

Gemeinde Horw

Ueli-Hof / Sonderbauzone und Gestaltungsplan Mättiwil

Raumplanerische Beurteilung und Planungsbericht

Fassung vom 8. April 2010 für die kantonale Vorprüfung



Bio-Erzeugnisse vom Ueli-Hof: Natürlich einfach besser

Ueli Hof



Planteam

Auftrag Ueli-Hof, Bericht zur raumplanerischen Beurteilung
Auftraggeber Ueli-Hof AG, Hans-Reinhard-Strasse 11, 6048 Horw
Auftragnehmer Planteam S AG; Bahnhofstrasse 19a, Postfach, 6203 Sempach-Station
Tel. 041 469 44 44 Fax. 041 469 44 45
sempach@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung SQS – Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Projektleitung Hansueli Remund, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU/RegA
Referenz hor_uelihof_bericht_100408.doc

Inhalt

1	Ausgangslage	1
1.1	Allgemein	1
1.2	Die Idee	1
1.3	Zentrale Verarbeitungsstätte	2
1.4	Die Projektidee des Architekten Gion A. Caminada	4
1.5	Nachnutzung der bisher gewerblich genutzten Flächen	4
1.6	Öffentlichkeitsarbeit / Information	4
	1.6.1 Besuch auf dem Betriebsgelände / Führungen / Schulungen	4
	1.6.2 Weitere Attraktionen	5
1.7	Standortanforderungen	5
1.8	Weitere Faktoren	5
	1.8.1 Zielkundschaft	5
	1.8.2 Kurze Transportdistanzen	5
	1.8.3 Zulieferanten aus Horw	6
	1.8.4 Zukauf von Tieren und Rohstoffen	6
	1.8.5 Mitarbeiterstab Ueli-Hof AG	6
2	Raumplanerische Beurteilung	7
2.1	Der Standort	7
	2.1.1 Mättwil	7
	2.1.2 Lage und Erreichbarkeit	8
2.2	Siedlungs- und Landschaftsentwicklung	8
	2.2.1 Siedlungsentwicklung	8
	2.2.2 Landschaft	8
2.3	Zonenplanung	9
	2.3.1 Situierung	9
	2.3.2 Zonenart	11
	2.3.3 Erschliessung und Parkierung	12
2.4	Allgemeine Auswirkungen auf die Umwelt	13
	2.4.1 Verkehrsentwicklung	13
	2.4.2 Emissionen	14
	2.4.3 Entsorgung von Siedlungsabfällen, Abwasser	14
	2.4.4 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	15
	2.4.5 Energie	15
2.5	Empfehlung zuhanden der Zonenplanung	15

3	Der bisherige Projektablauf	16
4	Planungsrechtliche Umsetzung der Projektidee	17
4.1	Allgemeine Rahmenbedingungen	17
4.2	Anpassung der Nutzungsplanung	17
	4.2.1 Änderung Zonenplan	17
	4.2.2 Ergänzung Bau- und Zonenreglement	17
	4.2.3 Gestaltungsplan Mättwil	18
	4.2.4 Weiteres Vorgehen	19
5	Beilagen	20

1 Ausgangslage

1.1 Allgemein

Zahlreiche Konsumentinnen und Konsumenten stehen der heutigen Landwirtschaft und Nahrungsmittelbranche kritisch gegenüber. Negativmeldungen aus den Medien haben die Konsumentenschaft verunsichert. Immer mehr Leute wollen wissen, wo und wie ihre Lebensmittel hergestellt werden.

Sowohl der Direktvermarktungskanal als auch der Detailhandelsverkauf sind mit Mängeln behaftet. Die zum Teil stark industrialisierten Herstellungsprozesse sind für die Kundinnen und Kunden kaum nachvollziehbar. Viele im Detailhandel angebotene Produkte aus biologischer und/oder tiergerechter Haltung werden über weite Strecken per Lastwagen transportiert.

Die Familie Unternährer vom Bio-Hof Mättwil in St. Niklausen (LU) ist von dieser Entwicklung direkt betroffen und hat sich deshalb entschieden, ihr mit der nachstehend beschriebenen Ueli-Hof-Idee zu begegnen. Um ihre Idee in geeigneter Weise und mit adäquaten Mitteln umsetzen zu können, hat die Familie Unternährer die Ueli-Hof AG gegründet. Unternährers verfügen denn auch innerhalb der Ueli-Hof AG über die Stimmenmehrheit. Herr Walter Unternährer und sein Sohn Ueli Unternährer, der Eigentümer und Bewirtschafter des Landwirtschaftsbetriebes Mättwil ist, sind die einzigen Verwaltungsräte der Firma.

1.2 Die Idee

Die Idee Ueli-Hof basiert auf der Erkenntnis, dass die Konsumentinnen und Konsumenten zunehmend Wert auf eine von der Urproduktion bis zum Verzehr umwelt- und tiergerechte, rückverfolgbare Lebensmittelherstellung legen. Sie wollen die Zusammenhänge und Interaktionen zwischen Mensch, Tier und Umwelt ins Zentrum ihrer Konsumüberlegungen gerückt sehen. Die Ueli-Hof AG will mit Ihren Aktivitäten diesem Kundenbedürfnis entgegen kommen. Sie will durch ihre Geschäftstätigkeit den rücksichtsvollen Umgang mit der belebten und der unbelebten Umwelt fördern und mitgestalten. Die Geschäftstätigkeit wird von den fünf Säulen Bio-Landbau, Tierethik, Handwerk, Regionalität und Transparenz getragen. Die Ueli-Hof AG will sich als Anbieterin von Bio-Lebensmitteln, die höchsten Ansprüchen an die Qualität genügen, profilieren.

Die Ueli-Hof AG erhofft sich aus dem Konzept auch einen positiven Einfluss auf andere Landwirtschaftsbetriebe und damit auf die Landschaft der Horwer Halbinsel.

Der ausführliche Beschrieb der Idee Ueli-Hof findet sich in der Beilage A: Projektbeschrieb Ueli-Hof.

1.3 Zentrale Verarbeitungsstätte

Um ihre Geschäftsidee umzusetzen, plant die Ueli-Hof AG eine zentrale Verarbeitungsstätte für Bio-Lebensmittel.

Die Erzeugnisse sollen auf der Basis der traditionellen Handwerkskunst hergestellt werden. Es dürfen nur naturbelassene, bewilligte Bio-Hilfsstoffe eingesetzt werden. Technische Hilfsmittel dienen der Entlastung der in der Verarbeitung tätigen Menschen. Sie dürfen jedoch die Endprodukte nicht in unerwünschter Weise verändern.

Das Gelände, auf welchem die Verarbeitungsstätte zu stehen kommt, muss einige Anforderungen bezüglich Kundennähe, Erschliessung, Raumplanung, Betriebstauglichkeit und landschaftlicher Attraktivität erfüllen.

Das vorliegende Projekt wurde gegenüber einer früheren Projektidee vom Oktober 2007 stark reduziert. Namentlich wurde aus Gründen des Immissionsschutzes (Verkehrsaufkommen) und zur Vermeidung der Konkurrenzierung bestehender Gastronomiebetriebe in der Umgebung auf das besucherintensive Restaurant verzichtet.

In der zentralen Verarbeitungsstätte sind neu folgende Räumlichkeiten vorgesehen:

- Metzgerei mit Schlachtung, Wursterei, Räucherammer (Echtrauch) und Nebenräumen (Kühlräume, Abstandhalle, Mehrzweck):
Nettofläche: ca. 577 m²
- Bäckerei mit Lager
Nettofläche: ca. 242 m²

Es wird bei jedem Verarbeitungsbetrieb von einer Grösse ausgegangen, welche möglichst klein ist, die aber alle betriebswirtschaftlich notwendigen Räume enthält.

Sollten aufgrund der grossen Nachfrage die Verarbeitungsstätten voll ausgelastet sein, ist es nicht vorgesehen, diese zu erweitern. Vielmehr müsste dann über einen weiteren Standort mit einem eigenen Einzugsgebiet nachgedacht werden.

Vermarktung und Vertrieb

Am Ort dieser Verarbeitungsstätte sollen die Erzeugnisse, namentlich von den bereits täglich vorbeifahrenden Passanten, gekauft werden können. Den grösseren Teil der Lebensmittel wird die Ueli-Hof AG jedoch, wie bereits heute, über andere Kanäle (Privatkunden, Gastronomiebetriebe, Wiederverkäufer) ausserhalb der Verarbeitungsstätte vermarkten. Betriebsgemeinschaften sind nicht geplant; die Ueli-Hof AG will unabhängig bleiben (Qualitätssicherung).

Hofladen

Es sind vorwiegend eigene und lokal produzierte Bio-Produkte vorgesehen:

- Fleisch und Fleischerzeugnisse
- Backwaren
- Obst, Most
- ev. Gemüse, ev. Eier

Zur Abrundung des Sortiments sind einzelne weitere Produkte möglich; es sind aber kein Getränkehandel (Ausnahme: hofeigener Most) und im Non-Food-Bereich lediglich ein marginales, im Verkaufsladen integriertes und in engem Zusammenhang mit den Lebensmitteln stehendes Angebot (z. B. Schneidbrettli für Fleisch) vorgesehen. Die heutigen Ladenöffnungszeiten (2 Halbtage) sollen beibehalten und bei genügender Nachfrage moderat angepasst werden. Auf jeden Fall werden die ortsüblichen Ladenöffnungszeiten nicht überschritten.

Nettofläche: ca. 102 m²

Um der Projektierung einen gewissen Spielraum zu erhalten, sollen planungsrechtlich als Obergrenze Netto-Verkaufsflächen (gemäss Definition PBG) von 150 m² sichergestellt werden, wobei nach heutigem Stand der Planung davon ausgegangen werden kann, dass davon lediglich ca. 115 m² in Anspruch genommen werden.

Weitere Lebensmittelgeschäfte der Ueli-Hof AG

Wenn die Nachfrage steigt, sind eigene Ueli-Hof Fachgeschäfte, z. B. in der Stadt Luzern an einer Lage mit viel Laufkundschaft, denkbar. Ziel ist es, dass die Kundschaft ihren täglichen Einkauf in solch einem zentral gelegenen Fachgeschäft zusammen mit weiteren Einkäufen tätigen kann. Den Hofladen besuchen primär Passanten sowie Besucher bei einer Führung oder einem Ausflug.

Mehrweckraum

Im Mehrzweckraum können die Besucherinnen und Besucher der Verarbeitungsstätten an einem geschützten Ort empfangen und informiert werden. Der Mehrzweckraum dient auch dem bereits bestehenden Schulungsangebot der Ueli-Hof AG (Lernende der Volksschule, Lehrlinge, Weiterbildungsangebote etc.).

Nettofläche: ca. 180 m²

Fleischkeller/Lager, Technik, WC/Garderobe, Erschliessung

Nettofläche: ca. 520 m²

Firmeneigene Büros

Für die Leitung der Ueli-Hof AG und die Administration der Verarbeitungsbetriebe (z. B. Betriebsleiter) sind für den Geschäftsleiter und weitere Angestellte 4 bis 5 Arbeitsplätze nötig.

Die heute an mehreren Standorten dezentral angesiedelten Büroräumlichkeiten der Ueli-Hof AG sollen am Standort Mättwil zusammen gefasst werden.

Nettofläche: ca. 100 m²

Wohnen

Das vorhandene Wohnhaus besteht aus drei Wohnungen, die alle der Landwirtschaft zugeteilt sind. Das Ueli-Hof-Projekt benötigt keinen weiteren Wohnraum.

