

Nr. 1718  
vom 16. März 2023  
an Einwohnerrat von Horw  
betreffend Teilrevision Nutzungsplanung 2021

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Ausgangslage**

Die letzte Totalrevision der Nutzungsplanung Horw trat im Jahr 2011 in Kraft. Seither wurden auf übergeordneter Stufe neue Vorgaben von Kanton und Bund erlassen, die in die kommunale Ortsplanung zu übernehmen sind.

Dazu gehören insbesondere die neuen Baubegriffe und Messweisen<sup>1</sup> gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz (PBG), der kantonale Richtplan 2015<sup>2</sup>, die Ausscheidung von Gewässerräumen<sup>3</sup> und Verkehrszonen<sup>4</sup> sowie die höhere Gewichtung der Siedlungsentwicklung nach innen. Zudem haben sich an die Nutzungsplanung seitens Gemeinde neue Anforderungen ergeben: Die Zonenpläne A und B sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR) genügen den heutigen Ansprüchen stellen- bzw. ortsweise nicht mehr.

Als strategische Grundlage für die Teilrevision der Ortsplanung erarbeitete die Gemeinde Horw – unter mehrmaligem Einbezug der Bevölkerung – von 2019 bis 2020 in Phase 1 das Räumliche Entwicklungskonzept 2040 (REK 2040). Das REK 2040 zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung bis ins Jahr 2040 auf und führt das Leitbild zur räumlichen Entwicklung (2005) und das Räumliche Gesamtkonzept (2007) weiter.

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung werden nun die neuen übergeordneten Vorgaben, die angestrebte räumliche Entwicklung gemäss REK 2040 sowie die veränderten Bedürfnisse grundeigentümergebunden in die kommunale Nutzungsplanung übernommen.

---

<sup>1</sup> Der Kanton Luzern hat sich der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angeschlossen.

<sup>2</sup> Das im Jahr 2014 revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung verlangt den Stopp der Zersiedelung und einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Der Kanton Luzern hat diese Vorgaben mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans 2015 übernommen.

<sup>3</sup> Im Jahr 2009 hat der Bund das Gewässerschutzgesetz revidiert. Seither gelten für Gemeinden ohne ausgeschiedenen Gewässerraum – Horw gehört dazu – die strengeren Übergangsbestimmungen.

<sup>4</sup> Das Datenmodell des Bundes sieht für Verkehrsflächen eine spezifische Verkehrszone vor. Der Kanton Luzern hat dazu im revidierten PBG, in Kraft seit dem 1. Januar 2014, neu die Verkehrszone eingeführt (§ 52 PBG).

## 2 Zielsetzungen

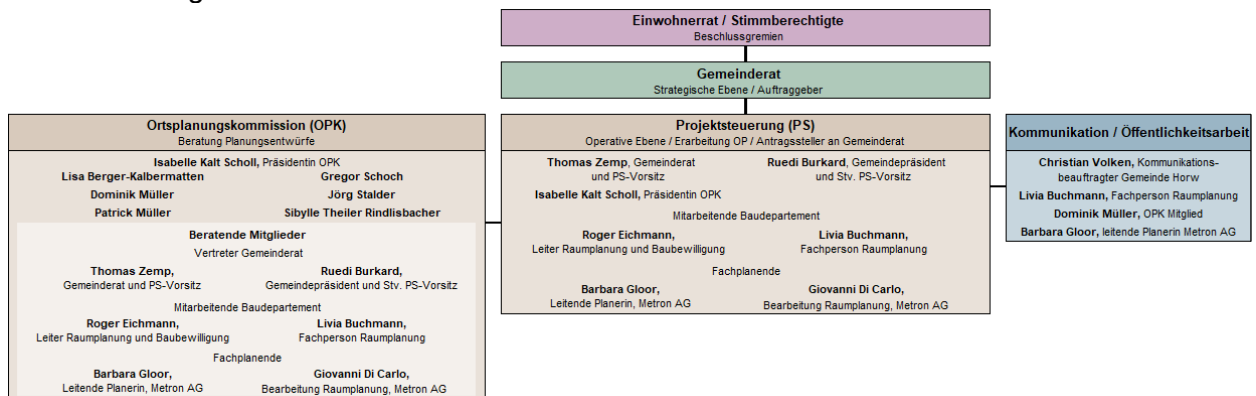
Die Zielsetzungen für die Teilrevision der Nutzungsplanung lassen sich in zwei Kategorien einteilen:

Aus übergeordneten Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung der IVHB</li> <li>- Überprüfung der Gestaltungs- und Bebauungspläne</li> <li>- Umsetzung der Inhalte aus dem Regelwerk Luzern Süd</li> <li>- Festlegung von Gewässerräumen sowie Ausscheidung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen</li> <li>- Konkretisierung der Innenentwicklung</li> </ul>
Aus dem REK	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quantitative Sicherung und qualitative Aufwertung der Freiräume</li> <li>- Aufnahme von generellen, qualitätssichernden Bestimmungen zur Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- Ermöglichung einer qualitätsorientierten Innenentwicklung in den definierten Schlüsselgebieten</li> <li>- Transformation der Horwer Seebucht zu einem mehrheitlich öffentlichen Freiraum</li> <li>- Aufnahme von Bestimmungen für eine klimaangepasste Entwicklung</li> <li>- Förderung von preisgünstigem Wohnraum</li> </ul>

## 3 Projektorganisation

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird durch das Baudepartement mit einem externen Planungsbüro bearbeitet. Die im Jahr 2018 durchgeführte öffentliche Ausschreibung ergab einen Zuschlag für das Planungsbüro Metron Raumentwicklung AG mit Sitz in Brugg AG. Es gilt anzumerken, dass die Metron Raumentwicklung AG bereits die «Totalrevision der Nutzungsplanung 2010» begleitet hat.

Die Teilrevision der Ortsplanung erfolgt in zwei Phasen. In der aktuellen, zweiten Phase der Teilrevision der Nutzungsplanung, diente das REK 2040 der Projektsteuerung (PS) und der Ortsplanungskommission des Gemeinderates (OPK) als strategische Grundlage für die Revision der Planungsinstrumente.



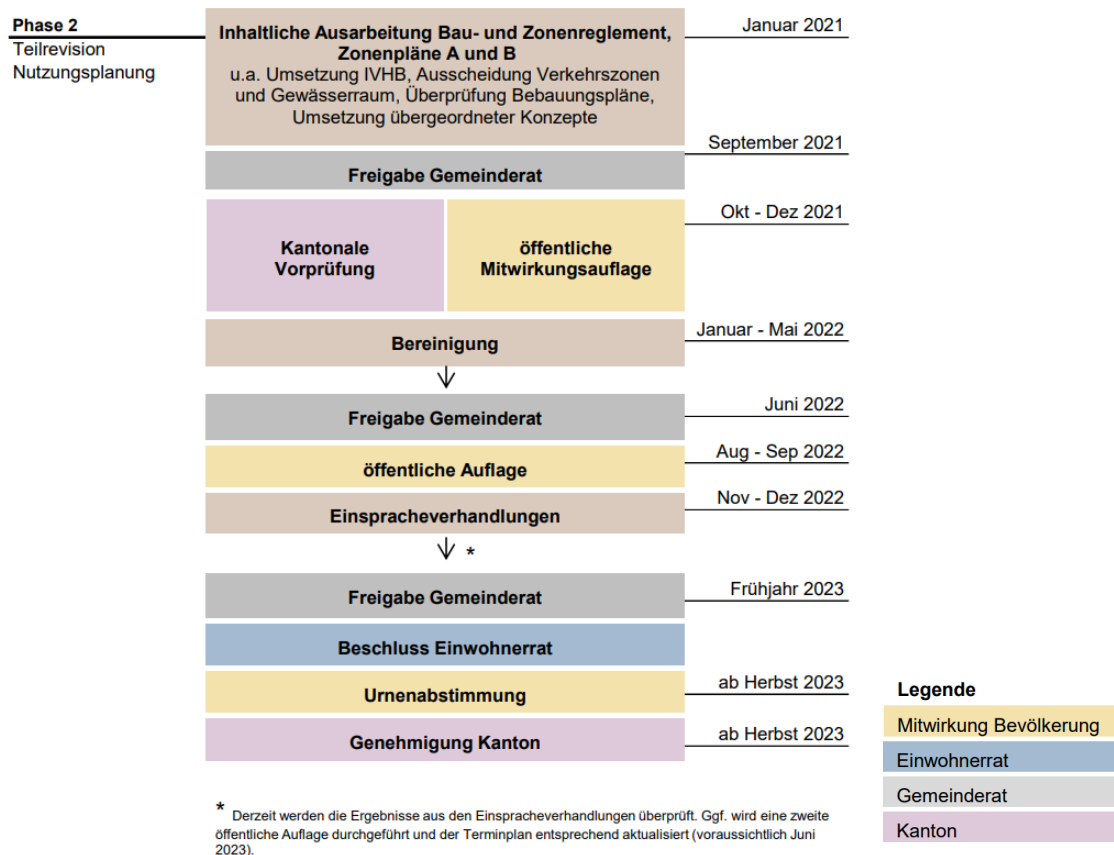
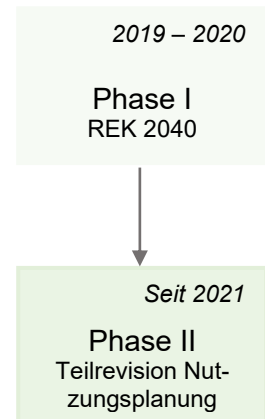
Phase 2: Organigramm Teilrevision der Nutzungsplanung

## 4 Planungsablauf

### 4.1 Inhaltliche Erarbeitung

Das in der ersten Phase erarbeitete REK 2040 wurde am 22. Oktober 2020 vom Gemeinderat verabschiedet und am 4. Februar 2021 vom Einwohnerrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

In der zweiten Phase erarbeiteten die PS und die OPK die Revision der Planungsinstrumente. Im Herbst 2021 gab der Gemeinderat das Dossier zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe frei und parallel prüfte der Kanton dieses vor. Nach einer Bereinigung gab der Gemeinderat die Unterlagen im Spätsommer 2022 für die öffentliche Auflage frei. Ende 2022 wurden die Einspracheverhandlungen geführt. Der Einwohnerrat berät nach Freigabe des Gemeinderates die Teilrevision der Ortsplanung in zwei Lesungen. Die erste Lesung ist im Frühjahr 2023 angesetzt. Davon abhängig, ob eine zweite Teilaufgabe beschlossen wird, wird der Zeitpunkt für die zweite Lesung bestimmt.



