



HOCHHAUSKONZEPT NIDWALDEN

Neuerarbeitung 2014



Abbildung 1: Le Corbusier: Plan Voisin Paris 1925

IMPRESSUM

Leitung

Amt für Raumentwicklung Nidwalden, Breitenhaus, 6370 Stans

Begleitung

Felix Omlin, Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz Nidwalden

Gerold Kunz, Fachstelle Denkmalpflege Nidwalden

Paul Waser, Vereinigung Nidwalder Architekten, Bauingenieure und Spezialingenieure (VNAI)

Iwan Scherer, Vereinigung Nidwalder Architekten, Bauingenieure und Spezialingenieure (VNAI)

Bearbeitung

Christian Blum, Feddersen & Klostermann (F&K), Zürich

Beat Zumbühl, Amt für Raumentwicklung Nidwalden

INHALT

ZUSAMMENFASSUNG	1
1. EINLEITUNG	3
1.1 DAS HOCHHAUS – VERGANGENHEIT, AKTUALITÄT UND HANDLUNGSBEDARF	3
LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM.....	4
1.2 ALLGEMEINER BESCHRIEB	4
1.3 AUSSICHTSORTE	5
2. HOCHHAUSBEGRIFF	9
2.1 DEFINITIONEN UND EINGRENZUNGEN	9
2.2 BESTAND, MASSSTÄBLICHKEIT UND SIGNIFIKANZ.....	9
2.3 MOTIV UND ANSPRUCH	12
2.4 STÄDTEBAULICHE TYPOLOGIE	12
2.5 ERKENNTNISSE.....	14
3. KRITERIEN FÜR STANDORTEVALUATION UND NEGATIVPLAN	15
3.1 METHODE	15
3.2 AUSSCHLUSSKRITERIEN	15
3.3 INTERESSENABWÄGUNG / MASSNAHMEN NOTWENDIG.....	18
3.4 KRITERIENKATALOG FÜR HOCHHAUSGEBIETE.....	20
4. RAUMPLANERISCHE UND GESETZLICHE VORGABEN.....	21
4.1 RAUMPLANUNGSGESETZ	21
4.2 NIDWALDER PLANUNGS- UND BAUGESETZ	21
4.3 FLUGPLATZ	21
4.4 NATURGEFAHREN	21
4.5 TOURISMUS UND ERHOLUNG	21
4.6 LANDSCHAFTSSCHUTZ	22
4.7 ORTSBILDSCHUTZ UND KULTUROBJEKTE.....	22
4.8 KANTONALE RICHTPLANUNG, AGGLOMERATIONSPROGRAMM NIDWALDEN	22
5. PLANUNGS- UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN	23
5.1 KANTONALER RICHTPLAN.....	23
5.2 KOMMUNALER RICHTPLAN – SIEDLUNGSLEITBILD	23
5.3 NUTZUNGS- UND SONDERNUTZUNGSPLANUNG.....	23
5.4 BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	23
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	24
ANHÄNGE, KARTEN	25
A PROJEKTSPEZIFISCHE KRITERIEN	26
B EIGNUNGSKRITERIEN FÜR HOCHHÄUSER – HINWEISE	28
C HOCHHAUSBESTAND IN NIDWALDEN	30
D NEGATIVPLAN / ÜBERLAGERUNG DER KRITERIEN (VGL. 3. KRITERIEN FÜR STANDORTEVALUATION UND NEGATIVPLAN).....	37

ZUSAMMENFASSUNG

Das Hochhauskonzept Nidwalden befasst sich mit dem Bautyp Hochhaus im Kanton Nidwalden und der Abstimmung auf die raumplanerischen und landschaftlichen Bedürfnisse. Es bietet im Sinne einer Negativplanung eine Übersicht der relevanten Gesichtspunkte, an denen sich die Raumplanung ausrichten soll, und die bei der Ausscheidung von Hochhausstandorten zu beachten sind.

Landschafts- und Siedlungsraum

Die eindrückliche Nidwaldner Landschaft präsentiert sich durch voralpine Gebirgszüge rund um die Ebene zwischen Alpnacher- und Vierwaldstättersee, das Engelberger Aa Tal und weitere Hochtäler, sowie die Schwemmkegel zwischen See und Bergen. Der Siedlungsraum verteilt sich in dieser Landschaft auf elf Gemeinden - mit Stans als Regionalzentrum, Hergiswil als Subzentrum, den Agglomerationsgemeinden und den ländlich- touristischen Gemeinden. Wichtige Hauptverkehrsachsen sind die Autobahn A2, die Kantonsstrassen und die Zentralbahn. Das Siedlungsgebiet besetzt sowohl Tal- als auch Hanglagen und weist eine einigermaßen homogene Höhenentwicklung auf. Hochhäuser sind, im Vergleich zu anderen Agglomerationsräumen, nur wenige vorhanden und mehrheitlich dezent in ihrer Erscheinung oder ihrem Auftritt.

Aussichtsorte

Von Bewohnern und Besuchern wird die Nidwaldner Landschaft aus unterschiedlichen Perspektiven wahrgenommen. Diese Landschaftswahrnehmung ist besonders zu berücksichtigen, wenn es um die Planung von Hochhäusern geht, die signifikant von der Normalbebauung abweichen und eine entsprechende Präsenz im Raum entwickeln. Das Hochhauskonzept beschreibt wichtige Bewegungsachsen im Talboden und auf dem Vierwaldstättersee sowie Aussichtsorte an den Bergflanken und auf den Berggipfeln.

Hochhausbegriff

Hochhäuser sind Gebäude, welche sich im grossräumigen Umfeld in signifikanter Art durch Mehr-Höhe auszeichnen. Höhere Häuser akzentuieren einen lokalen Ort ohne grossräumige Signifikanz. Aus gestalterisch-städtebaulicher Sicht gibt es keine allgemeingültige Höhe zur Unterscheidung respektive Definition. Die Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe steht immer im Verhältnis zur Masstäblichkeit der Umgebung und ist je nach Region aber auch Standort unterschiedlich. Nach Nidwaldner Baugesetz ist ab einer Gesamthöhe von 25 m von Hochhäusern die Rede. Im Baubestand können drei Horizonte hinsichtlich der Gesamthöhe abgeleitet werden. Es ist dies die Normalbebauung bis ca. 12 m, Hohes Haus zwischen 15 m und 25 m und Landmark oder Hochhaus zwischen 25 m und 60 m (z.B. Kirchtürme mit gesteigerter Bedeutung aufgrund spiritueller und religiöser Motive).

Neue Hochhäuser werden aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen künftig eher eine Gesamthöhe ab 40 m aufweisen und somit signifikant in Erscheinung treten. Der Anspruch an eine solche Wirkung kann dann erfüllt werden, wenn Hochhäuser an zentralen und gut erschlossenen Lagen stehen, die Funktion des Gebäudes mit dem städtebaulichen Auftritt in der Silhouette übereinstimmt (Sakralbauten, Museen, Bibliotheken, Gerichte, Rathäuser, Universitätsbauten, Bahnhöfe und dgl.), eine Aufwertung von bedeutenden Siedlungsstrukturen und / oder Landschaftsräumen erzielt wird und das Gebäude architektonisch gut gestaltet ist.

Ein für den Kanton Nidwalden interessantes Potenzial könnte der Typ „Höheres Haus“ (15 m bis 25 m) darstellen. Obwohl baurechtlich kein Hochhaus, ist dieser Typ geeignet, einen lokalen Akzent zu setzen und einen Beitrag zur Verdichtung zu leisten - ohne dieselbe Sprengkraft zu entwickeln wie ein Hochhaus (betreffend dem Orts- und Landschaftsbild wie bezüglich der Öffentlichkeit).

Kriterien für Standortevaluation und Negativplan

Im Negativplan sind die Gebiete, die sich aufgrund der Überlagerung der Ausschlusskriterien nicht für Hochhäuser eignen und somit die Planung und den Bau von Hochhäusern ausschliessen, rot abgebildet. In allen übrigen Gebieten ist im Rahmen der notwendigen Planungsverfahren die Eignung des Standortes für ein konkretes Hochhausvorhaben erst noch detailliert abzuklären bzw. nachzuweisen. Der Negativplan lässt bewusst einen grossen Handlungsspielraum offen. Somit kann es sich bei genauerer Beurteilung eines konkreten Standortes durchaus ergeben, dass eine Nichteignung eines gemäss Negativplan möglichen Standortes festgestellt werden kann. In einem Kriterienkatalog sind die massgebenden Rahmenbedingungen zur Beurteilung von Hochhausgebieten zusammengefasst und mit Handlungsanweisungen für notwendige Interessenabwägungen ergänzt.

Raumplanerische und gesetzliche Vorgaben

Aufgrund der Raumrelevanz von Hochhausvorhaben sind mehrere öffentlich-rechtlich Vorgaben zu beachten. Die wichtigsten raumplanerischen und gesetzlichen Vorgaben, die auch massgebend zur Definition der Kriterien für die Standortevaluation bzw. des Negativplanes beitragen, sind in gekürzter Form beschrieben und mit detaillierten Fussnoten bezüglich Erlass oder Quelle ergänzt.

Planungs- und Baubewilligungsverfahren

Das Hochhauskonzept soll in den kantonalen Richtplan als Koordinationsaufgabe aufgenommen werden. Die Gemeinden formulieren ihre angestrebte räumliche Entwicklung in einem Siedlungsleitbild, als Basis für künftige Nutzungsplananpassungen. Darin sind nach Bedarf auch mögliche Hochhausgebiete im Sinne einer Positivplanung auszuscheiden. Die Eignung dieser Gebiete ist gestützt auf das Hochhauskonzept nachzuweisen und weiter zu konkretisieren.

Für Hochhausvorhaben sind frühzeitige und vertiefte städtebauliche Abklärung notwendig. Empfohlen werden qualitätssichernde Konkurrenzverfahren (insb. Wettbewerbsverfahren, Testplanungen oder Studienaufträge). Die Rahmenbedingungen für Hochhausvorhaben werden in der Nutzungsplanung und gestützt auf die Vorgaben des Siedlungsleitbildes festgesetzt. Hochhauszonen sind mit einer Sondernutzungsplanpflicht zu überlagern. Dies sichert eine angemessene öffentliche Mitwirkung. Im Rahmen der Sondernutzungsplanung werden die planerischen Vorgaben weiter detailliert und die erforderlichen Qualitäten gesichert.

Die Umsetzung der Vorgaben aus der Zonenplanung und dem Sondernutzungsplan sowie den übrigen baurechtlichen Vorgaben wird im Baubewilligungsverfahren überprüft und vollzogen.

1. EINLEITUNG

1.1 Das Hochhaus – Vergangenheit, Aktualität und Handlungsbedarf

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts erlaubten technische Errungenschaften den Architekten und Investoren die Überwindung der bisher als Grenze empfundenen 6 bis 7 Geschosse bei Gebäuden. Sofort entstanden damals in den wirtschaftlichen Metropolen der neuen Welt Geschäfts-Hochhäuser. In Europa hemmten unterschiedliche ökonomische und kulturelle Faktoren den Bau von Hochhäusern.

Auf der Basis des Wirtschaftsbooms und des Bevölkerungswachstums nach den beiden Weltkriegen, ergab sich in der Schweiz eine erste kurze, aber intensive Phase in der Hochhäuser geplant und gebaut wurden. Zumeist an der grünen Peripherie der Städte entstanden grosse Siedlungen mit ihren Wohnhochhäusern.

Beispiele dieser Epoche im Kanton Nidwalden sind die beiden Siedlungen Turmatthof in Stans (1966, 27 m) und Schützenmatte in Stansstad (1974 / 1980, 24 m). In der Schweiz erfolgte der Bau dieser Wohnhochhäuser zeitlich verschoben und in kleineren Einheiten.



Abbildung 2: Hochhaus Turmatthof in Stans

Durch die schlechte Anbindung an das bauliche Umfeld und das Nachlassen des Wachstums, verloren Hochhaussiedlungen rasch ihren ideellen Wert und teilweise auch den Marktwert. In der Folge war der Bautypus Hochhaus nicht mehr nachgefragt.

Um die Jahrtausendwende wurde das Hochhaus für die Stadt „wiederentdeckt“: Einerseits als repräsentatives Hochhaus mit gemischtem Nutzungsprogramm, meist eingeschrieben in ein dynamisches und urbanes Umfeld. Andererseits als Wohnhochhaus, um dem Wohnen in städtischen (Rand-) Lagen ein frisches Image und neuartige Wohnqualitäten zu verleihen und um damit der Abwanderung von Familien aus der Stadt entgegenzutreten. In der Gegenwart führen verschiedene Faktoren dazu, dass mittels Wohnhochhäuser vermehrt ein Angebot im Hochpreis-Segment des Wohnungsmarktes geschaffen wird.

Diese Wiederentdeckung des Hochhauses zeigt sich auch im Kanton Nidwalden. Zwar wurden hier noch keine weiteren Hochhäuser realisiert, doch liegen Absichten in Form von Projektstudien („Airpark“ Nidwalden in Ennetbürgen und Stans, „Kristall“ in Stans Nord) vor. Mit den vorgeschlagenen Gesamthöhen von bis zu 70 m weisen diese Studien einerseits für das Landschafts- und Siedlungsbild eine hohe Relevanz auf und andererseits werden solche Studien in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert.

Mit der Diskussion rund um die Eindämmung des Kulturlandverlustes und dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen, wird der Bautypus Hochhaus weiter an Bedeutung gewinnen. Es besteht somit der ausgewiesene Bedarf nach übergeordneten Regeln für mögliche Standorte und nach Anforderungen an Verfahren und Bauten.

LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM

1.2 Allgemeiner Beschrieb

Die Siedungslandschaft besteht in der Grundstruktur aus dem Engelbergertal und dem Grossried - der Talebene von Stansstad, Stans und Ennetbürgen. Das Grossried spannt sich zwischen dem Alpnachersee und dem Vierwaldstättersee auf und wird im Norden vom Bürgenstock und im Süden durch das Stanserhorn und das Buochserhorn begrenzt. Die beiden Hörner flankieren den Eingang des Engelbergertales. Ein Tal welches sich nach Süden in Richtung Titlis erstreckt. Ausserhalb dieser primären Landschaftsräume liegen die Siedlungen Beckenried, Emmetten, Ennetmoos – St.Jakob und Hergiswil. Während Emmetten und Ennetmoos – St.Jakob in peripheren Hochtälern liegen, breiten sich Beckenried und Hergiswil auf Schwemmkegel-Landschaften am Vierwaldstättersee aus.

Das Grossried und einige Ortschaften entlang der Autobahn A2 bilden das eigentliche Herz von Nidwalden. Hier liegt das Regionalzentrum Stans mit den Agglomerationsgemeinden Beckenried, Buochs, Ennetbürgen, Oberdorf und Stansstad sowie alle Entwicklungsschwerpunkte. In den (Hoch-)Tälern liegen die ländlich-touristischen Gemeinden Dallenwil, Emmetten und Wolfenschiessen sowie die Agglomerationsgemeinde Ennetmoos. Die Gemeinde Hergiswil gilt als Subzentrum.

Prägend für die Ebene des Grossrieds ist die Autobahn A2 und die Eisenbahnlinie Luzern – Stans – Engelberg. Beide Verkehrsinfrastrukturen durchschneiden die Ebene. An ihren Zugangsorten (Autobahnanschlüsse, Bahnhöfe) entwickeln sich neue zentrale Orte, welche zu den historischen Zentren mindestens teilweise in Konkurrenz treten.

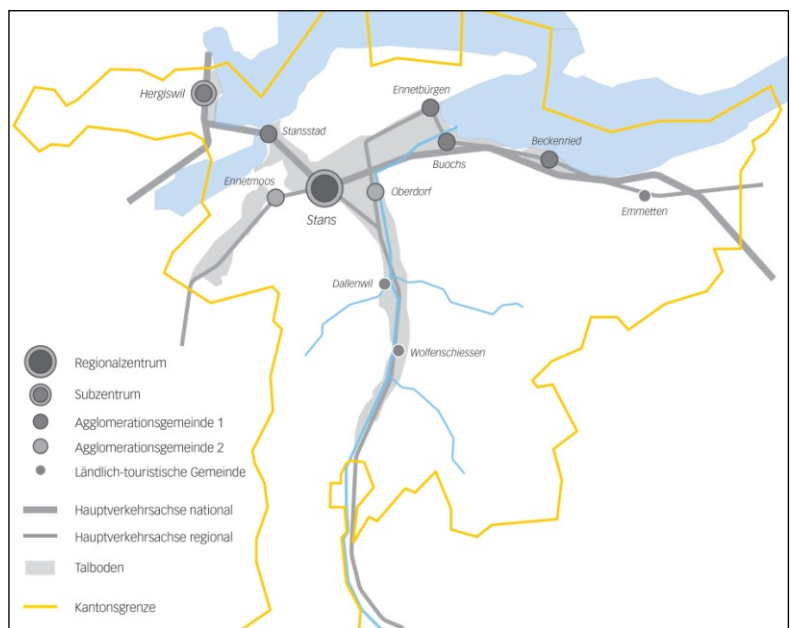


Abbildung 3: „Räumliche Gliederung des Kantons Nidwalden“ gemäss Agglomerationsprogramm Nidwalden 2011.

Der Siedlungsraum ist bezüglich der Gebäudehöhen ziemlich einheitlich. Hochhäuser sind, im Vergleich zu anderen Agglomerationsräumen, nur wenige vorhanden und zumeist sind sie, aufgrund ihrer geringen Mehr-Höhe und der zurückhaltenden Architektur, eher diskret in die Landschaft eingebettet. Mit dieser Qualität des Nidwaldner Siedlungsraumes muss künftig sorgfältig umgegangen werden.

Durch das wellenartige Längenprofil der Verkehrsinfrastrukturen und die markante Topografie entstehen viele Aussichtsorte. Die Bilder, die diese Aussichtsorte vermitteln, bestimmen die Wahrnehmung des Kantons Nidwalden im Sinne einer ästhetischen Visitenkarte wesentlich mit. In einem Expertenbericht zur Hochhausstudie Untere Spichermatt Stans wurde die Nidwaldner Landschaft sehr treffend beschrieben:

„Vergleicht man die Szenerie um den Talkessel von Stansstad bis Beckenried mit einem Theaterstück, so bildet in diesem „Voralpen-Theater“ der Talboden von Stans die Bühne. Himmel, See, Berge und Anhöhen dienen einerseits als grossartige Kulisse, übernehmen aber gleichzeitig die Hauptrolle in diesem Stück.“

Die Landschaft ist also bereits ein Spektakel für sich, so dass künstliche Blickfänge oder Landmarks – die das Objekt als Fixpunkt im Blickfeld des Betrachters und der Landschaft inszenieren - nicht vorrangig sind.

1.3 Aussichtsorte

1.3.1 Bewegungsachsen im Talboden

Aus übergeordneter, kantonaler Sicht ist insbesondere die filmartige Landschaftswahrnehmung aus der Perspektive der Autobahn A2 (Abschnitt Stansstad – Buochs) und der Zentralbahn (Abschnitt Stansstad – Stans, Überführung A2) relevant. Besonders die Sicht aus der Perspektive des Autofahrers auf der A2 wird bei privaten Studien für Hochhäuser im Bereich Stans Nord als Argument für eine Akzentuierung dieser Sicht aufgeführt. Die Kantonsstrassen als Hauptverkehrsachsen stellen ebenfalls relevante Sichtbezüge her und können bei der Landschaftswahrnehmung und insbesondere bei der Beurteilung von Hochhausvorhaben eine wichtige Rolle einnehmen.



Abbildung 4: Blick auf Stans von der Autobahn A2 Richtung Süden.

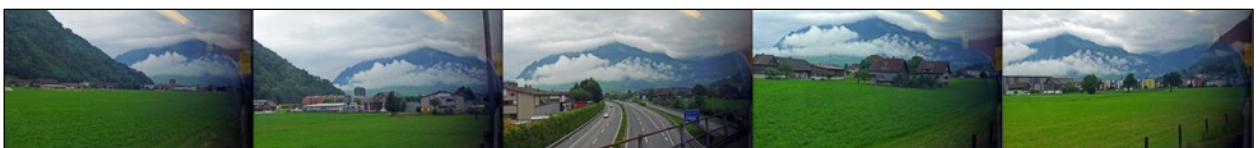


Abbildung 5: Filmartige Landschaftswahrnehmung bei der Überquerung der Autobahn A2 von der Zentralbahn aus.

1.3.2 Bewegungsachsen auf dem See

Der Vierwaldstättersee ist eine wichtige Freizeit-Landschaft und die (öffentliche) Schifffahrt hat eine grosse Bedeutung für den Tourismus. Die Postkarten-Ansichten vom See auf die Buchten und Schwemmkegel von Hergiswil, Stansstad, Buochs / Ennetbürgen und Beckenried sind entsprechend zu kontrollieren. Potenzielle Hochhäuser können in diesen gewachsenen Siedlungslandschaften die Silhouette stark bestimmen und dominieren.

Massgebend für die Beurteilung sind die Schnittstellen der Routen der öffentlichen Schifffahrt (inkl. Fähre) ab / von den Schifffahrtsstationen mit der 300 m-Uferabstandslinie.

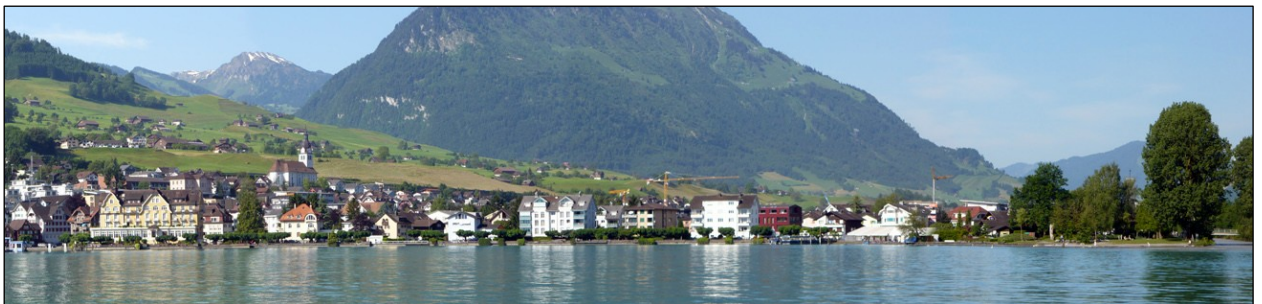


Abbildung 6: Sicht vom See auf Buochs mit Residenz Rigiblick und Kath. Kirche (links) und Aawasseregg (rechts).



Abbildung 7: Sicht vom See auf den Hafen Buochs, das Strandbad Seefeld und Ennetbürgen.



Abbildung 8: Sicht vom See auf Stansstad mit Schifflanlegestelle, Hafen und Achereggbrücke.

1.3.3 Aussichtsorte an den Bergflanken

Die markante Topografie im nahen Umfeld der Siedlungen bietet interessante Standpunkte für die Betrachtung der Landschaft an. Einige solche Orte liegen an Stellen, welche im Alltag der Bewohner integriert sind oder in der Freizeit aufgesucht werden. Solch ein alltäglicher Blick bietet sich auf der Kantonsstrasse vom Allweg hinunter auf die Ebene von Stans und Buochs.



Abbildung 9: Sicht vom Allweg auf die Ebene Stans – Buochs.



Abbildung 10: Sicht von der Huobliegg auf den Dorfkern Stans.



Abbildung 11: Sicht von der Kirche Buochs Richtung Pilatus und Bürgenstock.

1.3.4 Pilatus, Bürgenstock, Stanserhorn, Klewenalp

Die „Krönung“ der Aussichtsorte sind die mit Bahnen erschlossenen und intensiv touristisch genutzten Berge im Nahumfeld. In dieser Höhe dominiert das Berg-Panorama über den Tiefblick in die besiedelte Ebene. Auch ist die Entfernung gross und der Blickwinkel hinunter in die Ebene steil. Die Siedlungslandschaft wird zum unpräzisen und „flachen“ Teppich.



Abbildung 12: Stans, Oberdorf, Flugplatz, Ennetbürgen, Buochs ab Stanserhorn.

2. HOCHHAUSBEGRIFF

2.1 Definitionen und Eingrenzungen

Aus baurechtlicher Betrachtung werden Bauten als Hochhäuser bezeichnet, deren oberstes Geschoss mehr als 22 m über dem der Feuerwehr dienenden angrenzenden Terrain liegt, bzw. mehr als 25 m Traufhöhe aufweist (Quelle: Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen; Brandschutzarbeitshilfe). Das Mass leitet sich von der typischen Länge der Feuerwehr-Drehleitern ab. Diese Abgrenzung von Normalbebauung und Hochhaus bei 22 m bzw. 25 m findet sich in vielen kantonalen und kommunalen Baugesetzen wieder. So auch im Baugesetz des Kantons Nidwalden.

Für Hochhäuser im baurechtlichen Sinne sind zusätzliche Brandschutzvorkehrungen zu treffen, wie zum Beispiel abgetrennte Fluchttreppenhäuser. Diese Vorkehrungen sowie höhere Aufwendungen beim Tragwerk, bei der Fassadenausbildung etc. ergeben zusätzliche Erstellungskosten, welche die Wirtschaftlichkeit von Hochhäusern massgeblich bestimmen. Verschiedene Untersuchungen (u.a. Wüest & Partner) haben festgestellt, dass bei Wohn-Hochhäusern diese zusätzlichen Kosten erst ab dem 13. Geschoss, bei gemischt genutzten Gebäuden erst ab etwa dem 21. Geschoss refinanziert werden können. Dies bedeutet, dass zwar Hochhäuser im Höhenbereich von 25 m bis 40 m denkbar sind, dass aber deren Markttauglichkeit und damit auch die Realisierungschance zu hinterfragen ist.

Aus städtebaulicher Sicht umfasst der Begriff „Hochhaus“ grundsätzlich alle überhohen Bauwerke, unabhängig von Bedeutung und Nutzung. Also auch industrielle, technische und sakrale Bauten. Hochhäuser sind nur ein Teil davon. Merkmal ist, dass sie unter ständiger Nutzung von Personen stehen. Im Folgenden wird eine Unterscheidung von Hochhäusern in „Höhere Häuser“ und „Hochhäuser“ vorgeschlagen.

Hochhäuser sind Gebäude, welche sich im grossräumigen Umfeld in signifikanter Art durch Mehr-Höhe auszeichnen.

Höhere Häuser akzentuieren einen lokalen Ort ohne grossräumige Signifikanz. Aus gestalterisch-städtebaulicher Sicht gibt es keine allgemeingültige Höhe zur Unterscheidung respektive Definition. Die Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe steht immer im Verhältnis zur Masstäblichkeit der Umgebung und ist je nach Region aber auch Standort unterschiedlich.

2.2 Bestand, Masstäblichkeit und Signifikanz

Die normale Gesamthöhe im Kanton Nidwalden liegt im Bereich von 9 m bis 12 m (3 bis 4 Vollgeschosse). Vorhandene signifikante Bauten sind vor allem die Kirchen aus der Zeit vor 1900. Die Glockentürme weisen eine Höhe von 33 m (Kirche Dallenwil) bis 61 m (Kirche Stans) auf. Die Mehrzahl der im Kanton vorhandenen Hochhäuser entstanden in den Jahren von 1964 bis 1980. Diese Bauten, zumeist Wohngebäude, weisen Höhen im Bereich von 21m bis 36 m auf. Die Normal-Bebauung im Kanton Nidwalden weist demgegenüber eine maximale Höhe von 12 m (4 Vollgeschosse) auf.

So können aus dem Bestand drei Horizonte abgeleitet (Normalbebauung, höheres Haus, Landmark / Hochhaus) werden.

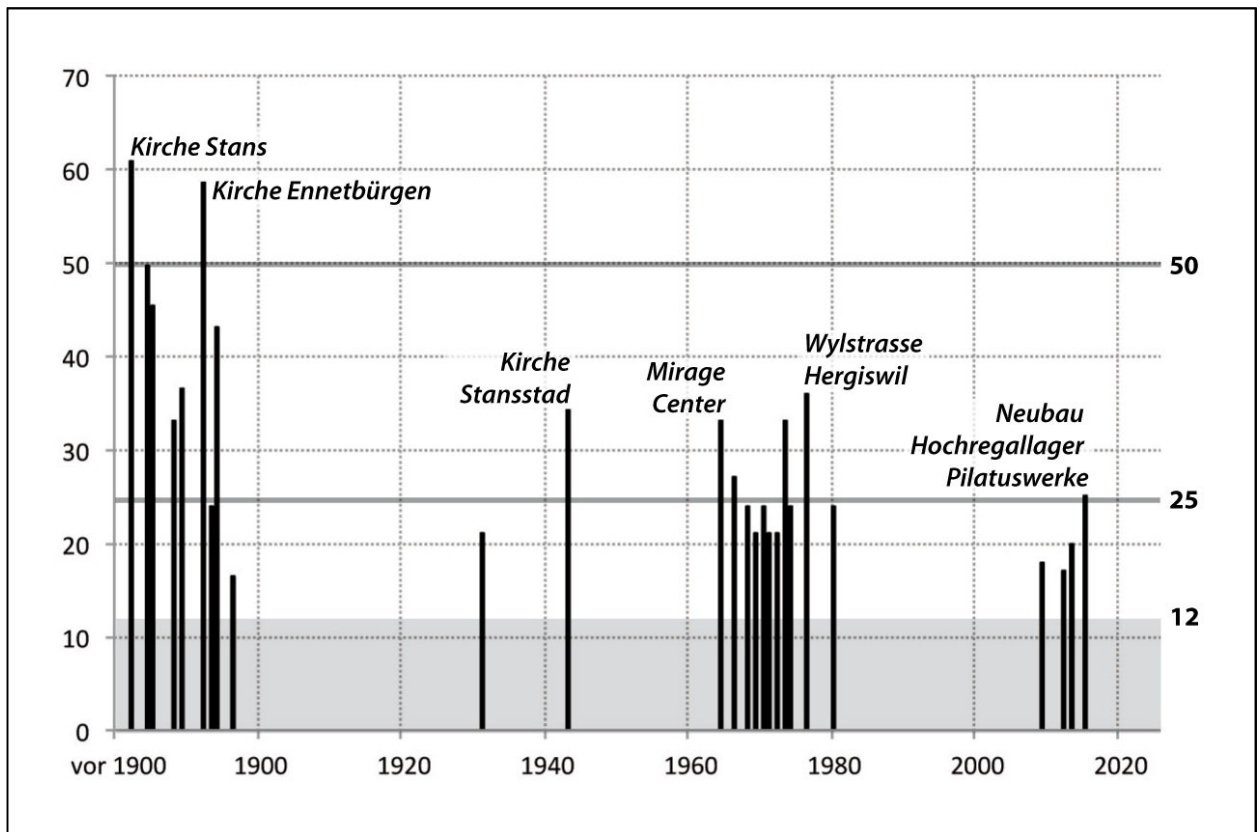


Abbildung 13: Die zeitliche Einordnung vorhandener Hochhäuser und die drei Horizonte der Bebauung im Kanton Nidwalden: Normalbebauung (12 m), Höheres Haus (12 m bis 25 m), Hochhaus (um 50 m).

Die Lage dieser Horizonte korrespondiert gut mit Referenzlinien der Topografie oder der Landschaft. So kommt bei einer Gesamthöhe von 50 m die Dachkote in den Bereich von 500 m.ü.M. zu liegen. Diese Kote entspricht auch in etwa der Höhe des Ennerberg, des Allwegs und des Hubels bei Stansstad. Das bedeutet, dass Gebäude mit dieser Höhe im Panorama nicht über diese Hügelshultern hinausragen und sich dadurch in den Landschaftsraum integrieren.

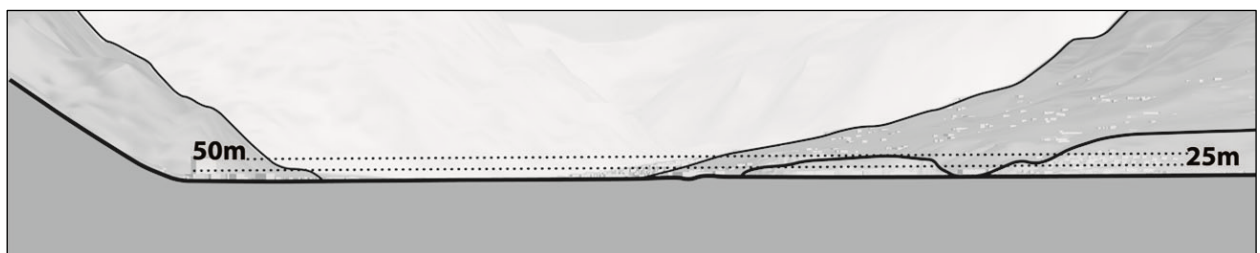


Abbildung 14: Die drei Horizonte der Bebauung im Landschafts-Querschnitt Grossried / Flugplatz Buochs mit Blickrichtung Rigi (Schnittgrundlage: Trigonet AG, Luzern).

Auf der Ebene der Wahrnehmung wirken die Hochhäuser an der Schulhausstrasse in Oberdorf suboptimal integriert und für profane Wohngebäude zu auffällig. Mit 33 m weisen sie eine signifikante Mehr-Höhe zum eher kleinmassstäblich geprägten Umfeld auf. Die helle Farbgebung mit der starken Kontrastwirkung zu den dunklen (Holz-)Häusern steigert die bereits auffällige Wirkung zusätzlich.

Die Bedeutung der Farbgebung von Hochhäusern und dessen Effekt betreffend Auffälligkeit lässt sich gut an den beiden Doppel-Wohnhochhäusern Zielmatte und Schützenmatte in Stansstad erläutern. Alle vier Gebäude sind mit 24 m gleich hoch und die gebaute Nachbarschaft weist in beiden Fällen 4 Geschosse

auf. Trotzdem integrieren sich die beiden Hochhäuser an der Schützenmatte aufgrund der eher dunklen Farbgebung viel besser ins Umfeld ein als die beiden hellen Bauten an der Zielmatte. Der Effekt wird durch die unmittelbare Lage vor dem dunklen Wald noch unvoreilhaft gesteigert. Problematisch ist zudem die Nähe zur Kirche Stansstad. Je nach Blickwinkel finden unvoreilhaft Überschneidungen und Konkurrenzsituationen statt.

Austariert und angemessen bezüglich der Signifikanz wirkt das Mirage Center (Stansstaderstrasse 90, 33 m Gesamthöhe). In einem dynamischen Umfeld positioniert und in grössere Baustrukturen integriert, setzt das Gebäude einen gut erkennbaren aber nicht dominanten Akzent. Eine Akzentsetzung, welcher für die Funktion als Firmensitz angemessen ist.



Abbildung 15: Hochhäuser Schulhausstrasse in Oberdorf.



Abbildung 16: Hochhaus Mirage Center in Stans.



Abbildung 17: Blick von der Acheregg auf Stansstad; Problematische Auffälligkeit und angemessene Integration profaner Wohnhochhäuser in ihrem Umfeld.

2.3 Motiv und Anspruch

Hochhäuser können zu markanten Abweichungen in der Silhouette führen. Dies umso mehr, weil man in der Gegenwart davon ausgehen muss, dass neue Hochhäuser aus wirtschaftlichen Überlegungen eher eine Gesamthöhe ab 40 m aufweisen werden. Solche Bauten sind geeignet, Akzente zu setzen. Diese sind von hoher Relevanz und können das Siedlungs- und Landschaftsbild des Kantons nachhaltig verändern.

Historisch gesehen hatten Akzente in der Stadtkulisse immer eine besondere Bedeutung: Spirituelle und religiöse Motive (Kirchen), Objekte und Zeichen der Macht und Herrschaft, Symbole im Wettstreit um Ansehen und Schutz (Schlösser, Geschlechtertürme, Burgen) konnten von der Kulisse der Städte abweichen. Aussichtstürme, Fabrikamine und Silos sind neuere, funktionale Elemente der Silhouette.

Eine solch gesteigerte Wirkung steht nur Bauten zu, die aufgrund ihrer Nutzung und Bedeutung dem Vergleich mit den bestehenden historischen Landmarks (Kirchen Stans, Buochs etc.) standhalten. Privat genutzte Hochhäuser, welche die Grenzlinie für profane Bauten signifikant durchbrechen, führen zu keinem ortsbaulichen Gewinn. Allein aus der Logik eines Grundstückes / eines Projektes heraus kann grundsätzlich kein Anspruch auf eine wesentliche Abweichung von der normalen Trauflinie abgeleitet und begründet werden. Die Gesamtwirkung und die Einfügung in die Struktur und Morphologie des Ortes sind entscheidende Kriterien.

Der Anspruch an eine solche Wirkung kann dann erfüllt werden, wenn Hochhäuser an zentralen und gut erschlossenen Orten stehen, die Funktion des Gebäudes mit dem städtebaulichen Auftritt in der Silhouette übereinstimmen, eine Aufwertung von bedeutenden Siedlungsstrukturen und / oder Landschaftsräumen erzielt wird und das Gebäude architektonisch gut gestaltet ist. Solche Vorhaben bedürfen deshalb einer besonderen Sorgfalt bei der Planung, Projektierung und Realisierung.

2.4 Städtebauliche Typologie

Wenn man Ordnungsprinzipien für Hochhäuser einführt, dann stellt sich die Frage nach der passenden Stelle nicht nur für das einzelne Gebäude, sondern auch für dessen Mehrzahl. Die folgende Zusammenstellung gibt eine kurze Übersicht über das räumliche Verhalten, den Ausdruck und die Bedeutung von Hochhäusern, welche unter ständiger Nutzung durch Personen stehen.

Als "**Cluster**" bezeichnet man eine Gruppe von Hochhäusern, die so eng beieinander stehen, dass sie als Einzelne für sich kaum mehr wirken, sondern zusammen eine geschlossene Gestalt ergeben. Der Gebäudetyp Hochhaus ist beim Cluster die Regelbauweise.

Als „**Ensemble**“ wird die bewusste Gruppierung von mehreren Hochhäusern an einem bestimmten Ort bezeichnet. Es wird ein neues Zentrum oder ein Schwerpunkt geschaffen. Die Gestaltung folgt einem Gesamtkonzept für die ganze Gruppe unter Einbezug der unmittelbaren Umgebung und des Aussenraumes. Die Dominanz des einzelnen Hauses wird verringert, da das einzelne Hochhaus seinen Auftritt mit anderen, ähnlich hohen teilen muss.



Abbildung 18: Der Cluster von San Francisco

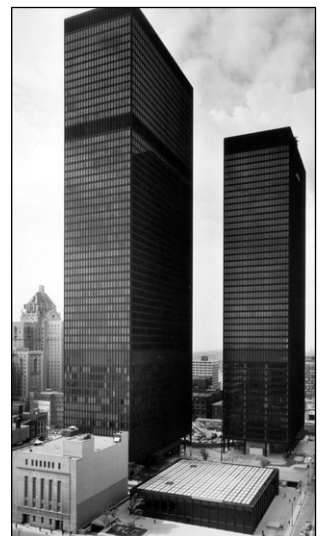


Abbildung 19: Ensemble Dominion-Center in Toronto.

Die „**Aufreihung**“ von Hochhäusern entlang einer Entwicklungsachse ist städtebaulich mit dem Ensemble verwandt. Basierend auf einem Gesamtkonzept können sie Hauptverkehrsachsen oder lineare Zentren aufbauen resp. im Stadtkörper abbilden.

Einzelne Hochhäuser, sogenannte „**Solitäre**“, eignen sich durch ihre Überhöhe zum Akzentuieren von städtebaulich strategischen Punkten. Als Einzelobjekt symbolisieren sie allerdings Privilegien. Ein Privileg, welches auch für den Ort zum Vorteil wird, wenn erstens die Höhe des Hauses auf die Umgebung Rücksicht nimmt, wenn es zweitens eine strategisch bedeutende Stelle bezeichnet und wenn es drittens durch ein Netzwerk weiterer Vertikaldominanten ausgeglichen bzw. als Teil eines Ganzen erscheint. Als visuelle Komposition können sie dadurch städtebauliche Bezüge herstellen und der Orientierung dienen.

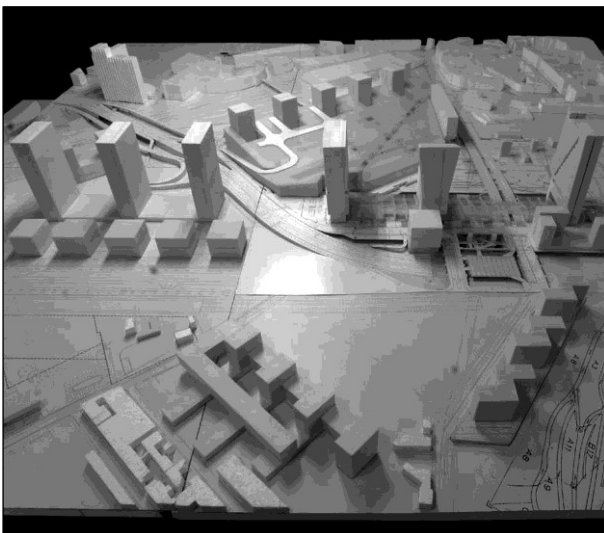


Abbildung 20: Aufreihung am TGV-Bahnhof von Lille



Abbildung 21: Solitär-Hochhaus am Bahnhof Neuenburg

„Höhere Häuser“ setzen aufgrund ihrer im Verhältnis zur benachbarten Regelbauweise nur durch unwesentliche Mehr-Höhe einen Akzent auf der Ebene des Quartiers oder eines Teilraumes. In diesem Rahmen sollen aber auch höhere Häuser zur Lesbarkeit der Stadt beitragen und im Kontext mit ihrem Umfeld sowie mit dem öffentlichen Raum eine überzeugende ortsbauliche Komposition bilden. Im Kontext des Kantons Nidwalden könnte dieser Bautyp eine Höhe von 15 m bis 25 m umfassen. Damit wäre das „Höhere Haus“ baurechtlich kein Hochhaus, städtebaulich aber durchaus ein solches.



Abbildung 22: Der Walcheturm am Stampfenbachplatz in Zürich - ein Höheres Haus mit diskreter Erscheinung aus der Ferne.

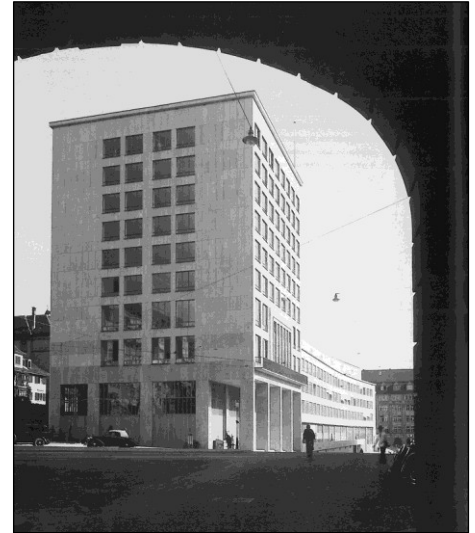


Abbildung 23: Der Walcheturm am Stampfenbachplatz in Zürich - Akzentbildung am Platz.

2.5 Erkenntnisse

Aufgrund der Untersuchungen zum Begriff Hochhaus im Kontext der Siedlungslandschaft des Kantons Nidwalden können folgende wesentliche Erkenntnisse herausgearbeitet werden:

Grossräumige Betrachtung wichtig

Der Landschaftsraum mit seinen (touristisch genutzten) Infrastrukturen bietet zahlreiche bedeutende Ansichten. Die Beurteilung der Verträglichkeit von Hochhäusern kann somit nicht nur aus einem lokalen Umfeld - sondern muss zwingend auch aus der grossräumigen Betrachtung heraus erfolgen.

Hochhaus: Hohe Anforderungen bezüglich Bedeutung, Positionierung und Gestaltung

Es muss aus wirtschaftlichen Gründen davon ausgegangen werden, dass Projekte mit einer Gesamthöhe von 40 m und mehr zu beurteilen sind. Solche Bauten führen zu einer erheblichen Abweichung von der vorhandenen, eher tief liegenden Silhouette. Eine solch bedeutende Abweichung muss gekoppelt sein an eine entsprechend hohe öffentliche Bedeutung (Sakralbauten, Museen, Bibliotheken, Gerichte, Rathäuser, Universitätsbauten, Bahnhöfe und dgl.), an eine optimale Positionierung und besonders gute Gestaltung des Gebäudes. Dabei ist der Materialisierung und Farbgebung besonderes Gewicht beizumessen.

Potenzial „Höheres Haus“ (15 m bis 25 m)

Ein für den Kanton Nidwalden interessantes Potenzial könnte der Typ „Höheres Haus“ (15 m bis 25m) darstellen. Obwohl baurechtlich kein Hochhaus, ist dieser Typ geeignet, einen lokalen Akzent zu setzen und einen Beitrag zur Verdichtung zu leisten - ohne dieselbe Sprengkraft (betreffend dem Ortsbild wie bezüglich der Öffentlichkeit) zu entwickeln wie ein Hochhaus. Ein weiteres Argument könnte die interessante Wirtschaftlichkeit dieses Typus sein.

3. KRITERIEN FÜR STANDORTEVALUATION UND NEGATIVPLAN

3.1 Methode

Im Rahmen einer ausführlichen Begehung wurde der Landschafts- und Siedlungsraum analysiert, der Massstab der Siedlung eruiert und die bestehenden Landmarks erfasst sowie die wichtigen Aussichtspunkte ausgewählt. Die Erkenntnisse der Begehung wurden in einer ersten Konzeptskizze verarbeitet (positive Ansätze), parallel dazu wurden Ausschlusskriterien definiert und kartografisch erfasst. Mit Hilfe von Schnitten, Grafiken und 3D-Modellen wurde die mögliche Höhen-Entwicklung untersucht. Entwürfe des Hochhauskonzeptes wurden zweimal mit der Begleitgruppe diskutiert.

3.2 Ausschlusskriterien

3.2.1 Primäres Ausschlussgebiet von Hochhausstandorten sowie natürliche und gesetzliche Siedlungsbegrenzungen

Gestützt auf die Ansprüche und Motive an Hochhäuser eignen sich dafür nur Orte mit Zentrumsfunktion, Arbeits- und Wohnstandorte von überkommunaler Bedeutung sowie Orte einer hohen Erschliessungsgüte. Aufgrund der gesteigerten räumlichen Präsenz sind Hochhäuser insbesondere unter Gewichtung der landschaftsräumlichen Qualitäten einzugliedern. Für den Kanton Nidwalden heisst das, dass ausserhalb von Teilgebieten des Regionalzentrums Stans, des Subzentrums Hergiswil und aller Agglomerationsgemeinden nach Agglomerationsprogramm Nidwalden 2011 grundsätzlich keine Hochhausstandorte möglich sind. Teilgebiete darum, weil die Abgrenzung grundsätzlich unter Berücksichtigung der landschaftlichen Qualitäten erfolgt: BLN-Gebiet (Bundesinventar der schützenswerten Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung), Uferlinie des Vierwaldstättersees, Waldgebiete, der Topografie. Dabei spielt auch die Berücksichtigung der Siedlungsbegrenzungslinien und Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan sowie die Einbettung der Schutzgebiete eine Rolle. Im Negativplan ist das primäre Ausschlussgebiet von Hochhausstandorten hellrot bezeichnet.

3.2.2 Räumliche Gliederung – ländlich-touristische Gemeinden

In ländlich-touristischen Gemeinden sind Hochhäuser ausgeschlossen. Höhere Häuser sind möglich, sie bedürfen jedoch einer Interessenabwägung. Gemäss der im Agglomerationsprogramm Nidwalden 2011 festgelegten räumlichen Gliederung für den Kanton Nidwalden sind dies Emmetten, Dallenwil und Wolfenschiessen.

Diese Gemeinden weisen keine Zentrumsfunktion auf und sind auch keine Arbeits- und Wohnstandorte von überkommunaler Bedeutung. Zudem ist die Siedlung dieser Gemeinden einheitlich feinkörnig. Eine Qualität, die es zu erhalten gilt.

3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

In geschützten oder schützenswerten Landschaften und Ortsbilder steht der Erhalt, die sorgfältige Weiterentwicklung und die Einpassung in den Bestand im Vordergrund. Hochhäuser und Höhere Häuser sind namentlich in folgenden Zonen und Perimetern ausgeschlossen:

- Kantonale und kommunale Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete
- Ortsbildschutzgebiete, Denkmalschutzobjekte (inkl. Umgebungsschutz)

- Die im ISOS mit dem Erhaltungsziel A, B oder C bezeichneten Gebiete
- Die historischen Kerngebiete / Kernzonen
- Hochwasserschutzgebiet Engelberger Aa

Die Fruchtfolgeflächen sind als Ausschlusskriterium (noch) nicht in Betracht gezogen worden. Der Status dieser Flächen ist noch in Diskussion. Je nach Ergebnis und der abzuleitenden gesetzlichen Festlegungen ist dieses Kapitel im Hochhauskonzept zu ergänzen.

3.2.4 Landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiete – Uferbereiche

Die Uferbereiche im Siedlungsgebiet sind Teil des landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebietes. Diese Gebiete sind sehr sensibel bezüglich der Verträglichkeit von Hochhäusern und Höheren Häusern. In der Ansicht vom See wirken die Gebäude in der ersten Bautiefe schon durch ihre Randlage prominent. Sind diese Gebäude auch noch herausragend hoch, wird dieser Effekt weiter verstärkt. Auch aus seitlicher Perspektive sind diese Lagen oft prominent. Insbesondere dann, wenn die Siedlung auf einer Schwemmkegel - Bergsturz-Landschaft (Beckenried, Hergiswil) liegt.

Darum sind die Uferbereiche keine Standorte für Hochhäuser und Höhere Häuser.

Im Rahmen von hochwertigen städtebaulichen Aufwertungen und Verdichtung der Hafendandorte (z.B. Schifflande Hergiswil, Seeplatz Buochs, Sternen-Areal Beckenried) können gewisse bauliche Akzentsetzungen im Uferbereich zugelassen werden oder sogar erwünscht sein. Ziel ist das Erzeugen von hochwertigem Lebensraum durch qualitätsvolle architektonische Projekte bei gleichzeitiger Belebung der Hafendandorte und Aufwertung der öffentlichen Räume. Die Gesamthöhe liegt dabei im Bereich von 4 bis 6 Geschossen. Ein Beispiel dazu ist der Neubau Belvédère in Hergiswil oder die Residenz Rigiblick Buochs als historisches Beispiel.

3.2.5 Feinkörnige Siedlungsstrukturen

Als Standorte ausgeschlossen sind die feinkörnigen, ein- und zweigeschossigen Wohnzonen. Der Erhalt der Masstäblichkeit, des unmittelbaren Bezuges des Wohnraumes mit dem Aussenraum sowie die Wahrung der Aussicht steht in diesen Zonen im Vordergrund.

3.2.6 Hindernisfreihaltung (Flugplatz)

Die Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL) vom 23. November 1994 (Stand 1. Juni 2012) legt im Art. 62 Abs. 2 fest, dass den Hindernisbegrenzungsflächen durch die betroffenen Gemeinden in ihren Nutzungsordnungen Rechnung zu tragen ist. Durchdringt eine Hochhauszone die Horizontalfläche oder die konische Fläche, muss vor der Festlegung der Nutzungszone der Nachweis der Kompatibilität mit dem Flugverkehr erbracht werden. Dies gilt sowohl für den zivilen wie auch für den militärischen Flugverkehr.

Im Art. 63 VIL wird festgehalten, dass der Eigentümer für die Erstellung oder Änderung von Bauten, Anlagen und Bepflanzungen eine Bewilligung des BAZL einholen muss, wenn das Objekt:

- a. in einer überbauten Zone eine Höhe oder einen lotrecht gemessenen Bodenabstand von 60 m und mehr erreicht;
- b. in einem anderen Gebiet als einer überbauten Zone eine Höhe oder einen lotrecht gemessenen Bodenabstand von 25 m und mehr erreicht; oder
- c. eine massgebliche Fläche eines Hindernisbegrenzungsflächen-Katasters durchstösst.

Bauten, welche die An- und Abflughindernisbegrenzungsflächen durchstossen würden, werden grundsätzlich nicht bewilligt.

Für den Flugplatz Buochs existiert ein provisorischer Plan mit Hindernisbegrenzungsflächen. Dieser schränkt die mögliche Höhenentwicklung teilweise stark ein (Strandbad Ennetbürgen max. 15 m, Stans Nord max. 45 m, Mirage-Center max. 55 m, Allweg max. 15 m).

3.2.7 Erhalt wichtiger Sichtbezüge

Die Bedeutung von Aussichtsorten für die Wahrnehmung der Landschaft und des Siedlungsbildes im Kanton Nidwalden wurde im Kapitel 1.3 beschrieben und mit einer Auswahl an Abbildungen dokumentiert. Von diesen Punkten aus bestaunt man die Wahrzeichen eines Ortes, einer Landschaft. Wichtig ist der Erhalt der „Sichtfenster“ von den Aussichtsorten auf die wichtigen, ortsbildprägenden Kirchen und historischen Monumente. In diesen „Sichtfenstern“ sind keine Hochhäuser und Höhere Häuser zulässig.

Auswahl relevanter „Sichtfenster“ die frei zu halten sind (nicht abschliessend):

- Boden / Rütenenstrasse (Beckenried) – Katholische Kirche Beckenried
- Ufer-Abstandslinie Vierwaldstättersee (Beckenried) – Katholische Kirche Beckenried
- Zufahrt Fährschiffahrtsstation Beckenried / Ufer-Abstandslinie – Kapelle Ridli
- Zufahrt Schifffahrtsstation Buochs / Ufer-Abstandslinie – Kath. Kirchen Buochs und Ennetbürgen
- Plattform der katholischen Kirche Buochs – Katholische Kirche Ennetbürgen
- Wyden (Ennerberg) – Kath. Kirchen Buochs und Ennetbürgen
- Huobliegg – Katholische Pfarrkirche Stans
- Fronhofen und Stanserhornbahn – Römisch-katholische Kirche Stansstad
- Denkmal Allweg – Kath. Pfarrkirche Stans, Kath. Kirche Buochs und Kath. Kirche Ennetbürgen
- Alpnachersee, Vierwaldstättersee und Lopperkapelle – Römisch-katholische Kirche Stansstad
- Seestrasse (Bereich Lopper), Vierwaldstättersee – Römisch-katholische Kirche Hergiswil
- Bürgenstockstrasse oder Sankt Joststrasse – Katholische Pfarrkirche Stans, Katholische Kirche Ennetbürgen, Katholische Kirche Buochs, Katholische Kirche Beckenried.

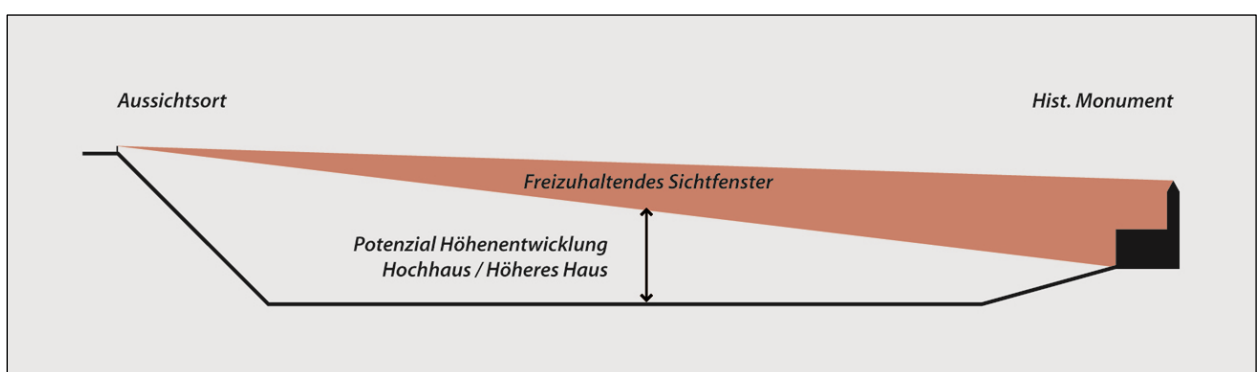


Abbildung 24: Prinzipschnitt des freizuhaltenden Sichtfensters und des Potenzials zur Höhenentwicklung unterhalb des Sichtfensters.

3.2.8 Überlagerung der Kriterien / „Negativ-Plan“ (Anhang D)

Im Negativplan sind die Gebiete, die sich aufgrund der Ausschlusskriterien gemäss Kapitel 3.2 bzw. 3.3 nicht für Hochhäuser eignen und somit die Planung und den Bau von Hochhäusern ausschliessen, rot abgebildet (siehe Anhang D „Negativ-Plan“). In allen übrigen Gebieten ist im Rahmen der notwendigen Planungsverfahren die Eignung des Standortes für ein konkretes Hochhausvorhaben erst noch detailliert (siehe Anhang A) abzuklären bzw. nachzuweisen. Der Negativplan lässt bewusst einen grossen Handlungsspielraum offen. Somit kann es sich bei genauerer Beurteilung eines konkreten Standortes durchaus ergeben, dass eine Nichteignung eines gemäss Negativplan möglichen Standortes festgestellt wird. Eine (Um-) Interpretation des Negativplanes im Sinne eines Positivplanes ist somit bei der abschliessenden Festlegung von Hochhausstandorten nicht zielführend.

3.3 Interessenabwägung / Massnahmen notwendig

3.3.1 Räumliche Gliederung – Agglomerationsgemeinden

Grundsätzlich sollen Hochhäuser und Höhere Häuser nur in Gemeinden mit Zentrumsfunktion in Betracht gezogen werden. Diese sind gemäss der im Agglomerationsprogramm Nidwalden 2011 festgelegten räumlichen Gliederung das Regionalzentrum Stans und das Subzentrum Hergiswil.

Daneben haben die Agglomerationsgemeinden Buochs, Stansstad, Ennetbürgen, Beckenried, Ennetmoos und Oberdorf eine überkommunale Bedeutung als Arbeits- und Wohn-Standorte. In diesen Agglomerationsgemeinden sind Höhere Häuser oder gar Hochhäuser aufgrund einer sorgfältigen Interessenabwägung denkbar, soweit diese im Negativplan nicht explizit ausgeschlossen sind. Vergleiche dazu auch Kapitel 3.2.1 „Primäres Ausschlussgebiet von Hochhausstandorten“. Die Interessenabwägung hat im Rahmen einer städtebaulichen Testplanung (siehe Kapitel „Planungs- und Bewilligungsverfahren“) möglichst frühzeitig zu erfolgen.

3.3.2 Erschliessungsgüte

Das Hochhaus und das Höhere Haus sind Gebäudetypen für Bauzonen mit, für den Kanton Nidwalden, hoher Ausnutzung. Solche Bauzonen müssen gut erschlossen sein. Es ist unerlässlich, dass mögliche Standorte für Hochhäuser und Höhere Häuser mindestens eine mittelmässige Erschliessung aufweisen.

Eine mittelmässige Erschliessung haben Standorte, welche mindestens:

- die ÖV-Güteklasse A oder B aufweisen;
- die ÖV-Güteklasse C aufweisen sowie zusätzlich im Bereich leistungsfähiger Kantonsstrassen oder unmittelbar an Anschlusspunkten an das Nationalstrassen-Netz liegen.

Für die Beurteilung der ÖV-Güteklasse gilt die Berechnungsmethodik des Bundesamtes für Raumentwicklung. Standorte, die ausserhalb dieser Bereiche liegen, sind nur möglich, wenn eine entsprechende Verbesserung der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr nachgewiesen wird. Dabei sind die Kosten zur Verbesserung der Erschliessungsqualität nach dem Verursacherprinzip aufzuteilen.

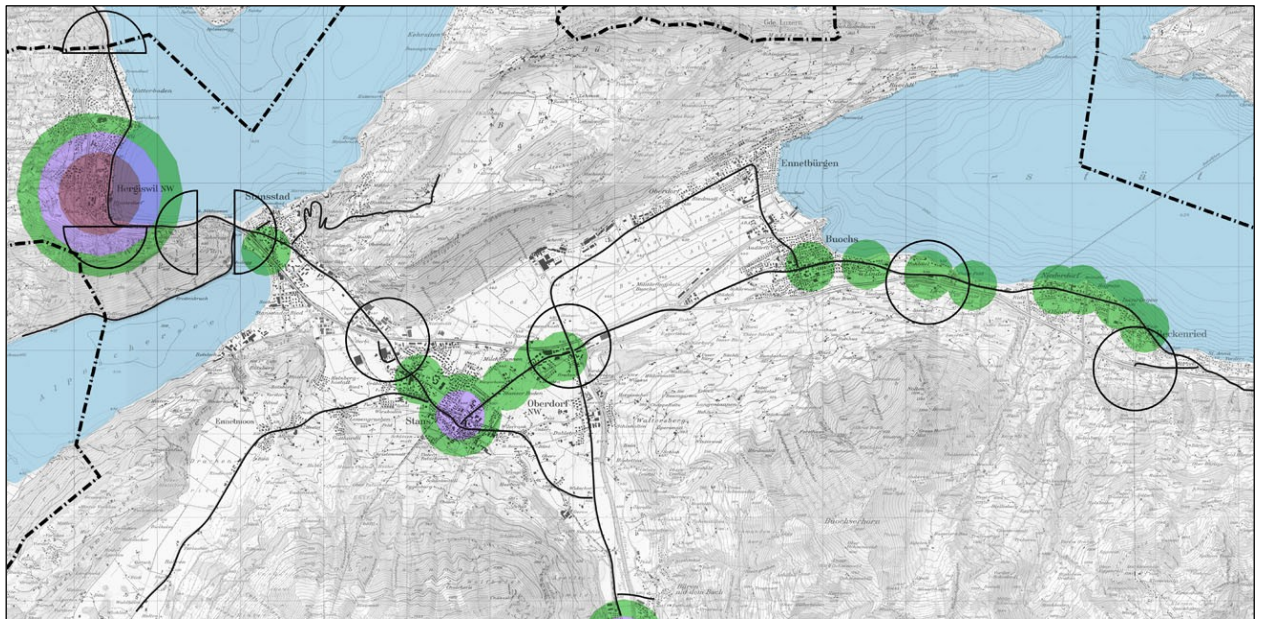


Abbildung 25: Erschliessungsqualitäten im Kanton Nidwalden (Stand 2013): grüne Kreise öV-Güteklasse C, blaue Kreise öV-Güteklasse B, violette Kreise öV-Güteklasse A. Schwarze Kreise Anschlusspunkte Nationalstrassen-Netz, schwarze Linien leistungsfähige Kantonsstrassen.

3.3.3 BLN-Gebiet Vierwaldstättersee

Ob das BLN-Gebiet ein Ausschlusskriterium darstellt, hängt von der Schwere des Eingriffes ab, welches ein potenzielles Hochhaus in das Schutzziel des BLN-Gebietes beziehungsweise in dessen Wirkungsbereich (bei einem Standort eines Hochhauses am Rand des BLN-Gebietes) darstellen würde. Da der Schutz hauptsächlich mit der historischen Bedeutung dieser Landschaft begründet wird, ist es vorstellbar, dass ein Hochhaus nicht als schwerwiegender Eingriff taxiert werden könnte und dass es darum nicht grundsätzlich abzulehnen ist. Auf der Stufe eines kantonalen Hochhauskonzeptes kann dies nicht abschliessend beurteilt werden. Darum ist auf Stufe Vorprojekt / Projekt und gestützt auf das BLN-Konzept eine Interessenabwägung vorzunehmen. Das BLN-Gebiet („Kerngebiet“ im Negativplan schraffiert) ist aufgrund der Kriterien gemäss Kapitel 3.2.1 „Primäres Ausschlussgebiet von Hochhausstandorten“ für Hochhäuser nicht geeignet.

3.3.4 Landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiete – Siedlungsränder

Der kantonale Richtplan bezeichnet landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiete im Übergang von Landschaft zur Siedlung. Diese Gebiete sind im Allgemeinen sehr sensibel bezüglich der Verträglichkeit von Hochhäusern und Höheren Häusern. In der Ansicht vom Landschaftsraum aus wirken die Gebäude in der ersten Bautiefe schon durch ihre Randlage prominent. Sind diese Gebäude auch noch herausragend hoch, wird dieser Effekt weiter verstärkt. In landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebieten ist der Hochhausbau in der Regel ausgeschlossen. Gleichzeitig gibt es aber auch einzelne als landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiete bezeichnete Räume am Fusse von markanten Bergflanken - wie beispielsweise das Gebiet im Bereich Mühle-Lopper, hinter dem Autobahnviadukt der A8 in Hergiswil - die für eine hohe bauliche Dichte mittels Hohen Häusern geeignet erscheinen. An solchen Lagen sollen Höhere Häuser oder gar Hochhäuser landschaftsräumlich verträglich eingegliedert werden. Die definitive Eignung dieser Gebiete ist im Rahmen von Konkurrenzverfahren zu prüfen. Dabei spielt die Prüfung der Verträglichkeit von städtebaulichem Akzent in Nachbarschaft zur Landschaftsschutzzone und dem BLN-Gebiet eine entscheidende Rolle.

3.4 Kriterienkatalog für Hochhausgebiete

Der nachfolgende Katalog enthält die Rahmenbedingungen, wie sie in Kapitel 3.1 bis 3.3. für Hochhausgebiete beschrieben sind. Die Überlagerung der Kriterien ist massgebend für eine grundsätzliche Beurteilung der Eignung potenzieller Standortgebiete für Hochhäuser (HH).

Kriterium	1	2	3	N	Massnahme / Kommentar
1 Räumliche Gliederung					
Regionalzentrum, Subzentrum			3		
Agglomerationsgemeinden		2			Städtebauliches Konkurrenzverfahren
Ländlich-touristische Gemeinden	1				Höhere Häuser nach Interessenabwägung möglich
Primäres Ausschlussgebiet für Hochhausstandorte	1			N	Höhere Häuser nach Interessenabwägung möglich
2 Erschliessungsgüte					
öV-Güteklasse A oder B			3		
öV-Güteklasse C sowie HLS			3		
Geringere Erschliessungsqualität		2			Verbesserung der öV-Güteklasse (min. Klasse B)
3 Bauzonen					
Wohnzone: bis 2 Geschosse, Ferienhauszone	1			N	
Wohnzone: 3 und mehr Geschosse		2			Zonenbestimmung für HH nötig
Kern- und Dorfzone	1			N	
Zentrumszone		2			Zonenbestimmung für HH nötig
Industriezone		2			Zonenbestimmung für HH nötig
Gewerbezone, Wohn- und Gewerbezone		2			Zonenbestimmung für HH nötig
Kurzzone		2			Sofern die Nutzung dem konkreten Zonen-zweck entspricht, Zonenbestimmung für HH nötig
Zone für öffentliche Zwecke		2			Sofern die Nutzung dem konkreten Zonen-zweck entspricht, Zonenbestimmung für HH nötig
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	1				
4 Schutzobjekte und Schutzgebiete					
Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete	1			N	
Landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiete (im Negativplan bezeichnete Gebiete)	1			N	Höhere Häuser (bis max. 6 Geschosse) im Uferbereich möglich, am Siedlungsrand Interessenabwägung notwendig
Ortsbildschutzgebiete, Denkmalschutzobjekte	1			N	
ISOS Erhaltungsziel A, B, C	1			N	
Historische Kerngebiete / Kernzonen	1			N	
BLN-Gebiete (Wirkungsbereich)	1	(2)		N	Im Wirkungsbereich: Interessenabwägung unter Berücksichtigung des BLN-Konzeptes
Hochwasserentlastungsgebiet Engelberger Aa	1			N	
5 Höhenentwicklung					
Definierte Sichtfenster		2		N	Prüfung Sichtfenster, Einschränkung Höhe
Hindernisfreihaltung		2		N	Einhaltung Verordnung Infrastruktur Luftfahrt

Legende:

1 = Hochhäuser grundsätzlich ausgeschlossen

2 = Hochhäuser nach Interessenabwägung und mit spezifischen Massnahmen möglich

3 = Hochhäuser nicht grundsätzlich ausgeschlossen

N = im Negativplan dargestellt

4. RAUMPLANERISCHE UND GESETZLICHE VORGABEN

4.1 Raumplanungsgesetz

Beachtung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung, insbesondere unter Berücksichtigung der häus-
hälterischen Bodennutzung, der Schonung der Landschaft, die Einordnung von Bauten und Anlagen, die
zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten mit hinreichender ÖV-Erschliessung
(Art. 1 & 3 RPG¹).

4.2 Nidwalder Planungs- und Baugesetz

Beachtung der Sondernutzungsplanpflicht für Bauten mit einer Gesamthöhe ab 25 m (Art. 36 PBG²).

4.3 Flugplatz

Der Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) definiert u.a. die Hindernisfreihaltung für An- und
Abflugbereiche für den Flugplatz Buochs. Die Vorgaben der Verordnung über die Infrastruktur der
Luftfahrt ist zu berücksichtigen. Der Hindernisfreihaltbereich ist zwingend einzuhalten.

4.4 Naturgefahren

In der Gefahrenzone I gilt ein generelles Bauverbot. In den Gefahrenzonen II und III sind Bauten nicht
grundsätzlich ausgeschlossen. In der Gefahrenzone II ist der Objektschutz mit einem Nachweis
Naturgefahren aufzuzeigen. Das Bauen unter Auflagen ist somit möglich. In der Gefahrenzone III liegt der
Gefahrenschutz in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft. Die Nachbargefährdung darf in allen
Gefahrenzonen nicht erhöht werden. In Gewässerräumen Abflusswegen und Abflusskorridoren dürfen
keine abflusshemmenden Hochbauten erstellt werden. Dies gilt insbesondere auch für das
Hochwasserentlastungsgebiet der Engelberger Aa. In diesen Gebieten sind Hochbauten ausgeschlossen.

Die Baunormen bezüglich Erdbebensicherheit haben für den Hochhausbau eine besondere Bedeutung.

4.5 Tourismus und Erholung

Gebiete, die touristisch genutzt werden, sind in ihrem Umfang klar festgelegt und planerisch aufgearbei-
tet. Heute bestehen über die Gebiete Fräkmünt (Hergiswil), Wirzweli (Dallenwil), Trübsee-Titlis-Jochpass
(Wolfenschiessen) und Klewenalp-Stockhütte (Beckenried und Emmetten) genehmigte **touristische
Feinkonzepte** im Sinne von kommunalen Richtplänen. Solche sind gemäss kantonalem Richtplan in den
touristischen **Intensivnutzungsgebieten A** zu erarbeiten. In diesen Gebieten ist der Hochhausbau
grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Bedeutung für Tourismus und Erholung spielt auch ausserhalb dieser planerisch festgelegten Gebie-
te eine Rolle („Sichtfenster“) und muss bei der Standortevaluation und der Ausgestaltung von Hochhaus-
vorhaben angemessen berücksichtigt werden.

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. November 2012); SR 700

² Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) Entwurf 2014

4.6 Landschaftsschutz

Nidwalden ist von zwei **BLN-Objekten**³ überlagert: Pilatus (Objekt 1605) und Vierwaldstättersee (Objekt 1606). Der Vollzug von raumwirksamen Tätigkeiten in BLN-Gebieten richtet sich auf dem Kantonsgebiet Nidwalden nach den formulierten Schutz- und Entwicklungszielen gemäss BLN-Konzept Nidwalden⁴. In diesem Konzept werden einerseits Gebiete festgelegt, in denen die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden sollen. Andererseits sind Teilgebiete dargestellt, in denen gewisse Entwicklungen zugestanden werden können.

Im Weiteren besteht ein allgemeiner gesetzlicher Auftrag, das „heimatliche Landschafts- und Ortsbild“ zu schonen und zu schützen (Zweckartikel Natur- und Heimatschutzgesetz⁵). Danach sind Hochhausvorhaben auf ihre **Landschaftsverträglichkeit** hin zu prüfen und zu optimieren. Die Landschaftsschutzzonen sind in besonderem Masse zu schonen.

4.7 Ortsbildschutz und Kulturobjekte

Die **schützenswerten Ortsbilder** gemäss VISOS⁶ sind im kantonalen Richtplan festgesetzt und in der Richtplankarte dargestellt. Dieses Inventar wird im Rahmen der Zonenplanung mittels Ortsbildschutzzone umgesetzt. Es befindet sich überwiegend im Siedlungsgebiet. Ein angemessener Umgebungsschutz garantiert zudem, dass der Schutz von schützenswerten Ortsbildern umfassend wirkt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass Hochhausprojekte in deren unmittelbarer Umgebung ausgeschlossen werden.

Die inventarisierten **Kulturobjekte** von kantonalen und kommunalen Bedeutung sind in ihrer Substanz zu erhalten, zu pflegen und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Hochhausprojekte widersprechen dem Schutzgedanken und sind daher ausgeschlossen. Ein angemessener Umgebungsschutz garantiert zudem, dass der Schutz der schützenswerten Kulturobjekte umfassend wirkt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass Hochhausprojekte in deren unmittelbarer Umgebung ausgeschlossen werden.

Gebiete von archäologischer Bedeutung unterliegen einem gewissen gesetzlichen Schutz⁷. Soweit sie bekannt sind oder Zeugnisse ihres Vorhandenseins bestehen, sind die entsprechenden Örtlichkeiten in einem Verzeichnis des Staatsarchivs dokumentiert. Zur Vermeidung von Konflikten mit entgegenstehenden Nutzungsinteressen sind frühzeitig geeignete Massnahmen zu ergreifen. Dies gilt vor allem für noch nicht erforschte, sichere oder vermutete Fundstellen.

4.8 Kantonale Richtplanung, Agglomerationsprogramm Nidwalden

Gemäss kantonalem Richtplan sind die Massnahmen des Agglomerationsprogrammes 2011 umzusetzen. Im Rahmen der Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr wurden u.a. Entwicklungsschwerpunkte (ESP's) definiert. Diese Gebiete weisen bereits eine hohe Erschliessungsgüte auf oder werden diesbezüglich verbessert. Eine Überprüfung der ESP's für mögliche Hochhausstandorte erfolgt im Rahmen der kommunalen Siedlungsleitbilder bzw. in der Nutzungsplanung.

³ Gemäss Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (VBLN) vom 10. August 1977; SR 451.11

⁴ BLN-Konzept Nidwalden; Differenzierung der Schutz- und Entwicklungsziele zu den BLN-Gebieten im Kanton Nidwalden. Regierungsrat Kanton Nidwalden. 28. Oktober 2008

⁵ Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966; SR 451

⁶ Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) vom 9. September 1981; SR 451.12

⁷ Kant. Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) vom 4. Februar 2004; NG 322.2

5. PLANUNGS- UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN

5.1 Kantonaler Richtplan

Hochhausgebiete werden gestützt auf das kantonale Hochhauskonzept beurteilt und im Rahmen der kommunalen Planungen umgesetzt. Das Hochhauskonzept wird als Koordinationsaufgabe in den kantonalen Richtplan aufgenommen.

5.2 Kommunaler Richtplan – Siedlungsleitbild

Die Gemeinden formulieren ihre angestrebte räumliche Entwicklung in einem Siedlungsleitbild, als Basis für künftige Nutzungsplananpassungen. Darin sind nach Bedarf auch mögliche Hochhausgebiete im Sinne einer Positivplanung vorzusehen. Die Eignung dieser Gebiete ist gestützt auf das Hochhauskonzept nachzuweisen und weiter zu konkretisieren.

5.3 Nutzungs- und Sondernutzungsplanung

Das Hochhaus ist ein besonderer Bautyp – in der Regel mit starker Fernwirkung. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Behörden (kommunal und kantonal) wird für die Planung von Hochhäusern empfohlen. In einem Informationsgespräch werden Bauwillige über alle Anforderungen des Verfahrens informiert. Für Hochhausvorhaben sind frühzeitige und vertiefte städtebauliche Abklärungen notwendig. Empfohlen werden qualitätssichernde Konkurrenzverfahren (insbesondere Wettbewerbsverfahren, Testplanungen oder Studienaufträge), die im Vorfeld der Festlegung der Rahmenbedingungen für Hochhausvorhaben in der Nutzungsplanung und gestützt auf die Vorgaben des Siedlungsleitbildes erarbeitet werden. Hochhauszonen sind mit einer Sondernutzungsplanpflicht zu belegen. Ein Konkurrenzverfahren gemäss SIA 142/143 liegt vor, wenn mindestens drei Vorprojektentwürfe von voneinander unabhängigen Planverfassern vorliegen und der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Gremien an der Jurierung dieser Vorprojektentwürfe beteiligt sind. Die nachgewiesenen Qualitäten der Projektstudien werden im Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan) detailliert festgesetzt.

5.4 Baubewilligungsverfahren

Die Umsetzung der Vorgaben aus der Zonenplanung und dem Sondernutzungsplan sowie den übrigen baurechtlichen Vorgaben wird im Baubewilligungsverfahren überprüft und vollzogen.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Le Corbusier: Plan Voisin Paris 1925</i>	<i>Titelblatt</i>
<i>Abbildung 2: Hochhaus Turmatthof in Stans</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 3: „Räumliche Gliederung des Kantons Nidwalden“</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 4: Blick auf Stans von der Autobahn A2 Richtung Süden</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 5: Filmartige Landschaftswahrnehmung Überquerung Autobahn A2 von Zentralbahn aus</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 6: Sicht vom See auf Buochs mit Residenz Rigiblick, Kath. Kirche, Aawasseregg</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 7: Sicht vom See auf den Hafen Buochs, das Strandbad Seefeld und Ennetbürgen</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 8: Sicht vom See auf Stansstad mit Schiffanlegestelle, Hafen und Achereggbrücke</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 9: Sicht vom Allweg auf die Ebene Stans – Buochs</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 10: Sicht von der Huobliegg auf den Dorfkern Stans</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 11: Sicht von der Kirche Buochs Richtung Pilatus und Bürgenstock</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 12: Stans, Oberdorf, Flugplatz, Ennetbürgen, Buochs ab Stanserhorn</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 13: Zeitliche Einordnung der Hochhäuser und die drei Horizonte der Bebauung</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 14: 3 Horizonte im Querschnitt Grossried / Flugplatz Buochs mit Blickrichtung Rigi</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 15: Hochhäuser Schulhausstrasse in Oberdorf</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 16: Hochhaus Mirage Center in Stans</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 17: Blick von der Acheregg auf Stansstad</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 18: Der Cluster von San Francisco</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 19: Ensemble Dominion-Center in Toronto</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 20: Aufreihung am TGV-Bahnhof von Lille</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 21: Solitär-Hochhaus am Bahnhof Neuenburg</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 22: Der Walcheturm am Stampfenbachplatz in Zürich - ein Höheres Haus</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 23: Der Walcheturm am Stampfenbachplatz in Zürich - Akzentbildung am Platz</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 24: Prinzipschnitt des freizuhaltenden Sichtfensters</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 25: Erschliessungsqualitäten im Kanton Nidwalden (Stand 2013)</i>	<i>19</i>

ANHÄNGE, KARTEN

A Projektspezifische Kriterien

Nachweispflicht durch Projektentwickler

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Behörden wird empfohlen. In einem Informationsgespräch werden Bauwillige über alle Anforderungen des Verfahrens informiert. Die zuständigen Fachstellen beraten und begleiten die Projektierenden in verfahrensrechtlichen sowie städtebaulichen und architektonischen Fragen. Sie können zur Beurteilung geeignete Fachleute beiziehen und / oder ein Fachgutachten verlangen.

Die Einhaltung der Kriterien hat der Projektentwickler nachzuweisen. Die Machbarkeit ist im Rahmen einer Testplanung zu untersuchen. Dabei müssen verschiedene Projektvorschläge miteinander verglichen sowie Vor- und Nachteile sorgfältig abgewogen werden. Es ist nachzuweisen, warum ein Hochhaus / höheres Haus der beste Bautyp für den Ort ist. Die städtebaulich-architektonischen Kriterien stehen bei diesem Nachweis über dem wirtschaftlichen Aspekt.

Höhere Häuser und Hochhäuser sind nur auf der Basis eines Sondernutzungsplanes (Bebauungsplan / Gestaltungsplan) bewilligungsfähig.

Für den Machbarkeitsnachweis und als Basis für den Sondernutzungsplan wird die Durchführung eines Studienauftrages resp. Wettbewerbes nach SIA 142 und 143 empfohlen. Dabei sind mindestens drei Projektentwürfe von unterschiedlichen Büros erforderlich und bei der Ausarbeitung des Programmes sowie bei der Beurteilung der Projektentwürfe sind Fachleute der Verwaltung zu beteiligen. Der Kanton und die betroffene Gemeinde können sich an den Kosten des Verfahrens beteiligen.

Städtebaulich- architektonische Qualität

Das Hochhaus muss in seiner Dimension, Typologie, Gestaltung und Form über sein unmittelbares Umfeld hinaus eine nachvollziehbare Stellung im Stadt- und Landschaftsraum einnehmen und gesamthaft eine positive städtebauliche Wirkung aufweisen.

Neue Hochhäuser müssen die relevanten Sichtbezüge frei halten respektive stärken und in eine bewusste Höhen-Beziehung zur Silhouette der bestehenden Landmarks und der (Gebirgs-)Landschaft treten. Die Überprüfung erfolgt hauptsächlich aus der Perspektive der definierten Aussichtsorte.

Die architektonische Einordnung im Nahumfeld sowie die Fernwirkung sind von grosser Bedeutung. Die Gesamtkomposition, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung, sowie das unterschiedliche Erscheinungsbild eines Hochhauses bei Tag und Nacht sind auf eine zurückhaltende Fernwirkung hin auszugestalten.

Wichtig sind die Proportionen und die Gliederung eines Hochhauses in Abstimmung auf seine vertikale Entwicklung. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren. Mit einer feinen Differenzierung dieser Gebäudeteile im Vergleich zu den Normalgeschossen ist diesem Anspruch bereits genüge getan.

Grundriss und Schnitt müssen eine hohe Qualität aufweisen. Sie müssen aus dem Bautyp des Hochhauses entwickelt werden.

Das Hochhaus hat sich durch seine Architektur in den unmittelbaren städtebaulichen Kontext einzufügen. Der Bezug des Erdgeschosses zum Aussenraum ist von besonderer Bedeutung. Das Sockelgeschoss und der Eingang als Ort funktionaler Konzentration sind zentrale Elemente des architektonischen Konzepts.

Es ist dafür zu sorgen, dass insbesondere das Erdgeschoss eine im Schnitt angepasste Raumhöhe aufweist um verschiedenste Nutzungen (auch Nutzungsänderungen) zu ermöglichen.

Entscheidend für die Art der Fernwirkung ist die Materialisierung und Farbgebung der Aussenfassade. 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 und zelebriert werden.

Die Dachgestaltung hat eine hohe Qualität aufzuweisen. Dachaufbauten sind soweit möglich zu vermeiden. Technisch bedingte Anlagen sind in die Gestaltung der Dachkrone zu integrieren.

Schattenwurf und Umwelt

Normalerweise wird bei der Beurteilung eines Hochhausprojektes bezüglich den Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere bei benachbarten Bauten mit Wohnnutzungen, die Regelung des Zwei-Stunden-Schattens gemäss dem Zürcher Planungs- und Baugesetz beigezogen. In der Praxis kann festgestellt werden, dass in dichten Siedlungsgebieten durch den Beizug der 2-Stunden-Schatten-Regelung dem Bau von Hochhäusern im Allgemeinen, sehr enge Grenzen gesetzt werden. So wird bereits über eine Flexibilisierung der Zeitdauer, nicht aber über die Regelung an sich, nachgedacht. Angeregt wird eine Verlängerung der 2-Stunden-Regelung um eine halbe oder eine ganze Stunde (Josua Raster: "Überlegungen zum Schattenwurf" in TEC21 35/2010).

Es ist mindestens der Minergie-P-Eco-Standard anzustreben. Die Nachhaltigkeit der beabsichtigten Nutzung sowie die Flexibilität der Baustruktur hinsichtlich nicht vorhersehbarer Nutzungsänderungen sind nachzuweisen. Überdies ist die Sanierungsfreundlichkeit resp. die Austauschbarkeit wichtiger Konstruktionselemente (insbesondere der Fassadenelemente) darzulegen.

Bei der Materialisierung der Fassade ist dem Aspekt des Vogelflugs und der Reflektion Beachtung zu schenken.

Nutzungen / Soziales Umfeld

Für das Erdgeschoss wie für das oberste Geschoss (evtl. auch nur für die Dachterrasse) können situativ öffentliche Nutzungen, öffentliche Zugänglichkeit oder zumindest ein teilöffentlicher Anteil (Restaurants, Geschäfte, Kinderkrippen, Gemeinschaftsräume etc.) verlangt werden.

Bei reinen Wohnüberbauungen sind im Sockelgeschoss gemeinschaftliche Anlagen, die den Bewohnern selbst dienen, zu schaffen. Zudem hat das Erdgeschoss einen Bezug zum gemeinsamen Aussenraum aufzuweisen. Bei Hochhäusern in Zentrumsanlagen ist im Sockelgeschoss eine publikumsattraktive Nutzung vorzusehen.

Ein Mehrwert für die Öffentlichkeit kann darüber hinaus durch zusätzliche, anderweitige Massnahmen wie eine Aufwertung der angrenzenden Freiräume, eine öffentliche Parkanlage, eine Aufwertung und Umgestaltung des Strassenraums etc. erzielt werden.

Grün- und Freiräume

Die Aussenraumflächen sollen in ihrer Qualität einen Mehrwert für den Stadtraum generieren. Die Aussenräume sollen die bestehenden Freiräume bereichern und aufwerten. Sie sollen die Vernetzung bestehender und geplanter Freiräume unterstützen oder zur Schaffung neuer Freiräume beitragen. Ein stärkerer öffentlicher Charakter als bei den Freiräumen der Regelbebauung soll erreicht werden.

B Eignungskriterien für Hochhäuser – Hinweise

Konzeptskizze Hochhaus-Standorte

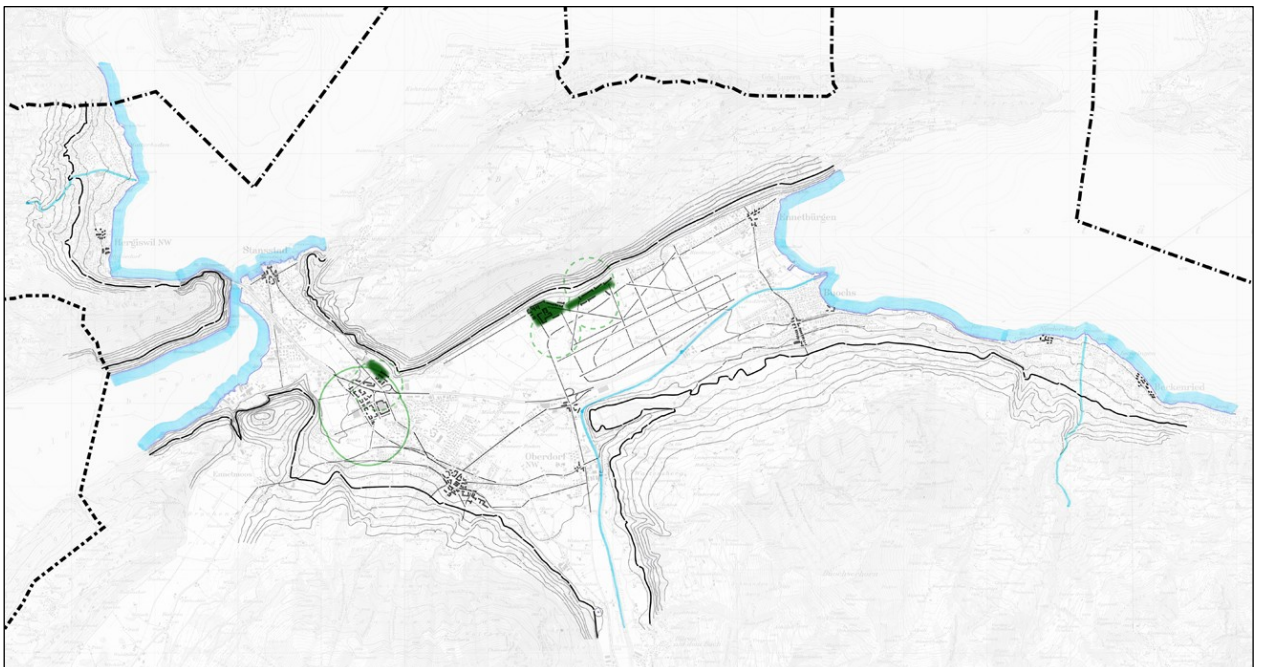
Im Sinne einer Annäherung wird aufgrund analytischer und konzeptioneller Überlegungen ein „Positiv-Plan“ skizziert. Dieser bildet ab, wo z.B. unter gewissen Bedingungen Hochhäuser im baurechtlichen Sinn vorstellbar sind.

Zwei Standorte erscheinen für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe um 50 m als denkbar:

- Bürgenberg Süd in Stans und Ennetbürgen (Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten)
- Stans Nord (Teilgebiet des Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten)

Beide Gebiete liegen am Fuss der grosszügigen Bergflanke des Bürgenstock und innerhalb grobkörniger Siedlungsteile. Interessant ist auch die Grossstruktur des Flugplatzes mit seinen starken räumlichen und funktionalen Bezügen zum Hangfuss. Die Topografie wie auch die Siedlungsstruktur sind hier also relativ „offen“ für grossmasstäbliche Akzente. Zudem sind beide Gebiete als Entwicklungsschwerpunkte von kantonaler Bedeutung bezeichnet. Damit wird auch eine Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr in Aussicht gestellt. Durch die Lage der Gebiete am Hangfuss und im Bereich von Geländespornen wird die präzise Beziehung von markanten Gebäude mit der Topografie (Beispiele Kirchen Stans und Buochs) fortgesetzt. Gleichzeitig werden durch eine solche Positionierung die Sichten über die Ebene am wenigsten beeinträchtigt.

Das Nutzungsprofil für beide Standorte ist das Arbeiten, es sollen keine neuen Zentren etabliert werden. Grundbedingung für die Entwicklung ist die Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und das Durchführen qualifizierter städtebaulicher Entwicklungsplanungen.



Dunkelgrün dargestellt sind denkbare Hochhaus-Standorte am Bürgenberg Süd und in Stans Nord.

Verdichtungsstrategie

Im Sinne der im Agglomerationsprogramm beschriebenen Strategie der Verdichtung zur Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der siedlungsprägenden Landschaftsteile, könnten Höhere Häuser ein Thema sein. Dabei wird eine Nutzungs-Konzentration in gewissen Arealteilen zur Gewinnung von Freiräumen angestrebt (keine Nutzungsverdichtung). Bei einer solchen Nutzungs-Konzentration können Ausnahmen bezüglich der Erschliessungsqualität gemacht werden. Allfällige Hochhäuser und die dazugehörigen Landschaftsräume sind besonders gut zu gestalten und mit dem Umfeld zu vernetzen. Für solche Gebiete wird das Durchführen von Konkurrenzverfahren empfohlen.

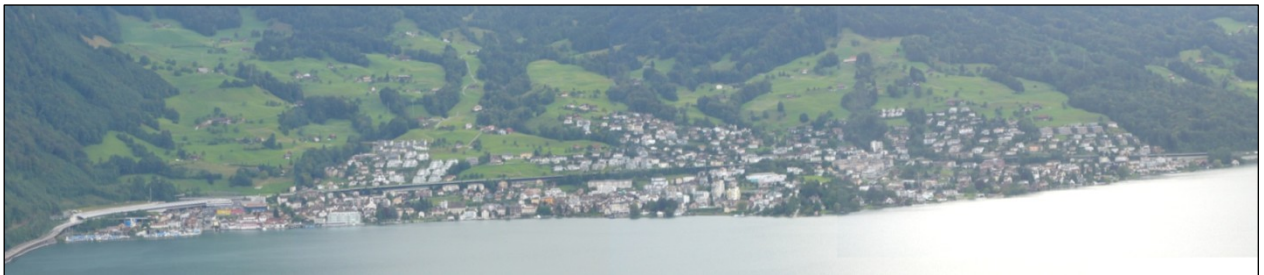
Bestehende Hochhausgebiete

Die Sanierung von bestehenden Hochhaus-Standorten ist, unabhängig von den Kriterien, möglich.

C Hochhausbestand in Nidwalden

Hergiswil

Im Siedlungsgefüge der Hangbebauung von Hergiswil treten die Gebiete Unter Steinhof oberhalb der Sonnenbergstrasse, die Käppelimmatt beidseits der Wylstrasse, der Bereich um den historischen Kern mit Kirche und Glasi sowie die Quartiere Hirserenrain, Büelstrasse und Grauenstein als dichte Siedlungsstrukturen markant in Erscheinung. Dies wird im Gebiet Grauenstein aufgrund der Farbgebung noch verstärkt. Die Hochhausbauten an der Wylstrasse fügen sich aufgrund der umliegenden dichten Bebauungsstruktur gut ins Siedlungsbild ein. Im Gegensatz dazu tritt das Hochhaus an der Sonnhaldenstrasse vor dem unbebauten und bewaldeten Hintergrund markant in Erscheinung und wirkt fremd in Bezug auf die umliegende Bebauung. Auffallend im Siedlungsgefüge sind auch die Grossbauten des Schulhauses Grossmatt, der Alterssiedlung Kuchi und die Residenz Belvédère. Letztere tritt aufgrund der Fassadenlänge und der Farbgebung solitär in Erscheinung und wirkt in Bezug auf den historischen Kern von Hergiswil dominant und fremd. Die Kirche mit Turm (an sich selber ein Hochhaus) verschwindet trotz weisser Fassade im Siedlungsbrei. Die Lärmschutzgalerie der Autobahn zieht sich als horizontale Trennung praktisch durch ganz Hergiswil und wirkt insbesondere an wenig begrünten Stellen störend. Die Mehrzahl der Bauten tritt ca. 4-geschossig in Erscheinung.



Hergiswil ab Fürigen.

Hochhäuser Wylstrasse „Käppelimmatt“ (11-12 Stockwerke, Wohnen)

Aktueller Nutzungsplan: Zone W4A ohne Sondernutzungsplanpflicht, AZ 0.9, Mindestwohnanteil 50%, max. Gebäudelänge 30 m, Gefahrenzone 2.

Verdichtung im Siedlungsleitbild enthalten, neue Hochhausstandorte sind zu prüfen (Massnahme S2).

Erschliessung: Fussweg zur S-Bahn 700 m, MIV-Erschliessung gut.

Versorgungsstruktur: in der Nähe mit Angebot für den täglichen Bedarf; Restaurants, Schule, Post.

Naherholung: in Fussdistanz.

Hochhaus Sonnhaldenstrasse (8 Stockwerke, Wohnen)

Aktueller Nutzungsplan: Zone W2B ohne Sondernutzungsplanpflicht, AZ 0.3, Mindestwohnanteil 50%, max. Gebäudelänge 25 m, Gefahrenzone 2, Gewässerraum überbaut.

Erschliessung: Fussweg zur S-Bahn 800 m, MIV-Erschliessung gut.

Versorgungsstruktur: in unmittelbarer Nähe kein Angebot.

Naherholung: in Fussdistanz.



Hergiswil ab Fürigen mit Hochhäusern an der Wylstrasse (unten links) und der Sonnhaldenstrasse (mitte).



Hergiswil ab Fürigen mit Hochhäusern an der Wylstrasse (unten rechts) und der Residenz Belvédère (unten links).



Hergiswil Hafen vom See mit Glasi (rechts)

Stansstad

Im Siedlungsgebiet der stansstader Ebene treten die Bauten mehrheitlich 4 bis 5-geschossig in Erscheinung. Dies insbesondere im Gebiet zwischen Autobahn und dem Hangfuss am Bürgenberg. Einige Bauten in der Zielmatte und der Schützenmatte sowie der Gewerbebau an der Rotzbergstrasse 1 überragen die typische Bauhöhe deutlich. Diese Bauten treten per Definition als Höhere Häuser bzw. Hochhäuser in Erscheinung. An der Zielmatte integrieren sich die Bauten in Bezug der sorgfältigen Standortwahl gut ins Siedlungsgefüge ein. Die hohen Bauten auf der Schützenmatte werden hauptsächlich von der Kantonsstrasse her als solche wahrgenommen. Mit einer künftigen Überbauung im Gebiet Schürmatt werden diese Bauten bedeutend zurückhaltender in Erscheinung treten als heute. Die Autobahn wirkt mit der neuen Lärmschutzgalerie optisch wie auch räumlich als markante Trennung des Siedlungsgebietes und erscheint aufgrund des Massstabes fremd. Zwischen der Autobahn und dem Alpnachersee tritt die Bebauung mehrheitlich 3 bis 4-geschossig in Erscheinung. Eine markante Ausnahme stellt dabei das Gewerbegebäude an der Rotzbergstrasse 1 dar, das bezüglich Körnigkeit an diesem Ort fremd wirkt. Die zu-

rückhaltende Farbgebung vermag die Fernwirkung insbesondere vom See her etwas zu entschärfen. Der Übergang der Siedlung zur offenen Seefläche kann aufgrund der partiellen Schilfgürtel und der Platanenallee als harmonisch bezeichnet werden.



Stansstad mit Fürigen ab Muoterschwandenberg mit Hochhäusern (Bildmitte rechts).

Hochhaus Zielmatte (8-9 Stockwerke, Wohnen)

Aktueller Nutzungsplan: Zone W4A ohne Sondernutzungsplanpflicht, AZ 0.6, Überbauungsziffer 0.3, max. Gebäudelänge 40 m.

Verdichtung mittels höherer Bauten im Siedlungsleitbild enthalten (Massnahme S4).

Erschliessung: Fussweg zur S-Bahn 600 m und zum Bus 400 m, MIV-Erschliessung gut.

Versorgungsstruktur: in unmittelbarer Nähe Angebot für den täglichen Bedarf, Restaurant.

Naherholung: in Fussdistanz.

Hochhaus Schützenmatte (8-9 Stockwerke, Wohnen)

Aktueller Nutzungsplan: Zone W4A ohne Sondernutzungsplanpflicht, AZ 0.6, Überbauungsziffer 0.3, max. Gebäudelänge 40 m.

Erschliessung: Fussweg zur S-Bahn 600 m und zum Bus 200 m, MIV-Erschliessung gut.

Versorgungsstruktur: in unmittelbarer Nähe Angebot für den täglichen Bedarf, Restaurant.

Naherholung: in Fussdistanz.



Stansstad ab Lopper mit Hochhäusern Zielmatte (Bildmitte links) und Schützenmatte (Bildmitte rechts)

Hohe Industriebauten Rotzloch

Aktueller Nutzungsplan: Industriezone ohne Sondernutzungsplanpflicht, Höhe, Ausnützung usw. werden vom Gemeinderat, unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.



Rotzloch ab Lopper.

Stans

Die Bebauung in der Talebene von Stans tritt mehrheitlich 4 bis 5-geschossig in Erscheinung. Das Hochhaus „Mirage Center“ im Gebiet Oberstmühle weicht markant von der ortsüblichen Bauhöhe ab. Aufgrund der sorgfältigen Situierung dieser Baute, tritt diese zwar solitär aber nicht störend als Landmarke in Erscheinung. Die anderen hohen Bauten im Gebiet Spital und Breiten heben sich nur unwesentlich von der ortsüblichen Bauhöhe ab. Als Sonderfall im Siedlungsgefüge von Stans wird der Länderpark mit seiner grossflächigen Ausdehnung und der vergleichsweise hohen Bauhöhe (22 m) gesehen. Dieser tritt heute trotz sorgfältiger Fassadengestaltung markant in Erscheinung und bildet einen riegelartigen Übergang in die relativ offene Ebene der Bitzi und des Galgenrieds.

Hochhaus Oberstmühle „Mirage Center“ (11 Stockwerke, Wohnen-Gewerbe)

Aktueller Nutzungsplan: Gewerbezone mit Sondernutzungsplanpflicht, Grünflächenziffer 0.1, First- bzw. Gesamthöhe max. 15 m, Gefahrenzone 2.

Hochhausgebiet im Siedlungsleitbild enthalten (Massnahme S20).

Erschliessung: Fussweg zur S-Bahn 1500 m und zum Bus unmittelbar. Die künftige S-Bahnhaltestelle Bitzi verbessert die Situation (600 m). MIV-Erschliessung sehr gut mit unmittelbarem Autobahnanschluss.

Versorgungsstruktur: in unmittelbarer Nähe umfassendes Angebot, Restaurants, Fachmärkte.

Naherholung: in Fussdistanz.



Galgenried und Bitzi ab Fur / Gotthardli mit Hochhaus Mirage Center (Bildmitte rechts)

Hochhaus Turmatthof (9 Stockwerke, Wohnen)

Aktueller Nutzungsplan: Zone W4 ohne Sondernutzungsplanpflicht, AZ 0.6, Mindestwohnanteil 80%, Gefahrenzone 2 & 3.

Erschliessung: Fussweg zur S-Bahn 500 m und zum Bus 150 m. MIV-Erschliessung gut.

Versorgungsstruktur: in unmittelbarer Nähe Angebot für den täglichen Bedarf, Restaurant, Bank, Schule.

Naherholung: in Fussdistanz.



Turmatthof ab Obere Steinersmatt

Höheres Haus Personalhaus Spital (7 Stockwerke, Personalwohnungen Spital)

Aktueller Nutzungsplan: Zone für öffentliche Zwecke ohne Sondernutzungsplanpflicht, Personalhaus Kantonsspital, der Gemeinderat legt die zulässigen Nutzungsmasse fest, Gefahrenzone 2.

Erschliessung: Fussweg zur S-Bahn 800 m und zum Bus unmittelbar. Die Künftige S-Bahnhaltestelle Bitzi verbessert die Situation (500 m). MIV-Erschliessung gut.

Versorgungsstruktur: in unmittelbarer Nähe kein Angebot, Kantonsspital.

Naherholung: in Fussdistanz.



Kantonsstrasse und Bitzi ab Fur / Gotthardli mit Länderpark (links) und Personalhaus Spital (rechts)

Höhere Häuser Breiten (7 Stockwerke, Wohnen)

Aktueller Nutzungsplan: Zone W3 ohne Sondernutzungsplanpflicht, AZ 0.5, Mindestwohnanteil 80%, Gefahrenzone 3

Erschliessung: Fussweg zur S-Bahn 1200 m und zum Bus unmittelbar. MIV-Erschliessung sehr gut.

Versorgungsstruktur: in unmittelbarer Nähe, kleines Angebot für den täglichen Bedarf (Tankstellenshop); Restaurant, Fachmarkt (nonfood), Fitnessstudio.

Naherholung: in Fussdistanz.



Stans, Breiten ab Ennerberg mit Höheren Häusern (Bildmitte rechts)

Oberdorf

Der Ortsteil Wil lässt sich grob gliedern in die hangseitige 2 bis 3-geschossige Wohnbebauung der Schinhalten, die Arbeitsgebiete zwischen der Engelberger Aa und der Kantonsstrasse mit grossvolumigen Bauten sowie den westlich davon gelegenen 4 bis 5-geschossigen Wohngebieten um den historischen Landsgemeindeplatz, das Zeughaus und einige Gaststätten. In geringer Entfernung stehen die beiden Wohnhochhäuser in direkter Nachbarschaft zur Schulanlage und in unmittelbarer Nähe zum landwirtschaftlichen Umland. Die Setzung der beiden Hochhausbauten wirkt eher zufällig. Aufgrund der Farbgebung treten diese auch aus der Ferne markant in Erscheinung.

Hochhäuser Schulhausstrasse (11 Stockwerke, Wohnen)

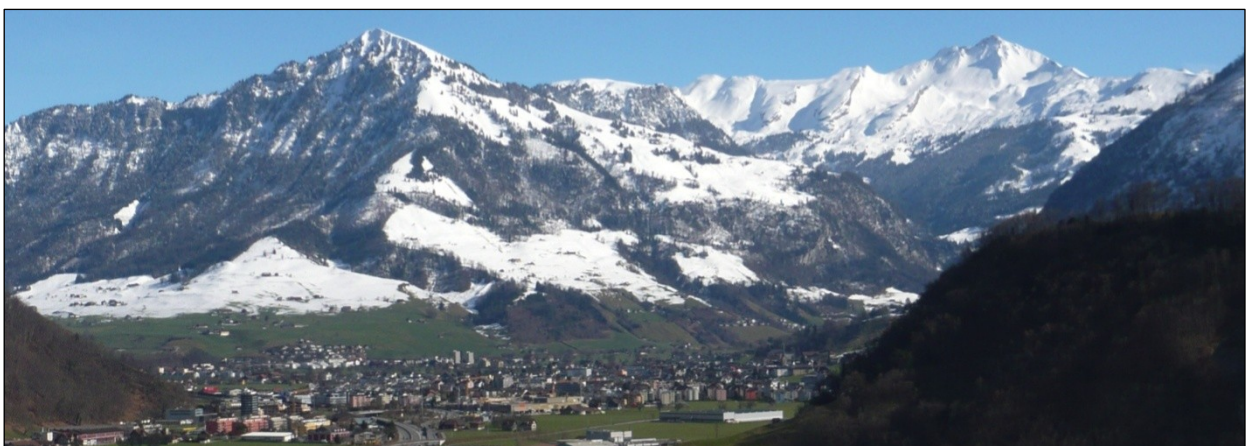
Aktueller Nutzungsplan: Zone W4 ohne Sondernutzungsplanpflicht, AZ 0.6, Überbauungsziffer 0.25, max. Gebäudelänge 30 m, Gefahrenzone 2.

Verdichtung mittels höherer Bauten im Siedlungsleitbild enthalten (Massnahme S2).

Erschliessung: Fussweg zur S-Bahn 1700 m und zum Bus unmittelbar. MIV-Erschliessung gut.

Versorgungsstruktur: in unmittelbarer Nähe kein Angebot für den täglichen Bedarf; Restaurants, Schule, Hallenbad, Entsorgungsstelle in Fussdistanz.

Naherholung: in Fussdistanz.











Stans, Oberdorf ab Lopper mit Hochhäusern Mirage Center (unten links) und Schulhausstrasse (Bildmitte links)



Oberdorf, Stans ab Waltersberg mit Hochhäusern an der Schulhausstrasse (unten links)

D Negativplan / Überlagerung der Kriterien (vgl. 3. Kriterien für Standortevaluation und Negativplan)

- | | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|---|--------------------------------|
|  | Kantonsgrenze / Vierwaldstättersee |  | Schutzgebiete |  | BLN-Gebiete mit primärem Ausschlussgebiet |  | Hindernisfreihaltung Flugplatz |
|  | Siedlungsbegrenzungslinie, Siedlungstrenngürtel |  | Landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiete und feinkörnige Siedlungsbereiche |  | Primäres Ausschlussgebiet |  | Erhalt wichtiger Sichtbezüge |

