WALLIS · SCHWEIZ
vispgemeinde

Quartierplan G-Areal – Bestimmungen

18. März 2016 / 27. April 2016 / 18. Dezember 2017 / 16. September 2022 / 29. November 2022

	Zweck
§1	Der Quartierplan G-Areal bezweckt: - die Entwicklung eines hochwertigen Arbeits- und Dienstleistungsgebiets in zentraler Lage - eine Teilumsetzung des Masterplans und insbesondere des Leitbilds Bahnhof Nord zur Aufwertung von Visp Nord - eine hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität am Eingangsbereich zum Gebiet Visp Nord - einen repräsentativen Auftritt für die Lonza AG als wichtige Arbeitgeberin im Wallis
	Geltungsbereich
§2	(1) Der Geltungsbereich ist im Situationsplan als Perimeter festgehalten. (2) Im Quartierplanperimeter gilt die Spezialzone G-Areal.
	Nutzung und Art der Bauten
§3	(1) Für die Nutzung und die Art der Bauten sind in allen Baufeldern Gewerbe, Handel, Labors, Forschung & Entwicklung, Biotechnologie, Lager, Büros und Schulungen erlaubt. Im Erdgeschoss sind Verkaufsflächen bis max. 2'000 m2 gestattet, diese sollen sich im südlichen Bereich konzentrieren. (2) Im Baufeld H ist die Anordnung einer oberirdischen Parkierungsanlage z.B. Parkdeck / Parkhaus zulässig. (3) Ergänzendes, insbesondere bewirtschaftetes Wohnen ist in den Baufeldern A und B bis zu einer maximalen Gesamtgeschossfläche von 4'200 m2 zulässig.
	Gebäudehöhen und Geschosse
§4	(1) Die minimale und maximale Gebäudehöhe pro Baufeld ist wie folgt festgesetzt:

Baufeld / Baufeldteil	min. Gebäudehöhe	max. Gebäudehöhe
A	22.5 m	30.0 m
B1	9.0 m	13.5 m
B2	20.0 m	30.0 m
C1	9.0 m	13.5 m
C2	20.0 m	30.0 m
C (ohne Höhenstaffelung)	18.0 m	25.0 m
B + C (zusammengebaut, ohne Höhenstaffelung)	18.0 m	20.0 m
D	17.0 m	20.0 m
E	17.0 m	20.0 m
F	17.0 m	20.0 m
G	9.0 m	20.0 m
H1	-	30.0 m
H2	-	30.0 m

GEMEINDE VISP

	(2) Beim Zusammenbauen von Baufeld B und C darf maximal 80% der Grundfläche inkl. Baufeldzusatz gemäss der Abgrenzung im Plan überstellt werden. Die übrigen Flächen sind als Erschliessungs-, Hof- und Freiflächen zu nutzen.
	Anzahl der Bauten
§5	(1) In den Baufeldern A bis F ist jeweils eine Baute zulässig. (2) In den Baufeldern G und H sind maximal zwei Bauten zulässig.
	Bebauung
§6	(1) Oberirdische Bauten sind vollständig (inkl. auskragende Gebäudeteile) innerhalb der im Plan festgesetzten Baufelder zu erstellen. (2) Davon ausgenommen sind die Villa inkl. Anbauten, die Rampe östlich des Baufelds H, Stützmauern, Elemente der Freiraumgestaltung, überdachte Veloabstellplätze und Tiefgarageneinfahrten.
§7	(1) Unterniveaubauten sind mit dem Umgebungsplan und dem entsprechend vorgesehenen Bodenaufbau abzustimmen. (2) Alle in Erscheinung tretenden Elemente von Unterniveaubauten sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. (3) Unterniveaubauten sind nicht bewohnbare Bauteile.
§8	(1) Die Gebäude der Baufelder A bis D müssen besonders gut gestaltet sein und sich in ihrer Fassadengestaltung und Volumetrie in die Umgebung besonders gut eingliedern. (2) Für die Baufelder A und B sind in enger Begleitung durch die Gemeinde und weiteren fachlichen Vertretern eine architektonisch-städtebauliche Lösung zu entwickeln. Das Ergebnis wird zwingend durch die Gemeinde mit fachlicher Unterstützung beraten und beurteilt. (3) Das Bauen auf die Gestaltungsbaulinien ist verpflichtend.
§9	(1) Bei Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. (2) Technisch bedingte Dachaufbauten mit einer maximalen Höhe von 1.5 m (Luftschächte, Treppenaufgänge, etc.) sind zulässig.
§10	(1) Die Villa ist zu erhalten, zu schützen und in ihrer baulichen und freiräumlichen Substanz aufzuwerten. Allfällige An- und Umbauten oder auch anderweitige Anpassungen sind mit der Denkmalpflege zu klären. (2) Die umgenutzte, werkinterne Nordstrasse und die durch Abbruch und Umbau bereits stark minimierten Überreste der ehemalige Werksiedlung werden aufgrund der nicht mehr erkennbaren städtebaulichen Strukturen und aufgrund der fehlenden baulichen Qualitäten aus dem Schutzperimeter entlassen.
	Abstände
§11	Die maximal möglichen Bebauungen sind durch die Baufeldgrenzen bestimmt.
§12	(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.
	Bepflanzung, Freiraum
§13	Einfriedungen sind im Umfeld der Baufelder A bis E nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die Werksgrenze in ihrer heutigen oder auch zukünftigen Lage.
§14	(1) Die Ausarbeitung eines Umgebungsplanes über den gesamten Quartierplanperimeter mit Angaben zur Bepflanzung, Oberflächengestaltung, Ausarbeitung von Begegnungsbereichen, etc. durch eine ausgewiesene Fachperson stellt eine verbindliche Voraussetzung für die Baubewilligung dar. Der Umgebungsplan sieht auch Lösungen für Zwischenstände einer etappierten Realisierung vor. (2) Bei der Gestaltung des Aussenraumes sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

