

12. Mai 2022

ORTSBAULICHER WETTBEWERB WEIERMATTLI WEST

PROGRAMM



ZEITRAUM PLANUNGEN AG





IMPRESSUM

Auftrag:	Ortsbaulicher Wettbewerb «Weiermattli West»
Auftraggeberin:	Gemeinde Stansstad Achereggstrasse 1 6362 Stansstad
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern vertreten durch: Daniel Stalder, Tanja Lichtsteiner
Dateiname	sta_Programm_Weiermattli West_220512_def.docx



INHALTSVERZEICHNIS

Präambel.....	5
1. Einleitung.....	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Ortsbauliche Entwicklung.....	6
1.3 Arealstatistik.....	8
2. Allgemeine Bestimmungen.....	10
2.1 Auftragsverhältnis.....	10
2.2 Verfahren	10
2.3 Teilnahmeberechtigung und Bedingungen	11
2.4 Befangenheit und Ausstandsgründe.....	12
2.5 Verbindlichkeit und Rechtsschutz.....	12
2.6 Projektvarianten und Vollständigkeit	12
2.7 Urheberrecht.....	13
2.8 Vertraulichkeit	13
2.9 Entschädigung und Preise	13
2.10 Optionale Bereinigungsstufe.....	14
2.11 Vergabe im Baurecht	14
2.12 Weiterbearbeitung.....	14
2.13 Weiterbearbeitung nach Grundstücken	15
2.14 Etappierung	16
2.15 Preisgericht.....	16
3. Ablauf.....	18
3.1 Terminübersicht	18
3.2 Publikation	18
3.3 Anmeldung	18
3.4 Startveranstaltung.....	19
3.5 Fragerunde	19
3.6 Abgabe Pläne	19
3.7 Abgabe Modell.....	20
3.8 Vorprüfung.....	20
3.9 Beurteilung und Schlussbericht	21
3.10 Kommunikation und Veröffentlichung	21
4. Beurteilungskriterien	22
5. Plangrundlagen.....	23
6. Abgabe.....	24



7.	Rahmenbedingungen.....	26
7.1	gesetzliche Grundlagen.....	26
7.2	Abstände und Baulinien	26
7.3	Bebauungsplan Dorfkern.....	27
7.4	ISOS und Denkmalpflege	29
7.5	Erschliessung und Parkierung	30
7.6	Spielplätze und Freizeitanlagen	32
7.7	Ortsklima und Ökologie.....	32
7.8	Hindernisfreies Bauen	32
7.9	Hydrogeologische Verhältnisse	33
7.10	Grundwasser	33
7.11	Naturgefahren	34
7.12	Lärmschutz.....	35
7.13	Brandschutz	35
7.14	Energieanforderungen.....	35
7.15	Zivilschutz	36
7.16	Entsorgung	36
7.17	Dienstbarkeiten und Grundlasten	36
7.18	Flächendefinitionen	37
8.	Aufgabenstellung	38
8.1	Bauliche Dichte	38
8.2	Architektur und Gestaltung.....	38
8.3	Etappierung	38
8.4	Raumprogramm Gemeindeverwaltung	39
8.5	Generationenübergreifende Wohnungen	40
8.6	Erdgeschoss-Nutzungen.....	41
8.7	Freiräume und Bepflanzung	42
8.8	Erschliessung.....	42
8.9	Parkierung	43
8.10	Entsorgung	44
8.11	Trafostation Grundstück Nr. 521	44
8.12	Zivilschutz	45
8.13	Werkleitungen	45
8.14	Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit	45
9.	Genehmigung Programm.....	46
10.	Begutachtung Programm.....	47



PRÄAMBEL

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermassen für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



1. EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Das Bearbeitungsgebiet im Dorfkern gehört zu den ältesten Siedlungsteilen von Stansstad. Von Stans her fliesst der Mühlebach durch Stansstad, und mündet beim Schnitzerturm in den Vierwaldstättersee. In der Nähe liegt das beliebte Strandbad.

Die Gemeinde Stansstad ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke im Dorfzentrum. Auf den gemeindeeigenen Grundstücken Nr. 10 befindet sich heute das Gemeindehaus, auf den Grundstücken Nrn. 716 und 802 der Werkhof und die Feuerwehr. Die Nutzungen Werkhof und Feuerwehr sind neu ausserhalb des Dorfzentrums erstellt worden. Zwischen den Grundstücken Nrn. 716 und 802 liegt das Grundstück Nr. 521 mit der Trafostation des EWN.

Im Projektperimeter (Grundstücke Nrn. 521, 716 und 802) soll ein neues generationenübergreifendes Wohnungsangebot mit hohem Anteil an Familienwohnungen und allenfalls eine Gemeindeverwaltung im Zentrum von Stansstad entstehen.

Das Grundstück Nr. 10 liegt nicht im Projektperimeter.

1.2 ORTSBAULICHE ENTWICKLUNG

Stansstad - das Gestade von Stans - liegt an der See-Enge zwischen dem Kreuztrichter und dem Alpachersee, zwischen Bürgenberg und Pilatus auf einer Ebene, die der frühere Flusslauf der Engelberger Aa angeschwemmt hat. Zur politischen Gemeinde gehören auch die Ortsteile Kehrsiten am Nordwesthang des Bürgenbergs, das Hochtal von Obbürgen, die Terrassen von Fürigen, Schilt und Zingel sowie der Südabhang des Loppers, dazu der Rotzwinkel und das rechts des Mehlbaches gelegene Gebiet des Rotzlochs.

Die verkehrspolitische Schlüsselposition Stansstads für die Brünigroute sowie für Nidwalden und Engelberg verdeutlichen die hoch- bis spätmittelalterlichen Uferbefestigungsanlagen, die sogenannten Palisaden, sowie der Schnitzturm: dieser wurde in der 2. Hälfte des 13. Jh. als Wehr- und Wohnturm gebaut.

Die ab 1538 belegte Sust des Klosters Engelberg in Stansstad diente den Nidwaldner Landleuten als Warenlager.

Der Bau der ersten Achereggbrücke brachte Stansstad und dem Kanton Nidwalden 1860 den Anschluss ans Strassennetz der übrigen Schweiz.

Mit der Eröffnung der Hotels auf dem Bürgenstock 1873 entwickelte sich Stansstad zu einem bekannten Kur- und Fremdenort.

Die Schifflande ist 1898 zum Ausgangsbahnhof der Stansstad-Engelberg-Bahn ausgebaut worden, wodurch die Hafenanlage als zunehmend touristischer Umsteigeplatz eine neue Bedeutung gewann. Ihr ursprünglicher Charakter als Hafenort von Stans mit geradeliniger Strasse quer durch die obstbaumbestandene Acker- und Streusiedlungsebene des Stanserbodens ging dadurch nicht verloren. Sie konnte sich bis zum Bau der Autobahn Mitte des 20. Jahrhunderts halten; 1966 erfolgte die Eröffnung des Streckenabschnitts der Autobahn A2 Luzern-Stans. Danach wurde dieser Raumbezug zerstört und die Bedeutung der Hafenanlage als Umschlagsplatz durch neue Strassen und ausgedehnte Verbauungen in der Streusiedlungsebene gegen Stans herabgemindert. Die Überbauungen griffen auch auf die ortsbaulich wichtigsten Uferstreifen über und lassen heute den historischen Ort fast verschwinden.



Abb. Stansstad 1960 und 2013 (Quelle: GIS Daten Nidwalden)

Die alte Kapelle St. Anna stand einst auf dem Dorfplatz im Dorfzentrum südöstlich des heutigen Sustgebäudes. Sie wurde 1943 durch ein neues Gotteshaus ersetzt. Die neue Kirche wurde weiter südlich in Richtung Stans erstellt. Dort wo damals die St. Anna Kapelle stand, wird heute der Dorfplatz mit der Dorfstrasse und der Achereggstrasse erschlossen.



Abb.: Alte St. Anna Kapelle auf dem Dorfplatz (bis 1943) und neue katholische Kirche (1950er)



Ziele

Die Gemeinde möchte im Zentrum von Stansstad ein generationenübergreifendes Wohnungsangebot mit hohem Anteil an Familienwohnungen anbieten. In diesem Zusammenhang ist die Erstellung von gemeinnützigem Wohnungsbau durch Wohnbaugenossenschaften oder durch andere gemeinnützige Bauträger vorgesehen. Um das Ziel von zahlbarem Wohnen zu erreichen, sind kompakte und innovative Wohnungsgrundrisse zu entwickeln.

Weiter ist der Ersatz des Gemeindehauses durch eine zeitgemässe Gemeindeverwaltung an einer repräsentativen Lage vorzusehen.

Alternativ (abhängig von weiteren Entscheiden der Gemeinde zum Standort der neuen Gemeindeverwaltung) werden die zu projektierenden Büroflächen ggf. als private Büros erstellt und genutzt werden; die Grundrisse der Gemeindeverwaltung müssen demnach die nötige Flexibilität aufweisen, dass auch eine andere Büronutzung möglich ist.

Mit einem anonymen, einstufigen ortsbaulichen Wettbewerb im offenen Verfahren soll eine Varianz an Lösungsmöglichkeiten für die Neubauten aufgezeigt werden. Zusammengefasst gelten folgende Zielsetzungen:

- Generationenübergreifende Siedlung mit hohem Anteil an Familienwohnungen
- Repräsentative Gemeindeverwaltung mit vorgegebenem Raumprogramm entlang der Dorfstrasse
- Alternativ werden die zu projektierenden Flächen der Gemeindeverwaltung als private Gewerbe erstellt (Büro, Praxis, etc.)
- Gemeinsame unterirdische Parkierung mit einer möglichst hohen Anzahl an Parkplätzen in einem Untergeschoss, mit Option für spätere Anschlussmöglichkeit der Parzelle Nr. 57
- Grundsätzlich wird eine gute soziale und altersmässige Durchmischung der Siedlung angestrebt, die Raum für jung und alt sowie verschiedene Einkommenschichten und Lebensformen bietet.
- Qualitativ hochwertige, natürliche und klimaökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität
- Gewährleistung der Wegrechte und Zufahrten

1.3 AREALSTATISTIK

Bei den gemeindeeigenen Grundstücken handelt es sich um die Grundstücke Nr. 716 und 802. Die beiden Grundstücke sollen nach Abschluss des ortsbaulichen Wettbewerbs im Baurecht vergeben werden. Auch das Grundstück Nr. 521 des kantonalen Elektrizitätswerks Nidwalden wird in das Projekt miteinbezogen.

Die folgenden Grundstücke liegen im Projektperimeter (gelb):



Eigentümerschaft	Grundstück Nr.	Fläche	Grundstückfläche total
Politische Gemeinde	716	704 m ²	2'728 m ²
Stansstad	802	2'024 m ²	
Kantonales Elektrizitäts- werk Nidwalden	521	53 m ²	53 m ²
Total			2'781 m²



Abb. Grundbuchplan mit Projektperimeter



2. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 AUFTRAGSVERHÄLTNIS

Auftraggeberin

Politische Gemeinde Stansstad
Achereggstrasse 1
6362 Stansstad

vertreten durch: Gemeinderat Stansstad

Verfahrensleitung und Sekretariat

ZEITRAUM Planungen AG
Hirschmattstrasse 25
6003 Luzern

vertreten durch: Daniel Stalder, Tanja Lichtsteiner

2.2 VERFAHREN

Das qualitative Konkurrenzverfahren wird als **einstufiger, anonymer ortsbaulicher Wettbewerb im offenen Verfahren** gemäss der Ordnung sia 142 (2009) durchgeführt.

Den Mitgliedern des Preisgerichts kommt im Verfahren die Aufgabe zu, den Prozess aus Sicht der Fachexpertinnen und Fachexperten, Nutzerinnen und Nutzer und der Auftraggeberin zu begleiten, die Ergebnisse zu beurteilen und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zu verfassen.

Das Verfahren erfolgt unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

Der Gemeinderat Stansstad hat das Programm zum Wettbewerb genehmigt.

Das Verfahren ist dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstellt und damit den Regeln des GATT/WTO-Übereinkommens und der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB).

Es gelten das Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (Submissionsgesetz, SubmG), vom 7. Februar 2001 (Stand 1. Januar 2016) und die Vollzugsverordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (Submissionsverordnung) des Kantons Nidwalden NG 612.11 vom 6. Juli 2004 (Stand 1. Januar 2011).



Es gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sia 142, Ausgabe 2009, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Die Ausschreibung des Wettbewerbs erfolgt im Amtsblatt des Kantons Nidwalden und über simap.ch. Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, von der Veröffentlichung im Amtsblatt Nidwalden an gerechnet beim Verwaltungsgericht schriftlich Rekurs eingereicht werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Es gelten keine Gerichtsferien.

Texte in den Projektbeiträgen und sämtliche Korrespondenz haben in deutscher Sprache zu erfolgen.

2.3 TEILNAHMEBERECHTIGUNG UND BEDINGUNGEN

Zugelassen zum Wettbewerbsverfahren sind Teams bestehend aus einem Architekturbüro (Federführung) und einem Büro für Landschaftsarchitektur.

Eine Arbeitsgemeinschaft ARGE von zwei Architekturbüros in Zusammenarbeit mit einem Büro für Landschaftsarchitektur ist möglich. Eines der beiden Architekturbüros hat die Federführung inne.

Büros für Landschaftsarchitektur dürfen in maximal zwei Teams mitarbeiten.

Die Zusammensetzung des Teams liegt in der Verantwortung des federführenden Architekturbüros. Es ist freigestellt weitere Fachplaner oder beratende Spezialisten beizuziehen. Eine Pflicht zur Beauftragung von freiwillig beigezogenen Fachplanern und Spezialisten durch die Auftragnehmerin (Baurechtsnehmerin) gibt es nicht.

Zur Teilnahme berechtigt sind Bewerberinnen und Bewerber, die zum Zeitpunkt der Anmeldung kumulativ folgende Eignungskriterien erfüllen:

- Wohn- oder Geschäftssitz aller Inhaber der teilnehmenden Büros in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit der Staat Gegenrecht gewährt, sofern sie gemäss den Bestimmungen ihres Geschäftssitzes zur Berufsausübung zugelassen sind (in der Schweiz Hochschuldiplom oder Fachhochschuldiplom bzw. HTL-Diplom oder Eintrag im Reg A oder B). Als Stichtag für den Nachweis des Wohn- oder des Geschäftssitzes gilt der 1. Januar 2022.
- Bewerbende aus dem Ausland müssen die entsprechende Anerkennung nach dem Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI) bei der Anmeldung beilegen (<https://www.sbfi.admin.ch/sbfi/de/home.html>).
- Es besteht kein Abhängigkeitsverhältnis zur Auftraggeberin oder zu Mitgliedern des Preisgerichts (gemäss Wegleitung sia zu Befangenheit und Ausstandsgründe).



Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachbeteiligung von Teammitgliedern tragen die Teilnehmenden selbst. Die Teams melden sich innert der vorgegebenen Ordnungsfrist zum Wettbewerb an und bestellen damit das verbindlich zu verwendende Grundlagenmodell. Erfolgt eine spätere Anmeldung ist mit einer Lieferfrist von ca. 4 Wochen für ein Grundlagenmodell zu rechnen; die Modellgrundlage wäre in diesem Fall in Luzern oder Stansstad abzuholen auf Voranmeldung.

2.4 BEFANGENHEIT UND AUSSTANDSGRÜNDE

Gemäss der Ordnung sia 142 (Ausgabe 2009) ist es das Gebot der Teilnehmenden bei nicht zulässigen Verbindungen zur Auftraggeberin, zu einem Mitglied des Preisgerichts oder zu eine im Programm aufgeführten Expertin oder Experten auf eine Teilnahme zu verzichten. Mit der Anmeldung bestätigen die Teilnehmenden, dass keine Befangenheit besteht zu den Mitgliedern des Preisgerichts.

Es wird auf die sia-Wegleitung 142i-202d «Befangenheit und Ausstandsgründe» (November 2013) verwiesen.

2.5 VERBINDLICHKEIT UND RECHTSSCHUTZ

Mit der Teilnahme am Wettbewerb anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die in der vorliegenden Ausschreibung festgehaltenen Bedingungen, die Abläufe und Verfahren, Programmbestimmungen und Fragenbeantwortungen sowie die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen. Bei allfälligen Streitigkeiten, die nicht gütlich beigelegt werden können, gilt der Gerichtsstand Stansstad. Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar.

2.6 PROJEKTVARIANTEN UND VOLLSTÄNDIGKEIT

Die Teilnehmenden dürfen nur eine Lösung einreichen. Ein Wettbewerbsbeitrag muss von der Beurteilung ausgeschlossen werden, wenn er nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wurde, unleserlich ist, unlautere Absichten vermuten lässt oder wenn sein Verfasser gegen das Anonymitätsgebot verstossen hat.



2.7 URHEBERRECHT

Das Urheberrecht verbleibt in Übereinstimmung mit Art. 26 der Ordnung sia 142 (Ausgabe 2009) bei den Projektverfassenden.

Eingereichte Projektbeiträge, für welche Preise oder Ankäufe zugesprochen werden, gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin besitzt nach Abschluss des Verfahrens das Recht, die Projektdokumente unter Namensnennung zu veröffentlichen und zu verwenden, ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

2.8 VERTRAULICHKEIT

Alle zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen sind ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden. Eine Veröffentlichung, kommerzielle Verwertung und Weitergabe an Dritte in irgendeiner Form sind ohne Zustimmung der Veranstalterin nicht zulässig.

Die Information der Öffentlichkeit über die vorliegende Planungsaufgabe ist alleinige Sache der Politischen Gemeinde Stansstad, d.h. die Teilnehmenden dürfen ihre Projektbeiträge erst nach Publikation des Berichts des Preisgerichts und schriftlicher Freigabe der Veranstalterin auf ihren Websites, in Fachzeitschriften, der Tagespresse etc. publizieren oder als Referenzprojekt verwenden.

Anschliessend besitzen die Projektverfasserinnen und -verfasser das Recht zur Veröffentlichung der Projektbeiträge. Die Veranstalterin und die Projektverfassenden sind dabei stets zu nennen.

2.9 ENTSCHÄDIGUNG UND PREISE

Für Preise und für Ankäufe steht dem Preisgericht insgesamt eine Preissumme von 80'000 CHF exkl. MwSt. zur Verfügung.

Es werden 5 bis maximal 8 Preise vergeben. Eine feste Entschädigung wird nicht ausgerichtet.

In Übereinstimmung mit der Ordnung Art. 22.2 und 22.3 sia 142 (2009) kann das Preisgericht Ankäufe rangieren und den Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfehlen.



2.10 OPTIONALE BEREINIGUNGSSTUFE

Das Preisgericht behält sich vor eine optionale Bereinigungsstufe gemäss der Ordnung sia 142 zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung mit mindestens zwei Projektbeiträgen durchzuführen, wenn dies als notwendig erachtet wird.

Die Bereinigungsstufe wird separat entschädigt. Als Berechnungsgrundlage für eine pauschale Entschädigung der optionalen Bereinigungsstufe gilt ein Stundenansatz von CHF 135.00 exkl. MwSt. Nebenkosten werden separat verrechnet.

Der Abschluss des Wettbewerbs findet erst nach der optionalen Bereinigungsstufe statt.

2.11 VERGABE IM BAURECHT

Die Politische Gemeinde Stansstad beabsichtigt ihre Grundstücke 716 und 802 (mit dem Grundstück Nr. 521 des EWN) im Baurecht an eine Baurechtsnehmerin abzugeben.

Die Baurechtsnehmerin wird nach Abschluss des Wettbewerbs durch den Gemeinderat von Stansstad bestimmt.

Der Baurechtsnehmerin werden die Pflichten aus dem Wettbewerb übertragen. In diesem Sinne sind die im Programm zum Wettbewerb beschriebenen Bestimmungen und Anteile der Weiterbearbeitung zugesichert.

2.12 WEITERBEARBEITUNG

Absichtserklärung

Es ist vorgesehen, eines der Teams (Architekturbüro und Büro für Landschaftsarchitektur) mit der Weiterbearbeitung und Realisierung zu beauftragen.

Das Architekturbüro übernimmt die Federführung im Team. Rechtliche Fragen sind innerhalb des Teams zu lösen.

Aufgaben oder Tätigkeiten ausserhalb der in den sia-Normen enthaltenen Leistungen können gesondert vergütet werden.

Die Freigabe der Planungsschritte erfolgt grundsätzlich phasenweise gemäss den Honorarordnungen.

Um die architektonische Qualität auch in der Ausführungsphase gewährleisten zu können, hat das zur Weiterbearbeitung empfohlene Team Präsenz vor Ort über die gesamte Bauphase zu gewährleisten oder in Abstimmung mit der Auftraggeberin mit einem entsprechend qualifizierten Partnerbüro zusammen zu arbeiten. Dies gilt ggf. auch für die örtliche



Bauleitung, insbesondere wenn das zur Weiterbearbeitung empfohlene Team nicht über die entsprechende Ausführungserfahrung verfügt oder aufgrund der geographischen Distanz die erforderlichen Präsenzzeiten vor Ort nicht garantieren kann.

Die Auswahl dieser Partnerbüros liegt in der Zuständigkeit der Auftraggeberin, das zur Weiterbearbeitung empfohlene Team kann Vorschläge einbringen.

Anteil der Weiterbearbeitung

Als Verhandlungsgrundlage gelten für die Planerleistungen des Architekturbüros und des Büros für Landschaftsarchitektur folgende Honorarparameter über einen massgeblichen Anteil des Perimeters, basierend auf den sia-Ordnungen:

Faktor	Architektur sia 102	Landschaftsarchitektur sia 105
Schwierigkeitsgrad n	1.0	1.0
Anpassungsfaktor r	1.0	1.0
Teamfaktor i	1.0	1.0
Stundenansatz exkl. MwSt	135.00	135.00

Der Folgeauftrag umfasst mindestens die folgenden Leistungen für den Architekten und den Landschaftsarchitekten: 31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt, 33 Bewilligungsverfahren, 41 Ausschreibung, 51 Ausführungsplanung, 52 Gestalterische Leitung.

Weitere während des Wettbewerbs durch die Teilnehmenden beigezogene Fachplanende und Spezialisten haben grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Beauftragung. Wenn ein qualitativ hochstehender Beitrag eines freiwillig beigezogenen Fachplaners oder eines Spezialisten vorliegt, können diese von der Auftraggeberin resp. der zukünftigen Baurechtsnehmerin beauftragt werden, sofern die notwendige personelle Kapazität, der nötige Fachausweis und ein marktfähiges Honorarangebot nachgewiesen sind. Qualitativ hochstehende Beiträge der freiwillig beigezogenen Fachplaner oder Spezialisten sind entsprechend im Bericht des Preisgerichts zu würdigen.

2.13 WEITERBEARBEITUNG NACH GRUNDSTÜCKEN

Grundstücke Nrn. 716, 802 und 521

Die Beauftragung der Weiterbearbeitung erfolgt für die Grundstücke 716 und 802 durch die zukünftige Baurechtsnehmerin.



Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Vorgaben aus diesem Programm zu erfüllen: Die Baurechtsnehmerin ist zur Vergabe der Weiterbearbeitung im Umfang von mindestens 64.5% Teilleistungen gemäss der Ordnung sia 102 (Ausgabe 2014) und der Ordnung sia 105 (Ausgabe 2014) verpflichtet.

Das Grundstück Nr. 521 bleibt vorerst im Eigentum des Kantonalen Elektrizitätswerkes Nidwalden; auf dem Grundstück Nr. 521 steht die Trafostation Nr. 131.13. Das Grundstück soll miteinbezogen werden, wobei auch grenzübergreifend geplant werden darf. Die Trafostation muss bei Wegfall zwingend an einem neuen Standort (auf Erdgeschossebene, in der Nähe der Dorfstrasse) ersetzt werden. Für alle Bauten und Anlagen auf dem Grundstück Nr. 521 gilt die Pflicht einer Vergabe der Weiterbearbeitung im Umfang von mindestens 64.5% Teilleistungen gemäss der Ordnung sia 102 (Ausgabe 2014) und der Ordnung sia 105 (Ausgabe 2014).

2.14 ETAPPIERUNG

Die Bebauung soll in einer Etappe fertiggestellt werden. Die Einstellhalle ist gemeinsam auf den Grundstücken Nr. 521, 716 und 802 zu erstellen (Gemeinde und EWN).

2.15 PREISGERICHT

Das Preisgericht setzt sich aus stimmberechtigten Mitgliedern des Fach- und des Sachpreisgerichts und nicht stimmberechtigten Expertinnen und Experte sowie Gästen zusammen:

Fachpreisgericht (4 Stimmen)

- Monika Jauch-Stolz, Architektin ETH SIA, MMJS Architekten, Luzern (Vorsitz)
- Franz Bucher, Architekt ETH SIA BSA, Lüscher Bucher Theiler Arch., Luzern
- Gerold Kunz, Architekt ETH SIA, Ebikon
- Ramel Pfäffli, Landschaftsarchitektin FH BSLA, Atelier Oriri, Kehrsiten
- Priska Jenni Jurt, Architektin FH SIA, Luzern (Ersatz)

Sachpreisgericht (3 Stimmen)

- Lisbeth Koch, Gemeinderätin Departement Liegenschaften Stansstad
- Norbert Rohrer, Gemeinderat Departement Hochbau Stansstad
- Eva Keiser, Gemeinderätin, Departement Finanzen Stansstad
- Roger Deflorin, Leiter Bauamt Stansstad (Ersatz)

Experten mit beratender Stimme

- Sebastian Geisseler, Dr. des. Denkmalpfleger, Kanton Nidwalden



Das Preisgericht kann während des Verfahrens weitere Expertinnen und Experten beziehen.

Verfahrensbegleitung

- Daniel Stalder, ZEITRAUM Planungen AG (PL, Moderation)
- Patrick Bachmann, ZEITRAUM Planungen AG
- Tanja Lichtsteiner, ZEITRAUM Planungen AG



3. ABLAUF

3.1 TERMINÜBERSICHT

Folgende Termine sind das Wettbewerbsverfahren vorgesehen:

Aufgaben	Termine
Publikation im Amtsblatt und auf simap	Bis 18.05.22
Ordnungsfrist für Anmeldung zum Wettbewerb	01.06.22
Startveranstaltung mit Abgabe der Modellgrundlage	07.06.22
Frageneingang	20.06.22
Fragenbeantwortung	04.07.22
<i>Bearbeitungsphase Teams (14 Wochen)</i>	<i>Juli - Okt 22</i>
Schlussabgabe	07.10.22
Abgabe Modell	28.10.22
Vorprüfung durch ZEITRAUM, Gemeinde und Experten	Ende Okt 22
Schlussbeurteilung (2 Tage)	Nov / Dez 22
Verfügung und Baurechtsvergabe	1.Q 23

3.2 PUBLIKATION

Die Ausschreibung des ortsbaulichen Wettbewerbs erfolgt öffentlich. Das Wettbewerbsprogramm und die Wettbewerbsunterlagen werden den Teilnehmenden in digitaler Form mittels Downloadlink zur Verfügung gestellt.

Die Ausschreibung des Wettbewerbs erfolgt über folgende Medien:

- Amtsblatt Nidwalden
- www.simap.ch.

3.3 ANMELDUNG

Für die Anmeldung zum Wettbewerb gilt die Ordnungsfrist vom 1. Juni 2022, 17.00 Uhr im Wettbewerbssekretariat ZEITRAUM Planungen AG, Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern mit der Bezeichnung «Wettbewerb Weiermattli West» eingetroffen sein.



Die schriftliche Anmeldung erfolgt im Wettbewerbssekretariat der ZEITRAUM Planungen AG, Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern mit der Bezeichnung «Wettbewerb Weiermattli West», und sie muss folgende Dokumente beinhalten:

- Anmeldeformular Team
mit Selbstdeklaration Architektur
mit Selbstdeklaration Landschaftsarchitektur
mit Zahlungsbestätigung

Das Wettbewerbsdepot von CHF 500.00 für den Bezug der Modellgrundlage ist mit der Anmeldung innerhalb der vorgegebenen Frist auf das folgende Konto zu überweisen:
IBAN CH53 0077 9014 0000 0741 0.

Die Rückerstattung des geleisteten Depots erfolgt bei fristgerechter Abgabe des vollständigen und beurteilungsfähigen Projekts nach Abschluss des Verfahrens.

3.4 STARTVERANSTALTUNG

Am 7. Juni 2022 um 10:00 Uhr findet in Stansstad die Startveranstaltung mit Modellabgabe für die Architekten und die Landschaftsarchitekten statt. Es dürfen max. 3 Personen eines Teams teilnehmen.

Die Abgabe des verbindlichen Grundlagenmodells 1:500 (Abmessungen von 590 mm x 690 mm). findet an der Startveranstaltung statt. Bei einer späteren Anmeldung ist mit einer Lieferfrist und Abgabe des Modells von mind. 4 Wochen zu rechnen.

An der Startveranstaltung werden nur allgemeine Informationen abgegeben, es werden keine Fragen beantwortet.

3.5 FRAGERUNDE

Die Teilnehmenden haben die Gelegenheit dem Preisgericht schriftlich und anonym Fragen zu stellen. Die anonymisierten Fragen müssen bis zum 20. Juni 2022 per Briefpost (Poststempel, Priority-Post) oder Kurier an das Wettbewerbssekretariat ZEITRAUM Planungen AG, Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern mit der Bezeichnung «Wettbewerb Weiermattli West» geschickt werden.

Die Fragenbeantwortung enthält eine Zusammenstellung aller schriftlichen Fragen und der entsprechenden Antworten. Sie gilt als verbindliche Ergänzung zum Wettbewerbsprogramm. Die Antworten werden den Teams per Mail oder Downloadlink bis am 4. Juli 2022 zugestellt.

3.6 ABGABE PLÄNE



Das komplette Projektdossier ist mit dem Vermerk «Wettbewerb Weiermattli West» und einem Kennwort versehen bis am 7. Oktober 2022, **zwischen 09.00 - 12.00 und 14.00 - 16.00 Uhr**, bei der ZEITRAUM Planungen AG, Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern abzugeben. Die persönliche Abgabe hat durch eine dem Wettbewerbssekretariat unbekannte Person zu erfolgen.

Für die Postaufgabe gilt als massgebendes Aufgabe-Datum (Poststempel) der 7. Oktober 2022 mit der Versandform »Sperrgut Economy«. Es wird auf die sia-Wegleitung 142i-301d »Postversand von Beiträgen von Wettbewerben und Studienaufträgen« (Juni 2015) verwiesen.

Zur Wahrung der Anonymität müssen alle verlangten Pläne, Dokumente, digitalen Daten sowie das Verfassercover mit einem Kennwort versehen und abgegeben oder per Post oder Kurierdienst an den Bestimmungsort gesendet werden. Die Wettbewerbseingabe ist vollumfänglich zu anonymisieren und darf keine Absenderangabe oder sonstige Hinweise auf die Verfasser enthalten.

Sämtliche digitalen Daten unabhängig von ihrem Verwendungszweck sind in einem separaten, blickdichten und verschlossenen Couvert, das nur mit der Bezeichnung »digitale Daten« und dem Kennwort gekennzeichnet ist, abzugeben. Die elektronischen Daten dienen dem Bericht des Preisgerichts. Für die Verwendung der digitalen Daten gilt die sia-Wegleitung 142 i - 302d »Verwendung digitaler Daten«.

3.7 ABGABE MODELL

Die Modelle 1:500 müssen mit dem Vermerk «Wettbewerb Weiermattli West» und einem Kennwort versehen am 28. Oktober 2022, **zwischen 09.00 - 12.00 und 14.00 - 16.00 Uhr** durch eine der Gemeindeverwaltung unbekannte Person am Bestimmungsort in Stansstad abgegeben worden sein. Der Abgabeort wird frühzeitig angegeben.

3.8 VORPRÜFUNG

Die Projektstudien werden durch die ZEITRAUM Planungen AG, in Zusammenarbeit mit den Expertinnen und Experten, auf die Einhaltung der Rahmenbedingungen sowie auf Erfüllung der Aufgabenstellung geprüft.

Alle Projekte werden in einem ersten Schritt einer formellen (Anonymität, Vollständigkeit, Wahrung der Fristen, Einhaltung der Projektierungsbedingungen u.a.) und einer ersten projektbezogenen Vorprüfung (Einhaltung der Vorgaben und Randbedingungen) unterzogen. Es gelten die Ausschlusskriterien gemäss der Ordnung Art. 19 sia 142, 2009. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Preisgericht in einem Bericht zur Verfügung gestellt. Für Projekte der engeren Wahl wird eine zweite vertiefte projektbezogene



Vorprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der zweiten Vorprüfung werden dem Preisgericht in einem Bericht zur Verfügung gestellt.

3.9 BEURTEILUNG UND SCHLUSSBERICHT

Das Preisgericht erstellt einen Bericht, worin die allgemeinen Gesichtspunkte des Wettbewerbs erörtert sind, die Beiträge im Gesamtzusammenhang beurteilt, der generelle Ablauf der Beurteilung festgehalten sowie die Erkenntnisse, Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus dem Wettbewerb für die Weiterbearbeitung und das weitere Vorgehen formuliert werden. Der Schlussbericht des Preisgerichts wird allen Teilnehmenden zugestellt.

3.10 KOMMUNIKATION UND VERÖFFENTLICHUNG

Absprache mit der Auftraggeberin wird zu gegebener Zeit über die geeignete Form der Information und der Öffentlichkeitsarbeit entschieden. Der Ausgang des Wettbewerbs wird den Teilnehmenden nach der Genehmigung durch die Auftraggeberin schriftlich eröffnet. Die Auftraggeberin und die Teilnehmenden verzichten bis zur Freigabe auf das Recht zur Veröffentlichung.

Nach Abschluss der Beurteilung werden alle Projekte unter Namensnennung öffentlich ausgestellt. Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung werden den Teilnehmenden frühzeitig bekannt gegeben.



4. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Das Preisgericht prüft und beurteilt die Projektbeiträge im Hinblick auf die Erfüllung der Zielsetzungen bzw. bezüglich der Beurteilungskriterien.

Die Beurteilungskriterien werden vom Preisgericht in einer Gesamtwertung angewendet, die Reihenfolge enthält keine Wertung.

Städtebau, Architektur, Freiraum und Gesellschaft

- Städtebauliches Konzept mit Einordnung ins Ortsbild, Adressierung, Quartierverträglichkeit und Massstäblichkeit der Gesamtlösung
- Begegnungs- und Aufenthaltsqualität sowie Atmosphäre der Freiräume
- Übergänge und Vernetzung mit Umfeld (Strassen- und Quartierräume, Freiraum und Innenraum)

Funktionalität und Marktfähigkeit der Wohnungen und Gewerbeflächen

- Konzeptionelle und strukturelle Dauerhaftigkeit der Wohnungsgrundrisse
- Erfüllung der Zielwerte von Wohnungsmix und Wohnungsgrößen
- Kompaktheit der Grundrisse und räumlicher Qualität, Gebrauchswert, Flexibilität und Möblierbarkeit
- Erfüllung der Funktionsabläufe einer öffentlichen Verwaltung und / oder von allgemeinen Büronutzungen
- Gute Zugänglichkeit, Hindernisfreiheit
- Qualität und Nutzbarkeit der privaten und öffentlichen Aussenräume

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Ausnützung des Flächenpotentials (maximal vertretbare bauliche Dichte) bei gleichzeitig hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität
- Umsetzung und Einhaltung Raumprogramm
- Wirtschaftliche Baurealisation und Baukosten
- Nachhaltigkeit (tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten).



5. PLANGRUNDLAGEN

Folgende Unterlagen werden für den Wettbewerb digital zur Verfügung gestellt:

1 Programm	Dateiformat
1.1 Programm zum ortsbaulichen Wettbewerb	PDF
1.2 Anmeldeformular mit Selbstdeklaration	PDF
2 Grundlagen	Dateiformat
2.1 Grundlagendaten (AV-Daten, Höhenkurven)	DXF
2.2 ÖREB Katasterauszug	PDF
2.3 Inventar ISOS-Ortsbild von regionaler Bedeutung	PDF
2.4 Übersichtsplan (Perimeter, Baulinien)	PDF
2.5 Freiraumkonzept Freiraumarchitektur	PDF
2.6 Bestandespläne Oberstufenschulhaus	PDF
2.7 Grundlagenplan Trafostation	PDF
2.8 Werkleitungsplan	DXF
2.9 Bericht hydrogeologische und geotechnische Verhältnisse	PDF
2.10 Planungsleitfaden Kehricht Bereitstellungsplätze	PDF
2.11 Verbindliche Modellgrundlage Massstab 1:500	
3 Abgabeformulare	Dateiformat
3.1 Verfasserblatt	word
3.2 Formular Kenndaten (Flächennachweis)	excel
4 Gesetzliche Grundlagen, Richtlinien, Normen	Dateiformat
4.1 Baugesetz Kanton Nidwalden (BauG)	Link
4.2 Bauverordnung Kanton Nidwalden (BauV)	Link
4.3 Planungs- und Baugesetz Kanton Nidwalden (PBG)	Link
4.4 Planungs- und Bauverordnung Kanton Nidwalden (PBV)	Link
4.5 Bau- und Zonenreglement Stansstad (BZR)	Link
4.6 Bebauungsplan Dorfkern Stansstad	Link
5 Beilagen	Dateiformat
5.1 Dienstbarkeiten und Grundlasten	PDF



6. ABGABE

Für die Schlussabgabe werden nachstehende Unterlagen verlangt. Die Pläne sind in Papierformat in doppelter Auflage in Originalgrösse (ungefaltet, nicht gerollt und nicht aufgezogen) in einer Planmappe einzureichen. **Es sind max. 4 Pläne A1 Querformat** einzureichen.

Pläne	Dateiformat
<p>Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf allen Plänen anzugeben. Die Pläne sind mit einem Nordpfeil zu versehen.</p> <p>Situationsplan 1:500 Darstellung des Projektvorschlags in der Dachaufsicht und mit wesentlichen Elementen der Umgebung. Die Erschliessung, die Bezeichnung der Eingänge, die unterirdischen Bauten, das Wegnetz sowie die Gestaltung und Nutzung der Freiräume mit Höhenkoten müssen ersichtlich sein. Grenzen, Grenzpunkte und Strassen sind einzuzeichnen.</p> <p>Grundrisse, Schnitte, Fassaden 1:500 Darstellung in Linienzügen: Alle zum Verständnis und zur baurechtlichen Prüfung notwendigen Grundrisse aller Geschosse, Schnitte und Fassaden. In Zugangsgeschossen ist die nähere Umgebung mit Höhenkoten darzustellen. Alle Räume inkl. Aussenräume sind mit Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen (NF gemäss sia 416) zu beschriften. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene resp. das massgebende sowie das projektierte Terrain einzutragen. In den Schnitten sind die Geschosskoten und die Gebäudehöhe (in m ü. M.) anzugeben.</p> <p>Grundriss-Typologien 1:200 Darstellung der typischen Wohnungsgrundrisse mit Möblierungsvorschlag. Darstellung der Möblierung der Gemeindeverwaltung.</p> <p>Referenzbilder Referenzbilder zur architektonischen Gestaltung (Fassaden und Freiraum).</p> <p>Erläuterungen Alle Erläuterungen und massstäbliche Schemata sind auf dem Plan darzustellen: Erläuterungen zu Idee und Gesamtkonzept, Umgebung und Zugang, Konstruktion und Materialisierung, Konzept Wirtschaftlichkeit, Energiestrategie, Parkplätze (MIV + Velo, unter- und oberirdisch)</p>	PDF / Papier



Nachweise	Dateiformat
Geschossfläche GF und AGF gemäss sia 416 mit nachweisbaren, masstäblichen Flächenschemata, Wohnungsspiegel, Parkplatzberechnung, Nachweis Veloparkplätze mit nachweisbaren Schemata	PDF / Papier
Arbeitsmodell	Dateiformat
Modell auf abgegebener Grundlage 1:500, Bauten weiss dargestellt, mit Bäumen	
Verfassercouvert	Dateiformat
Ausgefülltes Verfasserblatt (Vorlage verwenden) in einem Briefumschlag. Der Briefumschlag ist mit dem Vermerk «Wettbewerb Weiermattli West» zu versehen.	Papier
Couvert mit digitalen Daten	Dateiformat
Datenträger mit sämtlichen abzugebenden Unterlagen (ohne Verfasserblatt) als pdf in einem separaten Briefumschlag. Die Kennzahlentabelle und das Raumprogramm sind zudem als excel-Datei abzugeben. Die Pläne sind einzeln, in Originalgrösse mit je max. 20 MB zu sichern. Der Briefumschlag ist mit dem Vermerk «Wettbewerb Weiermattli West», digitale Daten» und dem Kennwort zu versehen.	Diverse



7. RAHMENBEDINGUNGEN

7.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Bau- und Zonenreglement Stansstad, vom 17. Oktober 2013, Stand 29. November 2016
- Bebauungsplan Dorfkern Stansstad, vom 23. November 2010, genehmigt 5. April 2011
- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG), vom 24. April 1988 (Stand 1. Oktober 2018)
- Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung, BauV), vom 3. Juli 1996 (Stand 1. Januar 2015)
- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht, (Planungs- und Baugesetz des Kantons Nidwalden, PBG), vom 21. Mai 2014 (Stand 1. November 2020)
- Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (Planungs- und Bauverordnung des Kantons Nidwalden, PBV), vom 25. November 2014 (Stand 1. November 2020)

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Stansstad wird voraussichtlich im Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Ab der öffentlichen Auflage sind grundsätzlich das alte und neue Gesetz anzuwenden.

Für das vorliegende Verfahren wird auch mit der neuen Nutzungsplanung der rechtsgültige Bebauungsplan Dorfkern massgebend sein; dieser hat weiterhin Beständigkeit.

7.2 ABSTÄNDE UND BAULINIEN

Grenzabstand

Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag. Der Grundabstand beträgt 3 m zuzüglich 40 Prozent der Gesamthöhe über 12 m, jedoch höchstens 10 m.

Bei Kleinbauten und Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von 2 m, bei unterirdischen Bauten gegen die Aussengrenzen (Perimetergrenze) 1 m.

Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Ausnahmen sind unter Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorgaben und den Voraussetzungen gemäss Art. 117 des Bau- und Zonenreglements möglich, insbesondere in bestehenden Ortskernen.

Strassenabstand

Der Strassenabstand beträgt entlang Kantonsstrassen 6 m, Gemeindestrassen 4.5 m, öffentlichen Strassen privater Eigentümer 4 m. Die in den Wettbewerb einzubeziehenden Grundstücke grenzen an folgende Strassen:

- Dorfstrasse: Gemeindestrasse
- Bahnhofstrasse: Gemeindestrasse

Baulinien

Baulinien dienen der Sicherung der Strassenräume und des Ortsbildes und gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor. Zu unterscheiden sind Baulinien an die zwingend gebaut werden muss und Baulinien an die fakultativ gebaut werden kann. Die einschlägigen schweizerischen Brandschutzvorschriften sind zu beachten.

7.3 BEBAUUNGSPLAN DORFKERN



Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan Dorf kern, von 2011, mit Bearbeitungsgebiet

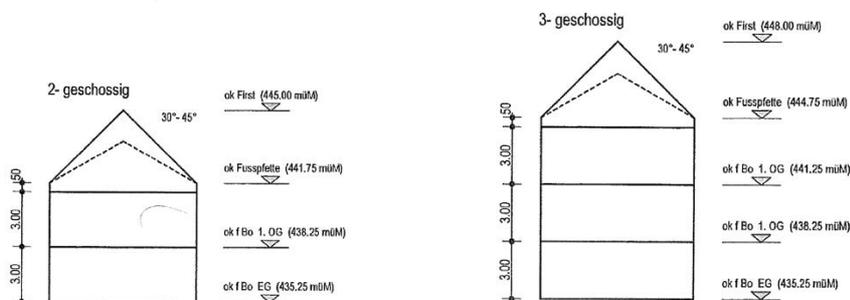
Alle betroffenen Baufelder liegen im Bebauungsplangebiet Dorf kern. Der Bebauungsplan ist in die Kernzonen A und B, die Kurzzone und Zone für öffentliche Bereiche gegliedert.

Der Perimeter des Wettbewerbs betrifft die Kernzonen A und B, genauer A2 (kleiner Teil von Grundstück Nr. 802) und zum Grossteil B1, deren Zonenbestimmungen nachfolgend detaillierter beschrieben werden.

Zonenbestimmungen

Kernzone A2

- Die Kernzone A dient der kleinmassstäblichen Erscheinung. Bestehende Gebäude können erneuert und umgebaut werden. Zulässig sind Wohnungen, Geschäfte, Büros, Gastgewerbebetriebe sowie nicht oder nur mässig störende Kleingewerbe.
- Bauweise offen
- 2-3-geschossige Gebäude
- Gebäudehöhe gemäss Skizze:



- Das Kellergeschoss darf höchstens auf die Kote wie Bauten mit erhöhtem Schadenpotenzial bzw. mit Sonderrisiken gemäss Art. 35 Abs. 1 BZR in Erscheinung treten.
- Gebäudelänge max. 15 m
- Keine vorstehenden Baukörper (z.B. Balkone, Veranden, Erker, etc.)
- Bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleichgeneigten Dachflächen von wenigstens 30° und höchstens 45° erlaubt.
- Die Dachfirstrichtung in A2 wird giebelständig zum Dorfplatz festgelegt.
- Dachaufbauten sind nicht erwünscht, können jedoch insgesamt bis 30% oder, sofern mindestens zwei Gauben erstellt werden bis 60% der Fassadenlänge des obersten Geschosses zugestanden werden.
- Lukarnen dürfen die Trauf- und die Firstlinie nicht durchbrechen.
- Dachfenster und Sonnenenergieanlagen sind bei optimaler Eingliederung in die Dachfläche erlaubt.

Kernzone B1

- Die Kernzone B ist für Wohn- und Geschäftsbauten bestimmt. Nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe sind gestattet. Der Mindestanteil an Wohnungen beträgt 40%, er darf bis 100% hoch sein.

- Bauweise offen
- Gebäudehöhe bis Oberkante Dach 13 m ab gewachsenem Terrain
- Gebäudelänge 30 m
- Keine vorstehenden Baukörper (z.B. Balkone, Veranden, Erker, etc.)
- Die Silhouette der Bauten muss strassenseitig geschlossen in Erscheinung treten.
- Erlaubt ist ein einfacher Kubus. Rücksprünge sind gestattet, wenn der Kubus optisch erhalten bleibt.
- Strassenseitige Anschüttungen sind nicht erlaubt.

Übersichtsplan Planungsrecht

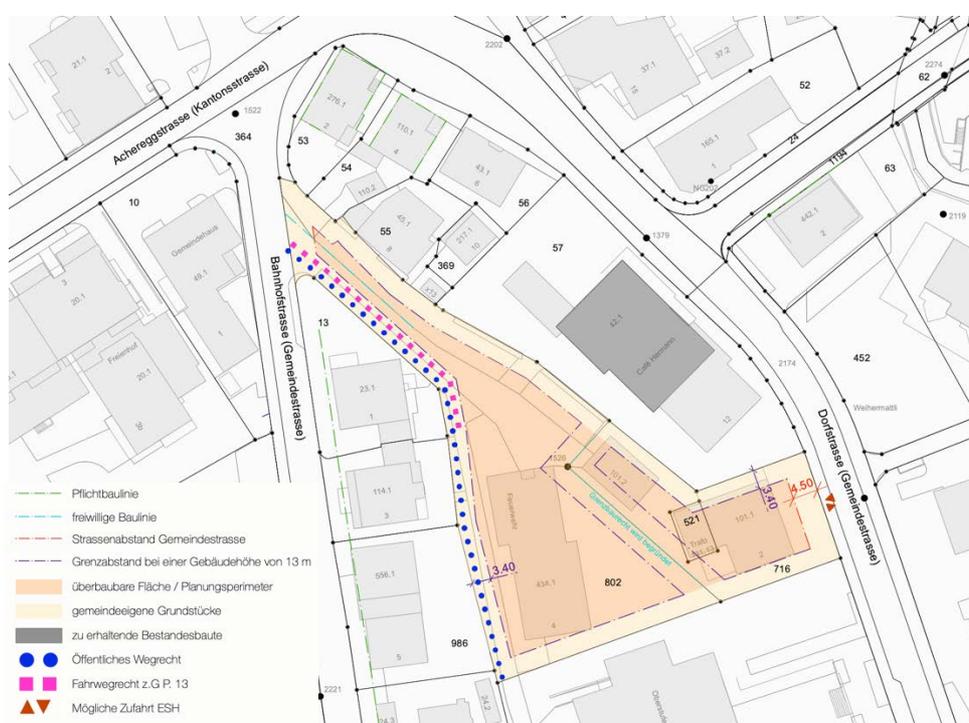


Abb. Situationsplan mit Perimeter und Abstände Regelbauweise

Zwischen den Grundstücken 521, 716 und 802 kann von gegenseitigen Grenzbaurechten ausgegangen werden. Es kann grenzübergreifend geplant werden. Gegenüber den umliegenden Grundstücken ist der ordentliche Grenzabstand einzuhalten.

7.4 ISOS UND DENKMALPFLEGE

Die betroffenen Grundstücke liegen alle im historischen Ortskern Stansstad. Dem historischen Siedlungsgefüge mit seinen Bauten, Gassen und Plätze ist in der Planung Rechnung zu tragen.



Stansstad ist ein ISOS-Ortsbild regionaler Bedeutung. Die Inventareinträge sind mit dem genehmigten Bebauungsplan erfüllt.

7.5 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Öffentlicher Verkehr

An der Dorfstrasse unmittelbar beim Schulhaus besteht eine Postautohaltestelle (Linie 321). Diese bleibt unverändert.

Haupterschliessung MIV

Die gemeinsame Einstellhalle mit einer Zufahrt muss auf der Parzelle GB Nr. 716 ab der Dorfstrasse realisiert werden. Eine Erschliessung der neuen Einstellhalle über die Bahnhofstrasse ist aufgrund der Werkleitungsführungen sowie der bestehenden Dienstbarkeiten und Baulinien nicht möglich.

Parkierung Autos

Die Parkierung erfolgt grundsätzlich in einer Tiefgarage.

Der Gemeinderat kann Reduktionen der erforderlichen Pflicht-Parkplätze zulassen bzw. verlangen; es sind so viele Parkplätze wie möglich in einem Untergeschoss vorzusehen.

Aussenparkplätze sind als Kurzzeit-Parkplätze erlaubt, sollten sich jedoch auf ein Minimum beschränken.

Für die Überbauung ist ein PP-Nachweis nach Art. 137 – 142 BauG zu erbringen:

- Wohnbauten: ein Abstellplatz je 100 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber ein Abstellplatz je Wohnung; die tatsächliche Bruttogeschossfläche wird immer auf das nächste Hundert aufgerundet.
- Zusätzlich für Besucher ein Abstellplatz für bis zu zwei Wohnungen, zwei Abstellplätze für bis zu vier Wohnungen usw.
- Industrie- und Gewerbebauten: 0.6 Abstellplätze je Arbeitsplatz, mindestens 1 Abstellplatz pro Betrieb.
- Für Besucherinnen und Besucher 0.15 Abstellplätze je Arbeitsplatz, aber mindestens 1 und höchstens 30 Abstellplätze pro Betrieb.



Für betriebseigene Fahrzeuge sind zusätzliche Abstellplätze zu erstellen.

- Dienstleistungsbetriebe (Einschliesslich Büros): ein Abstellplatz je 50 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber ein Abstellplatz je Betrieb.
- Für Besucherinnen und Besucher sind 20 Prozent der Anzahl Abstellplätze für Arbeitsplätze zu erstellen, mindestens aber 1 Abstellplatz pro Betrieb.

Parkierung Motos

Für Motorräder und Roller sind an geeigneter Stelle in der Einstellhalle ausreichend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl dieser Abstellplätze beträgt mindestens 10 % des Normalbedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen (MIV).

Für die Anordnung und die Geometrien von Parkplätzen gelten die VSS-Normen, insb. die Norm 640 291a.

Velo-Parkplätze

Es sind genügend sichere, überdachte und leicht zugängliche Veloparkierungsanlagen zu planen. Für die Berechnung und Anordnung der Veloparkierungsanlagen sind die zwei vorhandenen Merkblätter des Kantons Nidwalden massgebend. Beide Merkblätter stützen sich auf die aktuelle VSS Norm SN 640 065.

Die Anzahl der Plätze für die Wohnnutzung und die konkreten Anforderungen richten sich nach dem Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» des Kantons Nidwalden:

https://www.nw.ch/_docn/197747/NW-377123-v2-Merkblatt_Veloparkierung_Wohnbauten_Dez19.pdf

Die Anzahl der Plätze für die gewerbliche Nutzung und die konkreten Anforderungen richten sich nach dem Merkblatt «Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf» des Kantons Nidwalden:

https://www.nw.ch/_docn/137615/Merkblatt_Veloparkierung_fur_Dienstleistung_Gewerbe_und_Verkauf.pdf

Kinderwagen und FäG

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht und sicher zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte zu erstellen. Pro Wohnung mit 3 und mehr Zimmern ist ein Abstellplatz für Kinderwagen plus Manövrierfläche zu projektieren. Idealerweise wird für Kinderwagen und FäGs je ein separater Raum ausgewiesen.



Nebenräume

Nebenräume (Keller) sind im Sinne von Art. 36 Abs. 2 Baugesetz genügend, wenn sie je Wohnung eine Grundfläche von insgesamt 8 m² aufweisen. Für Wohnungen bis zu zwei Zimmern kann diese Grundfläche auf 5 m² reduziert werden.

7.6 SPIELPLÄTZE UND FREIZEITANLAGEN

Bei Gebäuden und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen sind auf privatem Grund besonnte und nach Möglichkeit abseits vom Verkehr liegende Spielplätze oder andere Freizeitanlagen in den Ausmassen von mindestens 10 Prozent der gesamten Bruttogeschossfläche zu erstellen und zu unterhalten. Es sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze oder Freizeitanlagen zu erstellen.

7.7 ORTSKLIMA UND ÖKOLOGIE

Den Aspekten des Siedlungsklimas ist Rechnung zu tragen. Zunehmende und langanhaltende Trockenheit im Sommer führt zu starker Bodenaustrocknung und Wasserknappheit für Bäume und reduziert die kühlende Wirkung des Grüns und der unversiegelten Böden durch Transpiration und Wasserverdunstung erheblich.

Die Bepflanzung ist in Zusammenhang mit dem «Stadtklima» (Beschattung, Mikroklima), der ökologischen Vernetzung und der Aufenthaltsqualität ein zentrales Thema.

Die Tiefgarage ist so auszugestalten, dass ein langfristiger Bestand an grosskronigen Laubbäumen sichergestellt werden kann, welche zur Hitzereduktion beitragen können. Dafür ist an den Orten mit Bäumen über der Decke der Einstellhalle eine entsprechend starke Erdschicht (Wurzelraum) vorzusehen.

Die Ausgestaltung der Wege ist, wo immer sinnvoll, mit versickerungsfähigen Belägen vorzusehen.

7.8 HINDERNISFREIES BAUEN

Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behinderten-Gleichstellungsgesetz des Bundes BehiG und dessen Ausführungsvorschriften sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts. Alle Anlagen und Bauten sind nach der Norm sia 500 (Ausgabe 2009 oder aktueller) zu erstellen: Erschliessungswege, Zirkulationsflächen, Lifte und Zugänge sind behindertengerecht zu erstellen.

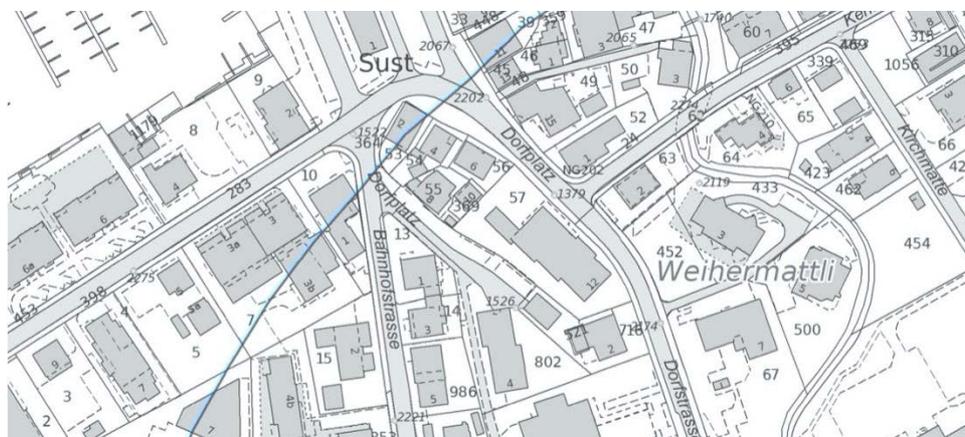


7.9 HYDROGEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Es liegt ein hydrogeologischer-geotechnischer Grundlagenbericht vor. Die wichtigsten Erkenntnisse bezüglich Baugrunds, hydrogeologischen Verhältnissen, Geothermische Wärmenutzung, Naturgefahren, Oberflächenabfluss, Fundation und Gewässerschutz sind im Bericht vom 22. April 2022 abgebildet.

7.10 GRUNDWASSER

Der Grundwasserspiegel liegt mit ca. 435 m ü. M. knapp unter dem Terrain und ist relativ hoch.



Ausschnitt Plan Grundwasserspiegel. Quelle: GIS NW

Es bestehen Grundwasserströme in zwei Kammern und ein sehr hoher Grundwasserspiegel, oft höher als der Seespiegel aufgrund eines Strömungsdrucks vom Bürgenberg her. Der Seewasser-Normalpegel beträgt zwischen 433.60 bis 433.80 m ü. M. Der Wasserstand des Vierwaldstättersees ist in 5 Gefahrenstufen festgelegt:

Gefahrenstufen Vierwaldstättersee	m ü. M.
1	> 434.00
2	434.00 - 434.25
3	434.25 - 434.45
4	434.45 - 434.75
5	< 434.75

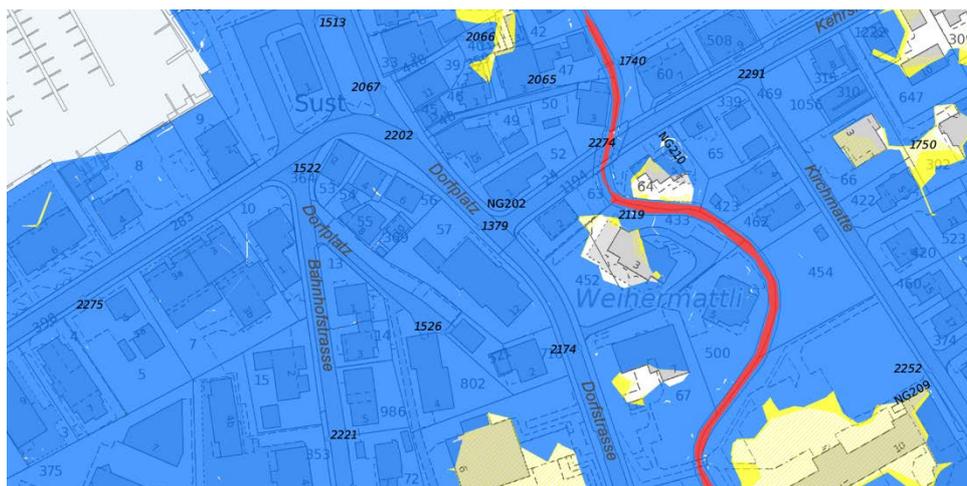
Aus den beschriebenen Gründen ist von einem einzigen Untergeschoss mit Kellern und Parkieranlagen auszugehen. Für die Fundierung der Bauwerke sind Pfählungen vorzusehen. Das Untergeschoss ist wasserdicht respektive als «weisse Wanne» zu konstruieren.

Die Projektparzellen liegen in einem ausgeschiedenen nutzbaren Grundwassergebiet, was bedeutet, dass Wärme aus dem Grundwasser bezogen werden kann (Grundwasserwärmenutzung). Rund um das Projektgebiet bestehen bereits diverse Grundwasserfassungen für die Wärmenutzung.

7.11 NATURGEFAHREN

Das Gebiet liegt in der Gefahrenzone 2. Die Gefahrenzone 2 bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass das Schutzziel durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht wird.

Wo das Erdgeschoss mit Rücksicht auf den Gefahrenschutz so hoch über dem gewachsenen Terrain angeordnet werden muss, dass das Kellergeschoss als Vollgeschoss im Sinne von Art. 162 BauG zählt, kann der Gemeinderat die nach Art. 7 BZR maximal zulässige Vollgeschosszahl um ein Vollgeschoss erhöhen.



Ausschnitt Plan Naturgefahren. Quelle: GIS NW

Einflussbereich See

Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten im Einflussbereich See sind baulich so anzuordnen, dass bis zur mittleren Überschwemmungshöhe von 435.05 m ü. M. kein Wasser ins Gebäude eindringen kann. Gebäudezugänge wie Türen, Tore und Rampen müssen bis zur sehr seltenen Überschwemmungshöhe von 435.50 m ü. M. innert nützlicher Frist mit vor Ort gelagerten Materialien temporär abgedichtet werden können. Fensteröffnungen müssen über dieser Höhe liegen. Die genannten Koten berücksichtigen einen Wellenschlag von 25 cm. Der erhöhte Wellenschlag in Ufernähe ist zusätzlich zu den Überschwemmungshöhen angemessen zu berücksichtigen.



Gefährdung durch Wildbäche

Bei Bauvorhaben gefährdet durch Wildbäche ist ein permanenter Objektschutz bis zum HQ300 erforderlich. Die Massnahmen sind auf Stufe Baugesuch im Rahmen des Naturgefahrennachweises aufzuzeigen (<https://www.naturgefahrennachweis.ch/>). Je nach Grösse der geplanten Baukörper wird die Mehrgefährdung der Nachbargrundstücke ebenfalls ein Thema.

Fazit: Die Gefährdung resultiert aus den Wasserprozessen. Zum einen resultiert die Gefährdung durch Überschwemmungen des Vierwaldstättersees. Die Hauptgefährdung geht jedoch vom Mühlebach aus. Dieser kann in extremen Nässeperioden über die Ufer treten und die Projektparzellen überschwemmen.

7.12 LÄRMSCHUTZ

Die Lärmschutzanforderungen für die Kernzone A2 und B1 mit einer Empfindlichkeitsstufe ES III sind einzuhalten.

7.13 BRANDSCHUTZ

Bauten und Anlagen müssen gemäss Art. 44 der Brandschutznorm Ausgabe 2015 der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) für den raschen zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein. Im Standardkonzept haben Gebäude und Anlagen den «Richtlinien für Feuerwehrezufahren, Bewegungs- und Stellflächen» gemäss Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) zu genügen. Die Einhaltung dieser Richtlinien hat im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens durch die Teilnehmenden (ggf. unter Einbezug der Nidwaldner Sachversicherung NSV) zu erfolgen.

Es gelten die Schweizerischen VKF-Brandschutzvorschriften, bestehend aus der VKF-Brandschutznorm und den VKF-Brandschutzrichtlinien:
<https://www.bsvonline.ch/de/vorschriften/>

7.14 ENERGIEANFORDERUNGEN

Das neue Energiegesetz des Kantons Nidwalden trat am 1. November 2021 in Kraft. Mit dem neuen Energiegesetz setzt der Kanton Nidwalden die Energiestrategie 2050 und die Mustervorschriften der Kantone um. Der CO₂-Ausstoss der Gebäude soll weiter gesenkt und der Zubau erneuerbarer Energie gestärkt werden. Das Gebiet befindet sich in einem Grundwassergebiet. Möglich sind:



- Nutzung von Grundwasser
- Nutzung von Oberflächengewässern
- Erdsonden in Absprache mit dem Amt für Umwelt
- Luft

Nicht anwendbar ist:

- Erdregister, da der minimale Abstand zum höchstmöglichen Grundwasserspiegel von 2 m nicht eingehalten werden kann.

Für den Wettbewerb ist davon auszugehen, dass die neuen Gebäude an den bestehenden Wärmeverbund angeschlossen werden.

7.15 ZIVILSCHUTZ

Nach gültigem Zivilschutzgesetz (BZG) und Zivilschutzverordnung (ZSV) sind Wohnbauten schutzraumpflichtig. Für Wohnüberbauungen ab 38 Zimmer sind gemäss Art. 17 ZSV ein Schutzraum oder Sammelschutzräume zu erstellen. Pro 3 Zimmer sind 2 Schutzplätze (SP) vorzusehen, wobei halbe Zimmer nicht mitgezählt werden. Die Schutzplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

7.16 ENTSORGUNG

Bei Neubauten sind auf privatem Grund Abstellplätze für Kehrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

7.17 DIENSTBARKEITEN UND GRUNDLASTEN

Die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten bei den Grundstücken im Perimeter des Wettbewerbs sind zu bewahren; es handelt sich insbesondere um Weg-, Erschliessungsrechte und Durchleitungsrechte. Besondere Aufmerksamkeit ist dabei den Wegrechten zu Gunsten der Grundstücke Nrn. 13, 14 und 57 (zu Lasten des Grundstücks Nr. 802) zu schenken. Bestehende auf ein bestimmtes Bauteil (wie ein Vordach) definierte Näher- oder Grenzbaurechte sind für neue Bauten und Anlagen nicht mehr gültig.

Zwischen den Grundstücken innerhalb des Projektperimeters darf grenzübergreifend geplant werden. Zu den umliegenden Grundstücken ist der ordentliche Grenzabstand einzuhalten.

Die wichtigsten Dienstbarkeiten und Grundlasten sind in den Planungsgrundlagen abgebildet (siehe Dokument in Planungsgrundlagen).



7.18 FLÄCHENDEFINITIONEN

In diesem Wettbewerb und für die weitere Projektierung und Planung werden die Flächenbegriffe wie folgt definiert:

- Geschossfläche (GF): der Begriff «Geschossfläche» entspricht demselben Begriff, wie er in der sia-Norm 416 (Ausgabe 2003) verwendet wird.
- Hauptnutzfläche (HNF): der Begriff «Hauptnutzfläche» entspricht demselben Begriff, wie er in der sia-Norm 416 (Ausgabe 2003) verwendet wird, jedoch inkl. Réduitflächen.



8. AUFGABENSTELLUNG

8.1 BAULICHE DICHTEN

Es ist unter dem Vorbehalt einer guten, städtebaulichen Gesamtlösung und angemessen dimensionierten Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität eine möglichst hohe bauliche Dichte anzustreben; die erstrebenswerte, bauliche Dichte, die Ausdehnung und eine hohe Qualität der Aussenräume sind also in ein ausgewogenes Verhältnis zu setzen. Die Vorgaben aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Dorfkern Stansstad sind hierbei verbindlich einzuhalten.

Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde mit einer Machbarkeitsstudie überprüft, welche Bebauungsdichte im Projektperimeter als Zielwert als angemessen und erträglich für die weitere Entwicklung gilt. Daraus abgeleitet ist als Zielwert eine **bauliche Dichte von mind. 3'000 bis 3'300 m² GF sia 416** für die Grundstücke Nrn. 521, 716 und 802 anzustreben.

8.2 ARCHITEKTUR UND GESTALTUNG

Bezüglich der Gestaltung und Erscheinung der Bauten gelten die Anforderungen des rechtsgültigen Bebauungsplans. Bauten sollen sich in den bedeutenden Ortskontext einfügen, sie können auch in einer zeitgemässen Architektursprache erscheinen.

Im Rahmen des Wettbewerbs werden von den teilnehmenden Teams Referenzbilder und/oder Skizzen zur architektonischen Gestaltung erwartet.

8.3 ETAPPIERUNG

Es ist aufzuzeigen, wie die Realisierung der Bauten und Anlagen zeitlich und organisatorisch aufeinander und mit der bestehenden Umgebung und den Absichten der Grundeigentümerschaften abzustimmen ist. Es gilt eine optimale Gesamtbebauung zu erreichen, welche die erschliessungstechnischen Aspekte (Einstellhallenzufahrt) sowie die Zuordnung der öffentlichen Räume und der privaten Bereiche an dieser anspruchsvollen Lage gut zu lösen vermag.



8.4 RAUMPROGRAMM GEMEINDEVERWALTUNG

Im Projektperimeter ist eine neue Gemeindeverwaltung (als Ersatz für die bestehende Nutzung auf dem Grundstück Nr. 10) einzuplanen. Sie ist als repräsentativer, unabhängiger Bau an der Dorfstrasse zu projektieren. Falls die Gemeindeverwaltung doch nicht in diesem Perimeter realisiert wird, sondern vorerst am heutigen Standort bestehen bleibt, muss dasselbe Flächenangebot für Gewerbe (Büros, Praxis, etc.) genutzt werden können.

Das heutige Gemeindehaus wird diesfalls zu einem späteren Zeitpunkt umgenutzt oder zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden (keine Aufgabe im Wettbewerb).

Für den Ersatzneubau des Gemeindehauses liegt folgendes detailliertes Raumprogramm vor:

Abteilung	Raum	NF m ²	Anzahl	NF sia 416 m ²
Kanzlei	Büro Geschäftsführer	20	1	20
	Arbeitsplätze	12	4	48
Finanzen	Arbeitsplätze	12	3	36
Sozialamt	Arbeitsplätze	12	3	36
Bauamt	Arbeitsplätze	12	4	48
	Aktenauflage	10	1	10
Allgemein	Vorraum / Kundenschalter	30	1	30
	Diskretschalter	15	1	15
	Sitzungszimmer GR (15 Pers.)	40	1	40
	Sitzungszimmer Kommissionen	25	1	25
	Sitzungszimmer intern	15	1	15
	Pausenraum mit Teeküche	20	1	20
	Ruheraum	15	1	15
	EDV-Raum klimatisiert	5	1	5
	Office, Kopierer	10	2	20
	Nassräume (WC, DU, Umkleiden)	25	1	25
Archiv/Ablage	Kanzlei (Tagesarchiv)	20	1	20
	Finanzen (Tagesarchiv)	20	1	20
	Bauamt (Tagesarchiv)	20	1	20
Nebenräume	Unterstation Technik	10		10
Total Raumbedarf				478



8.5 GENERATIONENÜBERGREIFENDE WOHNUNGEN

Es soll ein breites Mietwohnungsangebot erstellt werden, welches für alle Generationen von Nutzern und Bewohnern attraktiv ist. Damit soll ein lebendiges und vielfältiges Quartier entstehen. Da verschiedene Wohn- bzw. Familienformen angesprochen werden sollen, sind 2½- bis 5½ -Zimmer-Wohnungen mit kompakten und innovativen Grundrissen zu planen, welche einen günstigen Mietzins generieren.

Die angegebenen Hauptnutzflächen NF gemäss der Ordnung sia 416 (2003) sollen innerhalb folgender Bandbreiten liegen.

Der Wohnungsmix wird als Zielwert wie folgt definiert:

Anzahl Zimmer	Anteil	NF sia 416
2½ Zimmer	variable Anteile	60 - 65 m ²
3½ Zimmer	30 - 35 %	75 - 85 m ²
4½ Zimmer	35 - 50 %	95 - 105 m ²
5½ Zimmer	20 - 30 %	115 - 125 m ²
Total	100 %	

Nasszellen

Je nach Wohnungsgrösse ist für die Ausstattung der Nasszellen nach folgenden Parametern zu planen:

Whg-Grösse	Ausstattung
2½ Zimmer	1 Nasszelle mit Lavabo, WC, Dusche
3½ Zimmer	1 Nasszelle mit Lavabo, WC, Badewanne oder Dusche
4½ - 5½ Zimmer	1 Nasszelle mit Lavabo, WC und Badewanne 1 Nasszelle mit Lavabo, WC und Dusche

Die 3½ Zimmer-Wohnungen sollen teilweise mit Badewannen und teilweise mit Duschen ausgestattet sein. Pro Wohnung ist eine Nasszelle räumlich so zu gestalten, dass eine behindertengängige Anordnung gemäss der Ordnung sia 500 möglich wäre.

Ausstattung

Jede Wohnung soll über einen Eingangsbereich mit einer Garderobe, einer angemessenen Anzahl an Wandschränken und einen Putzschrank verfügen. Zusätzlich ist ein Réduit vorzusehen, dessen Grösse richtet sich nach der Grundrissgestaltung.

Waschen

Pro Haus sind 1 bis 2 allgemein zugängliche Waschküchen (Waschtürme) und 2 Trocknungsräume vorzusehen. Diese können auch im Erdgeschoss oder im Dachgeschoss



angeordnet werden. In den Wohnungen ab 3½ Zimmer-Wohnungen sind in den Nasszellen oder in den Réduits Anschlüsse und der nötige Raum für je eine Waschmaschine vorzusehen.

Private Aussenräume

Pro Wohneinheit ist mind. eine Loggia anzubieten, ein Gartensitzplatz ist wo möglich zu prüfen. Für die Gestaltung dieser privaten Aussenräume sind die typologischen Eigenheiten der Kernzone und die Auflagen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Nebenräume zu den Wohnungen

Nebenräume (z.B. Keller) sind im Sinne von Art. 36 Abs. 2 Baugesetz genügend, wenn sie je Wohnung eine Grundfläche von insgesamt 8 m² aufweisen. Für Wohnungen bis zu zwei Zimmern kann diese Grundfläche auf 5 m² reduziert werden. Es ist ein Nachweis der Nebenflächen für sämtliche Nutzungen zu erbringen.

Technische Räume

Haustechnik	NF sia 416
1 gemeinsame Haustechnik-Zentrale	ca. 60 m ²
je 1 Unterstation pro Haus	je ca. 10 m ²

8.6 ERDGESCHOSS-NUTZUNGEN

Gemäss Bebauungsplan müssen in der Kernzone B1 mindestens 40% Wohnungsanteil ausgewiesen werden. Grundsätzlich kann in den Erdgeschossen also eine klassische Wohnnutzung stattfinden.

Für die Erdgeschossnutzungen der neuen Bauten sind auch kreative Ideen willkommen, welche dazu beitragen, das Zusammenleben verschiedener Generationen zu ermöglichen, das Quartier zu beleben und Raum für Begegnungen zu schaffen. Die Teams sind angehalten in ihrem Beitrag mögliche Erdgeschossnutzungen zu definieren, wie z.B:

- Gemeinschaftsräume
- Zusätzliche Miet-Zimmer
- Multifunktionale und flexible Räume
- Ateliers / Wohnatelier (auch mehrgeschossig)
- Gewerbeflächen
- Waschküche als Treffpunkt
- Reine Wohnnutzungen mit Zugang in Aussenbereich
- Loggias mit Privatsphäre, welche aber den Kontakt zu Nachbarn ermöglichen



8.7 FREIRÄUME UND BEPFLANZUNG

Der Qualität der Aussenräume ist eine hohe Bedeutung zuzumessen.

Für das Gemeindehaus ist ein angemessener Vorbereich zu Gunsten einer guten Adressbildung vorzusehen.

Es sind öffentlich nutzbare kleine Plätze, Begegnungsbereiche und Wegverbindungen/Gassen vorzusehen resp. bestehende Wegverbindungen weiterzuführen.

Weiter sind für Erdgeschoss kleinere, private oder gemeinschaftliche Vorbereiche und Vorgärten zu den Wohnungen oder den Geschäftsnutzungen vorzusehen. Der Aussenraum ist zusammenhängend, spielfreundlich und mit einer hohen Aufenthaltsqualität auszugestalten.

Es sind bei Spielplätzen Spielangebote für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen. Diese können gemischt oder nach Spielbereichen getrennt voneinander angeboten werden. Die Ausstattung ist im Wettbewerbsverfahren noch nicht darzustellen.

Für Bäume und Sträucher sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Werden entlang von Strassen Bäume vorgesehen, sollen diese über eine gute Hitze- sowie Salzverträglichkeit verfügen. Um die Strassenbäume sind grosszügig dimensionierte, sickerfähige Flächen vorzusehen. Die Erdüberdeckung insb. über der Einstellhalle ist auf die Auswahl der Bäume und deren Wurzelverhalten abzustimmen; es ist in Bereichen mit Bäumen ein Wurzelraum von mindestens 1.00 m erforderlich.

Die erwünschte maximal mögliche Anzahl an Parkplätzen kann in einem Widerspruch zum Anspruch an eine gute Durchgrünung mit einem Anteil an grossen Bäumen stehen. Zwischen den beiden Anforderungen ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Anzahl Parkplätzen und einem hochwertig gestalteten Aussenraum zu suchen.

Das bestehende Freiraumkonzept zum Uferbereich und zur Strassenraumgestaltung der Freiraumarchitektur ist in die Überlegungen einzubeziehen.

8.8 ERSCHLIESSUNG

Erschliessung MIV

Die Einstellhalleneinfahrt erfolgt von der Dorfstrasse auf dem Grundstück Nr. 716 (siehe Grundlageplan). Eine Erschliessung über die Grundstücke Nrn. 16 (Oberstufenschulhaus) oder 57 ist nicht erwünscht.

Für das Grundstück Nr. 13 besteht ein Erschliessungsrecht ab der Bahnhofstrasse über das Grundstück Nr. 802. Die Zufahrt zu den bestehenden Autoparkplätzen ist zu erhalten.

Für Anlieferungen und Notfälle sind Zufahrten ab der Bahnhofstrasse und ab der Dorfstrasse möglich.



Durchwegung für Fussgänger

Es sind öffentliche Fusswegverbindungen durch das Areal in einem feinmaschigen und durchlässigen inneren Wegnetz einzuplanen. Anschlusspunkte sind auf das übergeordnete Netz abzustimmen.

Für Fusswegverbindungen sind Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung zu gewährleisten.

Die bestehende Fusswegverbindung von der Bahnhofstrasse zum Oberstufenschulhaus ist zu erhalten.

Notfallerschliessung

Feuerwehrstellplätze und die Notzufahrten sind auszuweisen.

8.9 PARKIERUNG

MIV

Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze richtet sich grundsätzlich nach § 53 und § 54 Bauverordnung des Kantons Nidwalden.

Sämtliche Parkplätze sind unterirdisch in einer Einstellhalle zu erstellen mit Ausnahme von wenigen Mixed-Zonen zur Anlieferung und zur Abholung (Kurzzeit-Parkplätze).

Die Einstellhalle ist gemeinsam über den Projektperimeter (Grundstücke Nrn. 521, 716 und 802) zu entwickeln. Es sind zudem optionale Anschlussmöglichkeiten für die angrenzenden Grundstücke gegen Osten aufzuzeigen.

Aus ökonomischen und technischen Gründen (Grundwasserströme, Hochwasser) ist nur 1 Untergeschoss für eine gemeinsame Tiefgarage anzustreben. Es ist das Maximum an möglichen Parkplätzen aufzuzeigen, unter der Prämisse einer hochwertigen Freiraumgestaltung mit Bäumen. Eine Reduktion der Parkplätze gegenüber dem Normbedarf liegt im Ermessen des Gemeinderats und ist denkbar.

Es besteht die Idee, den anliegenden Grundstückseigentümern einen Einstellhallenparkplatz zur Vermietung zur Verfügung zu stellen, sofern es die Platzverhältnisse bzw. die Anzahl Parkplätze zulassen.

Zweiräder

Von der geforderten Anzahl Veloabstellplätzen sind ca. 15 % als offene Kurzzeitabstellplätze oberirdisch in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen, während ca. 85 % als Langzeitabstellplätze in einem abschliessbaren Raum im Erdgeschoss oder Untergeschoss zu erstellen sind. Für Motorräder, Roller und dgl. ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Umfang von 10% der Autoparkplätze anzubieten.



8.10 ENTSORGUNG

Für Kehricht und Grüngut ist ein Normcontainer Unterflursystem mit einer Liftanlage (Lift o Mat) zu planen. Die Anforderungen an das System sind der Planungswegleitung zu entnehmen. Für Karton und Papier sind oberirdische Normcontainer bereitzustellen.

Kehricht (Unterflur)

Bei der Bereitstellung vor dem Abholtag muss der SUIBRI-Gebührensack in Normcontainer deponiert werden. Je nach Projekt kann die Anzahl Container gemäss Wegleitung im Normcontainer-Unterflursystem variieren.

Grüngut (Unterflur)

Grüngut ist in den grünen oder speziell beschrifteten Containern bereitzustellen. Gesammelt wird auch gebündeltes Grüngut mit einem max. Gewicht von 20 kg. Je nach Projekt kann die Anzahl Container gemäss Wegleitung im Normcontainer-Unterflursystem variieren.

Standort und Manövrierräume

Das Gemeindebauamt, der Planer oder der Bauherr legt in Absprache mit dem KVV - Kehrichtverwertungsverband Nidwalden den Standort der UFC-UnterFlurContainer-Anlagen fest. Der Standort soll eine sichere, kundenfreundliche und wirtschaftliche Hauskehrichtentsorgung ermöglichen. Die uneingeschränkte Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein. Die Strasse ist von Schnee und Eis befreit. Eine Durchfahrt muss eine frei befahrbare Strassenbreite mindestens 3.50 m und Mindesthöhe von 4.00 m aufweisen. Der Untergrund muss befestigt sein und eine Belastbarkeit von 40 Tonnen erreichen. Steigungen mit mehr > 15 % werden nicht befahren. Fahrverbote werden nur bei vorhandener Bewilligung befahren. Sackgassen werden nur befahren, wenn am Ende eine Wendemöglichkeit besteht (Wendehammer-, -Schleife oder -Nische).

8.11 TRAFOSTATION GRUNDSTÜCK NR. 521

Die Trafostation des kantonalen Elektrizitätswerkes Nidwalden (EWN) auf dem Grundstück Nr. 521 (Trafo 131.13) muss erhalten bleiben, bzw. ist ein neuer Standort ins Projekt zu integrieren. Folgende Parameter sind bei der Planung zu beachten:

- Raumbedarf von 6 m x 3 m x 3 m (B x T x H)
- Gute Erreichbarkeit ab Dorfstrasse
- Zufahrt ab der Dorfstrasse
- Künftiger Standort liegt idealerweise zwischen dem heutigen Standort und der Dorfstrasse
- Oberirdischer Bau/Zugang (nicht Unterflur).



Wohnungen, Arbeitsplätze und raumplanungsrechtliche Kinderspielflächen gelten als Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN). Der vorsorgliche Schutz durch die Anlagegrenzwerte muss gewährleistet sein, damit die Langzeitbelastung möglichst niedrig gehalten werden kann: Für OMEN kann für die beschriebenen Nutzungen von einem Abstand von 4 m zur Trafostationen ausgegangen werden. Für die Bewilligung von Transformatorenstationen und deren NIS-Beurteilung ist das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) zuständig. Ein späteres Vorprojekt ist deswegen zwingend mit der EWN und dem ESTI zu koordinieren.

8.12 ZIVILSCHUTZ

Die Schutzplätze sind im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens nicht nachzuweisen.

8.13 WERKLEITUNGEN

Ein koordinierter Werkleitungsplan steht den Teams im DXF-Format zur Verfügung. An der Westgrenze des Planungsperrimeters verläuft eine Kanalisations-Hauptleitung, welche nicht verlegt werden soll.

8.14 WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

Einer wirtschaftlichen Bauweise ist Rechnung zu tragen. Folgende Punkte sind besonders zu beachten:

- Materialisierung und Konstruktion bezüglich Ökologie und Nachhaltigkeit
- Effiziente Lastabtragung
- Effiziente Erschliessungslösungen
- Gute Tageslichtversorgung der Hauptnutzräume
- Sommerlicher Wärmeschutz
- Durchlaufende vertikale Installationsschächte.



9. GENEHMIGUNG PROGRAMM

Das Programm ist vom Preisgericht genehmigt worden am 12. Mai 2022

Monika Jauch-Stolz (Vorsitz)

Franz Bucher

Ramel Pfäffli

Gerold Kunz

Priska Jenni Jurt (Ersatz)

Lisbeth Koch

Norbert Rohrer

Eva Keiser

Roger Deflorin (Ersatz)



10. BEGUTACHTUNG PROGRAMM

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge des sia hat das Programm am 13. Mai 2022 geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sia 142, Ausgabe 2009.

Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung sia 142 (2009).