

PROJEKTBSCHRIEB

NEUBAU WOHNIEDLUNG

UNTERE SPICHERMATT, STANS

Stand 7. Januar 2026

Einleitung und Verfahren

Das von der Bauherrschaft Logis Suisse AG ausgelobte Studienauftragsverfahren zur neuen Wohnsiedlung «Untere Spichermatt» in Stans ist abgeschlossen. Das Verfahren war in Anlehnung an die anerkannten Regeln des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA durchgeführt worden. Sieben Generalplanerteams aus den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur, Sozialraum sowie diversen Fachplanungsbüros haben Bebauungsvorschläge für die Bauparzellen der «Untere Spichermatt», welche sich im Besitz der Logis Suisse befinden, erarbeitet.

Die Verfahrensleitung erfolgte durch die ZEITRAUM Planungen AG. Die Jury bestand aus Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur sowie Stadt- und Raumsoziologie. Zudem wurden Vertreter der Gemeinde Stans und weitere Expertinnen und Experten in den Jurierungsprozess einbezogen. Die Jury empfahl nach einer mehrtägigen Auswertung der Arbeiten, die Projektstudie «GECO» des Teams Studio Sintzel Architektur GmbH, Zürich, zur Weiterbearbeitung. In den folgenden Monaten wird das Richtprojekt als Grundlage für den darauffolgenden Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Es wird derzeit damit gerechnet, dass der Gestaltungsplan im Jahr 2027 genehmigt werden kann. Der Baustart ist voraussichtlich im Jahr 2030 vorgesehen. Mit dem Bezug der neuen Wohnsiedlung mit rund 270 Wohnungen darf ab circa 2032 gerechnet werden.

Städtebau & Architektur

Gemäss der städtebaulichen Analyse des siegreichen Teams besteht Stans vorwiegend aus offenen Bebauungen, wo in der Regel die Baukörper die Aussenräume räumlich definieren. Mit der angestrebten Dichte auf dem Grundstück käme jedoch die offene Bebauung an ihre Grenzen, die Aussenräume blieben als Resträume zwischen den verdrängenden Baukörpern zurück. Die geforderte hohe bauliche Dichte in der Zentrumszone erfordert eine alternative städtebauliche Strategie, wo in umgekehrter Manier Aussenräume die Baukörper formen sollen. Die Dichte wird als siebengeschossige Baumasse über einen Grossteil der Parzelle ausgebreitet. Daraus werden konzeptionell wohlproportionierte Aussenräume ausgeschnitten.

Stans ist umringt von Bergen. Es liegt im Tal, gut erschlossen durch Bahnlinie und Autobahn, im Einzugsgebiet der Stadt Luzern, aber auch am Fuss der Berge – die Berglandschaft dient als willkommenes Naherholungsgebiet. An der Schwelle zwischen urbaner Talsenke und den umliegenden Bergen gelegen, erlauben die offenen Höfe Ausblicke in die umliegenden Berge.

Entlang der Stansstaderstrasse als Punkthäuser wahrgenommen, verfügt die Bebauung mittig über einen verbindenden Grat. Der von Norden nach Süden verlaufende Grat ermöglicht eine Vielzahl von Wohnungen mit Ost-West-Orientierung.

Die lange, monotone Fassade des Länderparks und die mehrspurige Stansstaderstrasse sind eine Bürde. Dennoch wird mit der Projektstudie «GECO» die attraktive Orientierung nach Westen für die Siedlung aktiviert. Eine Sequenz von offenen Höfen begleitet die Strasse und schafft einen eigenen Vordergrund für die Wohnungen. Dadurch wird der Strassenraum rhythmisiert und Adressen ausgebildet.

Ein System von offenen Höfen, mit Durchgängen verbunden, bilden das Aussenraumgerüst der Siedlung. Die nach Osten orientierten Höfe sind vom Lärm abgeschirmt und bieten einen Rückzugsort für die Bewohnenden. An den Höfen zur Strasse befinden sich die Gewerberäume und die Adressen der Wohnungen.

Die verschiedenen grossen Höfe bieten eine Variation an unterschiedlichen Orten, verteilt über die gesamte Siedlung. So können sie verschiedene Bedürfnisse der Bewohnenden abdecken und unterschiedliche, spezifische Orte innerhalb der Siedlung schaffen – es entsteht Identität durch Differenzierung.

Die siedlungsinterne Vernetzung wird mit Durchgängen gestärkt. Ein System von zweigeschossigen Durchgängen ermöglicht den Übergang vom einen zum anderen Hof. An den Durchgängen liegen Wohnateliers und Wohnungszugänge, wodurch diese belebt werden.



Aussenräume & Freiraumplanung

Die Umgebung der Wohnüberbauung Untere Spichermatt versteht sich als identitätsstiftender Freiraum, der Wohnen, Gemeinschaft und Natur in ein ausgewogenes Verhältnis setzt. Die Gestaltung verfolgt das Ziel einer hohen Aufenthaltsqualität für alle Bewohnenden bei gleichzeitiger Verbindung ökologischer, sozialer und funktionaler Anforderungen.

Der weitläufige Landschaftsraum zwischen den beiden Hauptbauten bildet eine durchlässige Fuge, welche Grosszügigkeit vermittelt und vielfältige Nutzungen zulässt. Eine Spiel- und Liegewiese, die Gemeinschaftsflächen, der Aussenraum der Kindertagesstätte sowie durch die Bewohnenden aneignbare Bereiche schaffen einen lebendigen Ort der Begegnung und Erholung.

Demgegenüber stehen die halbprivaten Höfe auf der Westseite der Gebäude, welche den Bewohnenden einen geschützten Rahmen für Aufenthalt, nachbarschaftliche Begegnungen und Erholung bieten. Gemeinschaftliche Freiflächen gehen durch Bepflanzung fein abgestuft in private Terrassen über. Die grünen Höfe liegen über der Hochwasserschutzkote und sind durch grosszügige Treppenrampen mit der unteren Ebene verbunden. Eine nuancierte thematische Unterscheidung der Höfe, welche sich in Gestaltung und Nutzung widerspiegelt, schafft differenzierte Aussenräume und stärkt die Identität der Überbauung.

Mit dem Neubau der Wohnsiedlung «Unteren Spichermatt» entstehen vielschichtige Aussenräume, welche sowohl die Anforderungen des Alltags erfüllen als auch eine starke landschaftliche Identität ausbilden. Die Verbindung von grosszügigen Grünflächen, ökologisch wertvollen Pflanzungen und funktionalen Infrastrukturen führt zu einem lebendigen, resilienten und nachhaltigen Freiraum, der die Wohnüberbauung prägt und ihre städtebauliche Eigenständigkeit unterstützt.

Sozialraum

Die neue Wohnsiedlung an der Stansstadterstrasse entsteht auf einem verkehrstechnisch gut erschlossenen Areal nahe der Autobahn, das jedoch räumlich vom gewachsenen Alltag in Stans und Stansstad entfernt liegt. Um eine isolierte Randlage zu vermeiden, wird besonderer Wert auf die Vernetzung mit der Umgebung gelegt – insbesondere durch Velo- und Fusswege, die den Anschluss an bestehende Quartiere und zentrale Orte sichern. Auch innerhalb des Areals wird eine durchdachte Verbindung zwischen Freiräumen, Höfen und der Strasse geschaffen, um ein lebendiges und zugängliches Wohnumfeld zu fördern.

Die geplante Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe bildet die Grundlage für einen eigenständigen, vielfältigen Ort, der sowohl den Bedürfnissen der Bewohnenden als auch der erweiterten Nachbarschaft gerecht wird. Angebote wie Betreuungseinrichtungen, Freizeit und kleine Gewerbeeinheiten wie Ateliers etc. finden auf dem Areal Platz und werden das Quartier beleben. Öffentliche und private Freiräume ergänzen das Nutzungskonzept: Ein zentraler Freiraum dient als verbindendes Element, während der Altbau in dessen Mitte als sozialer Treffpunkt mit KiTa, Gastronomie oder Vereinsräumen eine identitätsstiftende Rolle übernimmt.

Die zwei grossen Wohnbauten prägen das neue Areal und sind als städtebauliche Einheit konzipiert, die durch vielfältige Raumangebote den Anschluss an die Umgebung ermöglicht. Quartierbezogene «Kopfelemente» schaffen Bezüge zu bestehenden Gebäuden und brechen die Strassenfronten mit Vorgartenzonen auf. Die nach innen gerichteten Wohnhöfe fördern die Nachbarschaft, während die zur Strasse orientierten Gewerbehöfe das Areal als zugänglichen,

vielseitigen Ort präsentieren. Der zentrale Freiraum mit dem Altbau bildet einen identitätsstiftenden Fokuspunkt, der über die Siedlung hinaus Strahlkraft entfaltet.



Nachhaltigkeit

Der Entwurf der Wohnüberbauung basiert auf der Suche nach hochwertigen Aussenräumen und effizienten, sich wiederholenden Gebäudestrukturen, um langfristig die lokale Nachfrage abzudecken. Die Gebäude und ihr Tragwerk sind auf Materialeffizienz hin geplant – mit dem Ziel, die Ressourcen zu minimieren und eine hohe Lebensdauer sicherzustellen. Die Struktur der Baukörper erlaubt sich modular wiederholende Grundrisse, was eine wirtschaftliche Planung und flexible Nutzung ermöglicht. Effiziente Erschliessungsflächen und ein kompaktes Raumprogramm reduzieren den Flächenverbrauch ohne Einbussen bei der Wohnqualität. Die bauliche Dichte innerhalb des Areals sorgt für einen effizienten Umgang mit Bodenressourcen – und trotzdem erscheinen die Volumen von aussen als locker gesetzte Punkthäuser.

Ein integrales Energiekonzept sorgt für eine ressourcenschonende Versorgung der Gebäude und reduziert den ökologischen Fussabdruck. Auf den Dachflächen produziert eine Photovoltaikanlage Strom. Damit kann ein massgebender Teil des Strombedarfs vor Ort gedeckt werden. Die Haustechnik folgt einem stringenten Ver- und Entsorgungskonzept, das auf Energie- und Materialeinsparung ausgelegt ist. Eine eingeschossige Tiefgarage reduziert den Aushub und die Eingriffe in den Boden.

