

Projektorganisation und Erarbeitungsprozess Gestaltungsplan

**Gestaltungsplan mit Richtprojekt Kreuzstrasse
sowie Auslagerung Verkehrssicherheitszentrum**

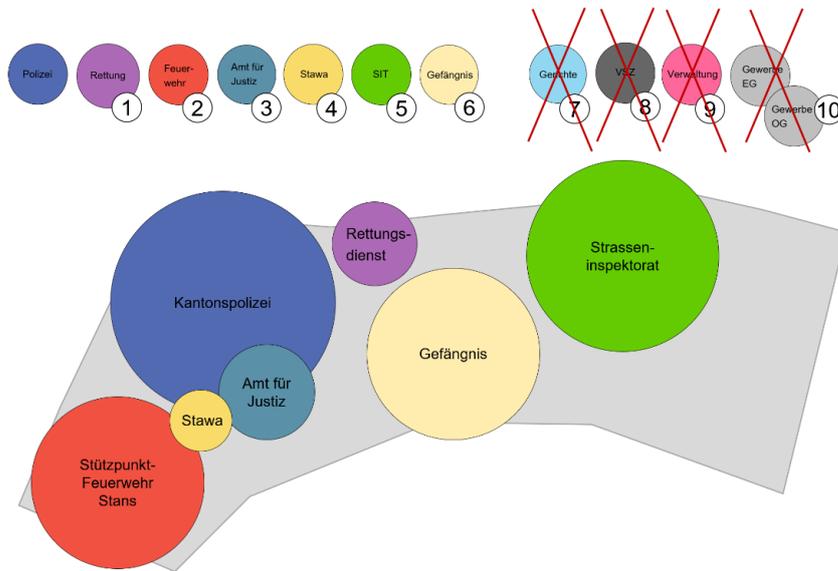
Luzern, 13.03.2023

Inhalt

1.	Ausgangslage	3
2.	Nächste Phase: Gestaltungsplan mit Richtprojekt sowie Überprüfung Auslagerung Verkehrssicherheitszentrum (VSZ).....	3
3.	Auslagerung Verkehrssicherheitszentrum.....	4
3.1.	Vorbereitung Auslagerung VSZ	4
3.2.	Erarbeitung Auslagerung VSZ	4
4.	Ablauf Gestaltungsplan mit Richtprojekt	4
4.1.	Vorbereitung Richtprojekt.....	4
4.2.	Erarbeitung Gutachten und Konzepte	5
4.3.	Erarbeitung Richtprojekt.....	7
4.4.	Produkt Richtprojekt und Konzepte.....	7
4.5.	Vorbereitung Gestaltungsplan	7
4.6.	Erarbeitung Gestaltungsplan	8
5.	Zeitschiene	8
6.	Abschätzung Kosten	9

1. Ausgangslage

Am 13. Juni 2022 entschied sich der Regierungsrat in seiner Klausur, aufgrund der Resultate der Vertiefung und den Erkenntnissen aus dem langjährigen Planungsprozess zum Areal Kreuzstrasse (mit Bedürfnisformulierung und Testplanung) für die Empfehlung, das Szenario 1 weiterzuverfolgen. Es umfasst die Nutzungen: Kantonspolizei, Rettungsdienst, Stützpunktfeuerwehr, Amt für Justiz, Staatsanwaltschaft, Gefängnis und Strasseninspektorat.



In diesem Szenario wird bewusst darauf verzichtet, die gesamte Erdgeschossfläche zu bebauen. Die strategische Freifläche gibt dem Kanton einen Spielraum, auf zukünftige Bedürfnisse einzugehen. Sei dies für Erweiterungen ansässiger Areal-Nutzungen, die Ansiedlung von weiteren/neuen Nutzungen, oder auch Flächen für den Verkehr u.ä.

Der Mehrwert des ausgewählten Szenarios zeichnet sich durch ein kompaktes und klar profiliertes Nutzungscluster eines zeitgemässen Sicherheitskompetenzzentrums aus. Durch die Anordnung aller Blaulicht- und Strafvollzugsorgane des Kanton Nidwalden, werden die Synergien optimal genutzt. Das bringt neben Flächensparnissen auch finanzielle Vorteile, da mit der effizienten und aufeinander abgestimmten Nutzungsanordnung die interoperablen Betriebsabläufe optimiert und damit Betriebskosten eingespart werden können.

