

# Quartierplan Bleiken (Arnold Anton)

---

## 1. ORTSPLANERISCHE VORAUSSETZUNGEN

### 1.1 DER KOMMUNALE RICHTPLAN

In der Bau- und Zonenordnung von Ried-Brig, welche am 8. Juni 1975 von der Urversammlung angenommen und am 11.01.1978 vom Staatsrat homologiert wurde, ist im Raume „Bleiken“ oberhalb des Weilers Brei eine Fläche von ca. 4 ha als Bauerwartungsland bezeichnet worden.

Eine Ferienhaussiedlung war hier bereits im Entstehen begriffen. Im Rahmen von Quartierplänen sollen in dieser Zone die Voraussetzungen festgelegt werden, unter denen diese Gebiete weiter überbaut werden dürfen.

Für diese ortsplanerischen Massnahmen sprachen folgende Gründe:

- eine entsprechende bauliche Entwicklung hatte bereits eingesetzt;
- das bezeichnete Gebiet umfasste landwirtschaftlich mehrheitlich unproduktive Flächen;
- die Gemeindeverwaltung hat einer entsprechenden baulichen Nutzung ihre Unterstützung zugesagt.

Der Perimeter des Gebietes wurde klar begrenzt und umfasst im wesentlichen die folgenden Gebiete (vgl. Plan 1, Mst. 1:10'000):

- a) Das Gebiet des heutigen Feriendorfes „Simplon“ mit dem Restaurant „Mühle“ im Eigentum eines Konsortiums;
- b) die darunterliegenden Hangzonen, welche sich im Eigentum von Herrn Anton Arnold von Ried-Brig befinden.

**In der vorliegenden Quartierplanstudie geht es ausschliesslich um das Eigentum von Herrn A. Arnold.**

### 1.2 DIE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN QUARTIERPLAN „BLEIKEN“

In den Jahren 1977/79 hat Herr Arnold durch das Architekturbüro Balzani unter Begleitung von Gemeinde und Ortsplaner einen Quartierplan ausgearbeitet, welcher auf folgenden Rahmenbedingungen beruht:

- Der Nutzung durch Ferienhäuser wird zugestimmt, da es sich um eine Erweiterung des bereits im Bau stehenden Feriendorfes Simplon handelt;
- die stark exponierten steilen Hangzonen sollen als Grüngürtel von einer Überbauung frei bleiben;
- die Anordnung der Bauten soll sich den Geländebewegungen anpassen;
- in den Geländevertiefungen oder an geeigneter Lage sind zentrale Tiefgaragen vorzusehen;
- allgemein zugängliche Spielplätze und entsprechende Fussgängerwege sind anzuordnen.

Ein entsprechendes Quartierreglement wurde geschaffen. Der Quartierplan „Bleiken“ mit dem dazugehörigen Reglement wurde vom Staatsrat am 20. Juni 1979 im wesentlichen unter folgenden Bedingungen genehmigt:

- durch die Realisierung der Quartierplanung dürfen Kanton und Gemeinde keine zusätzlichen Kosten entstehen,
- die Abwasser sind nach dem Trennsystem zu sammeln, das Oberflächenwasser vom Vorfluter und das Abwasser in die Gemeindekanalisation zuzuführen,

- pro Wohnung ist mindestens ein Parkplatz zu erstellen,
- die Reservezone wird als Freihaltezone bestimmt,
- die maximale Ausnutzung der Feriensiedlung Bleiken beträgt 0.2.

### **1.3 DIE ABÄNDERUNGSVORSCHLÄGE**

Der Bauherr A. Arnold hat nach Besprechungen mit der Gemeindeverwaltung und der kantonalen Planungsstelle folgende Abänderungen ins Auge gefasst:

- Die Feriensiedlung „Bleiken“ soll nach Möglichkeit in eine „Wohnsiedlung Bleiken“ umgestaltet werden.  
Dies entspricht den Vorstellungen der Gemeindeverwaltung und im besonderen auch den Bedürfnissen nach Bauplätzen für Ansässige und Zuzüger.
- Die Gebäudestruktur und das Erschliessungskonzept ist entsprechend abzuändern.
- Die Freifläche (ehemals Reservezone) soll durch einzelne Kinderspielplätze im Nahbereich der Wohnhäuser ersetzt werden.
- Die Ausnutzungsziffer soll dem grösseren Wohnraumbedarf entsprechend bei Wohnhäusern auf 0.3 erhöht werden.
- Die übrigen Rahmenbedingungen der Infrastruktur sollen beibehalten bleiben.
- Auf die im Artikel 12 des Quartierreglementes getroffenen Vereinbarungen, welche eine Kostenbeteiligung zur Errichtung eines Sportzentrums in Ried-Brig vorsehen, wird bei Bauten für ganzjährige Wohnsitznehmende reduziert. Diese Kostenbeteiligung soll für Infrastrukturaufgaben der Gemeinde verwendet werden.

## **2. DER QUARTIERPLAN „WOHNSIEDLUNG BLEIKEN“**

### **2.1. PERIMETER UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Der Perimeter und die Eigentumsverhältnisse bleiben für den Quartierplan „Wohnsiedlung Bleiken“ dieselben.

Das gesamte Areal, welches als anrechenbare Landfläche gilt, beträgt 29'416 m<sup>2</sup>.

### **2.2 ZUM RICHTPLAN (vgl. Plan Nr. 2)**

Dem Richtplan für das Gebiet „Wohnsiedlung Bleiken“ liegt eine Bauzone mit folgenden Bestimmungen zugrunde:

Art. 77

Wohnzone W2

Die Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern in traditionellen Formen.

Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Geschosse
Gebäudehöhe:	max. 9,50 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand: 70 % der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az: 0.4
Baumaterial:	Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz.

Im Rahmen der Quartierplanung für die „Wohnsiedlung Bleiken“ soll nun die im obigen Artikel 77 festgelegt az auf maximal 0.3 herabgesetzt werden.

## 2.2.1 Raumprogramm und Bruttogeschoss

Der Richtplan bestimmt Art, Zahl, Lage, Zweckbestimmung, äussere Abmessungen und weitere bauliche Einzelheiten der im Perimeter der „Wohnsiedlung Bleiken“ zu erstellenden Bauwerke. Überdies enthält dieser Plan die wichtigsten Elemente der Landschaft wie Baumbestände, Buschwerke, Strasse, Hochspannungsleitung und bestimmte Baulinien, die für die Beurteilung der zweck- und rechtmässigen Überbauung wichtig sind.

Die genauen Abmessungen der zukünftigen Wohnhäuser können heute noch nicht definitiv bestimmt werden, da sie von den Bedürfnissen der Familien abhängen. Es werden daher die eigentlichen Baubereiche und die entsprechenden Freiflächen rechtsverbindlich festgelegt (siehe Nutzungsplan Nr. 6).

Trotzdem werden für die Nutzungsberechnung folgende Gebäudedimensionen angenommen:

Entweder das Obergeschoss oder das Untergeschoss können ganz oder teilweise bis auf diese Bruttogeschossfläche von 300 m<sup>2</sup> ausgebaut werden.

Dies ergibt eine gesamte Bruttogeschossfläche von: 30 Ein- oder Zweifamilienhäuser von durchschnittlich 300 m<sup>2</sup> oder total ca. 9'000 m<sup>2</sup> BGF.

Die az beträgt demnach:  $\frac{\text{BGF } 9'000 \text{ m}^3}{\text{LF } 29'416 \text{ m}^2} = 0.30$

Die Ausnutzungsziffer ist pro Baute in einem Kataster festzuhalten und darf über die gesamte Wohnsiedlung berechnet den Wert von 0.3 gesamthaft nicht überschreiten.

## 2.2.2 Gestaltung

Wie die genauen Dimensionen der Bauten, ist auch deren Gestaltung noch nicht definitiv festzulegen, da diese von den Wünschen der Bauherren und der Topographie des einzelnen Bauplatzes abhängt. Grundsätzlich gilt:

- Die Bauten sind innerhalb der Baulandflächen so ins Gelände gesetzt, dass die exponierte Hangzone von einer Bebauung frei bleibt. Lediglich an deren Fusszone sind Zwillings- oder Einzelhäuser vorgesehen.
- Die Baumbestände sind soweit wie möglich zu erhalten. Dies gilt im besonderen Masse für die exponierte Hangzone, sowie die Nadelhölzer. Ein entsprechendes Inventar wird erstellt.
- Die einzelnen Gebäude sollen ständig bewohnt sein und müssen daher mit einer Zufahrt erschlossen werden (Distanz, Sicherheit).  
Die Anlage der Zufahren ist derart, dass sie die exponierten Zonen wenig stören.

## 2.3 INFRASTRUKTUR

Die Basiserschliessung im Raume „Bleiken“ ist bereits heute weitgehend vorhanden.

### 2.3.1 Strassenerschliessung (siehe Plan Nr. 3)

Die **Zufahrtsstrasse** von Lingwurm nach Brei erschliesst den unteren Teil, die **Forststrasse** in den Riederwald den oberen Teil des Quartierplanperimeters.

Die Arbeiten zur Sanierung der Durchfahrt Brei sind vergeben und inzwischen in Ausführung begriffen. Die Umfahrung von Lingwurm ist in Vorbereitung.

Kurze **Stichstrassen** (ca. 50-100 m) erschliessen die einzelnen Wohnbauten.

Die **Parkierung** wird in der Regel pro Bauplatz geregelt. Pro Wohnhaus sind zwei Garagen oder Parkplätze vorgesehen.

Für Kurzparker und Besucher sind pro Stichstrasse 2-4 zusätzliche Plätze zu errichten.

Auf die Parkhalle bei den Sportanlagen wird verzichtet, da neu jedem Wohnhaus zwei Plätze zugewiesen sind.

Durch die Wohnsiedlung sind Fussgängerwege angelegt, um die Verbindungen zwischen den Häusern und zu den Spielplätzen sowie in die Umgebung zu ermöglichen.

### **2.3.2 Wasserversorgung (siehe Plan Nr. 4)**

Die Wasserversorgung der Wohnsiedlung „Bleiken“ ist quantitativ gelöst; die Gemeinde verfügt über genügend Wasserreserven.

Im Versorgungsplan sind die generellen Leitungsnetze dargestellt. Diese werden etappenweise nach den Angaben der Gemeindeverwaltung durch den Bauherrn erstellt.

Die Hydranten für den Feuerschutz sind so angeordnet, dass in 80-90 m Distanz jedes Haus erreichbar ist.

### **2.3.3 Kanalisation**

Ebenfalls die Kanalisationsleitungen (Plan Nr. 4) werden laut Weisungen der Gemeinde durch den Bauherrn erstellt.

Zu den Leitungen längs der Quartierstrassen sind zwei Hangleitungen vorgesehen, welche alle in die Sammelleitung Richtung „Lingwurm“ an die Hauptsammelleitung der Gemeinde angeschlossen werden.

Die Abwasser müssen nach Trennsystem gesammelt werden, d.h. die Oberflächenwasser sind zum Vorfluter und die Abwasser zur Gemeindekanalisation zu führen.

### **2.3.4 Stromversorgung**

Für die ersten Baueinheiten an der obersten Hangzone sind die Kapazitäten der Trafostation noch vorhanden.

Für den Weiterausbau der unteren Bauparzellen ist in Zusammenarbeit mit dem EWBN eine zusätzliche Trafostation zu errichten (siehe Plan Nr. 4).

### **2.3.5 Zivilschutzanlagen**

Die vorgeschriebenen Zivilschutzanlagen werden von jedem Hauseigentümer als Einzelanlage oder für Häusergruppen als gemeinsame Anlage selber erstellt.

## **2. ETAPPENPLAN (siehe Plan Nr. 5)**

Für die Realisierung der „Wohnsiedlung Bleiken“ kann keine genaue Zeitangabe gemacht werden, weil diese von der Nachfrage nach Bauplätzen im Raume Ried-Brig abhängt.

Trotzdem sollen folgende Etappen der Realisierung möglichst eingehalten werden:

- 1. Etappe:** Oberer südlicher Bereich angrenzend an die Feriensiedlung „Simplon“ mit ca. 10-12 Wohnhäusern.
- 2. Etappe:** Mittlerer Perimeterbereich längs des alten Römerweges mit ca. 8 -10 Wohnhäusern.
- 3. Etappe:** Unterster Wohnbereich an der Strasse nach Lingwurm mit ca. 10 Wohnhäusern.  
Zu dieser Etappe gehört auch die Realisierung der Spiel- und Sporteinrichtungen.  
Diese Einrichtungen umfassen neben einem Spielfeld (evtl. Tennis) ein kleines Sanitär- und Aufenthaltsgebäude sowie eventuell ein Gebäude mit einem kleinen Laden oder einer Abwartwohnung.  
Dieser letzte Bau wird nur erstellt, sofern ein entsprechendes Bedürfnis nachgewiesen ist.

Jedes Gebäude oder jede Gebäudegruppe bildet Gegenstand eines Baugesuches im Sinne der Bestimmungen der Bauordnung vom 5. Januar 1983.

Jedes Baugesuch wird von der Kantonalen Baukommission dem Kantonalen Planungsamt unterbereitet, das die Aufgabe hat zu prüfen, ob dieses Gesuch mit dem vorliegenden Quartierplan übereinstimmt und die Auflagen dieses Beschlusses eingehalten sind.

### **3. SCHLUSSBEMERKUNGEN**

Der Gemeinderat von Ried-Brig ist interessiert, statt einer Feriensiedlung eine eigentliche „Wohnsiedlung Bleiken“ zu schaffen.

Um diese Entwicklung zu fördern, soll die az von 0,2 auf 0,3 erhöht werden. Damit wird dem vermehrten Bedarf nach Wohnfläche Rechnung getragen.

Auch ist der Gemeinderat bereit, das heute gültige Quartierreglement entsprechend anzupassen und auf die Beiträge für Sportanlagen (Art. 12) ganz oder teilweise (je nach Angebot im Wohnquartier) zu verzichten.

Der hier vorliegende Bericht mit den Plänen ist als Entwurf zu verstehen, der zur Vormeinung dem Kanton sofort zugestellt wird.

Der Gemeinderat und die Bauherrschaft hoffen, in ca. 3 Wochen im Besitze dieser Stellungnahme zu sein, um definitiv Beschluss fassen zu können.

Visp/Ried-Brig, den 30. August 1984 WB/fb

## **ANHANG I**

### **QUARTIERREGLEMENT „WOHNSIEDLUNG BLEIKEN“**

Abänderung des Quartierreglementes „Bleiken“, homologiert vom Staatsrat am 20. Juni 1979.

### **QUARTIERPLANÜBERBAUUNG**

Gestützt auf Art. 20 des Gemeindebaureglementes der Gemeinde Ried-Brig erlässt der Gemeinderat von Ried-Brig für die Liegenschaften Kat. Nr. 3417, Nr. 3418, Nr. 3790 im Orte genannt „Bleiken“ folgendes.

### **QUARTIERREGLEMENT**

#### **Art. 1 Geltungsbereich**

- a) Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des im Situationsplan 1:1000 rot dargestellten Quartierplanperimeters.
- b) Der Quartierplan ist verbindlich für:
  - Art und Grad der baulichen Nutzung;
  - Lage und Grösse der bebaubaren Flächen, der Freiflächen und der Kinderspielplätze;
  - Erschliessungskonzept und die entsprechenden Baulinien;
  - Die hauptsächlichsten Baumbestände.

#### **Art. 2 Zonenordnung**

- a) Der Quartierplanperimeter gilt grundsätzlich als Wohnzone W2 mit zusätzlich gemeinschaftlichen Anlagen wie Kinderspielplätzen, Strassen und Fusswege;
- b) die Ausnutzungsziffer wird gegenüber der W2 von 0,4 auf 0,3 gesenkt;
- c) die gemeinschaftlichen Anlagen (Kinderspielplätze usw.) dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.

#### **Art. 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten**

- a) Der Nutzungsplan bestimmt die Lage der verschiedenen Bauzonen, Freiflächen und öffentlichen Anlagen.
- b) Im Richtplan sind Grundfläche, Geschoszahl und Form der Bauten generell festgelegt. Im Rahmen der bebaubaren Flächen und den Bestimmungen des Baureglementes sind Abweichungen möglich.
- c) Im Bereich der im Nutzungsplan festgelegten Freifläche (unter dem vorgesehenen Tennis- oder Spielplatz) darf der Eigentümer unterirdische oder erdgeschossige Ökonomiegebäude, Zivilschutz-, Einstell- oder Gewerberäume erstellen, sofern diese immissionsarmen Betreiben dienen.
- d) Sämtliche Bauten müssen bezüglich architektonischem Ausdruck, Materialwahl und Farbgebung den übergeordneten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung von Ried-Brig und im besonderen den Bestimmungen des Dorfbild- und Landschaftsschutzes entsprechen.

#### **Art. 4 Grenz- und Gebäudeabstände**

Der minimale Grenzabstand jeder Baute beträgt 1/3 der Höhe, jedoch mindestens 3,0 Meter.

#### **Art. 5 Gemeinschaftliche Anlagen und Wege**

- a) Die im Nutzungsplan vorgesehenen Anordnungen der gemeinschaftlichen Anlagen sind verbindlich, werden aber zu einem späteren Zeitpunkt in einem Erschliessungs- und Umgebungsplan noch detaillierter festgelegt.
- b) Die Parkplätze sind gemäss dem Verkehrsplan geregelt, können jedoch in der Anordnung und Anzahl variieren. Bezüglich der Anzahl Parkplätze gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung von Ried-Brig.
- c) Für alle Netzanschlüsse der Trinkwasserversorgung, des Abwassers, der Elektrizität etc. gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes sowie die kantonalen Vorschriften. Der Versorgungsplan zeigt einen möglichen Netzausbau.
- d) Für Fernsehen und Radio ist nur eine gemeinsame Antenne pro Gebäudeeinheit zulässig.
- e) Der Zutritt zu den Kinderspielplätzen muss gesichert sein. Grundsätzlich sind keine Einfriedungen vorgesehen. Für Ausnahmegewilligungen ist der Gemeinderat zuständig.

#### **Art. 6 Ausnutzung (az)**

Für die Berechnung der Ausnutzung (az) ist die anrechenbare Landfläche sowie die Bruttogeschossfläche der Bauten massgebend. Die anrechenbare Landfläche ist identisch mit der Flächenangabe, welche vom Geometer planimetriert wurde.

Die Bruttogeschossfläche wird nach den Bestimmungen des Baureglementes errechnet.

$$az = \frac{\text{Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfl.}} = \underline{\text{max. 0.3}}$$

Die maximale Ausnutzungsziffer für die „Wohnsiedlung Bleiken“ beträgt 0.3.

#### **Art. 7 Infrastruktur und Erschliessung**

Alle Leistungen, welche zur Ver- und Entsorgung des Quartierplanareals notwendig werden, wie Wasserversorgung und Kanalisation und Stromversorgung, werden vom Bauherrn erbracht und finanziert.

Sollte für die Verbreiterung der bestehenden Erschliessungsstrasse im Bereiche des Quartierplanareals vom Bauherrn Boden benötigt werden, so tritt der Bauherr diesen Boden unentgeltlich ab.

#### **Art. 8 Gebühren und Abgaben**

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der einzelnen Bauten, welche auf dem Quartierplanareal erstellt werden, hat der Bauherr alle üblichen von der Gemeinde erhobenen Gebühren zu entrichten.

#### **Art. 9 Privatrechtliche Vereinbarung**

Die Gemeinde Ried-Brig und Herr Anton Arnold, Ried-Brig vereinbaren zusätzlich Nachstehendes:

1. Als zusätzliche Kostenbeteiligung an den öffentlichen Infrastrukturanlagen leistet Herr Anton Arnold für eventuelle Ferienhäuser an die Gemeinde Ried-Brig Fr. 14.- (vierzehn) pro m<sup>2</sup> der verkauften Bauparzelle. Dieser Betrag wird jeweils fällig, 30 Tage nach Eintrag des Kaufvertrages im Grundbuch oder bei Eigenbau, nach Fertigstellung der Baute.
2. Werden Wohnhäuser errichtet, deren dannzumalige oder nachfolgende Bewohner sich verpflichten, mindestens für 5 Jahre ihren Wohnsitz in Ried-Brig zu nehmen, wird dieser Betrag auf Fr. 7.- pro m<sup>2</sup> Bauland festgelegt.  
Bei vorzeitiger Wohnsitzänderung wird vom jetzigen oder laut entsprechendem Kaufvertrag vom späteren Eigentümer der volle Betrag von Fr. 14.-/m<sup>2</sup> geschuldet.
3. Vor Eintrag ins Grundbuch ist ein jeweiliger Verkauf der Gemeindeverwaltung zu melden, welche über eine allfällige Bankgarantie entscheidet.
4. Für die Landflächen, welche durch Bauten gemäss Artikel 3, Absatz c) beansprucht werden, besteht keine Abgeltungspflichten.

#### **Art. 10 Etappen und Termine**

Für die Realisierung der geplanten Überbauung wird eine Dauer von ca. 10 Jahren vorgesehen.

Die Überbauung des Areals erfolgt in 3 Etappen (siehe Etappenplan). Diese Etappen indikativen Charakter, um dem späteren Bauherrn freie Wahl ihrer Bauparzellen zu ermöglichen.

#### **Art. 11 Schlussbestimmungen**

- a) Abweichungen vom vorliegenden Quartierplan müssen vom Gemeinderat genehmigt werden und unterliegen der Homologation durch den Staatsrat.
- b) Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss Kapitel II des Gemeindebaureglementes von Ried-Brig bleibt vorbehalten.
- c) Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Staatsrat in Rechtskraft.
- d) Integrierende Bestandteile des Reglementes sind:
  - Richtplan Mst. 1:500 (indikativ)
  - Verkehrsplan Mst. 1:500 (indikativ)
  - Versorgungsplan Mst. 1:500 (indikativ)
  - Nutzungsplan 1:1000 (rechtsverbindlich)

Herr Arnold Anton, Ried-Brig erklärt sich mit diesem Reglement, namentlich mit Artikel 9, als einverstanden.

Ried-Brig, 30. Oktober 1984

Anton Arnold

Dieses Reglement wurde von der Urversammlung am 30. Oktober 1984 genehmigt.

Name des Gemeinderates    Der Präsident:

Der Schreiber:

Der Staatsrat hat das Reglement am 7. Dezember 1984 homologiert.

Präsident des Staatsrates:

Der Staatskanzler: