



CH-6371 Stans, St. Klararain 2, Postfach 1244

PER E-MAIL

Bauamt Stans
Stansstaderstrasse 18
Postfach
6371 Stans

Sandra Stahnke
Raumplanerin
Telefon +41 41 618 72 63
sandra.stahnke@nw.ch
Stans, 28. Januar 2025

Baudirektion. Raumentwicklung. Nutzungsplanung. Gemeinde Stans. Begründung zum Hochhaus am vorgesehenen Standort inkl. Visualisierungen und raumplanerische Begründung zur Herleitung des Standortes und Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV. Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Fontana

Mit Datum 29. Oktober 2024 haben Sie der Baudirektion die folgenden Unterlagen zur Teilrevision Nutzungsplanung – Pilatus Flugzeugwerke AG zur Stellungnahme im Rahmen einer Voranfrage zugestellt. Folgende Unterlagen haben wir berücksichtigt:

- Teilrevision Nutzungsplanung – Pilatus Flugzeugwerke AG, Berichterstattung gemäss Art., 47 RPV, vom 11.10.2024;
- Begründung zum Hochhaus am vorgesehenen Standort inkl. Visualisierungen und raumplanerische Begründung zur Herleitung des Standortes, vom 30.09.2024.

1 Beurteilung zum Bericht "Begründung zum Hochhaus am vorgesehenen Standort inkl. Visualisierungen und raumplanerische Begründung zur Herleitung des Standortes"

Wir stützen uns bei der Beurteilung der Begründung zum Hochhaus auf das kantonale Hochhauskonzept und zusätzlich auf die im E-Mail vom 11. Juni 2024 (vom ARE an Herrn Zopp mit Kopie an die Gemeinde) erwähnten Punkte.

Allgemeine Hinweise

Wir stellen fest, dass die Gliederung im Wesentlichen dem E-Mail vom 11. Juni 2024 entspricht. Der Bericht ist eine Ergänzung zur Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV.

Wir empfehlen, den Bericht sprachlich zu überarbeiten und eine einfachere Sprache zu wählen, so dass das Geschriebene von den Stimmberechtigten auch ohne Fachkenntnisse bzw. Kenntnisse des Fachjargons verstanden werden kann. Zudem könnten bei einer Überarbeitung wohl auch einige Doppelungen vermieden werden.

Ein Hochhaus ist gemäss kantonalem Hochhauskonzept ein Gebäude mit einer Gesamthöhe ab 25 m. Von einem höheren Haus wird bei einem Gebäude mit einer Gesamthöhe von 15 - 25 m gesprochen. Die neue Zonenordnung sieht drei Zonen für Hochhäuser (I32, I37, I56) und eine Zone für höhere Häuser (I25) vor. Im Bericht werden die Begriffe nicht einheitlich und somit auch nicht durchgehend korrekt verwendet. Dies ist zu korrigieren.

Hochhaus als geeigneter Bautyp sowie städtebaulich-architektonische Qualität

Hochhäuser tragen zum haushälterischen Umgang mit dem Boden bei. Im kantonalen Hochhauskonzept sind im Negativplan diejenigen Gebiete ausgeschieden worden, die sich nicht für Hochhäuser eignen. In allen übrigen Gebieten ist im Rahmen der notwendigen Planungsverfahren die Eignung des Standortes für ein konkretes Hochhausvorhaben abzuklären und nachzuweisen. Dabei wird die Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens (Testplanung, Studienauftrag oder Wettbewerb) im Hochhauskonzept nicht als zwingend vorausgesetzt, sondern lediglich empfohlen (vgl. S. 2 Hochhauskonzept).

Das Werkareal der Pilatus Flugzeugwerke AG befindet sich nicht in einem Gebiet, welches gemäss Hochhauskonzept für Hochhäuser ungeeignet ist. Im Gegenteil, das vorliegende Areal wird als Bestandteil des Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten "Bürgenberg Süd in Stans und Ennetbürgen" explizit als geeigneter Standort bezeichnet, wo unter gewissen Bedingungen Hochhäuser vorstellbar sind. Die Topografie wie auch die Siedlungsstruktur seien hier relativ "offen" für grossmasstäbliche Akzente. Durch die Lage des Gebietes am Hangfuss und im Bereich von Geländesporen sei die präzise Beziehung zu markanten Gebäuden mit der Topografie (Beispiele Kirchen Stans und Buochs) fortgesetzt. Gleichzeitig werde durch eine solche Positionierung die Sichten über die Ebene am wenigsten beeinträchtigt. Das Nutzungsprofil sei für diesen Standort das Arbeiten, es sollen keine neuen Zentren etabliert werden. Grundbedingung für die Entwicklung sei die Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und das Durchführen qualifizierter städtebaulicher Entwicklungsplanungen (vgl. S. 28 Hochhauskonzept).

Im vorliegenden Fall wurde auf ein qualitätssicherndes Verfahren verzichtet. Nachdem dies im Hochhauskonzept nicht zwingend vorgeschrieben wird, kann dies nicht beanstandet werden. Im Bericht wird namentlich in den Kapitel 7 (Begründung zum Hochhaus am vorgesehenen Standort) dargelegt, weshalb auf dem bestehenden Areal eine Verdichtung mit einem Hochhaus am geplanten Standort erstellt werden soll. Zudem werden in Kapitel 6 Ausführungen zum durchgeführten Varianzverfahren gemacht. Insgesamt wird im vorgelegten Dokument nachvollziehbar aufgezeigt, warum und wie das bestehende und erweiterte Werkareal verdichtet und in einer sinnvollen Anordnung mit Hochhäusern überbaut werden soll.

Fernsicht / Sichtpunkte und Nahsicht (Visualisierungen)

In Kapitel 4 des Berichts werden Fernsicht/Sichtpunkte sowie Nahsicht abgehandelt. Die geforderten Fernsicht-Sichtpunkte und Bewegungsachsen (Kollegi, Buochser Kirche, Seefeld etc.) werden allesamt nachgewiesen. Ob bei der Fernsicht von der maximalen Gesamthöhe ausgegangen wird, geht aus den Unterlagen nicht eindeutig hervor.

Hinweis zu den Schemas 7 bis 12: Bei den Luftbildausschnitten ist der Betrachterstandort eindeutiger zu kennzeichnen, z.B. mit einem Kreuz. Des Weiteren ist immer der gleiche Massstab zu wählen und die Blickrichtung darzustellen, bzw. die Luftlinie inkl. Abstandsangaben zwischen dem Betrachterstandort und dem Zielpunkt (Hochhaus).

Mit den Nahsicht-Darstellungen sollen die qualitätsvolle architektonische Gestaltung und Einordnung, die Gesamtkomposition, Volumetrie, Materialisierung und Farbe, die Eingliederung in den städtebaulichen Kontext und die Wirkung im Naherholungskontext aufgezeigt werden. Dies ist insbesondere für die Nachvollziehbarkeit des Projektes durch die Stanser Stimmbürger wichtig. Die Perspektiven bei der Nahsicht (vgl. Schemas 13 bis 16) wurden nicht ausgehend von der Augenhöhe erstellt; ausgenommen eventuell Schema 15. Die Farben und Materialisierung sind nicht erkennbar; die Visualisierungen sind farbig darzustellen.

Gebäudeabschluss/Dachgestaltung

Gemäss Hochhauskonzept hat die Dachgestaltung eine hohe Qualität aufzuweisen (vgl. S. 27 Hochhauskonzept).

Im vorliegenden Fall wird die Dachform für die beiden Hochhäuser in der I32 und I56 im Bericht (Ziffer 7 i.) als "spezifischer Ausdruck" und als "starke Analogie" zum Flugzeughersteller Pilatus beschrieben (Abstraktion zu einem Flugzeugflügel). Des Weiteren soll die Dachform genutzt werden, um Niederschläge zu sammeln und im ökologischen Sinne für die Reinigung benutzt werden (Entlastung der Trinkwassernutzung). Schliesslich soll sie aktiv die Retention unterstützen.

Die gewählte Dachform ist im vorliegenden Fall sicher auffällig und sucht keine zurückhaltende Integration in die Landschaft. Sie ist jedoch nachvollziehbar begründet und weisst vor allem auch einen Bezug zum Werkareal eines Flugzeugherstellers auf. Allerdings könnte die Dachgestaltung aufgrund des markanten Auftritts auch auf Widerstand bei Umweltschutzverbänden oder der Bevölkerung stossen, was ein gewisses Prozessrisiko mit sich bringt. Insgesamt erfüllt die Gestaltung jedoch die gemäss Hochhauskonzept erforderliche Qualität und wird daher von der Baudirektion Nidwalden nicht beanstandet.