2. Nächste Phase: Gestaltungsplan mit Richtprojekt sowie Überprüfung Auslagerung Verkehrssicherheitszentrum (VSZ)

Bei dem Entscheid für das Best-Case-Szenario nach Kapitel 1 wird das Verkehrssicherheitszentrum künftig nicht mehr an der Kreuzstrasse liegen und damit ausgelagert. In einer ersten groben Machbarkeitsprüfung wurden mögliche Areale ausgelotet. Die Auslagerungen ist nun in dieser Planungsphase konkret zu prüfen und die Machbarkeit nachzuweisen.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bedürfnisformulierung, Testplanung und Vertiefung wird in dieser nächsten Planungsphase die Grundlage für die weiterführende Arealentwicklung geschaffen. Dafür soll der planungsrechtliche Rahmen verbindlich dargelegt und gesichert werden. Dies geschieht mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes mit dem dazugehörigen Richtprojekt. Da sich die Bestellung, also die Definition und Umschreibung der Nutzungen, die auf dem Areal angesiedelt werden, seit

der Testplanung verändert haben, wird als Grundlage für den Gestaltungsplan ein Richtprojekt erarbeitet. Neben der Darstellung der Nutzungsanordnung, der funktionalen Wechselwirkung der Nutzungen und der baulichen Machbarkeit sind im Richtprojekt auch das Freiraum- und Erschliessungskonzept zu erarbeiten. Ebenso sollen dabei parallel zum Richtprojekt Gutachten zu den Themen Umwelt, Energie und Mobilität erarbeitet werden. Zur Erarbeitung dieses Dokumentes wurden im Vorfeld diverse Gespräche mit Ämtern (Amt für Mobilität, Amt für Raumentwicklung und den Ämtern aus der Landwirtschafts- und Umweltdirektion) sowie mit Fachexperten z.B. Energie, Lärm, Geologie u.a. geführt. Diese Koordinationsgespräche dienten dazu die Anforderungen und Erwartungen an den Gestaltungsplan mit Richtprojekt in Erfahrung zu bringen.

3. Auslagerung Verkehrssicherheitszentrum

Um den Szenario-Entscheid (Kapitel 1) zu unterstreichen wird die Auslagerung des VSZ für zwei Standorte geprüft. Dies umfasst im Groben folgende Schritte:

3.1. Vorbereitung Auslagerung VSZ

- Projektmanagement: Verfahrensablauf, Terminplan, Organigramm (Rollen und Aufgaben), Kosten, (Offerten), Kommunikation (Konzept, Beteiligte)
- Pflichtenheft für Fachplaner erstellen
- Grundlagenbeschaffung und -aufbereitung, Vorabklärungen mit Behörden
- Vernehmlassung Pflichtenheft
- Ausschreibung, Submission, Bewertung und Auswahl der Fachplaner
- Bildung Projektteam und Steuergremium
- Zusammenstellung Planerteam: Architektur, Verkehr, Bauökonomie. > Anfrage, Offerte, Vertrag

3.2. Erarbeitung Auslagerung VSZ

- Startveranstaltung mit Planerteam, Erläuterung Aufgabe, ev. Begehung
- Fragenbeantwortung jederzeit an Verfahrensbegleitung / Projektteam
- Erarbeitung Projektstudie durch Architektur, Verkehr, Bauökonomie
- Zwischenpräsentation mit Planern, Besprechung mit Projektteam und ev Begleitgremium, Koordination der Anträge
- Überarbeitung Projektstudie durch Architektur, Verkehr, Bauökonomie
- Schlusspräsentation mit Planern, Projektteam und ev. Begleitgremium, Besprechung mit Projektteam und ev. Begleitgremium
- Abgabe der Projektstudie (Abschlussdokumentation)
- Präsentation Regierungsrat, Genehmigung Projektstudie
- Kommunikation

4. Ablauf Gestaltungsplan mit Richtprojekt

4.1. Vorbereitung Richtprojekt

Die Vorbereitung dient dazu, den Prozess der Richtprojekterarbeitung zu erarbeiten, die Rahmenbedingungen zu definieren und alle Beteiligten in ihren Rollen im Projekt zu involvieren.