	(3) Mit jeder Teilrealisierung des Quartierplans sind auch mindestens die umgebenden Freiräume zu erstellen oder die im Umgebungsplan bestimmten Etappen.
	Erschliessung, Parkierung
§15	(1) Die Zu- und Wegfahrten für das Gebiet sind nur an den im Plan schematisch bezeichneten Stellen zulässig. (2) Die Zufahrt für Schutz, Rettung, Instandhaltung und Anlieferung ist zusätzlich über die Flächen der Plätze möglich.
§16	Bis der Eingangsbereich Süd oder daran angrenzende Bauten erstellt sind, wird das Areal temporär weiter über die bestehende Rottenstrasse erschlossen. Danach ist die Zufahrt zwingend über den nördlichsten Kreisel der Kantonsstrasse zu organisieren.
§17	(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). (2) Die Autoabstellplätze werden nach Möglichkeit mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze unterirdisch oder oberirdisch im Parkdeck Baufeld H erstellt. (3) Die oberirdischen Autoabstellplätze sind um die Baufelder E bis H sowie nördlich und östlich des Baufelds C ausserhalb der zentralen Platzbereiche zulässig. Sie sind in die Aussenraumplanung mit Bepflanzung einzubinden. Im Umgebungsplan sind hierfür einheitliche Vorgaben zu entwickeln, welche eine hochwertige gestalterische Umsetzung sichert.
§18	(1) Die minimale Anzahl Veloabstellplätze berechnet sich gemäss der aktuellen Vollzugshilfe des Bundesamts für Strassen. (2) Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit gedeckt in Eingangsnähe oder in den Tiefgaragen, gut zugänglich anzuordnen.
	Ver- und Entsorgung
§19	(1) Lösungen für gemeinschaftliche Ver- und Entsorgungsstellen sind zu priorisieren. Lage und Dimensionierung sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und mit der Gemeinde abzustimmen. (2) Zur Versorgung des Areals ist in einem der Neubauten (vorzugsweise Baufeld E) eine neue Trafostation zu integrieren. Die Planung erfolgt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den Energiediensten Visp.
§20	Das Meteorwasser ist soweit möglich innerhalb des Perimeters zu versickern. Für die zusätzlichen Mengen muss im Baubewilligungsverfahren das Rückhalten und Ableiten nachgewiesen werden. Eine Übereinstimmung mit den Angaben im generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde sowie der Resultate der Altlastenuntersuchungen ist nötig.
§21	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. 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.
§22	Die Nutzung nachhaltiger Energieressourcen ist anzustreben. Ein Anschluss an das eigene Fernwärmenetz oder das der Gemeinde Visp ist abzuklären.
	Lärmschutz
§23	Über den gesamten Perimeter des Quartierplans gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Bei Neubauten sind die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten.

	Schlussbestimmung
§24	(1) Sofern dieser Quartierplan keine abweichenden Bestimmungen zum Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Visp (BZR) enthält, gelten die jeweiligen Bestimmungen des BZR. (2) Bei einer künftigen Änderung des Quartierplans G-Areal aufgrund von neuen Bedürfnissen und Erkenntnissen kommt das Verfahren gemäss Art. 12 des kantonalen Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) zur Anwendung, sofern eine maximale Gebäudehöhe von 30.0 m im gesamten G-Areal nicht überschritten wird. (3) Der zugehörige Planungsbericht „Quartierplan G-Areal" vom 18. Dezember 2017, sowie derjenige der Änderung vom 16. September 2022 gelten mit ihren Ausführungen als integrierter Bestandteil und Auslegungshilfe von Bestimmungen und Plan. Bei Widersprüchen gehen die Bestimmungen des Quartierplans G-Areal vor. (4) 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 die Näherbaurechte gemäss den Abständen der Baufelder in den rechtlichen Unterlagen eingetragen sein (Aufzählung nicht abschliessend). (5) Die Bereinigung der privatrechtlichen Dienstbarkeiten können für den Bereich Nord (Baufelder E, F, G, H) und den Bereich Süd (Baufelder A, B, C) unabhängig voneinander durchgeführt werden.

Von der Urversammlung Visp angenommen am: 29. November 2022

Der Präsident: Der Schreiber:

Vom Staatsrat genehmigt am: