

## Teilanpassung Quartierplan „Bäret“ Süd – Bestimmungen

11. April 2018 Homologation QP «Bäret»  
 02. März 2020 öffentliche Auflage, Teilanpassung Quartierplan „Bäret“ Süd  
 01. September 2020 GR-Beschluss nach Einigungsverhandlungen, Teilanpassung Quartierplan „Bäret“ Süd  
 07. Dezember 2021 GR-Beschluss nach 2. Vorprüfung Kanton, Teilanpassung Quartierplan „Bäret“ Süd  
 23. August 2022 GR-Beschluss nach 3. Vorprüfung Kanton, Teilanpassung Quartierplan „Bäret“ Süd

	Zweck																												
§1	<p>Der Quartierplan „Bäret“ bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine hochwertige Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität an zentraler Lage</li> <li>- eine Unterschutzstellung der historischen Bauten und des bestehenden, erhaltenswerten Baumbestandes</li> <li>- eine Verdichtung an sehr gut erschlossener Lage</li> <li>- eine Sicherung der Entwicklung im Sinne der Masterplanung</li> <li>- eine hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität</li> <li>- die Schaffung eines übergeordneten, öffentlichen Aussenraums</li> </ul>																												
	Geltungsbereich																												
§2	<p>(1) Der Geltungsbereich ist im Situationsplan als Perimeter festgehalten.                  (2) In der Teilanpassung des Quartierplanperimeters gilt die Spezialzone „Bäret“ Süd für die Parzelle Nr. 2604                  (3) Der Quartierplan „Bäret“ behält seine Gültigkeit für die nördlichen Parzellen Nr. 514, Nr. 522 und Nr. 2605 und ist von der Teilanpassung nicht betroffen (Homologation 11. April 2018).</p>																												
	Nutzung und Art der Bauten																												
§3	<p>(1) Der Quartierplan „Bäret“ ist für Wohnbauten mit höherer Ausnutzung, nicht störendes Gewerbe, Beherbergung, Verkaufs-, Dienstleistungs- und Büronutzungen bestimmt.                  (2) Der Wohnanteil liegt bei jedem Grundstück in der Regel im Minimum bei 50% der BGF.</p>																												
	Anzahl der Bauten																												
§4	<p>(1) In den Baufeldern «A» bis «F» ist jeweils eine Baute zulässig.                  (2) Die Baufelder «F2, G und H» des Quartierplans „Bäret“ sind gem. Stellungnahme der kant. Denkmalpflege vom 09. Oktober 2017 nicht zur Homologation zugelassen.                  (3) Folglich werden die Baufelder «D1, D2, E, F1, F2, G und H» gem. homologiertem Quartierplan „Bäret“ in der überarbeiteten Fassung vollständig aufgehoben.                  (4) Die Baufelder «A, B, C» des Nordbereichs des Quartierplans „Bäret“ bleiben bestehen (Homologation 11. April 2018).                  (5) Die Baufelder «D, E, F» des Südbereichs des Quartierplans „Bäret Süd“ werden in der Teilanpassung neu festgelegt.</p>																												
	Gebäudehöhen und Geschosse																												
§5	<p>(1) Die minimale und maximale Anzahl Geschosse sowie die maximale Gebäudehöhe pro Baufeld ist wie folgt festgesetzt:</p> <table border="1" data-bbox="263 1720 1476 2038"> <thead> <tr> <th>Baufeld</th> <th>min. Geschosse</th> <th>max. Geschosse</th> <th>max. Gebäudehöhe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A<sub>homologiert</sub></td> <td>5</td> <td>7</td> <td>23.0 m</td> </tr> <tr> <td>B<sub>homologiert</sub></td> <td>7</td> <td>10</td> <td>30.0 m</td> </tr> <tr> <td>C<sub>homologiert</sub></td> <td>5</td> <td>7</td> <td>23.0 m</td> </tr> <tr> <td>D<sub>neu</sub></td> <td>5</td> <td>6</td> <td>20.0 m</td> </tr> <tr> <td>E<sub>neu</sub></td> <td>6</td> <td>8</td> <td>26.0 m</td> </tr> <tr> <td>F<sub>neu</sub></td> <td>3</td> <td>4</td> <td>14.0 m</td> </tr> </tbody> </table>	Baufeld	min. Geschosse	max. Geschosse	max. Gebäudehöhe	A <sub>homologiert</sub>	5	7	23.0 m	B <sub>homologiert</sub>	7	10	30.0 m	C <sub>homologiert</sub>	5	7	23.0 m	D <sub>neu</sub>	5	6	20.0 m	E <sub>neu</sub>	6	8	26.0 m	F <sub>neu</sub>	3	4	14.0 m
Baufeld	min. Geschosse	max. Geschosse	max. Gebäudehöhe																										
A <sub>homologiert</sub>	5	7	23.0 m																										
B <sub>homologiert</sub>	7	10	30.0 m																										
C <sub>homologiert</sub>	5	7	23.0 m																										
D <sub>neu</sub>	5	6	20.0 m																										
E <sub>neu</sub>	6	8	26.0 m																										
F <sub>neu</sub>	3	4	14.0 m																										

- (2) Die Erdgeschosse der Baufelder «A und B» sind ebenerdig und mit einer Geschosshöhe von mindestens 3,50 m zu errichten.
- (3) Für die Baufelder «C, D, E und F» kann zugunsten eines Sockelgeschosses die max. Gebäudehöhe um max. 1.2 m überschritten werden.
- (4) Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.
- (5) Für die Baufelder gelten folgende Werte für die maximal zulässigen anrechenbaren oberirdische Geschossflächen (gem. Berechnung IVHB):

Baufeld	max. anrechenbare Geschossfläche in m <sup>2</sup>
A <sub>homologiert</sub>	2'500
B <sub>homologiert</sub>	4'500
C <sub>homologiert</sub>	2'000
D <sub>neu</sub>	3'500
E <sub>neu</sub>	4'600
F <sub>neu</sub>	3'100
Total	20'200

- §6 (1) 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.
- (2) In den Baufelder D, E und F können in Anlehnung an §19, Abs. 2, Aufbauten auf Flachdächern erstellt werden. Die Dachaufbauten dürfen nicht mehr als 30% der darunter liegenden BGF belegen und müssen dem Gedanke des Siedlungstreffpunktes entsprechen, d.h. halböffentlichen Charakter haben.
- Bebauung**
- §7 (1) Die Direktorenvilla sowie die beiden Doppelvillen sind vollumfänglich und mit dem umgebenden Grünraum, gemäss dem im Quartierplan festgelegten Perimeter zu erhalten, unter Schutz zu stellen und in ihrer baulichen und freiräumlichen Substanz aufzuwerten.
- (2) Das Druckereigebäude wird nicht unter Schutz gestellt. Ein Abbruch des Druckereigebäudes ist nach differenzierter Prüfung des Bauprojekts (Baufeld B) mit Begleitung durch ein fachliches Gremium möglich.
- §8 (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, private Entsorgungsstellen, Elemente für den Witterungsschutz und Tiefgarageneinfahrten.
- (3) Unter (2) 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.
- (4) Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baufelder bis Oberkante 40 cm unter dem gewachsenen Boden zulässig (Oberflächengestaltung gem. Situationsplan, z.B. Begrünung).
- §9 Das Bauen auf die Gestaltungsbaulinien ist für alle Geschosse verpflichtend.
- §10 Die Gebäude in den Baufeldern «A und B» sind in Bezug auf die Fassadenaufteilung und -gestaltung, Farbgebung und Materialisierung besonders gut aufeinander abzustimmen.
- §11 (1) Für sämtliche Bauten ist eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität nachzuweisen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind besonders hohe Anforderungen bei der Setzung der Volumen, der Fassadengestaltung sowie bei der Materialisierung und Farbgestaltung zu erfüllen.
- (2) Für die Beurteilung der Qualitäten ist frühzeitig und vorgängig ein fachliches Gremium bestehend aus einem unabhängigen dritten Experten im Bereich Architektur / Städtebau, der Gemeinde und der für den Ortsbild- und Denkmalschutz zuständigen kantonalen Dienststelle beizuziehen.
- (3) Die Bebauung des Baufelds „F“ ist aufgrund der Nähe zu den schützenswerten Villen - vorgängig zur Einreichung des Baugesuchs - mit der kant. Denkmalpflege zu koordinieren.
- §12 Fensterlose Fassaden und fensterlose Brandschutzmauern sind nicht zulässig.