- Evaluation und Definition Verfahrensbegleitung
- Projektmanagement: Verfahrensablauf, Terminplan, Organigramm (Rollen und Aufgaben), Kosten, (Offerten, Gesamtbudget), Kommunikation (Konzept, Beteiligte)
- Ausschreibung Richtprojekt, Submission, Bewertung und Auswahl
- Bildung Projektteam und Steuergremium
- Zusammenstellung Planerteam: Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehr, Energie, Brandschutz. > Anfrage, Offerte, Vertrag
- Zusammenstellung Begleitgremium: Auswahl der Fach- oder Sachspezialisten (ev. Nutzende) zur Ergänzung des Projektteams
- Auswahl von Fachexperten zur Erarbeitung von Gutachten. > Anfrage. Offerte. Vertrag
- Grundlagenbeschaffung und -aufbereitung, Vorabklärungen mit Behörden
- Ev. Arbeitssitzung mit Nutzenden und Akteuren
- Erarbeitung Pflichtenheft inkl. Beilagen, Besprechung mit Projektteam zur Genehmigung / Präsentation Pflichtenheft durch Regierungsrat
- Festlegung Kommunikationsprinzipien und Verantwortung, Kommunikationskonzept
- Information über Prozess

4.2. Erarbeitung Gutachten und Konzepte

Die Erarbeitung von Fachgutachten und Fachkonzepten wird mit der Erarbeitung des Richtprojektes koordiniert. Mit der koordinierten Arbeit wird sichergestellt, dass die Erkenntnisse der fachlichen Betrachtungen eine solide Grundlage für die Erarbeitung eines konzisen und durchdachten Richtprojekts führen.

- Besprechung mit Fachexperten
- Entwurf Gutachten und Konzepte zu Umwelt, Energie, Mobilität u.a.
- Zwischenbesprechung / Abgleich mit der Erarbeitung Richtprojekt
- Finalisierung Gutachten und Konzept im Zusammenhang mit Richtprojekt

Wie im Kapitel 2 bereits erwähnt, wurden im Vorfeld alle relevanten kantonalen Stellen abgeholt, um die Anforderungen und Erwartungen an den Gestaltungsplan bezüglich Gutachten und Fachkonzepten in Erfahrung zu bringen. Mit den Fachexperten zu den Themen Verkehr, Lärm, Geologie, Energie, Brandschutz und Umweltverträglichkeitsprüfung wurden Gespräche geführt, um den Umfang und die Kosten für die Gutachten / Konzepte abzuschätzen.

Zwingend für den Gestaltungsplan sind folgende Gutachten / Konzepte:

- Verkehrsgutachten
- Mobilitätskonzept
- Lärmschutzgutachten
- Geologisches, hydrologisches und geotechnisches Gutachten
- Energiekonzept
- Gutachten zur Hochhausstrategie
- Nachhaltigkeitsbericht

Die Themen Gewässer, Oberflächengewässer, Brandschutz sind nicht in separaten Gutachten, jedoch ebenfalls zwingend im Richtprojekt / Gestaltungsplan zu behandeln.

Ein Umweltbericht ist nicht zwingend, wird aber empfohlen, da mit diesem alle relevanten Themen eines Gestaltungsplan vereint abgehandelt werden können.

Nachfolgend werden die Gutachten und Konzept genauer erläutert:

- **Verkehrsgutachten:** innerhalb des Richtprojektes ist vom Verkehrsplaner aufzuzeigen, wie das Areal erschlossen wird, welche Verkehrsknoten betroffen sind und wieviel Verkehr diese Knoten aufnehmen können, ebenfalls ist die Anzahl Parkplätze zu bestimmen.
- **Mobilitätskonzept:** innerhalb des Richtprojektes ist vom Verkehrsplaner aufzuzeigen, wie der Verkehr von MIV, ÖV und LV funktioniert.
- **Lärmschutzgutachten:** In einem ersten Schritt wird ein Bericht Lärmschutz als Planungshilfe für das Richtprojekt erstellt, dazu gehören Abklärungen mit den Behörden bezüglich Strassenverkehrsdaten, Abklärungen zu Lärmimmissionen von Nachbarn und auf dem Areal selbst. Daraus werden die Anforderungen gemäss LSV (Lärmschutzverordnung) festgelegt und die massgebende Lärmbelastung berechnet. Der zweite Schritt umfasst die Unterstützung und Beratung der Architekten während der Bearbeitungsphase des Richtprojektes im Bezug auf lärmtechnische Aspekte. Sowie eine schriftlich, lärmtechnische Grobbeurteilung des Projektes.
- **Geologisches, hydrogeologisches und geotechnisches Gutachten:** Auf der Grundlage von bestehenden Sondierungen / Gutachten von Nachbargrundstücken können für das Richtprojekt Rahmenbedingungen formuliert werden. Um vertiefte Aussagen zu machen oder Annahmen zu verifizieren, können während des Richtprojektes Sondierungen durch Bagger-schlitzte und/oder Rammsondierungen durchgeführt werden.
- **Gewässer:** kein Gutachten erforderlich. Die Gewässerraumlinien sowie Gewässerraumabstandlinie sind einzuhalten (siehe dazu Programm Testplanung und Synthesebericht).
- **Oberflächenwasser:** Dieses Thema gilt es innerhalb des Richtprojektes zu beachten
- **Energiekonzept:** Ausgangslage: Der Kanton soll eine Vorbildfunktion übernehmen bezüglich Energie und Nachhaltigkeit. Mittels eines Energiekonzeptes soll dies gefestigt werden. Dies beinhaltet im Wesentlichen ökologische Aspekte zur Planung und Bau des Areals. Natürlich werden auch die ökonomischen Aspekte und Komfortansprüche berücksichtigt. Folgende Themen sind Teil des Energiekonzeptes: 1. Gebäudesubstanz: Mit möglichst minimalem Einsatz von Primärenergie sollen die geforderten Komfortansprüche der Nutzenden erreicht werden. Stichworte dazu: Standortwahl, Ausrichtung und Form der Gebäude aber auch Wärmedämmung, Beschattung etc. 2. Energieversorgung: Es werden Themen wie Stromproduktion (ZEV), Nutzung von Umweltwärme, Einbindung von thermischen Netzen und dergleichen beleuchtet. 3. Energieumwandlung, -speicherung und -verteilung: Energie muss optimal umgewandelt, gespeichert und verteilt werden. 4. Das Zusammenwirken von Energieerzeugung, Energiespeicherung und Mobilität wird untersucht und mit einbezogen.
- **Hochhausstrategie:** aus verschiedenen Perspektiven ist der Nachweis der Eingliederung der Bebauung im räumlich- landschaftlichen Kontext zu erbringen. Vorzugsweise mit einem digitalen 3D Modell.
- **Brandschutz:** es braucht kein Gutachten, jedoch einen Experten, der das Richtprojekt begleitet. Im Umweltbericht / Planungsbericht wird festgehalten, welche Anforderungen die Planer zum Brandschutz festlegen. Die Feuerwehruzufahrten werden nachgewiesen.
- **Nachhaltigkeitsbericht:** Die Themen zur Nachhaltigkeit werden innerhalb des Umweltberichtes oder des Planungsberichtes nach Art. 47 abgehandelt.
- Nach heutigem Wissenstand sind keine Gutachten für folgende Themen zu erarbeiten: Störfall, Hochspannungsleitung, Naturgefahren, Hochwasserschutz, Altlasten, Flugplatz.
- **Umweltverträglichkeitsprüfung:** nach Abklärungen mit den Ämtern wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Innerhalb der Testplanung wurde von rund 340 Parkplätzen ausgegangen. Mit dem favorisierten

Nutzungsszenario aus der Vertiefung werden im Vergleich zum Testplanungsverfahren künftig weniger Nutzungen auf dem Areal angesiedelt. Damit werden weniger Parkplätze benötigt. (Richtwert UVP liegt bei > 500 PP).

Für ein koordiniertes Vorgehen zur Erstellung aller Gutachten und der strukturierten Darstellung aller Themen wird jedoch empfohlen, einen **Umweltbericht** zu erstellen. Als Alternative zum Umweltbericht können alle Umwelt- und Nachhaltigkeitsthemen innerhalb des Planungsberichtes nach Art. 47 abgehandelt werden.

4.3. Erarbeitung Richtprojekt

Die begleitete Erarbeitung des Richtprojektes erfolgt auf den Erkenntnissen des bisherigen Planungsprozesses der Arealentwicklung Kreuzstrasse, dem definitiven Entscheid zum Nutzungsszenario, sowie den Fachgutachten und Konzepten zu Umwelt, Energie und Mobilität u.a. Das Richtprojekt bildet die Basis für den Gestaltungsplan und auch für die darauffolgenden Projektplanungsverfahren (Architekturwettbewerbe) zu den etappierten Umsetzungen auf den einzelnen Baufeldern.