Materialisierung und Farbgebung

Die Materialisierung und die Farbgebung sind wesentlich, wenn es um die Frage der Eingliederung der Bauten in die Landschaft geht. Entscheidend für die Art der Fernwirkung ist die Materialisierung und Farbgebung der Aussenfassade. Gemäss Hochhauskonzept soll die Gesamtkomposition eines Hochhauses, u.a. auch die Materialisierung auf eine zurückhaltende Fernwirkung hin ausgestaltet werden (vgl. S. 26 Hochhauskonzept). Der starke städtebauliche Auftritt eines Hochhauses soll nicht durch auffällige Materialisierung, den Kontrast suchende Farbgebung und durch die Verwendung von Material mit hohem Reflektionsgrad (Blendung) gesteigert werden (vgl. S. 27 Hochhauskonzept).

Der Bericht zur Begründung zum Hochhausstandort enthält keine Aussagen zur Materialisierung und Farbgebung. Dies ist noch zu ergänzen. Es ist aufzuzeigen, mit welchen Materialien und mit welcher Farbgebung eine zurückhaltende Fernwirkung erreicht werden kann. Dabei sind beispielsweise bei der Materialisierung der Fassade die Aspekte Vogelflug und Reflektion zu berücksichtigen.

Grün- und Freiräume

Gemäss Bericht sollen mannigfaltige, grosse und kleine, lose und zusammenhängende Gründflächen Teil des charakteristischen Werkgeländes sein. Dabei sollen diese mit Retentionsflächen und Biotopen angereichert werden, um den Umgang des Meteorwassers nachhaltig zu gestalten. Die Ausführungen zu diesem Thema sind etwas knapp geraten. Aufgrund der Nutzungsintensivierung des Areals durch die Hochhäuser kommt dem Aussenraum mit Aufenthaltsqualität eine höhere Bedeutung zu. Es wird empfohlen, dies noch etwas überzeugender darzustellen.

Schattenwurf und Umwelt (im Sinne der technischen Machbarkeit)

Bei diesem Punkt wird lediglich auf das Gesamtdossier Gestaltungsplan verwiesen. Hier sollte aufgezeigt werden, dass die Hochhäuser betreffend Schattenwurf und Umwelt (wie z.B. die Grundwasserthematik, Naturschutzzone, Schutzwald) umsetzbar sind.

Öffentlicher Verkehr

Das Thema öffentliche Erschliessung wird im Bericht zur Begründung zum Hochhaus in der ausreichenden Tiefe behandelt.

Nutzungen / soziales Umfeld

Grundsätzlich ist gemäss Hochhauskonzept ein Mehrwert für die Öffentlichkeit zu schaffen. Vorliegend befinden sich die geplanten Hochhäuser im Gewerbe- und Industriegebiet, abseits

des Hauptsiedlungsgebiets. Es findet kein Publikumsverkehr statt. Es kann auf eine öffentliche Nutzung verzichtet werden. Der Bericht ist entsprechend zu ergänzen.

2 Beurteilung zum Entwurf der Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

Der Bericht ist insgesamt schlüssig und nachvollziehbar aufgebaut. Wir haben uns vorliegend auf die Vollständigkeit des Berichts konzentriert und geben gestützt auf unsere Erfahrungen Inputs. Ob die einzelnen Ausführungen korrekt und ausreichend sind, ist im Rahmen der kantonalen Vorprüfung durch die betroffenen Fachstellen zu prüfen. Die nachstehenden Korrekturen und Bemerkungen sind bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen

- Zu Ziff. 1.2 "Projekt", Seite 11: Der Entsorgungsplatz und die Infrastruktur für die technischen Dienste sollen über die Erschliessungsstrasse von Osten erschlossen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Erschliessung innerhalb der Bauzone stattzufinden hat und nicht über die Flurstrasse erfolgen darf (nicht bewilligungsfähig). Der Text ist zu präzisieren.
- Zu Ziff. 1.3 "Verfahren, Verfahrenskoordination und Planungsablauf", Seite 12: Die Sondernutzungszone Grünverwertungsanlage wird um fast 750 m² erweitert, dies entspricht ca. 15 %. Es kann nicht von einer geringfügigen Erweiterung gesprochen werden. Dies ist zu korrigieren.

