

Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Teilanpassung Quartierplan „Bäret“

02. März 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



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
2	Organisation und Ablauf der Planung	5
3	Perimeter	6
4	Begründung und Ziele des Quartierplans	7
5	Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
5.1	Kantonale Rahmenbedingungen	8
5.2	Bau- und Zonenreglement, Zonenplan	9
5.3	Bestandsbauten im Inventar	9
5.4	Hochwassergefährdung und Gewässerschutzbereich	10
6	Richtprojekt	12
6.1	Nördlicher Kopfbereich	12
6.2	Südlicher Bereich des Perimeters	13
6.3	Freiraum und Vernetzung	15
7	Quartierplan "Bäret"	16
7.1	Nutzung und Art der Bauten	16
7.2	Baufelder	17
7.3	Bebauung	18
7.4	Freiraum und Kinderspielplätze	19
7.5	Gebäude- und Grenzabstände	20
7.6	Etappierung	21
7.7	Erschliessung und Parkierung	22
7.8	Umwelt	24
8	Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder (ISOS)	26
8.1	Interessensermittlung ISOS	26
8.2	Bewertung der Interessen Masterplan Visp <> ISOS	27
9	Abweichungen vom aktuellen Bau- und Zonenreglement	28
9.1	Abweichungen bei Höhen und Abständen	28
9.2	Begründung für die Abweichungen	28
9.3	Änderungen im Zonenplan	29
10	Grundbucheinträge und Unterschutzstellung	30
11	Kantonale Vorprüfung	31
12	Mehrwertabgaben	31
13	Öffentliche Auflage und Urversammlungsentscheid	31
14	Gesuch Homologation	32

Verfasser Quartierplan und Richtprojekt

„Bäret“ (homologiert am 11. April 2018)

Sabine Friedrich, Dr. sc. ETH, Dipl. Ing. Raumplanerin FSU

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture

mit

SSA Architekten AG BSA SIA

Horburgstrasse 105, 4057 Basel

mit

Dreipunkt AG

Saflichstrasse 4, 3930 Brig

„Bäret Süd“

SSA Architekten AG BSA SIA

Horburgstrasse 105, 4057 Basel

1 Einführung

Südöstlich des Bahnhofs in Visp liegt das Gebiet „Bäret“. Mit seiner unmittelbaren Nähe zum Bahnhof verfügt der Standort über eine äusserst zentrale Lage in Visp. Im Jahr 1969 wurde bereits ein Quartierplan über das Gebiet erlassen. Die Entwicklung der Gemeinde hat den Plan und seine Festlegungen inzwischen überholt. Für den Perimeter soll nun ein neuer Quartierplan erarbeitet werden, der auf die aktuellen Entwicklungen und die Ziele der Gemeinde reagiert.

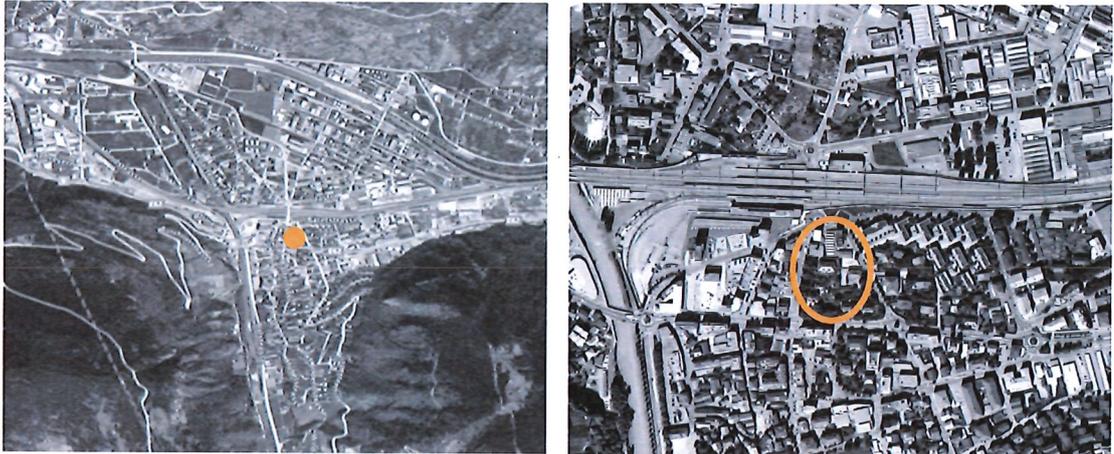


Abb. 1 Lageübersicht „Bäret“ in der Gemeinde

2 Organisation und Ablauf der Planung

Die Planung soll im vereinfachten Verfahren umgesetzt werden.

Termine QP „Bäret“	Datum
Eingabe bei der Gemeinde zur Vorprüfung	Februar 2016
Eingabe beim Kanton zur Vorprüfung	Februar 2016
Öffentliche Auflage 20 Tage und Publikation	18. März 2016
Bereinigung gemäss Vorprüfung	April 2016
Behandlung der Einsprachen	Mai 2016
Antrag des Gemeinderates	24. Mai 2016
Beschluss und Abstimmung Urversammlung	24. Mai 2016
Urversammlungsentscheid Amtsblattpublikation Nr. 24	10. Juni 2016
Homologationsantrag	September 2016
Homologiert	11. April 2018

Termine Teilanpassung QP „Bäret Süd“	Datum
Eingabe bei der Gemeinde zur Vorprüfung	November 2018
Eingabe beim Kanton zur Vorprüfung	Dezember 2018
Bereinigung gemäss Vorprüfung	2019/ 2020
Publikation und Öffentliche Auflage des Quartierplanes (30 Tage)	12. Juni 2020
Behandlung der Einsprachen	August 2020
Einspracheentscheid des Gemeinderates	15. September 2020
Beschluss und Abstimmung Urversammlung	22. September 2020
Publikation und Öffentliche Auflage des UV Entscheids (30 Tage)	02. Oktober 2020
Homologationsantrag	Dezember 2020
Homologationsantrag ergänzt	Dezember 2021

3 Perimeter

Der Quartierplan wird im Osten durch die Terbiner-, im Süden durch die Kantonsstrasse, im Norden durch die Bâretstrasse inkl. Kreisel und im Westen durch die Balfrinstrasse begrenzt. An den Kreisel im Nordwesten des Perimeters grenzt der Bahnhofplatz. Die Bauten südlich des Kreisels bilden ein wichtiges Gesicht als Auftakt für alle vom Norden her Anreisenden.

Der Perimeter umfasst insgesamt 12'646 m² und setzt sich aus 4 Einzelgrundstücken mit verschiedenen Grundeigentümerschaften zusammen.

Grundstück-Nr.	Grundeigentümer	Grundstücksfläche im Quartierplan
514	STWE	454 m ²
522	STWE	613 m ²
2604	Pensionskasse der Lonza	9'909 m ²
2605	Bayard Alfred Andenmatten Silvia	1'670 m ²

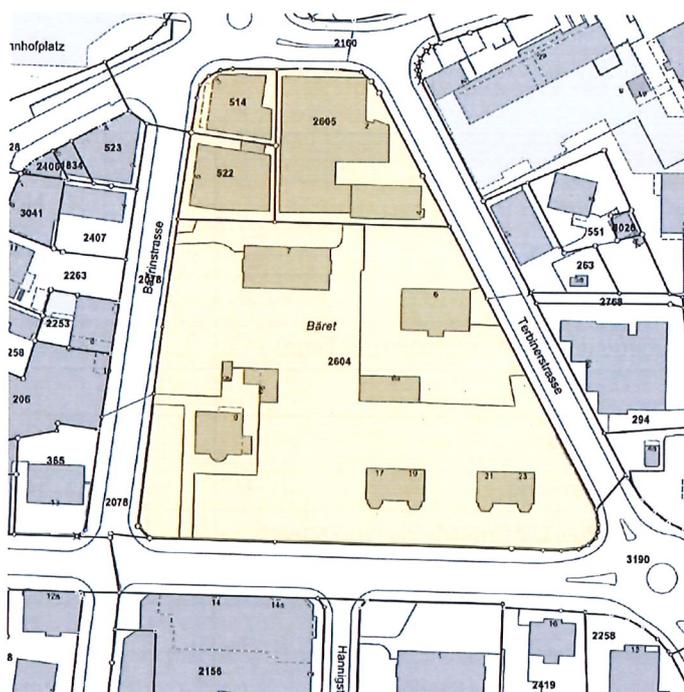


Abb. 2 Perimeter Quartierplan „Bâret“ (Quelle Parzellenplan: Gemeinde Visp, Stand Juli 2015)

4 Begründung und Ziele des Quartierplans

Mitte 2015 wurde für die Parzelle 2605 (Mengis) ein Bauprojekt erarbeitet. Es zeigte sich, dass die Betrachtung der Einzelparzelle an dieser zentralen Lage nicht den gem. Masterplan der Gemeinde Visp gewünschten, wichtigen Auftritt ermöglichte. In Abstimmung mit dem Fachbeirat der Gemeinde und der kantonalen Dienststelle für Raumplanung wurde empfohlen, die Kopfsituation dieses Stadtbereichs über die angrenzenden Parzellen hinweg zu beplanen.

Mit einem Quartierplan über den oben gezeigten Perimeter liegt nun eine räumlich übergreifende Planung des Standorts am Bahnhofs-Kreisel und an der Kantonsstrasse vor, die eine entsprechend hochwertige städtebauliche und architektonische Entwicklung vorsieht.

Voraussetzung für den Quartierplan bildet die Möglichkeit Bauvorhaben in allen drei Baubereichen des Teilbereichs Nord (Baufeld A-C) unabhängig realisieren zu können. Im Teilbereich Süd ist die Überbauung als Gesamtprojekt mit Erhalt und Aufwertung der Direktorenvilla und der beiden Doppelvillen mit Park und Bepflanzung anzustreben.

Der Quartierplan verfolgt nachfolgende Zwecke:

- eine gesamthafte Entwicklung und Abstimmung des Gevierts mit Rücksicht auf die historischen Bauten entlang der Kantonsstrasse
- eine Entwicklung zum hochwertigen Wohn- und Arbeitsgebiet
- eine hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität an zentraler Lage mit hoher Visibilität

Folgende Ziele sind für den Quartierplan „Bäret“ wegweisend:

- Innenentwicklungspotentiale ausschöpfen und eine angemessene bauliche Dichte festsetzen bei gleichzeitiger Generierung einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität
- Hochwertige architektonische, städtebauliche und freiräumliche Entwicklungen fördern
- Bestandsbaute Direktorenvilla und Doppelvillen mit bepflanztem Umfeld erhalten und in ein neues städtebauliches und freiräumliches Gesamtkonzept einzubetten
- Zweckmässige, wirtschaftliche Erschliessung und Parkierung sichern
- Umsetzung der Ziele des Masterplans Visp (2013)

5 Übergeordnete Rahmenbedingungen

5.1 Rahmenbedingungen

Der Kantonale Richtplan weist keine Auflagen im Perimeter auf.

Das kantonale Raumentwicklungskonzept gibt die Richtung für die räumliche Entwicklung des Kantons vor. Visp liegt im Raumtyp „Urbane Raum mit Zentrum“. Das Konzept fordert das Verhindern der weiteren Zersiedlung, einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine qualitätsvolle Verdichtung in geeigneten Gebieten. Hierfür gilt es, bestehende Potentiale für eine Siedlungsentwicklung nach Innen zu mobilisieren. Die Schwerpunkte der künftigen Siedlungsentwicklung sollen zudem an leistungsfähigen Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs liegen.

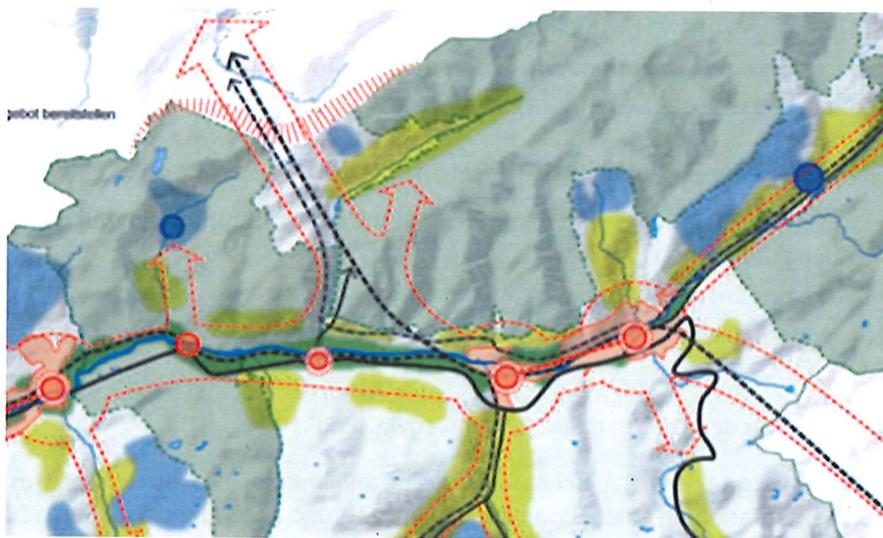


Abb. 3 Ausschnitt Raumentwicklungskonzept Kanton Wallis (Stand: 05.11.14)

Für das Gebiet „Bäret“ ergeben sich hieraus die Forderungen nach einer der hohen Standortgunst entsprechenden baulichen Dichte und einer qualitätsvollen Gestaltung der Bauten und Aussenräume. Der Quartierplan unterstützt die Umsetzung der Ziele des Raumentwicklungskonzepts.

Alle Quartierpläne der Gemeinde werden in der durch das kRPG und kBauG festgelegten Gesamtrevision des kommunalen ZNP und der Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements 2025 / 2026 formell in die übergeordneten Dokumente aufgenommen und vollständig in ebendiese integriert.

Um eine koordinierte Grundordnung der Zonennutzungsplanung über das gesamte Gemeindegebiet schon heute garantieren zu können, sind spezifische raumplanerische Berichte bei der Homologation mitgeliefert worden (Grundlage Masterplan Visp, vertiefte Berichte zu möglichen Bebauungen und übergeordnete Ziele in kommunaler und interkommunaler Richtplanung, «Urbane Transformation», etc.) .

5.2 Bau- und Zonenreglement, Zonenplan

Die Grundstücke im Quartierplanperimeter liegen in der Kernzone mit Empfindlichkeitsstufe III. Der Perimeter ist von Verkehrsflächen umgeben. Die umliegenden Grundstücke liegen in der Kernzone und in der Wohnzone W₄. Östlich der Terbinerstrasse in der Wohnzone W₄ wird derzeit ein Bauprojekt basierend auf einem Wettbewerbsentscheid ausgearbeitet.

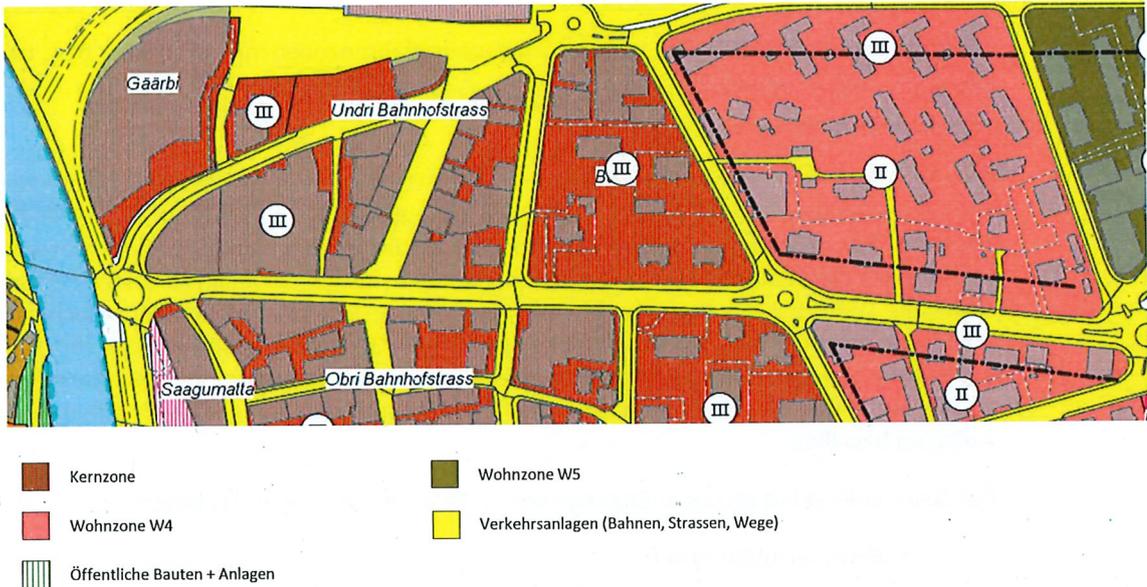


Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan Visp (Quelle: GIS visp.ch, Stand Zonenplan Visp: 23.10.13)

5.3 Bestandsbauten im Inventar

Im Norden des Quartierplans an der Terbinerstrasse befindet sich das Druckereigebäude von 1930. Es handelt sich dabei um einen sachlichen Fabrikbau, dem im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) eine besondere Bedeutung zugesprochen wird. Gemäss Inventareintrag soll die Substanz integral erhalten werden.

Im südlichen Bereich entlang der Kantonsstrasse befinden sich die Direktorenvilla aus dem Jahr 1917 und die beiden Vizedirektorenvillen resp. Doppelvillen von 1926/27. Gemeinsam sind sie im ISOS als Villengruppe mit besonderer Bedeutung und gewissen räumlichen und architektonisch historischen Qualitäten aufgeführt. Gemäss ISOS sollen sämtliche Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden.

5.4 Hochwassergefährdung und Gewässerschutzbereich

Vispa

Die Massnahmen zum Hochwasserschutz der Vispa werden durch die Gemeinde bereits umgesetzt. Dadurch verringert sich das Hochwasserrisiko derart, dass die Hochwassergefahrenzonen der Vispa in Zukunft für die Planung nicht mehr relevant ist.

Heute befindet sich das Gebiet in den Hochwassergefahrenzonen mit erheblicher bzw. mittlerer Gefährdung. Wegen dem hohen Risiko gelten die Gebiete mit erheblicher Gefährdung im Wesentlichen als Bauverbotsbereiche.

Bis zum Abschluss der Massnahmen ist die aktuelle Hochwassergefahrenzone entsprechend zu berücksichtigen, Gebäude und Öffnungen sind so zu konzipieren, dass Wasserinfiltrationen im Ernstfall verhindert und Schäden minimiert werden können. Sämtliche Risiken und Schäden eines allfälligen Ereignisses sowie die allfälligen Schutz- und Wiederherstellungskosten gehen zu Lasten des Bauherrn. Sollte die DSVF bei der Prüfung von konkreten Baugesuchen bezüglich dem Hochwasserschutz der Vispa eine negative Vormeinung abgeben, werden die Gesuche gestützt auf das vom Gemeinderat am 22. Februar 2011 genehmigte Strategiepapier „Behandlung von Baugesuchen in der Übergangszeit bis zur Fertigstellung des Hochwasserschutzes (HWS) Vispa“ mit den entsprechenden Bedingungen und Auflagen bewilligt.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 22. Februar 2011 folgendes beschlossen:

„In Berücksichtigung auf:

- die in Vispa lange Vorlaufzeit (2 Tage) für eine allfällig erforderliche Evakuierung;
die Tatsache, dass seit dem letzten Hochwasser (Durchflussmenge Vispa ca. 390m³/sek) - in einem erneuten Ereignisfall infolge der Retention im Mattmark bzw. der möglichen Überleitung in die Grande Dixence eine Durchflusskapazität von ca. 450m³/s ohne grössere Schadereignisse möglich ist;
- dass die Mauererhöhungen links und rechts der Vispa im Herbst 2011 in Angriff genommen werden;
- dass im Bereich der Landbrücke als Übergangslösung mittels einer Dammbalkensicherung, mit welcher die entsprechende Schwachstelle bis zur Vollendung der Landbrücke in der 2. Jahreshälfte 2013 grösstenteils eliminiert werden kann;

besteht bezüglich Gefährdung eines Vispa-Hochwassers unter Einhaltung des beiliegenden Strategiepapiers ein derart minimiertes Risiko, dass der GR ab sofort entsprechende Baubewilligungen erteilen kann.“

Rhone

Der Quartierplan liegt in der Gefahrenzone der Rhone mit Restgefährdung.

Die entsprechenden Massnahmen am Gebäude im Rahmen der Baugesuche sind nachzuweisen, die obligatorischen Formulare sind einzureichen und die Gesuche sind der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten und deren Vormeinung ist zu berücksichtigen.

