

## Quartierplan Stockmatte Süd – Bestimmungen

18. März 2016 / 27. April 2016 / 18. Dezember 2017

<b>Zweck</b>																			
§1	<p>Der Quartierplan Stockmatte Süd bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine hochwertige Wohn- Arbeits- und Aufenthaltsqualität an zentraler Lage</li> <li>- eine Verdichtung an sehr gut erschlossener Lage</li> <li>- die Belebung des Bahnhofplatzes Nord und des gesamten Quartiers</li> <li>- eine Teilumsetzung des Masterplans und des Leitbilds Bahnhof Nord zur Aufwertung von Visp Nord</li> <li>- eine hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität am Eingangsbereich zum Gebiet Visp Nord</li> </ul>																		
<b>Geltungsbereich</b>																			
§2	<p>(1) Der Geltungsbereich ist im Situationsplan als Perimeter festgehalten.            (2) Im Quartierplanperimeter gilt die Spezialzone Stockmatte Süd.</p>																		
<b>Nutzung und Art der Bauten</b>																			
§3	<p>(1) Der Quartierplan Stockmatte Süd ist für Wohnbauten mit höherer Ausnutzung, nicht störendes Gewerbe, Verkaufs-, Dienstleistungs- und Büronutzungen bestimmt.            (2) Mindestens im Baufeld A sind im Erdgeschoss entlang des Bahnhofplatzes Nord publikumsorientierte Nutzungen mit einer Mindestgeschosshöhe von 4 m zu realisieren.</p>																		
<b>Anzahl der Bauten</b>																			
§4	<p>(1) In den Baufeldern C und E ist jeweils eine Baute zulässig.            (2) In den Baufeldern A, B und D sind maximal zwei Bauten zulässig.</p>																		
<b>Gebäudehöhen und Geschosse</b>																			
§5	<p>(1) Die minimale und maximale Gebäudehöhe pro Baufeld ist wie folgt festgesetzt:</p> <table border="1" data-bbox="255 1366 1436 1646"> <thead> <tr> <th>Baufeld</th> <th>min. Gebäudehöhe</th> <th>max. Gebäudehöhe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>16.0 m</td> <td>20.0 m</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>8.0 m</td> <td>16.5 m</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>-</td> <td>9.0 m</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>9.0 m</td> <td>16.5 m</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>9.0 m</td> <td>16.5 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) Die effektive Anzahl Vollgeschosse ist in den Baufeldern B bis E unter Berücksichtigung der minimalen und maximalen Gebäudehöhen frei wählbar.            (3) Im Baufeld A sind zwischen vier und sechs Vollgeschosse zulässig.            (4) Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.            (5) Für Wohnnutzungen sind Hochparterre bis maximal 1.2 m (Oberkante Erdgeschoss) über dem gewachsenen oder tiefergegrabenen Boden zulässig. Publikumsnutzungen sind ebenerdig zu erstellen.            (6) Es können bis maximal zwei Vollgeschosse mit insgesamt 7.0 m Höhe zusätzlich zu den maximalen Gebäudehöhen bewilligt werden, sofern folgende Anforderungen erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Entwicklung erfolgt über den gesamten Perimeter Stockmatte Süd und wird durch alle Grundeigentümer getragen.</li> <li>- Ein Projektwettbewerb im offenen, selektiven Verfahren unter Beteiligung der Gemeinde wird</li> </ul>	Baufeld	min. Gebäudehöhe	max. Gebäudehöhe	A	16.0 m	20.0 m	B	8.0 m	16.5 m	C	-	9.0 m	D	9.0 m	16.5 m	E	9.0 m	16.5 m
Baufeld	min. Gebäudehöhe	max. Gebäudehöhe																	
A	16.0 m	20.0 m																	
B	8.0 m	16.5 m																	
C	-	9.0 m																	
D	9.0 m	16.5 m																	
E	9.0 m	16.5 m																	