<b>Etapplierung</b>	
§13	<p>(1) Die Realisierung des Teilbereichs Nord (Baufeld «A, B, C») und des Teilbereichs Süd («D, E, F») kann in Etappen erfolgen.</p> <p>(2) Die Direktorenvilla und die beiden Doppelvillen sind in das Gesamtkonzept einzugliedern.</p>
<b>Abstände</b>	
§14	Die maximal möglichen Bebauungen sind im Situationsplan mit GIS referenzierten Koordinaten und entsprechender Bemassung festgelegt und in ebendiesem durch die Baufeldgrenzen bestimmt.
§15	<p>(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.</p> <p>(2) Bei jeder Teilrealisierung, bei welcher ein Neubau zu einem bestehenden Gebäude angeordnet wird, sind darüber hinaus die VKF-Abstände zu den bestehenden Bauten als auch die VKF-Abstände zum Endausbau der Baufelder gem. der jeweiligen Klassifikation der Bauteile einzuhalten.</p> <p>(3) Bei jeder Teilrealisierung, bei welcher ein Neubau zu einem bestehenden Gebäude angeordnet wird oder bei welcher in einem Baufeld mehrerer Bauten erstellt werden, darf der jeweilige Gebäudeabstand die VKF Abstände nicht unterschreiten.</p> <p>(4) Die Erfüllung der wohngyienischen Auflagen, wie Licht, Besonnung Luft, etc. sind im Bewilligungsverfahren in Koordination mit den zuständigen Behörden nachzuweisen.</p>
<b>Bepflanzung, Freiraum, Spielplatz</b>	
§16	<p>(1) Die Ausarbeitung eines detaillierten Umgebungsplanes durch eine Fachperson mit Angaben zur Bepflanzung, Oberflächengestaltung, Ausarbeitung von Spiel- und Begegnungsbereichen über jede von der Planung betroffene Parzelle ist Bestandteil einer Weiterbearbeitung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.</p> <p>(2) Für die Berechnung der Flächen der Kinderspielplätze / Grünflächen gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement Gemeinde Visp, ergänzt durch den Gemeinderatsbeschluss vom 14. Oktober 2008 betreffend der über das Baugesuch projektspezifisch zu prüfenden Möglichkeit der Leistung von zweckgebundenen Ersatzbeiträgen bei fehlenden Platzverhältnissen.</p> <p>(3) Der Baumbestand um die Direktorenvilla ist zu erhalten und zu ergänzen.</p> <p>(4) Bei der Gestaltung des Freiraums sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.</p> <p>(5) Partielle Einfriedungen in Form von Zäunen sind über den gesamten Perimeter nicht zulässig. Die quartiertypischen Umgebungsmauern Richtung Balfrin- und Kantonsstrasse sind nach Möglichkeiten zu erhalten und wenn gestalterisch sinnvoll zu vervollständigen.</p>
§17	Mit einer Teilrealisierung im Perimeter sind jeweils die zugehörigen, umgebenden Freiräume zu erstellen.
§18	Weitgehend versiegelte Flächen sind auf die Erschliessungsflächen, die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage und ggf. Vorbereiche der Baufelder «A, B und C» zu beschränken. Alle weiteren befestigten Flächen sind zu minimieren und mit sickerfähigen Belägen auszuführen.
§19	<p>(1) Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen oder Zugänge zu technischen Einrichtungen sowie mit Anlagen für erneuerbare Energien belegt sind, extensiv zu begrünen.</p> <p>(2) Für die Baufelder «D, E und F» sind Dachnutzungen als zusätzliche Qualitätsorte für Aufenthalt/ Erholung in der Siedlung zulässig (Siedlungstreffpunkte).</p>
<b>Erschliessung und Parkierung</b>	
§20	<p>(1) Für den Quartierplan wird eine gemeinsame Tiefgarageneinfahrt an der im Plan gekennzeichneten Stelle erstellt.</p> <p>(2) Bei einer vorzeitigen Realisierung des Teilbereichs Nord (Baufeld «A, B, C») vor der Realisierung des Teilbereichs Süd («D, E, F») kann temporär eine zweite Tiefgaragenzufahrt erstellt werden. Diese ist bei Umsetzung des Teilbereichs Süd nach Möglichkeit aufzuheben. Vorbehalten bleibt der Lärmschutznachweis gem. §32.</p>
§21	<p>(1) 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.</p> <p>(2) Die maximale Anzahl der effektiv realisierbaren Parkplätze liegt bei 490 Plätzen.</p>