Phase 2: Ablauf Teilrevision der Ortsplanung

Die Gemeinden haben seitens Kanton die Aufgabe, die IVHB bis Ende 2023 umzusetzen. Deshalb sieht das Zeitprogramm den Abschluss der Phase 2 ab Herbst 2023 vor. Allerdings kann eine allfällige zweite Auflage diesen Zeitplan verzögern. Es ist zu erwähnen, dass diverse Luzerner Gemeinden den Prozess der (Teil)Revision der Nutzungsplanung nicht bis Ende 2023

abschliessen können: So haben Ende 2022 erst rund  $\frac{1}{4}$  der Gemeinden ihre (Teil)Revision abgeschlossen.

## **4.2 Öffentliche Mitwirkung**

Vom 18. Oktober 2021 bis 10. Dezember 2021 erfolgte die öffentliche Mitwirkung, die allen Interessierten die Möglichkeit gab, zur Teilrevision der Nutzungsplanung schriftlich Stellung zu nehmen. Dabei gingen von 73 Mitwirkenden mehr als 230 Mitwirkungseingaben ein. Diese beinhalteten diverse Themen – insbesondere das Bauen am Hang, den Gewässerraum und den preisgünstigen Wohnraum. Die Eingaben wurden überprüft und im Mitwirkungsbericht (Anhang 15), der allen Mitwirkenden zugestellt wurde, abgehandelt. Nach Möglichkeit flossen die Eingaben in die Überarbeitung der Nutzungsplanung ein.

## **4.3 Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Der Kanton lobte die umfassende, zweckmässige und sachgerechte Nutzungsplanung, wobei er besonders den haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden, die Förderung einer klimaangepassten Innenentwicklung, die Aufwertung von Frei- und Erholungsräumen sowie die differenziert formulierten Bauvorschriften zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes hervorhob. Die Änderungsanträge des Kantons, die im Vorprüfungsbericht (Anhang 16) gesammelt sind, wurden überprüft und grösstenteils umgesetzt.

## **4.4 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage der Nutzungsplanung erfolgte vom 29. August 2022 bis 27. September 2022. Während der öffentlichen Auflage gingen 65 Einsprachen zur Nutzungsplanung ein. Darin wurden insbesondere Partikularinteressen wie höhere Nutzungsmasse, kleinere Gewässerabstände oder eine Reduktion der Grünzonen vorgebracht. Weiter wurden die Höhenmasse in den Wohnzonen W2a und W2b in Frage gestellt, die korrekte Abbildung der Ausnützungsreserve in der Zone Quartiererneuerung gefordert sowie die Einschränkungen durch bestimmte Artikel des Bau- und Zonenreglements (Klima, qualitätsvolles Bauen und Freiraumgestaltung) kritisiert. Ende 2022 fanden konstruktive Einspracheverhandlungen statt, worauf bisher 12 Einsprachen zurückgezogen wurden. Vor dem Hintergrund, dass allfällige Anpassungen an den Planungsunterlagen nicht verbindlich zugesichert, sondern lediglich als Antrag zuhanden des Gemeinderates und des Einwohnerrates in Aussicht gestellt werden konnten, ist es nicht überraschend, dass nicht mehr Einsprachen zurückgezogen wurden.

## **4.5 Behandlung im Gemeinderat**

Aus den Einspracheverhandlungen und im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Projekts gingen neue Erkenntnisse hervor, welche kleinere Präzisierungen und Anpassungen im BZR erfordern. Der Gemeinderat beriet das Geschäft in drei Lesungen und empfiehlt dem Einwohnerat eine zweite Teilaufgabe (siehe Punkt 8 Weiteres Vorgehen).

## **4.6 Behandlung im Einwohnerrat**

Der Einwohnerrat berät das Geschäft am 4. Mai 2023 in erster Lesung. Eine allfällige zweite Teilaufgabe wäre vor den Sommerferien 2023 anzustreben, um den weiteren Planungsverlauf möglichst wenig zu verzögern. Nach der Durchführung allfälliger Einspracheverhandlungen ist die zweite Lesung im Einwohnerrat vorgesehen. Im Frühjahr 2024 ist die Urnenabstimmung geplant. Bei einem «JA» werden die Unterlagen dem Kanton zur definitiven Genehmigung unterbreitet.

## 5 Planungsinhalte

Über folgende grundeigentümergebundene Bestandteile der Teilrevision der Nutzungsplanung hat der Einwohnerrat zu beschliessen:

- Teilrevision Bau- und Zonenreglement 2021 (Synopsis) (Anhang 1)
- Teilrevision Zonenplan A 2021 (Mst. 1:5'000) (Anhang 2)
- Teilrevision Zonenplan B 2021 (Mst. 1:5'000) (Anhang 3)
- Teilrevision Aussichtsschutzreglement 2021<sup>5</sup> (Anhang 4)
- Gewässerraumkarten Zentrum, Nord, West, Halbinsel (Mst. 1:2'000) (Anhänge 5 - 8)
- Bericht der unerledigten Einsprachen (Anhang 9)
- Aufhebung Baulinien Gewässer (Mst. 1:5'000) (Anhang 10)

Orientierend und damit zur Kenntnisnahme durch den Einwohnerrat sind folgende Dokumente:

- Bau- und Zonenreglement (inkl. Entwurf Teilrevision 2021) (Anhang 11)
- Zonenplan A (inkl. Entwurf Teilrevision 2021) (Anhang 12)
- Zonenplan B (inkl. Entwurf Teilrevision 2021) (Anhang 13)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Anhang 14)
- Mitwirkungsbericht (23. Juni 2022) (Anhang 15)
- Kantonaler Vorprüfungsbericht Teilrevision Nutzungsplanung 2021 (4. April 2022) (Anhang 16)
- Räumliches Entwicklungskonzept 2040 (REK 2040)<sup>6</sup> (Anhang 17)
- Entfallende statische Waldgrenzen (Mst. 1:5'000) (Anhang 18)
- Richtlinien Flachdachbegrünung, Klimaanpassung, ökologisch wertvolle Flächen, Pflanzenverwendung, Umgebungsplan (in 2. Lesung im Gemeinderat beraten) (Anhänge 19 – 23)

Aus parallelen und teilweise bereits abgeschlossenen Verfahren stammen folgende Dokumente:

- Teilrevision Naturschutzverordnung 2021 (Stand öffentliche Auflage)<sup>7</sup> (Anhang 24)
- Erläuterungsplan Naturobjekte (Mst. 1:5'000) (Stand öffentliche Auflage) (Anhang 25)
- Kantonaler Vorprüfungsbericht Teilrevision Naturschutzverordnung 2021 (29. Juni 2022) (Anhang 26)
- Waldfeststellung (Mst. 1:500 / Mst. 1:1'000)<sup>8</sup> (Anhang 27)

## 6 Ausgewählte Sachthemen

Nachfolgend wird auf ausgewählte wichtige Sachthemen der Teilrevision der Nutzungsplanung eingegangen. Alle Details und weitere Themen sind dem Planungsbericht (Anhang 9) zu entnehmen.

### 6.1 Umsetzung IVHB

Die grössten Änderungen im Rahmen der Umsetzung der IVHB betreffen insbesondere die Ablösung der Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Anzahl Vollgeschosse durch Höhenmasse. Die Festlegung der zulässigen Überbauungsziffer (ÜZ) erfolgt anhand des 80 %-

<sup>5</sup> Das Aussichtsschutzreglement wurde in Abstimmung mit der Teilrevision der Nutzungsplanung überprüft und aktualisiert.

<sup>6</sup> Das REK 2040 wurde 4. Februar 2021 vom Einwohnerrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

<sup>7</sup> Die Naturschutzverordnung wurde in Abstimmung mit der Teilrevision der Nutzungsplanung überprüft und aktualisiert. Nach Abschluss der Einspracheverhandlungen wird dieses Verfahren separat weitergeführt: Die Naturobjekte werden durch den Gemeinderat verfügt.

<sup>8</sup> Das Verfahren der Waldfeststellung wurde Anfang Februar 2023 abgeschlossen, nachdem der Waldfeststellungsentscheid ohne Einspracheingang auflag.

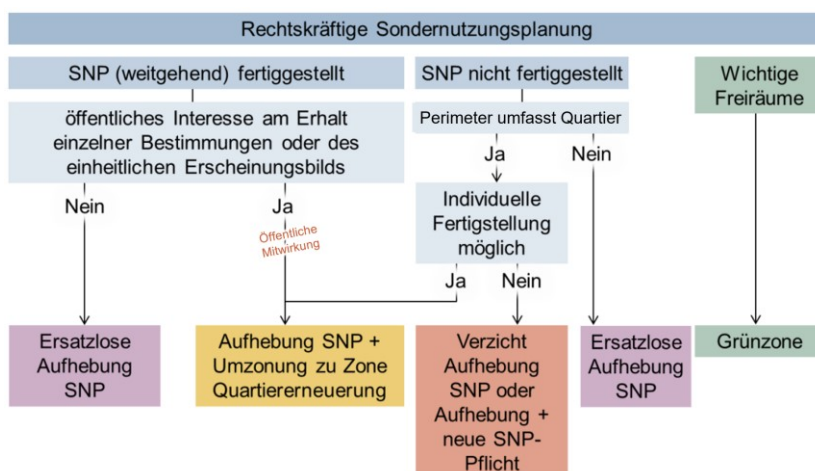
Quantils: Dieser Wert bildet 80 % des heutigen Bestandes ab und ist ein bewährter erster Richtwert. Diverse Baugesuche der vergangenen Jahre dienten einer Plausibilitätsprüfung. Die Festlegung der Höhen erfolgte mit einer Annahme von 3.00 m pro Vollgeschoss, ein Spielraum von 0.50 m ermöglicht eine gewisse Flexibilität. Um bei der Höhendefinition Schrägdächer nicht zu benachteiligen, werden Traufhöhen und Gesamthöhen festgelegt, die höher ausfallen als die Fassadenhöhen und Gesamthöhen der Flach- und Pultdächer.