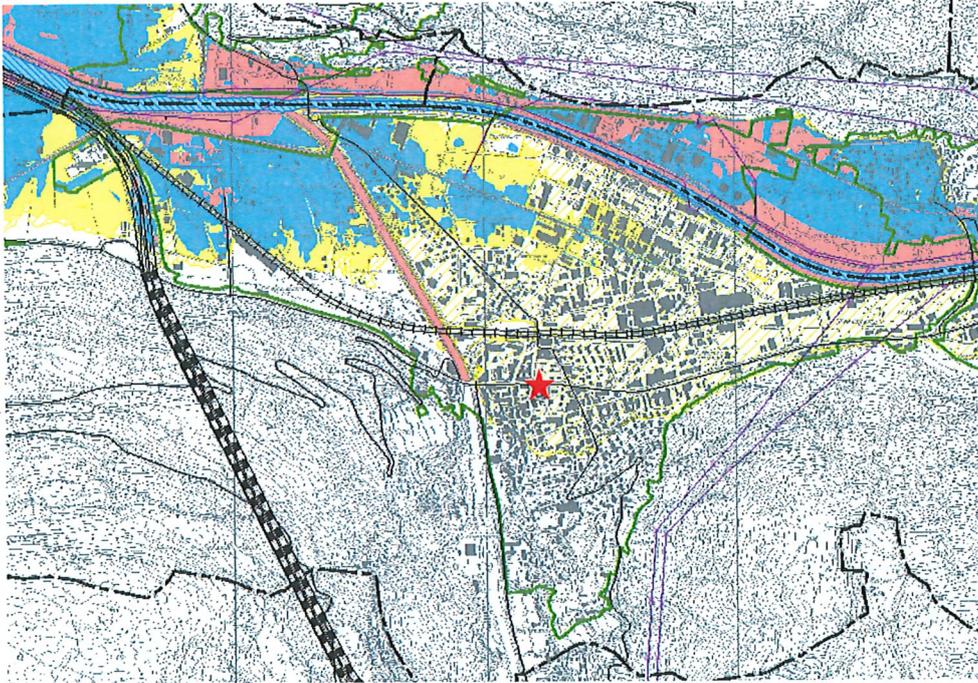


Abb. 5 Plan : Überflutungsgefahrenzone der Rhone (Quelle: Kanton Wallis, Stand: 02.03.2020)

Gewässerschutz

„Bäret“ liegt im Gewässerschutzbereich Au. In diesem dürfen nur Anlagen erstellt werden, die nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen sind möglich, sofern die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird. Ein allfälliges Gesuch für eine Ausnahmegewilligung ist mit dem Baugesuch inkl. hydrologischem Gutachten einzureichen.



Abb. 6 Ausschnitt Gewässerschutzbereich Au (Quelle: Kanton Wallis, Stand: 18.11.15)

6 Richtprojekt

Das Architekturbüro SSA Architekten AG BSA SIA (vormals Steinmann & Schmid Architekten AG) hat für die Parzellen Nrn. 514, 522 und 2605 einen Entwurf erarbeiten.

Für die Teilrevision des Quartierplans wurde ebenfalls von SSA Architekten ein Entwurf für den südlichen Perimeter des Quartierplans erarbeitet. Vorgabe für diesen Projektbereich war der Erhalt des ISOS-Bereichs entlang der Kantonsstrasse.

Der überarbeitete Projektstand wird nachfolgend als Richtprojekt bezeichnet und bildete die Grundlage für die Ausarbeitung des Quartierplans „Bäret“.

6.1 Nördlicher Kopfbereich

Mit dem Richtprojekt wird die quartierstypische Körnung neu interpretiert und bleibt erhalten. „Bäret“ bildet ein Scharnier zwischen der Altstadt, dem Bahnhofsgbiet und dem Gebiet „Sunny-Side“. Die nördlichsten Parzellen (544, 2605) bilden gemeinsam den Kopf der Überbauung. Aus diesem Grund ist eine gemeinsame Betrachtung dieser Parzellen besonders wichtig. Sie bilden mit ihrem Standort am Kreisel eine dominante Eingangssituation für Besucher aus dem Norden kommend. Für einen städtebaulich prägnanten Auftakt schlägt das Richtprojekt hier vor, die eher kleinteiligen Parzellen gemeinsam zu überbauen. Auf der Parzelle 522 kann ein eigenständiges Volumen realisiert werden, welches in seiner Körnung und Stellung in Bezug zu den Kopfbauten stehen soll.

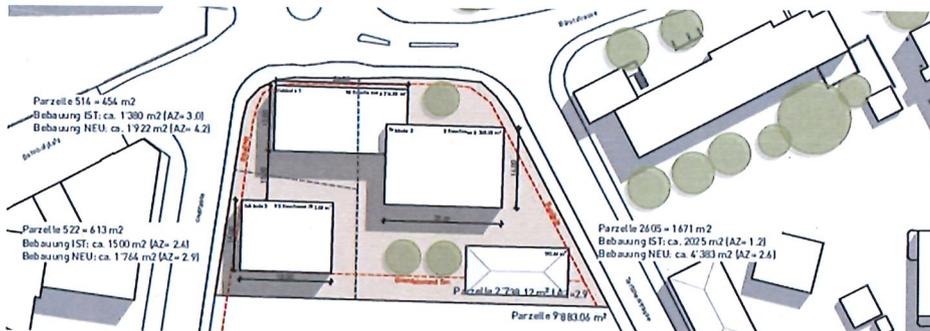


Abb. 7 Planausschnitt architektonischer Entwurf (Quelle: Steinmann & Schmid Architekten AG, November 2015)

Der Kopfbau ist für den Ort und die Erscheinung prägend. Eine volumetrisch gestaffelte und in der Höhe abgestufte Bebauung soll einen repräsentativen Auftritt erzielen. Er bildet das Gegenstück zu den geplanten Bauvolumen im Bahnhofsbereich Nord (Quartierpläne G-Areal Lonza, Stockmatten Süd und Gebiet SBB). Von den zehn Geschossen resp. rund 30 m Höhe des östlichen Baukörpers findet nach Westen eine Abstufung auf sieben Geschosse resp. max. 23 m statt, was der Höhenentwicklung des Bahnhofgebäudes entspricht. Gleichzeitig wird durch diese Staffelung eine ungünstige Verschattung verhindert. So stellt der Entwurf eine Verbindung zum Ankunftspunkt des öffentlichen Verkehrs her. Das Gesamtvolumen fasst das Geviert „Bäret“ und verortet dieses im nördlichen Bereich. Der zehngeschossige Gebäudeteil orientiert sich am freien öffentlichen Aussenraum im Süden, schafft aber durch seine Ausrichtung und Höhe auch den ortsbaulichen Bezug zur Bahnhof Nordseite.

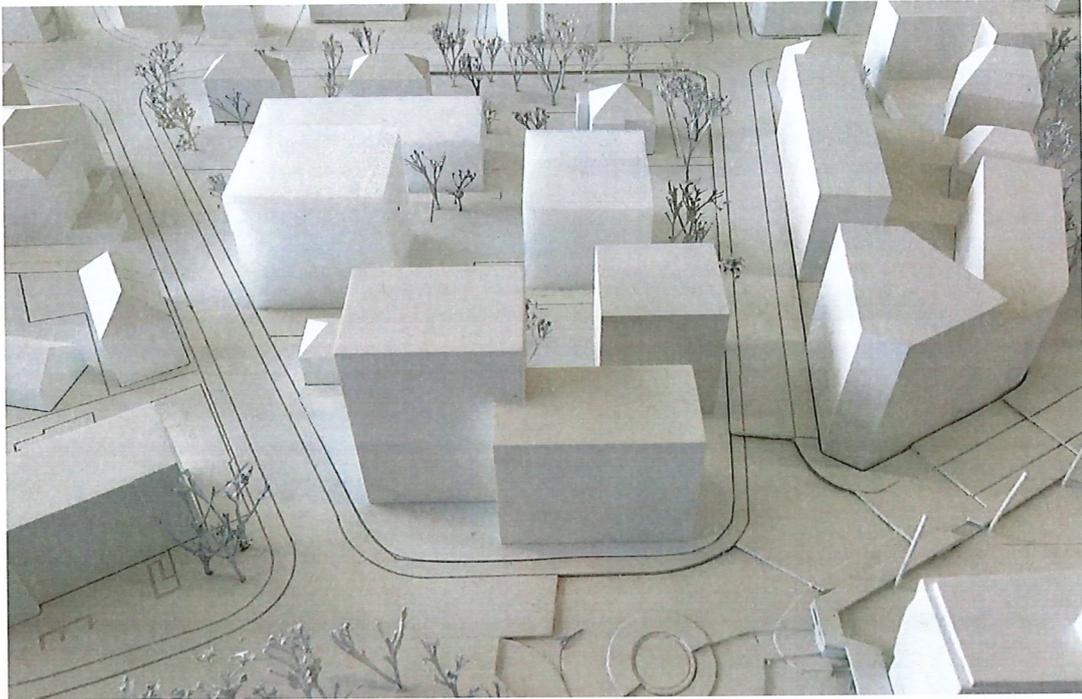


Abb. 8 Modellfoto Blickwinkel Norden (Quelle: SSA Architekten AG)

Die Baute der Parzelle 522 wird mit einem klar gefassten, annähernd quadratischen Gebäude besetzt, das durch seine Positionierung zu einem stimmigen Ensemble im Norden beiträgt. Die Grundfläche entspricht annähernd dem altreichlichen Bestand. Der zwischen den Gebäuden aufgespannte Aussenraum öffnet das Gebiet für Wegverbindungen vom Bahnhofplatz her und schafft eine Durchlässigkeit zum grosszügigen öffentlich zugänglichen Aussenbereich im Süden des Gevierts.

Der Umgang mit dem ehemaligen Druckereigebäude muss im Lauf der weiteren Planung differenzierter betrachtet werden. Erst die detailliertere Ausarbeitungen zur genauen Lage und Abgrenzung des Kopfbaus und der Ausformulierung der Freiräume können Klarheit für die Bestandsbaute schaffen. Die Druckerei soll zu einem Mehrwert und Nutzen des Gebiets beitragen. In Abstimmung mit der Bebauung Baufeld B ist für die Bestandsbaute eine sinnvolle Nutzung auszuarbeiten.

6.2 Südlicher Bereich des Perimeters

Der südliche Bereich des Quartierplanperimeters betrifft die Parzelle der Pensionskasse der Lonza.

Prägend für die Anlage sind die drei historischen Bauten, die Direktorenvilla (1917), sowie die beiden Doppelvillen mit Baujahr 1926. Den südlichen und westlichen Bereich der Parzelle zeichnen mächtige, alte Bäume, teilweise rund 100 Jahre alt. Der ISOS Perimeter, wird in Form einer geschwungenen Linie definiert und gegen Nordwesten hin erweitert. Dies ermöglicht das präzise Reagieren auf die vorhandene bauliche und freiräumliche Situation.

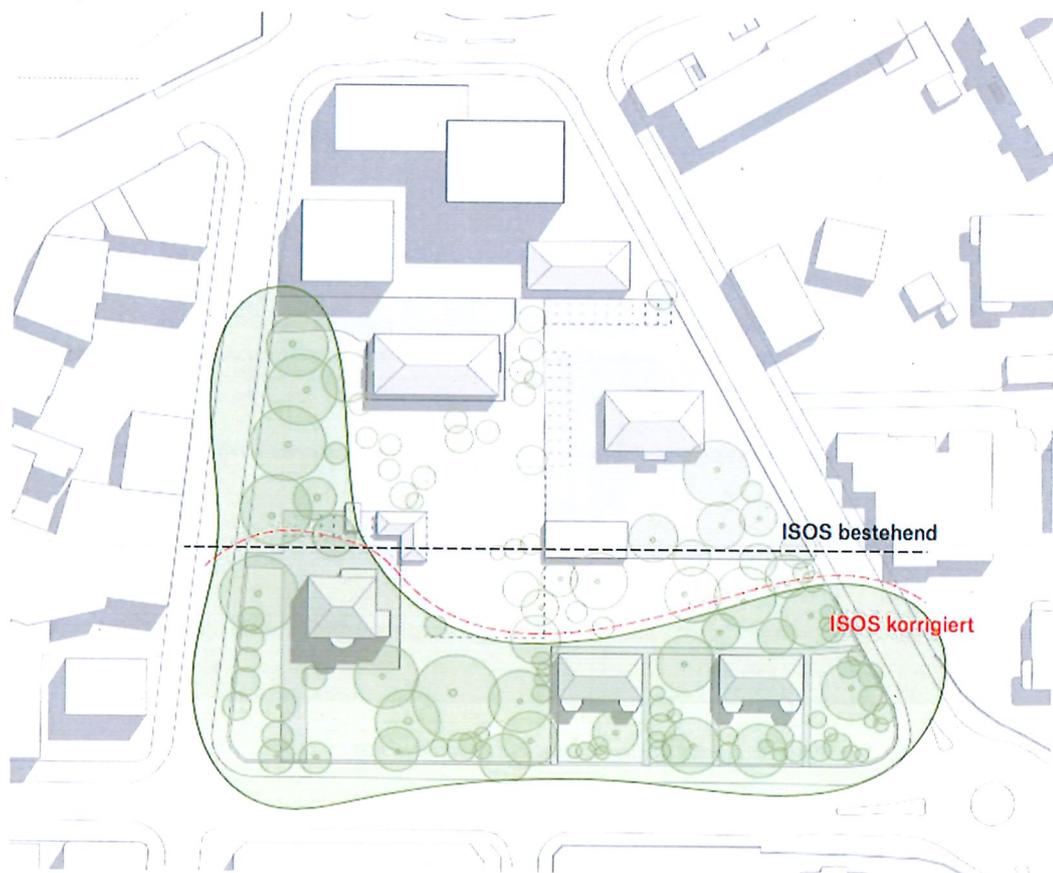


Abb. 9 Situationsplan Richtprojekt (Quelle: SSA Architekten AG)

Das Richtprojekt berücksichtigt die Vorgaben des ISOS und entwickelt sich im mittleren Bereich des Gesamtperimeters.

Drei unterschiedlich hohe Gebäudevolumen setzen die Geometrie des nördlichen Perimeters fort.

Das Gebäude auf dem Baufeld E setzt neben dem 30 Meter hohen Baufeld B einen zweiten, stadträumlichen Akzent. Die beiden Volumina kommunizieren miteinander, wobei sich das Gebäude E mit einer Höhe von 26 Metern in der Hierarchie klar unterordnet, dies stärkt die städtebaulich markante Situation am Kreisel Bahnhof.

Die beiden Volumina auf den Baufeldern D und F sind in der Höhe gestaffelt und fallen gegen den ISOS Perimeter hin ab. Hier ist eine lediglich viergeschossige Bebauung zugelassen. Die Höhenstaffelung und die Verortung der Volumina zueinander kreieren eine spannungsvolle neue Situation und schaffen den angemessenen Raum für die historischen Bauten wie auch den gewachsenen, schützenswerten Baumbestand.



Abb. 10 Modell Richtprojekt, Ansicht von Süden (Quelle: SSA Architekten AG)

6.3 Freiraum und Vernetzung

Die Freiraumgestaltung soll auf den markanten Bestandsbäumen entlang der T9 und im Inneren des ISOS Perimeters aufbauen. Ein starkes Element bildet die Öffnung und angemessene Durchwegung des heute eher abgeschlossenen Areals. Verbindung in nordsüdlicher wie auch in ostwestlicher Richtung sind anzustreben.

Im südlichen Bereich bildet sich zwischen den Neubauten ein innenhofartiger Aussenraum. Durch die Stellung der Neubauten wird eine grosse Durchlässigkeit des Gebiets in alle Himmelsrichtungen und in den grossflächigen Freiraum gewährleistet. Gegen Westen öffnet sich dieser in einen öffentlichen Park, der sich rund um die Direktionenvilla mit dem alten Baumbestand legt.

Mit den vielen Wegverbindungen für Fussgänger generiert das Richtprojekt eine besonders hohe Durchlässigkeit und öffnet die Freiräume für die Öffentlichkeit.

7 Quartierplan „Bäret“

Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan und den zugehörigen Bestimmungen, welche für Behörde und Grundeigentümer verbindlich sind. Als zusätzliche Unterlage dient dieser Planungsbericht nach Art. 47 RPV. In diesem erläuternden Planungsbericht werden die Grundidee und Hintergründe verständlich gemacht und Besonderheiten im Gebiet und deren Auswirkungen auf die künftige Bebauung aufgezeigt.



Abb. 11 Ausschnitt Quartierplan Bäret (Quelle: SSA Architekten AG)

7.1 Nutzung und Art der Bauten

Der Quartierplan „Bäret“ sieht Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe vor. Darunter fallen Verkauf, Gastronomie, Beherbergung, Gesundheitspraxen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungs- und Büronutzungen. In den Erdgeschossen (insbesondere im nördlichen Kopfbereich sowie entlang der Kantonsstrasse) werden öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen angestrebt, deren Zugänge jeweils auf die Strasse hin ausgerichtet sind.

Der Wohnanteil liegt in der Regel auf jedem Grundstück im Minimum bei 50% der BGF.

7.2 Baufelder

Der Quartierplan „Bäret“ wird in einen Teilbereich „Bäret Nord“ (Baufelder A, B und C) sowie einen Teilbereich „Bäret Süd“ (Baufelder D, E und F) unterteilt. Insgesamt werden in den beiden Teilbereichen sechs Baufelder festgesetzt.

Die im ursprünglichen Quartierplanperimeter „Bäret Süd“ ausgewiesenen Baufelder F₂, G und H konnten aufgrund der übergeordneten Schutzbedürfnisse des ISOS nicht im vorgesehenen Umfang homologiert werden. Folglich sind die Baufelder D₁, D₂, E, F₁, F₂, G und H gem. homologiertem Plan vom 11. April 2018 in der überarbeiteten Fassung vollständig aufgehoben worden.

Die Baufelder A, B, C bleiben bestehen. Die Baufelder D, E, F und G werden neu festgelegt.

Ausserhalb der Baufelder dürfen lediglich Bauten und Anlagen für Witterungsschutz, für Veloabstellplätze, Parkierungsflächen, die baulich erforderlichen Massnahmen für die Fassung der Tiefgarageneinfahrt und ggf. Stützmauern als Teil der Aussenraumgestaltung sowie weitere Elemente der Freiraumgestaltung erstellt werden.

Unterirdische Bauten sind nicht an die Baufelder gebunden. Ihre Lage kann allerdings durch übergeordnete Bestimmungen wie beispielsweise die Baulinien eingeschränkt werden. In Erscheinung tretende Bauteile von Unterniveaubauten (z.B. Oberlichter) sind immer in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Die Bauprojekte der Baufelder A und B sind aufgrund der wichtigen Stellung als Auftakt von Norden her und der hohen Visibilität vom Bahnhofsgelände durch die Gemeinde mit fachlicher Unterstützung im Hinblick auf den Städtebau, die Architektur, die Gestaltung und das Zusammenspiel mit dem Druckereigebäude zu prüfen und zu beurteilen.



Abb. 12 Ausschnitt Quartierplan Bäret-Nord (Quelle: KEEAS Raumkonzepte)

7.3 Bebauung

7.3.1 Bauliches Konzept

Das bauliche Konzept im Quartierplan „Bäret“ basiert auf den städtebaulichen Ausführungen zu den Richtprojekten von SSA Architekten AG BSA SIA (vormals Steinmann & Schmid Architekten AG. „Bäret“ soll langfristig massgeblich zur Aufwertung des Bahnhofgebiets Visp beitragen.

Der nördliche Bereich weist gewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen in Kombination mit Wohnen in einem städtischen Kontext auf.

Im südlichen Bereich gruppieren sich drei Gebäudevolumen um einen gemeinsamen Aussenraum. Die Setzung der Gebäude respektiert den ISOS Perimeter und schafft den nötigen Raum für die historischen Bauten und den markanten Baumbestand.

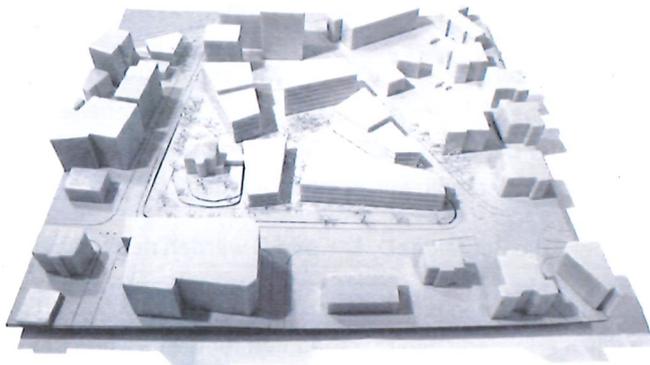
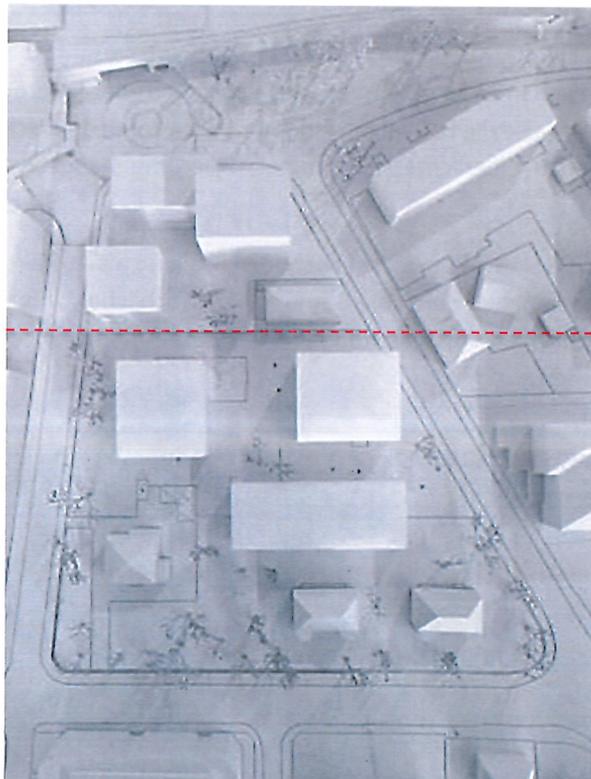


Abb. 13 Modellfoto Bäret, Variante 1, 2018



Bäret Nord, homologiert April 2018

Bäret Süd

Abb. 14 Modellfoto Bäret, Variante 2, 2020

7.3.2 Gebäudehöhen

Die Baufelder A und C lassen Gebäudehöhen bis 23 m zu. Darin können maximal 7 Vollgeschosse erstellt werden. Das Baufeld B ist mit einem Maximum von 30 m Gebäudehöhe die höchste Baute. 2014 wurde von Feddersen & Klostermann für die Gemeinde Visp eine Hochhausstudie erarbeitet. Zu diesem Zeitpunkt war im Gebiet „Bäret“ noch kein Hochpunkt vorgesehen. Der Prüfbericht dieser Studie sieht für den Kopfbereich „Bäret“ allerdings eine ungefähre Gebäudehöhe von 28 m vor, mit dem Hinweis diese Gebäudehöhe im weiteren Verfahren erneut zu prüfen. Im Rahmen der weiteren Vertiefung und Ausarbeitung des Kopfbaus ist dies erfolgt. Für das Gebäude im Baufeld B wird in Folge eine maximale Gebäudehöhe von 30 m festgesetzt. Dies aufgrund der minimalen Verschattung im Quartier.

Die Baufelder im Süden nehmen in ihrer Höhe zum ISOS Perimeter hin ab. Das Baufeld E lässt eine Höhe von 26 Metern zu, das Baufeld D, 20 Meter und das Baufeld F lediglich 14 Meter.

Die Mindesthöhen ergeben sich durch die minimale Anzahl Geschosse. Sie beträgt im Kopfbereich zwei bis drei Geschosse Unterschied zum Maximum, im südlichen Bereich maximal ein Geschoss Unterschied und sichert dadurch den städtebaulichen Grundgedanken aus den Richtprojekten für die Gesamtüberbauung und die Aussenwirkung.

Insgesamt wird mit den Baufeldern B und E die bisherig zulässige Gebäudehöhe überschritten. Insbesondere der Hochpunkt im Baufeld B geht klar über die heutigen Vorgaben der Bauordnung hinaus.

Die Erdgeschosse der Baufelder A und B sind ebenerdig zu erstellen und sollen eine Geschosshöhe von mindestens 3.5 m (Oberkante bis Oberkante) aufweisen. In den anderen Baufeldern ist die Ausgestaltung der Erdgeschosse optimal auf die künftige Nutzung zu adaptieren. Daher besteht die Möglichkeit ein Hochparterre zu prüfen. Die Anhebung des Erdgeschosses muss mit der Freiraumgestaltung abgestimmt werden, um eine möglichst harmonische Einbettung in den umfliessenden parkähnlichen Grünraum zu ermöglichen. Neben einer Verbesserung der Hochwassersicherheit kann dadurch vor allem auch die Aufenthaltsqualität für Wohnnutzungen entlang der Strassen im Erdgeschoss verbessert werden.

7.3.3 Bauliche Dichte

Das zur Homologation eingereichte Projekt hat vorgehesehen, dass der Quartierplan „Bäret“ bewusst eine städtebauliche Verdichtung an der zentralen und hervorragend erschlossenen Lage ermöglicht.

Die bauliche Dichte für den gesamten Quartierplanperimeter liegt bei einer AZ von circa 1.6. Die Dichte konzentriert sich auf den nördlichen Bereich mit dem Hochpunkt auf dem Baufeld B. Gegen Süden nimmt die Dichte stark ab, so weist der südliche Bereich (Parzelle PK Lonza) eine AZ von lediglich 1.25 auf. Die städtebauliche Dichte ergibt sich aus den Vorgaben der inneren Verdichtung, respektiert aber auch in hohem Masse die Bedürfnisse des ISOS.

7.4 Freiraum und Kinderspielplätze

Für den Freiraum im Perimeter – bzw. auf jeder Parzelle – ist durch eine Fachperson bspw. einen Landschaftsarchitekten ein detaillierter, hochwertiger Umgebungsplan zu erarbeiten. Der Umgebungsplan ist eine verbindliche Voraussetzung für die Aussenraumgestaltung des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens und ist mindestens über die gesamte Parzelle zu erstellen und jeweils mit der Gestaltung und

Bepflanzung der benachbarten Parzellen abzustimmen. Hierdurch soll ein möglichst grosszügiger Freiraum geschaffen werden. Der Umgebungsplan soll entsprechend hochwertige Qualitäten im direkten Aussenraum des Bauvorhabens generieren und detailliertere Angaben zu Gestaltung, Möblierung (Sitz- und Spielgelegenheiten, Veloabstellplätze etc.), Bepflanzung und Belägen machen. Er präzisiert zudem die Wegführungen der öffentlichen Fusswege und gibt Aufschluss über die Schnittstellen an den Parzellengrenzen. Der fließende Übergang zwischen den Aussenräumen und über die Parzellengrenzen hinaus ist besonders wichtig. Der Park im südlichen Bereich dient der öffentlichen Nutzung. Er bietet daher nicht nur Aufenthaltsorte für die Bewohner und Beschäftigten im Perimeter sondern ist für die öffentliche Bevölkerung zugänglich und wertet den gesamten Grossraum südlich der Gleise auf.

Im Perimeter sind quartiertypische Umgebungsmauern enthalten. In Abstimmung mit der Erdgeschossnutzung und der Freiraumgestaltung sollen diese entlang der Balfrin- und Kantonsstrasse nach Möglichkeiten erhalten oder vervollständigt werden. Es ist darauf zu achten, dass hierdurch die öffentliche Zugänglichkeit nicht behindert wird.

Gemäss Art. 37 Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Visp sind bei 4 und mehr Wohneinheiten gut besonnte Kinderspielplätze oder Grünflächen auf privatem Grundstück anzulegen. Ihre Grundfläche soll im Minimum 20% der gesamten Bruttogeschossflächen betragen. Können die geforderten Dimensionen an Kinderspielplätzen bzw. Grünflächen nicht erstellt werden, muss sich der Grundeigentümer im gleichen Umfang an einer gemeinschaftlichen Anlage in der Nähe beteiligen. Als Alternative kann der Grundeigentümer gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 14.10.08 einen Ersatzbeitrag in der Höhe von 10% des indexierten Katasterwertes pro überbautem Quadratmeter an die Gemeinde leisten. Die tatsächliche Fläche Kinderspielplatz wird im Baubewilligungsverfahren – nach projektspezifischer Prüfung und Beurteilung des Baugesuches durch die zuständigen Instanzen – aufgezeigt.

Zusätzlich hat der Gemeinderat am 12. Oktober 2021 entgegen des Vorprüfungsberichtes des Kantons folgenden Beschluss gefasst: «Keine exakte Ausweisung Anzahl PP und/ oder Kinderspielplätze, da diese Quantitäten und Qualitäten abhängig sind von def. Nutzungen, welche erst im BG Verfahren festgelegt werden können. Der dynamische Entwicklungsprozess von Visp soll gestärkt und nicht verhindert werden durch Überreglementierung auf der falschen Verfahrensebene.»

7.5 Gebäude- und Grenzabstände

Die minimal einzuhaltenden Abstände ergeben sich durch die im Quartierplan festgesetzten Baufeldgrenzen. Der Quartierplan ermöglicht es, von den kommunalen Grenz- und Gebäudeabständen abzuweichen. Die maximal möglichen Bebauungen sind im Situationsplan mit GIS referenzierten Koordinaten und entsprechender Bemassung festgelegt und in ebendiesem durch die Baufeldgrenzen bestimmt.

Die feuerpolizeilichen Abstände gemäss Brandschutzrichtlinie (VKF - Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen, 1.1.2015) müssen auch bei einer etappierten Umsetzung eingehalten werden. Im Falle eines Neubaus in Nachbarschaft zu einer Bestandsbaute, insbesondere wenn diese den Grenzabstand gemäss Brandschutzlinie unterschreitet, ist der Neubau soweit zurück zu rücken, dass der Gebäudeabstand gemäss der Materialisierung der Bauten den Brandschutzlinien entspricht.

Fensterlose Brandschutzmauern sind aufgrund der Anordnung der Baufelder nicht notwendig und aus gestalterischen Gründen auch nicht gestattet.

Die vorhandene Baulinie entlang der Terbinerstrasse wird durch die Baufelder eingehalten. Der Mindeststrassenabstand von 2 m wird durch das Baufeld A leicht unterschritten. Verglichen mit der Bestandsbaute wurde das Baufeld jedoch leicht von der Strasse zurückgesetzt.

7.6 Etappierung

Die Überbauung „Bäret“ kann in Etappen und über einen längeren Entwicklungszeitraum erfolgen. Dies ermöglicht es den Grundeigentümern auf die Nachfrage am Markt zu reagieren und ihre Projekte unabhängig voneinander zu realisieren.

Für den städtebaulichen und architektonischen Auftritt im Südbereich des Bahnhof Visp sind die beiden Kopfbauten (Baufelder A und B) in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Die nachfolgende Abbildung zeigt exemplarisch eine Variante einer etappierten Realisierung von Bauten im Teilbereich Nord auf. In diesem Beispiel wird die Baute im Baufeld B zuerst erstellt während die restlichen Bauten bestehen bleiben. Der Abstand zu den benachbarten Bestandsbauten kann sich je nach Materialisierung von Bestands- und Neubauten (gemäss den Brandschutzabständen) noch vergrössern.

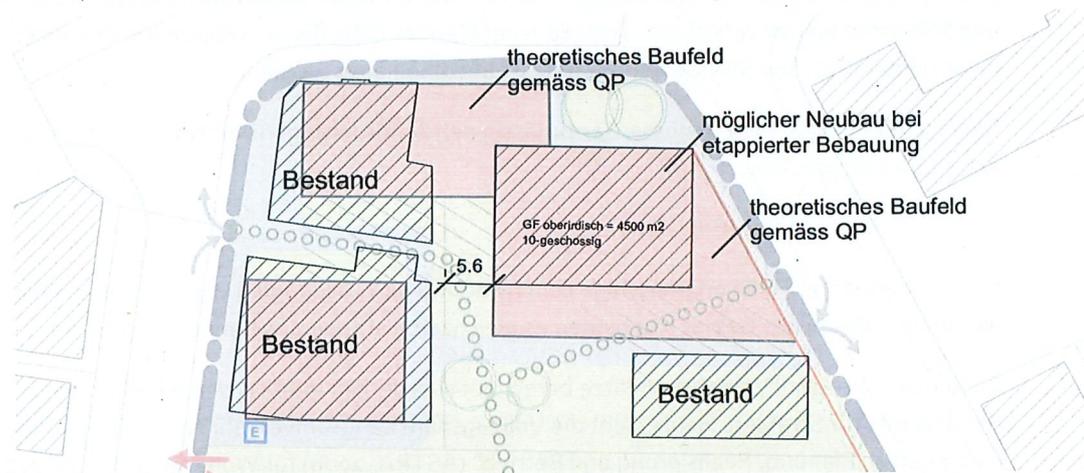


Abb. 15 Exemplarische Etappierung Bereich Nord (Quelle: KEEAS Raumkonzepte)

Vor Eingabe des ersten Baugesuchs sind die notwendigen privatrechtlichen Dienstbarkeiten wie Bodengeschäfte, Nutzungs- und Erstellungsrechte für gemeinsame Tiefgarageneinfahrten etc. in den rechtlichen Unterlagen einzutragen. Damit wird sichergestellt, dass der Quartierplan auch in seiner angestrebten städtebaulichen Qualitäten umgesetzt werden kann.

7.7 Erschliessung und Parkierung

7.7.1 Erschliessung

Das Gebiet „Bäret“ ist bereits heute überbaut und entsprechend erschlossen. Ab der Balfrinstrasse ist eine Zufahrt für die Tiefgarage gemäss der im Plan ungefähr gekennzeichneten Lage zulässig. Diese erschliesst die Tiefgaragen der einzelnen Teilgebiete. Eine frühzeitige Absprache unter den Grundeigentümern für die Erstellung der gemeinsamen Einfahrt sowie die Etappierungen der unterirdischen Teilbereiche ist notwendig. 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, welche bei der Gesamtrealisation des Quartierplans aufgehoben werden muss.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass der Mehrverkehr durch das übergeordnete Verkehrsnetz aufgenommen werden kann und der Anschluss der Zufahrt dem Art. 214 des Strassengesetzes und den VSS Normen 640 050 und 640 090b bzw. 640 273a entspricht. Zudem muss der Nachweis zum Freihalten der notwendigen Sichtflächen in den Anschlussbereichen gemäss Norm 640 273a erbracht werden. Der entsprechende Platzbedarf für das Einbiegen im Bereich der Zu- und Wegfahrt ist gemäss den VSS Normen 640 052, 640 198a usw. und die Planung der Parkierungsanlage gemäss VSS Norm 640 291a und 640 292a im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Soweit möglich sind bei den befestigten Flächen im Perimeter wasserdurchlässige Beläge vorzuziehen und Meteorwasser zu versickern. Trotzdem anfallendes Oberflächenwasser von Zufahrten und Plätzen muss gemäss Art. 189 Strassengesetz gefasst und abgeleitet werden.

Die Erschliessungsstrassen müssen lärmässig den Anforderungen von Art. 11 und Art. 25 USG sowie Art. 7 LSV entsprechen.

7.7.2 Fuss- und Veloverkehr

Im Quartierplan soll eine engmaschige Durchwegung für Fussgänger bestehen. Diese Fussgängerverbindungen öffnen das Gebiet und binden es gleichzeitig stärker ans Bahnhofsgebiet an.

Die minimale Anzahl Veloabstellplätze berechnet sich derzeit gemäss der aktuellen Vollzugshilfe des Bundesamts für Strassen. Heute sieht die Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 7 „Veloparkierung – Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb“ (ASTRA, 2008) für Wohnnutzung 1 Veloabstellplatz pro Zimmer und für gewerbliche Nutzung 2,5 Abstellplätze pro Arbeitsplatz vor. Ist bis zur Eingabe der Baubewilligung eine aktueller Vollzugshilfe des ASTRA vorhanden, sind die Berechnungen den neuen Dokumenten zu entnehmen. Die definitive Anzahl Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und mit der Gemeinde abzusprechen. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit überdacht nahe den Gebäudeeingängen anzuordnen und in die Aussenraumgestaltung einzubinden oder gut zugänglich in die Tiefgarage zu integrieren.

7.7.3 Autoabstellplätze

Die Anzahl Autoabstellplätze berechnet sich gemäss der Vorgabe im Bau- und Zonenreglement Gemeinde Visp. Mit Ausnahme der Besucher- und Kunden- resp. Kurzzeitparkplätze sind diese unterirdisch anzuordnen. Falls aufgrund der fehlenden Platzverhältnisse nicht die geforderte Anzahl Parkplätze erstellt werden kann, besteht die Möglichkeit der Leistung eines Ersatzbeitrages für die nicht erstellten, jedoch erforderlichen Abstellplätze. Die Gemeinde Visp vollzieht bereits im Zentrumsbereich

(Burgschafts-, Dorf- und Kernzone) die Praxis einer finanziell gebundenen Abgeltung bei der Unterschreitung der gemeindlich vorgegebenen Mindestzahl an Autoabstellplätzen.

Eine Abschätzung der Parkplätze basierend auf dem Baureglement der Gemeinde Visp hat zwischen 350 und 400 Parkplätze für die Nutzung der Baufelder A bis H ergeben. Die Abschätzung zeigt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig ist. Die tatsächliche Anzahl Autoabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren – nach projektspezifischer Prüfung und Beurteilung des Baugesuches durch die zuständigen Instanzen – aufgezeigt.

Zusätzlich hat der Gemeinderat am 12. Oktober 2021 entgegen des Vorprüfungsberichtes des Kantons folgenden Beschluss gefasst: «Keine exakte Ausweisung Anzahl PP und/ oder Kinderspielflächen, da diese Quantitäten und Qualitäten abhängig sind von def. Nutzungen, welche erst im BG Verfahren festgelegt werden können. Der dynamische Entwicklungsprozess von Visp soll gestärkt und nicht verhindert werden durch Überreglementierung auf der falschen Verfahrensebene.»

Die oberirdischen Parkplätze sind in den im Plan ausgewiesenen Flächen anzuordnen. Ihre Anzahl ist auf zwei Besucherparkplätze und zwei Kurzzeitparkplätze pro Baute beschränkt und müssen im Baubewilligungsverfahren geprüft und bewilligt werden. Die oberirdischen Parkplätze können durch den Grundeigentümer nicht verkauft oder vermietet werden, sondern stehen der Nutzung der zugehörigen Baute an. Für diese Parkplätze werden daher entsprechende Einträge im Grundbuch benötigt.

Die zulässige Einfahrt für die Tiefgarage sowie die Rechtsabbieger für sämtliche Parkierungsflächen sind im Situationsplan entsprechend gekennzeichnet. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt ab der Balfrinstrasse. Die Einfahrt kann ggf. in einer ersten Etappierung einspurig mit Lichtsignal betrieben werden und erst später auf zwei Spuren erweitert werden. Das Einhalten der nötigen Gesetzgebungen (vgl. Kap. 7.7) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Ein frühzeitiger Austausch zwischen den Grundeigentümern soll für die gemeinsame Realisierung der Einfahrt resp. der Einstellhallen angestrebt werden. Es ist sicherzustellen, dass auch bei etappierter Erstellung im Endzustand der Bebauung alle Grundstücke an die gemeinschaftliche Einfahrt angehängt werden können.

Die Auswirkungen der Quartierplanung auf das Verkehrssystem in Visp werden aktuell über das Verkehrsplanungsbüro Citec unter Berücksichtigung der Eröffnung der Autobahn A9 und der inneren Verdichtung für den Zeithorizont 2025-2050 zusammen mit dem Kanton analysiert und geplant.

7.7.4 Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof Visp liegt nordwestlich des Quartierplanperimeters in unmittelbarer Nähe. Er bietet stündlich direkte Verbindungen nach Bern – Zürich – Romanshorn und halbstündlich direkte Verbindungen nach Lausanne – Genf. Dadurch ist das Gebiet „Bäret“ sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr national erschlossen. Der Busbahnhof Bahnhof Süd befindet sich ebenfalls in direkter Nähe zum Perimeter.

7.7.5 Notdienste und Anlieferung

Die Anfahrt für Notdienste sowie Instandhaltung und Anlieferung ist über das bestehende Strassennetz gewährleistet. Im Plan sind zwischen den Neubauten mehrere Flächen für die Anlieferung resp. Kurzzeitparkierung vorgesehen. Ihre Zu- und Wegfahrt ab der Terbinerstrasse resp. ab der Balfrinstrasse ist nur für Rechtsabbieger möglich. Der Zugang zu den einzelnen Bauten ist im Baubewilligungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

7.8 Umwelt

7.8.1 Altlasten und Bodenschutz

Der Perimeter ist im Altlastenkataster des Kantons betreffend Quecksilberbelastung vermerkt. Die Parzelle Nr. 2604 wurde auf Quecksilber untersucht. Die Resultate haben in der Schicht 0-20 cm Quecksilberkonzentrationen von <0.1 bis 210 mg Hg/kg und in der Schicht 20-40 cm von <0.1 bis 250 mg Hg/kg festgestellt. Die Parzelle Nr. 2604 gilt damit als sanierungsbedürftig. Gemäss den Resultaten der DU Visp Süd befindet sich die Belastungstiefe bei 2.1 m.

Die Parzellen Nrn. 514, 522 und 2605 wurden nicht untersucht. Da die bisherigen Quecksilberuntersuchungen in Visp eine sehr hohe Heterogenität in der Fläche zeigen, kann eine Quecksilberbelastung für diese Parzellen nicht völlig ausgeschlossen werden. Der Bauherr resp. Grundeigentümer hat entsprechende Voruntersuchungen gemäss AltIV durchzuführen. Bauvorhaben sind möglich, sofern Boden und Untergrund mit Zustimmung der Dienststelle für Umwelt vorgängig untersucht werden und das Aushubmaterial entsprechend dem Belastungsgrad korrekt entsorgt wird.

Bodenaushub mit einer Belastung von mehr als 0.5 mg/kg Quecksilber ist gemäss der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) nicht zu verwerten. Die Bauvorhaben und Aushubarbeiten bedürfen der vorgängigen Bewilligung der Dienststelle für Umweltschutz. Bei Neubauten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der fachgerechte Umgang mit den belasteten Böden nachzuweisen und zu garantieren, dass das Projekt eine eventuelle spätere Sanierung des belasteten Standorts nicht erschwert. Ein belasteter Standort darf gemäss Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV) durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn er nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Vorhaben auch nicht wird oder gleichzeitig saniert wird

7.8.2 Lärm

In Anwendung von Art. 43 f LSV wird dem gesamten Perimeter die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet (Bestand gem. BZR).

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). Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen für lärmempfindliche Gebäude ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage und die Einfahrt in dieselbe sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens so auszugestalten, dass sie lärmspezifisch den umweltrechtlichen Anforderungen als neue ortsfeste Anlagen gemäss Art. 11 und 25 USG sowie 7 LSV genügen.

7.8.3 Schall

Im Falle von Stockwerkeigentum sind für den Schallschutz bei Gebäuden die erhöhten Anforderungen der Norm SIA 181 anzuwenden.

7.8.4 Störfall

Gem. Schlussbericht der kant. Dienststelle für Arbeitnehmerschutz und Arbeitsverhältnisse ist eine Koordination wegen einer Vergiftung, Feuer- und Explosionsgefahr durch Freisetzung eines Stoffes der Lonza nicht erforderlich.

Betreffend die Gefahrguttransporte der SBB wird auf das Screening von EBP vom 20. Juli 2017 verwiesen (Gutachten zur Störfallvorsorge im Zusammenhang mit den Quartierplanungen in Visp). Die im Bericht beschriebenen Massnahmen müssen umgesetzt werden.

7.8.5 Ver- und Entsorgung

Soweit möglich sollen gemeinschaftliche private Entsorgungsstellen für mehrere Bauten auf dem Areal errichtet werden. Im Baubewilligungsverfahren müssen die jeweiligen Standorte und die Grösse der Anlagen nachgewiesen werden.

Das Meteorwasser ist möglichst innerhalb des Perimeters zu versickern. Für Mengen, die nicht zur Versickerung gebracht werden können, sind in die Umgebungsgestaltung integrierte Retentionsmassnahmen zu realisieren. Oberflächenwasser muss gemäss Art. 189 Strassengesetz gefasst und abgeleitet werden. Rückhaltung und Ableitung müssen auf die Angaben im generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde sowie mit den Resultaten der Altlastenuntersuchungen abgestimmt sein. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Rückhaltung und Ableitung nachzuweisen.

8 Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder (ISOS)

8.1 Interessensermittlung ISOS

Das ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) Kanton Wallis stammt aus dem Jahr 1996.

a) Teilbereich „Bäret Nord“ (Bestand)

Im Norden des Quartierplans an der Terbinerstrasse befindet sich das Druckereigebäude von 1930. Es handelt sich dabei um einen sachlichen Fabrikbau, dem im ISOS eine besondere Bedeutung zugesprochen wird. Gemäss Inventareintrag soll die Substanz integral erhalten werden.

b) Teilbereich „Bäret Süd“ (Neu)

Im südlichen Bereich entlang der Kantonsstrasse befinden sich die Direktorenvilla aus dem Jahr 1917 und die beiden Vizedirektorenvillen resp. Doppelvillen von 1926/27. Gemeinsam sind sie im ISOS (Perimeter B 4.1) als Villengruppe mit besonderer Bedeutung und gewissen räumlichen und architektonisch historischen Qualitäten aufgeführt. Gemäss ISOS sollen sämtliche Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden.

Die drei dokumentierten Villen, welche sich im Süden des Quartierplanes befinden, haben sich im Laufe der Zeit stark verändert. Die Direktorenvilla weist heute einen grösseren Sanierungsbedarf auf.

Die beiden Vizedirektorenvillen östlich davon sind ebenfalls sanierungsbedürftig.

Der Park, welcher das Ortsbild massgebend prägt, definiert die teils gepflegte, teils verwilderte Umgebung der Villen. Diese - die Bauten umfliessenden Grünräume - vermitteln auch heute noch einen vorstädtischen Charakter und prägen das Heimatstilensemble. Die Doppelvillen treten durch die grosszügige Grünanlage als Element im Park stark in den Hintergrund.

Mit dem NEAT Halt (Vollknotenbahnhof Visp) erlangten die Gebiete in fussläufiger Distanz zum Bahnhof in den letzten Jahren eine immense Bedeutung für Visp. Die Nachfrage für Wohn- und Arbeitsraum an zentraler Lage stieg enorm. Um diesen erhöhten Anforderungen gerecht werden zu können, wurde der städtebauliche Masterplan initiiert.

Mit der Masterplanung erarbeitet sich Visp ein Instrument, welches Grundlage für die Weiterentwicklung von Bau- und Zonenordnung ist und die langfristige Entwicklung der Gemeinde im Blick hat. Die Masterplanung setzt qualitative Leitplanken für Einzelplanungen und Gebietsplanungen aus Perspektive der Gesamtentwicklung und ermöglicht es, der Gemeinde gegenüber Privaten mit klaren Vorgaben aufzutreten und hieraus abgeleitet ihre qualitative Anforderungen an das Einzelprojekt begründet zu formulieren.

Das kantonale Raumentwicklungskonzept fordert den haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine qualitätsvolle Verdichtung an geeigneter Lage (siehe Kap. 5.1). Kein anderes Gebiet in Visp liegt derart zentral am Bahnhof und weist eine vergleichbare Unternutzung auf wie das Quartier „Bäret“.

8.2 Bewertung der Interessen Masterplan Visp <> ISOS

Aufgrund der vorgenannten Punkte und des vorhandenen Wissens über das vorliegende Bundesinventar ISOS wurde im Entwicklungsprozess des Quartierplanes „Bäret“, mit welchem die städtebaulichen Aufgaben der Gemeinde gelöst werden sollen, die kantonale Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie frühzeitig miteinbezogen. In mehreren Besprechungen wurden die Richtprojekte unter der Aufsicht des Fachbeirates ausgearbeitet und aufeinander abgestimmt.

Nachdem am 11. April 2018 bereits ein Quartierplan mit Auflagen vom Kanton homologiert worden ist, wurde der Teilbereich Süd in der Folge von der Gemeinde überarbeitet und gem. den festgelegten Auflagen neu definiert.

a) Teilbereich „Bäret Nord“ (Bestand)

Der Umgang mit dem ehemaligen Druckereigebäude muss im Lauf der weiteren Planung differenzierter betrachtet werden. Erst die detaillierteren Ausarbeitungen zur genauen Lage und Abgrenzung des Kopfbaus und der Ausformulierung der Freiräume können Klarheit für die Bestandsbaute schaffen.

Trägt der Erhalt des Gebäudes zu einem städtebaulichen und ökonomischen Mehrwert des Gebiets bei und kann es sinnvoll genutzt werden, ist dies anzustreben.

b) Teilbereich „Bäret Süd“ (Neu)

Aktueller Bestand :

Alle drei Villen sind aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an der Kantonsstrasse starken Umwelteinflüssen ausgesetzt. Der Zustand der drei Gebäude hat sich aufgrund dieser Dauerbelastung der baulichen Substanz in den letzten Jahren zunehmend verschlechtert. Die starke Verkehrsbelastung (Lärm, Abgase, etc.) beschränkt zudem eine wirtschaftliche Nutzung der Bestandsbauten im Rahmen des ursprünglichen Gebrauchs als idyllische Wohnhäuser im Park.

Eine energetische Sanierung bringt zusätzliche Schwierigkeiten mit sich. Die Innenisolation verringert die Grösse der bereits kleinen Zimmer der Doppelvillen stark, was die Nutzungsmöglichkeit deutlich einschränkt. Durch eine Aussenisolation würde die Fassade und damit der Charakter der beiden Bauten stark verändert werden.

Vertiefte Prüfung im Richtprojekt:

Im südlichen Bereich „Bäret“ besteht heute ein grosszügiger Park mit drei historischen Einzelhäusern. Die qualitätsvolle Parkstimmung soll auch im neuen Projekt erhalten bleiben.

Die Direktorenvilla und die Doppelvillen sollen erhalten und zusammen mit der gewachsenen Umgebung geschützt werden.

Durch das vorliegende Richtprojekt, welches drei neue Gebäude in einen Freiraum als Ergänzung zu den bestehenden Bauten gruppiert, entstehen von aussen vielfältige räumliche Beziehungen. Zudem werden attraktive Freiräume zwischen Alt und Neu generiert. Einerseits wird dies der bereits vorhandene halböffentliche Park sein, andererseits der neu innenliegende, grosszügige privatere Aussenraum. Die grosszügigen Freiräume sorgen dafür, dass der heute durch die Vorgärten interpretierte grüne Charakter entlang der Kantonsstrasse aufgenommen und städtischer interpretiert wird.

Daraus folgt:

- a) Das ehemalige Druckereigebäude wird nicht unter Schutz gestellt.
- b) Die Doppelvillen werden unter Schutz gestellt – Verfahren läuft
- c) Die Direktorenvilla und der dazu gehörende Park samt Umschwung und Bepflanzung werden unter Schutz gestellt – Verfahren läuft

9 Abweichungen vom aktuellen Bau- und Zonenreglement

9.1 Abweichungen bei Höhen und Abständen

Die Umzonung der Grundstücke Nr. 514, 522, 2604 und 2605 von der Zentrumszone in die Spezialzone „Bäret“ wird im Rahmen einer späteren Zonenplankorrektur zusammen mit anderen Anpassungen erfolgen.

Die zulässige Nutzung der Spezialzone „Bäret“ basiert auf der bisherigen Zonierung. Durch die städtebaulichen Festsetzungen in Plan und Bestimmungen ergeben sich in den Gebäudehöhen und den Gebäude- resp. Grenzabständen allerdings Abweichungen zum aktuellen Bau- und Zonenreglement Visp.