Vertrieb über weitere Kanäle

- Marktstand: Denkbar ist ein fahrbarer Marktstand bei Wochenmärkten in der Region.
- Privatkunden: Bestellen Gesamtpakete (per Telefon, online), Hauslieferdienst ist möglich.
- Wiederverkäufer: Der bestehende Kundenstamm soll gepflegt und wo sinnvoll erweitert werden.
- Engroskunden: Bereits heute machen die Engroskunden (Gastronomie, Kollektivküchen) einen wesentlichen Anteil am Geschäftsvolumen der Ueli-Hof AG aus. Dieser Verkaufskanal soll weiter gestärkt und ab Mättwil beliefert werden.

1.4 Die Projektidee des Architekten Gion A. Caminada

Die Betreiber der Ueli-Hof AG haben bereits Erfahrung mit der Planung eines solchen Vorhabens (Baldegg). Deshalb verzichten sie auf gross angelegte Studien. Bei der Realisierung der Bauten hat die Eingliederung in die Landschaft sehr hohe Priorität. Dieses Ziel wird mit dem Architekten und ETH-Professor Gion A. Caminada aus Vrin (GR) sichergestellt, welcher sich in ähnlichen raumplanerischen und architektonischen Aufgabenstellungen auskennt. Er ist europaweit eine anerkannte Kapazität im landschaftsverträglichen Bauen.

Ein Gestaltungsplan soll die architektonischen Qualitäten planungsrechtlich sichern.

Die Projektidee des Architekten findet sich in der Beilage B: Projekt für ein Verarbeitungsgebäude für landwirtschaftliche Produkte.

1.5 Nachnutzung der bisher gewerblich genutzten Flächen

Mit dem Projekt werden die gewerblichen Nutzungen an einer Verarbeitungsstätte konzentriert. Damit kann auf die Weiternutzung der bisher von der Ueli-Hof AG beanspruchten Fläche für Verarbeitung und Vertrieb auf dem Mättwil-Hof– lediglich knapp 21 m², der überwiegende Teil der Verarbeitung findet heute in der Metzgerei in Littau statt – verzichtet werden. Nach Realisierung des Projektes wird diese Fläche wieder vollumfänglich dem Landwirtschaftsbetrieb zur Verfügung stehen.

1.6 Öffentlichkeitsarbeit / Information

1.6.1 Besuch auf dem Betriebsgelände / Führungen / Schulungen

Auf allen Erzeugungsstufen wird vollständige Transparenz angestrebt. Die Erzeugerbetriebe sollen den interessierten Kreisen gezeigt werden:

- Durch die Architektur der Verarbeitungsstätten kann das Herstellen der Lebensmittel mitverfolgt werden, ohne dass die Verarbeitungsräume betreten werden müssen.

- Interessierten werden Führungen angeboten. Dies geschieht schon heute.

Ein multifunktionaler Raum (Mehrzweckraum) mit entsprechender technischer Infrastruktur ermöglicht Führungen und Informationen über den Ueli-Hof. Ein Restaurant- oder Seminarbetrieb ist nicht vorgesehen.

1.6.2 Weitere Attraktionen

Die Ueli-Hof AG will bewusst keinen Rummelplatz veranstalten. Es ist weder ein Streichelzoo noch ein Karussell oder dergleichen vorgesehen. Tiere auf dem Hof Mättwil, welche nicht primär als Nutztiere gehalten werden (Ziege, Esel ...) gehören zum Hofleben der Familien Unternährer. Die Ueli-Hof AG will aber den Besucherinnen und Besuchern aufzeigen, wie sie arbeiten (keine Show).

1.7 Standortanforderungen

Das Projekt Ueli-Hof ist sowohl produktions- als auch kundenorientiert.

Das bedeutet einerseits, dass die Lebensmittelerzeugungsstätte in der Nähe der zukünftigen Kundinnen und Kunden (Stadt und Agglomeration Luzern) liegen und der Standort sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Individualverkehr gut erreichbar sein muss.

Andererseits soll der Standort das Betreiben authentischer Gewerbe (Landwirtschaft, kleinere Verarbeitungs- und Verkaufsbetriebe) zulassen.

Im Weiteren soll der Standort aber auch landschaftlich reizvoll und in unmittelbarer Nähe eines vorzeigbaren Bio-Landwirtschaftsbetriebes gelegen sein.

Der Standort soll auch Gewähr bieten, dass die Immissionen auf die unmittelbare Nachbarschaft möglichst niedrig gehalten werden.

Das Gelände, auf dem das Ueli-Hof-Projekt realisiert wird, muss kleinlastwagentauglich erschlossen sein.

Das Gelände soll verfügbar und das Projekt aus raumplanerischer und bewilligungsrechtlicher Sicht innerhalb von zwei Jahren realisierbar sein.

1.8 Weitere Faktoren

1.8.1 Zielkundschaft

Die Kundschaft kommt vorwiegend aus der Stadt Luzern und der Agglomeration. Ziel ist es, dass sie ihren täglichen Bedarf an Ueli-Hof-Erzeugnissen in der Regel in Läden in der Stadt und Agglomeration Luzern decken (vgl. Kapitel 1.3).

1.8.2 Kurze Transportdistanzen

Grossen Wert wird auf kurze Transportdistanzen gelegt. Lokal hergestellte Lebensmittel sollen auch weitgehend lokal vermarktet werden und so Mensch, Tier und

Umwelt schonen (vgl. Kapitel 1.2). Die Transportdistanz kann nicht abschliessend definiert werden, da der Markt der Zulieferer in Bewegung ist. Prinzipiell werden die Rohstoffe aber so nahe wie möglich bezogen. Bei den Tiertransporten ist vorgesehen, den Bereich der Zulieferer nicht über die Zentralschweiz auszudehnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einer herkömmlichen Verarbeitung (z. B. in einem Gross-Schlachtbetrieb) viel grössere Distanzen zurückgelegt werden. Die Tiere des Bio-Hofes Mättwil, St. Niklausen, werden heute zur Schlachtung wegtransportiert. Das Fleisch und die Fleischerzeugnisse werden anschliessend wieder auf den Hof zurück geführt. Mit dem geplanten Projekt entfallen diese Transporte in Zukunft.

