

Büro für Bauökonom!e



Hochbauamt Kanton Nidwalden, Breithaus, 6371 Stans
Areal Kreuzstrasse, Stans

Standortanalyse / Machbarkeitsstudie



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Auftrag / Zielsetzung	3
1.3 Perimeter	4
1.4 Dokumente und Grundlagen	5
2 Gesetzliche Grundlagen	6
2.1 Bauzonen	6
2.1.1. Zone für öffentliche Zwecke	7
2.1.2. Gewässerraumzone	8
2.1.3. Gefahrenzone	8
2.1.4. Lärmempfindlichkeitsstufen	8
2.1.5. Grundmasse	8
3 Machbarkeit Areal	9
3.1 Baufelder und Etappierung	9
3.2 Bebaubare Räume	9
3.3 Arealerschliessung	10
3.3.1. Motorisierter Individualverkehr	10
3.3.2. Öffentlicher Nahverkehr	10
3.3.3. Langsamverkehr	10
3.3.4. Innere Erschliessung	10
3.4 Parkierungsanlagen	11
3.5 Freiräume und Gebäudeabstände	11
3.6 Mögliche Höhen der Bauten pro Baufeld	11
3.6.1. Hochhausszenario	11
3.6.2. Regelbauweise	11
4 Baufeld 1: Verwaltungsgebäude	12
4.1 Situation	12
4.2 Schemaschnitt	13
4.3 Sinnvoller Gebäuderaster Verwaltungsbau	14
4.4 Flächen Arbeitsplätze	15
4.5 Anzahl Arbeitsplätze	16
4.6 Anzahl Parkplätze	17
5 Baufeld 2	18
5.1 Situation	18
6 Anhang	19



1 Grundlagen

1.1 Ausgangslage

Mit Einführung des NFA per 1. Januar 2008 gingen die Autobahnen und Werkhöfe entschädigungslos in das Eigentum des Bundes über. Der bisher gemischt geführte Werkhof Stans wird für den Betrieb der Nationalstrasse nicht mehr benötigt. Dadurch wurden Flächen für anderweitige Nutzungen frei. In diesem Zusammenhang bietet sich die Chance, das Potential des Areals mit einer Machbarkeitsstudie zu prüfen, weiter zu entwickeln und wenn möglich für neu hinzukommende Nutzungen zu erweitern.

Der Kanton Nidwalden beabsichtigt, ein neues Verwaltungsgebäude zu erstellen. Als möglicher Standort bietet sich ein Teil am südlichen Rand der Parzelle Nr. 723 an. Er ist schon jetzt bebaubar und kann für eine kurzfristige Planung vorgesehen werden.

Die betroffene Parzelle Nr. 723 liegt zum grössten Teil im Gemeindegebiet von Stans. Die Gemeinde wurde deshalb als erstes über die Situation informiert und um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist im Anhang beigefügt. Die Flächen der beiden Gemeinden Buochs und Oberdorf sind nicht prioritär von einer Planung betroffen. Sie sollen nun deshalb mit diesem Schritt der Machbarkeitsstudie über den Stand der Dinge orientiert und an der endgültigen Fassung beteiligt werden.

1.2 Auftrag / Zielsetzung

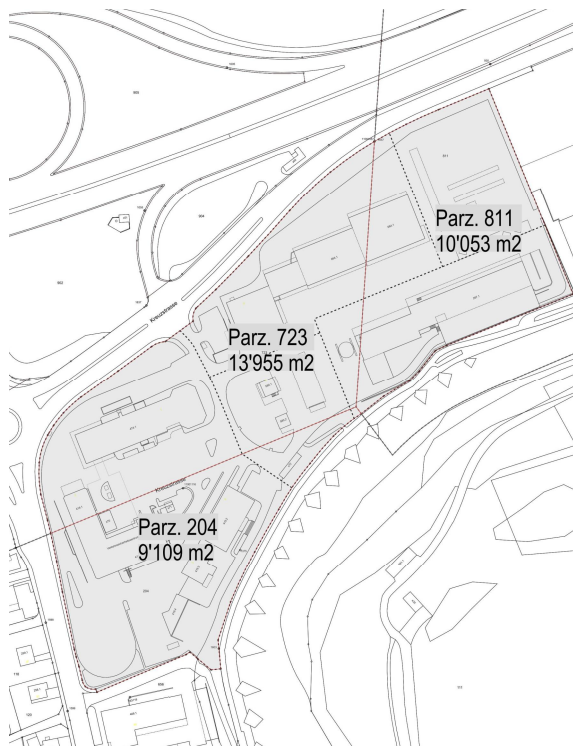
Die Büro für Bauökonomie AG ist vom Kanton Nidwalden beauftragt, eine Standortanalyse durchzuführen, die Machbarkeit auf dem Areal zu überprüfen und die Rahmenbedingungen für einen Architekturwettbewerb zum Verwaltungsgebäude zu formulieren. Zu prüfen ist die grösstmögliche Ausnutzung, welche im Kontext mit der bestehenden Gebäudestruktur möglich ist und hierfür die Investitionskosten abzuschätzen.



Areal Kreuzstrasse Stans, Hochbauamt Kanton Nidwalden, Breithaus, 6371 Stans
Standortanalyse

1.3 Perimeter

Das gesamte Areal Kreuzstrasse befindet sich seit 2010 im Besitz des Kantons Nidwalden. Es liegt gemeindeübergreifend zu Teilen in Stans (Parzelle Nr. 723), Buochs (Parzelle Nr. 811) und Oberdorf (Parzelle Nr. 204), wobei der grösste Teil zur Gemeinde Stans gehört.



