

Quartierplan „Bahnhof Nord“ – Bestimmungen

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

Zweck														
§1	Der Quartierplan „Bahnhof Nord“ bezweckt: - Die Entwicklung der Bahnhof Nordseite als Impulsgeber für die Entwicklung des gesamten Gebietes nördlich des Bahndamms - Schaffen eines repräsentativen Auftritts am Bahnhofplatz Nord mit attraktivem Zugang in die angrenzenden Wohn- und Schulquartiere, zur Bahn, zur LONZA und zu den damit verbundenen Infrastrukturen - Schaffen einer städtebaulich, zeichenhaften Bebauung als stadträumliche Positionierung der Bahnhof Nordseite. - Realisieren einer hochwertigen architektonisch, städtebauliche Bebauungen und eines attraktiven, öffentlichen Freiraumes - Umsetzung des Masterplans Visp (2013, angepasst 2015) und der Ziele des Leitbilds Bahnhof Nord aus dem Jahre 2015. - die Sicherung des Zukunftsbilds des Agglomerationsprogrammes als „städtisches Zentrum“, welcher als „Top Entwicklungsstandort“ mit Fussgänger und Begegnungszone ausgewiesen wird. - die Erfüllung des interkommunalen Richtplans als städtisches Hauptzentrum.													
Geltungsbereich														
§2	(1) Der Geltungsbereich ist im Situationsplan als Perimeter festgehalten. (2) Im Quartierplanperimeter gilt die Spezialzone „Bahnhof Nord“.													
Nutzung und Art der Bauten														
§3	(1) Der Quartierplan „Bahnhof Nord“ ist primär für Schulungs-, Büro-, Dienstleistungs- sowie Publikumsnutzungen bestimmt. (2) Betriebszugehöriges Wohnen ist möglich.													
Anzahl der Baufelder und Bauten														
§4	Im Quartierplan «Bahnhof Nord» wird ein Baufeld mit drei verschiedenen Teilbaufeldern definiert.													
Gebäudehöhen und Geschosse														
§5	(1) Die minimale und maximale Gebäudehöhe pro Teilbaufeld ist wie folgt festgesetzt: <table><tr><th>Teilbaufelder</th><th>min. Gebäudehöhe</th><th>max. Gebäudehöhe</th></tr><tr><td>A0</td><td>---</td><td>14.0 m</td></tr><tr><td>A1</td><td>24.0 m</td><td>30.0 m</td></tr><tr><td>A2</td><td>30.0 m</td><td>41.0 m</td></tr></table>		Teilbaufelder	min. Gebäudehöhe	max. Gebäudehöhe	A0	---	14.0 m	A1	24.0 m	30.0 m	A2	30.0 m	41.0 m
Teilbaufelder	min. Gebäudehöhe	max. Gebäudehöhe												
A0	---	14.0 m												
A1	24.0 m	30.0 m												
A2	30.0 m	41.0 m												
	(2) Die effektive Anzahl Vollgeschosse ist in den Teilbaufeldern „A1“ bis „A3“ unter Berücksichtigung der minimalen und maximalen Gebäudehöhen frei wählbar. (3) Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.													
§6	Technisch bedingte Dachaufbauten (Liftschächte, Treppenaufgänge, etc.) sind in untergeordnetem Umfang, in beschränkter Höhe und mit guter Gestaltung - oder sofern sie zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden, - zulässig. Diese müssen auf die Fassadengestaltung abgestimmt, eingehaut werden.													

