



## **AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

Stans, 17.03.2025

A-Nr. 2023-1571

### **72 6.2.3 Bau, Verkehr, Wasser, Energie, Umweltschutz. Planung. Zonenplanung Änderung Zonenplan Parzellen Nrn. 429, 459, 462 und 1586 (Pilatus Flugzeugwerke AG und Lops GmbH). Verabschiedung zuhanden kanto- nale Vorprüfung**

#### **1. Sachverhalt**

Die Pilatus Flugzeugwerke AG beabsichtigt, ihr Kernareal auf dem Gemeindegebiet von Stans in wesentlicher Weise zu modernisieren. Dazu sind bauliche Veränderungen mit Aufstockungen, Anbauten und Sanierungen einer Vielzahl der bestehenden Gebäude vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden an der nordwestlichen Ecke des Areals, am Fusse des Bürgenbergs auch drei Hochhäuser geplant. Zudem soll die Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage (SNb) verlegt und erweitert werden.

Die beabsichtigten Planungen sind mit den bestehenden Zonenvorschriften (Industriezonen I18 und I25) nicht mehr vereinbar. Entsprechend ist eine Zonenplanänderung erforderlich. Folgende Unterlagen liegen hierfür zur Vorprüfung vor (alle mit Eingang am 17.02.2025):

- Änderungen Bau- und Zonenreglement;
- Zonenplanänderung Pilatus Flugzeugwerke AG und Lops GmbH, vom 14.02.2025, Massstab 1 : 2'000;
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 17.02.2025;
- Bedarfsnachweis für die Erweiterung des Kernareal Pilatus Flugzeugwerke AG, vom 16.05.2024;
- Kompensation Fruchtfolgefläche, vom 21.06.2024, Massstab 1 : 4'000;
- Projekt Rekultivierung nicht mehr benötigter Pisten und Rollwege, Flugplatz Buochs, Protokoll der Schlussabnahme Bodenaufbau, vom 09.09.2016, revidiert am 27.09.2016;
- Sondernutzungszone Grüngutverwertung. Verlegung und Erweiterung. Voranfrage. Stellungnahme Gemeinderat Stans vom 28.10.2024;
- Sondernutzungszone Grüngutverwertung (SNb). Verlegung und Erweiterung. Voranfrage. Stellungnahme Amt für Raumentwicklung vom 14.11.2024;  
*Den Stellungnahmen zur Voranfrage Verlegung und Erweiterung SNb lagen folgende Unterlagen bei:*
  - Grüngutverwertungsanlage zusätzliche Begründungen, Lops GmbH, Pilatus Flugzeugwerke AG, vom 21.06.2024;
  - Antworten zu Fragen vom Bauamt Stans, Lops GmbH, Pilatus Flugzeugwerke AG, vom 18.09.2024;
  - Stellungnahme zur Voranfrage Sondernutzungszone Grüngutverwertung Ächerli, Kehrrecht Verwertungsverband Kanton Nidwalden, vom 05.10.2024;
- Mobilitätskonzept Hauptareal Pilatus, Wälli AG Ingenieure, vom 29.04.2024;
- Haltestelle Pilatus. Protokoll der Baudirektion Nidwalden zur Sitzung vom 30.01.2025;
- Geotest AG. Stans, Pilatus Flugzeugwerke, Erweiterung, Vorabklärungen für Schutzmassnahmen gegen Naturgefahren; vom 17.04.2024
- Abbruch Annexbau Alphubel und Neubau Testcenter, Pilatusstrasse 7, Parzelle Nr. 459. Baubewilligung Gemeinde Stans vom 11.11.2024 (Auszug);
- Entwurf Absichtserklärung zur Zustimmung der Miteigentümerin Genossenschaft Stans, undatiert;
- Gestaltungsplan, Situation / Lageplan, vom 17.02.2025, Massstab 1 : 1'000;
- Gestaltungsplan, Erdgeschoss, vom 17.02.2025, Massstab 1 : 1'000;
- Gestaltungsplan; Schnitte A – F, vom 17.02.2025, Massstab 1 : 1'000;
- Gestaltungsplan; Dachplan, vom 17.02.2025; Massstab 1 : 1'000;
- Gestaltungsplan, Eingliederung / Begründung Hochhausstandorte, vom 17.02.2025;
- Gestaltungsplan, Referenzprojekt, Strichzeichnung-Perspektive, vom 17.02.2025.

Das Kernareal der Pilatus Flugzeugwerke AG umfasst rund 14.5 ha und liegt mehrheitlich in der Industriezone I18 (13.4 ha) sowie an der südlichen Ecke entlang der Pilatusstrasse (Logistikgebäude Dufourspitze) in der Industriezone I25 (rund 1.1 ha).

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung soll die I18 in die I25 umgezont werden. Zudem sind an der nordwestlichen Ecke des Areals, am Fuss des Bürgenbergs, drei Hochhäuser mit unterschiedlichen Gesamthöhen und eigener Industriezone geplant. Hierfür soll die bestehende I18 in die Zonen I32 (2'762 m<sup>2</sup>), I36 (5'447 m<sup>2</sup>) und I56 (2'833 m<sup>2</sup>) umgezont werden. Für diese drei Hochhauszonen wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Die Grundmasse der I25 werden entsprechend dem Referenzprojekt angepasst. Für die neuen Industriezonen werden minimale Überbauungsziffern (ÜZ) von 0.35 (I36) respektive 0.65 (I32 und I56) und maximale Überbauungsziffern von 0.50 (I36), 0.75 (I56) und 0.80 (I32) festgelegt.

Im Bereich der verkehrlichen Erschliessung am südwestlichen Rand des Areals soll von der Parzelle Nr. 429 eine Fläche im Umfang von 3'007 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone (Fruchtfolgefläche) sowie die bestehende Verkehrszone der Pilatusstrasse im Umfang von 932 m<sup>2</sup> in die I25 eingezont respektive umgezont werden. Dies zugunsten des Ausbaus der Pilatusstrasse gemäss separatem Strassenprojekt. Bei der nächsten Revision der Nutzungsplanung Stans soll diese Erschliessungsfläche entsprechend dem künftigen Verlauf in die Verkehrszone überführt werden. Die bestehende, kommunale Landschaftsschutzzone, welche die einzuzonende Landwirtschaftsfläche überlagert, soll aufgehoben werden.

Am nördlichen Rand des Areals sollen 3'280 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 462 von der Landwirtschaftszone sowie die gesamte, bestehende Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage (SNb) mit 5'000 m<sup>2</sup> in die I25 eingezont respektive umgezont werden.

Die SNb soll innerhalb der Parzelle Nr. 462 in östlicher Richtung standortverschoben und um 747 m<sup>2</sup> auf neu total 5'747 m<sup>2</sup> erweitert werden, wofür ebenfalls eine Einzonung von Landwirtschaftsland im entsprechenden Umfang erforderlich ist.

Insgesamt soll mit der vorliegenden Zonenplanänderung eine Landwirtschaftsfläche von rund 1.2 ha eingezont werden.

Am nordwestlichen Rand des Areals wird zudem eine bestehende Baubegrenzungslinie Waldabstand arrondiert.

## **2. Erwägungen**

Vorbehalte können in der vorliegenden Form dem Gemeinderat nicht zur Verabschiedung vorgelegt werden. Empfehlungen weisen auf präzisierungsbedürftige Punkte und offene Fragen hin, deren abschliessende Beurteilung vorbehalten bleibt. Hinweise dienen der Orientierung.

### **2.1. Verfahrensvorschriften**

Gemäss Art. 21 Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1) unterbreitet der Gemeinderat die Änderung des Zonenplans der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung. Art. 23 PBG führt weiter aus, dass die Änderung zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrats bedarf. Laut Art. 6 PBG durchlaufen Pläne und Erlasse, die von einer kantonalen Instanz zu genehmigen sind, vor der öffentlichen Auflage eine kantonale Vorprüfung. Deshalb hat der Gemeinderat die Änderung des Zonenplans der Baudirektion Nidwalden zur Vorprüfung zuzustellen.

## 2.2. Formelle Anforderungen

**Empfehlung:** Die eingegebenen Unterlagen sind zwischen verbindlichen und orientierenden respektive richtungsweisenden Akten zu unterscheiden. Als verbindlich zu deklarieren sind mindestens die Änderungen des Bau- und Zonenreglements sowie die Zonenplanänderung. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RVP ist orientierend, sämtliche Unterlagen zum Richtprojekt der Gestaltungspläne sind richtungsweisend. Die Unterlagen sind auf die öffentliche Auflage hin entsprechend zu beschriften.

**Hinweis:** Vor der öffentlichen Auflage hat die schriftliche Zustimmung aller Eigentümerinnen und Eigentümer vorzuliegen (Genossenkorporation Stans, Lops GmbH und Pilatus Flugzeugwerke AG).

## 2.3. Kantonaler Richtplan und kommunales Siedlungsleitbild

Bezüglich Neueinzonungen sowie Umzonungen sind nebst den bundesrechtlichen Vorgaben insbesondere die Koordinationsaufgaben gemäss kantonalem Richtplan zu beachten.

Gemäss Koordinationsaufgabe S1-5 ist für Neueinzonungen ein Bedarfsnachweis erforderlich. Vorliegend handelt es sich um die Einzonung von zusätzlichen Arbeitszonen. Dahingehend ist auch Koordinationsaufgabe S1-10 (Arbeitszonenbewirtschaftung) zu berücksichtigen. Hinsichtlich dem Bedarfsnachweis für die Verlegung und Erweiterung der SNb wird auf Ziffer 2.6 dieses Beschlusses verwiesen.

### Bedarfsnachweis

Eine behördenverbindliche Arbeitszonenbewirtschaftung des Kantons Nidwalden unter Einbezug der Gemeinden besteht derzeit noch nicht. Gleichwohl ist der Bedarf von neuen Arbeitszonen gemäss S1-10 sowie nach Art. 15 RPG zu begründen. Vorliegend wird das Kernareal der Pilatus Flugzeugwerke AG umfassend erneuert und modernisiert. Die bestehenden Bauten sind in ihrem Kern teils veraltet und vermögen die heutigen Bedürfnisse namentlich hinsichtlich Produktivität, Arbeitssicherheit und Ergonomie nicht mehr zu erfüllen. Zudem ist der Betrieb hinsichtlich Anzahl Mitarbeitenden sowie Produktion und Umsatz laufend gewachsen, was die bauliche Substanz an ihre Auslastungsgrenze gebracht hat. Um Betrieb, Produktion und Arbeitsplätze an die heutigen Bedürfnisse anzupassen, ist daher eine umfassende Modernisierung des Areals mit einer verdichteten und zeitgemässen Bauweise erforderlich und nachvollziehbar. Dabei soll auch ein weiteres Wachstum möglich sein.

Hinsichtlich der Anzahl an Vollzeitäquivalenten sowie der Anzahl Mitarbeitenden ist das erweiterte und verdichtete Areal auf ein moderates Wachstum ausgelegt (bis zu 2'800 Mitarbeitende, vgl. 2024: 2'437). Im Vordergrund steht es, das vorhandene Areal effektiver zu nutzen, um Abläufe zu optimieren und das Wohlbefinden von Mitarbeitenden und Kundschaft zu erhöhen.

Gemäss dem Erläuterungsbericht orientieren sich die Dichten der Industriezonen am vorhandenen Richtprojekt gemäss dem Entwurf des Gestaltungsplans. Darin sowie im Erläuterungsbericht sind die Baubereiche ersichtlich und die konkreten Bauvorhaben bereits umschrieben. Was hingegen fehlt, ist ein Berechnungsnachweis mit dem aufgezeigt wird, dass mit dem Richtprojekt die Grundmasse erreichbar sind respektive nicht überschritten werden. Die minimale ÜZ scheinen teils hoch angesetzt. Hingegen ist näher zu begründen, wieso die maximale ÜZ der I25 von 0.70 auf 0.55 reduziert und auch bei der I36 mit 0.50 ein vergleichsweise tiefer Maximalwert gesetzt wird. Dieser Nachweis ist bereits auf Stufe Nutzungsplanung erforderlich, da die Höhenabwicklung der Hochhäuser auch mit den erforderlichen Dichten der übrigen Industriezonen zu begründen ist.

Insgesamt gilt der Bedarfsnachweis für die zusätzlichen Arbeitsflächen aus Sicht der Gemeinde als objektiv und nachvollziehbar erbracht. Es ergibt sich aber hinsichtlich den gesetzten Grundmassen folgender **Vorbehalt**:

Für das Richtprojekt ist mit einer groben Berechnung der Nachweis zu erbringen, dass die Grundmasse für alle Industriezonen erreicht respektive nicht überschritten werden (Plausibilisierung Richtprojekt).

#### Berücksichtigung Entwicklungsschwerpunkte sowie Verkehrserschliessung

Das gesamte, heutige Kernareal der Pilatus Flugzeugwerke AG sowie der Lops GmbH befinden sich in einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Arbeiten gemäss dem kantonalen Richtplan. Die beabsichtigten Einzonungen erfolgen ebenfalls grossmehrheitlich innerhalb dieses ESP Arbeiten. Einzig die Einzonung zum Ausbau der Pilatusstrasse erfolgt ausserhalb des ESP und beschlägt sowohl Fruchtfolgeflächen als auch ein kommunales Schutzgebiet.

In objektiv begründeten Fällen können Einzonungen auch ausserhalb von Entwicklungsschwerpunkten vorgenommen werden. Solche Gründe liegen in diesem Fall vor. Der Ausbau der Pilatusstrasse ist erforderlich, um den Anschluss des Pilatusareals an den öffentlichen Verkehr zu verbessern (u.a mit Buswendeschleife) und um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Mit dem Ausbau der Pilatusstrasse wird der motorisierte Individualverkehr gefasst und über eine neue, unterirdische Erschliessung ins Parkhaus geführt. Ausserdem wird die Fuss- und Velowegführung mit dem Projekt Pilatusstrasse (unter Berücksichtigung des Erneuerungsprojekts Ennetbürgerstrasse und Knoten Ennetbürgerstrasse-Pilatusstrasse) optimiert. Im Übrigen erfolgt die Einzonung zwecks Ausbau Pilatusstrasse direkt im Anschluss an den westlichen Rand des ESP Arbeiten.

Die erforderliche ÖV-Güteklasse D gemäss kantonalem Richtplan für Industriezonen ist gemäss den ÖV-Güteklassen des Bundesamtes für Raumentwicklung bereits gegeben, wobei weite Teile des Kernareals bereits heute in der Güteklasse C liegen. Mit der Verlegung der Haltestelle Stans, Pilatuswerke ist davon auszugehen, dass ein noch grösserer Anteil des Areals in der Güteklasse C zu liegen kommen wird.

Im Sinne von Art. 60, Abs. 1 PBG kann auch eine ausgebaute Privatstrasse im Nachgang, also im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung als Verkehrszone nachgeführt werden (vgl. dazu auch die Praxishilfe PBG des Amtes für Raumentwicklung).

#### Mobilitätsmanagement und Erschliessungsvereinbarung

Gemäss Art. 74, Abs. 1 PBG ist für die Einzonung allerdings eine Erschliessungsvereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen und der Gemeinde Stans abzuschliessen, um den Ausführungszeitpunkt, die Finanzierung für Bau und Unterhalt sowie die Qualitäten des Projektes zu sichern.

Vorliegend kann die Verlegung der Bushaltestelle unter anderem mit einer optimaleren ÖV-Erschliessung des Areals begründet werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass damit tatsächlich auch eine Verschiebung des Modalsplits mit einem geringeren Anteil des motorisierten Individualverkehrs einhergeht. Das Mobilitätsmanagement wird im Erläuterungsbericht jedoch lediglich ansatzweise mit verschiedenen, möglichen Massnahmen aufgezeigt. Welche Massnahmen aber konkret ergriffen werden, um die Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Veloverkehrs zu fördern, bleibt derzeit noch unbeantwortet. Der Erläuterungsbericht ist dahingehend zu ergänzen oder das Mobilitätsmanagement ist in einem separaten Dokument verbindlich aufzuzeigen. Dabei erwartet die Gemeinde Stans unter anderem eine angemessene, zeitgemässe Bewirtschaftung der Parkplätze mit einem entsprechenden Gebührensprung. Die wesentlichen Bestandteile des Mobilitätsmanagements sind in der Erschliessungsvereinbarung mit der Gemeinde festzuhalten.

**Vorbehalt:** Im Rahmen eines Mobilitätsmanagements sind die konkreten Massnahmen zur Lenkung der Mitarbeitenden auf den öffentlichen sowie auf den Fuss- und Veloverkehr konkret aufzuzeigen.

**Vorbehalt:** Für den Ausbau der Pilatusstrasse hat bis zur öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung eine Erschliessungsvereinbarung im Entwurf vorzuliegen, welche bis spätestens zur Gemeindeversammlung gegenseitig zu unterzeichnen ist. Diese beinhaltet namentlich die wesentlichen Festlegungen des Mobilitätsmanagements, unter anderem ein angemessener Gebührenanstieg bei den Parkplätzen.

### Siedungsleitbild Stans

Gemäss dem Siedungsleitbild Stans ist die Erschliessung des Arbeitsgebiets Pilatus Flugzeugwerke mit dem öffentlichen Verkehr zu verbessern. Eine gewisse Verbesserung wurde inzwischen bereits realisiert. Auf den Fahrplanwechsel im Dezember 2024 hin wurden die Kurspaare auf der Linie 310 auf zehn Kurspaare (Werkstage) und auf der Linie 311 auf 62 Kurspaare ausgebaut. Die Kapazität auf der Linie 311 wurde dadurch um 50 % erhöht (Post-Auto AG, öV Konzept Pilatuswerke, 31.05.2024).

Darüber hinaus macht das Siedungsleitbild Stans keine Aussagen zur Entwicklung des Pilatusareals. Die vorliegende Zonenplanänderung und die damit verbundenen Entwicklungen sind aber bei der nächsten Nachführung des Siedungsleitbilds aufzunehmen und auf die übrige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in Stans abzustimmen.

### Weitere Anforderungen gemäss den Koordinationsaufgaben S1

Hinsichtlich der Berücksichtigung wichtiger Landschaftsräume und der Schonung von Frucht- und Flächennutzungen wird auf die Erwägungen gemäss Ziffern 2.4 und 2.8 verwiesen.

## **2.4. Hochhausstandort**

An der nordwestlichen Ecke des Areals sind drei Hochhäuser mit Höhen über 20 m bis maximal 60 m geplant. Diesbezüglich ist das Hochhauskonzept der Baudirektion Nidwalden von 2014 zu beachten. Dieses setzt für Hochhausstandorte voraus, dass die Ziele und Grundsätze der Raumplanung sowie des Natur- und Heimatschutzes berücksichtigt werden. Konkret zu beachten sind die haushälterische Bodennutzung, die Schonung der Landschaft, die Einordnung solcher Bauten, die zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten mit hinreichender ÖV-Erschliessung gemäss Art. 1 und 3 RPG sowie das heimische Natur- und Landschaftsbild zu schonen gemäss Art. 1 NHG.

Der gewählte Hochhausstandort ist im Hochhauskonzept der Baudirektion als einer der wenigen in Nidwalden geeigneten Standorte bezeichnet. Jedoch grenzt der Standort an das BLN-Objekt 1605, Pilatus, an das Moor Gnappried von nationaler Bedeutung sowie an eine kommunale Landschaftsschutzzone. Um die Schutzziele dieser Gebiete weiterhin sicherzustellen, sind bezüglich der Hochhäuser folgende Aspekte besonders zu beachten:

- Höhenentwicklung und Schattenwurf
- Fernsicht und Nahsicht sowie Farbgebung und Materialisierung
- Gebäudeabschluss / Dachgestaltung
- Übergänge in die Landschaft

Um dies aufzuzeigen, liegen den Vorprüfungsunterlagen bereits die Entwürfe eines Gestaltungsplans sowie eine ausführliche Begründung des Hochhausstandorts bei. Darin sind die Gebäudehöhen mittels Variantenvergleich nachvollziehbar hergeleitet. Der Schattenwurf ist für verschiedene Jahreszeiten und Uhrzeiten dargestellt und führt auf die angrenzenden Schutzgebiete zu einer annehmbaren Beschattung.

Materialisierung und Farbgebung der Hochhäuser sind ebenfalls, wenn auch etwas knapp, beschrieben. Der Sockel wird aus Beton erstellt mit einer Aussenwand aus Lehm. Abschluss des Sockels bildet eine begehbare Fläche, welche begrünt wird. Die weitere Fassadenabwicklung erfolgt mit einer Doppelhaut aus Holz und Metall. Fensterrahmen und Sonnenschutz werden mit Holz erstellt, die Aussenwände mit einer hybriden Konstruktion aus Holz und Metall sowie die äussere Fassade ebenfalls mit einer Holzkonstruktion mit Metallelementen. Die Farbgebung ist zwar ansatzweise ersichtlich. Hierzu werden aber keine konkreten Angaben gemacht.

Die geplanten Hochhäuser werden aus der Ferne als prägnante "Landmarks" wahrnehmbar sein. Auch deshalb ist ihrer Wirkung besondere Beachtung beizumessen. Hierzu würde es die Gemeinde Stans begrüßen, wenn eine möglichst gute Einpassung der Hochhäuser durch einen qualitätssichernden Architekturwettbewerb herbeigeführt würde.

**Empfehlung:** Die Farbgebung der drei Hochhäuser ist noch konkreter anzugeben. Ausserdem sind für alle drei Hochhäuser und für alle Fassaden vermasste Ansichten beizufügen, damit die Wirkung von Farbgebung und Materialisierung auf die Landschaft gesamtheitlich beurteilt werden kann.

**Hinweis:** Die gewählte Materialisierung, insbesondere hinsichtlich den Holzelementen, wird begrüsst. Da es sich dabei um ein wesentliches Element zur Einpassung in die Landschaft handelt, kann eine spätere, wesentliche Abweichung davon, nicht mehr akzeptiert werden.

**Hinweis:** Die Dachgestaltung ist im Vergleich zur Architektur in Nidwalden untypisch und eher auffällig. Sie lehnt sich an die Form eines Flugzeugs an. Die Dachentwässerung ist gelöst. Insbesondere die Dachform und die Anforderungen daran können aber aufgrund der vorliegenden Unterlagen noch nicht abschliessend beurteilt werden. Diesbezüglich ist bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass Dächer mit einer Neigung bis 5° gemäss Art. 6, Abs. 2 Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Stans zu begrünen sind.

Die Gestaltung der Übergänge zur Landschaft sind derzeit noch nicht ausreichend. Diesbezüglich wird auf die Beurteilung gemäss Erwägung Ziffer 2.4 verwiesen.

## **2.5. Natur- und Landschaftsschutz**

Schutz und Erhalt des BLN- sowie des Moorgebietes sind bestmöglich sicherzustellen. Daneben ist auch die kommunale Landschaftsschutzzone zu schonen, wobei zwecks Ausbau der Pilatusstrasse diese teilweise aufzuheben ist. Hierzu ist ebenfalls der Beschluss der Gemeindeversammlung erforderlich. Anschliessend kann der Zonenplan Landschaft bei der nächsten Überarbeitung nachgeführt werden.

Umso mehr ist aber der Übergang der Hochhäuser sowie des gesamten Kernareals der Pilatus Flugzeugwerke zu diesen sensiblen Gebieten mit Bedacht zu gestalten. Hierzu sind – auch unter Berücksichtigung des Hochhauskonzepts – bereits frühzeitig Verbindlichkeiten zu schaffen.

Die vorhandenen Unterlagen vermögen diesen Anspruch noch nicht zu erfüllen. Hierzu ist ein landschaftsarchitektonisches Gesamtkonzept zu erstellen, auf dem die Grün- und Freiflächen auf dem Areal sowie insbesondere an dessen Rändern mit konkreten Angaben bezeichnet und beschrieben werden. Dabei reicht die blosser Erwähnung von Baumreihen mit einheimischen Hochstammarten nicht aus. Die Baumarten oder zumindest eine mögliche Auswahl davon sind konkret zu benennen. Im Vordergrund stehen dabei standortgerechte und nicht zwingend einheimische Arten. Von ebenso grosser Bedeutung ist eine Durchmischung von verschiedenen Arten zugunsten der Biodiversität. Zudem ist weniger eine grosse Anzahl zu setzen, sondern vielmehr ist sicherzustellen, dass für die Bäume ausreichend durchwurzelbarer Raum besteht, um sich entfalten zu können. Daneben ist auch die Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern, Stauden und Kleinstrukturen aufzuzeigen. Insbesondere arealintern sind zu den Begrünungen auch Aufenthaltsbereiche und Erholungsräume zu schaffen. Die entsprechende Möblierung ist grob aufzuzeigen.

**Vorbehalt:** Mit dem Richtprojekt zum Gestaltungsplan ist ein landschaftsarchitektonisches Gesamtkonzept mit detailliertem Plan und einem Bericht dazu einzureichen, aus dem die Gestaltung der Übergänge in die Landschaft sowie die arealinternen Qualitäten aufgezeigt werden. Dieses Konzept ist mit dem späteren Gestaltungsplan verbindlich festzusetzen.

**Empfehlung:** Für die Erstellung des landschaftsarchitektonischen Gesamtkonzepts wird der Beizug einer qualifizierten Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur empfohlen.

## **2.6. Gestaltungsplanpflicht**

Über die drei Baubereiche für die Hochhäuser wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Diese Sondernutzungsplanung entspricht den Absichten des Hochhauskonzepts und trägt zur Qualitätssicherung der Hochhäuser mit einer angemessenen Einpassung in die Landschaft bei. Über die Mehrhöhen hinaus werden richtigerweise keine weiteren Qualitätsboni beansprucht.

Auf eine Gestaltungsplanpflicht über das übrige Areal kann verzichtet werden, da es sich weitgehend um eine Aufzonung handelt und keine zusammenhängende Fläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> eingezont wird. Trotzdem wird die weitere Arealentwicklung ausserhalb der Hochhausbereiche freiwillig in einem Gestaltungsplan aufgezeigt, um die gewünschte Verdichtung sowie das Erfordernis der drei Hochhäuser zu begründen.

**Empfehlung:** Für die Baubereiche Hochhäuser sowie für das übrige Areal sind separate Gestaltungspläne zu erstellen. Die vorliegenden Entwürfe umfassen hingegen einen Gestaltungsplan über das gesamte Areal inklusive der Hochhäuser. Es sind separate Gestaltungspläne zu erstellen.

## **2.7. Verlegung, Erweiterung Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage (SNb)**

Die Gemeinde Stans hatte sich mit Stellungnahme vom 28. Oktober 2024 bereits zur Verlegung und Erweiterung der SNb geäussert und dabei das Vorhaben unterstützt.

Die Verlegung der SNb ergibt sich namentlich aufgrund des neuen Standorts für den Entsorgungsplatz und die Infrastruktur des technischen Dienstes der Pilatus Flugzeugwerke AG, welcher im bisherigen Umfang und am heutigen Standort nicht mehr den Anforderungen entspricht.

Die Erweiterung des Betriebsgeländes für die Lops GmbH ist ebenfalls nachvollziehbar dargestellt mit den steigenden Anforderungen hinsichtlich Materialsortierung, -lagerung und -aufbereitung sowie zur langfristigen Sicherstellung des Betriebs im Auftrag des KehrichtVerwertungsVerband Kanton Nidwalden. Die Materiallager sind teilweise ausserhalb des neuen Betriebsgebäudes geplant. Der zusätzliche Flächenbedarf ist auch durch die erforderlichen Schleppkurven und Rangierflächen erforderlich sind, um den Verkehr auf dem Gelände sicher abwickeln zu können.

Die zusätzlich erforderlichen Nutzungen in der SNb sind im geänderten Art. 31 Bau- und Zonenreglement (BZR) konkret und eng umschrieben und sind im Erläuterungsbericht nachvollziehbar begründet. Die Grundmasse werden unter Berücksichtigung der vergrösserten Fläche derart angepasst, dass die Bebaubarkeit der SNb durch eine Hochbaute bei 2'500 – 3'000 m<sup>2</sup> verbleibt. Hiermit kann auch sichergestellt werden, dass die Grenzabstände, welche am bisherigen Standort unterschritten waren, langfristig am neuen Standort eingehalten werden.

Die Erschliessung der SNb erfolgt über eine private Zufahrtsstrasse, welche nicht Bestandteil des Strassenverzeichnisses der Gemeinde Stans ist. Diese liegt in der Landwirtschaftszone. Gemäss dem Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) sind Bauzonen von Nichtbauzonen zu trennen. In diesem Sinne sind Bauzonen über Bauzonen zu erschliessen, was vorliegend teilweise nicht der Fall ist. An der Erschliessung der SNb wird jedoch im Vergleich zur heutigen Situation keine Änderung vorgenommen. Auch führt die Verlegung und Erweiterung der Sondernutzungszone nicht dazu, dass Bedarf für einen Ausbau der Erschliessungsanlage bestehen würde. Die Forderung nach einer Einzonung der Zufahrt ist daher derzeit noch nicht angezeigt. Allerdings ist mit der Einzonung der übrigen Fläche des ESP Arbeiten die Erschliessung der SNb langfristig über eine Verkehrszone zu sichern.

Im Weiteren sind die Erwägungen der Gemeinde Stans gemäss der Stellungnahme vom 28. Oktober 2024 bei der weiteren Planung vollumfänglich zu berücksichtigen und gelten nach wie vor.

## **2.8. Arealinterne Entsorgung und Verkehrsflächen**

Wie aus dem Erläuterungsbericht hervorgeht, soll der neue Entsorgungsplatz sowie die Infrastruktur des technischen Dienstes der Pilatus Flugzeugwerke AG weitgehend über die Zufahrt zur Grüngutverwertungsanlage SNb erfolgen. Eine arealinterne Erschliessung ist derzeit nicht vorgesehen. Es ist näher herzuleiten, weshalb darauf verzichtet wird, respektive weshalb dies nicht möglich ist. Dabei könnte auch eine minimale Erweiterung der Bauzone auf die Nachbarparzelle Nr. 1661 zugunsten einer arealinternen Erschliessung in die Überlegungen einbezogen werden. Auf wesentlichen Mehrverkehr auf der Zufahrt zur Grüngutverwertungsanlage ist zu verzichten. Ansonsten müsste die Festlegung einer Verkehrszone erwogen werden. Die abschliessende Beurteilung bleibt vorbehalten.

Im Übrigen sind sodann mit dem Gestaltungsplan nebst den Baubereichen auch die arealinternen Verkehrswege auf einem Plan zu skizzieren. Dies weil es sich um ein weitläufiges Areal mit zahlreichen Verkehrsträgern wie Fussgängern, Anlieferungen, technischer Dienst, Feuerwehr und Flugzeugen handelt. Die Verkehrssicherheit innerhalb des Areals muss bereits auf Stufe Gestaltungsplan geprüft werden können.

**Empfehlung:** Der neue Entsorgungsplatz sowie der technische Dienst sind auch arealintern zu erschliessen. Falls dies nicht möglich oder nicht verhältnismässig ist, ist dies planerisch herzuleiten.

**Hinweis:** Mit dem Richtprojekt des Gestaltungsplans sind auch die arealinternen Verkehrswege aufzuzeigen.

## **2.9. Fruchtfolgeflächen**

Die Beanspruchung einer Fruchtfolgefläche (FFF) zugunsten des Ausbaus der Pilatusstrasse ist im Erläuterungsbericht im Sinne der Koordinationsaufgabe L1-2 des kantonalen Richtplans nachvollziehbar begründet.

Die beanspruchte FFF wird am westlichen Ende der einstigen Redundanzpiste des Flugplatzes Buochs flächengleich kompensiert. Dabei handelt es sich jedoch um eine Fläche, welche bereits rekultiviert wurde. Die Beurteilung davon durch die zuständigen, kantonalen Behörden bleibt vorbehalten.

## **2.10. Baubegrenzungslinie Waldabstand**

Mit der Zonenplanänderung wird auch eine bestehende Baubegrenzungslinie Waldabstand am Fusse des Bürgenbergs arrondiert. Dies weil die bestehende Linie scharf entlang der heute bestehenden Baute verläuft, welche im Laufe der Zeit diverse Anbauten erfahren hat und daher zahlreiche Versätze aufweist. Die Weiterführung dieser Linie würde zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen. Ein erforderlicher Ersatzbau des betreffenden Gebäudes wäre kaum realisierbar, für die betrieblichen Abläufe unzweckmässig und würde unverhältnismässige Mehrkosten verursachen.

Mit der vorliegenden Arrondierung ergibt sich insgesamt für den Wald keine Verschlechterung gegenüber heute. Das heisst, der Waldabstand wird in der Summe nicht zusätzlich unterschritten. Bestehende Bäume sind von der Arrondierung nicht betroffen. Die Abstände zum Baumbestand bleibt ausreichend.

Insgesamt ergibt sich durch die Arrondierung der Baubegrenzungslinie Waldabstand eine zweckmässigere Lösung im Vergleich zu heute. Die Arrondierung ist objektiv begründet, nachvollziehbar und wird durch die Gemeinde unterstützt.

## **2.11. Schlussfolgerungen**

Aus Sicht der Gemeinde Stans kann die Zonenplanänderung in der vorliegenden Form noch nicht öffentlich aufgelegt werden. In der Summe sind aber die wesentlichen, verbindlichen Bestandteile der Zonenplanänderung in der Vorprüfungseingabe enthalten und das Dossier kann beurteilt werden. Die Zonenplanänderung kann daher zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet werden.

Die angebrachten Vorbehalte sind mit Blick auf die öffentliche Auflage noch zu bereinigen, die Unterlagen gemäss den vorstehenden Erwägungen zu ergänzen und die Empfehlungen zu berücksichtigen. Der Gemeinderat empfiehlt hierfür, die bereinigten Unterlagen vor der öffentlichen Auflage nochmals Gemeinde und Kanton zur vorgängigen, summarischen Überprüfung zuzustellen.

Aus der vorliegenden Verabschiedung zuhanden kantonaler Vorprüfung können keine Ansprüche auf künftige Baubewilligungsverfahren abgeleitet werden, insbesondere hinsichtlich der beschriebenen Erweiterung des Parkhauses zeigt sich die Gemeinde Stans sehr kritisch.

## Beschluss

Der Gemeinderat Stans beschliesst:

1. Die beabsichtigte Änderung des Zonenplans in Bezug auf die Parzellen Nrn. 429, 459, 462 und 1586 (Pilatus Flugzeugwerke und Lops GmbH) wird gutgeheissen und zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Unterlagen sind gemäss den vorstehenden Erwägungen zu überarbeiten.
3. Das Bauamt wird beauftragt und ermächtigt, der Baudirektion Nidwalden die Unterlagen betreffend Änderung des Zonenplans Stans für die Durchführung der kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 6 PBG zu übermitteln.
4. Die Baudirektion Nidwalden wird ersucht, die Vorprüfung gemäss Art. 6 PBG vorzunehmen und den Vorprüfungsbericht der Gemeinde zuzustellen.

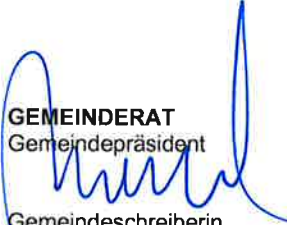
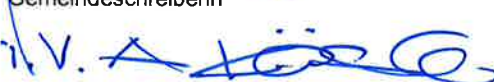
Mitteilung an:

- Baudirektion Nidwalden, St. Klararain 2, Postfach 1244, 6371 Stans

Kopie an:

- Pilatus Flugzeugwerke AG
- Lops GmbH
- AM-Plan GmbH
- Bauamt Stans (Dossier)



GEMEINDERAT  
Gemeindepräsident  
  
Gemeindeschreiberin  


Versand am: **20. März 2025**