Beschreibung

Werkhof

Betroffene Parzellen

Nr. 723 (Gemeinde Stans, 13'955 m2)
Nr. 811 (Gemeinde Buochs, 10'053 m2)
Nr. 204 (Gemeinde Oberdorf, 9'109 m2)

Fläche Perimeter

ca. 33 120 m2

Eigentümerin der Parzellen

Kanton Nidwalden, 6371 Stans, Baudirektion

Übersicht Gebäude

664.1: Werkhof auf Parz. 723 (und 811)
287.1: Einstell- / Lagerhalle auf Parz. 811 (und 723)
580.1 und 580.2: Garage auf Parz. 723
474.1: Werkhofgebäude auf Parz. 723
419.1: Verwaltungsgeb auf Parz. 204 (und 723)
419.1 / 2 / 3: Gebäude auf Parz. 204



Areal Kreuzstrasse Stans, Hochbauamt Kanton Nidwalden, Breithaus, 6371 Stans
Standortanalyse

1.4 Dokumente und Grundlagen

Folgende Dokumente und Gesetzesgrundlagen werden zur Erarbeitung dieser Machbarkeitsstudie herangezogen bzw. zu Grunde gelegt:

Gesetze / Verordnungen des Kantons Nidwalden

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) des Kantons Nidwalden vom 24. April 1988, Stand 1. Juni 2010
- Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung) des Kantons Nidwalden vom 3. Juli 1996, Stand 1. Juni 2010

Gesetze und Planungsgrundlagen der Gemeinde Stans

- Bau- und Zonenreglement Stans vom 14. Juni 2005
- Bau- und Zonenreglement Oberdorf vom 29. November 2006
- Bau- und Zonenreglement Buochs vom 28. Juni 2007

Abklärungen

- Stellungnahme der Gemeinde Stans vom 10. Oktober 2011 (siehe Anhang)

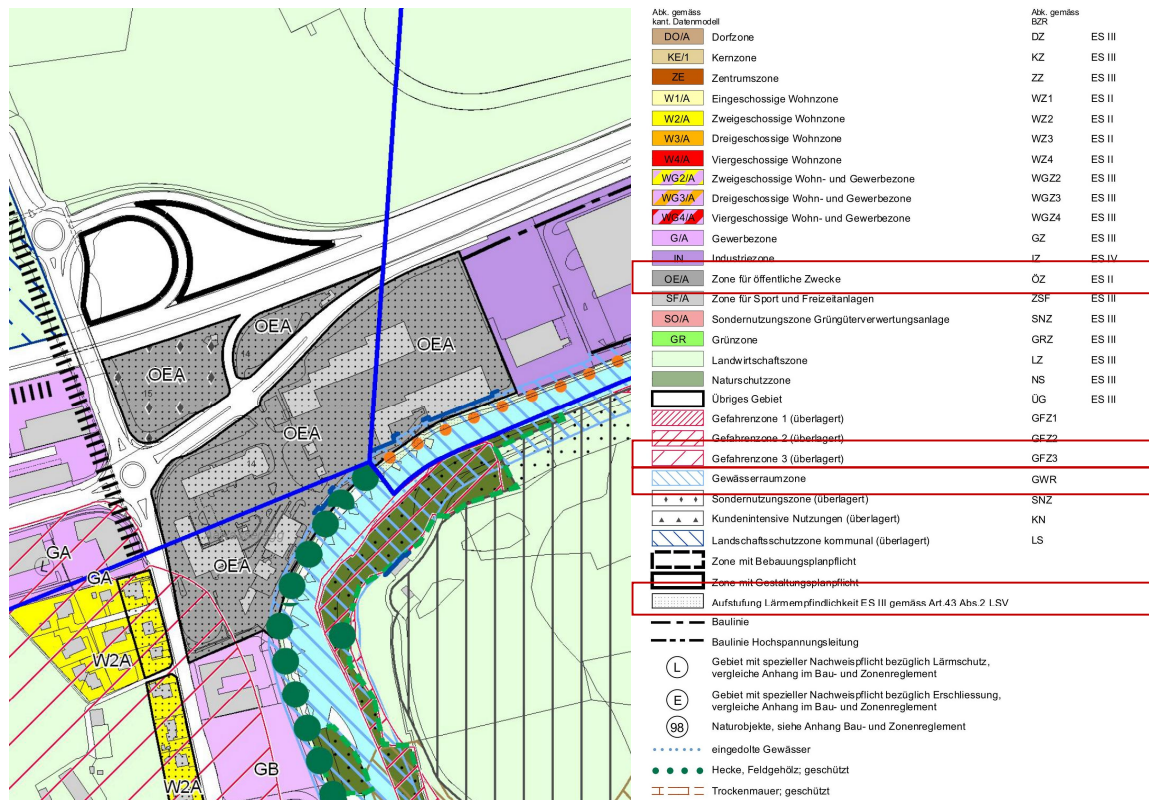


Areal Kreuzstrasse Stans, Hochbauamt Kanton Nidwalden, Breithaus, 6371 Stans
Standortanalyse

2 Gesetzliche Grundlagen

2.1 Bauzonen

Das Areal liegt gemeindeübergreifend zu Teilen in Stans, Buochs und Oberdorf und ist mit der „Zone für öffentliche Zwecke“ sowie teilweise mit der überlagerten „Gefahrenzone 3“ und „Gewässerraumzone“ festgelegt.



Quelle: www.lis-nw.ch



Areal Kreuzstrasse Stans, Hochbauamt Kanton Nidwalden, Breithaus, 6371 Stans
Standortanalyse

Der übergreifende Zonenplan (bereitgestellt von LIS Nidwalden) definiert für die Parzellen Nr. 723 (Stans), Nr. 204 (Oberdorf) und Nr. 811 (Buochs) Folgendes:

2.1.1. Zone für öffentliche Zwecke

Parzelle Nr. 723

Bau- und Zonenreglement Stans

Art. 18, Zone für öffentliche Zwecke

In der öffentlichen Zone (ÖZ) sind Bauten und Anlagen laut Anhang 5 einschliesslich der notwendigen Infrastruktur erlaubt.

Anhang 5: Öffentliche Zonen

14. Kantonales Verwaltungszentrum Kreuzstrasse

Parzelle Nr. 811

Bau- und Zonenreglement Buochs

Art. 14, Zone für öffentliche Zwecke

1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für die dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein vorausschbares Bedürfnis besteht.

