

NAPAG

Nidwalden AirPark

GESTALTUNGSPLAN NIDWALDEN AIRPARK

Reglement

16. April 2012



burckhardtpartner  bern




TRÜSSEL + PARTNER AG
Ingenieurbüro für Energietechnik · Heizung · Lüftung · Klima · Thermographie

Auftraggeber



Nidwalden AirPark AG
Stanserstrasse 128, 6373 Ennetbürgen
Tel. 041 618 33 33 Fax. 041 618 33 34
info@napag.ch
www.napag.ch

Auftragnehmer



AM-PLAN
Beckenriederstrasse 58, 6374 Buochs
Tel. 041 620 77 88 Fax. 041 620 84 58
am-plan@am-plan.ch
www.am-plan.ch

burckhardtpartner bern

Burckhardt + Partner AG
Laupenstrasse 18A, 3001 Bern
Tel. 031 335 21 11 Fax. 031 335 21 55
bern@burckhardtpartner.ch
www.burckhardtpartner.ch



Kost + Partner AG
Industriestrasse 14, 6210 Sursee
Tel. 041 926 06 06 Fax. 041 926 06 07
info@kost-partner.ch
www.kost-partner.ch



TRÜSSEL + PARTNER AG
Ingenieurbüro für Energietechnik · Heizung · Lüftung · Klima · Thermographie

MT Trüssel + Partner AG
Riedenmatt 1
Tel. 041 610 64 40 Fax. 041 610 70 47
info@mtc-ag.ch
www.mtc-ag.ch

Inhalt

I	Allgemeines	4
Art. 1	Zweck	4
II	Verbindlichkeit	4
Art. 2	Übergeordnete Bestimmungen	4
Art. 3	Verbindlicher Teil	4
Art. 4	Orientierender Teil	4
III	Perimeter, Umsetzung und bestehende Bauten und Anlagen	4
Art. 5	Perimeter / Arealfläche	4
Art. 6	Flugplatzperimeter gemäss SIL	4
Art. 7	Umsetzung des Gestaltungsplans	5
Art. 8	Bestehende Bauten und Anlagen	5
IV	Neue Bauten und Anlagen	5
Art. 9	Baubereiche	5
Art. 10	Gebäudehöhe	5
Art. 11	Baumassenziffer	5
Art. 12	Dachgestaltung	6
Art. 13	Gestaltung Baubereich 1a und Aussenraum	6
Art. 14	Baubereiche 1b, 2-7: Fassadengestaltung	6
Art. 15	Baubereiche 1b, 2-7: Sockelbereich	6
Art. 16	Beleuchtung des Verkehrsbereichs Luftfahrzeuge	6
Art. 17	Signaletik	7
Art. 18	Behindertengerechtes Bauen	7
Art. 19	Nachhaltigkeit	7
Art. 20	Umgebung / Begrünung	7
V	Verkehrsmässige Erschliessung	7
Art. 21	Verkehrsbereich Luftfahrzeuge	7
Art. 22	Abstellbereiche für Luftfahrzeuge	8
Art. 23	Motorisierter Verkehr (Strassenverkehr)	8
Art. 24	Parkierung für Personenwagen	8
Art. 25	Langsamverkehr	8
VI	Umwelt	8
Art. 26	Ver- und Entsorgung	8
Art. 27	Gewässer	9
Art. 28	Naturgefahren	9
Art. 29	Lärm	9
Art. 30	Altlasten	9
Art. 31	Betankung	9

VII	Schlussbestimmungen	10
Art. 32	Inkrafttreten	10

I Allgemeines

Art. 1 Zweck

- ¹Auf dem Gestaltungsplanareal soll ein Industriepark entstehen.
- ²Primär sollen Betriebe angesiedelt werden, welche ihre Wertschöpfung im Bereich der Luftfahrtindustrie generieren.

II Verbindlichkeit

Art. 2 Übergeordnete Bestimmungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenreglemente der Gemeinden Ennetbürgen vom 6. Juli 2007 und Stans vom 14. Juni 2005 sowie die kantonalen Vorschriften gelten, wo dieses Reglement nichts anderes bestimmt.

Art. 3 Verbindlicher Teil

- Reglement vom 16.04.2012
- Gestaltungsplan 1:500 vom 16.04.2012

Art. 4 Orientierender Teil

- Bericht vom 16.04.2012
- Skizzen mit Kubaturbetrachtungen vom 16.04.2012
- Technischer Bericht zum Gestaltungsplan inkl. Pläne 1:500 und Normalprofile vom 16.04.2012

III Perimeter, Umsetzung und bestehende Bauten und Anlagen

Art. 5 Perimeter / Arealfläche

¹Das Areal der NAPAG liegt in der Industriezone und umfasst die Parzellen Nrn. 397, 414, 1251 und 117 (teilweise) der Gemeinde Ennetbürgen sowie die Parzellen Nrn. 467, 1419 und 1420 der Gemeinde Stans.

²Die Fläche des Areals beträgt 89'566 m².

Art. 6 Flugplatzperimeter gemäss SIL

¹Der südöstliche Teil des Areals liegt innerhalb des Flugplatzperimeters gemäss Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL). In diesem Bereich können Bauten und Anlagen, welche ganz oder überwiegend dem Flugbetrieb dienen, erstellt werden.

²Für die Genehmigung von Bauten und Anlagen ist das Bundesamt für Zivilluftfahrt zuständig.

Art. 7 Umsetzung des Gestaltungsplans

Vor der Realisierung neuer Hochbauten ist der Gefahrenschutz (Naturgefahren) im Gefährdungsbereich sicherzustellen.

Art. 8 Bestehende Bauten und Anlagen

¹Bestehende Bauten und Anlagen, welche gestützt auf das kantonale Baugesetz sowie auf das Militärorganisationsgesetz erstellt wurden und welche dem Gestaltungsplan widersprechen, dürfen weiter genutzt und unterhalten werden. Bei Erweiterungen, Ersatzbauten und dgl. gelten die Bestimmungen dieses Regelements.

²Die Bestandesgarantie bestehender Bauten und Anlagen ist gewährleistet.

IV Neue Bauten und Anlagen

Art. 9 Baubereiche

¹Hochbauten sind lediglich innerhalb der Baubereiche 1-7 zulässig.

²Zwei Bereiche werden unterschieden:

- a) Baubereich definiert: In diesem Bereich können Bauten gemäss diesem Reglement realisiert werden.
- b) Frei- und Abstellbereich: Dieser Bereich dient insbesondere als Abstellfläche für Fluggeräte und als möglicher Helikopterlandeplatz.

³Die Baubereiche 3-7 sind in geschlossener Bauweise zu überbauen.

⁴Die Baubereiche 1 und 2 können in einer offenen Bauweise überbaut werden.

⁵In den Baubereichen 1b, 2-7 sind Wohnnutzungen gemäss Art. 62 Abs. 2 BauG nicht zulässig.

⁶Die Baubereiche dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden; ausgenommen davon ist die Erweiterung der Baubereiche mit Zustimmung der NAPAG jeweils gegen Süden um max. 3 m und gegen Norden um max. 6 m in Richtung des Verkehrsbereichs Luftfahrzeuge.

⁷An die Gestaltungsbaulinie ist unter Vorbehalt Abs. 6 zwingend zu bauen.

Art. 10 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe exkl. Dachaufbauten gemäss Art. 12 Abs. 1 beträgt maximal 21 m (*Option Hochhaus im Baubereich 1a mit einer geplanten Höhe von ca. 60-70 m*):

- a) Baubereiche 1 und 2: ab gewachsenem Terrain.
- b) Baubereiche 3-7: ab gewachsenem Terrain + max. 0.5 m; die definitive EG-Kote innerhalb des Baubereichs richtet sich nach der EG-Kote des Verkehrsbereichs Luftfahrzeuge.