## 6.2 Gestaltungs- und Bebauungspläne (Zone Quartiererneuerung)

Mit der IVHB-Umsetzung verlieren die bisher verwendeten Baubegriffe ihre Verankerung im übergeordneten Recht per Ende 2023. Gestaltungs- und Bebauungspläne, welche die alten Baubegriffe verwenden, stehen im Widerspruch zum übergeordneten Recht, weshalb in diesen Gebieten ab Ende 2023 keine Baubewilligung mehr erteilt werden kann. Es sei denn, die Sondernutzungspläne (SNP) werden rechtzeitig angepasst, was in der Praxis aus verfahrenstechnischen Gründen unrealistisch ist. Die Gemeinde Horw nimmt eine proaktive Rolle ein, um Rechts- und Planungsunsicherheiten zu vermeiden. Die meisten SNP werden aufgehoben, da sie bereits vollständig oder weitgehend umgesetzt sind (siehe Anhänge 6 und 7 BZR). Es gilt neu die Regelbauweise.

Die Aufhebung der SNP wurde aufgrund von Rückmeldungen aus der öffentlichen Mitwirkung erneut vertieft überprüft. Gestützt auf diese Überprüfung werden die Gebiete Kirchmättli, Langensand, Under Spisse und Breite einer Spezialzone (Zone Quartiererneuerung) als neue Grundzone zugewiesen (Art. 8b BZR). In diesen Gebieten würde die Aufhebung der Sondernutzungsplanung zum Wegfallen von Bestimmungen führen, die aus öffentlicher Sicht beizubehalten sind und nicht vollumfänglich durch die Regelbauweise ersetzt werden können.

Im Rahmen der Aufhebung verschiedener SNP werden Flächen für Überbauungen frei, deren Ausnützung bis anhin im Rahmen der Sondernutzungspläne andernorts bereits realisiert wurden oder die bis anhin den Bewohnerinnen und Bewohnern als Freiraum und Erholungsanlage gedient haben. Diese Flächen sollen als Freiräume erhalten bleiben. Sie werden gesichert, in dem sie der Grünzone zugeteilt werden und damit eine neue Überbauung ausgeschlossen wird.



Überprüfung der Sondernutzungspläne (SNP)

### **6.3 Sicherung und Aufwertung Freiräume und Klima**

In den Wohnzonen, der Wohn- und Arbeitszone sowie in der Arbeitszone wurden Grünflächenziffern eingeführt. In den Zentrumszonen wird auf qualitative Vorgaben gesetzt. Hinzu kommt der Anteil ökologisch wertvoll zu gestaltende Umgebungsfläche von 10 %, die in den Wohnzonen, der Wohn- und Arbeitszone sowie der Arbeitszone zu realisieren ist. Die genaue Definition dieser Flächen wird in Richtlinien des Gemeinderates ausformuliert.

Der zunehmenden Bedeutung von Klimaanpassung und Klimaschutz soll mit zwei neuen Artikeln im BZR gerecht werden:

- Art. 2a BZR hält den Grundsatz fest, dass den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen ist.
- Art. 44a BZR befähigt den Gemeinderat, Baubewilligungen für Wohnbauten mit mehr als sechs Wohnungen mit Auflagen zu verbinden, die der Hitzebelastung entgegenwirken. Damit wird die Anwendung auf die Gebiete mit dem grössten Handlungsbedarf eingegrenzt.

### **6.4 Siedlungsentwicklung nach innen**

Im Planungshorizont der nächsten 15 Jahre verzichtet Horw auf Einzonungen. Dem haushälterischen Umgang mit den bestehenden Bauzonen kommt daher eine umso grössere Bedeutung zu, wobei die Siedlungsentwicklung nach innen in hoher Qualität umgesetzt werden soll. Dies wird mit einer gezielten Entwicklung der Schlüsselgebiete und der Umsetzung der Leitideen gemäss REK umgesetzt:

- In den Gebieten Steinen-Grisigen und Riedmatt-Schöngrund wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt (mögliche Boni bei qualitativer Bebauung von bis zu 20 % auf die ÜZ und 3.00 m auf die Höhe).
- Die Gebiete Allmendstrasse, Wegmatt und Bachstrasse sind seit der Totalrevision 2010 als Zone für verdichtete Bauweise ausgeschieden. Sie erhalten unter Einhaltung qualitativer Kriterien die Möglichkeit auf 3.00 m mehr Höhe, anstelle einer höheren ÜZ.
- Entlang der Kantonsstrasse (als urbanes Rückgrat) sind Um- und Aufzonungen vorgesehen, um die Strasse besser zu fassen und zusätzlichen Raum für Gewerbe, Dienstleistungen oder öffentliche Nutzungen bereitzustellen.
- Die Horwer Seebucht wird aufgrund des stetig wachsenden Bedarfs an Freiräumen transformiert: Dafür werden ausgewählte Grundstücke in die Zone für öffentliche Zwecke bzw. in die Zone für Sport- und Freizeit umgezont.
- Zukünftig erhält der Gemeinderat die Kompetenz, Baubewilligungen in Zentrumszonen, Kernzonen sowie in Wohnzonen zu verweigern, wenn die ÜZ um mehr als 20 % und / oder die maximal zulässige Gesamthöhe um mehr als 3.00 m unterschritten wird.

### **6.5 Teilrevision Aussichtsschutzreglement**

Das Aussichtsschutzreglement wurde in Abstimmung mit der Teilrevision der Nutzungsplanung überprüft und aktualisiert. Die Anpassungen betreffen zwei Aussichtspunkte (Bruust und Oberfondlen), die wegen fehlender Aussicht und Aufenthaltsmöglichkeiten oder fehlender Erschliessung entlassen wurden und zwei Aussichtspunkte (Berg Sion und Under Spisse), die neu aufgenommen wurden. Die Aufnahme des Aussichtspunktes Under Spisse steht dabei in Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplans Oberspissen.

## 7 Noch nicht erledigte parlamentarische Vorstösse

Am 12. Oktober 2012 ging die Motion Nr. 274/2012 von Markus Bider (CVP, heute Die Mitte) zu Zonen für preisgünstigen Wohnraum ein:

*«Die attraktive Wohnlage der Gemeinde Horw wirkt sich sowohl auf die Bauland- als auch auf die Immobilienpreise aus. Damit Horw auch in Zukunft über eine gut durchmischte Bevölkerung verfügt und es auch künftig erschwinglichen Wohnraum gibt, wird der Gemeinderat beauftragt, einen Vorschlag zur gesetzlichen Regelung der Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum auszuarbeiten.»*

Der Auftrag der Motion ist in die Teilrevision der Nutzungsplanung eingeflossen. Die Förderung von preisgünstigem bzw. bezahlbarem Wohnraum entspricht der Gemeindestrategie «Horw 2030» sowie den Zielsetzungen des REK 2040. Beide Strategien basieren u. a. auf dem Planungsbericht Wohnraumpolitik vom 28. Januar 2016, der an der Einwohnerratssitzung vom 21. April 2016 zur Kenntnis genommen wurde. Insbesondere mit dem Reglement preisgünstiger Wohnraum vom 24. Mai 2018 bezweckt die Gemeinde den Erhalt und die Schaffung eines ausgewogenen Angebots an preisgünstigem Wohnraum. Das Reglement regelt die Zusammenarbeit der Gemeinde mit den in Horw tätigen interessierten Wohnbauträgern und deren Organisationen. Ziel ist die aktive Unterstützung der Wohnbauträger, um eine gute soziale Durchmischung der Quartiere zu fördern und das Angebot an preisgünstigem Wohnraum bis 2029 um mindestens 100 Wohnungen erweitern zu können.

Die Einführung einer Zone für preisgünstigen Wohnraum gemäss § 45 Abs. 3 PBG wurde überprüft. Diese sieht vor, dass für preisgünstigen Wohnungsbau eine höhere ÜZ gewährt werden kann. Die Zone kann weiter mit einem Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum versehen werden. Die Zone wurde aus den folgenden Gründen verworfen:

- Die Förderung beschränkt sich auf die ausgeschiedenen Zonen, d. h. ausserhalb der festgelegten Gebiete ist trotz möglichem Interesse von interessierten Wohnbauträgern oder von weiteren Akteurinnen und Akteuren keine Förderung möglich.
- Die Festlegung eines Mindestanteils an preisgünstigen Wohnungen ist insbesondere für unbebaute oder umzunutzende Areale ein geeignetes Instrument. Für die bereits bebauten Schlüsselgebiete aus dem REK 2040 mit kleinteiliger Parzellenstruktur erscheint die Festlegung als nicht zweckmässig und ggf. hindernd für eine Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Schlüsselgebiete Riedmatt-Schöngrund und Steinen-Grisigen werden im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im teilrevidierten Bau- und Zonenreglement werden im Anhang 5 die Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflichtgebiete aufgelistet. Die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum ist dort explizit vorgegeben. Zudem wird Art. 29 Abs. 4 Bau- und Zonenreglement so ergänzt, dass die Gemeinde Horw in Gestaltungs- und Bebauungsplänen einen Prozentsatz an preisgünstigem Wohnraum festlegen kann. Diese Vorgabe kann sowohl für Gestaltungspläne innerhalb als auch ausserhalb von gestaltungspflichtigen Gebieten erlassen werden und die Wohnungen sind dauerhaft für diesen Zweck zu nutzen. Die Gemeinde Horw erhält so die Möglichkeit, den Anteil an preisgünstigen Wohnungen in den Gestaltungsplangebieten zu beeinflussen bzw. mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aushandeln zu können.



Weiter wurden im teilrevidierten Bau- und Zonenreglement zwei generelle Nutzungsprivilegien zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums aufgenommen:

- Gemäss Art. 4a Abs. 7 BZR kann Stand öffentliche Auflage ein Bonus von 5 % auf die Überbauungsziffer (ÜZ) gewährt werden. Im Sinne einer Qualitätssicherung sind die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG zu erfüllen und die ÜZ darf nicht über den maximalen Bonus mit Gestaltungsplan erhöht werden. Der Gemeinderat schlägt dem Einwohnerrat für eine allfällige zweite Teilaufgabe folgende Änderungen vor:
  - a. der Verweis auf § 75 Abs. 3 PBG soll gestrichen werden
  - b. eine Kumulation des Bonus von 5 % auf die ÜZ mit den max. 10 % für einen freiwilligen Gestaltungsplan auf gesamthaft 15 % soll ermöglicht werden
- Gemäss Art. 4a Abs. 5 BZR kann in den Wohnzonen sowie in den Zentrumszonen Z1 und Z2 ein Bonus von 1.50 m auf die Höhenmasse zugunsten eines erhöhten Erdgeschosses gewährt werden. Insbesondere im Talboden stellt dies einen wirtschaftlich motivierten Anreiz dar.