2 In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten erstellt werden, ausser sie dienen in erster Linie dem öffentlichen Interesse.

Anhang 2: Nutzung der Zonen

(keine Beschreibung der Nutzung)

Parzelle Nr. 204

Bau- und Zonenreglement Oberdorf

Art. 14, Zone für öffentliche Zwecke

1 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.

2 Die Nutzweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 2 zu diesem Reglement festgelegt.

Anhang 2: Nutzung der Zone für öffentliche Zwecke

Kreuzstrasse: Anteil Motorfahrzeugkontrolle, Polizei- und Autobahnstützpunkt, Untersuchungs- und Strafgefängnis



2.1.2. Gewässerraumzone

Nach Zonenplan und –reglement sind die Bestimmungen zur Gewässerraumzone zu beachten gemäss:

BZR Stans, Art. 36, Gewässerraumzone (überlagert), insb. Punkt 6

BZR Buochs, Art. 39, Gewässerraumzone (GWR, überlagert), insb. Punkt 7

BZR Oberdorf, Art. 15m, Gewässerraumzone (GWZ), insb. Punkt 8

(...) 2 Innerhalb der Gewässerraumzone ist eine gewässergerechte Ufervegetation zu erhalten und nach Möglichkeit zu fördern. (...)

(...) 4 Die Errichtung von Bauten (inkl. Kleinbauten) und Anlagen ist nicht zulässig. (...)

(...) 6 Innerhalb der Gewässerraumzone sind Verkehrserschliessungen sowie Fuss- und Radwege gestattet, sofern sie im Verkehrsrichtplan und/ oder Fusswegplan dargestellt sind.

7 Von der Zonengrenze ist für sämtliche Bauten und Anlagen ein Abstand von 3m einzuhalten. (...) Tiefbauten und Anlagen welche den Zugang für Unterhalt, Intervention sowie den Hochwasserschutz nicht behindern sind zulässig. (...)

2.1.3. Gefahrenzone

Zu beachten sind die Bestimmungen zur Gefahrenzone gemäss:

BZR Oberdorf, Art. 15I, Gefahrenzone 3 (Hinweisbereich) GFZ 3

1 Die Gefahrenzone 3 bezeichnet die Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen mit verschiedenen Gefährdungen als Hinweis. Der Schutz des eigenen Gebäudes liegt in der Eigenverantwortung. (...)

2.1.4. Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan für das gesamte Areal mit „Aufstufung Lärmempfindlichkeit ES III gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV“ angegeben.

2.1.5. Grundmasse

Die Grundmasse gemäss Bauzone legen in den drei Bau- und Zonenordnungen keine Bedingungen fest zu:

- Ausnützungsziffer
- Vollgeschoss
- Anteilsziffer
- Baumassenziffer
- Grünflächenziffer
- Firsthöhe
- Gebäudehöhe



3 Machbarkeit Areal

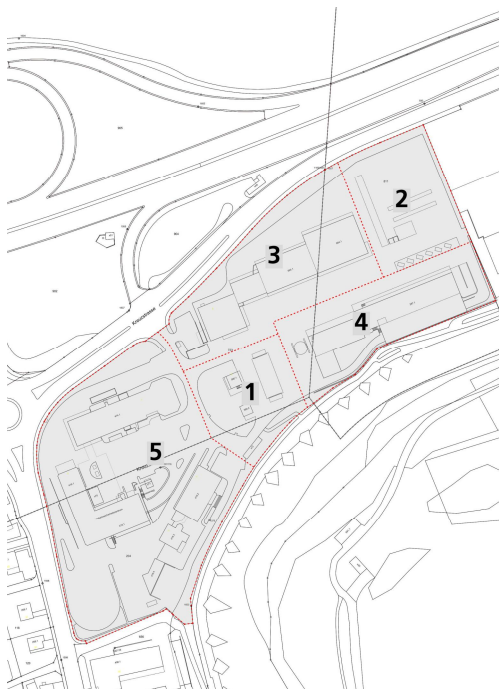
3.1 Baufelder und Etappierung

Das Areal wird in Zukunft für kantonale Bedürfnisse zur Verfügung stehen und damit die Nutzung der Öffentlichen Zone erfüllen. Unter dieser Voraussetzung kann davon ausgegangen werden, der Bedarf durch die Regelbauweise abgedeckt werden kann.

Für die Machbarkeitsstudie wird das Areal in fünf Baufelder eingeteilt, wobei die Baufelder 1 und 2 zum heutigen Zeitpunkt unüberbaut sind, jedoch baureif und somit kurzfristig zur Disposition und Diskussion stehen.

Die Gebäude auf den Baufeldern 3 und 4 sind zurzeit zu 100% genutzt und die Bausubstanz der Gebäude ist in einem guten Zustand. Diese sollen mittelfristig im Rahmen einer neuen Gesamtplanung des Areals analysiert werden.

Das Baufeld 5 im Westen ist in seiner Nutzung und Baustruktur langfristig angelegt und wird als letzter Teil des Areals für eine Neuplanung einbezogen.



Baufeld 1: 3 180 m²

Baufeld 2: 3 960 m²

Baufeld 3: 6 940 m²

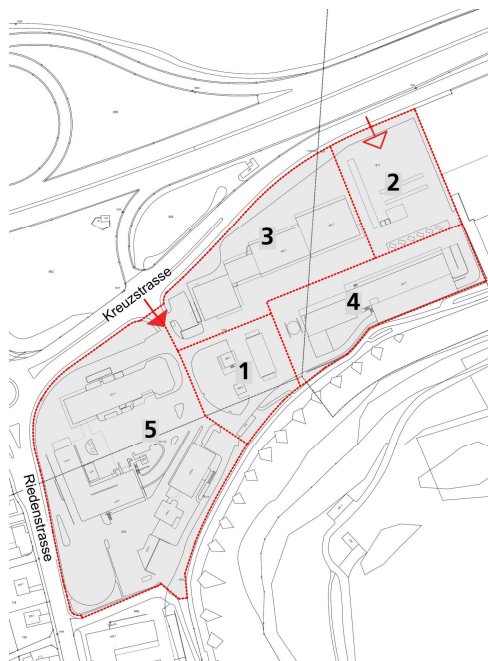
Baufeld 4: 5 040 m²

Baufeld 5: 14 000 m²

3.2 Bebaubare Räume

Die Begrenzung eines Baufelds wird als Planungsperimeter verstanden, auf dem im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben die Positionierung des Gebäudes möglich ist.

