

Bereits im Jahr 2021 hat sich der Gemeinderat schriftlich zu diesem Projekt bekannt und den Standort gemäss Masterplan als „von höchster kommunaler Bedeutung mit grossem Potenzial als öffentlich genutzter Raum“ bezeichnet.

Der Masterplan ist jedoch weder rechtlich noch behördenverbindlich.

Kontext

Die Projektanstoss- und Entwicklungsphase rund um die Bahnhofstrasse 11 & 13 startete im Mai 2019. Der Masterplan Naters stand zu diesem Zeitpunkt noch nicht zur Diskussion. Die Aebi & Vincent Architekten AG waren aber beim Quartierplan Unteren Binen mit involviert: Im Rahmen eines Gesprächs mit dem Vertreter der Grundeigentümer Bahnhofstrasse 11 & 13 und Gemeindevertretern wurde Bernhard Aebi (Aebi & Vincent Architekten AG) für eine Auslegeordnung im städtebaulichen Kontext miteinbezogen, um mögliche Entwicklungen und Chancen zu diskutieren.

Schon damals wurden die Häuser an der Bahnhofstrasse 11 & 13 als Teil des strassenräumlichen Ensembles der Hauptverbindung vom Bahnhof Brig bis zum historischen Kern von Naters angesehen. Sie stehen exakt an der Kreuzung des ersten Wegs von Brig nach Naters, der Bahnhofstrasse, und der damaligen FO-Bahnlinie und heutigen Roten Meile.

Die beiden Gebäude sind von unterschiedlicher Qualität. Das Sprung-Haus ist Zeuge der Entwicklung anfangs des 20. Jahrhunderts und mit seinem Bezug zum Klingele-Haus von übergeordneter Bedeutung. Die kantonale Denkmalpflege und die Gemeinde haben deshalb empfohlen, von einem Abbruch dieses Gebäudes abzusehen. Das Klingele-Haus, das World Nature Forum, die Rote Meile und das Gebäude Bahnhofstrasse 11 haben ein grosses Potential für die Gestaltung eines zentralen öffentlichen Raumes, das von historischen Gebäuden geprägt wird. Ein entsprechendes städtebauliches Projekt ist deshalb ein folgerichtiger und auch zielführender Ansatz.

Aufgrund dieser Ausgangslage haben die Aebi & Vincent Architekten AG im Auftrag der Grundeigentümer ein Überbauungsprojekt ausgearbeitet; eine erste Bauvoranfrage erfolgte im Juli 2020.

2018 wurde der Quartierplan untere Binen lanciert. Im September 2019 hat der Gemeinderat die Aebi & Vincent Architekten AG mit der Erarbeitung des Masterplans Naters beauftragt. Diese Arbeiten dauerten bis im Herbst 2022 und endeten mit der Informationsveranstaltung im Mai 2023. Der Masterplan ist kein rechtlich bindendes Instrument, sondern ein strategisches Arbeitspapier der Gemeinde und dient der Orientierung für Grundeigentümer, Planer und Entwickler im Zuge von Entwicklungsplanungen.

Weshalb stützt sich der Gemeinderat in seiner Argumentation dennoch massgeblich auf den Masterplan?

Wie dargelegt erfolgte der Projektstart für das Überbauungsprojekt vor dem Vorliegen der ersten Resultate des Masterplans. Das Überbauungsprojekt orientierte sich an städtebaulichen Gesichtspunkten und der Geschichte dieses Ortes. Bei der Projektanfrage lag auch noch kein Hochpunktkonzept mit angrenzendem Park und/oder Platz vor. Das Projekt wurde also losgelöst vom Masterplan entwickelt, und das Hochpunktkonzept entstand im Zuge der Entwicklung des Masterplans. Das kann dem Erläuterungsbericht des Masterplans (Kapitel 8.7.1, Seiten 142 bis 144) entnommen werden.

Der Bauentscheid und die Bauverfügung (Teilbaubaubewilligung mit Ausnahmegewilligungen) zum Baugesuch «Sanierung und Verschiebung des Mehrfamilienhauses an der Bahnhofstrasse 11 sowie Abbruch Mehrfamilienhaus und Neubau Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnhofstrasse 13» nehmen Bezug auf die städtebauliche Bedeutung dieses Vorhabens. Dazu gehören die Schaffung eines öffentlichen Platzes oder Freiraumes, öffentlich zugängliche Nutzungen im Erdgeschoss sowie der Verzicht auf zusätzliche Nutzfläche (Geschossfläche oberirdisch) durch eine Erhöhung der Gebäude im Vergleich zur Bebauung nach gültigem Baureglement. Das bewilligte Projekt ermöglicht zudem mit dem Sprung-Haus den Erhalt eines der letzten baulichen Zeugnisse der Geschichte des neuen Naters entlang der Bahnhofstrasse.