## 8 Weiteres Vorgehen

Die Quartierernewerungszonen, die im Rahmen der Qualitätssicherung von aufgehobenen Sondernutzungsplanungen festgelegt wurden (*siehe 6.2 Gestaltungs- und Bebauungspläne*), beinhalten teilweise separate Nutzungsmasse. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen hat sich gezeigt, dass mehreren Grundstücken in den Quartierernewerungszonen eine Ausnützungsreserve zusteht, weil im Rahmen der Änderung der Nutzungsplanung im Jahr 2000 die Ausnützungsziffern mehrerer Bauzonen erhöht und die älteren Sondernutzungsplanungen nicht entsprechend aktualisiert wurden. Diesen Fehler gilt es zu korrigieren. Er ist der hauptsächliche Auslöser, weshalb dem Einwohnerrat eine zweite Teilaufgabe der Nutzungsplanung beantragt wird. Diese Gelegenheit soll genutzt werden, um weitere kleinere Ergänzungen und Präzisierungen vorzunehmen. Der Gemeinderat schlägt dem Einwohnerrat folgende Änderungen der Nutzungsplanung vor:

- Art. 4a Abs. 1 Grundmasse: Eine Erhöhung der max. Überbauungsziffer für die Wohnzonen W2a auf 0.20 und W2b auf 0.25 soll vorgenommen werden.
- Art. 4a Abs. 7 Bonus preisgünstiger Wohnraum: Eine Kombination des Bonus (5 %) mit freiwilligen Gestaltungsplänen (10 %) zu max. 15 % soll zugelassen werden. Der Verweis auf § 75 Abs. 3 PBG ist zu streichen.
- Art. 8b Abs. 3 Zone Quartierernewerung: Mehrere Grundstücke in den Gebieten Langensand, Under Spisse und Breiten weisen grössere Ausnützungsreserven auf. Diese sind in Art. 8b Abs. 3 BZR mit einer Erhöhung der zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche abzubilden.
- Anhang 3, Zweckbestimmungen Grünzone: Nr. 62 ist zu aktualisieren («Aussichtspunkt» anstatt «Freihaltung von Bauten und Anlagen»).
- Anhang 5, Zielsetzungen Gestaltungsplanpflicht Ober Spisse (Grundstück 1653): Zu ergänzen ist die maximale Gesamthöhe von 8.50 m und dass Bauten als Einfamilienhäuser in Erscheinung zu treten haben.
- Anhang 5, Zielsetzungen Gestaltungsplanpflicht Allwinden: Streichung der gemeinschaftlich genutzten Aussenräume («Naturnahe und ökologisch wertvolle Gestaltung des gemeinschaftlich genutzten Aussenraums») aufgrund eines Handwechsels resp. einer Projektänderung.
- Gestaltungsplanpflicht Oberhasli: Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht auf dem Grundstück Nr. 1797 aufgrund fehlender Erschliessungsfunktion.
- Grünzone Nr. 72, Underhasli: Reduktion der Grünzone zur Ausschöpfung von Ausnützungsreserven.

- Industriezone: Umzonung zur Arbeitszone aufgrund der IVHB-Umsetzung (auf dem Teilgebiet des Grundstücks Nr. 471 gilt die Nutzungsplanung von 1996).
- Diverse asymmetrische Festlegungen des Gewässerraums an punktuellen Orten aufgrund der situativen Gegebenheiten und Abstimmung mit der Stadt Luzern (Grenzbach Matthof, Kirchtobelbach, Dorfbach) sowie kleinere Anpassungen der Verkehrszone.

Alle zur Gutheissung vorgeschlagenen Änderungen der Unterlagen der öffentlichen Auflage, die aus der Behandlung der Einsprachen hervorgehen, werden im Bericht der unerledigten Einsprachen weiter ausgeführt (Anhang 9).

Auch bei der zweiten Teilaufgabe ist mit Einsprachen zu rechnen. Die entsprechenden Einspracheverhandlungen werden wiederum zeitnah geführt. Im zweiten Halbjahr 2023 ist die zweite Lesung im Einwohnerrat angedacht. Bei erfolgreicher Behandlung folgt die Urnenabstimmung im Frühjahr 2024 und danach die Genehmigung durch den Kanton.

## 9 Würdigung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung erfüllt die übergeordneten Vorgaben sowie die Zielsetzungen aus dem REK 2040. Sie ermöglicht eine nachhaltige Planung der Gemeinde mit Fokus auf ausgewählte Gebiete mit Entwicklungspotenzial. In den vergangenen Jahren wurden bei der Erarbeitung der vorliegenden Unterlagen die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Umwelt hoch gewichtet. Sowohl in der 1. Phase (REK 2040) als auch in der 2. Phase (Teilrevision der Nutzungsplanung) wurde die Bevölkerung mehrfach miteinbezogen. Diese beteiligte sich aktiv am Planungsprozess und nahm damit Einfluss auf die Planungsergebnisse. Neue Bestimmungen zum Schutz der Freiräume und des Klimas sichern die hohe Lebensqualität in Horw. Die vorgelegten Unterlagen erfüllen die Anforderungen einer zeitgemässen Nutzungsplanung. Sie ermöglichen eine Planung, die den Zielen und Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes (RPG) gerecht werden. Mit der Revision des RRG im Jahr 2014 trat der haushalterische Umgang mit dem Boden vermehrt in den Vordergrund. In Horw wird mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung ein moderates Wachstum mit Fokus auf einer sanften Innenentwicklung in den vier Schlüsselgebieten verfolgt.

## 10 Strategiereferenz

Diese Massnahmen dienen der Umsetzung der folgenden Leitsätze in der Gemeindestrategie:

- 1 Lebensraum gestalten
- 2 Natur schützen und Erholungsräume sichern
- 3 Gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken
- 4 Lebendiges Dorfzentrum entwickeln
- 9 Kundenorientierung leben

## 11 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

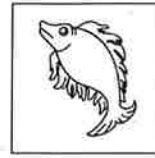
- die Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 bestehend aus nachfolgenden Dokumenten zu beschliessen:
  - Teilrevision Bau- und Zonenreglement 2021 (Synopsis)
  - Teilrevision Zonenplan A 2021 (Mst. 1:5'000)
  - Teilrevision Zonenplan B 2021 (Mst. 1:5'000)
  - Gewässerraumkarten Zentrum, Nord, West, Halbinsel (Mst. 1:2'000)
  - Aufhebung Baulinien Gewässer (Mst. 1:5'000)

- die nicht gütlich oder nur teilweise erledigten Einsprachen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
- die Teilrevision des Aussichtsschutzreglements 2021 zu beschliessen.
- die Motion Nr. 274/2012 von Markus Bider (CVP, heute Die Mitte), und Mitunterzeichnenden: «Zonen für preisgünstigen Wohnraum» als erledigt abzuschreiben.
- den Stimmberechtigten zu empfehlen, der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 zuzustimmen und die nicht gütlich oder nur teilweise erledigten Einsprachen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Ruedi Burkard  
Gemeindepräsident

Irene Arnold  
Gemeindeschreiberin

- Anhang 1: Teilrevision Bau- und Zonenreglement 2021 (Synopsis)
- Anhang 2: Teilrevision Zonenplan A 2021 (Mst. 1:5'000)
- Anhang 3: Teilrevision Zonenplan B 2021 (Mst. 1:5'000)
- Anhang 4: Teilrevision Aussichtsschutzreglement 2021
- Anhang 5: Gewässerraumkarte Zentrum (Mst. 1:2'000)
- Anhang 6: Gewässerraumkarte Nord (Mst. 1:2'000)
- Anhang 7: Gewässerraumkarte West (Mst. 1:2'000)
- Anhang 8: Gewässerraumkarte Halbinsel (Mst. 1:2'000)
- Anhang 9: Bericht der unerledigten Einsprachen
- Anhang 10: Aufhebung Baulinien Gewässer (Mst. 1:5'000)
- Anhang 11: Bau- und Zonenreglement (inkl. Entwurf Teilrevision 2021)
- Anhang 12: Zonenplan A (inkl. Entwurf Teilrevision 2021)
- Anhang 13: Zonenplan B (inkl. Entwurf Teilrevision 2021)
- Anhang 14: Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Anhang 15: Mitwirkungsbericht (23. Juni 2022)
- Anhang 16: Kantonaler Vorprüfungsbericht Teilrevision Nutzungsplanung 2021 (4. April 2022)
- Anhang 17: Räumliches Entwicklungskonzept 2040 (REK)
- Anhang 18: Entfallende statische Waldgrenzen (Mst. 1:5'000)
- Anhang 19: Richtlinien Flachdachbegrünung (in 2. Lesung im GR beraten)
- Anhang 20: Richtlinien Klimaanpassung (in 2. Lesung im GR beraten)
- Anhang 21: Richtlinien ökologisch wertvolle Flächen (in 2. Lesung im GR beraten)
- Anhang 22: Richtlinien Pflanzenverwendung (in 2. Lesung im GR beraten)
- Anhang 23: Richtlinien Umgebungsplan (in 2. Lesung im GR beraten)
- Anhang 24: Teilrevision Naturschutzverordnung 2021 (Stand öffentliche Auflage)
- Anhang 25: Erläuterungsplan Naturobjekte (Mst. 1:5'000; Stand öffentliche Auflage)
- Anhang 26: Kantonaler Vorprüfungsbericht Teilrevision Naturschutzverordnung 2021 (29. Juni 2022)
- Anhang 27: Waldfeststellung (Mst. 1:500 / Mst. 1:1'000)



## **Einwohnerrat Beschluss**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1718 des Gemeinderates vom 16. März 2023
- gestützt auf den Antrag der nichtständigen Ortsplanungskommission
- in Anwendung von Art. 8 Abs. 1 lit. c, Art. 29 und Art. 9 lit. a der Gemeindeordnung vom 25. November 2007 sowie Art. 66 der Geschäftsordnung des Einwohnerrates vom 26. Juni 2008

---

Die Teilrevision Nutzungsplanung 2021 wird in 1. Lesung, wie aus der Beratung hervorgegangen, beschlossen.

Horw, 4. Mai 2023

Reto von Glutz  
Einwohnerratspräsident

Irene Arnold  
Gemeindeschreiberin

Publiziert: **- 5. Mai 2023**