1.8.3 Zulieferanten aus Horw

Zur Zeit liefern folgende Bio-Bauern aus Horw Tiere an die Ueli-Hof AG:

- Familie U. u. L. Unternährer-Frey, Mättwil, 6005 St. Niklausen
- Familie N. u. Th. Forster, Buholz, 6048 Horw
- Familie J. u. E. Studhalter, Unterchnolligen, 6048 Horw

Folgender Betrieb liefert Blumenschmuck an die Ueli-Hof AG:

- Bio-Gärtnerei Emanuel Zimmermann, Oberwil, 6048 Horw

1.8.4 Zukauf von Tieren und Rohstoffen

Für eine Vollauslastung der Verarbeitungsstätten müssen pro Jahr in etwa folgende Tiere und Rohstoffmengen zugekauft werden (in Klammer die gesamte Verarbeitungsmenge):

- Rinder: 50 (100)
- Kühe: 40 (50)
- Schweine: 720 (800)
- Schafe: 90 (100)
- Mehl, Hefe, Salz in Tonnen: 120 (120)

Für die Verarbeitungsstätte müssen keine Futtermittel oder dergleichen zugekauft werden.

1.8.5 Mitarbeiterstab Ueli-Hof AG

Es wird vorderhand mit folgendem Mitarbeiterstab gerechnet (neben dem landwirtschaftlichen Betrieb):

- Hofladen: ca. 3 Teilzeitangestellte
- Metzgerei / Schlachtereie: ca. 6 Metzger
- Bäckerei: ca. 3 Bäcker
- Leitung Ueli-Hof AG: 1 Geschäftsführer + 1 Sekretariat

2 Raumplanerische Beurteilung

2.1 Der Standort

2.1.1 Mättwil

Die Ueli-Hof-Idee und die Firma selbst sind eng mit der Familie Unternährer, Mättwil in Horw, verknüpft. Die Idee ist auf den Hof Mättwil ausgelegt:

- Die Eigentümer (Familien Unternährer) sind gewillt, das Projekt umzusetzen.
- Der Betrieb wird heute bereits aus Überzeugung biologisch geführt.
- Einerseits ist die Hofnachfolge gesichert. Andererseits ist auch mit Bezug auf die Stimmenmehrheit in der Ueli-Hof AG die Nachfolge innerhalb der Familie Unternährer bereits heute rechtlich sicher gestellt.
- Bereits heute findet ab dem Hofladen Mättwil ein namhafter Direktverkauf insbesondere von Fleisch statt (Hofladen mit Kühlvitrine, Vakuumapparat etc.).
- Die Lage Mättwil ist landschaftlich sehr reizvoll, liegt jedoch aus der Sicht des Landschaftsschutzes Vierwaldstättersee nicht exponiert.
- Aufgrund der Betriebsgrösse (13 ha) haben die Betreiber des Hofes Kapazitäten für zusätzliche Arbeiten innerhalb des Ueli-Hof-Projektes. Eine aktive Mitarbeit beim Projekt Ueli-Hof ist sicher gestellt.



- Die Ueli-Hof-Idee ist aus der Landwirtschaft heraus entstanden, sie ist sehr eng mit ihr verknüpft und lässt sich deshalb nicht in eine Gewerbezone transformieren (Begründungen: siehe auch Beilage A).
- Die Hofgebäude und das Bauprojekt haben die nötige Distanz zu Siedlungsgebieten.
- Erste Umsetzungen der Ideen sollen rasch, d. h. in den nächsten zwei Jahren, an die Hand genommen werden können.

2.1.2 Lage und Erreichbarkeit

Die Liegenschaft Mättwil ist Teil der Horwer Halbinsel. Im Osten grenzen Einfamilienhäuser an die Liegenschaft, mit Bäumen wird die direkte Sichtverbindung zum Teil eingegrenzt. Ansonsten wird der Hof mit seinem Umland mehrheitlich durch verschiedene Waldstücke abgeschlossen.

Der Hof Mättwil ist von Horw (ab der Autobahn) oder von Luzern her auf den Zufahrtsachsen zur Halbinsel erreichbar.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr geschieht mit der Buslinie 21 der VBL von den Zentren von Horw und Luzern aus.

2.2 Siedlungs- und Landschaftsentwicklung

2.2.1 Siedlungsentwicklung

Die Ortsplanung der Gemeinde Horw wird zur Zeit überarbeitet.

⇒ Die Ueli-Hof-Idee am Standort Mättwil ist mit den Entwicklungszielen der Ortsplanungsrevision vereinbar. Sie ergänzt das Entwicklungskonzept Halbinsel Horw ideal und setzt es in dynamischer Weise um.

Das Projekt Ueli-Hof eröffnet durch die stark auf die Region bezogene Idee sowohl für die Horwer Landwirte als auch für die Allgemeinheit die Chance, dass der nächstliegende Arbeits-, Lebens- und Erholungsraum aktiv und nachhaltig in seiner Vielfalt erhalten werden kann.

2.2.2 Landschaft

Die Horwer Halbinsel gehört zum BLN¹-Gebiet 1606 Vierwaldstättersee. Der Hof Mättwil ist gut in die Umgebung eingebettet. Die Hofgebäude und das künftige Verarbeitungsgebäude grenzen an kein Siedlungsgebiet und liegen vom See aus gesehen nicht exponiert.

¹ Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung



Abb.: Standort des geplanten Verarbeitungsgebäudes

Die Eigentümer sind sich der besonderen Lage ihres Hofes bewusst. Das Gesamtbild (bestehende Hofgruppe, Aussicht) ist ein Grundpfeiler des Ueli-Hof-Konzeptes. Daher ist es ihr Bestreben, dieses nicht durch unsachgemässe Eingriffe zu stören.

Vom See her ist heute praktisch nur das Scheunendach sichtbar. Die neue Baute überragt die Scheune nicht.

⇒ Bei der Umsetzung muss der Eingliederung in die Umgebung in besonderem Masse Rechnung getragen werden. Planungsrechtlich soll dies mit den Sonderbauvorschriften in einem Gestaltungsplan sichergestellt werden.

2.3 Zonenplanung

2.3.1 Situierung

Die Situierung der Verarbeitungsstätte ist von der Ueli-Hof AG nach Abwägen aller Vor- und Nachteile am westlichen Rand der bestehenden Bauernhofsiedlung festgelegt worden. Um das Gefahrenpotenzial zu minimieren und aus betrieblichen Überlegungen heraus sollen der Landwirtschaftsbetrieb und die Verarbeitungsstätte nicht unmittelbar miteinander verflochten werden.

Die folgenden möglichen Standorte wurden vorab evaluiert:

a. Nördlich der bestehenden Hofgruppe (Standort ehemaliges Wohnhaus)

- + schöne Aussichtslage
- + bildet mit Landwirtschaftsbetrieb eine Hofgruppe ohne die Betriebsabläufe zu vermischen, geringe Beeinträchtigung der Wohnnutzungen
- + keine neue Strassenerschliessung notwendig, Abwasser in der Nähe
- mitten in der landwirtschaftlichen Nutzfläche
- von der St. Niklausenstrasse und vom See her einsehbar
- näher an den nächsten Wohnsiedlungen

b. Südwestlicher Bereich

- + am Rande der landwirtschaftlichen Nutzfläche
- schattig
- neue Baugruppe verstärkt den optischen Eindruck der Zersiedelung der Landschaft
- vom See her einsehbar
- neuere, längere Erschliessung; Strom und Abwasser neu zuführen
- näher an den nächsten Wohnsiedlungen

c. Nordwestlicher Bereich

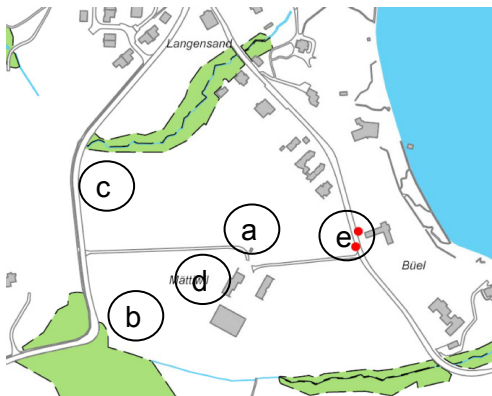
- + am Rande der landwirtschaftlichen Nutzfläche
- + kurze Erschliessungswege
- neue Baugruppe verstärkt den optischen Eindruck der Zersiedelung der Landschaft
- Ausfahrt gefährlich
- nah an den nächsten Wohnsiedlungen

d. Westlicher Nahbereich

- + bildet mit Landwirtschaftsbetrieb eine Hofgruppe ohne die Betriebsabläufe zu vermischen, geringe Beeinträchtigung der Wohnnutzungen
- + von der St. Niklausenstrasse und vom See her kaum einsehbar
- + dennoch schöne Aussichtslage Richtung Süden
- + keine neue Strassenerschliessung notwendig, Strom und Abwasser in der Nähe
- + am Weitesten entfernt von den nächsten Wohnsiedlungen
- mitten in der landwirtschaftlichen Nutzfläche

e. Östlicher Bereich (nördlich der Bushaltestelle)

- + am Rande der landwirtschaftlichen Nutzfläche
- + kurze Erschliessungswege
- + keine Inselbauzone
- von überall her einsehbar
- zu nahe an den nächsten Wohnsiedlungen



2.3.2 Zonenart

Bei der Festlegung der Zone sollen die Zonenvorschriften eine Umsetzung der Ueli-Hof-Idee sicherstellen; gleichzeitig sollen aber auch unerwünschte Entwicklungen ausgeschlossen werden.

Landwirtschaftszone

Die vorgesehenen Nutzungen wie Verarbeitung, Verkauf und Distribution von Bio-Lebensmitteln sowie Information und Bildung über Biolandbau und den entsprechenden Folgenutzungen sind mit den Zonenbestimmungen der Landwirtschaftszone auf die Dauer nicht vereinbar („innere Aufstockung“ eines Landwirtschaftsbetriebs trifft nicht mehr zu). Die Realisierung der Ueli-Hof-Idee ist **in der Landwirtschaftszone nicht möglich**.

Daher sind zwei Zonenarten denkbar:

Speziallandwirtschaftszone

Beim Konzept der Ueli-Hof AG handelt es sich um einen Übergang von der bäuerlichen Situation in eine kooperative Verarbeitung und Verkaufsgemeinschaft.

Gemäss Ausführungen der VLP² (vgl. Beilage C) dürfte eine traditionell-handwerkliche Weiterverarbeitung in der (Spezial-)Landwirtschaftszone zonenkonform sein. Danach dürften Drittprodukte für die Weiterverarbeitung dazu erworben werden, wenn sie weniger als die Hälfte der verwendeten Produkte ausmachen. Produkte einer Betriebsgemeinschaft zählen als eigene Produkte, die Fremdprodukte müssen aus der Region stammen.

Die zentrale Verarbeitungsstätte, der Hofladen etc. wären in einer Speziallandwirtschaftszone aufgrund der Ausführungen der VLP wohl zulässig.

Die Einhaltung folgender Auflagen aus der (Spezial-) Landwirtschaftszone müssten noch im Detail geklärt werden:

- Verarbeitung von Drittprodukten: maximal 50% zuführen
Beim Fleisch stellt dies keine Einschränkung dar, da Unternährers Landwirtschaftsbetrieb das Vieh zukaufen und vorübergehend einstellen könnte. So wie es schon beim bereits bestehenden Viehhandel üblich ist. In der Bäckerei dagegen werden wahrscheinlich mehr als 50% zugeführt werden (Art. 34, Abs. 2 lit. a RPV).
- Keine Fremdprodukte von ausserhalb der „Region“: Was ist die Region?
Die Fremdprodukte werden von so nahe wie möglich bezogen. Wie nahe dies ist, hängt von den Anbietern ab. Die Ueli-Hof AG ist bestrebt, die landwirtschaftlichen Dritterzeugnisse so nah wie möglich zu beschaffen. Idealerweise stammen sie von der Horwer Halbinsel. Da dies jedoch stark vom Interesse der

² Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

dortigen Landwirte abhängt, scheint das Einzugsgebiet Zentralschweiz (Fahrzeit ca. 1 Std.) angemessen zu sein.