	<p>(3) Durch die Einreichung eines Mobilitätskonzeptes im Rahmen des Baugesuchverfahrens obliegt es der zuständigen Behörde, eine Reduktion der unter (1) definierten Anzahl Parkplätze zu genehmigen und / oder Ersatzbeiträge für fehlende Plätze festzulegen.</p> <p>(4) Die Autoabstellplätze sind mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze unterirdisch zu erstellen.</p> <p>(5) Die Besucherparkplätze können oberirdisch in den hierfür im Situationsplan markierten Bereichen angeordnet werden. Pro Gebäude sind im Maximum zwei Besucherparkplätze zu erstellen. Die Besucherparkplätze sind als solche grundbuchamtlich einzutragen und können weder veräussert noch vermietet werden.</p> <p>(6) Die Anlieferung erfolgt in den im Plan bezeichneten Bereichen. Die Zufahrt dazu ist jeweils nur als Rechtsabbieger von der Balfrin- und Terbinerstrasse zulässig.</p>
§22	Der Perimeter ist engmaschig für Fussgänger zu durchwegen. Der Plan gibt die öffentlich zugänglichen Fusswege schematisch an.
§23	<p>(1) Die minimale Anzahl Veloabstellplätze berechnet sich gemäss der aktuellen Vollzugshilfe des ASTRA.</p> <p>(2) Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit gedeckt in Eingangsnähe oder in der Tiefgarage, gut zugänglich anzuordnen.</p>
§24	<p>(1) Mit einer Teilrealisierung des Quartierplans sind auch immer die zugehörigen Anschlussarbeiten für die gemeinsame Erschliessung und Parkierung zu planen und zu erstellen (inkl. LV).</p> <p>(2) Diese Projektierungen bilden die Grundlage allfälliger Strassenbewilligungsverfahren inkl. Signalisation in Koordination mit der zuständigen Behörde.</p>
	<b>Umwelt</b>
§25	<p>(1) An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind gemeinschaftliche private Ver- und Entsorgungsstellen zu errichten.</p> <p>(2) 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.</p> <p>(3) 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.</p> <p>(4) In der Bauphase ist die entsprechende Bauherrschaft verantwortlich, dass die anfallenden Bauabfälle umweltverträglich entsorgt werden.</p>
§26	<p>(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.</p> <p>(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»).</p> <p>(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.</p>
§27	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.

§28	(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.
§29	Der Minergie Standard - mit einem allfälligen Anschluss an das Fernwärmenetz der Gemeinde Visp oder der Nutzung anderweitiger nachhaltiger Energieressourcen – ist anzustreben.
§30	In Anwendung von Art. 43 f LSV wird dem gesamten Perimeter die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet (Bestand gem. BZR).
§31	Die lärmempfindlichen Räume sollen gem. Art. 22 USG und Art. 31 LSV aufgrund der direkten Lage zu intensivem Strassen- und Bahnlärm auf der Lärm abgewandten Seite angeordnet oder durch bauliche / gestalterische Massnahmen gegen Lärm abgeschirmt werden. Entsprechende Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit der zuständigen Behörde aufzuzeigen.
§32	(1) Die Lärmbelastung durch die konzentrierte Tiefgaragenzufahrtsrampe an der Balfrinstrasse ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. (2) Falls Art. 9 LSV durch bauliche/ gestalterische Massnahmen nicht eingehalten werden kann, ist die Option einer zweiten Zufahrt an der Terbinerstrasse zu prüfen, so dass Art. 9 LSV eingehalten wird.
<b>Hochwasser</b>	
§33	Die Planung befindet sich in der Zone mit geringer Restgefährdung der Rhone. Entsprechende Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit der zuständigen Behörde aufzuzeigen.
<b>Schlussbestimmung</b>	
§34	(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 „Bäret“ gilt mit seinen Ausführungen als integrierter Bestandteil und Auslegungshilfe von Bestimmungen und Plan. Bei Widersprüchen gehen die Bestimmungen des Quartierplans „Bäret“ vor. (3) Vor Baubeginn müssen die notwendigen projektspezifischen Grenzbereinigungen, die Bodengeschäfte die Eintragung der privatrechtlichen Dienstbarkeiten wie z.B. Nutzungs- und Erstellungsrechte, die gemeinsame Tiefgarageneinfahrt und Grundstückszufahrten, die Tiefgarage, die grenzübergreifenden Grünräume, die gemeinsame Entsorgungsstellen oder auch die Einträge für die oberirdischen Parkplätze als Besucherparkplätze bei der zuständigen Behörde hinterlegt worden sein (Aufzählung nicht abschliessend).

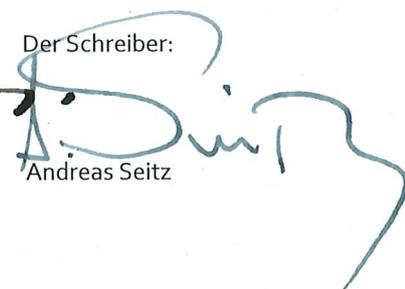
**GEMEINDE VISP**

Der Präsident:



Niklaus Furger

Der Schreiber:



Andreas Seitz