Bebauung	
§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) 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 zulässig (Oberflächengestaltung gem. Situationsplan, z.B. Begrünung).
§8	Das Bauen auf die Gestaltungsbaulinien im Süden Richtung Gleisanlage ist verpflichtend.
§9	(1) Für sämtliche Bauten ist eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufzuzeigen. (2) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind besonders hohe Qualitäten bei den Gebäudetypologien, bei der Fassadengestaltung sowie bei der Materialisierung und Farbgestaltung nachzuweisen. (3) Für die Beurteilung der Qualitäten kann die zuständige Behörde ein fachliches Gremium (z.B. Fachbeirat) beiziehen.
§10	Die Erschliessung der Gebäude hat über die im Situationsplan gekennzeichnete Gebäudeseiten zu erfolgen.
§11	Fensterlose Fassaden und fensterlose Brandschutzmauern sind im Perimeter nicht zulässig.
Abstände	
§12	Die maximal möglichen Bebauungen sind im Situationsplan mit GIS referenzierten Koordinaten und entsprechender Bemassung festgelegt und in ebendiesem durch die Baufeldgrenzen bestimmt.
§13	(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 den bestehenden Bauten als auch die VKF-Abstände zum Endausbau der Baufelder gem. der jeweiligen Klassifikation der Bauteile einzuhalten. (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. (4) Die Erfüllung der wohngygienischen Auflagen, wie Licht, Besonnung Luft, etc. sind im Bewilligungsverfahren in Koordination mit den zuständigen Behörden nachzuweisen.
Bepflanzung, Freiraum	
§14	(1) Die Ausarbeitung eines detaillierten Umgebungsplanes durch eine Fachperson mit Angaben zur Bepflanzung, Oberflächengestaltung, Ausarbeitung von Aufenthalts- und Begegnungsbereichen ist Bestandteil einer Weiterbearbeitung im Rahmen der Baubewilligungsverfahren. (2) Bei der Gestaltung des Freiraums sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. (3) Alle in Erscheinung tretenden Elemente von Unterniveaubauten sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.
§15	Flachdächer sind, sofern sie nicht als Zugänge zu technischen Einrichtungen sowie mit Anlagen für erneuerbare Energien belegt sind, extensiv zu begrünen.
§16	Im Quartierplanperimeter wird aufgrund des öffentlichen urbanen Charakters des Ortes auf die Erstellung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

Erschliessung und Parkierung	
§17	Für den Quartierplan ist eine Tiefgarageneinfahrt an der im Plan gekennzeichneten Stelle möglich.
§18	(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. (2) Die maximale Anzahl der effektiv realisierbaren Parkplätze liegt bei 490 Plätzen. Das Richtprojekt bzw. die Testplanung sieht 160 Parkplätze vor. (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. (4) Alle dauerhaften Autoabstellplätze sind mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze unterirdisch zu erstellen. (5) Die Anzahl und Lage der „Kiss & Ride“ Parkplätze sind mit der SBB zu koordinieren. (6) Die kurzzeitigen „Kiss & Ride“ Besucher- und Kundenparkplätze sind nach Möglichkeit unterirdisch zu erstellen. (7) Falls oberirdische Parkplätze von der SBB reglementarisch gefordert werden, sind diese in das Umgebungsgestaltungskonzept zu integrieren und hochwertig zu gestalten.
§19	(1) Die minimale Anzahl Veloabstellplätze berechnet sich gemäss der jeweils aktuellen Vollzugshilfe des Bundesamts für Strassen. (2) Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit gedeckt in Eingangsnähe, in der Tiefgarage oder in einer eigenen Veloeinstellhalle mit separater Zufahrt, gut zugänglich anzuordnen.
§20	Der Elektromobilität ist in geeignetem Masse Rechnung zu tragen
§21	Die Verkehrsplanung von CITEC bildet integrierenden Bestandteil des künftigen Verkehrsregimes Bahnhof Nord, RC 20, Kleegärtenstrasse und Lonza Zufahrt Süd (Pläne und Dossier vom 11. Februar 2019).
§22	Der Zugang zur Bahn ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der SBB, der Lonza, des Kantons und der Gemeinde zu planen.
§23	Die Bedürfnisse insbesondere an die künftige Verkehrsführung, die Parkierung, die Veloabstellplätze, die Bushaltestellen und die Fussgänger sind zu berücksichtigen und mit allen beteiligten Parteien weiter zu entwickeln.
Umwelt	
§24	(1) Lösungen für private Ver- und Entsorgungsstellen im Gebäude sind zu priorisieren (Containerraum). (2) Lage und Dimensionierung sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und mit der Gemeinde abzustimmen. (3) Betreffend Vermeidung und Entsorgung von Abfällen gelten die kommunalen und einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere diejenige der Verordnung über die Vermeidung von Abfällen und Entsorgung von Abfällen. (4) Die realen Bedürfnisse betreffend Siedlungsabfallentsorgung innerhalb des Quartierplanperimeters wurden von der Gemeinde im Rahmen der Realisierung der Quartierplanung auf kommunaler/ privater Ebene erfasst und die dafür beanspruchten Bereiche sowie die vorgesehenen Anlagen entsprechend ausgewiesen. (5) In der Bauphase ist die entsprechende Bauherrschaft verantwortlich, dass die anfallenden Bauabfälle umweltverträglich entsorgt werden.
§25	(1) Das Meteorwasser ist innerhalb des Perimeters zu versickern. Es ist zu beachten, dass die Versickerung auf jedem Grundstück gewährleistet sein muss. Die Details werden im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit der zuständigen Behörde geregelt. (2) Im Falle eines Anschlusses an die öffentliche Sauberwasserkanalisation, muss die Notwendigkeit der Retentionsanlage berücksichtigt werden («Richtlinie Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter», «Planung und Bemessung von Retentionsanlagen für Regenwasser»). (3) Die Übereinstimmung mit den Angaben im generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde sowie der Resultate der Altlastenuntersuchungen ist im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit der zuständigen Behörde nachzuweisen.