- Hofladen: Hier dürften sich die gleichen Probleme stellen wie in der Verarbeitung.
- Wie ist das bäuerliche Bodenrecht mit dem Konzept der Ueli-Hof AG vereinbar?

Sonderbauzone

Die Sonderbauzone ist auf eine spezielle Nutzung an spezieller Lage ausgerichtet. Die Zonenvorschriften sind ausschliesslich auf diese Situation ausgerichtet; sie sichern einerseits die erforderlichen oder wünschbaren Nutzungen und Aktivitäten, schliessen andererseits unerwünschte Entwicklungen aus. Diese Ausgangslage ist beim Projekt Ueli-Hof auf der Liegenschaft Mättwil gegeben. Auch folgende Überlegungen stützen die Schaffung einer Sonderbauzone:

- Das Bewusstsein, woher die Lebensmittel stammen und wie sie erzeugt werden, ist Teil der Ueli-Hof-Idee. Dies setzt die unmittelbare Nähe von Urproduktion, Verarbeitungsstätte und möglichem Verkaufsort voraus (siehe Beilage A).
- Durch den Standort Mättwil fallen ein Teil der Schlachtviehtransporte sowie ein Teil der Transporte der Fertigerzeugnisse weg.
- Durch die Aufgabe des Viehhandels entfallen die wöchentlich regelmässigen Viehtransporte.
- Das Konzept der Ueli-Hof AG ermöglicht nicht nur für den Betrieb der Familie Unternährer eine längerfristige Zukunftsperspektive. Weitere Landwirte in der Umgebung können in das Projekt involviert werden und erhalten so eine neue Zukunftsperspektive (regionale Wertschöpfung).
- Das Projekt kann zu einer ökologischeren Landwirtschaft (Bio Landbau) auf der Horwer Halbinsel führen.
- Die Produkte werden vorwiegend über Drittanbieter (Geschäfte, Restaurants, etc.) vertrieben. Dies verhindert einen übermässigen Verkehr (MIV).

2.3.3 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt heute von Westen und Osten. Die zukünftige, zweckmässige Erschliessung soll zusammen mit der Gemeinde festgelegt werden. Aufgrund der Lage der neuen Verarbeitungsstätte und des Immissionsschutzes gegenüber dem Siedlungsgebiet empfiehlt sich eine Erschliessung von Westen her.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr geschieht ab den Bushaltestellen Mättwil (ca. 100 m) und Buholz (ca. 650 m). Der Bus hat tagsüber einen 15-30 Minuten-Takt, abends einen Stundentakt. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist somit gut.



Abb.: Zufahrt Ost mit Bushaltestelle Mättwil



Abb.: Zufahrt West

Die Abschätzung der benötigten Parkplätze erfolgt gemäss VSS³ Norm:

	Mitarbeiterzahl (vgl. Kap. 1.8.5)	Parkplätze Personal	Parkplätze Besucher/Kunden
Gewerbe	9	0.6x9 = 5.4	0.13x9 = 1.17
Verwaltung	2	0.6x2 = 1.2	0.1x2 = 0.20
Verkauf	3 bzw. 150 m ² Verkaufsfläche	150 m ² > 4.5	150 m ² > 3.00
Summe PP		Personal: 11.1	Besucher: 4.37

Entlang der Mättwilstrasse werden **12 neue Parkplätze** ausgewiesen (5 für Besucher / 7 für Personal). Die weiteren Mitarbeiter-Parkplätze können bei Bedarf im bestehenden Hof-Areal angeordnet werden. Bisläng wird jedoch nur von insgesamt 6 Mitarbeiter-Parkplätzen ausgegangen, da ein Teil der Mitarbeitenden schon heute mit dem ÖV zur Arbeit erscheint. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Parkierungsbedürfnisse der Kunden und der Mitarbeitenden zeitlich verschoben sind, d.h. wenn die Kunden erscheinen, ist der Arbeitstag der meisten Mitarbeiter zu Ende.

2.4 Allgemeine Auswirkungen auf die Umwelt

2.4.1 Verkehrsentwicklung

Da es sich um einen Betrieb mit lokalem Einzugsgebiet und (bewusst) lokalen Zulieferern handelt, wird praktisch nur regionaler Verkehr generiert.

³ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Beim Publikumsverkehr (Ladenlokal, Besucher) werden je nach Öffnungszeiten des Ladenlokals 10-30 Zu- und Wegfahrten mit Personenwagen pro Tag erwartet.

Beim Werkverkehr ist im Durchschnitt mit 15-20 Zu- und Wegfahrten von Personenwagen pro Werktag (inklusive Personal), mit 1-2 Zu- und Wegfahrten von Kleinlastwagen pro Werktag (z. B. Tiertransporter, Rohstoffzulieferer) sowie 2-3 Zu- und Wegfahrten von Zweiachslastwagen pro Monat zu rechnen (grössere Rohstoffzulieferer). Für die Warenauslieferung wird mit durchschnittlich 10 Zu- und Wegfahrten von Kleinlieferwagen pro Werktag gerechnet.

Zu- und Wegfahrten pro Tag	PW/Kleinlieferwagen	Kleinlastwagen	Zweiachs-Lw
Publikumsverkehr	10-30	---	---
Werkverkehr	15-20	1-2	0.1
Warenauslieferung	10	---	---

2.4.2 Emissionen

Lärm

Von der Produkte-Verarbeitung her sind keine messbaren Lärmimmissionen zu erwarten (geschlossene Gewerberäume). Auch die Tieranlieferung dürfte keine wesentliche Lärmzunahme mit sich bringen, da bei Vollausslastung pro Woche durchschnittlich nur 2 Rinder, 1 Kuh, 16 Schweine und 2 Schafe geschlachtet werden. Bei den Tieranlieferungen lassen die betriebsinternen Tierschutzvorschriften (z. B. rück-sichtsvoller Transport und ruhiges Treiben der Tiere) erwarten, dass der Tierablad grösstenteils geräuscharm vonstattengeht.

