässig, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.
- 2 Die Bauten mit Volumenschutz dürfen ausnahmsweise abgebrochen werden, wenn die Bausubstanz aus bautechnischen Gründen nicht mehr erhalten werden kann, eine Baubewilligung für einen Ersatzbau vorliegt und die Ausführung dieses Ersatzbaus gesichert ist. Ersatzbauten müssen an gleicher Stelle und mit den gleichen Ausmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch für das Ortsbild und aus wohngygienischen Gründen eine gesamthaft bessere Lösung entsteht. Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung dieser Verpflichtungen Sicherheitsleistungen (wie Bankgarantie usw.) verlangen sowie Experten und Gutachten zu Lasten der Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller beziehen.

#### **Art. 8 Baubereiche Nord und Baubereich Nebennutzflächen**

- 1 Innerhalb der Baubereiche Nord sind Bauten mit einer maximalen Gesamthöhenkote von 449.00 m ü. M. zulässig. Neubauten dürfen maximal über 2 Vollgeschosse verfügen.
- 2 In den Baubereichen Nord sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25 Grad zulässig. Dachaufbauten (Lukarnen) sind nicht zulässig.
- 3 Im Baubereich Nebennutzflächen gemäss SIA-Norm 416<sup>4</sup> ist ein Sockelgeschoss mit einer Höhe von mindestens 1.20 m und begrüntem Dachflächen zulässig.

---

<sup>4</sup> SIA-Norm 416, Flächen und Volumen von Gebäuden



- 4 Unter Einhaltung von Art. 22 Abs. 3 darf der Baubereich Nord 1 um maximal 5.00 m in nordwestliche Richtung, der Baubereich Nord 2 um maximal 2.50 m in südöstliche Richtung parallel zur Winkelstrasse verschoben werden, wenn dies der besseren Einordnung ins Ortsbild dient. Der Baubereich Nebennutzflächen verlängert sich um das jeweils identische Mass.

#### **Art. 9 Baubereiche Süd**

- 1 Innerhalb der Baubereiche Süd gelten für die Neubauten die maximale Höhenkote des massgebenden Terrains von 435.00 m ü. M und eine maximale Gesamthöhenkote von 449.00 m ü. M.
- 2 Neubauten dürfen maximal über 3 Vollgeschosse verfügen und haben ein Sockelgeschoss mit einer Höhe von mindestens 0.80 m ab dem neu gestalteten Terrain aufzuweisen.
- 3 In den Baubereichen Süd sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25 Grad in der im Plan vermerkten Firstrichtung zulässig. Dachaufbauten (Lukarnen) sind nicht zulässig.
- 4 Entsorgungseinrichtungen und Veloabstellplätze sind entlang der Winkelstrasse, ausserhalb des Freihaltebereichs zu platzieren.

#### **Art. 10 Baubereich unterirdische Bauten**

- 1 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten und/oder innerhalb der Baubereiche erstellt werden.
- 2 Der Zustrom von Hangwasser zur Riedfläche darf durch unterirdische Bauten nicht unterbunden werden. Deren Bodenplatte muss auf einer wasserdurchlässigen Schicht stehen und der unterirdische Baukörper muss vom Wasser umflossen werden können.

#### **Art. 11 Bereich Hotel Sternen und Nebennutzfläche Hotel Sternen**

- 1 Eine untergeordnete Erweiterung des Gebäudes ist über das bestehende Volumen hinaus unter Vorbehalt von Abs. 3 einzig für den Zweck des Gastgewerbes und des Hotelbetriebes zulässig.
- 2 Im Erdgeschoss und im Aussenbereich zwischen Gasthaus und See müssen vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen sein. Die Ausgestaltung des Aussenbereichs hat in Abstimmung mit Art. 20 zu erfolgen.
- 3 Eine Umnutzung des Gebäudes oder ein Um- oder Neubau verbunden mit einer Nutzungsänderung ist nur mit der Anpassung des vorliegenden Bebauungsplans zulässig.

- 4 Auf den Parzellen Nr. 452 und 457 darf eine eingeschossige Infrastrukturbauwerke für Veloabstellplätze, Entsorgung und Ähnliches für den Hotelbetrieb Sternen erstellt werden. Diese Infrastrukturbauwerke muss in Abstimmung mit Art. 20 erstellt werden und darf die Qualität der Freiraumsituation der Umgebung Kapelle und des historischen Ortskerns nicht beeinträchtigen.

**Art. 12 Bauliche Regelung Parzelle Nr. 170**

- 1 Bauliche Veränderungen beziehungsweise Erweiterungen auf der Parzelle Nr. 170 bedürfen einer Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.
- 2 Eine Umnutzung des Nebengebäudes Nr. 166a mit einer geringen Volumenerweiterung ist zulässig, sofern sich dieses dem Dormenhaus (Gebäude Nr. 166) weiterhin unterordnet und klar als Nebenbauwerke in Erscheinung tritt.
- 3 Die Oberkante der Dachkonstruktion vom Nebengebäude Nr. 166a darf die Dormenstrasse nicht überragen.

**Art. 13 Bauliche Regelung Parzelle Nr. 856**

- 1 Erweiterungen und Veränderungen sind im Rahmen des Besitzstandes möglich. Sie haben auf den bestehenden Bau Rücksicht zu nehmen und müssen eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- 2 Neu- oder Ersatzneubauten haben sich im Volumen am Bestand zu orientieren, eine generelle Volumenvergrößerung über den Besitzstand im Sinne von Abs. 1 hinaus ist nicht zulässig. Eine Anpassung der Raumhöhen für zeitgemässes Wohnen bleibt vorbehalten. Es ist ein Strassenabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.

### III. GESTALTUNGSANFORDERUNGEN / AUSSENRAUM

**Art. 14 Neu- und Ersatzbauten**

- 1 Bauliche Veränderungen in der Umgebung von denkmalgeschützten Objekten und innerhalb der Baugruppe Winkel gemäss kantonalem Bauinventar dürfen nur unter Einbezug der Denkmalpflege erfolgen.
- 2 Sämtliche Neu- und Ersatzbauten sind so zu gestalten, dass sie bezüglich Volumen, Abmessungen, Geschossigkeiten und Dachformen dem Charakter des historischen Ortsbildes entsprechen oder diesen weiterentwickeln.

- 3 Die Materialisierung und Farbgebung der Neu- und Ersatzbauten sind auf den Charakter des Ortsbildes abzustimmen. Die Fassaden sind harmonisch zu gestalten und die Befensterung ist gleichmässig anzuordnen. Auskragungen, wie Balkone, sind zurückhaltend zu gestalten.
- 4 Technisch notwendige Aufbauten sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

#### **Art. 15 Aussenraum / Umgebung**

- 1 Die Gestaltung des Aussenraums hat dem Ortsbild zu entsprechen.
- 2 Dem Übergang vom Steinibachried zum «Festland» ist bei der Ausgestaltung besondere Beachtung zu schenken. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Vorschriften gemäss Art. 25.
- 3 Für die Gestaltung der Umgebung ist eine Fachperson beizuziehen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Anforderungen zum Schutz und Aufwertung der Riedflächen sowie den Bedürfnissen der Amphibien.
- 4 Mit jedem Baugesuch muss ein Umgebungsplan eingereicht werden.

#### **Art. 16 Natursteinmauer**

Als Abschluss der Privatparzellen bei der Winkelstrasse ist gemäss Situationsplan eine durchgehende Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1.20 m zu erstellen. Diese kann einzig für Erschliessungsanlagen oder für ökologische Vernetzung der Lebensräume unterbrochen werden.

## IV. FREIRAUMGESTALTUNG

#### **Art. 17 Nachgelagertes Verfahren zur Freiraumgestaltung**

Die Freiraumgestaltung im Bereich Umgebung Kapelle/Bezug historischer Kern, im Bereich Sternengärtli und im Riedpark mit öffentlichem Zugang ist durch die Gemeinde in einem dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren auszuarbeiten. Für die Projektierung sind Fachpersonen beizuziehen und die Bedürfnisse des bestehenden Gastgewerbes und Hotelbetriebes zu berücksichtigen.

**Art. 18 Umgebung Kapelle / Bezug historischer Kern**

- 1 Bei baulicher Veränderung ist die Umgebung der Kapelle mit Blickbezug zum historischen Ortskern auszugestalten. Die bestehenden Bäume sind nach Möglichkeit in die Gestaltung zu integrieren.
- 2 Die Anordnung der Parkierung (Velo und Auto) erfolgt in Abstimmung mit der Freiraumgestaltung.
- 3 Die See- und Winkelstrasse sind im Bereich der Umgebung der Kapelle und dem historischen Kern als Mischverkehrsflächen auszugestalten.

**Art. 19 Sternengärtli**

- 1 Der öffentliche Grünraum (Sternengärtli) ist als parkartiger Aussenraum zu erhalten und bei Veränderungen in die Umgebungsgestaltung der Kapelle miteinzubeziehen.
- 2 Die Erstellung publikumsorientierter Kleinbauten ist zulässig.
- 3 Angrenzend an den öffentlichen Grünraum erfolgt die Anordnung der Parkierung in Abstimmung mit der Umgebungsgestaltung der Kapelle.

**Art. 20 Aussenbereich Sternen**

- 1 Der Aussenbereich Sternen besteht aus den Teilbereichen A und B. Er dient den Nutzerinnen und Nutzern des Bereichs Hotel Sternen als Aufenthaltsfläche.
- 2 Der Teilbereich A kann als gedeckte Terrasse genutzt und mit einem festinstallierten Sonnenschutz versehen werden. Die Installation darf die Höhenkote von 439.00 m ü. M. nicht überragen.
- 3 Veränderungen im Aussenbereich müssen in Abstimmung mit Art. 25 erfolgen.

**Art. 21 Riedpark mit öffentlichem Zugang**

- 1 Der Riedpark dient als Übergang des Steinibachrieds und ist standortgerecht und ökologisch aufzuwerten.
- 2 Die Erstellung von Infrastruktur für das Naturerlebnis und die extensive Erholungsnutzung durch die Öffentlichkeit ist unter Berücksichtigung von Art. 22 und Art. 25 innerhalb der Parzelle Nr. 439 zulässig, wenn dies dem Zweck des Riedparks und der ökologischen Aufwertung nicht entgegenwirkt.
- 3 Der Zugang zum Riedpark ist für die Öffentlichkeit und den Unterhalt zu gewährleisten. Der Zugang erfolgt von der Winkelstrasse über Parzelle Nr. 439 (Baurecht Nr. 2857) und vom Hotel Sternen über die Parzellen Nr. 452 oder 457.

#### **Art. 22 Freihaltebereiche**

- 1 Die im Situationsplan eingetragenen Freihaltebereiche dienen der Erhaltung der Sichtbeziehungen von der Winkelstrasse zum Steinibachried.
- 2 Die Freihaltebereiche sind von Parkieranlagen, oberirdischen Anlagen sowie dichten Gehölzpflanzungen und Hecken, welche die Sichtbeziehungen zum Steinibachried beeinträchtigen, freizuhalten. Zulässig sind in den Freihaltebereich ragende Dachvorsprünge und Balkone, letztere sind so auszugestalten, dass die Sichtbeeinträchtigung minimiert wird.
- 3 Zwischen den Baubereichen Nord 1 und Nord 2 ist über dem Sockelgeschoss ein Freihaltebereich von mindestens 13.00 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten.

#### **Art. 23 Bepflanzung**

- 1 Es sind lediglich einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- 2 Die Platanen südöstlich des historischen Kerns sind bei Abgang durch einheimische Bäume (Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*, Winterlinde – *Tilia cordata*, Hängebirke – *Betula pendula*, Stieleiche – *Quercus robur*, Rotbuche – *Fagus sylvatica*) zu ersetzen.

#### **Art. 24 Geschützter Baumbestand**

Der geschützte Baumbestand ist zu erhalten. Bei Abgang ist charaktergleicher Ersatz zu leisten.

## V. UMWELT

#### **Art. 25 Gewässerraum See**

- 1 Der Bereich Gewässerraum See bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang des Vierwaldstättersees innerhalb des Bebauungsplanperimeters nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (GSchG)<sup>5</sup> und Art. 41b der Gewässerschutzverordnung (GSchV)<sup>6</sup>.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c GSchV.

---

<sup>5</sup> SR 814.20

<sup>6</sup> SR 814.201

#### **Art. 26 Steinibachried**

Die Naturschutzzone gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz des Steinibachrieds in der Gemeinde Horw<sup>7</sup> ist mit geeigneten Massnahmen vor dem unberechtigten Betreten zu schützen. Die Massnahmen sind im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.

#### **Art. 27 Nährstoffhaushalt**

- 1 Im Gebiet südwestlich der Winkelstrasse bis zum Steinibachried dürfen weder Dünger noch Pestizide ausgebracht oder gelagert werden (z. B. Komposthaufen). Es sind technische Vorkehrungen zu treffen, die das Ausschwemmen von Stoffen ins angrenzende Ried verhindern. Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist dies entsprechend erkennbar zu machen.
- 2 Oberflächenwasser von Vorplätzen und Tiefgaragen sowie belastetes Dachwasser darf nicht ins Ried eingeleitet werden.

#### **Art. 28 Moorhydrologie**

- 1 Dem Wasserhaushalt in der Riedfläche ist bei der Erstellung einer Baugrube besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Durch die Baugrube verursachte Wasserdefizite im Bereich des Rieds müssen mit gleichwertigem Wasser ausgeglichen werden. Es darf kein belastetes Wasser in die Riedfläche eingeleitet werden.
- 3 Temporäre oder dauernde Ablagerungen von Erdmaterial in der Riedfläche sind nicht zulässig.
- 4 Für die Planung und den Bau von Tiefbauten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Fachperson beizuziehen, die sicherstellt, dass der Wasserhaushalt des Steinibachrieds und des Hangwassers während und nach der Bauphase unverändert erhalten bleibt.
- 5 Mit dem Baugesuch sind die Massnahmen zu Gunsten der Moorhydrologie während der Bauzeit und im Betrieb nachzuweisen.

#### **Art. 29 Amphibien**

- 1 Bei jeder baulichen Veränderung ist zu prüfen, ob die Bedingungen für die Amphibien verbessert werden können. Führen die baulichen Veränderungen zu einer Verschlechterung, ist diese nicht bewilligungsfähig.
- 2 Während der Bauzeit sind Massnahmen zum Schutz der Amphibien zu treffen.
- 3 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis gemäss Abs. 1 durch eine Fachperson beizubringen.

---

<sup>7</sup> SRL Nr. 712

### **Art. 30 Ökologische Vernetzung**

- 1 Die ökologische Vernetzung dient der Verbindung von Amphibienlaichgebieten (Steinibachried und See) mit den Amphibienlandlebensräumen (Bodenbachtobel).
- 2 Die Massnahmen zu Gunsten der ökologischen Vernetzung sind mit der Umgebungsgestaltung Kapelle abzustimmen.
- 3 Massnahmen zur ökologischen Vernetzung sind durch die Gemeinde in einem dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren auszuarbeiten. Für die Projektierung ist eine Fachperson beizuziehen.

### **Art. 31 Energieeffizienz**

- 1 Es sind nur energieeffiziente Neubauten zulässig.
- 2 Diesem Standard entsprechen Bauten, die den Zielwert der SIA-Norm 380/1<sup>8</sup> zum Heizwärmebedarf oder eine Zertifizierung des Labels Minergie mit dem Zusatz P oder A erreichen.
- 3 Bei einer Änderung der Norm hat der Gemeinderat diese Anforderung zu überprüfen und bei Bedarf zu lockern oder zu verschärfen.

---

<sup>8</sup> SIA-Norm 380/1, Heizwärmebedarf

## **VI. ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG**

### **Art. 32 Parkierung**

- 1 Die Anzahl der erforderlichen beziehungsweise zulässigen Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach dem gültigen Parkplatzreglement. Sie wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren verbindlich festgelegt. Werden in einem Baubereich weniger Autoabstellplätze realisiert als gemäss Parkplatzreglement erforderlich, muss mit dem Baugesuch der Nachweis erbracht werden, dass die Parkierung nicht auf die Umgebung ausgelagert wird.
- 2 Die schematischen Lagen der Zufahrten zu den Parkieranlagen sind im Situationsplan festgelegt. Sie haben sich gut in die Überbauung beziehungsweise das Ortsbild zu integrieren.

- 3 Für die Baubereiche Süd 1 und Süd 2 hat die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung gemäss Situationsplan nördlich der Baubereiche ab der Winkelstrasse zu erfolgen. Die Zufahrt ist in das Gebäude zu integrieren. Für die Nutzungen der Baubereiche Süd 1 und Süd 2 können die Besucherparkplätze ober- oder unterirdisch angeordnet werden.
- 4 Für die Parzelle Nr. 856 besteht die Option einer eigenen Zufahrt zur unterirdischen Parkierung gemäss Situationsplan an der Winkelstrasse. Die Zufahrt ist in das Gebäude zu integrieren.
- 5 Die Parkierung für die Baubereiche Nord 1 und Nord 2 ist in diesem und im Baubereich Nebennutzflächen zu integrieren.

**Art. 33 Zugang Ein- und Auswasserungsstelle**

Der Zugang zur Bootwasserungsstelle ist zu erhalten.

## VII. QUALITÄTSSICHERUNG / SCHLUSSBESTIMMUNGEN

**Art. 34 Qualitätssicherung**

- 1 Zur Sicherstellung der verlangten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität sowie der ökologischen Vernetzung im ganzen Bebauungsplanperimeter kann die Gemeinde Fachberater aus Architektur und/oder Landschaftsarchitektur sowie Ökologie und Naturschutz beiziehen.
- 2 Die Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller sind verpflichtet, der Gemeinde ihre Projektvorschläge bereits in der Vorprojektphase zur Vorprüfung zu unterbreiten. Besonders bewertet werden die architektonische Gesamtwirkung, die qualitätsvolle Gestaltung des Freiraums sowie die ökologischen Auswirkungen des Projekts.
- 3 Der Planungsbericht des Bebauungsplans und die in Art. 1 Abs. 3 aufgeführten Fachberichte dienen dabei als Beurteilungsgrundlage. Fachberaterstellungnahmen sind Teil der Baugesuchsunterlagen und sind mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.
- 4 Genügen die vorgelegten Vorprojekte für die Bauten den gestellten Qualitätsanforderungen, insbesondere Art. 14 und Art. 15 nicht, kann der Gemeinderat für die relevanten Baubereiche ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach den Grundsätzen der massgebenden SIA-Ordnungen verlangen.



**Art. 35 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft.

Horw, 25. November 2021

Stefan Maissen  
Einwohnerratspräsident

Irene Arnold  
Gemeindeschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. ( ) am (Datum) genehmigt.

## 15 Zusammenfassung Bericht über die unerledigten Einsprachen (Anhang 3)

Die unerledigten Einsprachen aus der öffentlichen Auflage sind Bestandteil der Abstimmungsvorlage. Mit einem Ja zum Bebauungsplan beschliessen Sie auch die Ablehnung der teilweisen oder nicht erledigten Einsprachen.

Nachstehend sind die nur teilweise oder nicht erledigten Einsprachen zusammengefasst. Der detaillierte Bericht zu den unerledigten Einsprachen kann auf der Webseite der Gemeinde [www.horw.ch](http://www.horw.ch) oder in der Aktenaufgabe eingesehen werden.

### **Legende zu den nachstehenden Einsprachen:**

Antrag Einsprecher/in  
Stellungnahme Gemeinderat

#### **Khaled und Eveline Zakaria, Horw**

Antrag: Der Baubereich Süd, Art. 9, sei so anzupassen, dass maximal zwei Vollgeschosse möglich sind oder im Minimum die Reduktion des Sockels von 0.80 m.