- Startveranstaltung mit Planerteam, Erläuterung Aufgabe, ev. Begehung
- Fragenbeantwortung jederzeit an Verfahrensbegleitung / Projektteam
- Werkstattgespräch mit Planern und Verfahrensbegleitung
- Zwischenpräsentation mit Planern, Projektteam und Begleitgremium, Besprechung mit Projektteam und Begleitgremium, Koordination der Anträge
- Zwischenpräsentation Richtprojekt Regierungsrat (Klausur, Strategienachmittag)
- Schlusspräsentation mit Planern, Projektteam und ev. Begleitgremium, Besprechung mit Projektteam und ev. Begleitgremium
- Abgabe des Richtprojektes (Abschlussdokumentation) mit allen Gutachten und Konzepten
- Präsentation Regierungsrat, Genehmigung Richtprojekt
- Kommunikation

4.4. Produkt Richtprojekt und Konzepte

Das Richtprojekt behandelt die nutzungskonzeptionellen, baulichen, freiräumlichen sowie verkehrstechnischen Themen. Es bildet im Massstab von 1:200 die Bedürfnisse der Nutzer und die sich daraus ergebenden räumlichen Dimensionen und funktionalen Zusammenhängen ab. Neben der Etappierung, definiert das Projekt potentielle Baufelder und beinhaltet Aussagen zur Gestaltung der Aussen- und Freiräume. Zudem wird darin die Erschliessung des Areal aufgezeigt. Dem Richtprojekt dienen die vorab erarbeiteten Gutachten / Konzepte als Grundlage. Diese werden mit dem Richtprojekt überprüft, weiterbearbeitet und umgesetzt. Mit dem Richtprojekt werden die Grundlagen für die nachfolgenden konkreten Bauvorhaben und der damit verbundenen konkreten und detaillierten Bestellungen geschaffen.

4.5. Vorbereitung Gestaltungsplan

Die Vorbereitung dient dazu, die Projektorganisation des Gestaltungsplan zu erarbeiten, das Planungsteam zu konstituieren, sowie den Ablauf mit den drei Gemeinden Stans, Buochs und Oberdorf zu koordinieren.

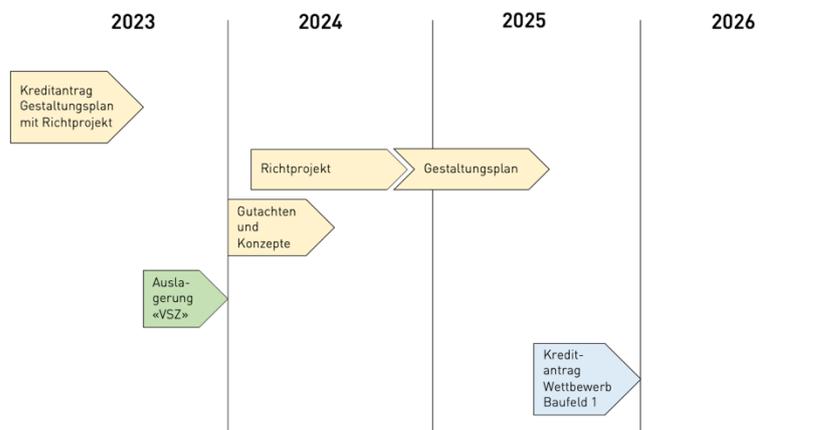
- Projektorganisation: Verfahrensablauf mit Aufgabenklärung und Leistungsbeschreibung, Terminplan, Organigramm, Kostenschätzung, Gesamtbudget Offerte, Kommunikation (Beteiligte, Einbezug).
- Sitzung mit Bauämtern und Verantwortlichen, um zu klären, welche der drei Gemeinden die Federführung für den Prozess des Gestaltungsplanes übernimmt.
- Bildung Projektteam und Steuergremium
- Zusammenstellung Planerteam: Raumplaner, Architektur, ev. Landschaftsarchitektur, Verkehr. Nach Bedarf weitere Fachplaner zu Naturgefahren, Hydrologie, Lärm, Brandschutz etc. > Anfrage, Offerte, Vertrag

4.6. Erarbeitung Gestaltungsplan

Mit der Erarbeitung des Gestaltungsplanes wird ein verbindliches Planungsinstrument für das Areal Kreuzstrasse geschaffen, das als Grundlagen für alle weiteren Planungsschritte dient.

- Startsituation mit Planerteam
- Ausarbeitung Entwurf Gestaltungsplan mit Plänen, Bericht usw.
- Besprechung Entwurf mit Projektteam
- Variante 1: Präsentation Regierungsrat, Präsentation Gestaltungsplan BUL, SJS, FIKO
- Überarbeitung Gestaltungsplan mit Plänen, Bericht usw.
- Eingabe an Gemeinde, Prüfung durch Bauamt
- Kenntnisnahme im Gemeinderat, Überweisung zur Vorprüfung an Kanton
- Vorprüfung Kanton (Baudirektion inkl. Vernehmlassung Ämter und Fachstellen)
- Variante 2: Präsentation Regierungsrat, Präsentation Gestaltungsplan BUL, SJS, FIKO
- Sichten und Eingangskontrolle Vorprüfungsbericht Gemeinde / Bauamt
- Überarbeitung Gestaltungsplan mit Plänen, Bericht usw.
- Verabschiedung zur öffentlichen Auflage durch Gemeinderat / Bauamt
- Öffentliche Auflage / Bekanntmachung durch Gemeinderat / Bauamt
- Einspracheverhandlungen durch Gemeinderat / Bauamt
- Entscheid Gemeinderat über Gestaltungsplan und nicht gütlich erledigte Einsprachen
- Genehmigung und Beschwerdebehandlung Kanton (Baudirektion inkl. Vernehmlassung Ämter und Fachstellen)

5. Zeitschiene



6. Abschätzung Kosten

LEISTUNG	KOSTEN (CHF)
Auslagerung Verkehrssicherheitszentrum	
Prüfung von zwei potentiellen Standorten zur Auslagerung VSZ	
- Verfahrensbegleitung	25'000.00
- Architektur	50'000.00
- Verkehr	30'000.00
- Bauökonomie	20'000.00
Nebenkosten	10'000.00
Reserve	20'000.00
Verfahrensbegleitung Gestaltungsplan mit Richtprojekt	
Inhalt (grob)	255'000.00 (Bisher ca. 85'000.00 pro Jahr für Begleitung)
- Koordination Behörden und Fachplaner (Richtprojekt, Gestaltungsplan, Gutachten, Modell)	
- Ausschreibung Planer und Erarbeitung Pflichtenheft für Richtprojekt	
- Begleitung Richtprojekt	
- Erarbeitung Aufgabenstellung für Gestaltungsplan	
- Begleitung Gestaltungsplan	
Richtprojekt	
Inhalt (grob)	180'000.00
- Grundrisse: Untergeschoss, Erdgeschoss mit Umgebung, Normalgeschoss und Dach-/Attikageschoss	
- Schnitte mit bestehendem und projektiertem Terrainverlauf	
- Fassade mit bestehendem und projektiertem Terrainverlauf	
- Plankopf, Legende, Unterschriften	
Gestaltungsplan	
Inhalt (grob)	80'000.00
- Sonderbauvorschriften	
- Verbindlicher Situationsplan	
- Verbindliche Schemaschnitte	
- Nachweise und Konzepte	
- Richtprojekt (hinweisend)	
- Planungsbericht Art. 47 (hinweisend)	
- Berechnungen (hinweisend)	
- Visuelle Hilfsmittel (Modell, Visualisierungen)	
Gutachten und Konzepte	
- Umweltbericht (Koordination Gutachten) / Planungsbericht 47	75'000.00
- Verkehrsgutachten	60'000.00
- Erschliessungs- und Mobilitätskonzept	30'000.00
- Lärmschutzgutachten (inkl. Begleitung Richtprojekt)	20'000.00
- Geologisches, hydrologisches und geotechnisches Gutachten	30'000.00

- Energiekonzept (inkl. Begleitung Richtprojekt)	20'000.00
- Hochhausstrategie	10'000.00
- Brandschutzkonzept (inkl. Begleitung Richtprojekt)	10'000.00
- Nachhaltigkeitsbericht	10'000.00
- Ver- und Entsorgung (Wasserversorgungskonzept inkl. Brandschutz, Entwässerungskonzept, Entsorgungsstellen, Schmutz- und Regenwasser)	10'000.00
Modell 1:500 (Grundmodell vorhanden) für Richtprojekt / Gestaltungsplan	8'000.00
Digitales interaktives 3D Modell	10'000.00
Kommunikation (Website, Erklärvideo)	50'000.00
Ausgaben Präsentationen	10'000.00
Reproduktion Pläne, Herstellung von Dokumentationen	5'000.00
Reserve ~ 8 %	70'000.00
Total	1'098'000.00
MwSt.	84'546.00
Total inkl. MwSt.	1'182'546.00