Verkehr

Die Zufahrtsstrassen sind die Zufahrtsachsen zur Halbinsel und entsprechend belastet. Es wird mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen gerechnet (vgl. 2.4.1). Dadurch wird die zusätzliche Belastung von Wohngebieten, u. a. die Gebiete Felmis und Langensand, durch den Verkehrslärm gering ausfallen.

Geruch

Durch die Räucher-kammer mit Echtrauch können Geruchsemissionen entstehen. Durch die Wahl des Standortes der Metzgerei kann diesem Umstand Rechnung getragen werden.

2.4.3 Entsorgung von Siedlungsabfällen, Abwasser

Entsorgung

Die Entsorgung basiert auf dem Konzept „Vermeiden – Trennen – Wiederverwerten – Entsorgen“. Das heisst, vorweg sollen Reststoffe schon gar nicht erst entstehen.

Die unvermeidlich anfallenden Reststoffe sind soweit möglich zu trennen und der Wiederverwertung zuzuführen. Abfälle und Abwässer, die nicht wieder verwertet werden können, sind gemäss den gültigen gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen.

Abwasser

Der Hof Mättwil ist an die Kanalisation angeschlossen.

2.4.4 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser

Der Hof Mättwil hat eine eigene Quelfassung. Das Wasser wird für die Verarbeitungsstätten, insbesondere für die Metzgerei, nicht ausreichen. So muss der Hof an die Wasserversorgung der Gemeinde Horw angeschlossen werden.

Regenwasserrückhalt mit Wiederverwertung wurde geprüft. Aufgrund der Lebensmittelgesetzgebung ist dies aber nicht im grossen Stil möglich.

Löschwasser

Bei der westlichen Zufahrt steht ein Hydrant.

2.4.5 Energie

Für die Heizung kann Prozesswärme (Bäckerei, Kühlung Metzgerei) genutzt werden.

Die Energiebereitstellung erfolgt nur über nachhaltige Energiequellen (Holz und Strom aus erneuerbarer Energie). Kürzlich realisiert wurde bereits eine zusätzliche Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Scheune (ergänzend zur bereits seit 20 Jahren bestehenden). Wenn immer möglich und von der Exposition her sinnvoll, werden weitere Solaranlagen errichtet. Die Gebäude werden mindestens nach Minergie (Gewerbe) gebaut. Verwendet werden ökologische Baumaterialien soweit dies technisch möglich ist.

2.5 Empfehlung zuhanden der Zonenplanung

Die Vorteile einer Sonderbauzone gegenüber der Landwirtschaftszone und der Speziallandwirtschaftszone sind (siehe Kapitel 2.3.2):

- Die Sonderbauzone ist im Gegensatz zur Landwirtschaftszone und zur Speziallandwirtschaftszone eine Bauzone und somit nicht dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt.
- Die Bestimmungen der Sonderbauzone können genau auf das Projekt abgestimmt werden.
- Die Verarbeitung von maximal 50% Drittprodukten muss in der Bäckerei nicht eingehalten werden (was aufgrund der Betriebsgrösse kaum möglich ist).
- Die Definition von „Region“ für die Speziallandwirtschaftszone ist eventuell für die Zulieferung zu eng gefasst.

⇒ Aufgrund der vorliegenden Fakten ist die Festsetzung einer Sonderbauzone sinnvoll und zweckmässig. Die Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung und die angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohner sind klein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden mit einer entsprechenden Projektplanung minimiert.

3 Der bisherige Projektlauf

2002: Gründung der Ueli-Hof AG

2003: Beginn der operativen Tätigkeit der Ueli-Hof AG teilweise auf Mättwil, teilweise in gemieteten Räumlichkeiten ausserhalb der Gemeinde Horw

16. Oktober 2007: Erstes Gesuchsdossier Sonderbauzone Ueli-Hof dem Gemeinderat Horw unterbreitet.

14. November 2007: Treffen mit einer Delegation des Gemeinderates und mündliche Eröffnung der Stellungnahme des Gemeinderates zur Standortfrage Mättwil

29. November 2007: Erste Kontaktnahme mit Architekt G. A. Caminada, Vrin

25. November 2008: Informationsaustausch zwischen Baudepartement Horw und Ueli-Hof AG zum Stand der Planungen (Ortsplanungsverfahren, Projekt Ueli-Hof)

18. Juni 2009: Präsentation der Vorprojektstudie von G. A. Caminada vor dem Gesamtgemeinderat Horw

18. Juni 2009: Ausstellung der Vorprojektstudie anlässlich der Einwohnerratspräsidentinnenfeier auf dem Betrieb Mättwil (informelle Information des Gemeindeparlamentes)

14. Juli 2009: Information des Leiters und des Gebietsverantwortlichen der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) des Kantons Luzern über das Projekt Ueli-Hof

18. August 2009: Information von Schutzverbänden, direkt anstossenden Nachbarn und Lokalpolitikern der Ortsteile St. Niklausen und Kastanienbaum vor Ort (Mättwil)

28. Oktober 2009: Gesuch um Umzonung dem Gemeinderat Horw eingereicht.

7. Dezember 2009: Entwurf Gestaltungsplan dem Gemeinderat Horw eingereicht.

25. Januar 2010: Erläuterung des Ueli-Hof-Projektes und des entsprechenden Umzonungsbegehrens vor der einwohnerrätlichen Ortsplanungskommission Horw

8. Februar 2010: Brief Gemeinderat Horw an Dienststelle rawi des Kantons Luzern betreffend Umzonungsgesuch der Ueli-Hof AG

18. Februar 2010: Stellungnahme der Dienststelle rawi zu Handen des Gemeinderates Horw betreffend Umzonungsgesuch der Ueli-Hof AG

4 Planungsrechtliche Umsetzung der Projektidee

4.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Festlegung der Betriebsgrösse und der Art der Nutzungen:

- die zulässigen gewerbliche Nutzungen
- notwendige Bauten: Anzahl Gebäude, Dimensionen
- maximale Verkaufsfläche
- Sicherstellung der Erschliessung; Festsetzung der max. zulässigen PP
- Zulieferung: die von der Ueli-Hof AG sich bereits bisher selbst auferlegte maximale Distanz von „regionalen Zulieferern“ festhalten
- Festschreiben der unerwünschten Entwicklungen

4.2 Anpassung der Nutzungsplanung

4.2.1 Änderung Zonenplan

(vgl. Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements „Mättwil“)

Aus den oben erwähnten Erwägungen ergibt sich, dass eine Zonenplanänderung nötig ist. Die Situierung der Verarbeitungsstätten erscheint gemäss Variante 4 „im westlichen Nahbereich der bestehenden Hofgruppe“ (Kapitel 2.3.1) am Sinnvollsten. Die Einzonung für die Verarbeitungsstätte und Parkierung beträgt ca. 6'460 m². Grundlage zur Begrenzung der Zone bildet das Projekt (Beilage B), unter Berücksichtigung der erforderlichen Parkierung.

4.2.2 Ergänzung Bau- und Zonenreglement

(vgl. Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements „Mättwil“)

Sonderbauzone Mättwil 1 Die Sonderbauzone Mättwil ermöglicht die Ergänzung der bestehenden Hofgruppe um ein kleingewerbliches Verarbeitungsgebäude für landwirtschaftliche Produkte.

Zweck ist die Schaffung eines Ortes, an dem

- hochwertige Lebensmittel unter Berücksichtigung lokaler Zulieferer hergestellt werden,
- die unmittelbaren Zusammenhänge zwischen Verarbeitungsprozessen und Konsum der Lebensmittel erfahrbar, erlebbar und vermittelt werden,
- und die Erzeugnisse in einem regionalen Einzugsgebiet vertrieben werden können.

- 2 Zulässig sind Nutzungen, die im Zusammenhang stehen mit der gewerblichen Erzeugung, Verarbeitung, Vermarktung und Distribution landwirtschaftlicher Erzeugnisse (Bio-Produkte). Die Verkaufsflächen (Nettoflächen gemäss § 169, Abs. 4 PBG) betragen höchstens 150 m².
- 3 Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.
- 4 Neubauten sind nur im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes zulässig, der eine besonders sorgfältige Eingliederung der Bauten in die Umgebung, die maximale Anzahl an Parkplätzen, die maximalen Gebäudedimensionen und die zulässigen Nutzungen abschliessend festlegt.
- 5 Es sind keine Wohnungen zulässig.

4.2.3 Gestaltungsplan Mättwil

Aufgrund der Zonenbestimmungen in der Sonderbauzone wurde der vorliegende Gestaltungsplan Mättwil erarbeitet. Er wird gleichzeitig mit der Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt und genehmigt. Damit ist zu jedem Zeitpunkt des Planungsverfahrens eine möglichst grosse Transparenz sichergestellt.

Im Gestaltungsplan wird festgelegt:

- wo und mit welchem maximalen Bauvolumen der Neubau zu liegen kommt (Baubereich und maximale Firsthöhe von 12.0 m). Der Baubereich mit einer Abmessung von 21x58 m umfasst den gemäss aktuellem Projektstand geplanten Neubau (Gebäudegrundfläche: ca. 1'000 m²) einschliesslich eines gewissen Spielraums für die genaue Projektierung bzw. Platzierung des Gebäudes.
- welche Nutzungen abschliessend zulässig sind, insb. werden die in der Sonderbauzone festgelegten max. Verkaufsflächen (150 m² Nettoflächen) auf den Zweck des Direktvertriebs landwirtschaftlicher Erzeugnisse (in Form eines Hofladens) konkretisiert,
- welche Nutzungen explizit untersagt sind (Wohnen)
- dass das Gebiet über die Zufahrt Mättwilstrasse erschlossen wird und wie die Parkierung gelöst wird (Festlegung von gesamthaft 12 neuen Parkplätzen – für Kunden und Mitarbeiter – sowie deren Lage durch die Definition eines Bereichs für Parkierung entlang der Mättwilstrasse),
- dass sich der Neubau samt Aussenanlagen sowohl in die bestehende Hofgruppe als auch in die Umgebung sorgfältig einzugliedern hat und hohe architektonische Ansprüche erfüllen muss. Das vorliegende Projekt (Beilage B) wird zu diesem Zweck als wegleitend erklärt.

- dass das Terrain nicht wesentlich verändert werden darf (EG-Niveau in Abhängigkeit vom Terrain festgelegt) und die Umgebung natürlich zu gestalten ist.

4.2.4 Weiteres Vorgehen

Die Familie Ueli Unternährer-Frey und Lydia Frey Unternährer als Eigentümerin und Bewirtschafterin der Liegenschaft Mättwil (Parz. 21, GB Horw), 6005 St. Niklausen beantragt dem Gemeinderat, umgehend das notwendige Zonenplanänderungsverfahren einzuleiten.

Die Antragstellerin unterbreitet dem Gemeinderat den vorliegenden Gestaltungsplan, der gleichzeitig mit dem Umzonungsverfahren öffentlich aufgelegt werden soll. Ergänzend wird den Unterlagen der Entwurf zur Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements „Mättwil“ beigelegt.

5 Beilagen

Beilage A Projektbeschrieb Ueli-Hof

Beilage B Projekt für ein Verarbeitungsgebäude für landwirtschaftliche Produkte auf dem Hof Mättwil

Beilage C Auszug aus „Begriffe zum Bauen ausserhalb der Bauzone“, VLP August 2000