Art. 11 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer gemäss Art. 17 BZR Stans gilt nicht.

Art. 12 Dachgestaltung

¹Die Hochbauten sind mit einem Flachdach auszustatten. Es sind lediglich technisch notwendige Dachaufbauten und Konstruktionen zur Belichtung, für Heizung-Lüftung-Klima sowie Photovoltaik- und Solaranlagen, Liftaufbauten zulässig.

²Der Dachabschluss/Dachrand zur Strasse hin muss horizontal verlaufen und darf nicht im Sockelbereich gemäss Art. 15 liegen.

³Alle Dachaufbauten, inklusive Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Liftaufbauten sind in einem 45°-Winkel vom Dachrand zurückzusetzen.

⁴Die Dachaufbauten dürfen max. soviel der Dachfläche betragen, dass die Grünflächenziffer pro Baubereich eingehalten werden kann.

Art. 13 Gestaltung Baubereich 1a und Aussenraum

Für die Überbauung des Baubereichs 1a und die Gestaltung des Baubereichs 1 sowie des Bürgenbergplatzes und Freiraum entlang der Kantonsstrasse ist im Rahmen der Projektierung ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Art. 14 Baubereiche 1b, 2-7: Fassadengestaltung

¹Für alle Gebäude wird eine metallische Oberfläche in Weissblechoptik als Standard vorgegeben. Bürotrakte können allenfalls farblich abgehoben werden.

²Die Grösse und Anordnung aller Fenster- und Toröffnungen sind frei. Die Gebäude dürfen bei geschlossener Bauweise lediglich strassenseitig bzw. über das Dach beleuchtet werden.

³Vordächer sind in Metall oder Metall-Glas auszuführen.

⁴Technische Installationen sind in der Fassade nicht zulässig.

⁵Für Infrastrukturbauten wie Portierloge, Trafostation und dgl. sind die Abs. 1-5 nicht massgebend. Die Fassadengestaltung hat stimmig mit der baulichen Umgebung zu sein.

⁶Ausnahmen zu Abs. 1-4 sind ausschliesslich durch die NAPAG zu bewilligen. Die Fassadengestaltung hat sich in das Gesamtbild einzupassen.

Art. 15 Baubereiche 1b, 2-7: Sockelbereich

¹Der unterste Bereich der Fassade bis auf eine Höhe von 5 m über dem gewachsenen Terrain wird als Sockelbereich definiert. Dieser ist gestalterisch vom Rest des Gebäudes abzuheben.

²Rammschützen im Sockelbereich sind in Metall auszuführen.

³Für Infrastrukturbauten wie Portierloge, Trafostation und dgl. ist der Abs. 1 nicht massgebend.

Art. 16 Beleuchtung des Verkehrsbereichs Luftfahrzeuge

¹Die Beleuchtung ist an den Gebäudefassaden zu befestigen.

²Die Beleuchtungsstandorte werden durch die NAPAG vorgegeben und ist durch die Bauherrschaft umzusetzen.

Art. 17 Signaletik

Beschriftungen und (Leucht-)Reklamen an und vor Gebäuden sind nur im Rahmen des einheitlichen Signaletik-Konzeptes zugelassen. Ein Signaletik-Konzept ist durch die NAPAG zu erstellen.

Art. 18 Behindertengerechtes Bauen

Bauten mit Büroräumlichkeiten sind gemäss den Bestimmungen der SIA Norm 500 (Hinterisfreie Bauten) zu realisieren.

Art. 19 Nachhaltigkeit

¹Die Bauten müssen modernen ökologischen Standards entsprechen und alle Aspekte des nachhaltigen Planens und Bauens unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung einhalten. Für jedes Bauprojekt ist eine Zielvereinbarung nach SIA 112/1 zu erstellen und die Zustimmung der NAPAG einzuholen.

²Die Wärme- und Kälteenergie haben die Verbraucher zentral von der NAPAG zu beziehen.