3.3 Arealerschliessung



3.3.1. Motorisierter Individualverkehr

Die äussere Erschliessung des Areals mit motorisiertem Individualverkehr erfolgt von Norden über die Kreuzstrasse. Dort ist genügend Kapazität für das anfallende Verkehrsaufkommen und eine Möglichkeit für Linksabbieger gegeben. Eine Anbindung im Westen besteht temporär über die Riedenstrasse.

3.3.2. Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung des Areals an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Postautolinie 311. Von der Haltestelle Kreuzstrasse (in der Buochserstrasse) verkehrt die Linie 311 im 20- 30- Minutentakt in Richtung Stans Bahnhof/ Länderpark und ebenfalls im 20- 30- Minutentakt in die Gegenrichtung nach Buochs / Beckenried/ Emmetten/ Seelisberg. Die Entfernung des Areals zur Haltestelle Kreuzstrasse beträgt 150m im Westen bis zu 400 m im Osten des Areals.

3.3.3. Langsamverkehr

Das Areal ist grösstenteils durch Trottoirs und Radstreifen entlang der Hauptverkehrsachsen (Kreuzstrasse und Riedenstrasse) erschlossen, separate Radwege befinden sich entlang der Engelberger Aa. Zugänge zu den Baufeldern für Fussgänger können an verschiedenen Stellen möglich sein, z.B. ab Dammweg, Riedenstrasse oder Buochserstrasse. Diese müssten aber im Rahmen der einzelnen Projekte genauer geplant und im Sinne der Kontrollmöglichkeiten und Sicherheit geprüft werden.

3.3.4. Innere Erschliessung

Die innere Erschliessung des Areals ist ausgehend vom Hauptzugang an der Kreuzstrasse angelegt. Von dort sind mit einer Strasse in Richtung Osten sowie einer Strasse in Richtung Südwesten die Bereiche des Areals komplett erschlossen. Aufgrund der lang angelegten Etappierung ist vorgesehen, die aktuelle Erschliessung zu erhalten. Alle Baufelder 1- 5 sind schon zum heutigen Zeitpunkt baureif erschlossen.



3.4 Parkierungsanlagen

Aufgrund der vorgesehenen Etappierung und unabhängigen Nutzung der Baufelder sind separate unterirdische Parkierungsmöglichkeiten vorgesehen, die sich nach den jeweiligen Perimetergrenzen richten. Die oberirdischen Parkplätze können Baufeld- übergreifend möglich sein, der Bedarfsnachweis für die einzelnen Baufelder muss allerdings vorliegen und die Gesamtbilanz über das Areal zu jeder Zeit eingehalten sein.

3.5 Freiräume und Gebäudeabstände

Es werden innerhalb der fünf Baufelder keine Bereiche als Freiflächen oder Grünräume gekennzeichnet.

Einerseits geben die vorgeschlagenen Baufelder und Erschliessung sowie die Etappierung und bestehenden Gebäude eine Struktur vor, auf deren Grundlage bei der weiteren Planung angemessene Freiräume entstehen. Andererseits kann durch die Beplanung mithilfe von Architekturwettbewerben eine qualitativ hochwertige Bebauung mit genügend attraktiven Freiräumen gewährleistet werden.

3.6 Mögliche Höhen der Bauten pro Baufeld

3.6.1. Hochhauszenario

Für die Öffentliche Zone sind in den Bau- und Zonenreglementen keine Bedingungen zu Ausnutzungsziffer, Vollgeschoss, Anteilsziffer, Baumassenziffer, Grünflächenziffer, Firsthöhe und Gebäudehöhe festgelegt. In der Öffentlichen Zone wäre also auch ein Szenario mit einer Hochhaus-Überbauung möglich. Dafür wäre aber ein gesondertes Zonenplanungsverfahren nötig, das der Genehmigung durch die drei Gemeinden Stans, Buochs und Oberdorf bedarf.

Das Baugesetz des Kantons Nidwalden definiert den Begriff Hochhaus nicht. Damit gilt die Definition nach den kantonalen Gebäudeversicherungen „Brandschutzarbeitshilfe Hochhäuser“:

2.1 (...) Bauten, (...) deren oberstes Geschoss mehr als 22m über dem der Feuerwehr dienenden angrenzenden Terrain liegt bzw. mehr als 25m Traufhöhe aufweist.

3.6.2. Regelbauweise

Die Kote Fertigboden des obersten Geschosses soll nicht über die Grenze von 22m über hinausgehen. Mit der Festlegung dieser Maximalhöhe bleibt die Bebauung des Areals unter der Hochhausgrenze und damit im Rahmen der Regelbauweise. Attikageschosse und Untergeschosse sind im Rahmen des Baugesetzes möglich.



Areal Kreuzstrasse Stans, Hochbauamt Kanton Nidwalden, Breithaus, 6371 Stans
Standortanalyse

4 Baufeld 1: Verwaltungsgebäude

4.1 Situation

Der Neubau für das Verwaltungsgebäude wird auf dem Baufeld 1 vorgesehen.

Der rot schraffierte Bereich markiert den Perimeter, welcher oberirdisch für einen sechsgeschossigen Neubau zur Verfügung steht. Unterirdische Geschosse für die Einstellhalle sowie oberirdische Parkplätze sollen auf dem gesamten Baufeld (hellrosa Fläche) möglich sein.