*Der Antrag wird abgewiesen. Für den Bebauungsplan wurden aus einer detaillierten Analyse und aus einem qualitätssichernden Verfahren für die Baubereiche Süd Grundsätze für die verträgliche Weiterentwicklung erarbeitet. Diese wurden im Rahmen des Dialogprozesses weiter präzisiert und bilden eine fundierte Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung.*

Antrag: Mit dem Bebauungsplan werde die Wahrung des historischen Charakters des Ortsteils Winkel nicht respektiert. Die projektierten Bauten würden sich von den umliegenden Bauten in Abmessung und Bauvolumen differenzieren. Grösse und Volumen der Gebäude sollen reduziert werden, um den Charakter und das Ortsbild zu wahren und einen Mehrverkehr in dieser Ruhe- und Erholungszone zu vermeiden.

*Der Antrag wird abgewiesen. Bei der Kernzone Winkel handelt es sich grundsätzlich um eine Bauzone und der Bebauungsplan hat zum Ziel, diese massvoll weiterzuentwickeln, wie dies in der Bau- und Zonenordnung gefordert wird. Der Bebauungsplan enthält zudem zahlreiche qualitätssichernde Vorgaben zur Weiterentwicklung der Kernzone (z. B. zur ökologischen Vernetzung oder dem Freiraum). Gemäss*

*Raumplanungsgesetz ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und die Flächen in der Bauzone sind auszunutzen. Eine Verdichtung steht nicht im Vordergrund, sondern die Konzentration des Volumens auf wenige, dafür grössere Baukörper, damit Freiflächen erhalten und die Durchsicht gewährleistet werden kann.*

Antrag: Die Menge an Neuanwohnern sei zu reduzieren. Die Bebauung sollte kleinmassstäblich und körnig, im Stil von Einfamilien-, Doppel- oder höchstens Dreifamilienhäusern erfolgen, wie es in dieser Umgebung üblich sei.

*Der Antrag wird abgewiesen. Die Bebauungsplanpflicht ergibt sich aus der Ortsplanungsrevision. Das Bauvolumen wird durch die Bebauungsplanpflicht nicht vergrössert, sondern eine massvolle Weiterentwicklung des historischen Ortsteils mit spezifischen Festlegungen gesichert. Die Körnigkeit der Bebauung hat nicht zwingend einen Einfluss auf die Ausnutzung oder die Anzahl Einwohnende. Für den Bebauungsplan wurden aus einer detaillierten Analyse und aus einem qualitätssichernden Verfahren für die Baubereiche Süd Grundsätze für die verträgliche Weiterentwicklung erarbeitet. Diese wurden im Rahmen des Dialogprozesses weiter präzisiert und bilden eine fundierte Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung. Zahlreiche qualitätssichernde Vorgaben zur Weiterentwicklung der Kernzone wie z. B. betreffend die ökologische Vernetzung oder den Freiraum sind im Bebauungsplan enthalten. Die Sichtdurchlässigkeit ist eines der wesentlichen Merkmale der Kernzone Winkel, diese wird durch wenige, präzise angeordnete Baubereiche gewährleistet. Entsprechend einer gesamträumlichen Betrachtung wurden Freihaltebereiche definiert.*

#### **Korporation Horw**

Antrag: Art. 11 Abs. 1 SBV (Sonderbauvorschriften) sei so zu ändern, dass auch eine nicht untergeordnete Erweiterung des Gebäudes als zulässig bezeichnet werde.

*Der Antrag wird abgewiesen. Der Gemeinderat bekennt sich mit Nachdruck zum Standort Hotel Sternen als Ort für das Gastgewerbe sowie als Hotelbetrieb. Ein Hauptziel des Bebauungsplans Kernzone Winkel ist die Sicherstellung von Rahmenbedingungen für eine langfristige Weiterführung des Betriebes. Vor diesem Hintergrund sollen untergeordnete Erweiterungen gemäss § 178 Planungs- und Baugesetz (PBG) möglich sein, die insbesondere den Betrieb sichern. Dies können beispielsweise Anpassungen*

*aufgrund übergeordneter Vorgaben (Arbeitssicherheit, hindernisfreier Zugang etc.) sein oder betriebliche Erweiterungen, um die Wirtschaftlichkeit des Betriebs zu sichern. Mit dem Art. 11 möchte man jedoch verhindern, dass eine Umnutzung zu Wohnzwecken erfolgt. Das dominierende Gebäude direkt am See soll der Öffentlichkeit langfristig zugänglich bleiben.*

Antrag: Es solle verhindert werden, dass die bestehenden Parkplätze nördlich der Kapelle nicht aufgehoben werden und im Weiteren der Bestandsschutz zu gewährleisten ist.

*Der Antrag wird angenommen. Art. 17 SBV wurde dahingehend ergänzt, dass auch die Bedürfnisse des bestehenden Gastgewerbes und Hotelbetriebes zu berücksichtigen sind. Auch das nachgelagerte Verfahren hat sich nach den gesetzlichen Grundlagen zu richten. Der Bestandsschutz (§ 178 PBG) gilt als übergeordnete Regelung. Aufgrund der Besitzverhältnisse kann ein Projekt zur Aussenraumgestaltung nur in Zusammenarbeit mit der Korporation Horw umgesetzt werden. Ziel ist es, eine Lösung zu finden, welche die Interessen der beteiligten Parteien berücksichtigt.*

Antrag: Der Zugang zum Riedpark soll nicht über das Grundstück Nr. 457 GB Horw geführt werden.

*Der Antrag wird abgewiesen. Der öffentliche Zugang zum Riedpark ist im Plan lediglich schematisch mit einem Pfeilsymbol dargestellt. Die Festlegung und Ausgestaltung der Zugänge hat u. a. in Abstimmung mit der Umgebungsgestaltung (nachgelagertes Verfahren) zu erfolgen und der Betrieb der Hotelanlage soll dadurch nicht eingeschränkt werden. Eine durchgehende Verbindung vom Hotel Sternen bis zur Winkelstrasse trägt zur Attraktivität des Ortes bei. Zudem können damit gefangene Räume (Sackgassen, Angsträume) verhindert und ein Mass an sozialer Kontrolle ermöglicht werden. Aufgrund der Rückmeldungen der Korporation Horw und der aktuellen Situation vor Ort ist eine Wegführung über die Parzelle Nr. 452 wohl zu bevorzugen.*

#### **Ulrike und Ian Warbrick, Horw**

Anmerkung: Nach erfolgter Einspracheverhandlung haben die Einsprechenden die Einsprache am 2. Juli 2021 zurückgezogen und am 13. Juli 2021 den Einspracherückzug wieder dementiert.

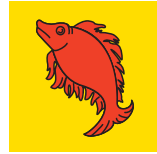
Antrag: Das Anliegen der Einsprache richte sich gegen die Gebäudehöhe und die Anzahl Wohneinheiten. Ihnen wer-

de die Sicht auf das Naturschutzgebiet genommen. Der spezielle Ort Winkel sei zu erhalten.

*Der Antrag wird abgewiesen. Für den Bebauungsplan wurden aus einer detaillierten Analyse und aus einem qualitätssichernden Verfahren für die Baubereiche Süd Grundsätze für die verträgliche Weiterentwicklung erarbeitet. Diese wurden im Rahmen des Dialogprozesses weiter präzisiert und bilden eine fundierte Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung. Der Bebauungsplan enthält zahlreiche qualitätssichernde Vorgaben zur Weiterentwicklung der Kernzone betreffend die ökologische Vernetzung oder den Freiraum.*

*Der Kanton hat den Bebauungsplan in seiner Vorprüfung als stimmig beurteilt und keine Vorbehalte bezüglich der vorgesehenen Bebauung geäussert.*

*Es besteht kein Recht auf Aussicht.*



Gemeinde  
**HORW**

Gemeindeverwaltung  
Gemeindehausplatz 1  
6048 Horw  
Telefon +41 41 349 11 11  
info@horw.ch  
www.horw.ch