³Die Wärmeerzeugung wird grundsätzlich über eine Holzsnitzelheizung sichergestellt. Die Wärme wird über die Fernwärmeröhre zu den Verbrauchern gefördert. Eine ORC-Anlage ist zulässig.

⁴Die Lüftungsanlagen können aus der zentralen Grundwasserbohrung mit Kälte ohne Kompressorenenergie beschickt werden.

⁵Auf den Dachflächen sind Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig (vgl. Art. 12).

⁶Jedes Medium muss mit der NAPAG koordiniert werden.

Art. 20 Umgebung / Begrünung

¹Ausserhalb der Baubereiche ist eine Fläche von mind. 8'800 m² zu begrünen. Innerhalb der Baubereiche 2-7 sind die Dachflächen jeweils zu mind. 50 % zu begrünen. Auf Dächern sind die Flächen unterhalb von Photovoltaik- und Solaranlagen als Grünflächen zu gestalten.

²Die Freiflächen beim Bürgenbergplatz, innerhalb der Gewässerraumzone beim Rotigraben sowie entlang der Zonengrenzen sind zu bepflanzen.

V Verkehrsmässige Erschliessung¹

Art. 21 Verkehrsbereich Luftfahrzeuge

¹Der Verkehrsbereich Luftfahrzeuge ist für Luftfahrzeuge (ohne Antrieb aus eigener Kraft), motorisierten Individualverkehr inkl. LKW sowie Langsamverkehr auf dafür vorgesehenen Flächen benutzbar. Das Verkehrsregime ist in einem Konzept durch die NAPAG zu regeln.

²Die Breite beträgt max. 35 m. In Richtung des Verkehrsbereichs Luftfahrzeuge dürfen die Baubereiche mit Zustimmung der NAPAG jeweils gegen Norden um max. 3 m und gegen Süden um max. 6 m vergrössert werden (vgl. Art. 9 Abs. 6). Die Gebäude innerhalb eines Baubereiches sind an dieselbe Gestaltungsbaulinie zu setzen.

¹ Bezeichnungen der Strassen und Plätze innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind nicht verbindlich.

Art. 22 Abstellbereiche für Luftfahrzeuge

- ¹Luftfahrzeuge sind in den Frei- und Abstellbereichen abzustellen.
- ²Allfällige Standlaufplätze sind in den Frei- und Abstellbereichen zu erstellen.
- ³Ein allfälliger Helikopterlandeplatz ist im Frei- und Abstellbereich beim Baubereich 3 zu erstellen. Die Einholung der notwendigen luftrechtlichen Bewilligungen und die technischen Installationen liegen im Verantwortungsbereich des zukünftigen Betreibers.

Art. 23 Motorisierter Verkehr (Strassenverkehr)

- ¹Die Erschliessung erfolgt ab der Kantonsstrasse (Ennetbürger- und Stanserstrasse) mittels Linksabbiegespur.
- ²Das Eingangsportal hat mindestens 60 m innerhalb des Areals zu liegen.
- ³Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind die Bürgenbergallee, der Stanserweg, der Ennetbürgerweg und der Verkehrsbereich Luftfahrzeuge interne Erschliessungen der Baubereiche.
- ⁴Über den Verkehrsbereich Luftfahrzeuge ist die Zufahrt zu den Gebäuden möglich. Die Fahrbereiche sind in geeigneter Weise auszuscheiden. In einem Konzept durch die NAPAG sind das Verkehrsregime und die Benutzung festzulegen (vgl. Art. 21 Abs. 1).

Art. 24 Parkierung für Personenwagen

- ¹Im Baubereich 1b ist die Parkierung mit maximal 490 Parkplätzen sicherzustellen. Die Parkierungsanlage kann je nach Bedarf etappenweise erstellt bzw. erweitert werden.
- ²Im Bereich des Bürgenbergplatzes sind Parkplätze für Besucher, Kiss+Ride/Taxi und Behinderte zulässig.
- ³Allenfalls weiter benötigte Abstellplätze sind innerhalb der Baubereiche 3-7 zu erstellen.
- ⁴Bei Bedarf kann die Anzahl Parkplätze in der Parkierungsanlage im Baubereich 1b erhöht werden. Die Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, SR 814.011) ist zu berücksichtigen.