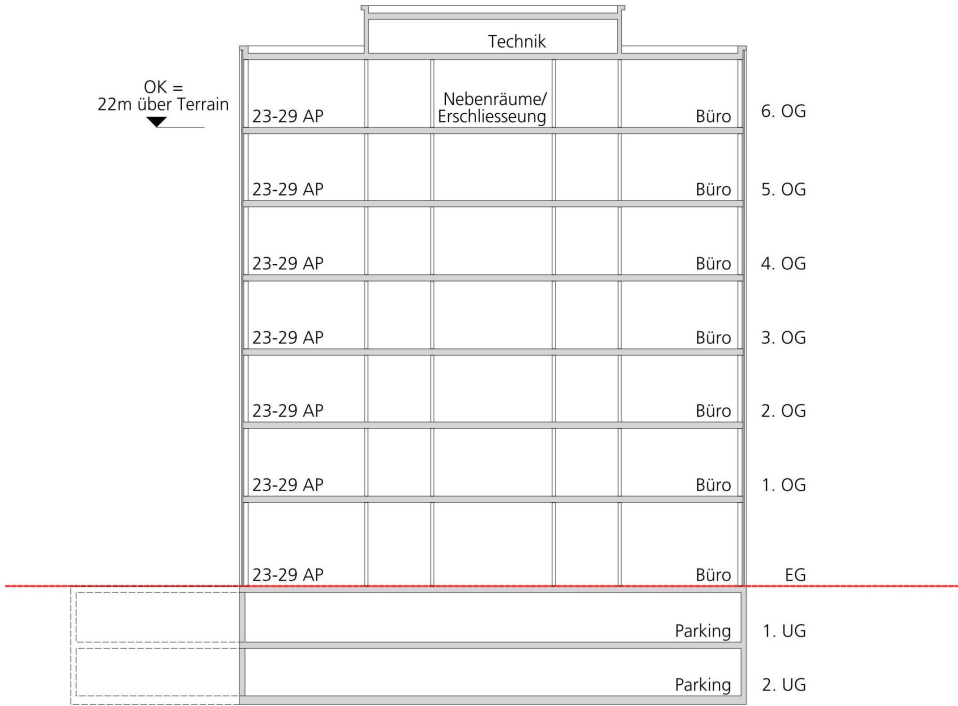




Areal Kreuzstrasse Stans, Hochbauamt Kanton Nidwalden, Breithaus, 6371 Stans
Standortanalyse

4.2 Schemaschnitt

Im Sinne der Regelbauweise (Kapitel 3.6) wird die Kote Fertigboden des obersten Geschosses mit 22m über Terrain festgelegt. Es werden damit insgesamt sieben Vollgeschosse für Büros und zwei Untergeschosse für die Parkierung vorgeschlagen. Der Baukörper ist in seinem Volumen direkt mit dem bestehenden Personalhaus des Spitals vergleichbar, welches ebenfalls in der Öffentlichen Zone liegt.





4.3 Sinnvoller Gebäuderaster Verwaltungsbau

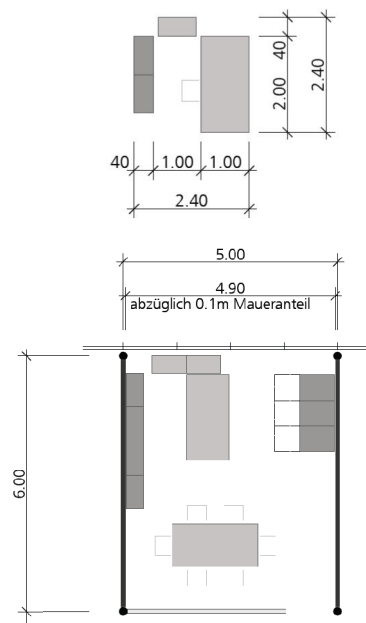
Das vorgeschlagene Büroraster ergibt sich aus dem Fensterraster und dem optimiert möblierten Arbeitsplatz.

Es wird ein Fensterraster von 1.25 m vorgeschlagen.

Der optimierte Platzbedarf pro Arbeitsplatz ist wie folgt gegliedert:

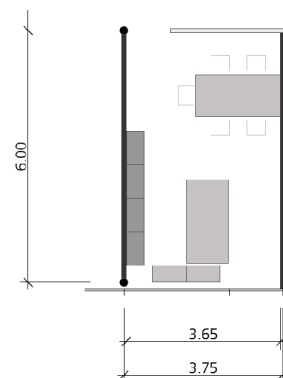
Einzelbüro:

Nebenan ist der Platzbedarf für ein grosses Einzelbüro mit Besprechungsmöglichkeit ersichtlich. Für ein Einzelbüro werden vier Fensterraster à 1.25 m = 5.0 m benötigt, abzüglich eines Trennwandanteils von 0.10 m ergibt dies eine Breite von 4.90 m, was bei einer Raumtiefe von 6.0 m eine Fläche von rund 29.40 m² ergibt.



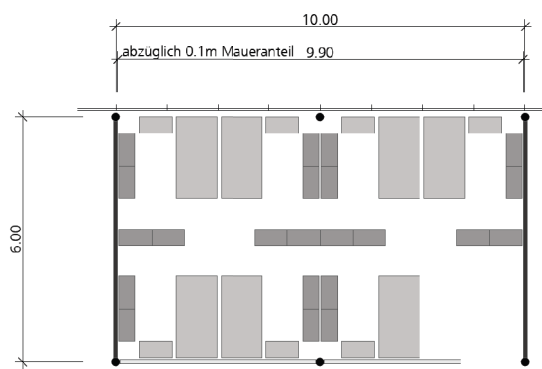
Kleines Einzelbüro:

Ein kleines Einzelbüro mit Besprechungsmöglichkeit kann auch mit drei Fensterraster à 1.25 m = 3.75 m, abzüglich Trennwandanteil von 0.10 m = 3.65 m geplant werden. Dies ergibt bei einer Raumtiefe von 6.0 m eine Fläche von rund 22.0 m².



