

Quartierplan „Dreiecksparzelle“ – Bestimmungen

02. März 2020/ 01. September 2020

01. September 2020 GR-Beschluss nach Einigungsverhandlungen

07. Dezember 2021 GR-Beschluss nach 2. Vorprüfung Kanton

23. August 2022 GR-Beschluss nach 3. Vorprüfung Kanton

Zweck			
§1	Der Quartierplan „Dreiecksparzelle“ bezweckt: - die Innenentwicklung und Verdichtung an zentraler und gut erschlossener Lage - Ergänze des Bahnhofquartiers mit einem städtebaulichen Akzent im westlichen Bereich - Hochwertige architektonisch, städtebauliche Bebauungen - Aktivierung von heute ungenutztem, städtebaulich attraktivem Brachland - Aufwerten der Verbindung für den Langsamverkehr (Velos, Fussgänger) zwischen dem Kreisel Landbrücke und den Schulen im Gebiet Kleegärten und Sand.		
Geltungsbereich			
§2	(1) Der Geltungsbereich ist im Situationsplan als Perimeter festgehalten. (2) Im Quartierplanperimeter gilt die Spezialzone „Dreiecksparzelle“.		
Nutzung und Art der Bauten			
§3	Der Quartierplan „Dreiecksparzelle“ ist für Wohnbauten mit höherer Ausnutzung, nicht störendes Gewerbe, Verkaufs-, Dienstleistungs- und Büronutzungen bestimmt (ES III, bestehend gem. BZR).		
Anzahl der Baufelder und Bauten			
§4	Im Quartierplan „Dreiecksparzelle“ wird ein Baufeld „A“ mit 4 Teilbaufeldern definiert		
Gebäudehöhen und Geschosse			
§5	(1) Die minimale und maximale Gebäudehöhe pro Teilbaufeld ist wie folgt festgesetzt:		
	Baufeld	min. Gebäudehöhe	max. Gebäudehöhe
	A0	-	4.0 m
	A1	26.0 m	30.0 m
	A2	14.0 m	17.0 m
	A3	17.0 m	20.0 m
	(2) Die effektive Anzahl Vollgeschosse ist in den Teilbaufeldern unter Berücksichtigung der minimalen und maximalen Gebäudehöhen frei wählbar.		
(3) Bei einer Unterschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist zwingend zu berücksichtigen, dass die geschossweisen Abstufungen, wie sie im Richtprojekt vorgesehen sind, beibehalten bleiben.			
(4) Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.			
(5) Für Wohnnutzungen sind Hochparterre Typologien bis maximal 1.2 m (Oberkante Erdgeschoss) über dem gewachsenen oder tiefergegrabenen Boden zulässig. Publikumsnutzungen sind ebenerdig zu erstellen.			
§6	Technisch bedingte Dachaufbauten (Liftschächte, Treppenaufgänge, etc.) sind in untergeordnetem Umfang, in beschränkter Höhe und mit guter Gestaltung - oder sofern sie zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden - zulässig. Diese müssen auf die Fassadengestaltung abgestimmt, eingehaust werden.		

