

KANTONALE
PLANUNGSSTELLE

QUARTIERPLANUNG PLETSCHEN

BLOETZER WERNER, DIPL.ARCH. ETH, PLANER NDS-ETH
BUREAU FÜR ARCHITEKTUR + ORL-PLANUNG
ST.MARTINISTRASSE 4, 3930 VISP

Visp, im Juni 1977

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom 25. April 1979

Siegelgebühr: Fr. 160.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

M. Müller



QK - PLETSCHEN

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Auftrag und Voraussetzungen	1
2. Quartierperimeter	1
3. Der Quartierplan	2
3.1 Richtplan und Raumprogramm	2
3.11 Bruttogeschossfläche und Bettenangebot	3
3.2 Gestaltung	4
4. Ausnutzung und Eigentumsverhältnisse	4
5. Infrastruktur	5
5.1 Verkehrsplan	5
5.2 Versorgungsplan	6

1. AUFTRAG UND VORAUSSETZUNGEN

Der Auftrag zur Erarbeitung einer Quartierplanung im Gebiete Pletschen, Gemeinde Leuk, auf der Parzelle 899, 11'929 m², wurde von Herrn Heinzmann, Reinigungsdienst, Eyholz, am 11. Mai 1977 an das Büro Werner Bloetzer erteilt. Danach wurde mit der Gemeinde unverzüglich Kontakt aufgenommen, um die notwendigen Richtlinien zu erhalten und die bestehenden Voraussetzungen zu klären. Die Gemeinde ist grundsätzlich einverstanden, dass über das Gebiet Pletschen eine Quartierplanung erstellt wird. Die Voraussetzungen zur Realisierung einer Quartierüberbauung sind gegeben. In der Ortsplanung hat die Gemeinde dieses Gebiet, das auf drei Seiten durch definitive Bauzonen und auf der Südseite durch die Feithierenstrasse begrenzt wird, als Bauerwartungsland bezeichnet. Die Gemeinde hält jedoch fest, dass die Infrastrukturkosten zu Lasten der Eigentümer gehen. Jedoch kann an die bestehenden Infrastrukturanlagen mittels Leistung der festgesetzten Anschlussgebühren angeschlossen werden.

2. QUARTIERPERIMETER

Die Gemeinde und der Planer sind der Meinung, dass das klar begrenzte Gebiet Pletschen als ganzes in den Quartierplan einbezogen werden sollte. Der Perimeter ist somit identisch mit den bestehenden Bauzonenbegrenzungen und der Feithierenstrasse. Die vorliegende Quartierplanstudie umfasst somit folgende Parzellen:

- Parz.-Nr. 899, Erbgemeinschaft Wyder Adolf	11'929 m ²
- Parz.-Nr. 899a, "	2'712 m ²
- Parz.-Nr. 856, 858, 862, 6715 z.Teil, Bilgischer Simon	ca. 6'820 m ²
- Parz.-Nr. 864 ^v z.Teil, Zumstein Albert d. Robert	ca. 360 m ²
Parz.-Nr. 876, Vogel Maria, Gattin Barbezza Alfred	2'694 m ²
Parz.-Nr. 877 z.Teil Meichtry J., Gattin Grand Hubert 1/5, Grand Fidelis 1/5, Grand Anneliese, Gattin Ittig Klemens 3/5	1'560 m ²
Gesamtfläche Quartier Pletschen	26'075 m ²

CORRECTION
KANTONALE
PLANUNGSSTELLE



115-QP PLETSCHEN

1:10 000

LAGE DER ÜBERBANUNG

DAT.: JUNI 1977
GEZ.: BM
ERGÄNZT:



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR+ORL PLANUNG 3930 VISP
BIOFFIZ WERNER HUBER ETH ZÜRICH

3. DER QUARTIERPLAN

Der Quartierplan Pletschen zerfällt in zwei Teile. In einem ersten Teil wird für die Parzelle 899, 11'929 m² ein für den Eigentümer verbindlicher Quartierplan vorgelegt. In seinen Richt- und Folgeplänen (Verkehr, Versorgung) werden Lage, Zahl, äussere Abmessungen, Geschosszahl und weitere bauliche Einzelheiten der zu erstellenden Bauwerke festgelegt. Kleinere Mass- und Dispositionsänderungen können jedoch im Zeitpunkt der Projektierung und Realisierung noch vorgenommen werden.