Teambüro:

Nebenan ist der Platzbedarf für ein Teambüro mit sieben Arbeitsplätzen ersichtlich. Für ein Teambüro mit sieben Arbeitsplätzen werden acht Fensterraster à 1.25 m = 10.0 m benötigt, abzüglich eines Trennwandanteils von 0.10 m ergibt dies eine Breite 9.90m, was bei einer Raumtiefe von 6.0 m eine Fläche von rund 59.40 m² ergibt (8.50m² / AP).





4.4 Flächen Arbeitsplätze

In der Weisung über die Raumbewirtschaftung in Verwaltungsbauten des Bundes vom 01. Juli 2000 werden folgende Büro- und Flächenzuteilungen vorgegeben:

Art. 2 Absatz 1

Bei der Belegungsplanung ist die Hauptnutzfläche pro Arbeitsplatz (HNF/AP) die Steuergrösse. Als Richtwert werden 20- 25 m² HNF/AP vorgegeben. Dieser Richtwert wird bei zunehmender Anzahl von Teilzeit-Mitarbeitenden angepasst. In dieser Machbarkeitsstudie wird von reinen Vollzeit-Mitarbeitenden ausgegangen, da zum jetzigen Zeitpunkt die Anzahl der Teilzeit-Mitarbeitenden noch nicht bekannt ist.

Art. 2 Absatz 2

Der Hauptnutzfläche (Definition gemäss SIA-Norm 416) im Sinne der Weisung werden zugeordnet:

Büroräume, Besprechungsräume, Bibliotheken, Archive und Lagerräume, Konferenz- und Unterrichtsräume, Pausen- und Verpflegungsräume, Sport- und Freizeiträume, Warenannahme, Post, Druckerei, Spedition

Nicht angerechnet werden Flächen, die nicht direkt zur Verwaltungstätigkeit gehören, wie z.B. Labors, Produktionsflächen sowie Schalterzonen.

Art. 3 Absatz 2

Die Fläche des Arbeitsplatzes richtet sich nach:

- Funktion des Mitarbeitenden
- Beschäftigungsgrad und/oder Arbeitszeitanteil des Mitarbeitenden am Arbeitsplatz

Folgende Flächen pro Arbeitsplatz werden vorgeschlagen:

- | | |
|-------------------|---|
| 24 m ² | Mitarbeitende mit umfangreichen Repräsentations- und Leitungsaufgaben
(z.B. Direktoren, Stellvertretende Direktoren, Vizedirektoren) |
| 18 m ² | Mitarbeitende mit umfangreichen Leitungsaufgaben
(z.B. Hauptabteilungsleiter, Abteilungsleiter) |
| 12 m ² | Mitarbeitende mit Mischstätigkeit
(Leitungsaufgaben, Akten- und Bildschirmarbeit, Besprechungen, Besucherverkehr etc.) |
| 9 m ² | Mitarbeitende mit überwiegend repetitiver Tätigkeit
(z.B. am Bildschirmarbeitsplatz) bzw. Beschäftigungsgrad zwischen 50 % und 70 % |
| 6 m ² | Auszubildende und Mitarbeitende mit Beschäftigungsgrad oder Arbeitszeitanteil am Arbeitsplatz unter 50 % |



Areal Kreuzstrasse Stans, Hochbauamt Kanton Nidwalden, Breithaus, 6371 Stans
Standortanalyse

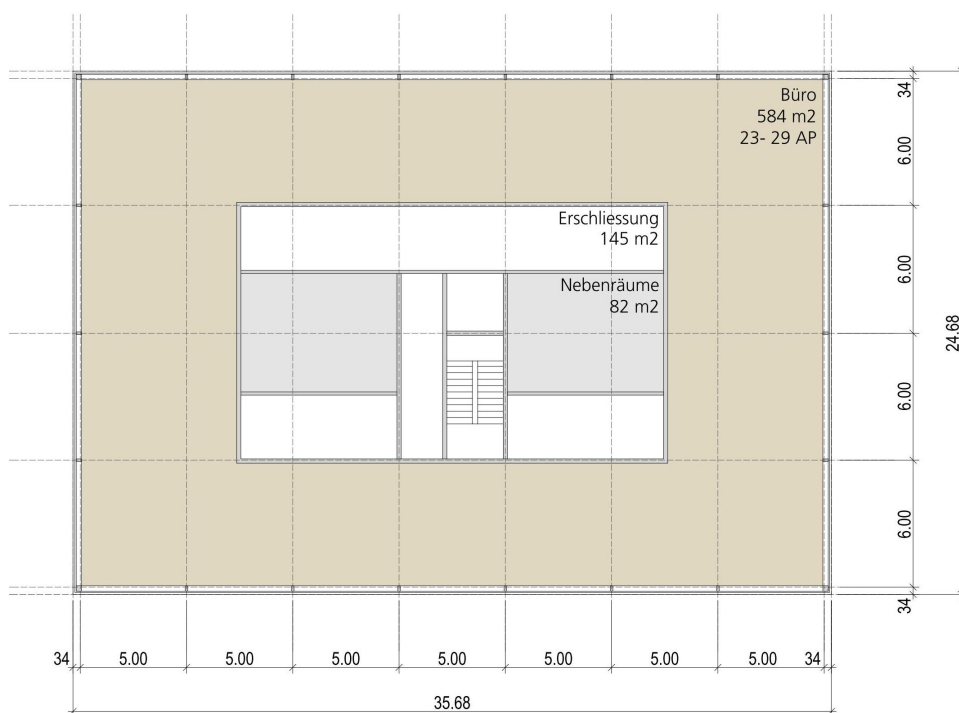
4.5 Anzahl Arbeitsplätze

Nach der Weisung über die Raumbewirtschaftung in Verwaltungsbauten des Bundes werden pro Arbeitsplatz 20- 25 m² Hauptnutzfläche (HNF) berechnet. Diese 20 -25 m² HNF beinhalten auch Anteilsflächen für Besprechungsräume, Bibliotheken, Archive und Lagerräume, Konferenz- und Unterrichtsräume, Pausen- und Verpflegungsräume, Sport- und Freizeiträume, Warenannahme, Post, Druckerei, Spedition.

Virtuelle Planung:

Pro Regelgeschoss rund 584 m² HNF = rund 23- 29 Arbeitsplätze pro Regelgeschoss = *7 = 161- 203

Gesamtes Gebäude: rund 160- 200 Arbeitsplätze





4.6 Anzahl Parkplätze

In der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung) des Kantons Nidwalden vom 1. Juni 2010 wird in Art. 54 Absatz 4 die Anzahl der gesetzlich Geforderten Abstellplätze für Dienstleistungsbetriebe (einschliesslich Büros) definiert:

- a) ein Abstellplatz je 50 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber ein Abstellplatz je Betrieb
- b) zusätzlich für Besucher 20% der sich gemäss Buchstabe a ergebenden Anzahl, mindestens aber ein Abstellplatz je Betrieb

Virtuelle Planung:

Pro Regelgeschoss 880 m² BGF * 7 Geschosse = 6 160 m²

Gesamtes Gebäude: rund 6 160 m² totale BGF

a) 6 160 m² BGF : 50 m² BGF = 123 Parkplätze

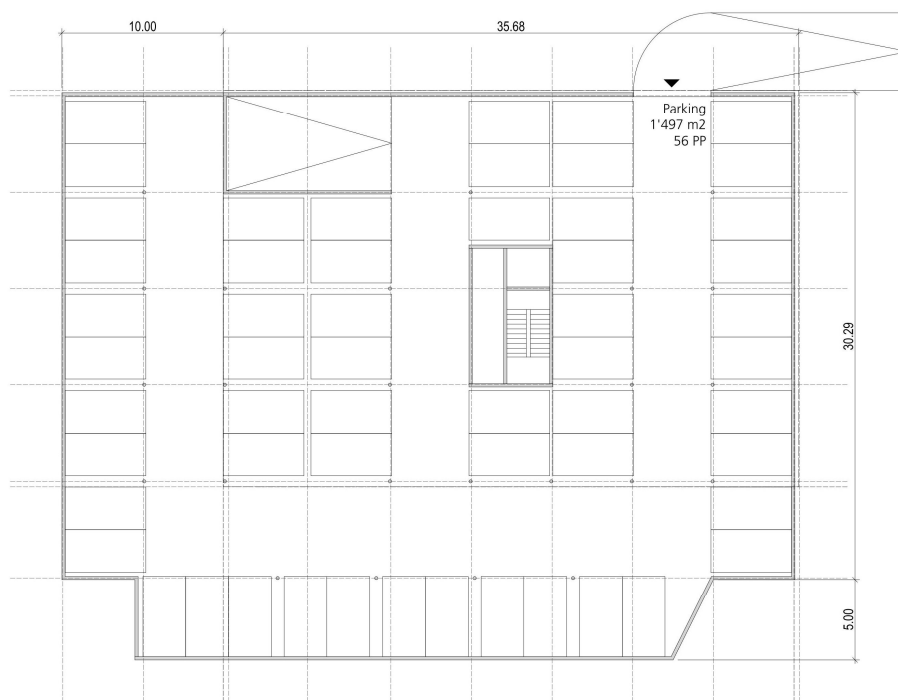
b) 112 Parkplätze * 20% = 24 Besucherparkplätze

Laut den gesetzlichen Vorgaben werden total 147 Parkplätze gefordert.

Vorgeschlagen werden 33 Aussenparkplätze und zwei Geschosse in der Einstellhalle.

Für die Konzeption der Einstellhalle wurde nach der VSS Norm 640 291a Parkieren die Komfortstufe für Parkieranlagen A gewählt. Die Komfortstufe A ist für Parkieranlagen welche nicht öffentlich zugänglich sind, wie z.B. für Bewohner bzw. Beschäftigte von Wohn- und Geschäftshäuser. Die höhere Komfortstufe B unterscheidet sich zur Komfortstufe A im Wesentlichen darin, dass es sich hierbei um öffentlich zugängliche Parkhäuser (z.B. Einkaufszentren, Hotels) handelt. Da für den Publikumsverkehr Aussenparkplätze zur Verfügung stehen, muss das Parking nicht öffentlich zugänglich erstellt werden.

Mit der Anwendung der Komfortstufe A sind im 1. Untergeschoss 56 Parkplätze und im 2. Untergeschoss 58 Parkplätze realisierbar.





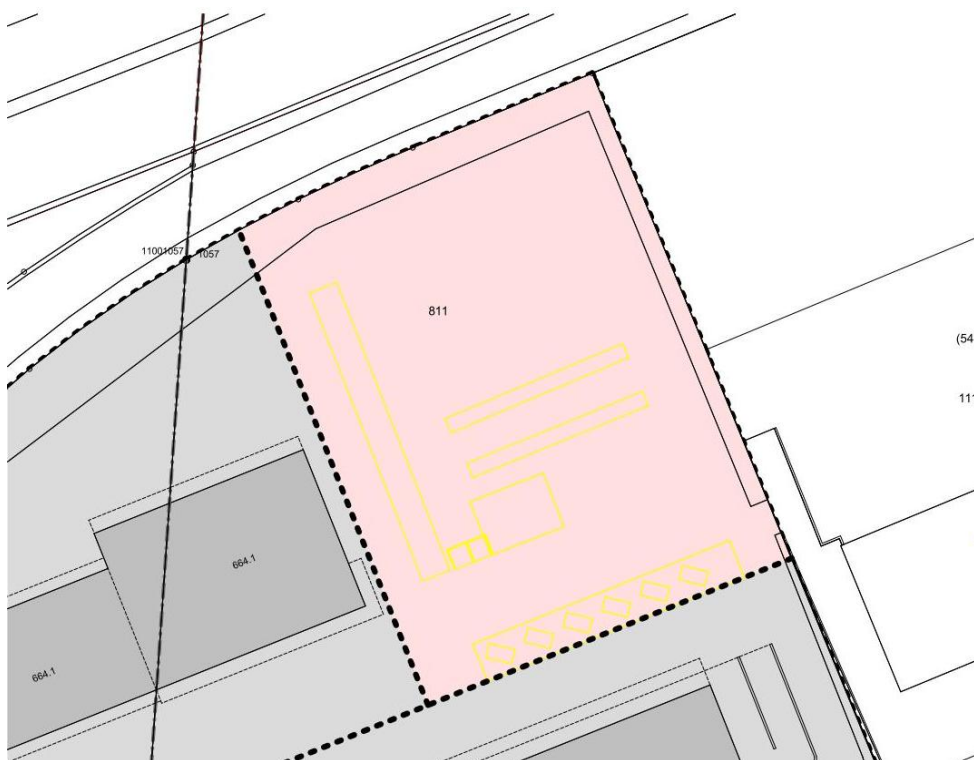
Areal Kreuzstrasse Stans, Hochbauamt Kanton Nidwalden, Breithaus, 6371 Stans
Standortanalyse

5 Baufeld 2

5.1 Situation

Da das Baufeld 2, ebenso wie das Baufeld 1, schon jetzt bebaubar und baureif erschlossen ist, kann es für eine kurzfristige Planung vorgesehen werden.

Der hellrote Bereich markiert den Perimeter, welcher oberirdisch für einen Hochbau zur Verfügung steht. Unterirdische Geschosse sowie oberirdische Parkplätze sollen auf dem gesamten Baufeld möglich sein.





Areal Kreuzstrasse Stans, Hochbauamt Kanton Nidwalden, Breithaus, 6371 Stans
Standortanalyse

6 Anhang



HOCHBAU NIDWALDEN LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG							
Eing. 12. Okt. 2011							
BD	Hu						

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

6370 Stans, 10. Oktober 2011/bw

6.2.4 Bau, Verkehr, Wasser, Energie, Umweltschutz. Planung. Einzelne Bebauungs- und Gestaltungspläne
Areal Kreuzstrasse, Baudirektion Nidwalden, Hochbauamt, Buochserstrasse 1, 6371 Stans (Machbarkeitsstudie, Parz. 723; Stans, Parz. 811; Buochs, Parz. 204; Oberdorf). Stellungnahme

Mit Schreiben vom 14. September 2011 bittet die Baudirektion Nidwalden, Hochbauamt, Buochserstrasse 1, 6371 Stans den Gemeinderat Stans, eine Stellungnahme zur Machbarkeitsstudie Areal Kreuzstrasse abzugeben.

Das gesamte Areal Kreuzstrasse befindet sich seit 2010 im Besitz des Kantons Nidwalden. Es liegt gemeindeübergreifend zu Teilen in Stans (Parz. 723, 13'955 m²), Buochs (Parz. 811, 10'053 m²) und Oberdorf (Parz. 204, 9'109 m²), wobei der grösste Teil zur Gemeinde Stans gehört.

Die Baudirektion hat eine Analyse über das Areal Kreuzstrasse in Auftrag gegeben. Darin soll die machbare Bebauung des Gebietes näher untersucht und Rahmenbedingungen für einen Architekturwettbewerb für ein Teilgebiet festgelegt werden. Für die Machbarkeit wird das Areal in 5 Baufelder aufgeteilt. Die Baufelder 3-5 sind heute vollständig genutzt und insbesondere auf Baufeld 5 sind neuere Bauten realisiert. Die Beiden Baufelder 1 und 2 sind unüberbaut jedoch baureif erschlossen.

An der Sitzung der Bau- und Planungskommission vom 15. September 2011 wurde beschlossen, dem Büro AM-Plan für Raumplanung, Emil Amacher, Beckenriederstrasse 58, 6374 Buochs, die Unterlagen zuzustellen, um eine raumplanerische Beurteilung abzugeben.

Die Stellungnahme zur Machbarkeitsstudie Areal Kreuzstrasse von Emil Amacher, AM-Plan, ist am 23. September 2011 bei der Gemeinde Stans eingegangen.

Beschluss

Der Gemeinderat Stans stellt fest und beschliesst:

1. Von der Anfrage mit Schreiben vom 14. September 2011 der Baudirektion Nidwalden, Hochbauamt, Buochserstrasse 1, 6371 Stans, wird Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahme zur Machbarkeitsstudie Areal Kreuzstrasse von Emil Amacher, AM-Plan, Beckenriederstrasse 58, 6374 Buochs, vom 23. September 2011, gilt als integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses.

3. Auf dem Baufeld 1 ist ein 6-geschossiges Gebäude und ein Attikageschoss bewilligungsfähig, wenn die Höhenmasse gemäss Hochhausdefinition der Vereinigung der kantonalen Gebäudeversicherungen nicht überschritten werden. Das Baugesetz des Kantons Nidwalden sieht keine Definition für den Begriff Hochhaus vor.
4. Die beiden Gemeinden Oberdorf und Buochs sind in die weitere Planung miteinzubeziehen.
5. Um die Lebensqualität im Dorfkern zu erhalten und die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu gewährleisten ist es dem Gemeinderat ein Anliegen, dass sich die kantonale Verwaltung nicht aus dem Dorfkern zurückzieht und an der Peripherie ansiedelt.

Mitteilung an:

- Baudirektion Nidwalden, Hochbauamt, Buochserstrasse 1, 6371 Stans

Kopie an:

- AM-Plan, Emil Amacher, Beckenriederstrasse 58, 6374 Buochs
- Bauamt



GEMEINDERAT STANS

Die Gemeindepräsidentin:

B. Zickel

Die Gemeindeschreiberin:

E. Bachmann

Beilage:

- Stellungnahme zur Machbarkeitsstudie Areal Kreuzstrasse, AM-Plan, Buochs

Versand am: 11. Okt. 2011