Bebauung	
§7	(1) Oberirdische Bauten sind vollständig innerhalb der im Plan festgesetzten Baufelder zu erstellen. (2) Balkone dürfen 1.5 Meter über die Baufelder hinausragen, sofern sie nicht über die kantonalen, die kommunalen Baulinien und/ oder die im Situationsplan ausgewiesenen Gestaltungsbaulinien kragen. (3) In den Teilbaufeldern „A1“ und „A2“ sind nach Möglichkeit keine auf die Nordseite ausgerichteten offenen Balkone und Terrassen anzuordnen (Berücksichtigung Störfallverordnung). (4) Von der Bindung an die Baufelder ausgenommen sind Elemente der Freiraumgestaltung, überdachte Veloabstellplätze und Tiefgarageneinfahrten. (5) Unter (4) erwähnte, überdachte Bauten ausserhalb der Baufelder haben die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Definition im kantonalen Recht sowie den kommunalen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements einzuhalten. (6) Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig, dürfen die kantonalen und die kommunalen Baulinien aber nicht überschreiten (Oberflächengestaltung gem. Situationsplan, z.B. Begrünung).
§8	Das Baufeld muss zwingend in einer Etappe realisiert werden, es ist keine Etappierung zulässig.
§9	Das Bauen auf die Gestaltungsbaulinien ist verpflichtend.
§10	Abstand Einflussperimeter NIS (nicht ionisierende Strahlen): Die Abstandlinie des NIS Einflussperimeters ist im Quartierplan gegen Norden und Osten festgelegt worden.
§11	(1) Für sämtliche Bauten ist eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität festzulegen. (2) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind besonders hohe Qualitäten bei den Gebäudetypologien, der Fassadengestaltung sowie bei der Materialisierung und Farbgestaltung nachzuweisen. (3) Für die Beurteilung der Qualitäten kann die zuständige Behörde ein fachliches Gremium (z.B. Fachbeirat) beiziehen.
§12	Die Erschliessung und die Entfluchtung der Gebäude hat auf der bahnausgewandten Seite zu erfolgen (Berücksichtigung Störfallverordnung).
§13	Fensterlose Fassaden und fensterlose Brandschutzmauern sind im Perimeter nicht zulässig.
Abstände	
§14	Die maximal möglichen Bebauungen sind im Situationsplan mit GIS referenzierten Koordinaten und entsprechender Bemassung festgelegt und in ebendiesem durch die Baufeldgrenzen bestimmt.
§15	Bei der Realisierung des Quartierplanes sind die VKF-Abstände gem. der jeweiligen Klassifikation der Bauteile zwingend einzuhalten.
Bepflanzung, Freiraum, Kinderspielplätze	
§16	(1) Die Ausarbeitung eines detaillierten Umgebungsplanes durch eine Fachperson mit Angaben zur Bepflanzung, Oberflächengestaltung, Ausarbeitung von Spiel- und Begegnungsbereichen ist Bestandteil einer Weiterbearbeitung im Rahmen der Baubewilligungsverfahren. (2) Bei der Gestaltung des Freiraums sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
§17	(1) Für die Errichtung eines Kinderspielplatzes gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement Gemeinde Visp. (2) Flachdächer können als Kinderspielplätze genutzt werden. Zur Gestaltung der Aufenthaltsbereiche können Dachaufbauten erstellt werden. Diese dürfen nicht mehr als 30% der darunter liegenden BGF belegen.
§18	(1) Nicht in Erscheinung tretende Unterniveaubauten sind mit einer Mindesthöhe von 70cm zu überdecken. (2) Alle in Erscheinung tretenden Elemente von Unterniveaubauten sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren (z.B. Tiefgarageneinfahrt, Veloabstellplätze, etc.).
§19	Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen oder Zugänge zu technischen Einrichtungen, als Kinderspielplatz sowie mit Anlagen für erneuerbare Energien belegt sind, extensiv zu begrünen.
§20	Mauern und Zäune zur Einfriedung sind im ganzen Perimeter nicht zulässig.
§21	Mit jeder Teilrealisierung des Quartierplans sind auch die entsprechenden Freiräume zu erstellen.

Erschliessung und Parkierung	
§22	(1) Für den Quartierplan ist eine Einstellhalleneinfahrt an der im Plan gekennzeichneten Stellen möglich. (2) Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt gem. Verkehrsplanungsbericht von CITEC Ingenieurs ab Kreisel Landbrücke (07. Oktober 2019). (3) Asphaltierte und weitgehend versiegelte Flächen sind auf die Zu- und Wegfahrten der Tiefgaragen und ggf. die Bereiche der oberirdischen Besucherparkplätze beschränkt. Alle weiteren befestigten Flächen sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen.
§23	(1) Die Autoabstellplätze sind ohne Ausnahme in der Einstellhalle zu erstellen. Dies gilt ebenfalls für Besucherparkplätze. Es dürfen keine oberirdischen, offenen Parkplätze angeordnet werden. (2) Für die Berechnung der Parkplätze gelten die Bestimmungen gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Visp, ergänzt durch die VSS Norm, für Bereiche, welche durch das Baureglement nicht oder ungenügend definiert sind. (3) Durch die Einreichung eines Mobilitätskonzeptes im Rahmen des Baugesuchverfahrens obliegt es der zuständigen Behörde, eine Reduktion der unter (2) definierten Anzahl Parkplätze zu genehmigen und / oder Ersatzbeiträge für fehlende Plätze festzulegen. (4) Besucher- und Kundenparkplätze sind als solche im Grundbuch zu vermerken und können weder veräussert noch vermietet werden.
§24	(1) Im Rahmen des Bewilligungsverfahren ist ein Gestaltungskonzept für die Aufwertung der Fussgänger- und Veloverbindung zwischen Kreisel Landbrücke und der Unterführung der Gleise gem. Verkehrsplanungsbericht von CITEC Ingenieurs einzureichen (07. Oktober 2019). (2) Der abschliessende Kostenteiler der Aufwertung der Fussgänger- und Veloverbindung zwischen Kreisel Landbrücke und der Unterführung der Gleise ist im Rahmen des Bewilligungsverfahren zu definieren. Die Gemeinde übernimmt max. 50% der Finanzierung des Bereichs «Fuss- und Veloweg».
§25	(1) Die minimale Anzahl Veloabstellplätze berechnet sich gemäss der jeweils aktuellen Vollzugshilfe des Bundesamts für Strassen. (2) Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit gedeckt in Eingangsnähe, in der Einstellhalle oder in einer eigenen Veleinstellhalle mit separater Zufahrt, gut zugänglich anzuordnen.
§26	Der Elektromobilität ist in geeignetem Masse Rechnung zu tragen.
Umwelt	
§27	(1) Lösungen für private Ver- und Entsorgungsstellen im Gebäude sind zu priorisieren (Containerraum). (2) Lage und Dimensionierung sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. (3) Betreffend Vermeidung und Entsorgung von Abfällen gelten die kommunalen und einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere diejenige der Verordnung über die Vermeidung von Abfällen und Entsorgung von Abfällen. (4) Die reellen Bedürfnisse betreffend Siedlungsabfallentsorgung innerhalb des Quartierplanperimeters wurden von der Gemeinde im Rahmen der Realisierung der Quartierplanung auf kommunaler/ privater Ebene erfasst und die dafür beanspruchten Bereiche sowie die vorgesehenen Anlagen entsprechend ausgewiesen. (5) In der Bauphase ist die entsprechende Bauherrschaft verantwortlich, dass die anfallenden Bauabfälle umweltverträglich entsorgt werden.
§28	(1) Das Meteorwasser ist innerhalb des Perimeters zu versickern. Es ist zu beachten, dass die Versickerung auf jedem Grundstück gewährleistet sein muss. Die Details werden im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit der zuständigen Behörde geregelt. (2) Im Falle eines Anschlusses an die öffentliche Sauberwasserkanalisation, muss die Notwendigkeit der Retentionsanlage berücksichtigt werden («Richtlinie Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter», «Planung und Bemessung von Retentionsanlagen für Regenwasser»). (3) Die Übereinstimmung mit den Angaben im generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde sowie der Resultate der Altlastenuntersuchungen ist im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit der zuständigen Behörde nachzuweisen.

§29	Für die Erstellung von Tiefbauten und Pfählen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels einer hydrogeologischen Expertise der Nachweis zu erbringen, dass durch die Einbauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird. Gegebenenfalls sind notwendige Ersatzmassnahmen vorzuschlagen, um die rechtskonforme Durchflusskapazität zu gewährleisten. Entsprechende Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit der zuständigen Behörde aufzuzeigen.
§30	(1) Bei Neubauten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der fachgerechte Umgang mit den belasteten Böden und die Garantie, dass das Vorhaben eventuelle spätere Sanierung des belasteten Standorts nicht erschwert, nachzuweisen. (2) Bauten und Anlagen können nur erstellt oder geändert werden, wenn der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Vorhaben auch nicht wird oder gleichzeitig saniert wird.
§31	Der Minergie Standard - mit einem allfälligen Anschluss an das Fernwärmenetz der Gemeinde Visp oder der Nutzung anderweitiger nachhaltiger Energieressourcen – ist anzustreben.
§32	In Anwendung von Art. 43 f LSV wird dem gesamten Perimeter die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet (bestehend, gem. BZR).
§33	Da der Quartierplan durch seine Lage zum Bahnverkehr und Strassenverkehr Lärmbelastungen ausgesetzt ist, müssen die lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite umgesetzt oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen gegen Lärm abgeschirmt werden (Art. 22 USG und Art. 31 LSV).
Störfallverordnung	
§34	Sensible Objekte (z.B. Spitäler, Altersheime, Beherbergungsstätten, Arbeitsplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität, Gefängnisse, Kindergärten, Kindertagesstätten, Eventhallen, Einkaufszentren, Blaulichtorganisationen, etc.) sind im Konsultationskreis der SBB-Gleise ohne ergänzende Analyse und die Genehmigung der kant. Dienststelle für Arbeitnehmerschutz und Arbeitsverhältnisse nicht erlaubt.
§35	(1) Die im Bericht von EBP vom 14. Dezember 2017 und vom 22. Juli 2021 beschriebenen Massnahmen müssen umgesetzt werden. (2) Die Aufnahmen der Massnahmen in das Projekt wird im Kontext des Baugesuchsverfahren von der kant. Dienststelle für Arbeitnehmerschutz und Arbeitsverhältnisse überprüft und die Risikosituation bewertet. (3) Die Umsetzung der Massnahmen wird während der Realisation von der kant. Dienststelle für Arbeitnehmerschutz und Arbeitsverhältnisse überwacht.
Schlussbestimmung	
§36	(1) Sofern dieser Quartierplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die jeweiligen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Visp sowie des Baugesetzes des Kantons Wallis. Zwingendes übergeordnetes Recht geht dem Quartierplan und seinen Bestimmungen in jedem Fall vor. (2) Der zugehörige Planungsbericht Quartierplan „Dreiecksparzelle“ gilt mit seinen Ausführungen als integrierter Bestandteil und Auslegungshilfe von Bestimmungen und Plan. Bei Widersprüchen gehen die Bestimmungen des Quartierplans „Dreiecksparzelle“ vor. (3) Vor Baubeginn müssen die notwendigen projektspezifischen Grenzbereinigungen, allfällige Bodengeschäfte und die Eintragung der privatrechtlichen Dienstbarkeiten bei der zuständigen Behörde hinterlegt worden sein (Aufzählung nicht abschliessend).

GEMEINDE VISP

Der Präsident:

Niklaus Furger

Der Schreiber:

Andreas Seitz