Wie ist zu verstehen, dass die Baubegrenzungslinie Waldabstand an die aktuelle Situation angepasst werde? Sie wird vielmehr an das Referenzprojekt angepasst und dies auch nur teilweise.

- Zu Ziff. 1.4.1 "Kantonales Planungs- und Baugesetz", Seite 13: Korrektur: Bau- und Zonenreglement
- Zu Ziff. 1.4.3 "Hochhauskonzept", Seite 13: Die Bezeichnung des Dokuments zur Begründung der Hochhäuser lautet nicht wie im Text festgehalten; dies ist entsprechend anzupassen.
- Zu Ziff. 2.1.1 "Neue Industriezonen 32, 36 und 56", Seite 15: Gemäss Zonenplanentwurf, der zuhanden der Voranfrage zur Verlegung und Erweiterung der Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage eingereicht wurde, ist entlang des Waldes eine I37 und nicht eine I36 vorgesehen. Dies ist gestützt auf das Referenzprojekt in der ganzen Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV, soweit erforderlich, anzupassen.

Was ist mit "ohne zusätzliches Verfahren" im zweiten Abschnitt gemeint? Es ist ein Gestaltungsplanverfahren erforderlich. Dies ist zu präzisieren.
Die Abbildungen 2 und 3 stimmen nicht mit dem Zonenplanentwurf überein (I18 wird vollständig umgezont).

- Zu Ziff. 2.1.4 "Verlagerung Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage (SNb)", Seite 17: Die Fläche von 732 m² stimmt nicht mit der nachgewiesenen Fläche in der Abbildung 8 überein. Dies ist zu korrigieren.
- Zu Ziff. 2.1.5 "Gestaltungsplanpflicht", Seite 19: Was ist mit "Sicherstellung minimaler Dichte" gemeint? Bzw. was ist die minimale Dichte? Wir weisen darauf hin, dass sich die Dichte nicht nur über die Gebäudefläche definiert, sondern auch durch die Gebäudehöhe.

Die Aussage, dass die Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage von der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 36 Abs. 2 PBG nicht betroffen ist, stimmt so nicht. Es wird eine Fläche von mehr als 5'000 m² eingezont. Zudem handelt sich um eine

Gewerbenutzung, auch wenn eine Sondernutzungszone ausgeschieden wird. Vorliegend ist jedoch kein Gestaltungsplan erforderlich, da es ein Ersatzstandort und eine projektbezogene Einzonung in eine Sondernutzungszone ist, in welcher die zulässige Nutzung klar umschrieben wird.

Kann mit den geplanten Gebäuden der ordentliche Grenzabstand gegenüber den Nachbargrundstücken eingehalten werden? Falls nicht, ist ein Näherbaurecht erforderlich, ansonsten kann das Entwicklungskonzept nicht umgesetzt werden. Dieses Thema ist in der Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV zu behandeln.

- Zu Ziff. 2.1.6 "Änderung der Baubegrenzungslinie Waldabstand", Seiten 19 und 20: Zweckmässigerweise wird der Begriff "Baubegrenzungslinie Waldabstand" konsequent verwendet (anstelle Waldbaulinie, Waldabstandslinie).
- Zu Ziff. 2.1.8 "Erweiterung Verkehrszone", Seite 20: Die Erweiterung der Industriezone grenzt an die Kantonsstrasse. Aus diesem Grund ist der angrenzende Abschnitt der Verkehrsfläche der Verkehrszone zuzuweisen. Zweckmässigerweise wird die Verkehrsfläche im Text erwähnt.
- Zu Ziff. 2.2 "Bau- und Zonenreglement" und 2.3 "Art. 20 Grundmasse Industriezonen", Seite 21: Die Nummerierung der Kapitel ist nicht nachvollziehbar. Zu Ziff. 2.2 gibt es keinen Text. Dies ist zweckmässigerweise anzupassen.
- Zu Ziff. 2.3 "Art. 20 Grundmasse Industriezonen", Seiten 21 und 22: Die Festlegung einer minimalen Überbauungsziffer (ÜZ) für die Hochhäuser von lediglich 0.2 ist nicht zweckmässig und entsprechend zu erhöhen, so dass ein haushälterischer Umgang mit dem Boden und damit eine Verdichtung sichergestellt wird. Zudem beansprucht das Gebäude Titlis ausgehend von der I32 bereits eine ÜZ von 0.22 und die Gebäude Rigi und Eiger in der I56 sogar eine ÜZ von 0.43. Einzig das Gebäude Rothorn, das teilweise in der I36 zu liegen kommt, liegt unter 0.2.

Ebenfalls ist für die I25 die minimale ÜZ mindestens an den Bestand anzugleichen, bzw. soweit für die Verdichtung zu erhöhen. Die grobe Überprüfung hat gezeigt, dass die realisierten ÜZ in den Parzellen Nrn. 1586, 1587 und 459 zwischen ca. 0.32 und 0.45 liegen.

- Zu Ziff. 2.4 "Art. 28 Grundmasse Sondernutzungszonen", Seite 22: Für das bessere Verständnis ist analog zur Tabelle 1 auch für die Sondernutzungszone eine Tabelle einzufügen.
- Zu Ziff. 2.5 "Ergänzung zulässige Nutzungen Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage", Seite 22: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur Voranfrage betreffend Verlegung und Erweiterung der Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage vom 14. November 2024.
- Zu Ziff. 3.1 "Betrieblicher Bedarfsnachweis", Seite 23: Korrektur: ÖV-Attraktivität
- Zu Ziff. 3.1.5 "Neuer Entsorgungsplatz und Infrastruktur für technischer Dienst", Seite 27: Siehe Bemerkungen zu Ziff. 1.2 "Projekt"

Der Bedarf für die Zonenerweiterung bis und mit zur bestehenden Stützmauer, welche sich unterhalb des Ökonomiegebäudes des Ächerlihofes befindet, ist nicht ausreichend begründet. Die Zuständigkeit für den Unterhalt der Stützmauer begründet keine Zuweisung in die Bauzone. Es ist aufzuzeigen, weshalb die Entsorgungsmulden nicht in das geplante Gebäude integriert werden können, trotz der neu geplanten Überbauung des Areals in diesem Bereich. Zur Erschliessung dieser Fläche verweisen wir auf die obigen Ausführungen zu Ziff. 1.2 "Projekt".

Korrektur: des Ächerlihofes

- Zu Ziff. 3.1.6 "Neuer Standort Grüngutverwertungsanlage LOPS GmbH", Seite 28: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur Voranfrage betreffend Verlegung und Erweiterung der Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage vom 14. November 2024.
- Zu Ziff. 3.3 "Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung", Seite 29: Korrektur: **den** ESP-Arbeiten Bürgenbergsüd
- Zu Ziff. 3.5 "Wald", Seite 30: Der Satz "Mit der Anpassung der Baubegrenzungslinie reduziert sich die Gebäudefläche der Bauten im Unterabstand zum Wald um ca. 20 %" kann nicht stimmen. Gemäss Abbildung 17 reduziert sich die Fläche um ca. 20 m² (nicht %). Dies ist zu korrigieren.

In Abbildung 17 ist der Abstand zu vermessen.

- Zu Ziff. 3.7 "Lärm und Luftreinhaltung", Seite 33: Korrektur UVP-**p**flichtig
- Zu Ziff. 3.11 "Mehrwertabgabe", Seite 35: Die Mehrwertabgabe ist ein eigenes Thema und hat nichts mit der Interessenabwägung zu tun.

Für die Mehrwertabgabe ist zusätzlich zuhanden der Vorprüfung ein separates Dokument mit den genauen Informationen zur Einzonung, die das kantonale Steueramt für die Schätzung benötigt (siehe Beilage), einzureichen.

3 Weiteres Vorgehen

Zusammenfassend stellen wir fest, dass der Bericht zum Hochhausstandort grundsätzlich den erforderlichen Qualitäten entspricht, jedoch punktuell wie ausgeführt noch ergänzt werden muss.

Die Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV ist gut lesbar und – soweit fachlich beurteilbar – insgesamt vollständig, die Interessen sind gut aufeinander abgewogen. Einzelne Anpassungen sind gemäss Ziffer 2 noch erforderlich. Die detaillierte Prüfung auf Zweck- und Rechtmässigkeit erfolgt im Rahmen der Vorprüfung, unter Berücksichtigung der Mitberichte der beteiligten kantonalen Fachstellen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
BAUDIREKTION

Therese Rotzer-Mathyer
Regierungsrätin