Mit dem Bauentscheid würdigt der Gemeinderat also die städtebauliche Qualität in ihrer Gesamtheit und nicht den Masterplan.

Artikel 84 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Naters erlaubt Ausnahmebewilligungen, sofern „keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen verletzt werden“.

Anwohner befürchten eine erhebliche Wertminderung ihrer Wohnungen, da deutlich höher gebaut werden soll als bisher.

Wie beurteilt der Gemeinderat diesen Vorwurf im Hinblick auf die Wahrung nachbarlicher Interessen?

Die maximal mögliche Ausnutzung von Wohn- und Geschäftsfläche wird bewusst nicht ausgereizt. Die städtebaulichen Ansätze verfolgen vielmehr qualitative und nicht quantitative Kriterien. Stünden Letztere im Fokus, käme das Projekt wohl kompromissloser daher: 6 Geschosse plus Attika, allenfalls durchgehende, geschlossene Randbauten entlang der Strassen, kein Freiraum in Form von Platztiefen samt Platzbaum, keine öffentlich durchgängige Wege, keine Baumalleen entlang der Strassen, keine öffentlich zugängliche Nutzungen in Form von Geschäften und Lokalen im Erdgeschoss, kein Begegnungsraum bei sich kreuzenden Verkehrswegen usw. Mit dem bewilligten Projekt entstehen dafür mehr Freiräume, wertvolle Tiefen und belebter Gestaltungsraum. Licht- und Schattendiagramme im Rahmen der Baueingabe haben für die repräsentativen Betrachtungsmonate Juni und Dezember aufgezeigt, dass die Besonnung/Beschattung durch ein zusätzliches Geschoss begrenzte Beeinträchtigungen zur Folge haben.

Die Erfahrungen aus städtebaulichen Entwicklungen in Referenzstädten zeigen, dass qualitative ganzheitliche Entwicklungen am Ort selbst wie auch im übergeordneten Raum für bestehende Gebäudestrukturen selten wertvermindernde Konsequenzen haben. Dieser Umstand wird nach dem bisherigen Prozess und den damit einhergehenden Erkenntnissen durchaus positiv gewertet und, davon abgeleitet, als wertvermehrend gewichtet. Die Gemeinde ist überzeugt, dass mit diesem Projekt die öffentlichen Interessen stark berücksichtigt und zugleich die privaten Interessen mittel- und langfristig gestärkt werden.

Der Bauherr hat ursprünglich angeboten, auf eine Erhöhung der Zahl der Geschossigkeit zu verzichten und dies dem Bauamt sowie den Einsprechern schriftlich mitgeteilt. Die Baukommission verlangte dennoch eine Umsetzung gemäss Masterplan.

Weshalb erachtet es die Gemeinde als gerechtfertigt, in diesem Fall eine Ausnahmebewilligung faktisch einzufordern?

Diese Aussage ist nicht korrekt. Die Gesuchsteller haben ein Bauprojekt mit der Geschossigkeit 5/9 betreffend «Neubau Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnhofstrasse 13» eingereicht. Nach den Einspracheverhandlungen haben die Gesuchsteller den Verzicht von 9/5 auf 7/5 Geschosse mitgeteilt. Dies wurde den vier Einsprechenden auch so übermittelt, und sie haben dann ihre Einsprachen für nichtig erklärt. Monate später ersuchten die Gesuchsteller um die Fortführung des laufenden Bewilligungsverfahrens mit 8/5 Geschossen. Diese Ausgangslage blieb bis zum Bauentscheid und bis zur Eröffnung der Teilbaubewilligung mit Ausnahmebewilligungen im Februar 2026 gleich. Dabei wurden zwei Einsprachen infolge Rückzuges und somit Gegenstandslosigkeit als geklärt betrachtet, eine Einsprache infolge fehlender Einsprachelegitimation abgewiesen und die letzte Einsprache nach eingehender Analyse in allen Punkten abgewiesen. Anfangs März hat letztere einsprechende Partei ihre Einsprache schriftlich zurückgezogen. Auf die abgewiesene Einsprache wg. fehlender Einsprachelegitimation ist keine fristgerechte Beschwerde eingegangen. Folglich kann nicht von einer faktischen Einforderung einer Ausnahmebewilligung gesprochen werden.

In der Verfügung des Gemeinderats wurde bei der Beschlussfassung teilweise identisches Wording wie jenes des Architekturbüros verwendet, das sowohl den Masterplan erarbeitet hat als auch am konkreten Bauprojekt beteiligt ist.

a) Wie beurteilt der Gemeinderat die Doppelrolle des Architekturbüros - zumal ja dies nicht der einzige Bau ist, an dem das Architekturbüro mitmisch?

Wir haben die Entstehungsgeschichte des Bauprojekts an der Bahnhofstrasse 11 & 13 eingangs dargelegt. Zum damaligen Zeitpunkt lag kein Masterplan vor, und Umfang, Art und Form der Resultate und der Dokumentierung waren uns nicht bekannt. Die Gemeinde hat zum damaligen Zeitpunkt keine Doppelrolle definiert oder gar diktiert. Vielmehr sind die Vertreter der Grundeigentümer erst nach dem klärenden Gespräch mit der

Gemeinde im Mai 2019 ein Auftragsverhältnis mit der Aebi & Vincent Architekten AG eingegangen. Von «mitmischen» kann also keine Rede sein!

Dass die Aebi & Vincent Architekten AG im Jahr 2020 von einem weiteren Entwickler und Investor mit der Ausarbeitung eines Quartierplans und eines Baugesuches für den Neubau von mehreren Mehrfamilienhäusern im Talboden von Naters beauftragt wurde, zeigt das generell vorhandene breite Interesse an diesem Planungsunternehmen. Die Gemeinde Naters hat darin keine Widerrechtlichkeit erkannt, zumal ihr Vertrag im Zusammenhang mit dem Masterplan keinen Passus enthält, der dies untersagt hätte. Wenn Entwickler und Investoren ihre Interessen wahrnehmen wollen, ist es im Rahmen der freien Marktwirtschaft ihr gutes Recht, sich jene Partner auszusuchen, die sie als geeignet betrachten.

Aus Sicht der Gemeinde stehen eine nachhaltige Entwicklung von Naters und die Wahrung des öffentlichen Interesses im Vordergrund. Der Masterplan dient in diesem Prozess als Hilfs- und Informationsmittel. Er informiert über und sensibilisiert für städtebauliche Themen im Einzelnen wie im Gesamten, aber er diktiert nicht.

b) Können Sie nachvollziehen, dass Anwohner diese Nähe kritisch sehen und die Argumentation des Gemeinderats als zu stark vom Architekturbüro geprägt wahrnehmen?

Mit der Eingabe des Baugesuchs ist jeweils ein Projektbeschrieb zu erbringen. Dieser wird abhängig von der Qualität in die Bauverfügung unter dem Sachverhalt aufgenommen. Der Projektbeschrieb für das Vorhaben war inhaltlich und formell qualitativ genügend und wurde somit in den eröffneten Bauentscheid einbezogen.

Anwohner befürchten eine Signalwirkung über den Einzelfall hinaus. Plant der Gemeinderat, künftig weitere Projekte gemäss Masterplan über Ausnahmegewilligungen zu ermöglichen?

Gemäss Baugesetzgebung und Bau- und Zonenreglement ist es rechtlich legitim, bei Bauvorhaben um Ausnahmen zu ersuchen. Im Rahmen des Entwicklungsprozesses kann dies schon in einer frühen Phase erfolgen. Bei der Einschätzung des Ersuchens um eine Ausnahme resp. der Vorklärung weisen wir die Gesuchstellenden darauf hin, dass dies auf eigene Wag und Gefahr erfolgt, die Rechte Dritter vorbehalten bleiben und Beschwerdeführende allenfalls im Beschwerdeprozess vor einer gerichtlichen Instanz obsiegen können. Diese Vorgehensweise ist jedoch die Ausnahme und nicht die Regel.

Ihre Frage suggeriert einen Masterplan mit Ausnahmen. Auch diese Einschätzung ist nach unserem Dafürhalten nicht die Regel, aber dazu haben wir noch zu wenig Erfahrungswerte. Werden nach der Umsetzung des Bauvorhabens die oben beschriebenen beabsichtigten Zielsetzungen und Erwartungen der Gemeinde positiv wahrgenommen, kann dies eine entsprechende Signalwirkung haben.

Ist vorgesehen, den Masterplan zu einem späteren Zeitpunkt politisch zu legitimieren oder in eine rechtlich verbindliche Form zu überführen (z. B. durch eine Abstimmung)?

Zurzeit sind hierzu keine Bestrebungen im Gang.

Versteht der Gemeinderat die Kritik, dass der Masterplan bislang als nicht verbindlich bezeichnet wurde, nun aber dennoch als Grundlage für weitreichende Ausnahmegewilligungen dient?

Wie bereits dargelegt, wurde das Projekt Bahnhofstrasse 11 & 13 gestartet und dann laufend entwickelt, bevor der Masterplan vorlag. Der Masterplan ist ein Instrument, das Planern, Entwicklern, Investoren und Grundeigentümern eine mögliche Richtung aufzeigt, in die es gehen könnte. Er entwickelt also nicht ein Projekt, sondern dient der Orientierung. Das Projekt ist hinsichtlich Raum- und Nutzungskonzept, Setzung, Stellung, Architektur- und Formsprache, Bauweise, Anbindung, Erschliessung, Materialisierung usw. nach wie vor Sache von Architekten und Planern.

Ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung kann also mit oder ohne Masterplan eingereicht, behandelt und bewilligt werden. Eine Bewilligung setzt ein öffentliches Interesse voraus, beispielsweise die Schaffung und Sicherung von Wohnraum, die Verbesserung der Infrastruktur (Verkehrsanbindung, Aufenthalts- und Begegnungsflächen, Stadtbegrünung), die Stärkung wirtschaftlicher Potentiale (Gewerbstandorte, Arbeitsplätze), Lebensqualität, Klimaschutz und Resilienz (Anpassung an Hitze usw.), soziale Inklusion sowie Quartier-, Gebiets- und Dorf- resp. Stadtentwicklung.

Für die neue Überbauung sind lediglich drei Parkplätze vorgesehen.

Wurde eine technische Machbarkeitsstudie durchgeführt, die belegt, dass eine unterirdische Einstellhalle an diesem Standort nicht realisierbar ist?

Die Entwickler haben eine konzeptionelle Machbarkeit dargelegt. Das gedrungene Grundstück ist dreieckförmig und durch Baulinien begrenzt. Die Restfläche beim Sprung-Haus, das bestehen bleibt, hat wenig Potential für eine Vielzahl von Einstellplätzen samt Erschliessungsrampen, die den Normen entsprechen.

Für die Abdeckung der Platzbedürfnisse wären mindestens zwei bis drei Untergeschosse erforderlich gewesen. Zudem sind laut Strassengesetz private Bauten in Bauverbotszonen (Zone innerhalb von Baulinien) – hier: Kehrstrasse und Bahnhofstrasse –, unzulässig, d.h. diese dürfen unterirdisch nicht tangiert werden.

Falls ja: Weshalb ist der Bau einer unterirdischen Einstellhalle an diesem Standort nicht möglich?

Die Projektentwickler haben das Projekt ohne unterirdische Parkmöglichkeiten nicht weiterverfolgt und so eingereicht. Die daraus resultierenden Konsequenzen waren ihnen wohl bewusst, d.h. mehrere Untergeschosse, wodurch sich kein erträgliches Kosten-/Nutzenverhältnis ableiten liess. Mitentscheidend kommt hinzu, dass die Tangierung des Grundwassers in dieser Dimension von Seiten der Dienststelle für Umwelt des Kantons

Wallis nur sehr aufwändig umgesetzt werden könnte, falls ein solches Projekt bewilligt würde.

Falls nein: Weshalb wurde auf eine technische Machbarkeitsstudie verzichtet?

Diese Frage ist bereits beantwortet.

Der Gemeinderat argumentiert, dass Einstellplätze im Erdgeschoss an neuralgischen städtebaulichen Lagen unerwünscht seien. Können Sie diese Haltung konkret erläutern?

Es stellten sich folgende Fragen: Will man entlang von wichtigen und stark frequentierten Strassenzügen attraktive Räume für die öffentliche und/oder halböffentliche Nutzung mit Begegnungs- und Lebensräumen usw. schaffen, oder will man leblose Materie in Form von versiegelten Anrainerflächen, einer Serie von erdgeschossigen Garagentüren zur Strasse oder zum Trottoir hin, oder will man inaktive, leblose, orientierungslose und verschlossene Fassadenflächen? Für die Gemeindeverantwortlichen ist die Stossrichtung klar: Erdgeschosse an diesem Ort sollen öffentlich lebendig und zugänglich sein und ihre Vorzonen für eine nachhaltige Nutzung ausgestaltet werden.

Der Gemeinderat verweist auf ein nahegelegenes öffentliches Parkhaus mit ausreichenden Kapazitäten. Das Parkhaus gehört der Gemeinde Naters. Möchte die Gemeinde mit diesem Vorgehen lediglich die Auslastung des Parkhauses erhöhen?

Das Parkhaus beim WNF gehört nicht der Gemeinde Naters, sondern der AXA-Versicherung. Die Gemeinde mietet dort ein Parkgeschoss, welches eine gute Besetzung aufweist. Sodann müssen Parkplätze für Neubauvorhaben vor Ort oder in der Nähe grundbuchrechtlich nachgewiesen werden; Mietverhältnisse reichen dafür nicht aus. Wo die Schaffung von Parkplätzen nicht möglich sind, werden Ersatzbeträge erforderlich.

Besteht nicht die Gefahr, dass dadurch die Wildparkierung im Quartier zunimmt?

Auf öffentlichem Grund und Boden wird dies nicht der Fall sein, da die Gemeindepolizei dies zu unterbinden weiss. Wir sehen da keine Gefahr.