Im zweiten Teil werden alle übrigen Parzellen des Quartierperimeters mit einem für die Eigentümer nicht verbindlichen Ueberbauungsvorschlag versehen. Er ist als mögliche Quartiererweiterung zu verstehen.

3.1 Richtplan und Raumprogramm

Das Quartiergebiet wird grundsätzlich den Anforderungen und Bestimmungen der Ferienhauszone unterstellt. Die Ueberbauung kann jedoch im Aufbau und in ihrer Gestaltung von der Zonenbestimmung abweichen, wie dies im Rahmen des Quartierplanverfahrens vorgesehen ist. Der Richtplan hat sowohl landschaftlich-topographischen als auch gestalterischen und nicht zu letzt nachfragebedingten Anforderungen Rechnung zu tragen. Er wird im wesentlichen durch das ihm zu Grunde gelegte Raumprogramm und dessen Ausgestaltung bestimmt. Dem Wunsch des Auftraggebers entsprechend und in Berücksichtigung der momentanen Marktsituation auf dem Zweitwohnungssektor wurde folgendes Raumprogramm aufgestellt, das im Richtplan aufgenommen und gestaltet wird:

- Typ A: Einzelchalet mit einem Vollgeschoss sowie einem ausbaubaren Keller- oder Dachgeschoss, wobei 1 Wohneinheit (WE) auf 2 Geschossen oder 2 WE realisiert werden können.
Die Grundrisse betragen

. ca. 7 x 9.00 m' im OG	=	63 m ²
. ca. 7 x 6.00 m' im Keller- oder DG	=	42 m ²
		105 m ²
- Typ B: dito Typ A, jedoch mit folgenden Grundrissen

. ca. 6.00 x 9.00 m' im OG	=	48 m ²
. ca. 6.00 x 6.00 m' im Keller- oder DG	=	36 m ²
		84 m ²



- TYP A DEF. QP
- TYP B DEF. QP
- TYP A MÖGLICHE Q-ERGÄNZUNGEN
- TYP B MÖGLICHE Q-ERGÄNZUNGEN
- TRAFOSTATION ZU ERSTELLEN
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE BESTEHEND
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE ZU ERSTELLEN
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE-ERWEITERUNG
- VAR. 2 ERSCHLIESSUNGSSTRASSE ZU ERSTELLEN
- VAR. 1 FUSSWEG ZU ERSTELLEN
- FUSSWEGE BESTEHEND
- FUSSWEGE ZU ERSTELLEN
- FUSSWEGE - ERWEITERUNG
- PARKPLÄTZE ZU ERSTELLEN
- PARKPLÄTZE - ERWEITERUNG
- KINDERSPIELPLATZ
- GEBÜSCHGRUPPEN+ BAUMBESTÄNDE
- PARZELLIERUNGSVORSCHLAG
- BESTEHENDE PARZELLENGRENZEN
- HOCHSPANNUNGSLEITUNG
- QUARTIERPERIMETER
- HOMOLOGATIONSPERIMETER

II5 - QP PLETSCHEN		1:1000
RICHTPLAN		DAT.: JUNI 1977
		GEZ.: BO
		ERGÄNZT:
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR+ORL PLANUNG 3930 VISP BLOETZER WERNER, DIPL. ARCH. ETH SIA, PLANER NDS-ETH		

Für die Quartiererweiterung schlagen wir die gleiche Typologie vor (Typ A und B). Sie wird im Richtplan jedoch nur als Erweiterungsmöglichkeit aufgezeigt und ist für die Eigentümer nicht verbindlich. Bei einer eventuellen Realisierung soll sie aber als grundsätzliche Richtlinie dienen.