	durchgeführt, in dessen Rahmen die Quartierverträglichkeit abgeklärt und Gebäude- und Grenzabstände überprüft werden.
§6	Technisch bedingte Dachaufbauten (Luftschächte, Treppenaufgänge, etc.) sind in untergeordnetem Umfang und mit guter Gestaltung oder sofern sie zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden zulässig.
<b>Bebauung</b>	
§7	(1) Oberirdische Bauten sind vollständig (inkl. auskragende Gebäudeteile) innerhalb der im Plan festgesetzten Baufelder zu erstellen. (2) Davon ausgenommen sind Elemente der Freiraumgestaltung, überdachte Veloabstellplätze und Tiefgarageneinfahrten. (3) Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baufelder bis Oberkante 40 cm unter dem gewachsenen Boden zulässig (Oberflächengestaltung gem. Situationsplan, z.B. Begrünung).
§8	(1) Das Bauen auf die Gestaltungsbaulinien ist verpflichtend. (2) Gestaltungsbaulinien gelten in den Baufeldern A und B für die ersten 3 Geschosse.
§9	(1) Maximal 70% der Summe aller Grundflächen der Baufelder A, B und C dürfen überbaut werden. (2) Auf der Länge der Linien mit Pflicht für Gebäudeunterbruch (Baufelder A und B) müssen insgesamt entweder mindestens zwei Unterbrüche zwischen den Bauten auf der ganzen Höhe (Mindestabstand gem. VKF Vorschriften) oder ein Unterbruch mit einer Mindestlänge von 20 m auf der ganzen Höhe unüberbaut bleiben.
§10	Gebäude zum Bahnhofplatz sind in Bezug auf die Fassadenaufteilung und -gestaltung, Farbgebung und Materialisierung besonders gut zu gestalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgt eine Beratung und Beurteilung des Projekts durch die Gemeinde mit fachlicher Unterstützung.
§11	Für sämtliche Bauten ist eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität nachzuweisen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind besonders hohe Qualitäten bei der Setzung der Volumen, der Fassadengestaltung sowie bei der Materialisierung und Farbgestaltung nachzuweisen. Für die Beurteilung der Qualitäten ist ein fachliches Gremium (z.B. Fachbeirat) beizuziehen
§12	Bei einer etappierten Realisierung sind allfällige Brandschutzmauern zu gestalten und bis zur Realisierung der angrenzenden Bauteile mit Fenstern zu versehen.
§13	Die durch Abbruch und Umbau bereits stark minimierten Überreste der ehemaligen Werksiedlung werden aufgrund der nicht mehr erkennbaren städtebaulichen Strukturen und aufgrund der nicht mehr vorhandenen baulichen Qualitäten aus dem Schutzperimeter entlassen.
<b>Abstände</b>	
§14	Die maximal möglichen Bebauungen sind durch die Baufeldgrenzen bestimmt.
§15	(1) Bei einer Teil- oder Gesamtrealisierung des Quartierplanes sind die VKF-Abstände für den maximalen Endausbau aller Baufelder gem. der jeweiligen Klassifikation der Bauteile einzuhalten. (2) Bei jeder Teilrealisierung, bei welcher ein Neubau zu einem bestehenden Gebäude angeordnet wird, sind darüber hinaus die VKF-Abstände zu bestehenden Bauten als auch die VKF-Abstände zum Endausbau der Baufelder gem. der jeweiligen Klassifikation der Bauteile einzuhalten.
<b>Bepflanzung, Freiraum, Kinderspielplätze</b>	
§16	(1) Die Ausarbeitung eines detaillierten Umgebungsplanes durch eine Fachperson mit Angaben zur Bepflanzung, Oberflächengestaltung, Ausarbeitung von Spiel- und Begegnungsbereichen über die jeweiligen Parzellen ist Bestandteil einer Weiterbearbeitung im Rahmen der Baubewilligungsverfahren. (2) Für die Errichtung eines Kinderspielplatzes gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement der Gemeinde Visp, ergänzt durch den Gemeinderatsbeschluss vom 14.10.08 betreffend der über das Baugesuch projektspezifisch zu prüfenden Möglichkeit der Leistung von zweckgebundenen Ersatzbeiträgen bei fehlenden Platzverhältnissen. (3) Die Freiräume auf den Parzellen 480 und 235 sind möglichst zusammenhängend auszubilden. (4) Die Gestaltung des Bereichs zum Bahnhofplatz ist mit dessen Platzgestaltung abzustimmen.

	<p>Die Gestaltung entlang der Kantonsstrasse RC20 ist mit der Strassengestaltung abzustimmen.</p> <p>(5) Bei der Gestaltung des Freiraums sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.</p> <p>(6) Einfriedungen sind über den gesamten Perimeter nicht zulässig.</p> <p>(7) Alle in Erscheinung tretenden Elemente von Unterniveaubauten sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.</p>
§17	Mit einer Teilrealisierung des Quartierplans sind jeweils die zugehörigen, umgebenden Freiräume und Kinderspielplätze zu erstellen.
§18	Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen oder Zugänge zu technischen Einrichtungen sowie mit Anlagen für erneuerbare Energien belegt sind, extensiv zu begrünen.
<b>Erschliessung und Parkierung</b>	
§19	<p>(1) Für den Quartierplan sind insgesamt zwei Tiefgarageneinfahrten an den im Plan gekennzeichneten Stellen möglich.</p> <p>(2) Asphaltierte und weitgehend versiegelte Flächen sind auf die Zu- und Wegfahrten der Tiefgaragen und ggf. den Vorbereich Baufeld A beschränkt. Alle weiteren befestigten Flächen sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen.</p>
§20	<p>(1) Für die Berechnung der Parkplätze gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement der Gemeinde Visp, ergänzt durch die über das Baugesuch projektspezifisch zu prüfende Möglichkeit der Abgeltung von erforderlichen, aber aufgrund von fehlenden Platzverhältnissen nicht erstellten Plätze (in Anlehnung an die Burgschafts-, Dorf- und Kernzone).</p> <p>(2) Die Autoabstellplätze sind mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze unterirdisch zu erstellen.</p> <p>(3) Die Besucherparkplätze können oberirdisch in den hierfür im Situationsplan markierten Bereichen angeordnet werden. Es sind gemäss Plan zwei Bereiche für die Kurzzeitparkierung vorgesehen. Jeder dieser Bereiche kann maximal 3 Abstellplätze aufweisen.</p>
§21	Zwischen der Kleegärtenstrasse und dem Stockmattenweg ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen. Sie führt ungefähr auf der Höhe des Baufelds B durch und ist spätestens mit der Realisierung der Baufelder A bis C und dem zugehörigen Aussenraum zu erstellen.
§22	<p>(1) Die minimale Anzahl Veloabstellplätze berechnet sich gemäss der jeweils aktuellen Vollzugshilfe des Bundesamts für Strassen.</p> <p>(2) Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit gedeckt in Eingangsnähe oder in der Tiefgarage, gut zugänglich anzuordnen.</p>
§23	Mit einer Teilrealisierung des Quartierplans sind auch immer die zugehörigen Anschlussarbeiten für die gemeinsame Erschliessung und Parkierung zu planen und zu erstellen.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	
§24	<p>(1) Die Trafostation wird ungefähr im gekennzeichneten Bereich in die Tiefgarage integriert. Sie muss zu jeder Zeit für den Betreiber zugänglich sein.</p> <p>(2) Die Verlegung der Trafostation in die Tiefgarage erfolgt mit dem Bau des entsprechenden Abschnitts und ist durch einen entsprechenden Grundbucheintrag zu sichern.</p>
§25	Lösungen für gemeinschaftliche Ver- und Entsorgungsstellen sind zu priorisieren. Lage und Dimensionierung sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und mit der Gemeinde abzustimmen.
§26	Das Meteorwasser ist soweit möglich innerhalb des Perimeters zu versickern. Für die zusätzlichen Mengen muss im Baubewilligungsverfahren das Rückhalten und Ableiten nachgewiesen werden. Die Übereinstimmung mit den Angaben im generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde sowie der Resultate der Altlastenuntersuchungen ist nachzuweisen.
§27	<p>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.</p> <p>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.</p>

§28	Die Nutzung nachhaltiger Energieressourcen ist anzustreben. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Gemeinde Visp ist abzuklären.
<b>Lärmschutz</b>	
§29	Über den Perimeter des Quartierplans gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Bei Neubauten sind die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten.
<b>Schlussbestimmung</b>	
§30	<p>(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.</p> <p>(2) Der zugehörige Planungsbericht „Quartierplan Stockmatten Süd“ gilt mit seinen Ausführungen als integrierter Bestandteil und Auslegungshilfe von Bestimmungen und Plan. Bei Widersprüchen gehen die Bestimmungen des „Quartierplans Stockmatten Süd“ vor.</p> <p>(3) Bei Eingabe des ersten Baugesuches müssen die nötigen privatrechtlichen Dienstbarkeiten wie z.B. Bodengeschäfte, die Nutzungs- und Erstellungsrechte für die gemeinsame Tiefgarageneinfahrt und Grundstückszufahrten, die gemeinsame Entsorgungsstellen, die Einträge für die oberirdischen Parkplätze und auch die Näherbaurechte gemäss den Abständen der Baufeldern im Grundbuch eingetragen sein (Aufzählung nicht abschliessend).</p>

Visp, den 26.02.2018

**GEMEINDE VISP**

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom 14. März 2018

Siegelgebühr: Fr. 250.-

Bestätigt

Der Staatskanzler