Bisherige maximale Höhen in der **Kernzone (K)** gemäss Bau- und Zonenreglement Gemeinde Visp (März 2008):

Seitenhöhe: **19.0 m**

Gebäudehöhe: **22.5 m**

Gebäudehöhe neu:

Mit dem Quartierplan wird – aufgrund des Verzichts auf Attikageschosse zu Gunsten von kompakten Vollgeschossen – nicht mehr zwischen Seitenhöhe und Gebäudehöhe unterschieden. Daher dürfen die Fassaden der Gebäudehöhe entsprechen.

Die Abweichung der max. Gebäudehöhe gestaltet sich folgendermassen:

Baufeld	Neue max. Gebäudehöhe (QP)	Abweichung zur bisherigen max. Höhen (BZR)
A	Gebäudehöhe: 23.0 m	+ 0.5 m
	= Seitenhöhe: 23.0 m	+ 4.0 m
B	Gebäudehöhe: 30.0 m	+ 7.5 m
	= Seitenhöhe: 30.0 m	+ 11.0 m
C	Gebäudehöhe: 23.0 m	+ 0.5 m
	= Seitenhöhe: 23.0 m	+ 4.0 m
D	Gebäudehöhe: 20.0 m	- 2.5 m
	= Seitenhöhe: 20.0 m	+ 1.0 m
E	Gebäudehöhe: 26.0 m	+ 3.5 m
	= Seitenhöhe: 26.0 m	+ 7.0 m
F	Gebäudehöhe: 14.0 m	- 8.5 m
	= Seitenhöhe: 14.0 m	- 5.0 m

Die Seitenhöhen werden im Vergleich zum Bau- und Zonenreglement in den Baufeldern A, B, C, D und E überschritten.

Gebäude- und Grenzabstände

Die Gebäude- und Grenzabstände gem. dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Visp werden bei den Abständen zwischen den Baufeldern unterschritten.

Betreffend die Definition der Grenz- und Gebäudeabstände wird insbesondere auf Art. 3 und Art. 8 des kBauG vom 15. Dezember 2016 verwiesen.

Abstände	Gesetzlicher Gebäudeabstand (BZR)	Abstand im QP
A zu C	$2 * 23\text{m} * \frac{1}{3}$ = 15.3 m	10 m
B zu C	$(30\text{m} * \frac{1}{3}) + (23\text{m} * \frac{1}{3})$ = 17.7 m	10 m
C zu D	$(23\text{m} * \frac{1}{3}) + (20\text{m} * \frac{1}{3})$ = 14.3 m	11.50 m
D zu E	$(20\text{m} * \frac{1}{3}) + (26\text{m} * \frac{1}{3})$ = 15.3 m	18.50 m
E zu F	$(26\text{m} * \frac{1}{3}) + (14\text{m} * \frac{1}{3})$ = 13.3 m	9.0 m

Die Brandschutzabstände gemäss Brandschutzrichtlinie der VKF Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (1.1.2015) werden in jedem Fall eingehalten. Werden die Baufelder A und B nicht aneinander gebaut, sind gemäss der Materialisierung die entsprechenden Abstände der Brandschutzrichtlinie anzuhalten.

Der Mindeststrassenabstand von 2 m wird auf der Parzelle Nr. 514 durch das Baufeld A an der nord-westlichen Ecke um maximal 64 cm und an der nördlichen Baufeldgrenze um wenige Zentimeter unterschritten.

Die maximal möglichen Bebauungen sind im Situationsplan mit GIS referenzierten Koordinaten und entsprechender Bemassung festgelegt und in ebendiesem durch die Baufeldgrenzen bestimmt.

9.2 Begründung für die Abweichungen

Mit den Abweichungen der Gebäudehöhen kann einerseits den Anforderungen einer dichteren und effizienteren Nutzung des Bodens an gut erschlossener Lage nachgekommen werden. Andererseits kann auf diese Weise eine hochwertige städtebauliche Qualität erreicht werden, die mit dem Hochpunkt am Kreisel, der Höhenangleichung zum Bahnhof und der gezielten Höhenstaffelungen im Uhrzeigersinn bis zur Direktorenvilla Akzente setzt und sich mit dem Umfeld auseinandersetzt.

Die Unterschreitung der gemäss kommunalem Gesetz geforderten Grenz- und Gebäudeabstände kommen in diesem Ausmass nur zum Tragen, wenn die Gebäudehöhen voll ausgeschöpft werden.

Der nördliche Bereich des Quartierplans stellt sicher, dass die gewünschte Dichte auf dem Areal erreicht werden kann. Die städtebaulichen Ausführungen zeigen, dass auf diese Weise ein repräsentativer Auftritt im Norden zum Bahnhof Visp erreicht werden kann.

Das Baufeld A orientiert sich am Bestandsgebäude und ist von der bestehenden Fassade leicht zurück versetzt. Der Mindeststrassenabstand wird durch die Nordfassade geringfügig unterschritten. Die Unterschreitung ermöglicht es, den Kopfbau besonders nahe und städtebaulich prägnant am Kreisel zu situieren und damit auch die grossräumige Verkehrsfläche besser zu fassen. Das Raumgefüge in diesem Bereich entspricht der heutigen Situation.

9.3 Änderung im Zonenplan

Alle Quartierpläne der Gemeinde werden in der durch das kRPG und kBauG festgelegten Gesamtrevision des kommunalen ZNP und der Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements 2025 / 2026 formell in die übergeordneten Dokumente aufgenommen und vollständig in ebendiese integriert.

Um eine koordinierte Grundordnung der Zonennutzungsordnung über das gesamte Gemeindegebiet schon heute garantieren zu können, sind spezifische raumplanerische Berichte bei der Homologation mitgeliefert worden (Grundlage Masterplan Visp, vertiefte Berichte zu möglichen Bebauungen und übergeordnete Ziele in kommunaler und interkommunaler Richtplanung, «Urbane Transformation», etc.).

10 Grundbucheinträge und Unterschutzstellung

Vor Baubeginn sind nötige privatrechtliche Dienstbarkeiten wie die Nutzungs- und Erstellungsrechte für die gemeinsame Tiefgarageneinfahrt und gemeinsame Entsorgungsstellen, Einträge für die oberirdischen Parkplätze sowie Näher- und Anbaurechte gemäss den Abständen der Baufeldern entsprechend im Grundbuch einzutragen.

Die Direktorenvilla mit samt ihrem begrünten Umfeld sowie die beiden Doppelvillen sind vor Baubeginn des ersten Teilbereichs Süd verbindlich unter Schutz zu stellen (ISOS Perimeter 4.1). Das Verfahren der Unterschutzstellung ist initiiert worden. Das Architekturbüro Imboden & Partner Architekten, Visp befindet sich im Evaluationsprozess mit der Kant. Denkmalpflege.

11 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung vom 24. Februar 2021 hält zusammenfassend fest, dass der Quartierplan grundsätzlich den Bestimmungen des kantonalen Ausführungsgesetzes zum Raumplanungsgesetz (kRPG) und den Zielen des kantonalen Raumentwicklungskonzepts entspricht. Diverse Auflagen der kantonalen Dienststellen sind in die Planung aufgenommen worden.

Die dritte kantonale Vorprüfung vom 27. Juni 2022 hält fest, dass in den Bestimmungen § 11 (1), der dritte Satz zu streichen und wie folgt zu ersetzen ist: «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». § 25 (3): Im ersten Teilsatz ist "werden" durch "wurden" zu ersetzen.

Die Unterschutzstellung der Villen und der schützenswerten Umgebung läuft parallel zum Homologationsverfahren.

Die Quartierplanung „Bäret“ wird mit Bedingungen und Auflagen als Teilrevision Bau- und Zonenreglement, ergänzende Bestimmungen für Bebauungen nach Quartierplänen (Sondernutzungspläne), vom Kanton unterstützt.

Die Bemerkungen und Auflagen aus der kantonalen Vorprüfung sind in der vorliegenden Fassung gebührend berücksichtigt worden.

12 Mehrwertabgaben

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 12. Oktober 2021 beschlossen, keine Mehrwerte für das Gebiet zu erheben, da aus Rücksicht auf das ISOS Gebiet weniger gebaut wird als gem. ZNP theoretisch möglich.

13 Öffentliche Auflage und Urversammlungsentscheid (homol. OP,

11.04.2018)

Die erforderliche erste öffentliche Auflage (Art. 34 kRPG) wurde im Amtsblatt Nr. 12 vom 18. März 2016 ausgeschrieben.

Während der Auflage ist eine Einsprache, unterzeichnet von nachgenannten Einsprechern, fristgerecht eingereicht worden:

- Herr Bruno Werlen
- Frau Elsa Blatter
- Frau Marietta Di Lisi

Die Einsprache ist nach der Führung der entsprechenden Einigungsverhandlungen mit Beschluss des Gemeinderates vom 23. Mai 2016 abgelehnt worden.

Die Urversammlung von Visp hat den Sondernutzungsplan Quartierplan „Bäret“ am 24. Mai 2016 grossmehrheitlich angenommen.

Der Urversammlungsentscheid wurde im Amtsblatt Nr. 24 vom 10. Juni 2016 publiziert (Art. 36 KRPG).

Es ist keine Beschwerde eingereicht worden.

Öffentliche Auflage und Urversammlungsentscheid Teilanpassung «Bäret Süd» (NEU)

Die öffentliche Mitwirkung ist im Amtsblatt Nr. 16 vom 19. April 2019 publiziert worden (Art. 33 KRPG).

Die öffentliche Auflage des Quartierplanes erfolgte am 12 Juni 2020 im Amtsblatt Nr. 24 (Art. 34 KRPG).

Während der Auflage sind nachfolgende Einsprachen fristgerecht eingereicht worden.

- Pensionskasse der Lonza PKL, Basel

An der Einigungsverhandlung sind fragliche Punkte geklärt worden. Die Einsprache ist im Anschluss an die Einigungsverhandlung zurück gezogen worden.

Die Urversammlung von Visp hat den Sondernutzungsplan Teilanpassung „Quartierplan Bäret Süd“ am 22. September 2020 grossmehrheitlich angenommen (Art. 36 KRPG).

Der Urversammlungsentscheid wurde im Amtsblatt Nr. 40 vom 02. Oktober 2020 publiziert (Art. 36 KRPG).

Es ist keine Beschwerde eingereicht worden.

14 Gesuch um Homologation Teilanpassung «Bäret Süd» (NEU)

Homologationsantrag, Teilrevision Bau- und Zonenreglement, ergänzende Bestimmungen für Bebauungen nach Quartierplänen (Sondernutzungspläne), Teilanpassung „Bäret Süd“.

August 2022