Stimmen die Eigentümer dieser Erweiterung, wie sie im Richtplan vorgesehen ist, schriftlich zu, wird der vorliegende Quartierplan auch für sie verbindlich, wobei kleinere Abänderungen in Lage, Ausmass und Typ, wie sie in den kantonalen Bestimmungen zum Quartierplanverfahren vorgesehen sind, bei der Weiterbearbeitung des Projektes noch möglich sind.

3.11 Bruttogeschossfläche und Bettenangebot

Gemäss dem Raumprogramm und der vorgeschlagenen Gebäudetypologie (siehe Anhang) weist der Richtplan folgende Bruttogeschossfläche und Bettenkapazität auf:

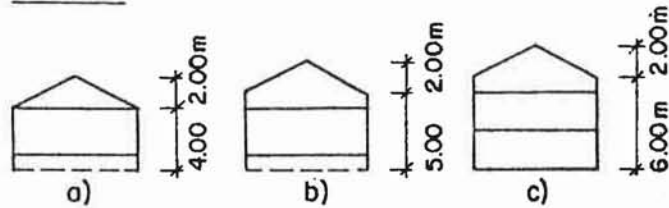
Eigentümer	Parzellennummer	Gebäudetyp und Anzahl	Total BGF m ²	Betten
Erbgemeinschaft	899	18 20x Typ A à 105 m ²	2'100	120 - 16
Wyder Adolf		5x Typ B à 84 m ²	420	30
KANTONALE PLANUNGSSTELLE	899a	2x Typ A à 105 m ²	210	12 - 1
Bilgischer Simon	6715 z. Teil,	1x Typ B à 84 m ²	84	6
d. Albinus	856, 858, 862	10x Typ A à 105 m ²	1'050	60 - 8
Zumstein Albert d. Robert	864 z. Teil	1x Typ B à 84 m ²	84	6
Vogel Maria, Gattin d.				
Barbezza Alfred	876	5x Typ A à 105 m ²	525	30 - 4
Meichtry J., Gattin des.				
Grand Hubert, Grand Fidelis, Grand Anneliese, Gattin d. Ittig Klemens	877 z. Teil	3x Typ A à 105 m ²	315	18 - 2
Total def. QP	899	20 Typ A + 5 Typ B	2'520	150 - 19
Total QP inkl. Erweiterung	alle Parzellen	40 Typ A + 7 Typ B	4'788	282 - 36

Die Bettenkapazität ist infolge unterschiedlicher Belegungsdichte gewissen Schwankungen unterworfen. Beim Ausbau zweier Wohneinheiten in jedem Chalet sind etwa 6 - 8 Betten pro Chalet zu erwarten.

GEBÄUDETYPOLOGIE

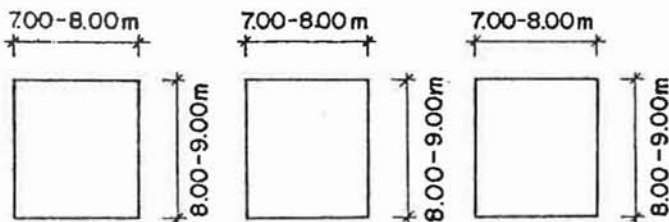
115-QP Pletschen

TYP A

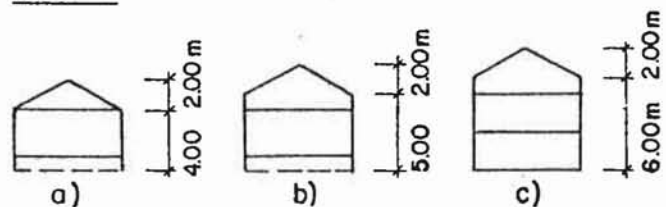


Ausbauvarianten

		BGF
a) minimal	7 x 9	63 m ²
b) normal	7 x 9 + 7 x 6	105 m ²
c) maximal	7 x 9 + 2(7 x 6)	147 m ²
mittlerer Ausbau		105 m ²

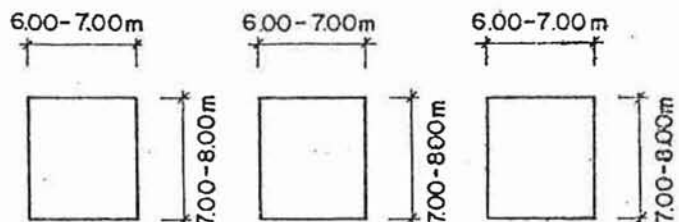


TYP B



Ausbauvarianten

a) minimal	6 x 8	48 m ²
b) normal	6 x 8 + 6 x 6	84 m ²
c) maximal	6 x 8 + 2(6 x 6)	120 m ²
mittlerer Ausbau		84 m ²



3.2 Gestaltung

Abstellend auf die heutige Nachfragesituation im Zweitwohnungsbau musste die Feriensiedlung so gestaltet werden, dass eine Parzellierungsmöglichkeit besteht und nur Spielflächen im Miteigentum erworben werden müssen. Diese Anforderung hat die Gruppierung und damit die Bildung von Innenplätzen erschwert. Durch die Strassen- und Fussgängerverbindungen sowie durch eine konsequente Bepflanzung und das Einbeziehen der bestehenden Baum- und Gebüschbestände können jedoch trotzdem relativ kompakte Siedlungsgruppen realisiert werden. Jede dieser Gruppen verfügt zumindest über einen mehr oder weniger ausgeprägten Innenplatz.

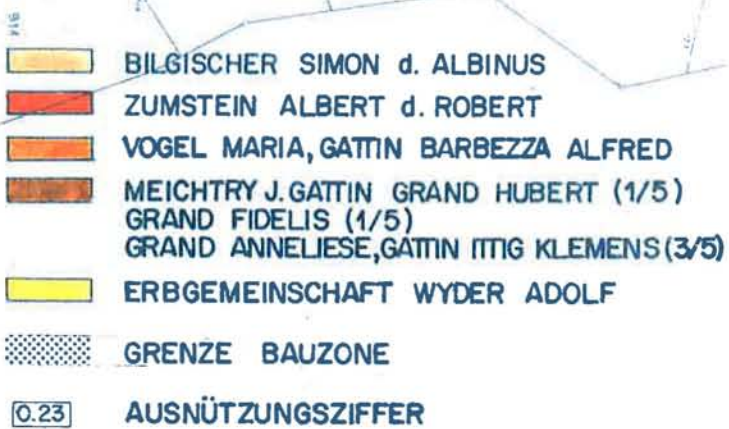
Gestaltung und Ausmass der einzelnen Chalets wird in der im Anhang beigelegten Gebäudetypologie konkreter dargelegt.

4. AUSNUTZUNG UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Im Rahmen des Richtplanes wurde für alle innerhalb des Perimeters liegenden Parzellen eine der Zonenbestimmung entsprechende und der jeweiligen anrechenbaren Landfläche (AL) angemessene Ausnutzung (az) vorgesehen. Mit dem vorgeschlagenen Raumprogramm werden folgende Ausnutzungsziffern erreicht:

Eigentümer	KANTONALE PLANUNGSSTELLE CORRECTION	m2	VF und nicht * überbaure Fläche m2	AL m2	vorgesehene BGF m2	az
Erbgemeinschaft Wyder A.		11'929	1'193	10'736	2'310 2'520	0.19 0.23
Elgischer Simon d. Albinus		6'820	1'720	5'100	1'134	0.22
Zumstein Albert d. Robert		360	-	360	84	0.23
Vogel Maria, Gattin Barbezza A.		2'694	270	2'424	525	0.22
Meichtry J., Gattin Hu- bert Grand, Grand Fide- lis, Grand Anneliese, Gattin d. Ittig Klemens		1'560	156	1'404	315	0.22

* In dieser Fläche sind 10% für die Verkehrsfläche und bei einzelnen Parzellen der Anteil der nicht überbaubaren Fläche (Bauverbot im Bereich der Hochspannungsleitung) einbezogen worden.



1 : 2000

ERGÄNZT:

BLOETZER WERNER, DIPL. ARCH. ETH SIA, PLANER NDS-ETH

Die Eigentumsverhältnisse werden im nachfolgenden Plan dargestellt, in dem für jeden Eigentümer auch die entsprechende az eingetragen wurde.

5. INFRASTRUKTUR

Gemäss den Bestimmungen der für einen Quartierplan einschlägigen Artikel des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Leuk (Artikel 20, 36 und 38) ist die infrastrukturelle Erschliessung Sache der Eigentümer. Nach Aussagen der Gemeinde kann jedoch an die vorhandene und quartiernahe Basisinfrastruktur angeschlossen werden. Der Gemeinde sind dafür die festgesetzten Anschlussgebühren zu entrichten.

5.1 Verkehrsplan, 1:1'000

Strassen

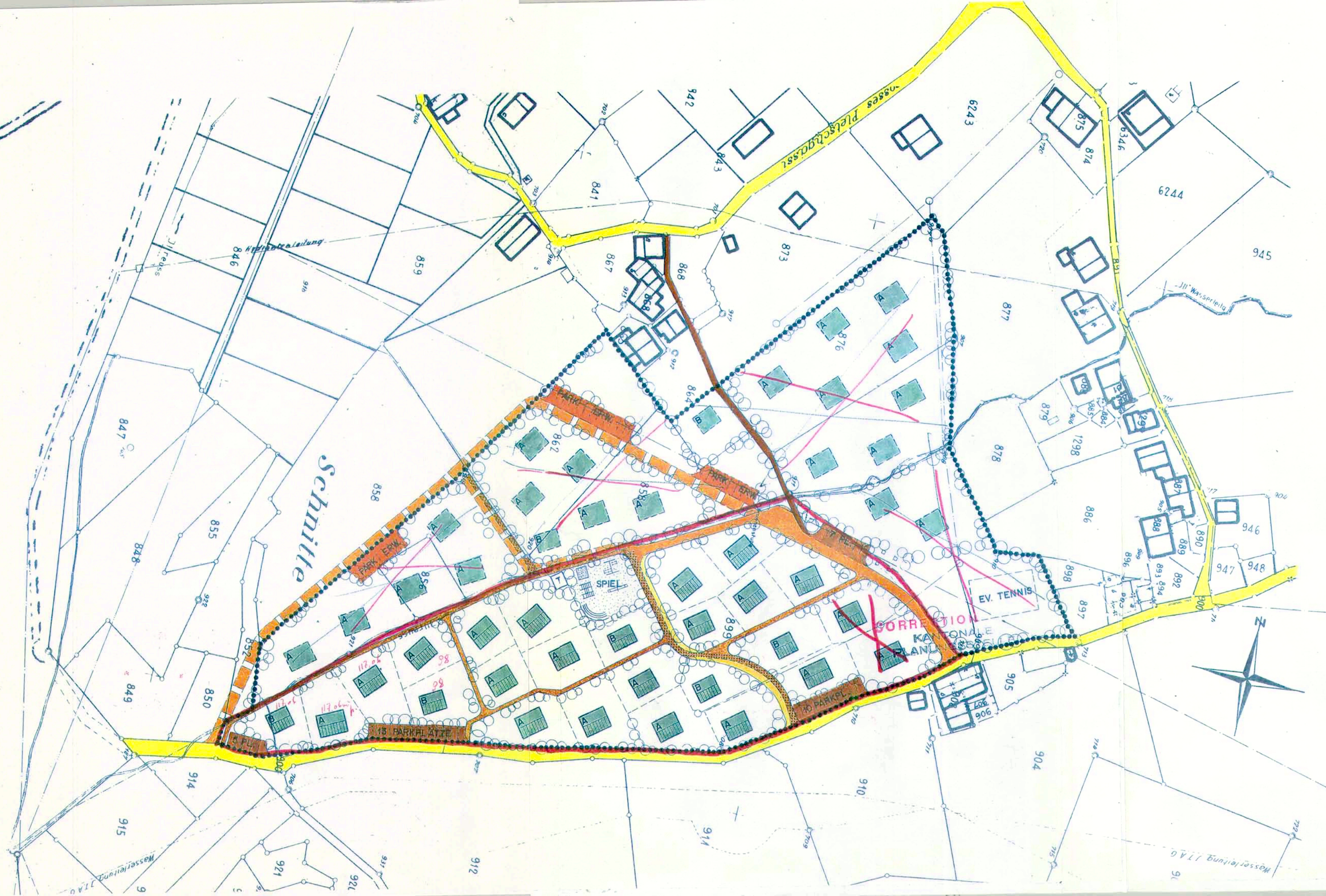
Das Quartier Pletschen wird durch die peripher verlaufende Feithierenstrasse erschlossen. Die eigentliche Quartierererschliessung kann ab dieser Strasse erfolgen. Dabei wird eine Stichstrasse entlang der Hochspannungsleitung und entlang der Ill-Wasserleite bis zum vorgesehenen Kinderspielplatz geführt. In einer ersten Variante werden ob dieser Quartierstrasse sowie der bestehenden Feithierenstrasse alle Gebäude mittels Fusswegen erschlossen.

Sollten nachfragebedingt noch mehr Chalets direkt über eine Quartierstrasse mit dem entsprechenden Parkplatz auf der eigenen Parzelle erschlossen werden, kann nach Variante 2 des Verkehrsplanes noch eine zweite Stichstrasse realisiert werden, die mit der ersten Stichstrasse zu einem Innenring ausgebaut werden kann.

Bei der Realisierung der Quartiererweiterung wird der Innenring nach Variante 1 (zum Teil Strasse, zum Teil Fussweg) oder nach Variante 2 (Erweiterung des Innenringes mittels Strasse) ergänzt. Dabei kann bei beiden Varianten an der westlichen Quartierperipherie die Quartierstrasse bis zur bestehenden Feithierenstrasse verlängert werden, so dass eine eigentliche Ringstrasse entsteht, die nebst dem Quartier auch des eingezonte Baugebiet (Wl Reserve) erschliessen würde.

Parkierung

Wie im Bau- und Zonenreglement vorgeschrieben, wird für jede Wohneinheit (WE) 1 Parkplatz ausgewiesen. Die im Verkehrsplan aufgenommene Anzahl Parkplätze beruht ferner auf der Annahme, dass im Typ A in 10 Chalets 2 WE und in weiteren 10 nur 1 WE realisiert werden. Im Typ B wird 1 WE pro Chalet vorgesehen.



- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE BESTEHEND
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE ZU ERSTELLEN
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE-ERWEITERUNG
- VAR.2 ERSCHLIESSUNGSSTRASSE ZU ERSTELLEN
- VAR.1 FUSSWEG ZU ERSTELLEN
- FUSSWEGE BESTEHEND
- FUSSWEGE ZU ERSTELLEN
- FUSSWEGE - ERWEITERUNG
- PARKPLÄTZE
- PARKPLÄTZE - ERWEITERUNG
- QUARTIERPERIMETER

CORRECTION

KANTONALE
PLANUNGSSTELLE

115 - QP PLETSCHEN

1:1000

VERKEHRSPPLAN

DAT.: JUNI 1977
GEZ.: BO
ERGÄNZT:

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR+ORL. PLANUNG 3930 VISP
BLOETZER WERNER, DIPL. ARCH. ETH SIA, PLANER NDS-ETH

Die erforderliche Anzahl Parkplätze beläuft sich somit auf:

- Typ A	10 Chalets à 2 WE	=	20 Parkplätze
	10 Chalets à 1 WE	=	10 Parkplätze
- Typ B	5 Chalets à 1 WE	=	<u>5 Parkplätze</u>
Total			35 Parkplätze

Sollten mehr WE als hier angenommen realisiert werden, ist die Erstellung von weiteren Parkplätzen auf eigenem Boden ohne weiteres möglich, zumal die Chalets, die direkt an der Quartier- oder Feithierenstrasse liegen, auch Abstellplätze vor dem eigenen Hause (oder eventuell sogar Garagen im Untergeschoss) machen können.

Ebenfalls bei der Quartiererweiterung sind diesbezüglich keine Probleme zu erwarten.

5.2 Versorgungsplan, 1:1'000

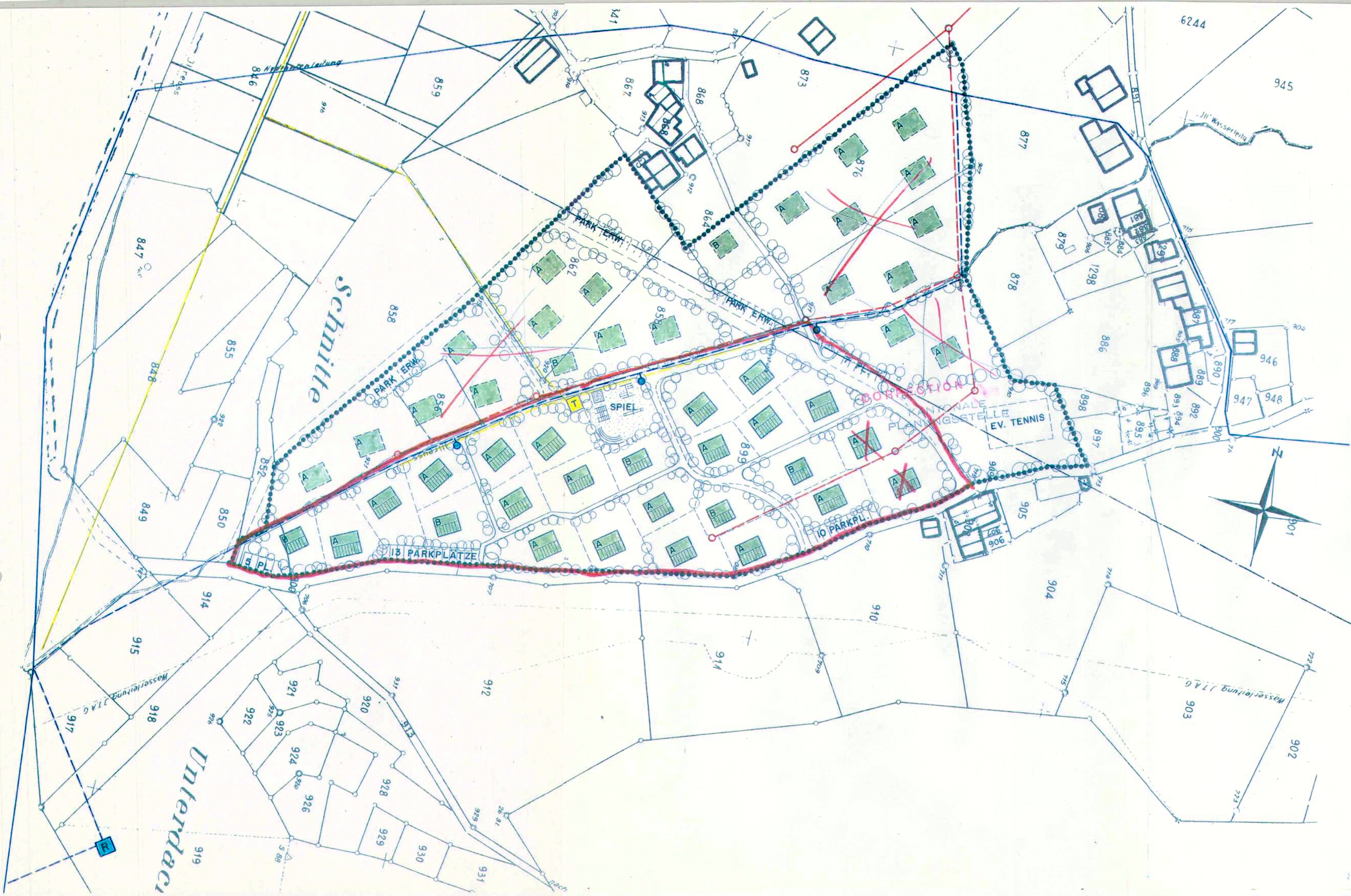
Wasserversorgung

Die 150 - 190, resp. 282 - 362 EGW bei der Quartiererweiterung können mittels der Wasservorkommen im Illgebiet, in dessen Versorgungsbereich das Quartier Pletschen liegt, ohne Probleme versorgt werden. Da zur Zeit im Raume Pletschen ein Reservoir erstellt wird, ist auch eine genügende Wasserspeicherung (Tagesausgleich und Brandreserve) gewährleistet.

Die Gemeinde ist denn auch gewillt, dem Quartier die erforderliche Wassermenge abzugeben. Jedoch ist das Versorgungsnetz ab den bestehenden Anlagen auf Kosten der Eigentümer zu realisieren. Die zu erstellende Verteilleitung (inkl. Hydranten) wurde im Versorgungsplan in ihrer generellen Linienführung aufgenommen. Dabei wird die Quartierleitung mit der bestehenden Leitung, die das Quartier nord-östlich durchquert, zu einem Ring zusammengeschlossen.

Kanalisation

In den letzten Jahren wurde der Kanalisationshauptstrang (M) bis zur nördlichen Quartierbegrenzung erweitert. Dieser Strang weist einen Rohrdurchmesser von 25 cm auf und kann nach Angaben des Ingenieurbüros Kraml, Siders, das das GKP Susten-Leuk bearbeitet, die Abwässer des Quartiers (Endausbau 282 - 362 EGW) ohne weiteres aufnehmen. Die Gemeinde hat nach unseren Kontakten einem Anschluss an diesen Strang zugestimmt. Das Quartier hat dafür eine Anschlussgebühr zu entrichten und das quartiereigene Entsorgungsnetz auf eigene Kosten zu erstellen. Die erforderliche Basiserschliessung ist im Versorgungsplan ausgewiesen. Die Detailerschliessung und die entsprechenden Rohrdimensionen sind bei der weiteren Projektierung zu erarbeiten.



- WASSERVERSORGUNG BESTEHEND
- - - WASSERVERSORGUNG ZU ERSTELLEN
- [R] RESERVOIR IM BAU 550 m³
- HYDRANTEN
- KANALISATION BESTEHEND
- - - KANALISATION ZU ERSTELLEN
- STROMVERSORGUNG BESTEHEND
- - - STROMVERSORGUNG ZU ERSTELLEN
- [T] TRAFOSTATION ZU ERSTELLEN
- HOCHSPANNUNGSLEITUNG BESTEHEND
- QUARTIERPERIMETER

CORRECTION

KANTONALE
PLANUNGSSTELLE

115 - QP PLETSCHEN		1 : 1000
VERSORGUNGSPLAN		DAT. : JUNI 1977
		GEZ. : BO
		ERGÄNZT :
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR+ORL PLANUNG 3930 VISP BLOETZER WERNER, DIPL. ARCH. ETH SIA, PLANER NDS-ETH		

Stromversorgung

Die Stromversorgung wurde mit dem Elektrizitätswerk DALA, Leuk, besprochen. Dieses wird das Quartier zu den üblichen Konditionen mit Strom versorgen. Dazu ist von der bestehenden Leitung westlich des Quartieres eine Zuleitung auf eine quartiereigene Trafostation nötig. Standort der Trafo und die Hauptverteilung wurden mit dem EW DALA festgelegt und im Versorgungsplan dargestellt.

Visp, im Juni 1977/RZ/PU