

# **Änderung Zonenplan Parzellen Nrn. 429, 459, 462, 1586 und 1587 (Pilatus Flugzeugwerke AG und Eigentümer Parz 462)**

## **ERSCHLIESSUNGSVEREINBARUNG**

Zwischen

**Pilatus Flugzeugwerke AG,**

CHE-105.943.984 mit Sitz in Stans, Pilatusstrasse 1, 6370 Stans

vertreten durch Chief Executive Officer Markus Bucher und VP Aircraft Assembly & MRO Daniel Geiser

Baurechtsnehmerin von GB Stans Nrn. 429 und 1586, 1587

nachstehend "Pilatus Flugzeugwerke" genannt

und der

**Genossenkorporation Stans,**

CHE-116.146.489 mit Sitz in Stans, Postfach 421, 6371 Stans

vertreten durch Genossenvogt Stefan Flury und Genossenschreiberin Jascha Kayser

Eigentümerin und Baurechtsgeberin von GB Stans Nrn. 429 und 1586

nachstehend "Genossenkorporation Stans" genannt

und der

**Gemeinde Stans**

handelnd durch den Gemeinderat der Gemeinde Stans vertreten durch dessen Präsidenten Lukas

Arnold und die Gemeindeschreiberin Bernadette Würsch

nachstehend "Gemeinde Stans" genannt

und dem

**Kanton Nidwalden**

handelnd durch die Baudirektion des Kanton Nidwalden vertreten durch

nachstehend "Kanton Nidwalden" genannt

betreffend

**Erschliessungsvereinbarung gemäss Art. 74 PBG (611.1)**

**ORIENTIEREND**

## I. Vorbemerkung

Die Pilatus Flugzeugwerke beabsichtigt, ihr Kernareal auf dem Gemeindegebiet von Stans zu modernisieren. Die Grundlagen für die Modernisierung werden mit der Änderung Zonenplan Parzellen Nrn. 429, 459, 462, 1586 und 1587 geschaffen (Stand öffentliche Auflage). Die Änderung des Zonenplans beinhaltet neben Umzonungen auch Einzonungen.

Bei Einzonungen ist gestützt auf Art. 74 PBG eine schriftliche Erschliessungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern abzuschliessen.

Basis der vorliegenden Erschliessungsvereinbarung bilden

- die Zonenplanänderung «Änderung Zonenplan Parzellen Nrn. 429, 459, 462, 1586 und 1587» (Stand öffentliche Auflage)
- das Strassenprojekt, «Pilatus-Kurve» (Stand Vorprojekt), welches drei Teilbereiche umfasst:
  - Knoten Ennetbürger-/Pilatusstrasse (Kantonsstrassenprojekt)
  - Ausbau Pilatusstrasse (Privatstrassenprojekt)
  - (unterirdische) Zufahrt Parkhaus.

Das Strassenprojekt, «Pilatus-Kurve» dient dazu, die Leistungsfähigkeit der Erschliessung anzupassen, den Anschluss des Pilatusareal an den öffentlichen Verkehr zu verbessern (u.a. mit Buswendeschleife) und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Neben der vorliegenden Erschliessungsvereinbarung werden in separaten Vereinbarungen geregelt:

- Unterhaltsvereinbarung zwischen Gemeinde Stans und Pilatus Flugzeugwerke betreffend Unterhalt der Bushaltestelle und der Privatstrasse Pilatusstrasse (Verweis Nr/Beleg XY)
- Baurechtsverträge für die Parzellen Nrn. 429 und 1586 zwischen Genossenkorporation Stans und Pilatus Flugzeugwerke (Verweis Nr/Beleg XY)
- +Dienstbarkeitsvertrag sowie Unterhaltsvereinbarung betreffend Wegrecht auf Parzelle Nr. 1661 (Verweis Nr/Beleg XY)

ORIENTIEREND

## II. Vereinbarungsgegenstand

In Ergänzung zur öffentlich-rechtlichen Regelung gemäss Art. 74 Abs. 1 PBG regelt diese Vereinbarung auch privatrechtliche, betriebliche und finanzielle Aspekte zur Sicherstellung von Funktion und Qualität der privaten Erschliessungsanlagen.

Die vorliegende Erschliessungsvereinbarung bezieht sich auf den Ausbau der Pilatusstrasse und den Teilbereich des Strassenprojekts „Pilatus-Kurve“, der den Ausbau der Pilatusstrasse betrifft. (Beilage Nr. 1).

Der vorgenannte Plan (Beilage Nr. 1) bildet einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Vereinbarung und wird dieser als Beilage 1 beigeheftet und von den Parteien mitunterzeichnet.

## III. Vertragsbestimmungen

### Die Parteien vereinbaren folgendes:

#### 1. Verfahren

Die Änderung Zonenplan Parzellen Nrn. 429, 459, 462, 1586 und 1587 erfolgt im Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht (Art. 16 ff. PBG).

Vorliegende Vereinbarung hat bis vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung im Entwurf vorzuliegen und ist spätestens vor-Beschlussfassung der Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung Stans durch die Parteien zu unterzeichnen.

Das Strassenprojekt, «Pilatus-Kurve» steht nicht in direkter Abhängigkeit zur Genehmigung der Änderung des Zonenplans. Im Rahmen der Projekterarbeitung (Vorprojekt) wurde eine Baubewilligung unabhängig der Nutzungsplanänderung in Aussicht gestellt.

#### 2. Perimeter / Abgrenzung

Die vorliegende Erschliessungsvereinbarung regelt insbesondere Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Privatstrassenbereich «Ausbau Pilatusstrasse» des Strassenprojekts, «Pilatus-Kurve» (vgl. Beilage 1) sowie allgemein Grundsätze zur Erschliessung des aufzuzonenden und zu vergrößernden Kernareals der Pilatus Flugzeugwerke AG in Stans. Für die übrigen Projektteile gelten gesonderte Vereinbarungen oder Zuständigkeiten.

#### 3. Zuständigkeiten / Verantwortlichkeiten

Die Erstellung der privaten Erschliessungsanlagen erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben der Gemeinde Stans und folgt in jeder Beziehung nach Massgabe der in Punkt 4 genannten Unterlagen. Vor Baubeginn ist die Gemeinde Stans über das genaue Datum der ersten Arbeiten zu informieren. Sie legt anschliessend fest, welche Arbeitsschritte der Gemeinde gemeldet werden müssen, damit die entsprechenden Kontrollen durchgeführt werden können.

ORIENTIEREND

#### **4. Technische Anforderungen an Privatstrasse**

Grundlage für die Bauausführung bildet die Baubewilligung, welche gemäss dem richtungsweisenden Vorprojekt gemäss Beilage 1 einzuholen ist. Vor der Bauausführung hat die Pilatus Flugzeugwerke ein Ausführungsprojekt zu erarbeiten. Das Ausführungsprojekt mit technischem Bericht hat sich auf die Vorgaben der Gemeinde Stans bzw. bezüglich Bushaltestelle auf die Vorgaben des Kantons zu stützen. Sie folgt dabei den VSS-Richtlinien und den kantonalen Vorgaben. Das Ausführungsprojekt ist der Gemeinde Stans zur Genehmigung einzureichen. Die Bauausführung darf erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Ausführungsbewilligung der Gemeinde Stans an die Hand genommen werden.

#### **5. Planung / Projektierung**

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Planung und Projektierung der privaten Erschliessungsanlagen gemäss Punkt 2 dieser Vereinbarung von der Pilatus Flugzeugwerke durchgeführt werden, soweit nicht die öffentliche Hand dafür zuständig ist (z.B. Strassenbeleuchtung).

Das Bauprojekt für die privaten Erschliessungsanlagen ist mit dem Kantonsstrassenprojekt zu koordinieren.

#### **6. Erstellung**

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Erstellung der privaten Erschliessungsanlagen gemäss Punkt 2 dieser Vereinbarung von der Pilatus Flugzeugwerke durchgeführt werden.

Basis für die Erstellung der privaten Erschliessungsanlagen bilden die Baubewilligung und das von der Gemeinde Stans / Kanton (Bushaltestelle) genehmigte Ausführungsprojekt. Auflagen und Anforderungen aus der Baubewilligung sind verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Vereinbarung.

#### **Ausbau Pilatusstrasse**

Das Projekt Ausbau der Pilatusstrasse ist innert der Frist von maximal zwei Jahren ab Rechtskraft zu realisieren. Es sind insbesondere folgende Qualitäten umzusetzen:

- Frühestmögliche Trennung des motorisierten Verkehrs vom übrigen Verkehr; für Personenwagen über eine unterirdische Erschliessung des Parkhauses, für Anlieferungen über die Zufahrt zum Logistikgebäude "Dufourspitze".
- Der Fuss- und Veloverkehr wird getrennt vom motorisierten Verkehr geführt und es sind unter Berücksichtigung der Normalien der Gemeinde Stans verkehrssichere und hindernisfreie Übergänge zu schaffen.
- Die Haltestelle Stans, Pilatuswerke wird dauerhaft an die Pilatusstrasse verlegt und es ist ausreichend Raum für gedeckte Personenunterstände und eine oder mehrere Veloverleihstationen vorzusehen.

**ORIENTIEREND**

## **7. Lenkung des Mobilitätsverhaltens**

Die Anzahl Mitarbeiter- und Besucherparkplätze werden über das gesamte Kernareal der Pilatus Flugzeugwerke AG in Stans mit Bauvollendung (Bezugsdatum) des ersten Hochhauses für 10 Jahre auf 1'800 Abstellplätze plafoniert. Dies entspricht einer Entwicklung von bis zu maximal 2'800 Mitarbeitenden, respektive 2'500 Vollzeitäquivalenten.

Sämtliche Parkplätze (ausgenommen Anlieferungen und betriebsnotwendige Fahrzeuge, wobei diese Parkplätze entsprechend zu markieren sind) werden monetär bewirtschaftet und sind ab der ersten Minute kostenpflichtig. Die Bezahlung der Parkplatzgebühren ist zu kontrollieren. Die Gebühren für Mitarbeitende werden signifikant erhöht bzw. auf ein marktgerechtes Preisniveau angehoben. Es ist angedacht, die Parktarife täglich abzurechnen.

Im Weiteren werden im Zusammenhang mit der Verlegung der Bushaltestelle Stans, Pilatuswerke an die Pilatusstrasse weitere geeignete Massnahmen getroffen, um Mitarbeitende und Besuchende auf den öffentlichen Verkehr sowie auf den Fuss- und Veloverkehr zu lenken. Kern bilden finanzielle Beiträge zu Gunsten ÖV- Fuss- und Veloverkehr. Die konkreten Massnahmen werden im Rahmen eines Mobilitätsmanagements mit dem Gestaltungsplan zu den geplanten Aufzonungen verbindlich festgesetzt. Das Mobilitätsmanagement ist somit verbindlicher Bestandteil der Gestaltungsplanunterlagen sowie der kommunalen und kantonalen Genehmigung. Ziel ist es, mit diesen Massnahmen den Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Modal-Split auf maximal 67% zu senken und das Mobilitätsverhalten unserer Mitarbeitenden sowie die daraus entstehenden CO<sub>2</sub> Emmissionen besser zu lenken

## **8. Finanzierung**

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Planung und Projektierung sowie Erstellung der privaten Erschliessungsanlagen gemäss Punkt 2 dieser Vereinbarung von der Pilatus Flugzeugwerke durchgeführt und vollständig finanziert werden. Die Gemeinde beteiligt sich im Rahmen des Strassenreglements der Gemeinde Stans an den Erstellungskosten. Die Finanzierung des Kantons für die Schnittstelle zur Kantonsstrasse und für die Bushaltestelle wird mit dem Kanton noch geregelt.

## **9. Eigentum**

Nach der Realisation ist keine Abtretung an die Gemeinde Stans vorgesehen. Das Strassenareal verbleibt im Eigentum der Genossenkorporation Stans bzw. in der Verfügungsgewalt der Baurechtnehmerin.

## **10. Zeitpunkt der Erstellung**

Die Erstellung erfolgt unmittelbar nach Erlangung der Rechtskraft der notwendigen Erlasse. Die Realisierung hat spätestens 2 Jahre nach Erlangen der Rechtskraft der kommunalen Ausführungsbewilligung zu erfolgen.

**ORIENTIEREND**

## **11. Unterhalt**

Der Unterhalt der privaten Erschliessungsanlagen mit öffentlicher Funktion wird in einer separaten Unterhaltsvereinbarung zwischen der Gemeinde Stans und Pilatus Flugzeugwerke und der Grundstückseigentümerin geregelt (vgl. Beilage 2).

## **12. Qualität**

Die Arbeiten zur Ausführung der privaten Erschliessungsanlagen dürfen nur an ausgewiesene Fachfirmen übergeben werden. Die Pilatus Flugzeugwerke gewährleistet gegenüber der Gemeinde Stans eine sichere, den zu erwartenden Beanspruchungen genügende Konstruktion.

## **13. Anmerkung im Grundbuch**

Vorliegende Vereinbarung muss bis vor Beschlussfassung der Änderung Zonenplan durch die Gemeinde mit allen betroffenen Parteien abgeschlossen und anschliessend im Grundbuch eingetragen werden.

## **14. Weitere Festlegungen**

Diese Vereinbarung wird fünffach ausgefertigt, je ein Exemplar für jede Partei und ein Exemplar für das Grundbuchamt.

### **a) Kollisionsregel**

Sollte der Inhalt der vorliegenden Vereinbarung nicht mit allfälligen früheren Vereinbarungen der Parteien übereinstimmen, hat die vorliegende Vereinbarung den Vorrang.

### **b) Streitigkeiten / Gerichtsstand**

Für Streitigkeiten aus der vorliegenden Vereinbarung bestimmen die Parteien als ausschliesslichen Gerichtsstand Stans.

## **15. Vorbehalte**

Diese Vereinbarung bedingt die Zustimmung der Genossenkorporation Stans, der Gemeinde Stans und des Kantons Nidwalden.

Das genehmigte Ausführungsprojekt und die Baubewilligung liegen noch nicht vor und werden ausdrücklich vorbehalten.

Diese Vereinbarung wird mit der Unterzeichnung durch die Vertragsparteien unverzüglich rechtskräftig.

Wird das Ausführungsprojekt nicht genehmigt oder die Baubewilligung nicht erteilt, fällt die vorliegende Vereinbarung vollständig dahin.

Die diesfalls bereits entstandenen Kosten im Zusammenhang mit der Planung und Ausarbeitung des Projektes Ausbau Pilatusstrasse (Privatstrassenprojekt) werden vollumfänglich von der Pilatus Flugzeugwerke bezahlt.

ORIENTIEREND

**16. Genehmigungsvermerk**

Genehmigt von der Gemeinde Stans am XY.DATUM 2025.

Genehmigt von der Genossengemeinde der Genossenkorporation Stans am XY.DATUM 2025.

Genehmigt vom Kanton Nidwalden am XY.DATUM 2025.

**Pilatus Flugzeugwerke AG**

Ort, Datum .....

Chief Executive Officer

VP Aircraft Assembly & MRO

.....  
Markus Bucher

.....  
Daniel Geiser

**Genossenkorporation Stans**

Ort, Datum .....

Der Genossenvogt

Die Genossenschreiberin

.....  
Stefan Flury

.....  
Jascha Kayser

**Gemeinde Stans**

Ort, Datum .....

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

.....  
Lukas Arnold

.....  
Bernadette Würsch

**ORIENTIEREND**

**Kanton Nidwalden**

Ort, Datum.....

.....  
Vorname, Name.....  
Vorname, Name**Beilagen:**

- Beilage 1): Perimeter / Abgrenzung Strassenprojekte Parkhauserweiterung, 02.04.25
- Beilage 2): Unterhaltsvereinbarung Gmde Stans-Pilatus Flugzeugwerke AG, 11.06.25

ENTWURF

ORIENTIEREND