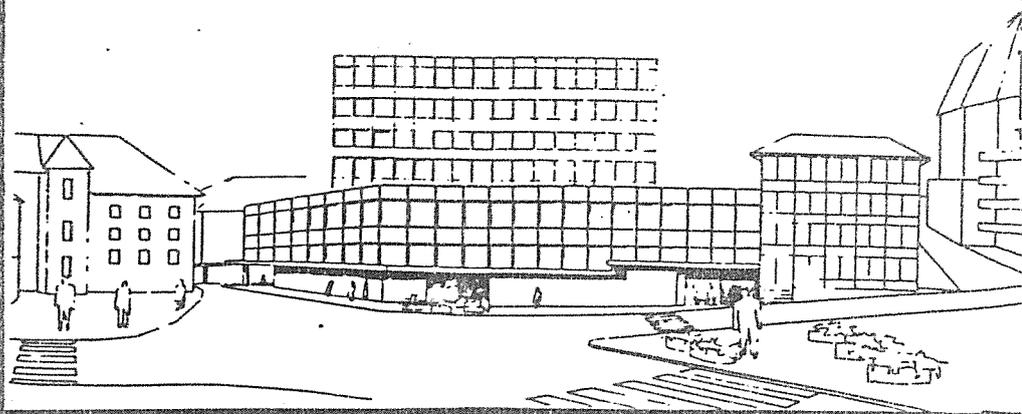


1971

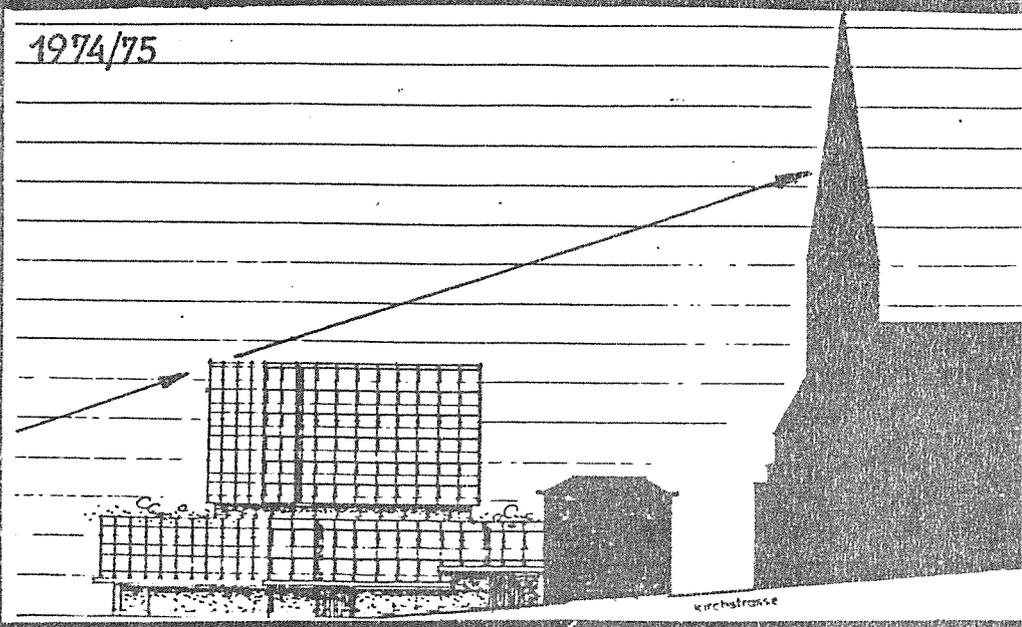
POSTPLATZ — WEST

Allgemeiner + spezieller
GESTALTUNGSPLAN
mit Sonderbauvorschriften

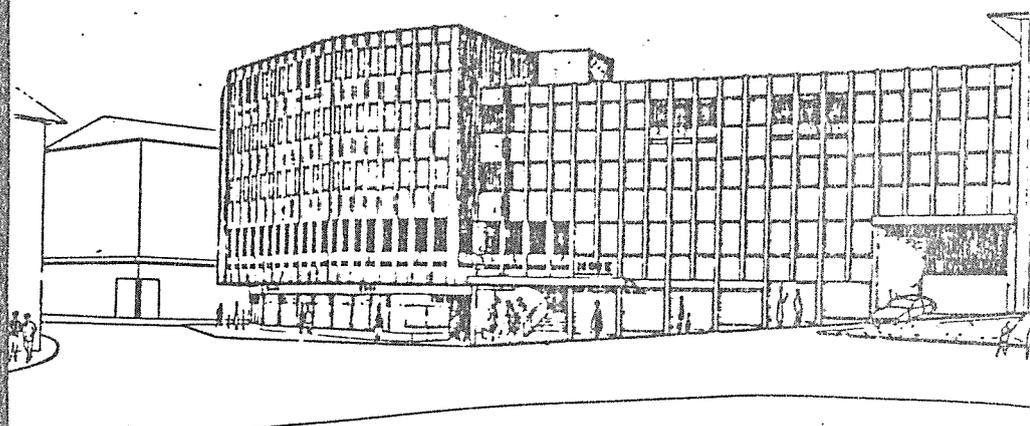
und Erschliessungsplan
Weiterleitung



1974/75



1979/80



1980

1981

Wortlaut 29.6.81



STADTBAUAMT
Stadtplanung -



<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>		<u>Seite</u>
1.	Vorgeschichte	2 - 8
2.	Das eingereichte Projekt vom 1.12.1980	8
2.1	Beschreibung des Projektes	8 - 12
2.1.1	Städtebauliche Aspekte	13 - 14
2.1.2	Verkehrstechnische Probleme und Parkierung	14 - 15
2.1.3	Denkmalpflege und Objektschutz	15 - 16
2.1.4	Fussgängerbereich	16 - 17
2.1.5	Bestehender und künftiger Zonenplan	17 - 18
2.1.6	Zonenvorschriften	18
3.	Der allgemeine Gestaltungsplan	18 - 20
4.	Der spezielle Gestaltungsplan	21 - 22
5.	Sonderbauvorschriften	23
6.	Koordination	23 - 24
7.	Erwägungen	24
8.	Planauflage	25 - 27
9.	Verschiedenes	27 - 28
10.	Beschluss	28 - 29

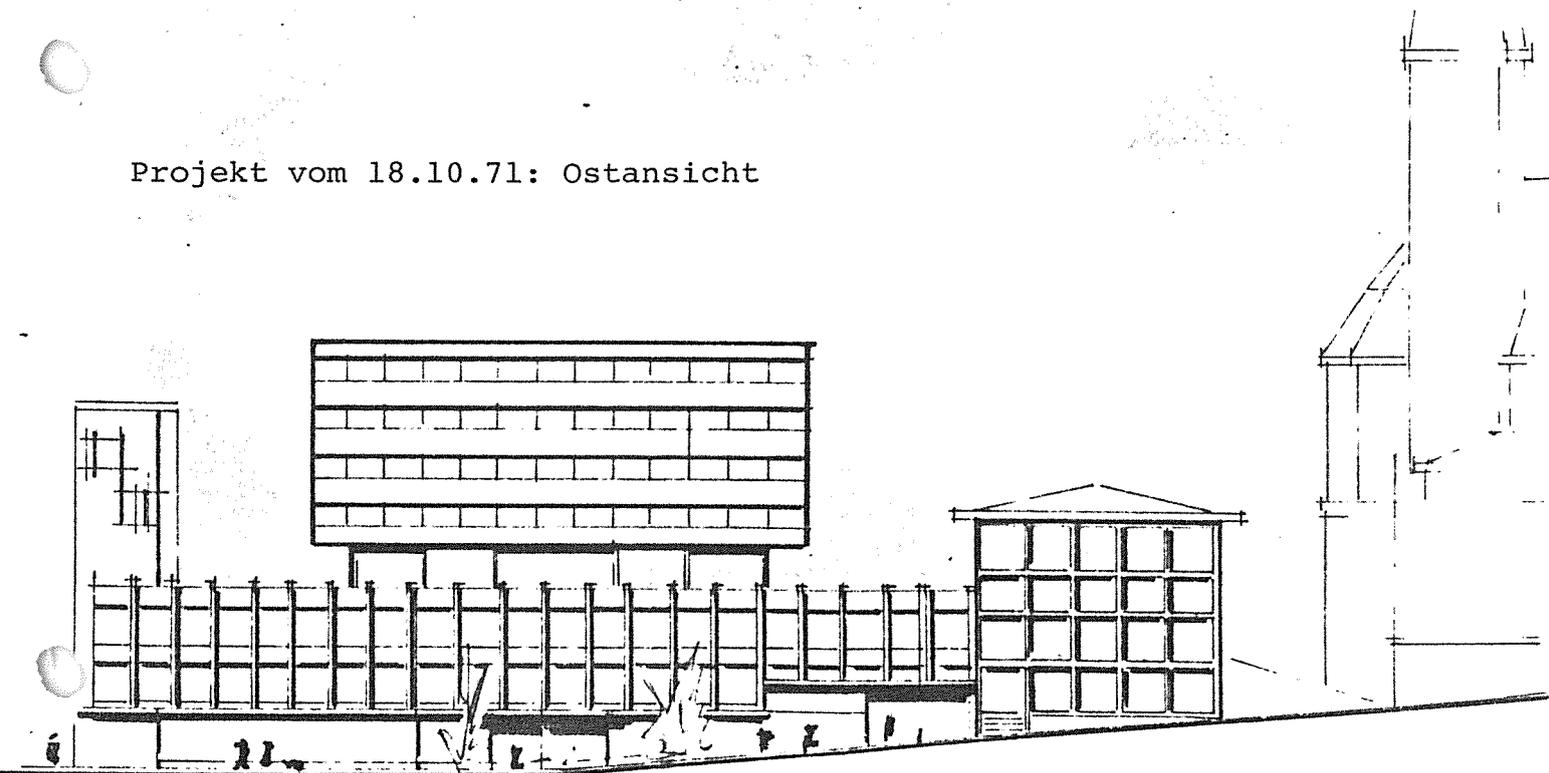
Anhang I: - Sonderbauvorschriften

Anhang II: - Berechnung des Parkplatzbedarfs

1. VORGESCHICHTE

- 1.1 Bereits im Jahre 1947 wurde von der Baukommission im Zusammenhang mit dem Umbau von Herrn O. Baumgartner eine Zurückversetzung der Baulinie für sämtliche Bauten zwischen der alten Handelsbank und der Schweizerhalle erwogen.
- 1.2 1953/54 erfolgte der Neubau des Bankgebäudes des Schweiz. Bankvereins.
- 1.3 Im Zusammenhang mit der Sanierung des Ortszentrums durch Arch. X. Jäggi und Ing. Buser fragte Herr Wölfli-Bur im Jahre 1956 Herrn Architekt X. Jäggi an, auf welche Weise seine Liegenschaft neu überbaut werden könnte.
- 1.4 Der Einwohnergemeinde gelang im Jahre 1954 der Erwerb des Kaffee Steiner (GB 4627). Dazu kam im Jahre 1973 der Kauf von GB 4656. Damit erreichte sie ein Mitspracherecht in diesem Gebiet.
- 1.5 1964 wurden das Stadtbauamt und die Stadt- und Verkehrsplaner Seiler und Barbe beauftragt, die Verkehrsplanung im Gebiet Postplatz West zu überarbeiten.
- 1.6 Am 28.1. - 26.2.1965 wurde der Baulinienplan Postplatz - Löwenplatz aufgelegt. Im gleichen Jahre wurde Herrn Architekt X. Jäggi nahe gelegt, den Umbau der Schweizerhalle innerhalb einer umfassenden Lösung zu studieren.
- 1.7 1967 wurde der Baulinienplan Postplatz - Löwenplatz vom Regierungsrat genehmigt.
- 1.8 1971 reichte Architekt X. Jäggi sein erstes Vorprojekt für eine Gesamtüberbauung im Gebiet Postplatz West mit Modell ein. Es enthielt einen 3-geschossigen Basisbau mit Laden und Büros, 2 Untergeschossen und Garagen, Lagerräumen, Luftschutzkeller und ev. Basementläden. Auf diesem grossflächigen Basisbau waren in einem 5-geschossigen Hochhaus Büros und Wohnungen vorgesehen. Im weiteren war eine Fussgängerverbindung vom Kulturzentrum, mit einer Brücke über die Strasse, zur Fussgängerebene Löwen-Ochsen geplant.

Projekt vom 18.10.71: Ostansicht



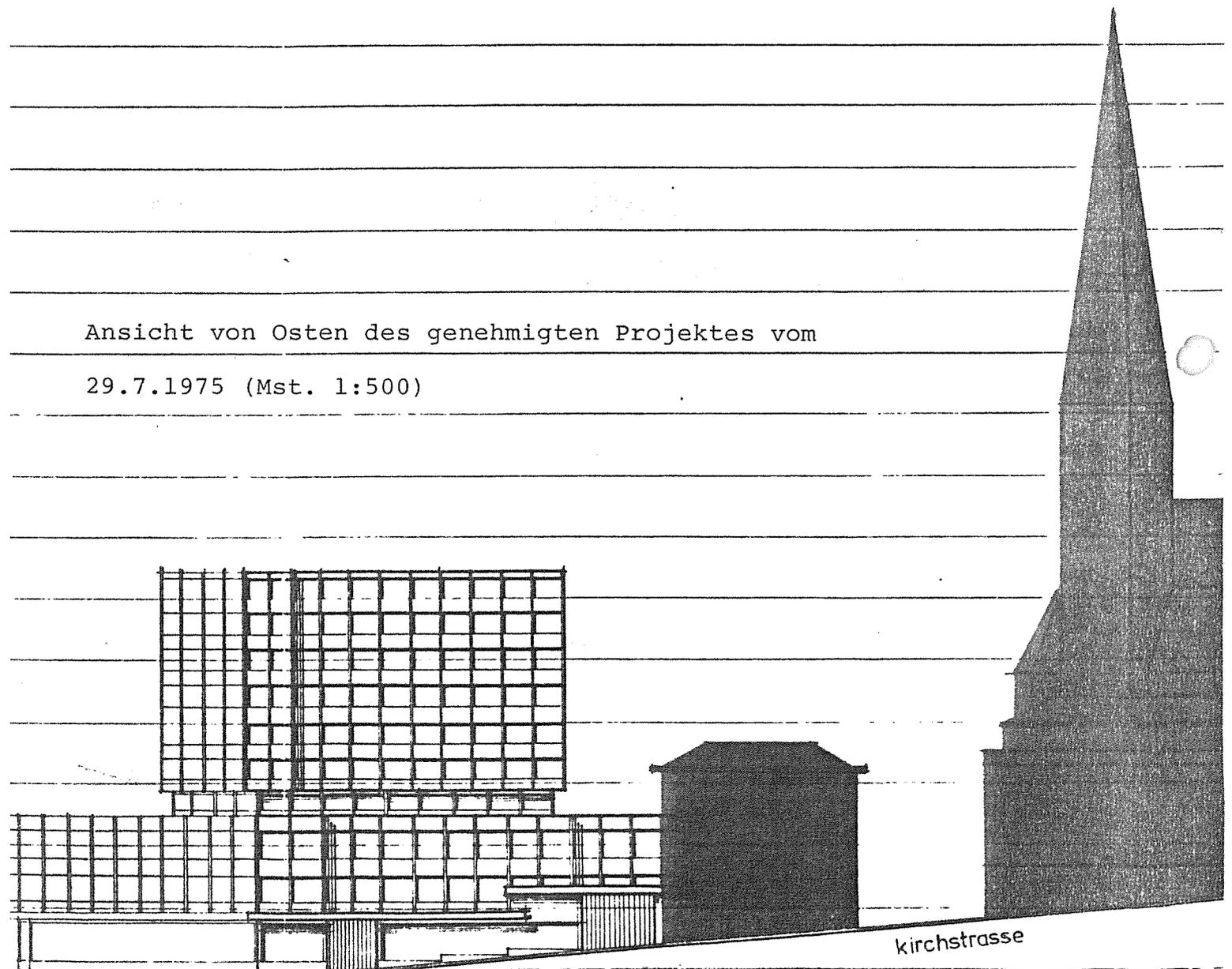
1.8.1 1972 konnte sich die Baukommission mit der im Vorprojekt dargestellten Ueberbauung im Prinzip einverstanden erklären und stimmte der Ausarbeitung eines speziellen Bebauungsplanes zu (31.1.1972). Dabei wurde der Einbezug der Liegenschaft Wullimann empfohlen.

In der Folge wurden Verhandlungen zwischen der Liegenschaftsverwaltung und der Städtebau AG sowie anderen Grundbesitzern aufgenommen. (Zustandekommen diverser Verkaufs- und Tauschverträge)

- 1.8.2 1974: Ausarbeitung des Gestaltungsplanes. Gegen Ende 1974 reichte der Architekt den Gestaltungsplan ein. Das Hochhaus wurde dabei auf 10 Geschosse erhöht.
- 1.8.3 Im Verlaufe von 1975 nahm die Hochhauskommission Stellung, mit dem Resultat, dass verschiedene Probleme noch weiter abgeklärt werden sollten, insbesondere die Abgrenzung des Planungsgebietes im speziellen Bebauungsplan, sowie der Umgebungsschutz der rechtskräftig geschützten Kulturdenkmäler. In architektonisch-städtebaulicher Hinsicht wurde festgehalten, dass das Projekt einer Ueberarbeitung bedurfte, hinsichtlich seiner Grössenordnung, der Verteilung der Baumassen, der Verkehrsabwicklung und der Auswirkungen der Ausnützungsumlagerung.

Ansicht von Osten des genehmigten Projektes vom

29.7.1975 (Mst. 1:500)



- 1.8.4 Das Eingabeprojekt sah einen 3-geschossigen Basisbau mit 2 Untergeschossen vor, auf welchem sich ein Hochhaus mit weiteren 7 Geschossen (total 10 Geschosse und 2 UG) mit Büros und Wohnungen erhob. Es wurde ebenfalls ein Kinderspielfeld vorgesehen.

Die Autoparkplätze und Lagerplätze waren im 1. und 2. UG angeordnet, während für die Anlieferung eine Hebebühne an der Kirchstrasse (Ostfassade) vorgesehen war.

- 1.8.5 Gleichzeitig wurden die Auflagepläne zur Einholung einer vorläufigen Stellungnahme an das Kant. Raumplanungsamt weitergeleitet.

- Eingang der kantonalen Stellungnahmen (Amt für Raumplanung und Denkmalpflege), die negativ ausfielen.
- Denkmalpflege zog zur genaueren Abklärung auswärtige Experten bei.
- Anforderung zusätzlicher Pläne sowie Photomontagen zur besseren Abklärung der Beeinträchtigung der kath. Kirche durch das 10-geschossige Hochhaus.
- Es wurden Mängel festgestellt, die zur Aufstellung eines Anforderungskataloges führten.
- Das Kant. Amt für Raumplanung teilte mit Schreiben vom 7.1.1976 mit, dass der Gestaltungsplan in der vorliegenden Form nicht an den Regierungsrat weitergeleitet werden könne. Sämtliche angefragten Amtsstellen hätten ausdrücklich gegen das Projekt Stellung bezogen. Es wurde empfohlen, ein vollständig neues Projekt auszuarbeiten.

- 1.9 1977: Die Städtebau AG entschloss sich, eine andere Ueberbauung als Randüberbauung zu studieren.

- 1.10 1978 ging ein Schreiben von Herrn Feser (Sachbearbeiter beim Eidg. Amt für Kulturgüterschutz) ein, in welchem die Schutzwürdigkeit der Schweizerhalle postuliert wurde.

Auch R.W. Walter, Präsident der Kulturkommission, vertrat in einer Eingabe an den Stadtammann dieselbe Ansicht, wobei er insofern noch weiter ging, als er die Frage aufwarf, ob nicht sogar die ganze Häuserzeile mit ihrem Charakter geschützt werden sollte.

Nach allen bisherigen Willensäusserungen und Zusicherungen, konnte die Stadt beim damaligen Stand des Geschäftes, unter keinem Gesichtspunkt von sich aus die Initiative für die Erhaltung der Schweizerhalle ergreifen. Dies wäre einem Verstoß gegen Treu und Glauben gleichgekommen.

- 1.11 Am 28.8.1978 reichten die Gemeinderäte K. Affolter und P. Hafner eine Motion zur Erhaltung schützenswerter Ortsteile, Bauten und Naturobjekte ein, in welcher u.a. verlangt wurde:

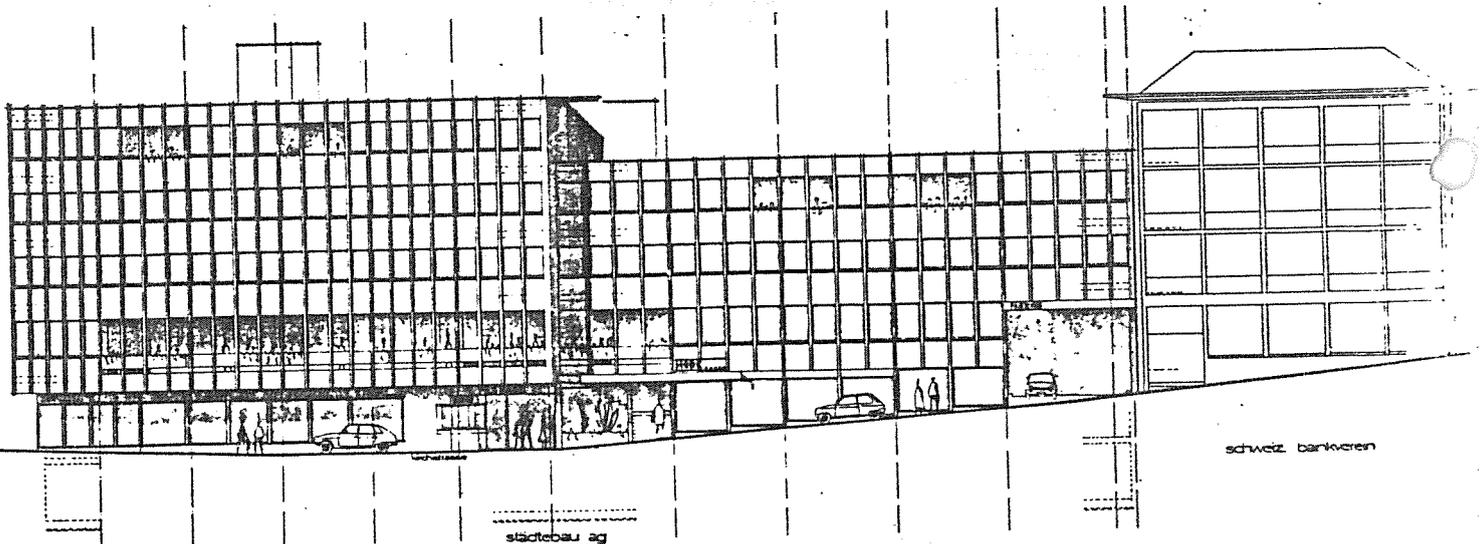
"Es sei als Sofortmassnahme die Erhaltung der Häuserreihe Schweizerhalle bis Burgunderhalle anzustreben und ein entsprechendes Sanierungsprogramm in Auftrag zu geben."

Diese Motion wurde im Hinblick auf die dargelegte Sachlage abgelehnt.

- 1.12 Ende 1978 legte die Städtebau AG das neue Projekt für eine in Etappen auszuführende Randüberbauung vor, die jedoch aus rechtlichen Gründen nicht in der gewünschten Form bewilligt werden konnte.

- 1.13 Am 11.1.1980 reichte die Städtebau AG eine Voranfrage mit Gestaltungsplan für eine 5-geschossige Randüberbauung mit gemischter Nutzung ein.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 cm



Projekt Sommer 1979:

ostfassade

Diese Voranfrage wurde an sich positiv beantwortet. Hingegen wurden diverse Auflagen (v.a. bezüglich der Fassaden, Zufahrten, Rampen usw.) angebracht.

- 1.14 Am 20.5.1980 reichte die Jungliberale Ortsgruppe Grenchen eine Motion Postplatz West zu Händen der Gemeindeversammlung vom 20.5.1980 ein, die folgenden Wortlaut hatte:

"Die Behörde hat alles daran zu setzen, dass die bestehenden Fassaden der Gebäude Schweizerhalle und Burgunderhalle erhalten bleiben und das Ortsbild im Bereich nicht entstellt wird. Insbesondere ist abzuklären, ob die Städtebau AG bei entsprechender Beitragsleistung durch die EGG, den Denkmalschutz sowie andere Organisationen bereit wäre, ihre Pläne zu ändern. Der Gemeindeversammlung ist Bericht und Antrag zu stellen."

Gleichzeitig wurde bekannt, dass die Städtebau AG das Projekt nicht mehr weiter verfolge und die Liegenschaft der soloth. Bauunternehmung G. Conti verkauft habe.

- 1.15 Das Baugeschäft G. Conti beauftragte das Arch. und Planungs-büro Naef + Partner mit der sofortigen Ausarbeitung eines neuen Projektes mit Gestaltungsplan.

- 1.15.1 Das Büro Naef reichte bereits Mitte Jahr neue Pläne zur Abklärung der Bearbeitungsgrundlage des neuen Gestaltungsplanes ein. Im Vordergrund stand die Frage des Einbezuges der Schweizerhalle und die Neuüberbauung. Die Projektierungsarbeiten erfolgten in enger Zusammenarbeit mit den Motionären. Es wurde festgestellt, dass der Einbezug der Schweizerhalle derart präjudizierende Folgen (Kosten, Wirtschaftlichkeit, Blockierung zukünftiger Entwicklungen, bautechnische und verkehrstechnische Schwierigkeiten) hätte, dass dies kaum zu verantworten wäre. Zudem wurde die resultierende Lösung mit der Schweizerhalle auch vom ästhetischen Standpunkt als nicht befriedigend angesehen.

Man einigte sich deshalb auf eine Grundlage ohne Einbezug der Schweizerhalle (und Burgunderhalle), legte dabei aber den allergrössten Wert auf eine qualitativ gute Gestaltung der Bauten und zwar sowohl in städtebaulicher wie auch in architektonischer Hinsicht. Schematische "Beton-Glas-Paläste" wurden strikte abgelehnt.

Der Bauherrschaft wurde nahe gelegt, feingliedrige Bauten zu projektieren, deren Massstäblichkeit sich möglichst gut in den Rahmen der bestehenden Bauten am Postplatz einfügt.

1.15.2 Bereits Mitte Oktober reichten die Architekten einen Plansatz des neuen Projektes mit einem Modell im Mst. 1:500 ein. Aufgrund des recht bemerkenswerten Projektes der Architekten Naef und Partner, das die oben gestellten Bedingungen auch ohne Erhaltung der Schweizerhalle in ausserordentlich weitgehendem Masse zu erfüllen vermochte, mit welcher sich auch die Denkmalpflege (Dr. Carlen) weitgehend einverstanden erklären konnte, gelang es in diversen Verhandlungen, die Motionäre zu einem Rückzug ihrer Motion zu bewegen. Um den Verlauf der Ueberbauung aktiv beeinflussen zu können, wurde ihnen jedoch ein Mitspracherecht bei der weiteren Bearbeitung des Projektes eingeräumt.

Damit war der Weg für die Weiterbearbeitung des Projektes frei, so dass die Architekten mit der Ausarbeitung der Gestaltungspläne und der Baueingabepläne beginnen konnten.

2. Das eingereichte Projekt vom 1.12.1980

2.1 Beschreibung des Projektes

Am 1.12.1980 reichte das Architektur- und Planungsbüro Naef und Partner die neuen Pläne ein.

Es betrifft dies den allgemeinen und speziellen Gestaltungsplan. Gleichzeitig wurde auch das Baugesuch eingereicht. Dies u.a. um parallel zur Prüfung des Gestaltungsplanes intern gleichzeitig die Vernehmlassung für das Baueingabeverfahren durchführen zu können.

In den Eingabeplänen ist eine 6-geschossige Randüberbauung vorgesehen.

Mittels diverser Vor- und Rücksprünge wird der Baukörper und die Fassade vertikal gegliedert. Arkaden im Erdgeschoss, Terrassen und Dachflächen, welche über die obersten beiden Geschosse reichen, ergeben eine gut abgestimmte horizontale Gliederung des Gebäudes.

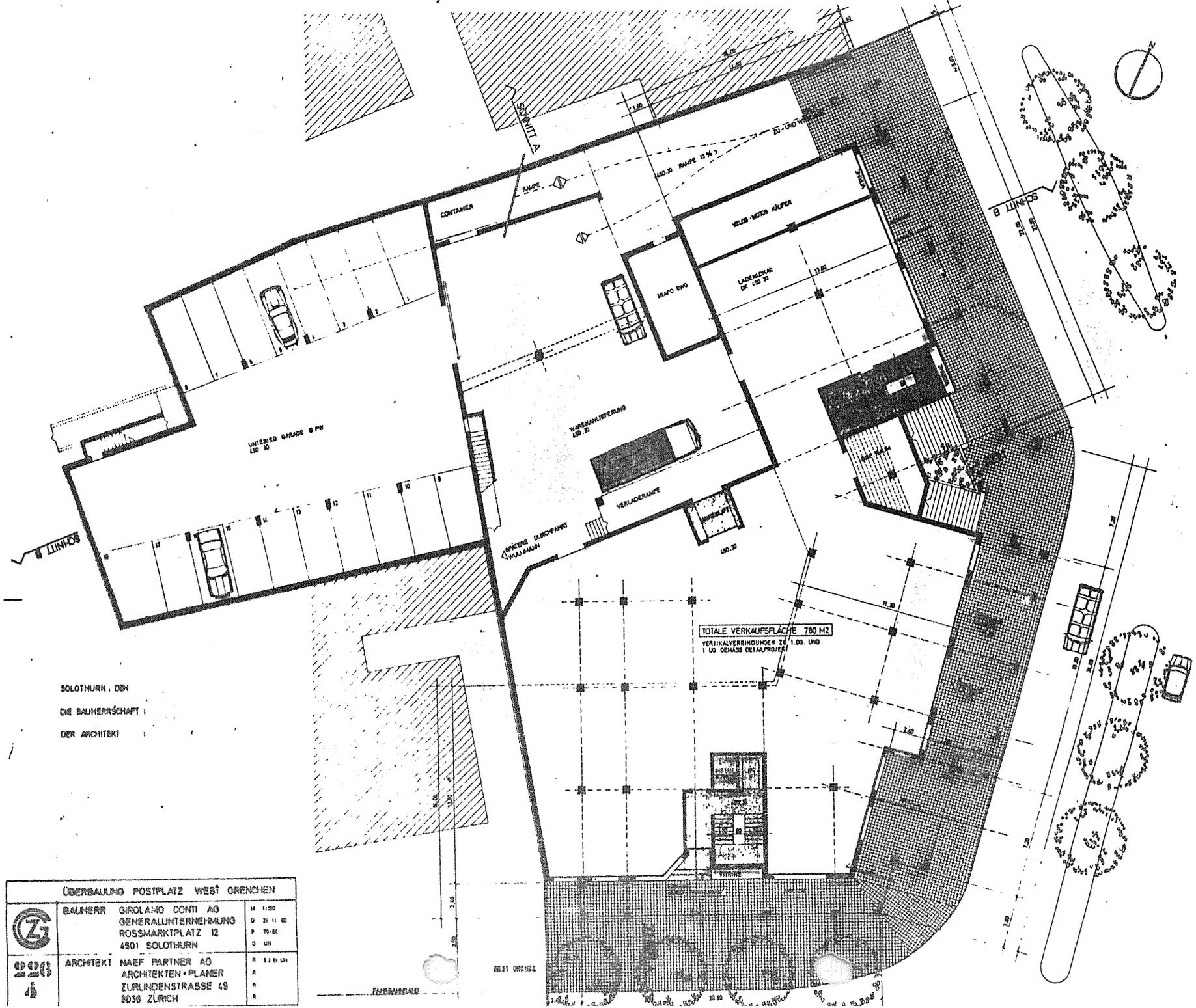
Das Gebäude beinhaltet:

- 2 Untergeschosse, mit Keller-, Schutz- und Lagerräume
- das Erdgeschoss mit Läden, Arkaden, Fussgängerpassage zu Gartenhof, Durchfahrt zu Einstellhalle und Parkplatz sowie zur Anlieferungshalle, Autoeinstellhalle und Zufahrt zur Nachbarliegenschaft Wullimann
- das 1. Obergeschoss mit Geschäften (ev. Café) und Büros, Gartenhof und Parkplätzen sowie Fussgänger Verbindung zum Kulturzentrum
- das 2. + 3. Obergeschoss mit Büroflächen
- sowie das 4. + 5. Obergeschoss mit Wohnungen.

Im 4. Obergeschoss sind neben den Wohnungen noch Bastelräume für Kinder eingeplant.

Folgende Wohnungen sind projektiert:

- 2 Duplex-Wohnungen mit 4½ Zimmern
- 2 Duplex-Wohnungen mit 3½ Zimmern
- 7 2½-Zimmerwohnungen
- 5 1½-Zimmerwohnungen.

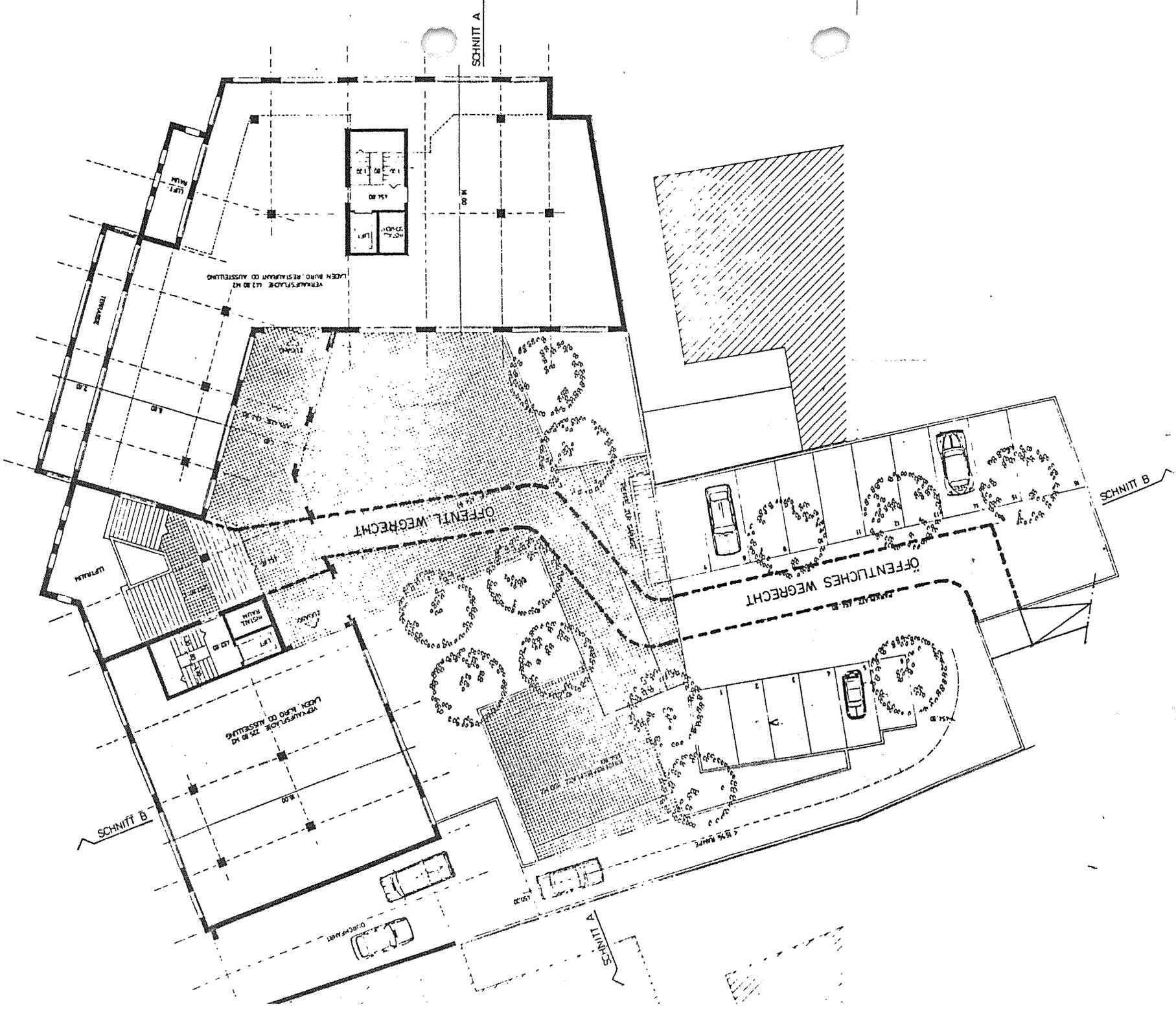


SOLOTHURN, DEN
DIE BAUHERRSCHAFT
DER ARCHITEKT

ÜBERBAUUNG POSTPLATZ WEST GRENCHEN			
	BAUHERR	GIROLAMO CONTI AG GENERALUNTERNEHMUNG ROSSMARKTPLATZ 12 4801 SOLOTHURN	M 11.00 G 21.11.80 P 79-84 G 1H
		ARCHITEKT	NAEP PARTNER AG ARCHITEKTEN + PLANER ZÜRINDENSTRASSE 49 8038 ZÜRICH

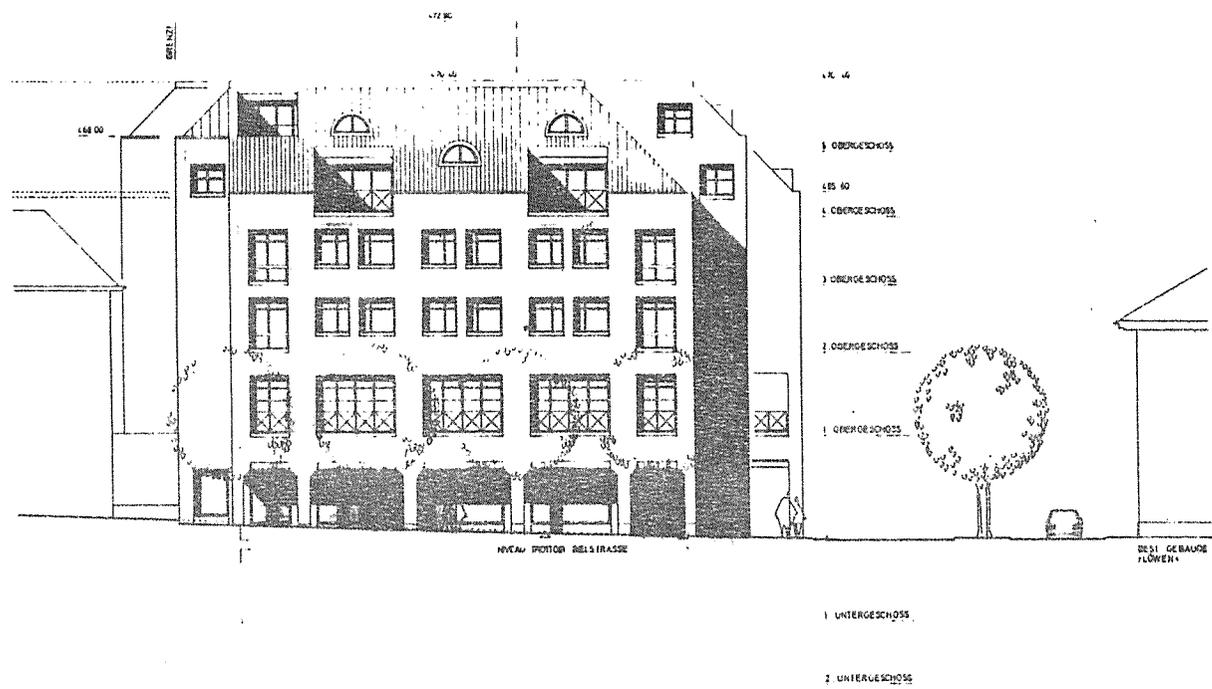
ÜBERBAUUNG POSTPLATZ-WEST

Projekt 5. 2.81 -11
1. OBERGESCHOSS



	BAUHERR	GIRI AMO CONTI AG GENE KALUNTERNEHMUNG ROSSMARKTPLATZ 12 4501 SOLOTHURN	M 400 U 20.1.80 P 2.1.84 G 1.1.84
	ARCHITECT	NAEF PARTNER AG ARCHITEKTEN-PLANER ZURUNDENSTRASSE 49 8035 ZÜRICH	R 1.2.81 R R
ANSICHTEN BIELSTRASSE - KIRCHGASSE			

SOLOTHURN, DEN
DIE BAUMEKRSCHAFT
DER ARCHITEKT



ANSICHT SÜD-OST BIELSTRASSE



ANSICHT NORD-OST KIRCHGASSE ABER WICKELI

2.1.1 Städtebauliche Aspekte

Für eine Ueberbauung des städtebaulich wichtigen Gebietes Postplatz West müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

- a) Bildung eines wandartigen Abschlusses des bestehenden Postplatzes.
- b) Einfügung des Gebäudekomplexes in die bestehende Ueberbauung, welche den Postplatz umgibt resp. bildet (Rest. Commerce, Hotel Löwen, Post, Schweiz. Bankverein usw.).
- c) Anpassung des Massstabes an die bestehenden Bauten.
- d) Keine Beeinträchtigung der geschützten röm. kath. Stadtkirche (offen halten der Sichtwinkel auf Kirche und Turm).
- e) Qualitativ gute Gestaltung des gesamten Gebäudekomplexes wie auch der architektonischen Komponenten (inkl. ihrer Einzelteile).
- f) So weit möglich Aufrechterhaltung der bestehenden Torwirkung zwischen Löwen und Schweizerhalle. Da diese Forderung den Platzbedürfnissen des Verkehrs bis zu einem gewissen Punkt widerspricht, sollten doch Mittel und Wege gesucht werden, welche notwendige Eingriffe auf ein Minimum zu mildern vermögen.
- g) Verbindung der neuen Fussgängerbereiche Postplatz West mit denjenigen des Schul- und Kulturzentrums durch die Schaffung einer öffentlichen Fussgänger Verbindung.

Die Architekten erfüllen die Forderungen durch folgende Mittel und Massnahmen:

Forderung a: mittels einer 6-geschossigen Randüberbauung entlang den Baulinien.

Forderung b
und c:

Aufgabe des früheren 10-geschossigen Hochhausprojektes. Dieses wird durch gut gegliederte Baukörper mit reich durchgestalteten Fassaden ersetzt. Hauptmerkmale dieser Gliederung sind:

- Vor- und Rücksprünge
- Dachausbildung gegen Hauptstrassen über zwei Geschosse
- Feingliedrige vertikale Unterteilung der Fassaden
- Grosszügige Arkaden und Durchgänge im Erdgeschoss und zum Teil auch im 1. Obergeschoss
- Einbau von Terrassen im 5. und 6. Obergeschoss
- 4-geschossiger Anschlussstrakt als Uebergang zu bestehendem Gebäude des Bankvereins.

- Forderung d: Kein 10-geschossiges Hochhaus, aber Erstellung eines Gebäudekomplexes, der sich bezüglich der Gebäudehöhen innerhalb der Vorschriften der 6-geschossigen Kernzone bewegt.
- Forderung e: Siehe b, c und d, sowie Abstimmung der Baumaterialien auf die benachbarten Bauten (Putz statt Beton, Verkleidung der Pfeiler, Dachhaut usw.).
- Forderung f: Die aus verkehrstechnischer Sicht notwendige Zurückversetzung der Fassade auf die heutige Baulinie wird durch die Pflanzung einer Baumreihe auf einer Insel in der Strasse gemildert, indem die Vergrößerung der dadurch entstehenden Lücke optisch weitgehend geschlossen werden kann.
- Forderung g: Die notwendigen Durchgangsrechte werden durch Grundbucheintrag gesichert. Die Weiterführung der Verbindung auf Boden der EGG wird Sache der Stadt sein. Es handelt sich vorwiegend um die Erstellung eines Weges unterhalb des Lindenschulhauses sowie einer Verbindungstreppe auf das tiefer gelegene Niveau des oberen Parkplatzes und Gartenhofes der Ueberbauung Postplatz West.

Aus städtebaulicher Sicht muss dem vorgelegten Projekt die beste Note aller bisherigen Eingaben gegeben werden. Auch objektiv betrachtet, handelt es sich um ein gutes Projekt, das sich unter Berücksichtigung der zahlreichen Auflagen und Anforderungen (auch wirtschaftlicher Art) optimal in die bestehenden Bauten einzupassen vermag.

2.1.2 Verkehrstechnische Probleme und Parkierung

Gemäss der städtischen Verkehrsplanung liegt die Ueberbauung Postplatz West an einem neuralgischen Punkt, behält doch der Strassenzug Kirchstrasse - Bahnhofstrasse auch nach dem Ausbau des Stadtringes seine vorrangige Bedeutung als "Zubringer" zum Stadtzentrum bei. Selbst wenn langfristig die bereits vor Jahren vertretenen Fussgängerzonen in der Innenstadt (Marktplatz, Bettlachstrasse, Strasse zwischen COOP und EPA) realisiert sein werden, wird es nicht möglich sein, das Strassenstück zwischen dem Hotel Löwen und der neu vorgesehenen Ueberbauung eingehen zu lassen. Da diese Passage auch für den öffentlichen Verkehr (BGU) von grosser Wichtigkeit ist, drängt sich im Gegenteil eine Verbreiterung des gegenwärtigen Engpasses um 1 - 2 Spuren auf. Im vorgelegten Projekt (siehe Gestaltungspläne) wird die festgelegte, rechtsgültige Baulinie von den gestaffelten Bauten eingehalten. Nicht eingehalten wird lediglich die Vorschrift, dass die Arkaden ohne Stützen auszubilden seien. Der Zweck dieser Vorschrift war die Gewährleistung guter Sichtverhältnisse, die mit der vorgeschlagenen Lösung jedoch ausreichend sind.

Wie in den früheren Eingaben mündet auch im eingereichten Projekt die Ausfahrt der im Hof (zum Teil unterirdisch) angelegten Parkplätze, auf die Kirchstrasse. Diese Ausfahrt war schon immer problematisch. Zur Milderung der dadurch hervorgerufenen verkehrstechnischen Schwierigkeiten sind von den für die Ueberbauung nach dem neuen kantonalen Baugesetz notwendigen 107 Parkplätzen nur 34 Parkplätze vorgesehen. Die fehlenden 73 Parkplätze, für welche die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe von Fr. 6'000.--/Platz zu entrichten hat, müssen in einem der im Parkraumkonzept vorgesehenen Parkhäuser untergebracht werden.

Damit erfährt die Löwenkreuzung nur eine minimale Zusatzbelastung, die auch aus verkehrsplanerischer Sicht toleriert werden kann. Im weiteren muss die Ausfahrt durch eine mit der Hauptsignalanlage des Postplatzes - Löwenkreuzung koordinierten Signalanlage gesichert werden.

Die Zufahrt zur Liegenschaft Wullimann wird ebenfalls durch diese Parkplatzzu- und Ausfahrt gewährleistet.

Die auf den Verkehrsinseln in der Strasse vorgesehenen Bäume sind (sowohl bezüglich Baumart und Abstände) derart angeordnet, dass sie den Verkehr nicht beeinträchtigen.

2.1.3 Denkmalpflege und Objektschutz

Wie schon vorstehend dargelegt wurde, befindet sich der Standort der Neuüberbauung am Postplatz an einer städtebaulich äusserst wichtigen und empfindlichen Stelle. Sie wird einerseits geprägt durch ihre Lage am Fusse der höhergelegenen röm. kath. Eusebiuskirche, die mit ihrem schlanken Turm und dem wuchtigen Kirchenschiff als eines der bedeutendsten Wahrzeichen unserer Stadt gilt, andererseits beeinflusst von den Bauten, welche den Postplatz umsäumen.

Es ist deshalb nur natürlich, dass die Aspekte und Forderungen der Denkmalpflege und des Objektschutzes der kath. Pfarrkirche einen wichtigen Stellenwert einnehmen.

Aus der Sicht der Denkmalpflege wurde denn auch das im Jahre 1975 eingegebene Hochhausprojekt kategorisch abgelehnt.

Die Anforderungen des Denkmal- und Objektschutzes können für eine Neuüberbauung in der Art des Eingabeprojektes wie folgt umschrieben werden:

- a. Da der Postplatz als Platz einen gewissen Charakter und eine städtebauliche Bedeutung hat, sollte zur Erhaltung dieses Platzcharakters die Platzwand als Randüberbauung konzipiert werden.
- b. Zur Umschreibung der Qualitätsanforderungen sind folgende Punkte von Bedeutung:
 - Feingliedriger Aufbau des Gesamtbaukörpers
 - Gute Einfügbarkeit in die bestehenden Bauten (Commerce, Löwen usw.) am Postplatz
 - Abstimmung des Massstabes auf die Nachbarbauten (nicht absolut, jedoch hinsichtlich der Proportionen)
 - Gute Gestaltung der Fassaden
 - .feine Gliederung
 - .abgestimmter Massstab und Proportionen (Fensterflächen zu Mauerflächen, Dachflächen, Arkaden usw.).
- c. Keine Beeinträchtigung der römisch kath. Pfarrkirche, welche die Umgebung mit ihrem schönen Turm als eigentliches Wahrzeichen dominiert und als Schutzobjekt von über-regionaler Bedeutung eingestuft werden muss.
- d. Keine Störung der Abfolge der klassizistischen Bauten zwischen Löwen und Schulhaus I an der Solothurn- und Bielstrasse.

2.1.4 Fussgängerbereich

Auf die Ausgestaltung eines vielfältigen und interessanten Fussgängerbereiches wurde von dem Architekten grosses Gewicht gelegt.

Der Fussgängerbereich gliedert sich vornehmlich in drei unterschiedliche Abschnitte:

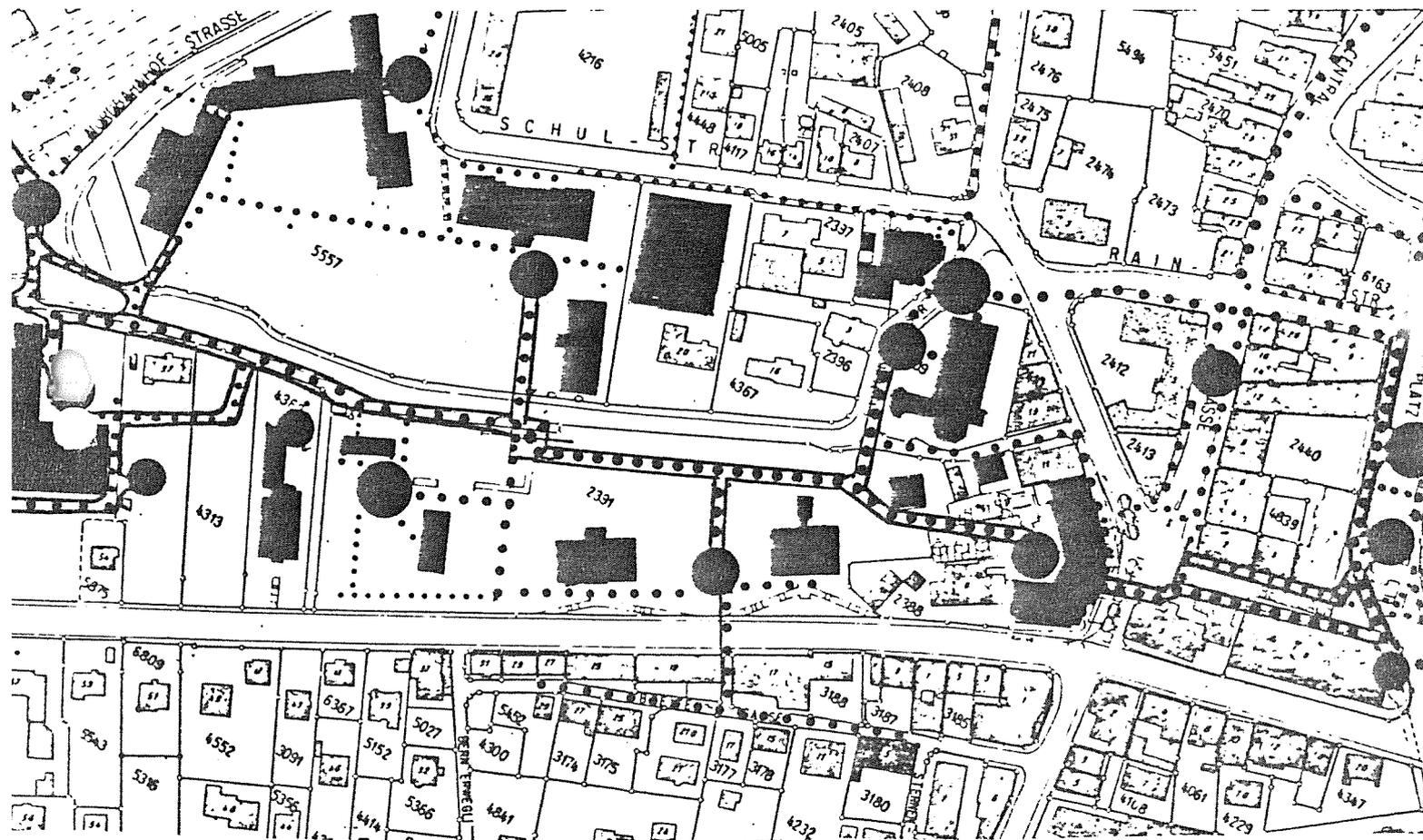
- a. der Trottoirbereich, der sich durch eine Art von Pflasterung vom Strassenbereich abhebt
- b. die Arkaden und die Passage zum Gartenhof
- c. der Gartenhof auf der Westseite des Gebäudes mit seiner Verbindung zum Schul- und Kulturzentrum.

Letztgenannte Fussgänger Verbindung führt im westlichen Abschnitt der Ueberbauung über den auf dem Dach der Parkgarage angeordneten Parkplatz.

Ausserhalb des Geltungsbereiches des speziellen Gestaltungsplanes muss die Fortsetzung der Fussgänger Verbindung zum Schulhaus I von der Stadt weitergeführt werden. Da sie über Land führt, das sich ohnehin schon im Besitze der Stadt befindet, dürfte dies ohne grössere Schwierigkeiten möglich sein.

Fussgänger Verbindung:

Marktplatz - Postplatz - Schul- und Kulturzentrum - Bahnhof-Nord



2.1.5 Bestehender und künftiger Zonenplan

2.1.5.1 Der bestehende Zonenplan

Gemäss heute rechtsgültigem Zonenplan befindet sich das Areal des Postplatzes West in der Kernzone. Darin können 6-geschossige Bauten in geschlossener Bauweise erstellt werden. Die Ausnützung wird nicht limitiert.

2.1.52 Der künftige (revidierte) Zonenplan

Auch im künftigen Zonenplan befindet sich das Areal Postplatz West in der Kernzone mit 6-geschossiger, geschlossener Bauweise.

2.1.6 Zonenvorschriften

Seit dem 1.7.1979 sind das neue kantonale Baugesetz und das kantonale Baureglement in Kraft. Seit jenem Zeitpunkt ist grundsätzlich vom kantonalen Recht auszugehen. Dies hat zur Folge, dass weitere Bestimmungen beachtet werden müssen (Grünflächenziffer, Gebäudehöhen usw., siehe Gestaltungsplan). Da nicht alle diese Bestimmungen eingehalten werden können und teilweise aus städtebaulichen Gründen sogar Abweichungen notwendig sind, wurde die Bauherrschaft angewiesen, einen speziellen Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Um auch Abweichungen gegenüber den Nachbarliegenschaften (welche sich ausserhalb des Geltungsbereiches des speziellen Gestaltungsplanes befinden) regeln zu können, wurde zusätzlich noch die Eingabe eines allgemeinen Gestaltungsplanes angefordert.

Gemäss künftigen Zonenplan und dem dazugehörenden Zonenreglement darf in der Kernzone nur nach Gestaltungsplan gebaut werden. Nach diesem befindet sich das Areal Postplatz West zusätzlich noch in der Umgebungsschutzzone, bei welcher das Schutzobjekt (kath. Kirche) durch bauliche Veränderungen (Neuüberbauungen in der Nachbarschaft innerhalb des Perimeters) nicht beeinträchtigt werden darf und der darin obligatorische Gestaltungsplan in Koordination mit der Kant. Denkmalpflege zu erarbeiten ist.

Bei der Ausarbeitung dieser Pläne wurde deshalb Wert darauf gelegt, dass die bestehenden und sogar in Zukunft vorgesehenen Forderungen des revidierten Zonenplanes erfüllt werden.

3. Der allgemeine Gestaltungsplan

Im allgemeinen Gestaltungsplan werden Sachverhalte wie Gebäudeabstände, Gestaltung von Strassen und Plätzen usw., die ausserhalb des Geltungsbereiches des speziellen Gestaltungsplanes liegen, aufgezeigt und geregelt:

- Die Gebäudeabstände zwischen den Hausbaulinien und den bestehenden resp. neugeplanten Nachbarbauten (Hotel Löwen, Kaufhaus Innovation).

Wichtig sind v.a. die Darstellung der tatsächlichen Gebäudeabstände, da die gesetzlich notwendigen (inkl. Mehrlängenzuschläge) im Engpass zwischen dem bestehenden Löwen und dem geplanten Neubau nicht eingehalten werden können. Dasselbe gilt gegenüber der Innovation.

Für den Engpass Löwen ist eine weitere Oeffnung aus städtebaulichen Gründen gar nicht erwünscht. An dieser Stelle sollte die Strasse so wenig wie möglich verbreitert werden, ansonst die Platzwirkung des Postplatzes beeinträchtigt würde.

Für die Zurückversetzung der Baulinie sind verkehrstechnische Gründe massgebend.

EINWOHNERGEMEINDE GRENCHEN KANTON SOLOTHURN
ALLGEMEINER GESTALTUNGSPLAN
POSTPLATZ WEST

PLAN 2 BILANZ DER BEHALTENEN KST 1:200

STADTRAT BESCHLUSZ ZUR PLANLAGE:
ÖFFENTLICHE PLANLAGE

VOM BIS:
GEBIRGSGESAMT DURCH DEN STADTRAT
GEBIRGSGESAMT DURCH DEN GEMEINDE-RAT

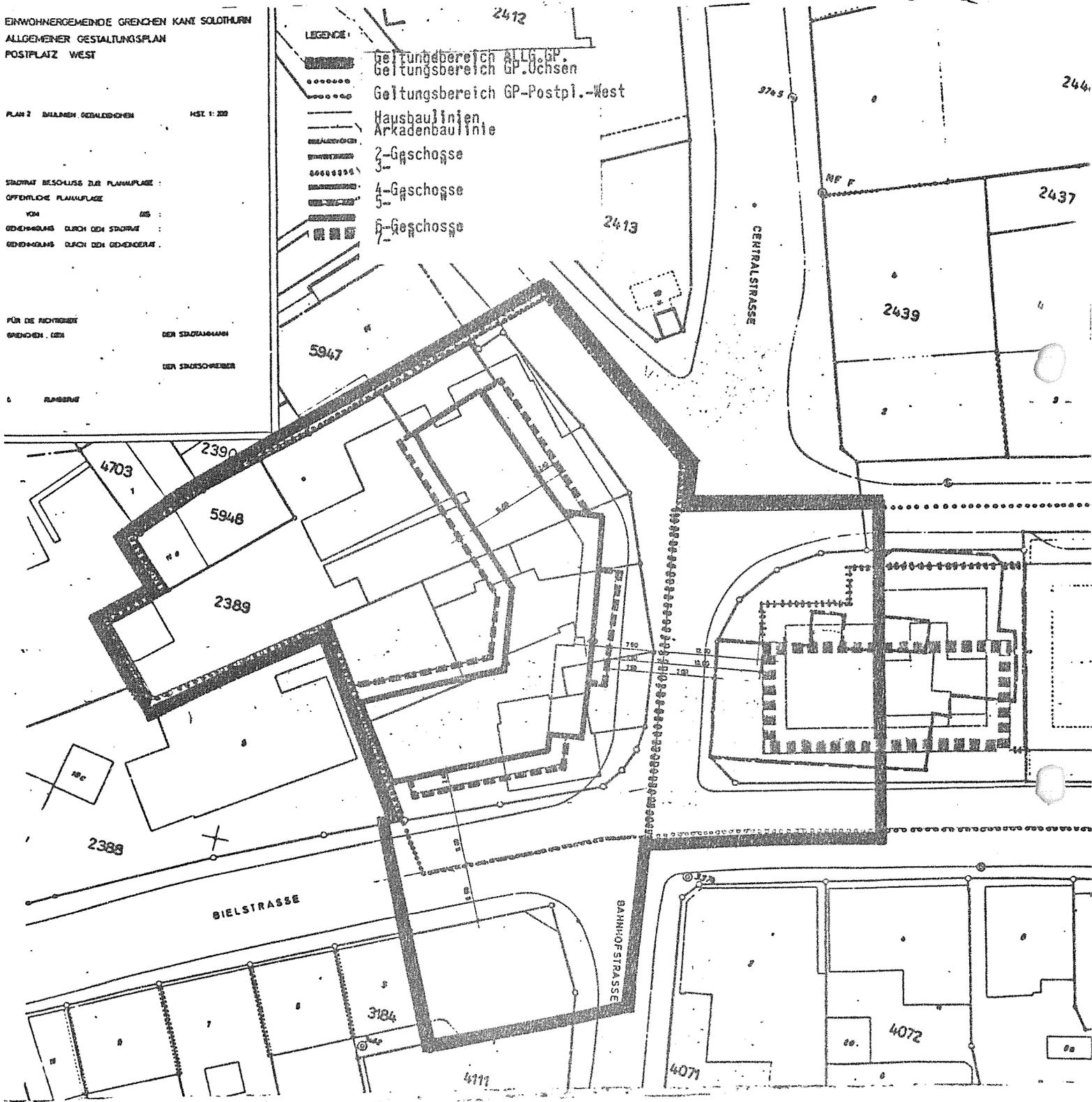
FÜR DIE RICHTIGKEIT
GRENCHEN, DEN

DER STADTBAUMEISTER

DER ARCHITECT

LEGENDE:

-  Geltungsbereich ALLG. GP.
-  Geltungsbereich GP. Ochsen
-  Geltungsbereich GP. Postpl.-West
-  Hausbauinlinie
-  Arkadenbauinlinie
-  2-Geschosse
-  4-Geschosse
-  5-Geschosse
-  6-Geschosse
-  7-Geschosse



4. Der spezielle Gestaltungsplan

4.1 Einleitung

In Anbetracht der exponierten Lage des Gebietes Postplatz West im Stadtzentrum und der notwendigen Einflussnahme der Baubehörden auf die Gestaltung des Gebäudekomplexes, drängte sich die Ausarbeitung eines speziellen Gestaltungsplanes für diese Ueberbauung auf. Innerhalb dieses Gestaltungsplanes und der dazugehörigen Sonderbauvorschriften ist es möglich, Bau- und Verkehrsvorschriften, Baulinien (Haus- und Arkadenbaulinien), Gebäudehöhen, Dachform und Gestaltung, Bepflanzung, Parkplätze (Zahl, Lage und Anordnung), Fussgängerbereiche, Zufahrten, Anlieferung, Nutzung, Materialwahl u.a.m. bestimmen zu können.

Damit wird Gewähr geboten, die architektonische, städtebauliche und ästhetische Qualität des Baues und seine Umgebung beeinflussen zu können.

4.2 Inhalt des speziellen Gestaltungsplanes

Im speziellen Gestaltungsplan werden folgende Sachverhalte geregelt und festgehalten:

- Geltungsbereich
- Hausbaulinie und Arkadenbaulinie
- Gebäudeabmessungen
- Abstände der Gebäude von der Strassenachse
- Gebäudehöhen
- Verkehrsflächen für den
 - .öffentlichen Fahrverkehr
 - .privaten Fahrverkehr
 - .öffentlichen Fussgängerverkehr
 - .Zu- und Wegfahrt
- Gefälle der Rampe zum Parkplatz
- Grünflächen
 - .öffentliche Grünflächen (Bäume)
 - .private Grünflächen
 - .Kinderspielplätze
- Liftaufbauten.

Zu beachten sind auch die in Strassenmitte auf einer Fussgängerinsel vorgesehenen Bäume, welche die Lücke zwischen dem Hotel Löwen und den Neubauten optisch zu schliessen und den Fussgängerbereich zu erweitern vermögen, was städtebaulich für die Wirkung des Postplatzes von grosser Bedeutung ist.

EINWOHNERGEMEINDE GRENCHEN KANTON SOLOTHURN
 SPEZIELLER GESTALTUNGSPLAN
 POSTPLATZ WEST
 Fassung 5. 2. 1980

PLAN 3 GRUNDRISS
 MASSTAB 1:200

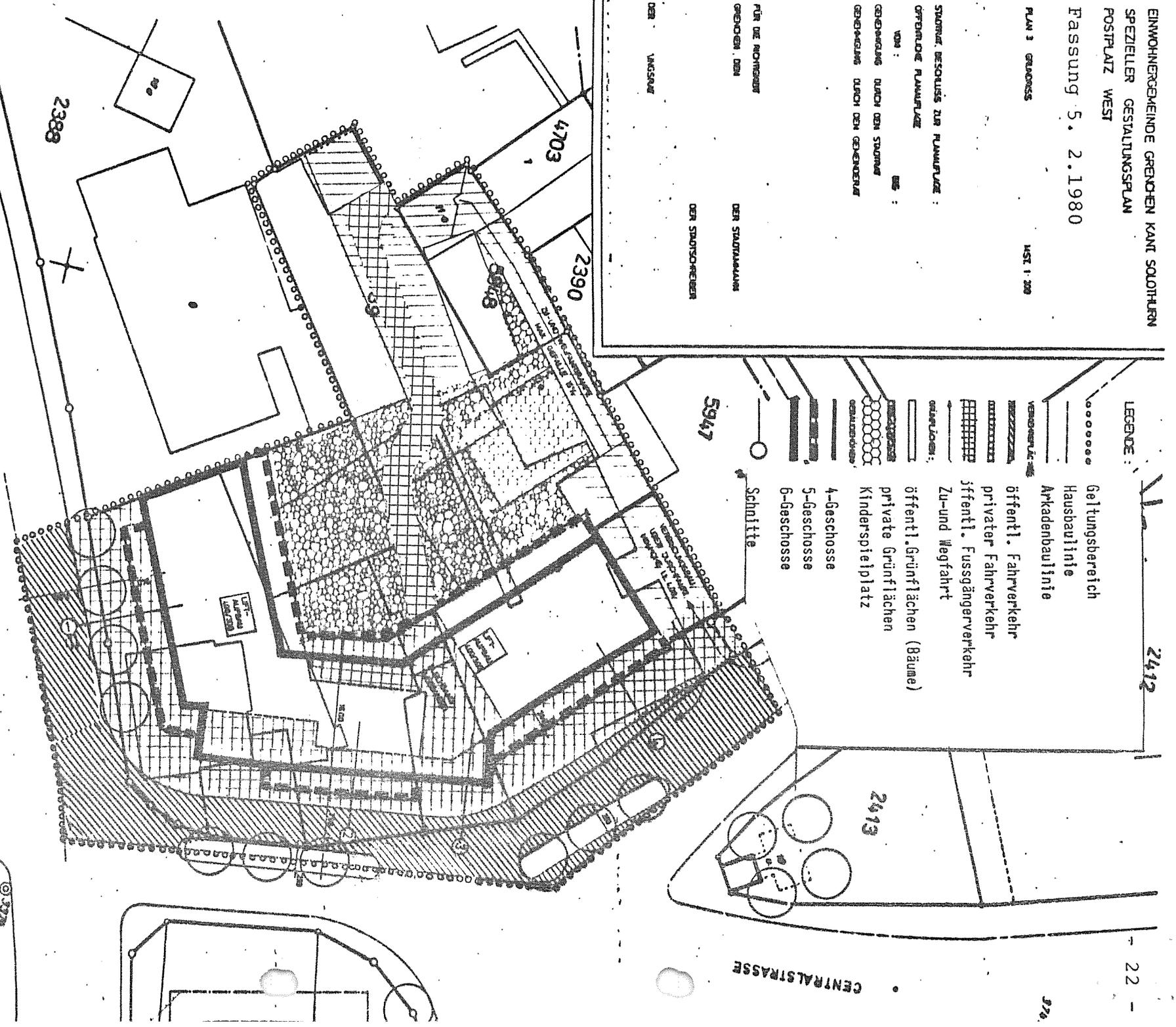
STADTRAT BESCHLUSZ ZUM PLANVORLAGE
 OEFFENTLICHE PLANVORLAGE
 VOM :
 GEBENDE DURCH DEN STADTRAT
 GEBENDE DURCH DEN GEMEINDE

FÜR DIE REGIERUNG
 GRENCHEN, DEN
 DER STADTMAYOR
 DER STADTSCHREIBER
 DER VERGEBER

LEGENDE :

- Geltungsbereich
- Hausbaulinie
- Arkadenbaulinie
- öffentl. Fahrverkehr
- privater Fahrverkehr
- öffentl. Fussgängerverkehr
- Zu- und Wegfahrt
- öffentl. Grünflächen (Bäume)
- private Grünflächen
- Kinderspielfeld
- 4-Geschosse
- 5-Geschosse
- 6-Geschosse

Schnitte



5. Sonderbauvorschriften

In den Sonderbauvorschriften, die einen integrierenden Bestandteil des speziellen Gestaltungsplanes darstellen, werden jene Bereiche geregelt, welche im Gestaltungsplan nicht darstellbar sind. Es handelt sich dabei um

- die Bauvorschriften (inkl. Materialwahl)
- die Verkehrsvorschriften
- die Schlussbestimmungen.

Details siehe Anhang I + II.

6. Koordination

Das Vernehmlassungsverfahren wurde mit folgenden Stellen durchgeführt:

- Motionäre, EWG, GWG, PTT Biel, GAG, Zivilschutz, Stadtpolizei, Kant. Amt für Raumplanung, Kant. Denkmalpflege, Kant. Tiefbauamt.

6.1 Resultate der Vernehmlassung

- 6.1.1 Motionäre: Der Vertreter der Motionäre konnte sich mit der jetzigen Fassung des Projektes einverstanden erklären. Die Motionäre legen Wert darauf, dass die in den Plänen vorgesehenen Bäume bei der Verwirklichung der Bauten auch tatsächlich gepflanzt werden.
- 6.1.2 EWG: Beim Abbruch der Liegenschaften sind die bestehenden Hoch- und Niederspannungsleitungen des EWG zu beachten. Der Verteilkasten an der Südfassade der Schweizerhalle muss aus netztechnischen Gründen solange wie möglich stehen bleiben.
- 6.1.3 GWG: Keine Einwände. Zu erwähnen ist, dass die Wärmeversorgung von der Heizzentrale COOP-CITY erfolgen könnte. Verlagerung der bestehenden Gas- und Wasserleitungen, sofern diese nicht einen seitlichen Abstand von mindestens 2 m ab Baumachse aufweisen.
- 6.1.4 Der Zivilschutz möchte die Autoeinstellhalle so ausbauen, dass sie im Katastrophen- oder Kriegsfall als Schutzanlage für mindestens 400 Personen verwendet werden könnte. Die damit verbundenen Mehrkosten (= ca. Fr. 800.--/Schutzplatz) müssten von der Allgemeinheit übernommen werden.
- 6.1.5 Kant. Raumplanungsamt
- Die angeregte Aufhebung des speziellen Bebauungsplanes Ochsen und Löwen wird in einem separaten Verfahren durchgeführt. Die kritisierte Gebäudehöhe an der Südost- und Südwestfassade konnte mit der Denkmalpflege bereinigt werden.

Die angeregte Ueberdeckung der oberirdischen Parkplätze kann im jetzigen Verfahren aus Kostengründen nicht durchgeführt werden.

Zu den Sonderbauvorschriften

Das Kant. Raumplanungsamt macht darauf aufmerksam, dass ein Anschlusszwang an das Verteilernetz GAG, wie er in Punkt 2.7 für Antennenanlagen vorgesehen war, zu weit gehe.

6.1.6 Kant. Tiefbauamt:

Das Kant. Tiefbauamt kann sich mit dem gewählten Vorgehen in Bezug auf die Ein- und Ausfahrt, die rückwärtige Erschliessung des Grundstückes GB 2388 und die Parkplatzlösung einverstanden erklären. Das Kant. Tiefbauamt wünscht jedoch, dass aufgezeigt wird, wie und an welcher Stelle eine Fussgängerunterführung erstellt werden könnte.

6.1.7 Kant. Denkmalpflege:

Die Kant. Denkmalpflege hat sich zum vorliegenden Gestaltungsplan wie folgt geäußert:

1. Die Denkmalpflege bedauert den vorgesehenen Abbruch der Schweizerhalle, die sie in ihrem Schreiben vom 18.6.1980 an das Ammannamt der Stadt Grenchen als erhaltenswert bezeichnet hat. Infolge der hohen Folgekosten sieht sie jedoch von einem Unterschutzstellungsantrag an den Regierungsrat ab.
2. Indessen sollte heute schon alles in die Wege geleitet werden, um die klassizistischen Bauten nördlich der Solothurn- / Bielstrasse: Löwen, Farbhaus (Liegenschaft Wullimann), Schulhäuser I und II, zu erhalten. Das Bauvorhaben darf die Wirkung dieser Bauten in ihrer Abfolge nicht beeinträchtigen.
3. Es soll deshalb in diesem Verfahren nicht mehr von der siebengeschossigen Ueberbauungsabsicht der Liegenschaft Löwen gesprochen werden. In Plan 2 soll lediglich die bestehende Bebauung der Liegenschaft Löwen dargestellt, Plan 7 soll weggelassen werden. Ev. ist der gültige Gestaltungsplan Löwen formell aufzuheben.

Ziffer 1 und 2 der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die Aufhebung des Gestaltungsplanes der Liegenschaft Löwen wird in einem separaten Verfahren vorgenommen.

6.1.8 PTT:

Keine grundsätzlichen Einwände. Die Laubbäume dürfen die Rohrleitungen nicht beeinträchtigen.

7. Erwägungen

Abschliessend kann gesagt werden, dass das vorliegende Projekt von guter Qualität ist, die Anforderungen in städtebaulicher (inkl. denkmalpflegerischer), architektonischer und verkehrstechnischer Hinsicht in sehr weitgehendem Masse erfüllt sind und das Projekt deshalb unterstützt werden sollte.

8. Planaufgabe

- 8.1 Mit Beschluss Nr. 7173 vom 31.5.1981 hat der Gemeinderat die Durchführung des Planaufgabeverfahrens genehmigt. Gleichzeitig mit dem allgemeinen und dem speziellen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften wurde auch der Erschliessungsplan publiziert.

Die Planaufgabe fand während der Zeit vom 2.4. bis 2.5.1981 statt.

8.2 Einsprachen

8.2.1 Schweiz. Bankverein / Vorsorgliche Einsprache vom 10.4.81

Die Pensionskasse des SBV, Stiftung in Basel, ist Eigentümerin der an die Ueberbauung Postplatz West im Norden anstossenden Liegenschaft GB Nr. 5947 - Wohn- und Geschäftshaus/Bankgebäude - und GB N.r 5948 - Parkplatz mit Garagen. Dieses letztere Grundstück ist in die Planung Postplatz West einbezogen. Die im Grundbuch einzutragenden Servitute und die Abgeltung sind noch nicht geregelt, weshalb die Einsprache vorsorglich erfolgte.

8.2.2 Peter Kummer, Fürsprech und Notar, Grenchen / Einsprache vom 23.4.1981 bzw. 2.6.1981 (Nachgang), im Auftrage der Erben der Pauline Wullimann sel., Eigentümer von GB Nr. 2388

- 8.2.2.1 In Punkt 1 gibt die Einsprache der Befürchtung Ausdruck, dass die Liegenschaft Wullimann Immissionen verschiedenster Art durch die Ueberbauung Postplatz West erleiden werde. Letztere, direkt auf der Grundstücksgrenze stehend, wirke als erdrückende Masse. Der Wunsch der Kant. Denkmalpflege, die klassizistische Baute zu erhalten, wird durch den kleinen Gebäudeabstand und die verschiedenen Proportionen, zunichte.
- 8.2.2.2 In Punkt 2 wird beantragt, der Gestaltungsplan solle auch auf die Liegenschaft Wullimann ausgedehnt werden, um der Aesthetik und rechtsgleichen Behandlung einer künftigen Ueberbauung Rechnung zu tragen.
- 8.2.2.3 Punkt 3 der Einsprache verlangt, dass in der Westfassade lediglich die südlichen Fenster erstellt werden (Abschwächung des martialischen Eindrucks der Brandmauer), jedoch alle andern Fenster seien wegzulassen (kein ästhetischer Gewinn, Einblicksmöglichkeiten).
- 8.2.2.4 Ein 4. Einsprachepunkt wünscht, dass die Parkplätze, die unmittelbar nordseits an die Liegenschaft Wullimann zu liegen kommen mit einem Betondach abgeschirmt werden. Dieses sei zu humusieren und zu begrünen.
- 8.2.2.5 Ein 5. Punkt verlangt die Garantie, dass die bestehenden Zufahrtsverhältnisse Bielstrasse bleiben, solange das heutige Gebäude steht. Die vorgesehene Erschliessung von der Liegenschaft Conti her ist zu begrüssen, darf aber nicht aufgezungen werden.

8.3 Einspracheverhandlung vom 22.6.1981 (Gemeinderatssaal)

8.3.1 Die Bauherrschaft hatte bereits vorher schon mit den Parteien über die Einsprachen verhandelt.

An der Einspracheverhandlung vom 22.6. - unter Leitung des Stadtbauamtes - zeigte es sich nun, dass die Einsprachepunkte befriedigend gelöst werden können, dass es sich lediglich noch um formelle Abwicklung der gegenseitigen Abmachungen, welche allerdings einige Zeit beanspruchen wird, handelt. Der Firma Conti ist es daran gelegen, dass die Baubewilligung raschestens erwirkt werden kann. Diese wiederum ist abhängig von der Genehmigung des vorliegenden Geschäftes (der Landerwerb durch die Bauherrschaft kann erst erfolgen, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist). Somit ist es ratsam, um keine weitere Zeit zu verlieren, die Genehmigung des Gestaltungsplans Postplatz West in die Wege zu leiten.

Nachstehend sind die wichtigsten Ergebnisse der Einspracheverhandlung zusammengefasst:

8.3.2 Schweiz. Bankverein (vergl. Ziffer 8.2.1)

Es handelt sich um folgende Probleme, die ohne Schwierigkeit privatrechtlich gelöst werden können:

- Erwerb des Baurechtes durch die Firma Conti AG auf Parzelle Nr. 5948 des SBV.
- Ersatz von Parkplätzen und Oeltank z.G. SBV sowie Miete weiterer Parkplätze und Büros im Neubau durch den SBV.
- Durchfahrtsrecht und ev. weitere Servitute.

Da die Bauherrschaft noch nicht Grundeigentümerin ist, können die Dienstbarkeiten im Grundbuch noch nicht rechtlich verankert werden. Die Parteien kommen deshalb überein, diesbezüglich vorderhand einen Vorvertrag abzuschliessen. Die Erledigung ist auf zweite Hälfte Juli vorgesehen.

8.3.3 Kummer/Wullimann (vergl. Ziffer 8.2.2)

8.3.3.1 Zu Punkt 1 (vergl. Ziffer 8.2.2.1)

Die Einsprachepartei nimmt zur Kenntnis, dass die Baumasse geringer sind, als dies in früheren Projekten der Fall war. Es steht ihr nach heutiger Vorschrift das Recht und die Pflicht zu, ebenfalls an der Grenze und in gleichem Umfang anzubauen. Die 'klassizistische Baute' unbedingt erhalten zu wollen, erscheint auch den Einsprechern nicht unbedingt realistisch.

8.3.3.2 Zu Punkt 2 (vergl. Ziffer 8.2.2.2)

Es ist jederzeit möglich auch über das Grundstück Wullimann einen Gestaltungsplan auszuarbeiten. Dies ist aber nicht Aufgabe der Öffentlichkeit, sondern unterliegt - analog Postplatz West - privater Initiative. Die rechtsgleiche Behandlung ist selbstverständlich gegeben.

- 8.3.3.3 Die Bauherrschaft erklärt sich bereit, der Forderung betreffs Gestaltung der Westfassade (Fenster in der Brandmauer) zu entsprechen (vergl. Ziffer 8.2.2.3).
- 8.3.3.4 Die Parteien kommen überein, dass der Westteil der oberirdischen Parkplätze durch ein bepflanztes Betondach abgeschirmt wird (vergl. Ziffer 8.2.2.4).
- 8.3.3.5 Die Einsprecher anerkennen, dass die Gemeinde für die Zufahrt ab Kantonsstrasse (Bielstrasse) nicht zuständig ist. Ohne zwingenden Grund wird keine Aenderung der bestehenden Verhältnisse verlangt. Die projektierte Zufahrt über das Grundstück Postplatz West zur Liegenschaft Wullimann ist für den Fall einer dortigen Neuüberbauung reserviert (vergl. Ziffer 8.2.2.5).

8.4 Erledigung der Einsprachen

- 8.4.1 In der Annahme, dass der Vorvertrag über die Dienstbarkeiten gemäss Ziffer 8.3.2 zwischen der Firma Conti und dem SBV zustandekommt, kann die vorsorgliche Einsprache des letzteren als in allen Teilen erledigt betrachtet werden.
- 8.4.2 Durch Verständigung Bauherrschaft und Einsprecher: Kummer/Wullimann ist die Einsprache, was die baulichen Aspekte betrifft (Ziffern 8.2.2.3 und 8.2.2.4) hinfällig. In den andern Punkten (Ziffern 8.2.2.1, 8.2.2.2 und 8.2.2.5) muss sie als unbegründet zurückgewiesen werden.

9. Verschiedenes

- 9.1 Laut GRB Nr. 7173/31.3.1981 war noch abzuklären:

9.1.1 Wohnungsnachfrage (GRB Ziffer 5.61)

Der Architekt ist schriftlich orientiert worden, dass hauptsächlich kleinere Wohnungen leer stehen und die Nachfrage eindeutig nach grösseren Logis besteht. Im übrigen liegt es allerdings im Ermessen der Bauherrschaft, welche Art von Wohnungen sie zu erstellen gewillt ist.

9.1.2 Ersatzabgabe für Parkplätze (GRB Ziffer 5.62)

Die Prüfung hat ergeben, dass die Ersatzabgabe von Fr. 6'000.-- pro Parkplatz auf dem geltenden Reglement über Erschliessungsbeiträge und -Gebühren basiert (GVB Nr. 6834/23.10.80). Eine Aenderung wäre auch aufgrund der kantonalen Praxis und von Bundesgerichtsentscheiden nicht ratsam, gemäss BKB 172/4.5.1981.

9.1.3 Parkplatzproblem während der Bauzeit

Es ist nicht möglich, einen definitiven Ersatz für die Parkplätze während der Bauzeit zu schaffen. Zudem ist es nicht üblich, dass die Oeffentlichkeit hiefür besorgt ist. Ein solches Vorgehen würde unweigerlich auch zu einer gewissen Präjudizierung führen, was vermieden werden muss.

9.1.4 Invalidengängigkeit

Für die Invaliden sind die Treppenhäuser mit rollstuhlgängigen Liften versehen. Die Lichtschalter werden in erreichbaren Höhen angeordnet. Der Gartenhof kann über die Autorampe erreicht werden. Im Baugesuchsverfahren wird darauf geachtet, dass auch die Zugänge zu den Liften invalidengängig ausgeführt werden. Die Inliegertreppen in den grösseren Wohnungen können hingegen nicht rollstuhlgängig ausgeführt werden.

9.2 Erschliessungsplan

Das Tiefbauamt des Kantons Solothurn hat mit Schreiben vom 31.3.1981 Vorschläge unterbreitet, die teils berücksichtigt werden konnten (künftige Fussgängerunterführung). Aus politischen Gründen bestehen jedoch gewisse Voraussetzungen, die ein restloses Eingehen auf weitere Aenderungsvorschläge nicht zulassen (z.B. verschmälern der Grüninsel).

9.3 Koordination

Das Vernehmlassungsverfahren bei den Werken, Kulturkommission, Busbetrieben etc. ergab keine Einwendung gegen die aufgelegten Pläne.

Die Kreistelephondirektion meldet, dass das Pflanzen der Bäume (Verkehrinsel) ein Verstärken ihrer Rohrleitungen mit Beton bedinge, damit keine Beschädigung durch das Wurzelwerk entstehen kann.

10. Inkraftsetzung

Die vorliegenden Planwerke (allgemeiner und spezieller Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften, sowie Erschliessungsplan für die Ueberbauung Postplatz West auf GB 2389 und GB 5948 sind dem Regierungsrat des Kantons Solothurn zur Genehmigung vorzulegen.

- - - - -



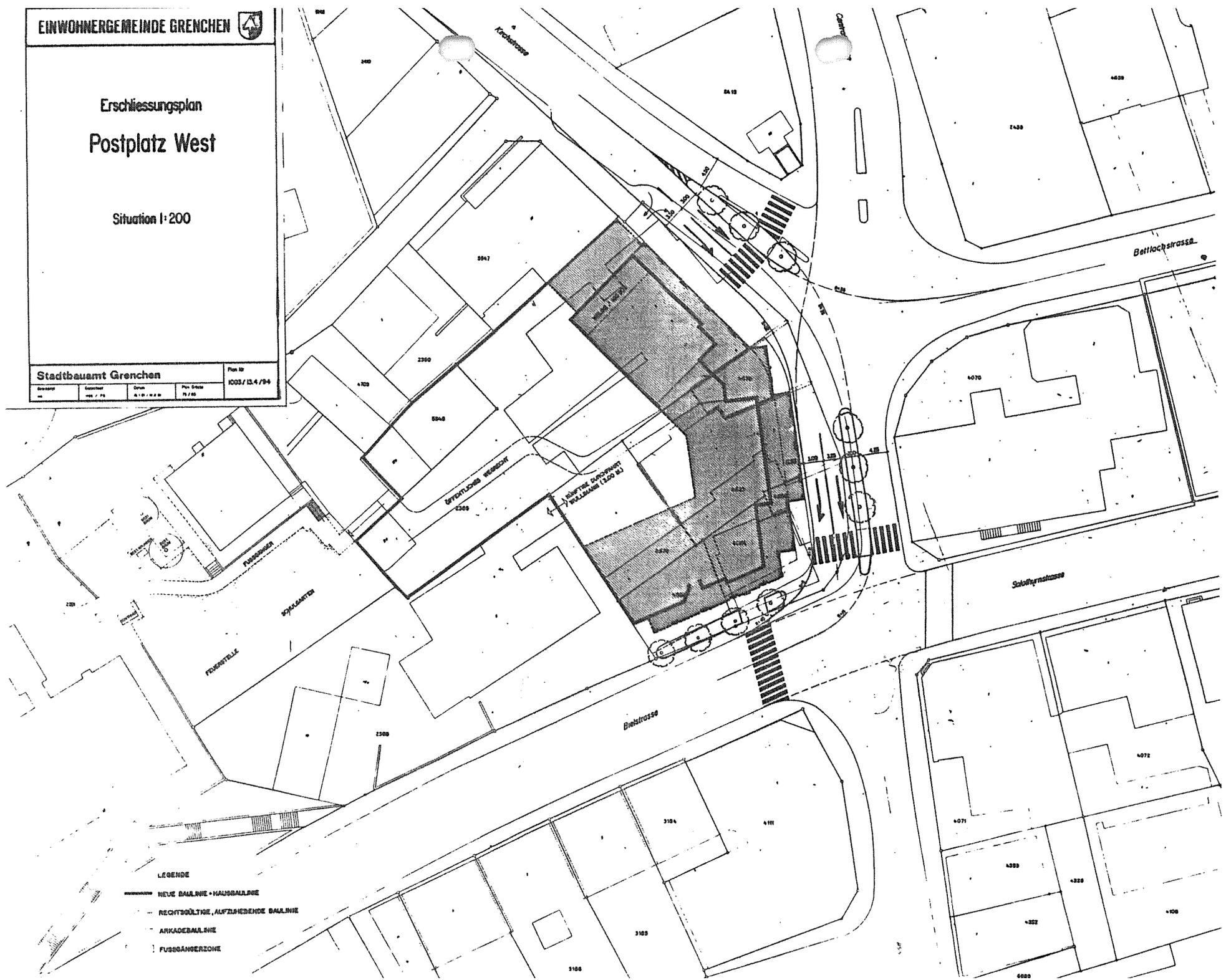
Erschliessungsplan
Postplatz West

Situation 1:200

Stadtbaumeister Grenchen

Plan Nr.
1003/12.4/94

Gezeichnet	1997/74	Geprüft	19/98
Skala	1:10/1:20	Plan Datum	19/98



- LEGENDE
- NEUE BALIINE + HALBBALIINE
 - - - RECHTSHALBE, AUFZIEHENDE BALIINE
 - - - - - ARKADENBALIINE
 - ▭ FUSSGÄNGERZONE



23.2.81

Sonderbauvorschriften zum speziellen Gestaltungsplan Postplatz West,
gestützt auf § 44 des kantonalen Baugesetzes

1. Geltungsbereich

1.1 Diese Vorschriften gelten für das im speziellen Gestaltungsplan Mst. 1:500 bezeichnete Gebiet, umfassend die Grundstücke Grenchen GB Nrn. 2389, 5948 und 6766 (sowie das angrenzende Strassengebiet gemäss Plan).

Der spezielle Gestaltungsplan bildet integrierenden Bestandteil der speziellen Bauvorschriften. Folgende Pläne sind verbindlich:

- Allg. Gestaltungsplan (Nr. 2/23.1.81) 1:200
- Spez. Gestaltungspläne Nrn. 1, 3, 4, 5, 6, 7 und 8/23.1.81) 1:200
- Fassadenpläne (Nrn. 10 und 11/16.2.1981) 1:100
- Erschliessungsplan (Nr. 1003/19.2.1981) 1:200

1.2 Die in den Planunterlagen eingetragenen Strassen, Trottoirs und Baulinien sind Bestandteil dieser Bauvorschriften.

2. Bauvorschriften

2.1 Die im Plan vorgesehenen Hausbaulinien für Untergeschosse, Erdgeschosse und Obergeschosse, die Arkadenbaulinie, die Geschoszahl und die Gebäudehöhe sind verbindlich. Zur Anwendung kommt die geschlossene Bauweise.

2.2 Liftaufbauten bis zu 2,5 m sind gestattet. Sie sind gestalterisch gut in den Baukörper zu integrieren und in unauffälliger Farbe zu halten.

2.3 Mindestens 1 Geschoss ist für Wohnzwecke zu reservieren. Im Erdgeschoss dürfen keine Wohnungen erstellt werden.

2.4 Gemäss § 41 KBR sind Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder zu erstellen. Die Spielflächen haben 15% der Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit drei und mehr Zimmern, im Minimum aber 100 m² zu betragen.

2.5 Vor Baubeginn sind für die öffentliche Benützung von Arkaden, Passagen und Durchgänge im Grundbuch öffentliche Gehrechte eintragen zu lassen.

2.6 Die äussere Gestaltung, wie Fassadenstruktur und Farbe, Dachhaut und Materialwahl, sowie die Gestaltung der Umgebung unterliegen der Genehmigung durch die Baukommission. Die Pläne und Muster sind rechtzeitig einzureichen.

Rohe Betonfassaden und -Säulen sind zu vermeiden. Die Arkadenpfeiler in der ganzen Breite und der obere Abschluss der Bögen sind mural und ohne Rücksprünge, fassadenbündig auszuführen.

- ✓ 2.7 Auf dem Gebäude sind keine Antennenanlagen gestattet.
- ✓ 2.8 Für die Gestaltung des Hinterhofes werden folgende Auflagen gemacht:
- Die Fussgängerbereiche sind in geeigneter Weise zu kennzeichnen.
 - Der Kinderspielplatz ist teilweise zu begrünen und mit geeigneten Spielgeräten für Kleinkinder und Kinder der mittleren Altersstufe auszustatten.
 - Die Fussgänger Verbindung zum Kulturzentrum ist mit einer geeigneten Beleuchtung zu versehen.
 - Die Grünflächen sind mit Gras, Blumen, Sträuchern und wenn möglich mit Bäumen zu bepflanzen.
- 2.9 In der Ueberbauung muss nach den Angaben des EWG ein Raum für eine Trafostation ~~gratis~~ zur Verfügung gestellt werden. Er muss jederzeit zugänglich sein.
- ✓ 2.10 Zivilschutz: Die unterirdische Autoeinstellhalle ist so zu erstellen, dass sie im Katastrophen- oder Kriegsfall als Schutzraum verwendet werden kann. Es sind die dafür notwendigen Vorschriften zu beachten.
- ✓ 2.11 Invalidengängigkeit: Die Zugänglichkeit zum Gebäude von aussen, die horizontalen Verkehrsverbindungen im Innern, die Liftanlagen, Türöffnungen und Bedienungselemente sind invalidengängig auszubilden und anzuordnen.

3. Verkehrsvorschriften

- ✓ 3.1 Die erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich nach § 42 KBR (siehe Anhang II). Aufgrund der heute vorgesehenen Nutzungen sind insgesamt 107 Parkplätze erforderlich. 34 Parkplätze müssen im Gebäude erstellt werden. Für die 73 nicht erstellten Parkplätze ist eine Ersatzabgabe nach GER zur Zeit Fr. 6'000.-- zu bezahlen. Für die endgültige Berechnung des Parkplatzmankos und der daraus resultierenden Abgeltungssumme gilt die vorgesehene Nutzung bei Bauvollendung. Nachträgliche Zweckänderungen sind bewilligungspflichtig. Spätere Regelungen für das Stadtzentrum bleiben vorbehalten.

Spätestens bei Bauvollendung sind die Erstnutzungen der verschiedenen Räume dem Stadtbauamt mitzuteilen.

17 Parkplätze sind Tag und Nacht zugänglich zu halten.

- 3.2 Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Kirchstrasse. Das Gefälle der Rampen darf in der Fahrbahnachse nicht mehr als 15% betragen (unter Einhaltung der Kurvenverbreiterung für 2-spurige Fahrwege gemäss SNV-Normen).
- Die Ausfahrt vom Parkhaus muss so gestaltet werden, dass ein Fahrzeug auf einer Länge von 5 m anhalten kann. Diese Strecke darf nicht mehr als 4% Gefälle aufweisen.
- 3.3 Während des Betriebes der Lichtsignalanlage Postplatz muss die Ausfahrt des Parkhauses signalgesteuert erfolgen. Die Signalanlage muss mit der öffentlichen Signalanlage gekoppelt sein.
- Das Steuergerät für die Signalanlage muss nach den Anweisungen der Stadtpolizei an einem geeigneten Ort im Gebäude untergebracht und jederzeit zugänglich sein.
- 3.4 Die Erschliessung erfolgt nur im Rechtsverkehr und ist entsprechend zu signalisieren.
- 3.5 Die Warenanlieferung erfolgt im Innern des Gebäudes. Der Schutz der Fussgänger ist zu gewährleisten.
- 3.6 Die Erschliessung des Grundstückes GB Nr. 2388 (Liegenschaft Wullimann) muss für PW und Kleintransporter sichergestellt werden. Das Durchfahrtsrecht muss vor Baubeginn im Grundbuch eingetragen werden. Durchfahrtshöhe 2,4 m, Breite 3 m.
- 3.7 Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs- und Fussgängerflächen ist verbindlich und die vorgeschriebenen Masse dürfen nicht unterschritten werden. Änderungen können durch die Baukommission bewilligt werden, wenn eine genügende Erschliessung sichergestellt bleibt und eine Verbesserung des Verkehrsablaufes erreicht wird.
- 3.8 Für die Verkehrsflächen im Innern des Gebäudes muss eine genügende Belichtung und Belüftung sichergestellt werden. Abluftschächte sind über den höchsten Punkt zu führen und so anzuordnen, dass ein immissionsfreier Betrieb gewährleistet ist.
- 3.9 Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Der Standort ist im Plan verbindlich festzuhalten.
- 3.10 Die Kehrlichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Container-Standplätze und Uebergabepätze sind im Plan anzugeben.
- 3.11 Sämtliche (öffentlichen und privaten) Verkehrsflächen innerhalb von GB 2389 (Postplatz West) werden vom Grundeigentümer erstellt. Der Unterhalt der Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes wird vom Grundeigentümer, jener der Verkehrsflächen ausserhalb des Gebäudes von der EGG übernommen. Arkadengänge gelten als Grundflächen innerhalb des Gebäudes.

4. Schlussbestimmungen

- ✓ 4.1 Der spezielle Gestaltungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- ✓ 4.2 Für die Erteilung der Baubewilligung ist das reguläre Baugesuchsverfahren notwendig.
- ✓ 4.3 Die Baukommission kann geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Vorschriften bewilligen, wenn die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt wird.
- ✓ 4.4 Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Baureglementes.

19. 11. 81

Jw

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. **6960** genehmigt.

Solothurn, den **8. Dez. 1981**

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis



23.2.81

Berechnung des ParkplatzbedarfesTabelle:

Für Eingabeprojekt vom 1.12.1980

Nutzung	F m ²	A	S	W	P _A	P _B	Perf. §42 BR	Red. MFN. (1/3)	P _{eff.}
Läden	1361	54			22	45	67	22	25
Restaurant	136		60			20	20	6	14
Büros	1806	72			28	18	46	15	31
Wohnungen	1670			17			17		17
Total	4973	126	60	17	50	83	150		107
Reduktion								-43	
P _{eff.}									107
- P _{geplant}									- 34*
Manko (Fehlbedarf)									73

P_{erf.} ist die nach § 42 des kantonalen Baureglem. notwendige Parkplatzzahl.

Für die Mehrfachnutzung wurde generell eine Reduktion von 1/3 eingesetzt. Der effektive Parkplatzbedarf beträgt somit 107 Parkplätze.

Bei Abzug der vorgesehenen 34 Parkplätze resultiert ein Fehlbedarf von 73 Parkplätzen.

*Davon sind 17 Parkplätze zwingend Tag und Nacht zugänglich zu halten.

Legende:

-
- F = Fläche in m²
 - A = Arbeitsplätze
 - S = Sitzplätze Restaurant
 - W = Anzahl Wohnungen
 - P_A = Parkplätze bzgl. Arbeitsplätze (Beschäftigte)
 - P_B = Besucherparkplätze
 - Perf = Erforderliche Parkplatzzahl gemäss BR
 - P_{vorh.} = vorhandene Parkplätze
 - Red.) = Reduktion für Mehrfachnutzung
 - MFN }
 - P_{eff} = effektiver Parkplatzbedarf

24
1/2
1/2
1/2

