



II

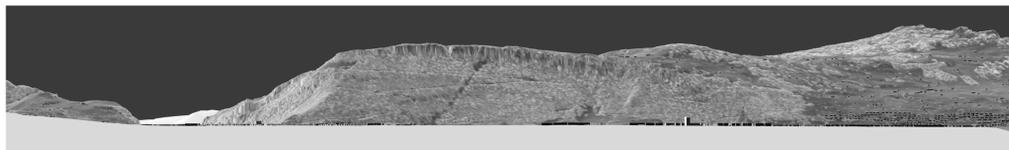
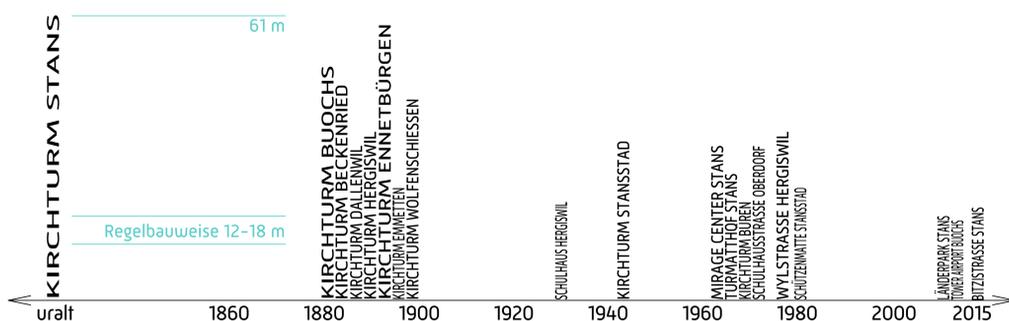
NEUERARBEITUNG HOCHHAUSKONZEPT NIDWALDEN

BESTAND HÖHERER BAUTEN IN NIDWALDEN

Nidwalden verfügt über eine Vielzahl höherer Bauten. Deren Bestand wird im Hochhauskonzept erfasst.

Die bestehenden höheren Bauten in Nidwalden lassen sich zeitlich und funktional in zwei Gruppen einteilen. Es sind dies die meisten Kirchtürme aus der Zeit vor 1900, welche zum Teil beachtliche Höhen bis 60 m erreichen und die höheren Häuser aus den Boomjahren (1960–1970). Letztere weisen hauptsächlich Wohn- vereinzelt auch Büro- Nutzungen auf und sind in Hergiswil, Stansstad, Stans und Oberdorf zu finden.

Mit Ausnahme dieser höheren Bauten trifft man in Nidwalden auf eine einigermaßen homogene Bebauung. In der Regel liegen die Bauhöhen deutlich unter 20m.



STANDORTEVALUATION FÜR HOCHHAUSGEBIETE

Auf der Basis landschaftlicher und baulicher Gegebenheiten und den planungsrechtlichen Vorgaben werden Kriterien für die Standortauswahl von Hochhausgebieten erarbeitet. Es handelt sich also nicht um eine Evaluation einzelner konkreter Projekte sondern um mögliche Standortgebiete.

Anhand von Inventaren, Karten und Feldaufnahmen wird die Ausgangslage erfasst und beschrieben:

- Negativplan: Schutzgebiete, -Objekte, Flugplatz
- Topographie mit Sichtbezügen und „Aussichten“
- Lage und Präsenz historischer Siedlungskerne
- Bedeutende Infrastruktur (Eisenbahn, Strasse, Flugplatz)
- Grossmassstäbliche Bebauung / Normalbebauung
- Entwicklungsschwerpunkte (ESP)

Mögliche **Eignungskriterien** für Hochhausgebiete:

- Bestehende Hochhäuser
- Stark frequentierte Orte
- Hohe Erschliessungsgüte
- Städtebaulicher Akzent z.B. Platz, Knoten, ESP
- Einordnung in Landschaft und Siedlungsraum
- Verdichtungsgebiete

Mögliche **Ausschlusskriterien** für Hochhausgebiete:

- Schutzobjekte und Schutzgebiete z.B. ISOS, BLN
- Normalbebauung (Massstäblichkeit)
- Beeinträchtigung von wichtigen Sichtbezügen / Aussichten
- Höhenstufung an Uferbereichen
- Hindernisfreiheit Flugplatz Buochs
- Unzureichende Erschliessungsgüte

Sind geeignete Hochhausgebiete definiert, muss ermittelt werden, warum sich der Bautyp „Hochhaus“ für eine konkrete Bauaufgabe am besten eignet und ob die Bedeutung des Vorhabens im Ortskontext gerechtfertigt ist. Dazu soll im Nachgang zum Hochhauskonzept eine Checkliste mit Vorgaben zur projektspezifischen Beurteilung erarbeitet werden.

Mögliche **Vorgaben** für Hochhausprojekte:

- Einpassung Ortssilhouette und Siedlungskörper
- Öffentliche Nutzungen
- Gestaltung (Qualitätssicherndes Verfahren z.B. Wettbewerb)
- Tag / Nachtwirkung
- Schattenwurf
- Soziales Umfeld (Nutzungsmix, Sicherheit, Begegnungsraum)
- Gewinn an Grün- und Freiraum
- Partizipation, Sondernutzungsplanpflicht



NEGATIVPLAN

Die Darstellung zeigt jene Gebiete, die für Hochhäuser nicht geeignet sind: Landschaftsschutzzone, BLN-Gebiete, An- und Abflugschneisen usw.



AUSSICHTEN

Die Punkte stehen symbolisch für Orte, von denen aus grosse, zusammenhängende Teile der Landschaft überblickt werden können.



GROSSMASSSTÄBLICHE BEBAUUNG

Areale, die bereits heute mit grossen Bauten und Anlagen bestückt sind, dürften sich im Sinne einer Konzentration besser dafür eignen, durch weitere grosse, auch hohe Bauten ergänzt zu werden.



HISTORISCHE DORFKERNE

Die Ausgangspunkte der Besiedlung sollen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht durch Bauten ergänzt werden, die keinen Bezug zum oft kleinteiligen Massstab haben.



MÖGLICHE HOCHHAUSGEBIETE

Aus einer Überlagerung der oben aufgelisteten positiven und negativen Aspekte entsteht eine Karte, die mögliche Standorte abbildet (grün).