Art. 25 Langsamverkehr

- ¹Die Anzahl der Abstellplätze für Zweiräder wird projektbezogen über das Mass der Nutzung bestimmt.
- ²Fussgängerverbindungen sind getrennt vom motorisierten Verkehr zu führen.

VI Umwelt

Art. 26 Ver- und Entsorgung

- ¹Die Ver- und Entsorgung ist in einem Konzept durch die NAPAG zu regeln. Die Bestimmungen der Abs. 2-7 sind zu berücksichtigen.
- ²Das Gestaltungsplanareal ist im Trennsystem zu entwässern.
- ³Für die Retention gilt auf dem gesamten Gestaltungsplanareal ein Abflussbeiwert von 0.15. Grünflächen, Dachflächen und Retentionskanäle sind für die Retention bestimmt.
- ⁴Die Retentionskanäle dienen im Brandfall als Havariebecken und sind entsprechend auszugestalten.

5Das anfallende Drainage-, Oberflächen- und Dachwasser ist in Hauptleitungen zusammengefasst in die Kantonswasserableitung, öffentliche Sauberwasserleitung und in den Rotigraben abzuführen.

6Die Sauberwasserleitungen sind tiefliegend zu führen (Verbindung mit den bestehenden Drainageleitungen).

7Das Schmutzwasser wird mit hochliegenden Hauptsammelleitungen zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ennetbürgen geführt. Bei Kellergeschossen ist das anfallende Schmutzwasser an die Hauptsammelleitungen abzugeben (ev. mittels Pumpen).

8Industrie- und Gewerbeabfälle werden für das gesamte Areal ordnungsgemäss durch diverse Firmen entsorgt. Der restliche Abfall (Hausmüll) wird durch den Nidwaldner Kehrichtsverwertungsverband abgeholt und nach Gewicht abgerechnet. Die Verursacher haben die Industrie- und Gewerbeabfälle sowie der restliche Abfall (Hausmüll) ordnungsgemäss zu entsorgen.

Art. 27 Gewässer

1Die Breite des Gewässerraumes Rotigraben beträgt 12 m.

2Zwischen Baubereich und Gewässerraum gilt ein Abstand von 4 m.

Art. 28 Naturgefahren²

1Das Gestaltungsplanareal ist vor Hochwasser, Steinschlag und Rutschungen zu sichern.

2Mit der Bachöffnung des Rotigrabens ist die Gefahrensituation Wasser, Sturz und Rutschung auf Ennetbürgenseite zu lösen.

Art. 29 Lärm

1In Industriezonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

2Im Rahmen der technischen und betrieblichen Möglichkeiten sowie der wirtschaftlichen Tragbarkeit sind die Lärmemissionen von neuen Anlagen zu begrenzen, insbesondere auf der lärmvorbelasteten Parzelle Nr. 414 in Ennetbürgen. Die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes ist mittels Lärmprognose auszuweisen und im jeweiligen Projekt sicherzustellen.

3Die Büroräume sind innerhalb des Areals vor Lärm zu schützen.

Art. 30 Altlasten

Im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben sind die Altlasten durch das VBS in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern zu sanieren.

Art. 31 Betankung

Die Betankung hat auf speziell dafür vorgesehenen Plätzen mittels Zisternenwagen zu erfolgen.

² Gemeinde Stans: Provisorische Gefahrenkarte Rutschungen vom 28.01.2010

VII Schlussbestimmungen

Art. 32 Inkrafttreten

Der vorliegende Gestaltungsplan Nidwalden AirPark tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion Nidwalden in Kraft.