



7 / 164

Kantonales Amt für Raumplanung
E 06. APR. 1984
AB1.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

3. April 1984

Nr. 956

EG Grenchen: Gestaltungsplan Bockrain

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Bockrain und die zugehörigen Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die Bebauung, Erschliessung und Freiflächengestaltung im Gebiet "Bockrain" zwischen Eschenstrasse, Schalensteinweg und Schlachthausstrasse. Auf der Grundlage des erstprämiierten Projektes eines Architekturwettbewerbes sind drei hofartig angeordnete Gruppen von Reiheneinfamilienhäusern mit peripherer Fahrverkehrserschliessung und Parkierung und zentraler Fussgängererschliessung mit Notzufahrt vorgesehen. Sonderbauvorschriften bestimmen die im Plan nicht darstellbaren Einzelheiten.

Die öffentliche Auflage wurde in der Zeit vom 7. Juli bis 15. Juli und vom 8. bis 29. August 1983 durchgeführt. Einsprachen gingen keine ein, so dass der Gemeinderat den Plan am 15. November 1983 genehmigte.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

1. Die im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereiche der Reiheneinfamilienhäuser sind in der Legende wie folgt definiert :

"Baufeld für Wohnnutzung, 2-geschossig, Dach ausbaubar, Pult- oder Satteldach Firstrichtung Ost-West, Dachneigung max. 45°".

Indessen geht aus den auf dem Gestaltungsplan eingezeichneten repräsentativen Schnittzeichnungen, wie auch aus dem inzwischen ausgereiften Bauprojekt einwandfrei hervor, dass die Gebäude nach der zwingenden Definition des kant. Baureglementes dreigeschossig sind, wobei sich ein Vollgeschoss im Dach befindet und die Gebäudehöhe der zweigeschossigen Zone im allgemeinen eingehalten ist.

Da die Schnittzeichnungen auf dem Gestaltungsplan die tatsächliche Ausdehnung der Bauten klar wiedergeben und im übrigen Art. 4.2.2. der Sonderbauvorschriften die Ueberschreitung der zonengemässen Gebäudehöhen an einzelnen Stellen ausdrücklich gestattet, besteht keine Veranlassung, die Bauten wegen diesem Widerspruch auf zwei Geschosse zu beschränken. In der Legende ist deshalb die Definition des Baufeldes für Wohnnutzung auf 3 Geschosse zu korrigieren.

2. Der Gestaltungsplan enthält an mehreren Stellen z.T. massive Unterschreitungen des gesetzlichen Gebäudeabstandes. Zusammen mit der Nord-Exposition des Planungsgebietes können sich aus dieser Tatsache erhebliche Beschattungsprobleme ergeben. Wohl bietet § 45 Abs. 2 BauG die Möglichkeit, durch Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abzuweichen, doch kann dies nur im Rahmen der Zweckbestimmung von § 44 BauG geschehen, der für Gestaltungspläne eine architektonisch und hygienisch gute Ueberbauung und insbesondere den Schutz vor schädlichen Einwirkungen verlangt. Es ist deshalb näher zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen die Gebäudeabstände durch die vorliegende Ueberbauung unterschritten werden können.

Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende erstprämierte Wettbewerbsprojekt und seine inzwischen erfolgte Weiter-

entwicklung tragen diesen Beschattungsproblemen in angemessener Weise Rechnung, indem sie auf den hauptsächlich beschatteten Fassaden keine Oeffnungen aufweisen oder nur solche, die Nebenräume oder Haupträume lediglich zusätzlich belichten. Eine Reihe weiterer architektonischer Massnahmen wie durchlaufende Grundrisse mit beidseitigem privatem Aussenbereich, Dachform und Dachöffnungen mit Lukarnen und Dachflächenfenstern tragen der besonderen topographischen Situation im Projekt ebenfalls Rechnung.

Indessen ist festzustellen, dass einige wesentliche Festlegungen des Projektes, die die Gebäudeabstandsunterschreitungen erst unbedenklich machen, im Gestaltungsplan nicht verbindlich enthalten sind. Da keineswegs feststeht, dass der Gestaltungsplan in einem Zug und auf der Grundlage des vorhandenen Projektes verwirklicht werden kann, sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch den Regierungsrat mindestens die nachfolgenden Präzisierungen des Gestaltungsplans vorzunehmen; die als Ergänzung von Punkt 4.2.4 der Sonderbauvorschriften gelten :

- Auf den im Gestaltungsplan speziell bezeichneten Fassadenabschnitten sowie dort, wo zwischen einzelnen Reiheneinfamilienhäusern gassenartige Oeffnungen mit unterschrittenen Gebäudeabständen projektiert werden, dürfen keine Fenster angebracht werden, die Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume ausschliesslich oder überwiegend belichten. Im Bereich der West-Ost-orientierten Wohnungen sind die Grundrisse mindestens im Wohngeschoss durchgehend auszubilden, und es sind sowohl im Osten wie im Westen private Aussensitzplätze zu ermöglichen.

Mit diesen zusätzlichen Bedingungen, die durch das vorliegende Bauprojekt erfüllt sind, können die Gebäude-

abstandsunterschreitungen toleriert werden.

3. Einzelne Bestimmungen der Sonderbauvorschriften sind eher beschreibend als bestimmend abgefasst, so dass sie eigentlich keine "Vorschriften" darstellen. Sowohl in rechtlicher, wie in materieller Hinsicht können sie aber genehmigt werden. Lediglich bei Punkt 4.2.7. ergibt sich aus der unverbindlichen Formulierung eine Rechtsunsicherheit, die in dem Sinne zu präzisieren ist, dass die Ausnützungsziffer von 0,5 nicht überschritten werden darf.

Mit diesen Ergänzungen kann der Gestaltungsplan genehmigt werden.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan Bockrain und die zugehörigen Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Grenchen werden unter dem Vorbehalt der materiellen Bemerkungen genehmigt.
2. Die Legende des Gestaltungsplans und die Punkte 4.2.4. und 4.2.7. der Sonderbauvorschriften sind im Sinne der materiellen Bemerkungen zu ändern, bzw. zu ergänzen.
3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 400.-- Kto. 2000-431.00

Publikationskosten: Fr. 18.-- Kto. 2020-435.00

Fr. 418.-- Staatskanzlei Nr. 83 /KK
=====

Der Staatsschreiber:

J. Max Gwyer

Bau-Departement (2) HS/S/uh

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/Vor-
schriften

Amtschreiberei Grenchen-Bettlach, 2540 Grenchen

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung (2)

Soloth. Gebäudeversicherung

Ammannamt der EG, 2540 Grenchen, mit 5 gen. Plänen/
Vorschriften (folgen später)
mit Belastung im KK / EINSCHREIBEN

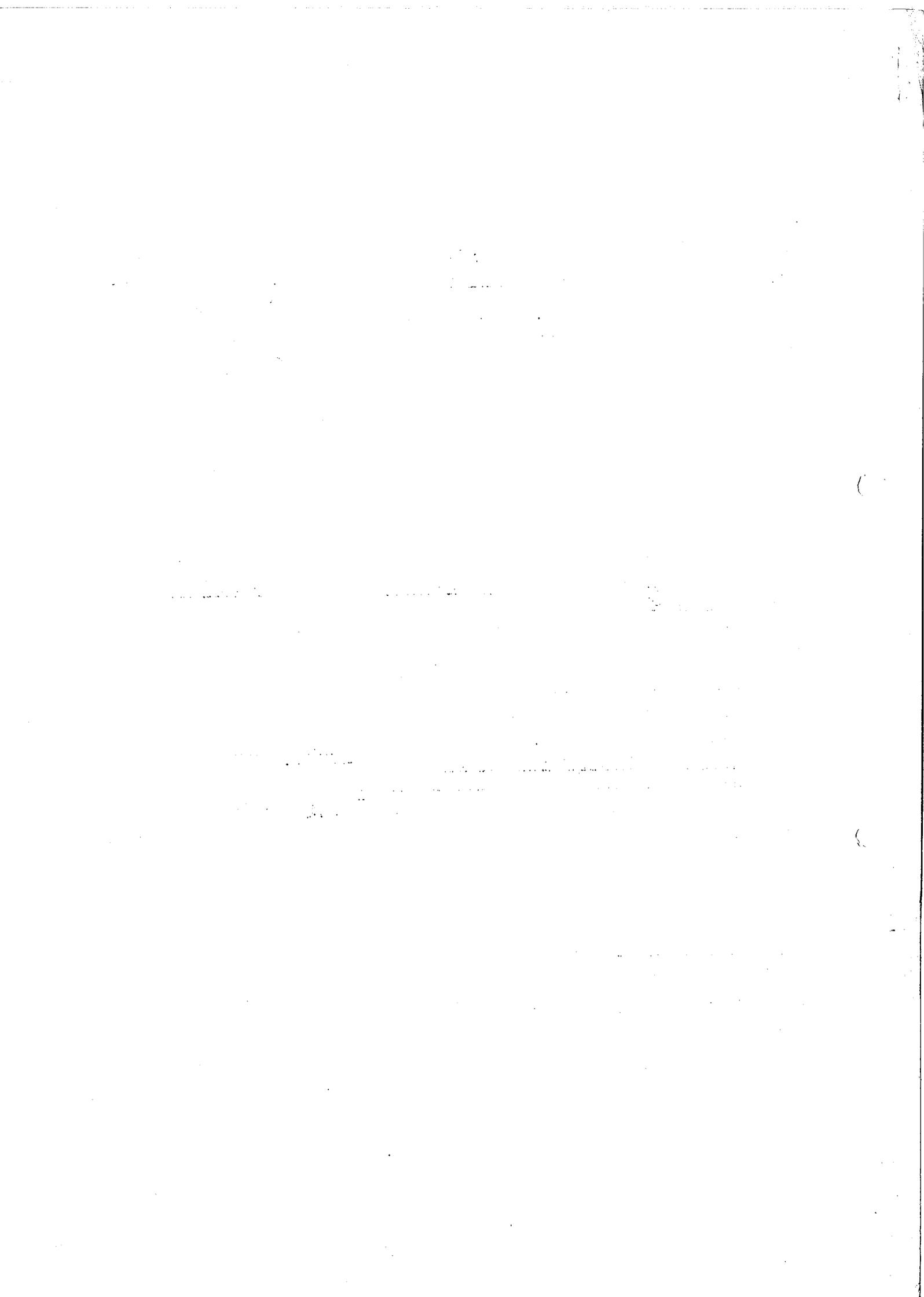
Stadtbauamt Grenchen, Schützengasse, 2540 Grenchen

Architekturbüro Niklaus + Theiler AG, Balmweg 32, 3007 Bern

Amtsblatt Publikation:

Es wird genehmigt:

Der Gestaltungsplan Bockrain der Einwohnergemeinde der Stadt
Grenchen.





EINWOHNERGEMEINDE GRENCHEN

Auszug aus dem Protokoll der Baukommission

7/164

Sitzung Nr. 32 vom 12.9.1983 wi/fu

Beschluss Nr. 402

Bockrain / Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften /
Weiterleitung

1. Vorgeschichte

Das Projekt, welches dem nachstehenden Gestaltungsplan zugrunde liegt, ging als 1. Preis aus dem im letzten Jahr durchgeführten Projektwettbewerb hervor.

2. Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan stützt sich weitgehend auf das prämierte Wettbewerbsprojekt ab. Die vorgenommenen Abänderungen sind geringfügig und betreffen v.a. die Verteilung der verschiedenen Haustypen. Diese wurden lediglich für die 1. Ausbautappe bindend festgelegt. Für die weiteren Etappen wurde lediglich die Stellung und Grösse der Bauten eingetragen, wobei innerhalb der eingezeichneten Baufelder auch andere Variationen möglich sind. Bedingung ist jedoch, dass sämtliche zukünftige Bauten nur innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden dürfen.

2.1 Elemente des Gestaltungsplanes

Im Gestaltungsplan werden folgende Sachverhalte geregelt:

1. Geltungsbereich
2. Die Lage der Bauten innerhalb der nach Nutzung differenzierten Baufelder:
 - .Baufelder für Wohnnutzung
 - .Baufeld für Gemeinschaftsbau
 - .Baufeld für Autounterstand
3. Allgemeine Grünflächen für Kinderspielplätze, Gartenanlagen, Sitzplätze usw.
4. Park- und Verkehrsflächen für Motorfahrzeuge als Zufahrten zu den Bauten, (Anlieferung) der unterirdischen Einstellhalle und den privaten Autoparkplätzen
5. Oeffentliche Trottoirs resp. Fusswege
6. Privatflächen
7. Durchgangswege (nicht befahren) als Fusswege
8. Durchgangswege (befahrbar)
9. Allg. Anlagen, techn. Räume, Schutzraum und Reserveräume
10. Baulinien
11. Bestehende Bäume
12. Vorgesehene Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen

2.2 Die vorgesehenen Haustypen

Für die Ueberbauung werden folgende Haustypen vorgesehen:

	Zimmer	BGF	Kubikinhalt*	Innen- masse
Typ A **	4 1/2 + 1	120 + 25m ²	536 m ³	5.30/10.10
Typ B	5 1/2	158 m ²	600 m ³	5.30/10.10
Typ C	4 1/2	163 m ²	562 m ³	4.70/10.10
Typ D	6 1/2	195 m ²	688 m ³	5.90/10.10
Typ F **	4 1/2 + 1	118 + (32m ²)	545 m ³	7.10/7.70

* ohne Autounterstände

** Typ A und F mit Dachausbau 5 1/2 Zimmer

2.3 Sonderbauvorschriften

In den Sonderbauvorschriften werden Abweichungen von den rechtsgültigen Zonen- und Bauvorschriften und Sachverhalte geregelt, die im Gestaltungsplan nicht darstellbar sind. Es handelt sich dabei um:

- die Bauvorschriften
- die Verkehrsvorschriften
- die Schlussbestimmungen.

2.4 Koordination

Das Vernehmlassungsverfahren wurde mit folgenden Stellen durchgeführt:

- EWG, GWG, PTT, GAG, ZS, Stapo.

3. Erwägungen

- 3.1 Die Baukommission hat sich bereits verschiedentlich mit dem Gestaltungsplan befasst und diverse kleine Korrekturen angebracht. Diese sind nun im vorliegenden Auflageplan berücksichtigt.
- 3.2 Entlang der Schlachthausstrasse wurden vom Architekten zusätzliche hochstämmige Bäume, plaziert zwischen den bereits bestehenden Eichen, im Gestaltungsplan vorgesehen. Diese Massnahme wurde aus Gründen des Lärm- und Sichtschutzes erwogen.
- 3.2.1 Mehrheitlich besteht die Auffassung, dass eine Bepflanzung mit Sträuchern eher die gewünschte Wirkung erzielen würde. Trotzdem wird der im Gestaltungsplan vorgesehenen Begrünung zugestimmt mit dem Hinweis auf Ziff. 4.3 der Sonderbauvorschriften, wonach die Baukommission jederzeit geringfügige Abweichungen vom Plan bewilligen kann.

4. Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Bockrain, gestützt auf § 44 des kantonalen Baugesetzes

4.1 Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan im Mst. 1:500 mit einer fett gestrichelten Linie umrandete Gebiet, umfassend das Grundstück GB 1282.

4.2 Bauvorschriften

- 4.2.1 Die Bauten dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan eingetragenen Baufelder errichtet werden. Dabei sind die unterschiedlichen Nutzungen gemäss den im Plan eingetragenen Kennzeichnungen einzuhalten (Wohnbauten in Baufelder für Wohnnutzung usw.).
- 4.2.2 Die Ueberschreitung der zonengemässen Gebäudehöhen wird bewilligt. Sie kommen v.a. bei denjenigen Haustypen, die teilweise Pultdächer aufweisen oder an Innenfassaden der Innenhöfe vor. Dasselbe gilt für die Südfront des Gemeinschaftsgebäudes (Bühnenturm).
- 4.2.3 Die im Plan eingetragenen Gebäudeabstände werden gestattet.
- 4.2.4 Ebenfalls gestattet werden die im Plan eingetragenen Gebäudelängen. **(SIEHE RRB VOM 3. APRIL 1984 NR 956)**
- 4.2.5 Für Kinderspielplätze sind 500 m² für Kleinkinder und 500 m² für die übrigen Altersstufen getrennt voneinander auszuscheiden und mit zweckmässigen Spielgeräten auszustatten.
- 4.2.6 Die Ueberschreitung der Baulinie an der Schlachthausstrasse durch den 1-geschossigen westlichen Garageteil von 1,60 m wird gestattet.
- 4.2.7 Die vorgesehene AZ von 0,5 wird nicht überschritten.

4.3 Verkehrsvorschriften

- 4.3.1 Die erforderliche Zahl der Parkplätze richtet sich nach § 42 KBR. Aufgrund der heute vorgesehenen Nutzungen sind insgesamt etwa 97 - 100 Parkplätze notwendig. Im Gestaltungsplan sind 100 Parkplätze vorhanden.
- 4.3.2 Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs- und Fussgängerflächen ist verbindlich.
- 4.3.3 Der interne Fussgängerbereich darf durch den Motorfahrzeugverkehr nur in Notfällen (z.B. für Krankentransporte, Feuerwehr und Möbeltransporte) befahren werden.

4.4 Schlussbestimmungen

- 4.4.1 Der Gestaltungsplan Bockrain und die vorstehenden Sondervorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- 4.4.2 Für die Erteilung der Baubewilligung ist das reguläre Baugesuchsverfahren notwendig. Die Ueberbauung kann auch in verschiedenen Etappen realisiert werden, wobei für jede Etappe ein gesondertes Baugesuchsverfahren durchgeführt werden muss.
- 4.4.3 Die Baukommission kann geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Vorschriften bewilligen, sofern sie nicht gegen die im Gestaltungsplan enthaltenen Grundprinzipien verstossen und die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt wird.
- 4.4.4 Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Baureglementes.

5. Planaufgabe

- 5.1 Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 8999/31.5.1983 den Gestaltungsplan Bockrain und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften genehmigt.
- 5.2 Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes Bockrain wurde vom Stadtbauamt in der Zeit vom 7. - 15.7. und 8. - 29.8.1983 durchgeführt (Unterbruch infolge Uhrmacherferien).
- 5.3 Einsprachen sind keine eingereicht worden.

6. Vernehmlassung

6.1 EWG

- a) Für die Kabelverteilkabinen muss an den projektierten Standorten der Platzbedarf reserviert werden.
- b) Bei dieser, von der Gemeinde geförderten Ueberbauung sollte, wie beim Projekt Halden, der Energieträger für die Raumheizung vorgeschrieben werden.

Aufgrund der bestehenden Netzverhältnisse und des Energiekonzeptes der Stadt Grenchen, streben die Werke eine Verteilung von 2/3 Gas- und 1/3 Elektroheizungen an. Diese Aufteilung entspricht dem normalen Stromverteilnetz und verursacht dem EWG keine zusätzlichen Investitions- und Betriebskosten.

6.2 GWG

Diese Ueberbauung kann mit Gas und Wasser erschlossen werden ab Schlachthausstrasse / Schalensteinweg / Eschenstrasse. Die Erschliessung wird mit den Architekten (Büro Niklaus + Theiler) und dem Ingenieur, Herrn K. Kaufmann, bereits im Detail geplant.

6.3 BGU

Verglichen mit dem Leitbild öffentlicher Verkehr gibt die Ueberbauung zu keinen Bemerkungen seitens der BGU Anlass.

6.4 KTD

Gegen diese Ueberbauung haben wir keine Einwendungen. Die Bedingungen werden bei der Ueberbauung (Telefonanschluss) bekannt gegeben.

6.5 TB

Längs der Schlachthausstrasse hangseitig der Eichenallee verläuft eine Gemeindekanalisation. Vor der Realisierung der Ueberbauung ist ein internes Kanalisationskonzept zu erstellen.

6.6 SPA, Stapo, GAG und JUR (letzterer in rechtlicher Hinsicht):
Keine Bemerkungen.7. Beschluss

- 7.1 Der Gestaltungsplan "Ueberbauung Bockrain und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften" werden genehmigt.
- 7.2 Vom Planauflageverfahren und dessen Ergebnis wird Kenntnis genommen.
- 7.3 Dem Beschluss zugrunde liegt der Auflageplan im Mst. 1:500, mit Plan Nr. 309/1 und Datum der Auflagezeiten (siehe Ziffer 5.2 hievör).
- 7.4 Die zum Gestaltungsplan dazugehörigen Sonderbauvorschriften, datiert 9.3.1983 (siehe Ziffer 4 hievör) bilden einen integrierenden Bestandteil desselben.
- 7.5 Die aus der Vernehmlassung resultierenden Stellungnahmen (siehe Ziffer 6 hievör) sind bei der Realisierung der Ueberbauung gebührend zu berücksichtigen.
- 7.6 Der Gestaltungsplan Bockrain mit Sonderbauvorschriften ist dem Regierungsrat des Kantons Solothurn zur Genehmigung zu unterbreiten.
- 7.7 Gegen den Beschluss des Gemeinderates kann innert 10 Tagen nach Erhalt beim Regierungsrat des Kantons Solothurn Beschwerde geführt werden.

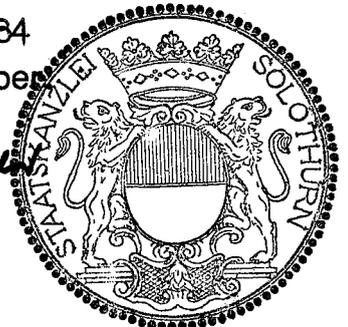
Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss.Nr. **956** genehmigt.

Solothurn, den 3. APRIL 1984

Der Staatsschreiber

Beilagen: Situations- und Schnittplan

AA z.H. GRK und GR 6, GRK- und GR-Mitglieder
GAG, BGU, EWG, GWG, PTT
Stapo, Präs. PK
SI, PL, TB, BP 6, SE



Dr. Max G...