§26	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.
§27	(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.
§28	Der Minergie Standard - mit einem allfälligen Anschluss an das Fernwärmenetz der Gemeinde Visp oder der Nutzung anderweitiger nachhaltiger Energieressourcen – ist anzustreben.
§29	In Anwendung von Art. 43 f LSV wird dem gesamten Perimeter die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet (Bestand gem. BZR).
§30	Da der Quartierplan durch seine Lage zum Bahnverkehr und Strassenverkehr Lärmbelastungen ausgesetzt ist, müssen die lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite umgesetzt oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen gegen Lärm abgeschirmt werden (Art. 22 USG und Art. 31 LSV).
Störfallverordnung	
§31	Sensible Objekte (z.B. Spitäler, Altersheime, Beherbergungsstätten, Arbeitsplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität, Gefängnisse, Kindergärten, Kindertagesstätten, Eventhallen, Einkaufszentren, Blaulichtorganisationen, etc.) sind im Konsultationskreis der SBB-Gleise ohne ergänzende Analyse und die Genehmigung der kant. Dienststelle für Arbeitnehmerschutz und Arbeitsverhältnisse nicht erlaubt.
§32	(1) Die im Bericht von EBP vom 14. Dezember 2017 und vom 22. Juli 2021 beschriebenen Massnahmen müssen umgesetzt werden. (2) Die Aufnahmen der Massnahmen in das Projekt wird im Kontext des Baugesuchsverfahren von der kant. Dienststelle für Arbeitnehmerschutz und Arbeitsverhältnisse überprüft und abschliessend bewertet. (3) Die Umsetzung der Massnahmen wird während der Realisation von der kant. Dienststelle für Arbeitnehmerschutz und Arbeitsverhältnisse überwacht.
Schlussbestimmung	
§33	(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 „Bahnhof Nord“ gilt mit seinen Ausführungen als integrierter Bestandteil und Auslegungshilfe von Bestimmungen und Plan. Bei Widersprüchen gehen die Bestimmungen des Quartierplans „Bahnhof Nord“ vor. (3) Vor rechtskräftig bewilligtem Baubeginn müssen die notwendigen projektspezifischen Grenzbereinigungen, die Bodengeschäfte und die Eintragung der privatrechtlichen Dienstbarkeiten bei der zuständigen Behörde hinterlegt worden sein.

GEMEINDE VISP

Der Präsident:

Niklaus Furger

Der Schreiber:

Andreas Seitz