7/187

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

17. Oktober 1988 Nr. 3086

Grenchen: Gestaltungsplan "Storchengasse" mit Sonderbauvorschriften (SBV) / Genehmigung

Die **Einwohnergemeinde Grenchen** unterbreitet dem Regierungsrat den **Gestaltungsplan "Storchengasse"** bestehend aus

- Situationsplan Mst. 1:500 über Erschliessung, Baufelder, Geschosszahl, Nutzung, Etappierung und Aussenraumgestaltung
- Fassadenplan Mst. 1:200
- Schnittplan Mst. 1:200
- Erschliessungsplan Mst. 1:500 zu GB Nr. 2342

und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die Anordnung von mehreren 5- und 4-geschossigen Bauten südlich der Storchengasse. Als Nutzung sind Wohnen, Handel und nicht störendes Gewerbe und Dienstleistung vorgesehen. Durch die Anordnung eines 1-geschossigen Zwischenbaus entsteht ein Marktplatz, der durch die Errichtung von öffentlichen Gehwegrechten der Oeffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. Daneben ist für die Telephonzentrale ein 2-geschossiger Neubau vorgesehen. Im weitern werden im Situationsplan die Aussenraumgestaltung mit Zufahrten für die unterirdische Parkierung und ein oberirdisches Kurzparking, die Fusswege und die mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzenden Freiflächen dargestellt.

Ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes liegt ein neu vorgesehener Parplatz im Bereiche der zur Verlegung vorgesehenen Dr.Josef Girard-Strasse.

Die ungefähre Ausdehnung der Baukörper und Fassadengliederung werden in den dazugehörenden Fassaden- und Schnittplänen verdeutlicht. Zudem regeln die Sonderbauvorschriften weitere Einzelheiten.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 21. Januar bis 19. Februar 1988. Innert nützlicher Frist wurden Einsprachen eingereicht, welche der Gemeinderat teilweise guthiess, mehrheitlich aber ablehnte. Mit der Einsprachebehandlung genehmigte der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 5. Juli 1988 (Beschluss Nr. 4242) auch den Gestaltungsplan "Storchengasse" mit den dazugehörenden Plänen und Sonderbauvorschriften.

Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

1. Bei der regierungsrätlichen Genehmigung des Erschliessungsplanes "Kapellstrasse Verlängerung Süd/Verlegung Dr. Josef Girard-Strasse" wurden in bezug auf die städtebauliche Bedeutung des Strassenraumes und dessen Gestaltung ausführliche Bemerkungen gemacht. In den Erwägungen zur Genehmigung des genannten Erschliessungsplanes wurden die Vertreter des Stadtbauamtes auf ihre mündlich abgegebenen Absichten festgebunden, diesem Anliegen bei der Detailplanung und späteren Ausführung besondere Beachtung zu schenken. Der nun im vorliegenden Gestaltungsplan vorgesehene Festplatz steht in engem Zusammenhang mit der heutigen und neuen

Dr.Josef Girard-Strasse und muss deshalb aus Gründen des Städtebaus und eines gut gestalteten Strassenraumes zweckmässigerweise in die in Aussicht genommenen Detailstudien miteinbezogen werden.
Der Stadt Grenchen wird deshalb empfohlen, den im vorliegenden Gestaltungsplan ausgewiesenen Fest- und Parkplatz vor der definitiven Ausführung in die Detailplanung über die Gestaltung der Strassenräume im betreffenden Gebiet einzubeziehen.

2. Die Sonderbauvorschriften sehen zur Sicherstellung von Fusswegverbindungen die Errichtung von privatrechtlichen Dienstbarkeiten vor. Diese privatrechtlichen Vereinbarungen können aber im Rahmen eines Gestaltungsplanes nicht hoheitlich vorgeschrieben werden. Damit fehlt es an der Durchsetzbarkeit. Mit der heutigen Genehmigung des Gestaltungsplanes und der SBV in der vorgelegten Form bleibt es damit offen, ob nachträglich die gewünschten Dienstbarkeiten errichtet werden können. Diese Fusswege sind aber ein wichtiger Bestandteil des Ueberbauungs- und Erschliessungskonzeptes. Ausgehend von der vorgeschrieben Nutzung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass seitens der Bauherrschaft ein gewichtiges Interesse an den Zugängen für die Fussgänger besteht und damit die beabsichtigten Dienstbarkeiten abgeschlossen werden können. Der Stadt Grenchen wird aber dringend empfohlen, künftig für Fusswegverbindungen von öffentlichem Interesse die Mitbenützung gemäss § 44 Abs. 3 BauG im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens festzulegen oder die Fusswegverbingungen als öffentliche Wege im ordentlichen Nutzungsplanverfahren auszuscheiden.

Aehnlich verhält es sich mit der Bestimmung des § 8 der SBV bezüglich den Parkplätzen der Fabrikliegenschaft der ehemaligen Certina.

Schliesslich verbleibt darauf hinzuweisen, dass die Bestimmungen der §§ 4,5 (mit Ausnahme des ersten Satzes) und 7 nicht Inhalt von SBV sein können, da es nicht öffentlich rechtliche Bestimmungen sind.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan "Storchengasse" der Einwohnergemeinde Grenchen, bestehend aus:

   - Situationsplan Mst. 1:500 über Erschliessung, Baufelder, Geschosszahl, Nutzung, Etappierung und Aussenraumgestaltung
   - Fassadenplan Mst. 1:200
   - Schnittplan Mst. 1:200
   - Erschliessungsplan Mst. 1:500 zu GB Nr. 2342

   wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen und Vorbehalten genehmigt.

2. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich der vorliegenden Pläne nicht anwendbar, soweit sie diesen widersprechen.

Genehmigungsgebühr:	Fr. 300.--	(Kto. 2000-431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020-435.00)
	Fr. 323.--	**Verrechnung im KK 111.15**

(Staatskanzlei Nr. 254) KK

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwaller

Geht an:
Bau-Departement (2) Bi/Ci
Amt für Raumplanung (3) **mit Akten und 1 gen. Plansatz und SBV**
Tiefbauamt (2)
Hochbauamt (2)
Kreisbauamt I, Werkhofstrasse 145, 4500 Solothurn
Amtschreiberei Lebern, Amthaus 2, 4500 Solothurn
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat Katasterschatzung
Ammannamt der EG, 2540 Grenchen **Verrechnung im KK/Einschreiben**
Stadtbauamt, Dammstrasse 2540 Grenchen, **mit 4 gen. Plansätzen und SBV (folgen später)**
Baukommission der EG, 2540 Grenchen
Arch.Büro R. Burkhalter AG, Talgut-Zentrum 5, 3063 Ittigen

Amtsblatt Publikation:
Grenchen: Genehmigung; Gestaltungsplan "Storchengasse" mit Sonderbauvorschriften

EINWOHNERGEMEINDE GRENCHEN

Auszug aus dem Protokoll der Baukommission

Sitzung Nr. 17 **vom** 9.5.1988 os/wb/rs/fu **Beschluss Nr.** 222

Storchengasse / Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Einsprachen / Weiterleitung

1. Mit GRB 3727 vom 15.12.1987 hat der Gemeinderat die Auflage des Gestaltungsplanes Storchengasse mit Sonderbauvorschriften beschlossen.

2. Die Planauflage erfolgte in der Zeit vom 21.1. - 19.2.1988.

3. Einsprachen

3.1 Gegen den Gestaltungsplan gingen fristgerecht 2 Einsprachen ein.

a) Einsprache der Eigentümer von GB 2342, E. Brotschi-Rüefli, Storchengasse 14, mit fünf Mitunterzeichnern

b) Einsprache der Eigentümer von GB 6383, Philippe Kurth-Wyder, Römerbrunnenweg 40, mit fünf Mitunterzeichnern.

3.2 Begründung der Einsprache Familie Brotschi

- Die Familie Brotschi ist nicht bereit, das Grundstück GB 2342 für eine Ueberbauung herzugeben. Auch mit einem Grundstücktausch sind sie nicht einverstanden. Sie wehren sich auch gegen die Ueberbauung als solche, da sie sich in der Wohn- und Geschäftszone erdrückt fühlen würden.
- Anlässlich der Einspracheverhandlung am 28.3.1988 hat die Familie Brotschi ihre Befürchtungen bestätigt und ergänzt. Möglicherweise möchte man einmal ein zweites Einfamilienhaus auf diesem Grundstück erstellen. Dann werde man versuchen, ob irgenwie eine Ausnahmebewilligung erreicht werden könne.

  Die umliegenden Bauten gemäss Gestaltungsplan würden ihr Grundstück von der westseitigen Besonnung sowie der Nordsicht (Jura) her stark beeinträchtigen und erdrückend wirken. Im weiteren wird auf das bestehende Wegrecht zur Storchengasse hingewiesen.

3.2.1 Erwägungen

Seitens des Amtes wurden die Einsprecher aufgeklärt, dass sie ihre Liegenschaft bzw. das bestehende Einfamilienhaus beibehalten können, solange sie wollen. Lediglich bei einem Neubau müsste gemäss Gestaltungsplan gebaut werden. Ein wei-

teres Einfamilienhaus könne also nicht gebaut werden. Zudem sei zu beachten, dass die Liegenschaft bereits im alten Zonenplan in der 4- bis 5-geschossigen Wohnzone war und im neuen Zonenplan in der Kernrandzone liegt. Gemäss neuem Bau- und Zonenreglement dürfte die Geschosszahl um höchstens ein Geschoss unterschritten werden, so dass ein Einfamilienhausneubau ohnehin nicht mehr möglich wäre. Das erwähnte Wegrecht wird bei der Realisierung des Gestaltungsplanes respektiert. Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück durch die erhöhte Ausnützungsziffer mit dem Gestaltungsplan eine Aufwertung erfährt. Ferner wurde bestätigt, dass das Wegrecht solang aufrecht erhalten wird, als es durch die Eigentümer benötigt wird.

R. Burkhalter, Architekt, bestätigte die Ausführungen des Amtes. Im weiteren wies er darauf hin, dass im Gestaltungsplan die Gebäudehöhen und Grenzabstände den Bauvorschriften entsprechen und mit der kantonalen Behörde abgesprochen wurden. Er zeigt den Anwesenden die vorgesehenen Realisierungsetappen auf. Der 4-geschossige Wohnblock, welcher zum Teil auf dem Grundstück der Einsprecher steht, werde erst gebaut, wenn die Einsprecher dies möchten.

3.3 Begründung der Einsprache Familie Kurth

- Anlässlich der Einsprecherverhandlung vom 28.3.1988 hat Ph. Kurth seine Einsprache nochmals erläutert und präzisiert. Diese richte sich nicht gegen die Bauten des Gestaltungsplanes, sondern gegen den vorgesehenen Weg, dessen Fortsetzung über seine Grundstücke führen würde, so dass die Wohnqualität stark verschlechtert würde. Der Weg sollte über den bestehenden im Bereich der Ostgrenze geführt werden. Damit wäre der Einsprecher einverstanden. Im weiteren plane er, ein Einfamilienhaus auf GB 5440 zu erstellen.

3.3.1 Erwägungen

Seitens des Amtes wurde erklärt, dass die Grundstücke vom Gestaltungsplan nicht betroffen sind, sondern erst von der Planung der Kernrandzone Süd. Bereits heute müsste jedoch eine Ueberbauung mindestens 4-geschossig sein. Die Linienführung des Weges (künftige Verbindung zur Freiestrasse) auf dem bestehenden Weg im Ostgrenzbereich der Grundstücke ist jedoch möglich und wird im Gestaltungsplan so geändert.

Man einigt sich mit den Einsprechern, den Weg des Gestaltungsplanes auf die Linienführung des bestehenden Weges im Ostgrenzbereich auszurichten und diesen bestehenden Weg (Breite 1,0 m) nicht zu verbreitern, bis es zu einer Realisierung des Planungsresultates für die Kernrandzone Süd kommt (Wettbewerb).

4. Erwägungen der Baukommission

4.1 Die Baukommission nimmt Kenntnis von den Ausführungen des Rechtskonsulenten in dieser Angelegenheit. Es geht bei der Beurteilung der Einsprache Brotschi vornehmlich um das Abwägen von privaten und öffentlichen Interessen.

4.2 Aus städtebaulicher Sicht ist das Grundstück in verschiedener Hinsicht zu Recht in den GP-Perimeter einbezogen. Die Ueberbauung entspricht den Anforderungen einer ansprechenden, zonengerechten Planung. Zum einen wird durch das Gebäude auf dem Grundstück des Einsprechers der Innenhof gegen Süden abgeschlossen. Andererseits wird auch der im Kerngebiet der Stadt geforderte geschlossenen Bauweise Rechnung getragen.

4.3 Die Planungsbehörde hat sich bereits bei der Behandlung des Zonenplanes für eine Ausdehnung des Zentrums Richtung Süden ausgesprochen und dies mit der Zuweisung zur Kernrandzone dokumentiert.

4.4 Die rechtliche Situation ist so, dass die Einsprecher das Einfamilienhaus auf unbestimmte Zeit wie bestehend belassen können. Eine Enteignung ist mit dem Einbezug in den Gestaltungsplan nicht möglich. Hingegen könnte ein Neubau nur im Sinne des Gestaltungsplanes erfolgen.

4.5 Eine Nutzung des Grundstückes im Sinne der Einsprecher, d.h. Bau eines weiteren Einfamilienhauses widerspricht den Zonenvorschriften und muss ausgeschlossen werden. Die Zonenvorschriften lassen eine Unterschreitung der Geschosszahl um höchstens 1 Geschoss zu. Im weiteren kann im Kerngebiet nur auf den Erlass eines Gestaltungsplanes verzichtet werden, sofern dadurch keine städtebaulichen, ästhetischen und verkehrsplanerischen Probleme entstehen (§ 29, Abs. 3, Zonenvorschriften).

4.6 Die öffentlichen Interessen überwiegen im vorliegenden Fall. Die Baukommission ist deshalb der Auffassung, dass das Grundstück 2342 gemäss Auflageplan im Gestaltungsplanperimeter zu belassen ist. Ein Antrag, wonach im Beschluss festzuhalten sei, dass

- das Einfamilienhaus beibehalten werden kann
- mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes keine Enteignung möglich ist
- erst dann gemäss Gestaltungsplan gebaut werden muss, wenn von Seiten der Grundeigentümer Bauabsichten bestehen

wird gutgeheissen.

4.7 Im weiteren nimmt die Baukommission von der durch die Abstands- und Zonenvorschriften ohne Gestaltungsplan auf GB 2342 eingeschränkten Nutzung Kenntnis.

5. Beschluss

5.1 Die Einsprache der Familie E. Brotschi-Rüefli wird abgelehnt.

5.1.1 Die Baukommission stellt zur Einsprache Fam. Brotschi fest:

- Das Einfamilienhaus kann beibehalten werden.
- Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes ist keine Enteignung möglich.
- Gemäss Gestaltungsplan muss erst dann gebaut werden, wenn von Seiten der Grundeigentümer Bauabsichten bestehen.

5.2 Der Einsprache der Familie Ph. Kurth-Wyder wird insofern entsprochen, als der Fusswegansatz im Osten für den geplanten, nach Süden weiterführenden Fussweg, auf die Linienführung des bestehenden Weges ausgerichtet wird.

5.3 Der Gestaltungsplan Storchengasse und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften sind dem Regierungsrat des Kantons Solothurn zur Genehmigung zu unterbreiten.

5.4 Gegen den Genehmigungsbeschluss des Gemeinderates kann innert 10 Tagen nach Eröffnung beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. (§ 17 BauG)

- - - - - - - -

Beilagen: - Ergänzungsbericht/Sonderbauvorschriften

AA z.H. GRK und GR 6
GRK- und GR-Mitglieder
E. Brotschi-Rüefli, Storchengasse 14, Grenchen (einschreiben, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat)
(und 5 Mitunterzeichner)
Ph. Kurth-Wyder, Römerbrunnenweg 40, Grenchen
(und 5 Mitunterzeichner)
PL
BP

René Burkhalter AG
Architektur Design
Talgut-Zentrum 5
CH-3063 Ittigen/Bern
Telefon 031/58 15 55

Sachbearbeiter: H. Schaffer

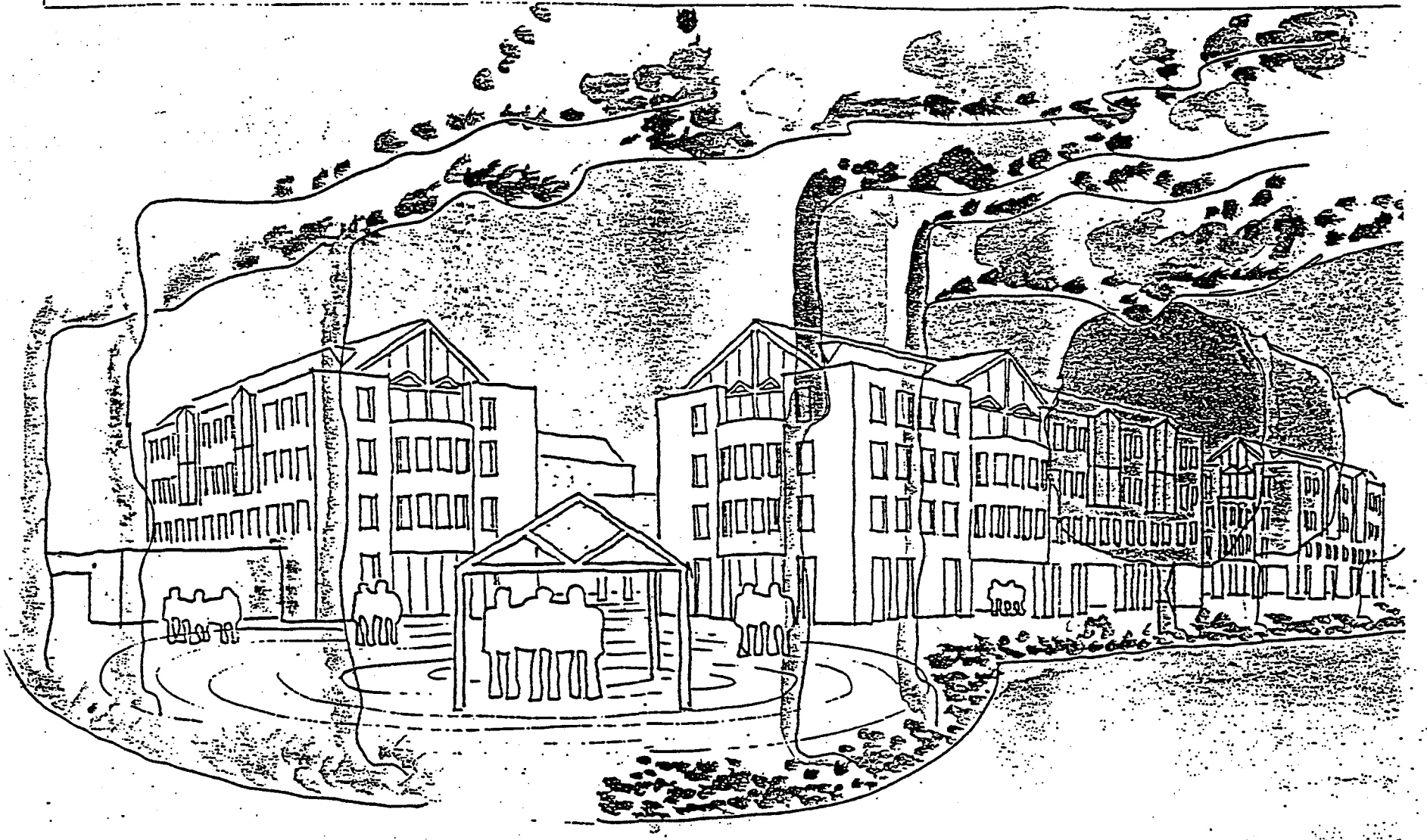
29. Mai 1987

**Gestaltungsplan
Storchengasse
Grenchen**

Erläuterungsbericht

Beilage zum Bericht der Baukommission und der Planungskommission

Kreuzung Storchengasse / Dr. Josef-Girardstrasse



Diese Dokumentation dient zur Verdeutlichung der Planungsidee und zur besseren Beurteilung des Gestaltungsplanes.

1985
Die Planung des Gebietes an der Storchengasse wird durch das von der Certina zum Verkauf angebotene Grundstück GB 2338 ausgelöst.

Juni 1986
Die Karl Steiner AG unterzeichnet einen Vorvertrag zum Kauf dieser Liegenschaft. Unter Einbezug der anliegenden Nachbargrundstücke GB 6165 (Stadt), GB 2345 (Pfr) und GB 2342 (Brotschi) sichert die Stadt Grenchen mit einem Planungsverfahren (Gestaltungsplan) eine Nutzung von AZ 1,2 zu. Die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes wird der René Burkhalter AG übertragen.

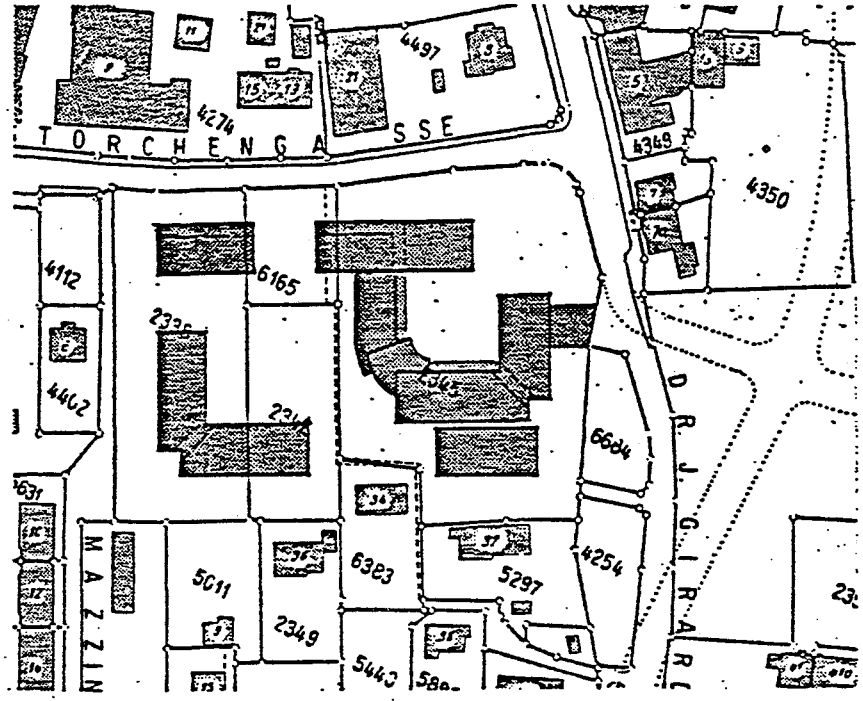
September 1986
Das mit der Stadt Grenchen zusammen erarbeitete Konzept wird in einer Vorprüfung von der Stadt sowie vom Planungsamt Solothurn gutgeheissen.

November 1986
Der Gestaltungsplan wird, auf Wunsch der Karl Steiner AG abgeändert. Die Stadt ist mit der neuen Lösung nicht einverstanden.

März 1987
Nach eingehender Prüfung verzichtet die Karl Steiner AG auf ein weiteres Engagement in Grenchen.

April 1987
René Burkhalter übernimmt das Vorkaufsrecht der Parzelle GB 2338 von der Karl Steiner AG und überarbeitet den Gestaltungsplan auf eigenes Risiko.

Mai 1987
Die fraglichen Punkte werden mit der Stadt bereinigt und der Gestaltungsplan wird überarbeitet.



Die zur Nutzung anrechenbaren Parzellen im Perimeter sind:

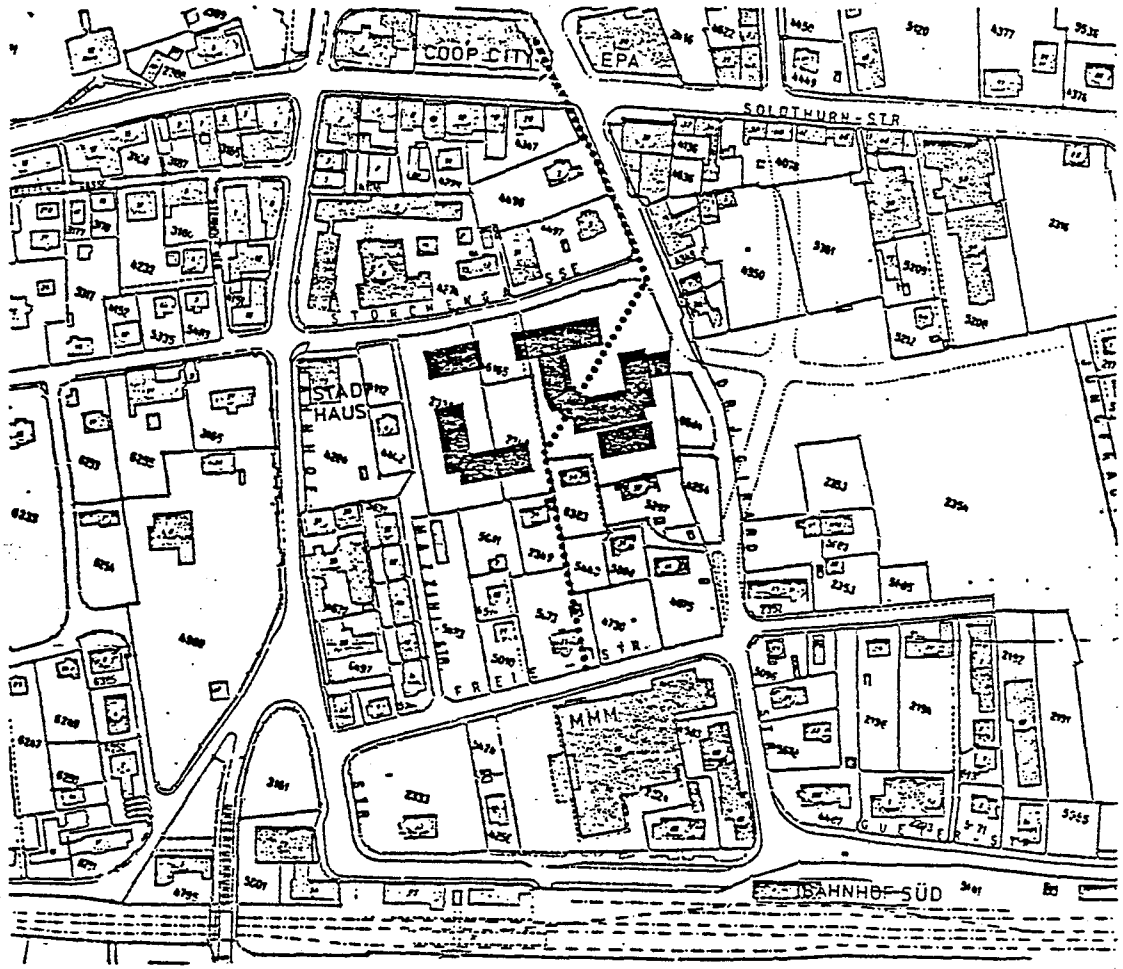
Eigentümer	Parz. Nr.	Fläche m2	AZ	BGF m2
Certina/KST	2338	3'664	1.2	4'396.8
Stadt	6165	861	1.2	1'033.2
PTT	2345	6'644	1.2	7'972.8
Brotschi	2342	1'569	1.2	1'882.8
Total		12'738	1.2	15'285.6

Die Dr. Josef-Girardstrasse wird verlegt. Der Perimeter wird um die dadurch entstandene Restfläche erweitert.

Die Storchengasse bleibt gemäss Verkehrskonzept Einbahnstrasse. Sie kann vom bestehenden Trottoir nordseitig ausgehend auf eine Breite von 5.50 m reduziert werden.
Der Perimeter wird dadurch ebenfalls erweitert.

Die Parzelle GB 2342 muss langfristig autonom nutzbar bleiben, weil sich die Eigentümer an der Gesamtplanung nicht beteiligen. Die rechtlichen Grenzabstände bleiben daher zu dieser Parzelle gewahrt. Das Gesamtkonzept ist ausgelegt, dass die Vollnutzung auch in einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann. Dazu wird ein Anbaurecht an die geplanten Gebäude eingeräumt.
Vorbehalt: Architektur der ersten Etappe übernehmen.

Storchengasse Grenchen



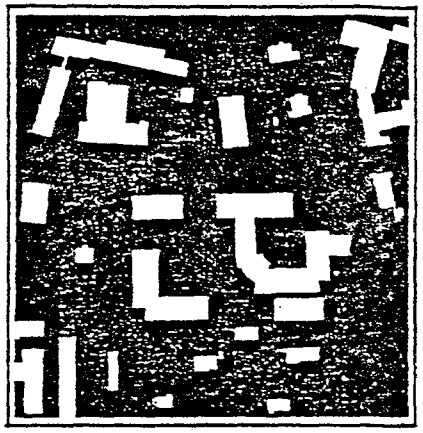
Der Perimeter liegt in der Kernrandzone (4-5 Geschosse).
Die Stadt beabsichtigt in dieser Zone eine Zentrumserweiterung Richtung Bahnhof Süd.

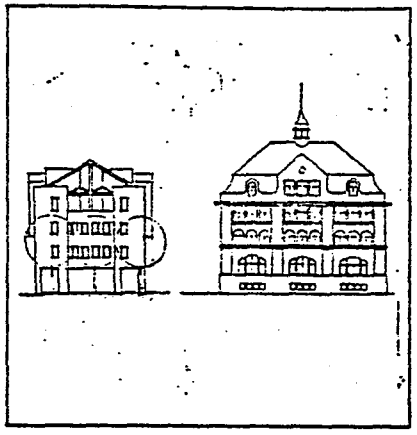
Der vorliegende Gestaltungsplan sichert eine Ueberbauung, die auf die Bedürfnisse der Stadt sowie der ganzen Region Grenchen ausgerichtet ist.

- Fortsetzung der kleinstädtischen Struktur
- Integration in die bestehende Umgebung
- für die Oeffentlichkeit frei durchschreitbare Aussenräume
- offene Fusswegverbindung Richtung Bahnhof Süd
- Gebäudestruktur für polyvalente Nutzung unterteilbar in kleine Flächen
- Nicht definierte Nutzungsverteilung für die Bereiche Wohnen, Handel, stilles Gewerbe und Dienstleistung
- Telefonzentrale von 1'000 m2 BGF mit späterer Erweiterung von ca. 400 m2

Storchengasse Grenchen

Die städtisch markante Architektur in Form der gewählten Randbebauung schafft klare und eindeutige Aussen- und Innenräume. Strassen- und Platzräume wechseln sich harmonisch ab.



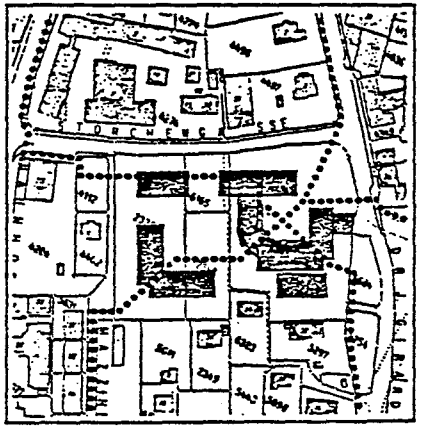


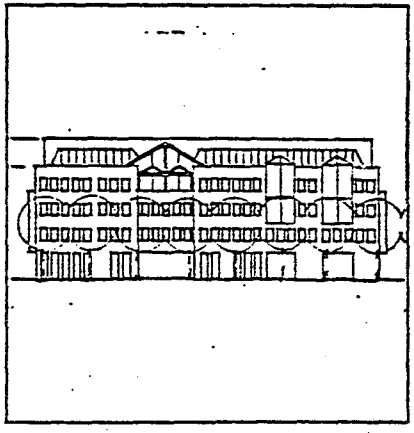
Axiale Fortsetzung des Stadthausgiebels

Die traditionelle Formensprache findet in einer modernen und zeitgemässen Interpretation die Fortsetzung.

Vorhandene Fussgängerströme werden aufgenommen und finden ihre Fortsetzung durch die Gebäudegruppen.

Die Höfe zwischen den Gebäuden werden zu Plätzen der Stadt.



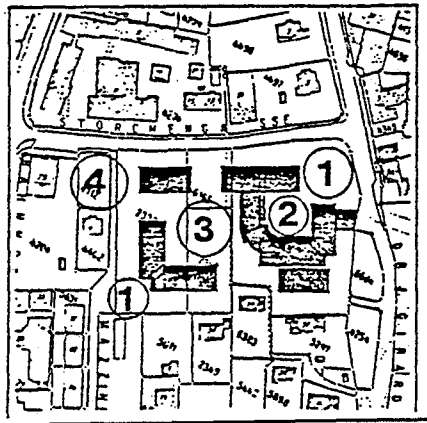


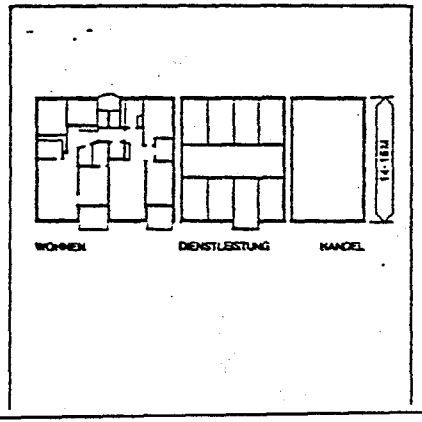
Die strenge Lochfassade wird durch Erker-, Balkon- und Giebelelemente vertikal gegliedert.

Es entsteht ein lebendiges Spiel zwischen offener und geschlossener Fassade.

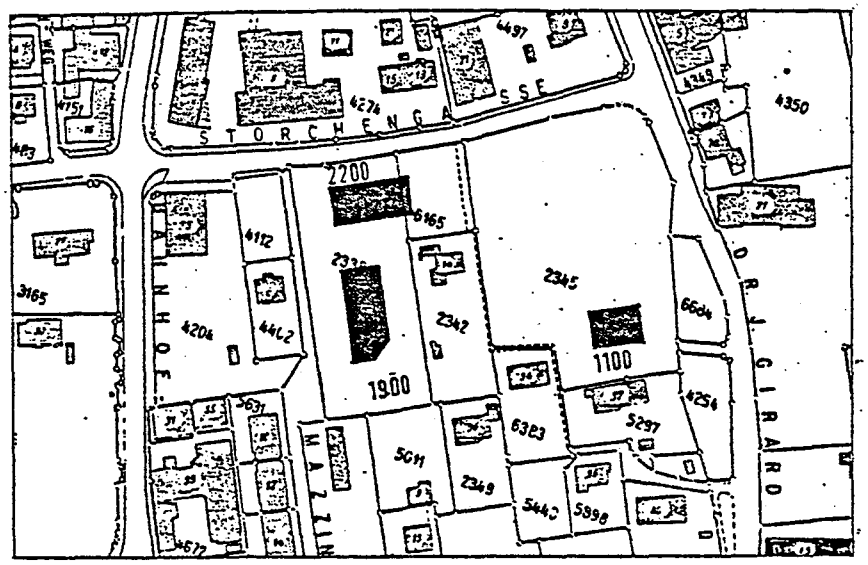
Die Höfe und Plätze haben verschiedene Funktionen und dementsprechende Gestaltung

1. Eingang-Treffpunkt
2. Marktplatz-Verkauf
3. Grünraum-Verweilen
4. Repräsentation/Stadthaus

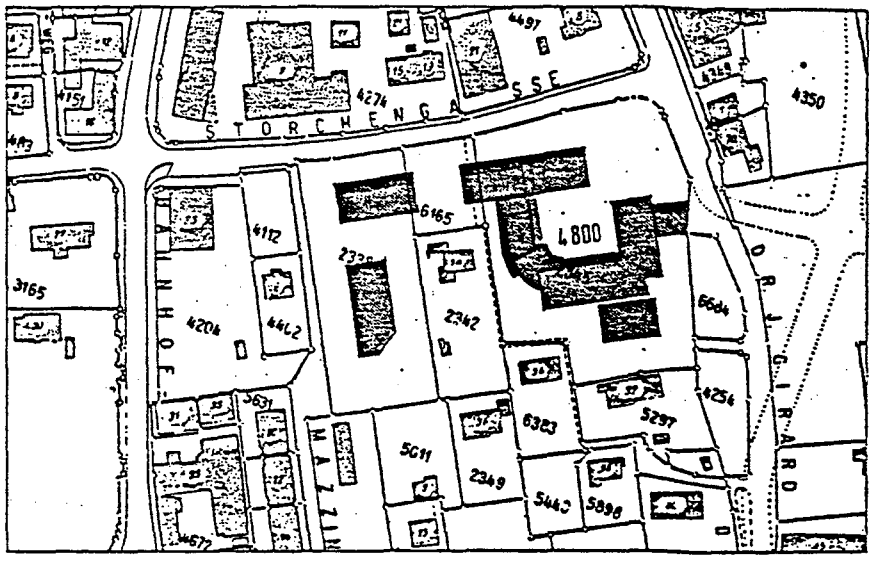




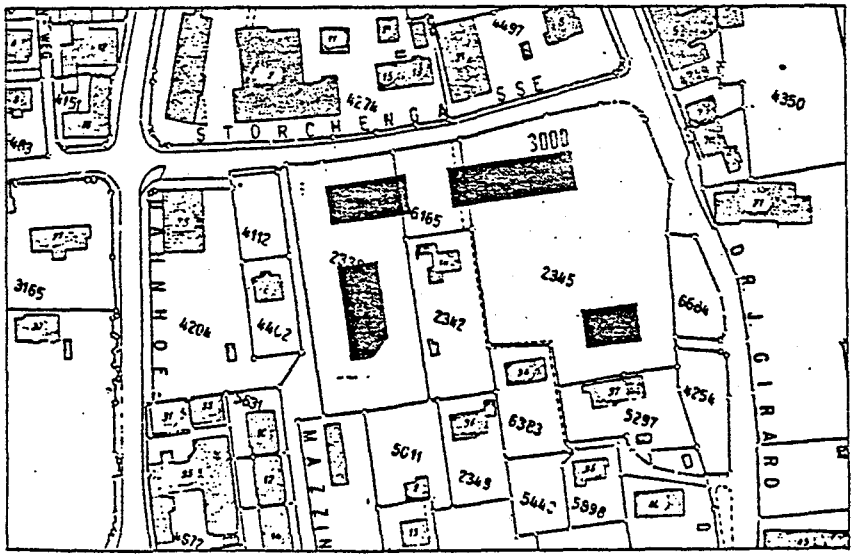
Die Gebäudestruktur erlaubt eine polyvalente Nutzung.



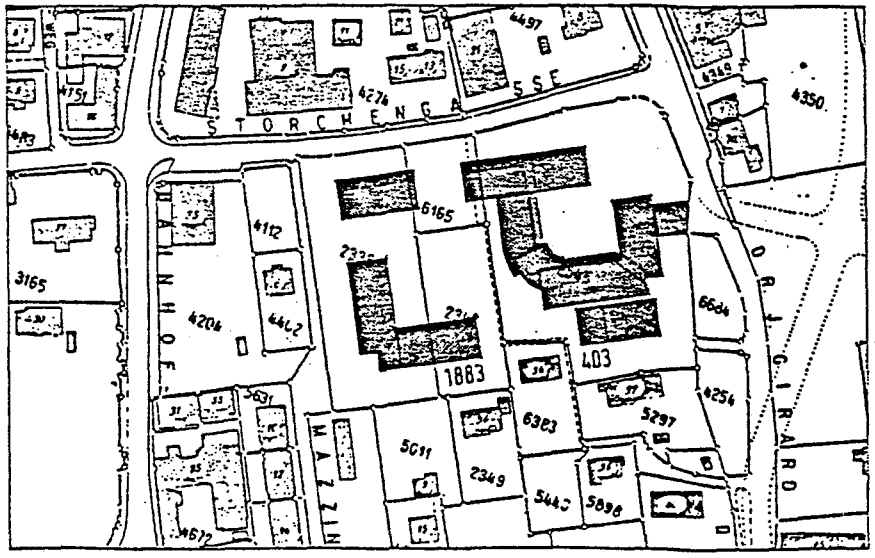
1. Etappe 5'200 m2 BGF



3. Etappe 4'800 m2 BGF (13'000 m2 BGF)



2. Etappe 3'000 m2 BGF (8'200 m2 BGF)



4. Etappe 2'286 m2 BGF (15'286 m2 BGF)

295

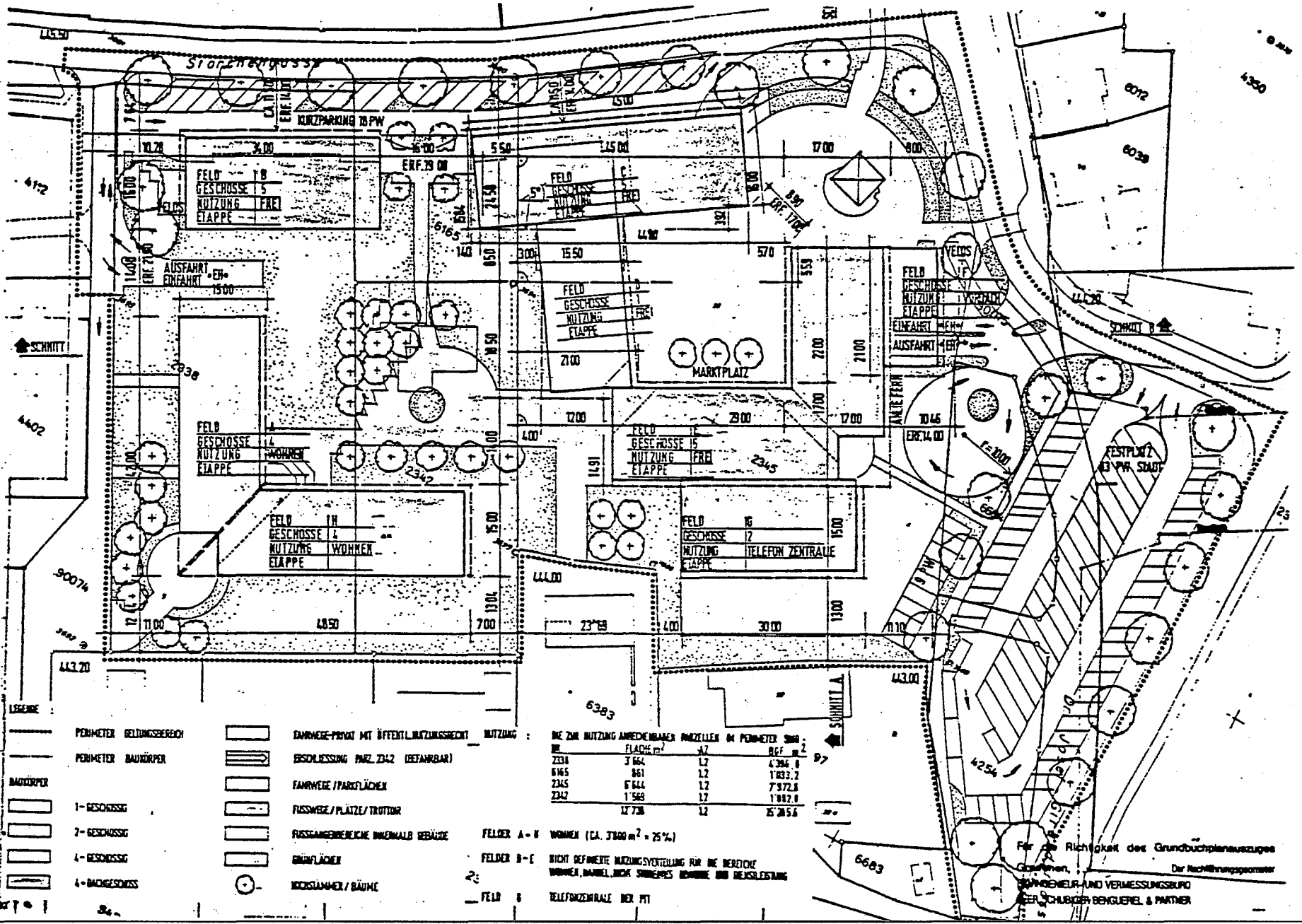
SJ	HB	BP	LV	PL		LK	TW	SE
GK	24. AUG. 1987							SK
Erl. Termin:								PLK
Bitte erledig.	z. K.	zu den Akten	bitte Bericht	bitte kontr.	bitte besor.			

René Burkhalter AG
Architektur Design

Grünplan-Erschliessung Baufelder-Geschosszahl-Nutzung-Etappen

29. Mai 1987 08

Storchengasse Grenchen



295

SJ	HB	BP	LV	PL	TB	LK	TW	SE
CK		24. A[illegible].987						CK
	Erl. Termin:							PLK
Bitte erledig.	z. K.	zu den Akten	Bitte Bericht	Bitte kontr.	Bitte besor.			

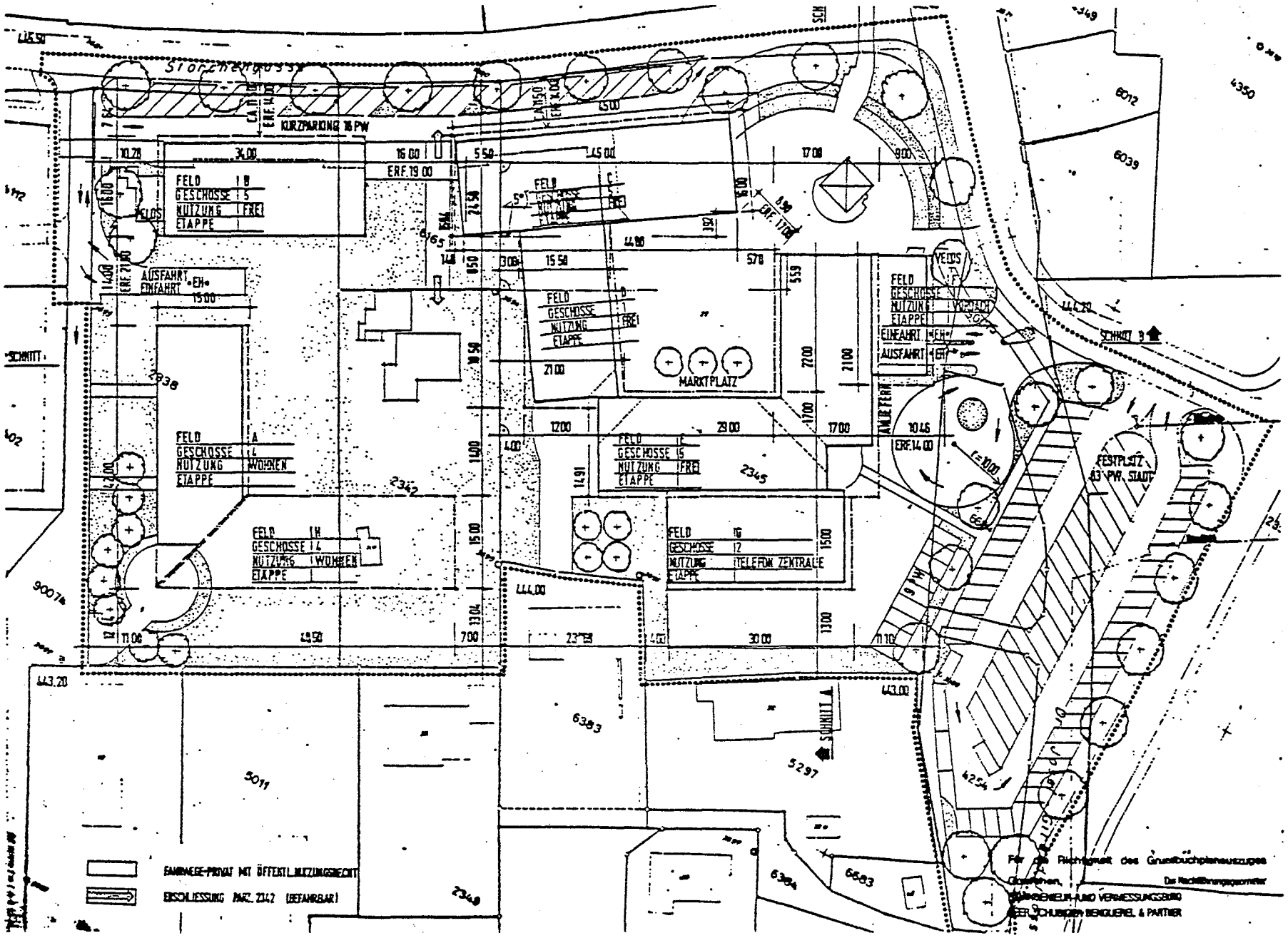
René Burkhalter AG
Architektur Design

Erschliessung Parz. 2342

29. Mai 1987

09

Storchengasse Grenchen



295

Schnitte

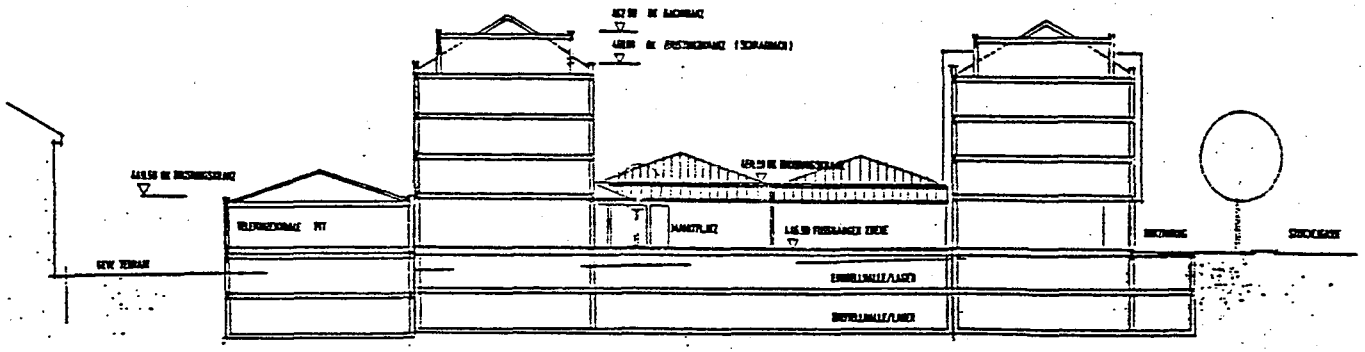
SJ	HE	BP	LV	TB	LK	TW	SE
GK		24. AUG. 1987					BK
	Erl. Termin:						PLK
Bitte erledig.			Zu dem Akten	Bitte Bericht	bitte kontr.	bitte besor.	

René Burkhalter AG
Architektur Design

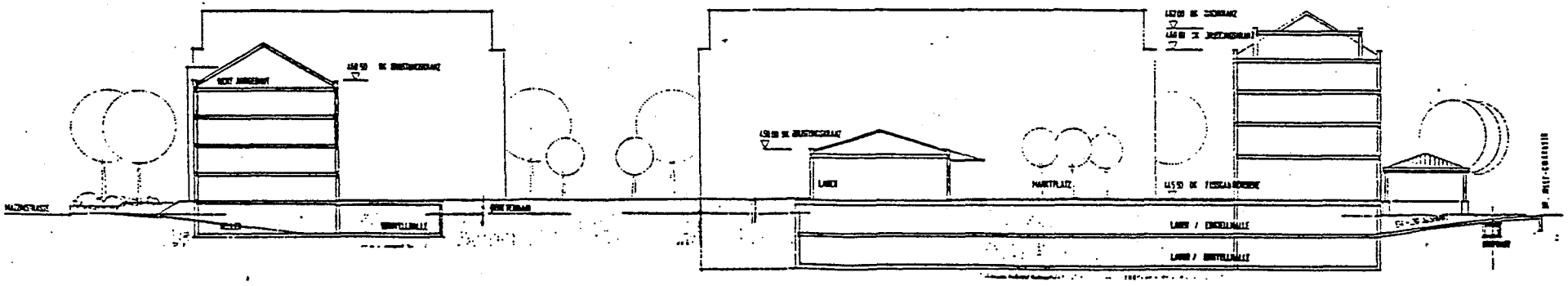
29. Mai 1987

10

Storchengasse Grenchen



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

295

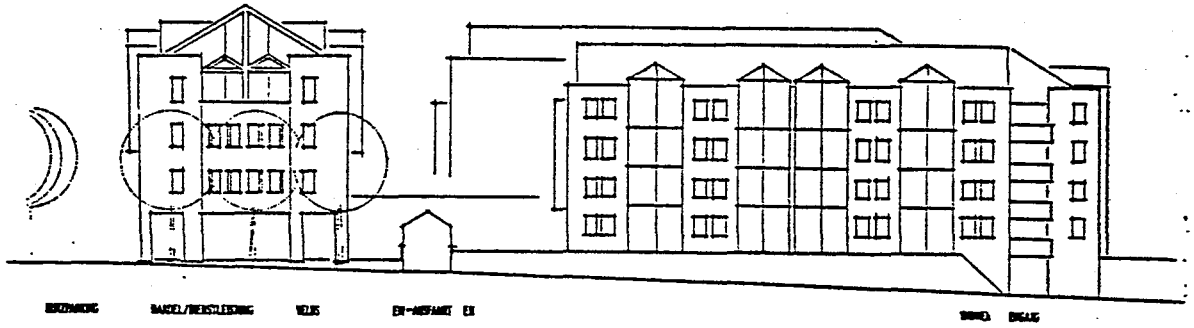
Fassaden

SJ	HB	BP	LV		TB	LK	TW	SE
CK		24. AUG. 1987						CK
	Erl. Termin.							PLK
Bitte erledig.	z. K.	zu den Akten	bitte Bericht	bitte kontr.	bitte besor.			

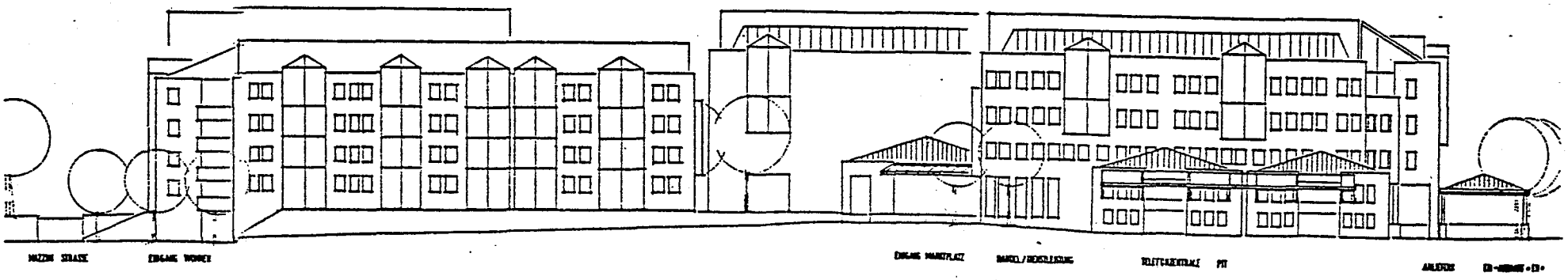
René Burkhalter AG
Architektur Design

29. Mai 1987 11

Storchengasse Grenchen



FASSADE MAZZINISTRASSE



FASSADE SÜDEN

295

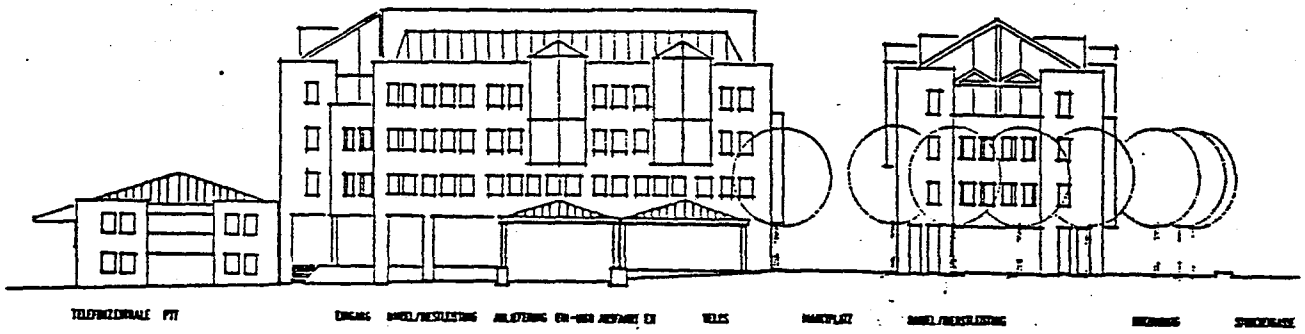
Fassaden

SJ	HB	BP	LV		TB	LK	TW	SE
BK			24. AUG. 1987					BK
	Erl. Termin:							PLK
Erl. erledig.	z. K.	zu den Akten	bitte Bericht	bitte kontr.	bitte besor.			

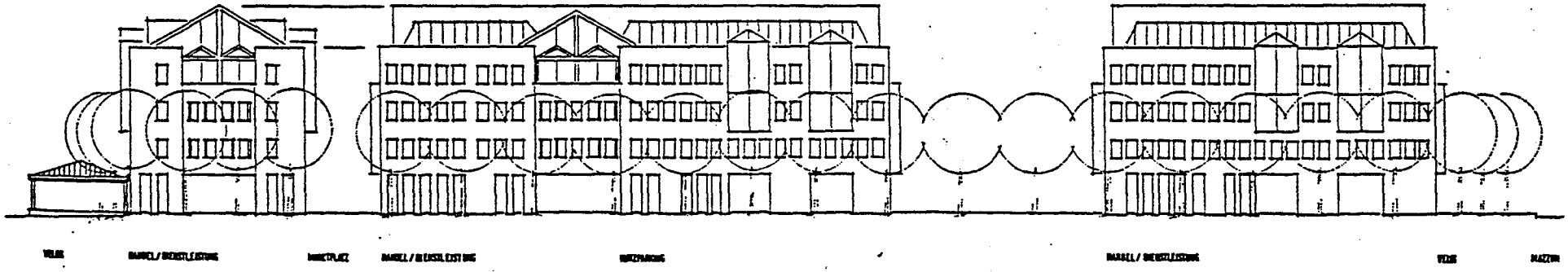
René Burkhalter AG
Architektur Design

29. Mai 1987 12

Storchengasse Grenchen



FASSADE DR. JOSEF BIRKARDSTRASSE

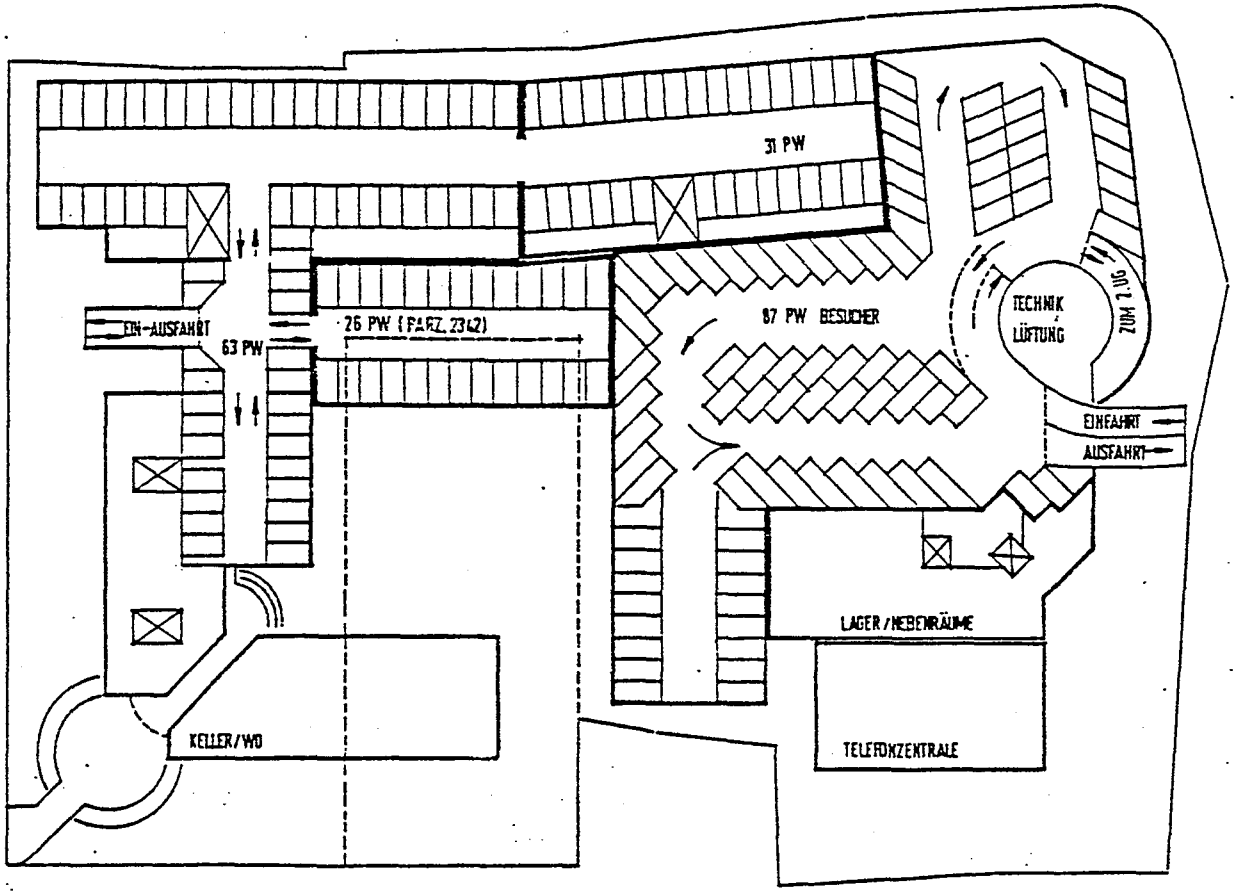


FASSADE STORCHENGASSE

René Burkhalter AG
Architektur Design

Parkierung 1. Untergeschoss

29. Mai 1987 13



Zur besseren Etappierung sind getrennte Einstellhallen geplant.

Die erforderlichen Abstellplätze sind gemäss Art. 42. Anhang IV des KRB berechnet

Eine Reduktion auf Grund de Mehrfachnutzung von Parkplätzen und der zentrumsnah Lage muss von der Baubehörd definiert werden.

Das Verkehrskonzept ist vom Ing.-Büro Basler und Hofman und dem Tiefbauamt Grenchen entwickelt worden.

Berechnung der Abstellplätze nach Art. 42 (KRB)

Wohnen	3'900 m2 BGF: 100 m2 BGF		39 AP
Verkauf	600 m2 Nettoverkaufsfläche: 25 m2 = 24 Arbeitsplätze:	2.5 (Angestellte)	10 AP
		: 1.2 (Besucher)	20 AP
	1'000 m2 Lager (brutto)		-- AP
Café	200 m2 BGF ca. 60 Sitzplätze: 3		20 AP
Dienstl.	8'100 m2 BGF: 25 m2 = 320 Arbeistplätze	: 2.5 (Angestellte)	130 AP
		: 4.0 (Besucher)	81 AP
ohne PTT	13'800 m2 BGF		300 AP

Ausgewiesene Abstellplätze

EG	30 PW
1. UG	207 PW
2. UG	93 PW
	300 PW

SJ	HS	BP	LV	TR	LK	TW	SE
GK			24 AUG 1987				
							FLK
Diese erledig.			Akten	Bericht	kontr.	besor.	

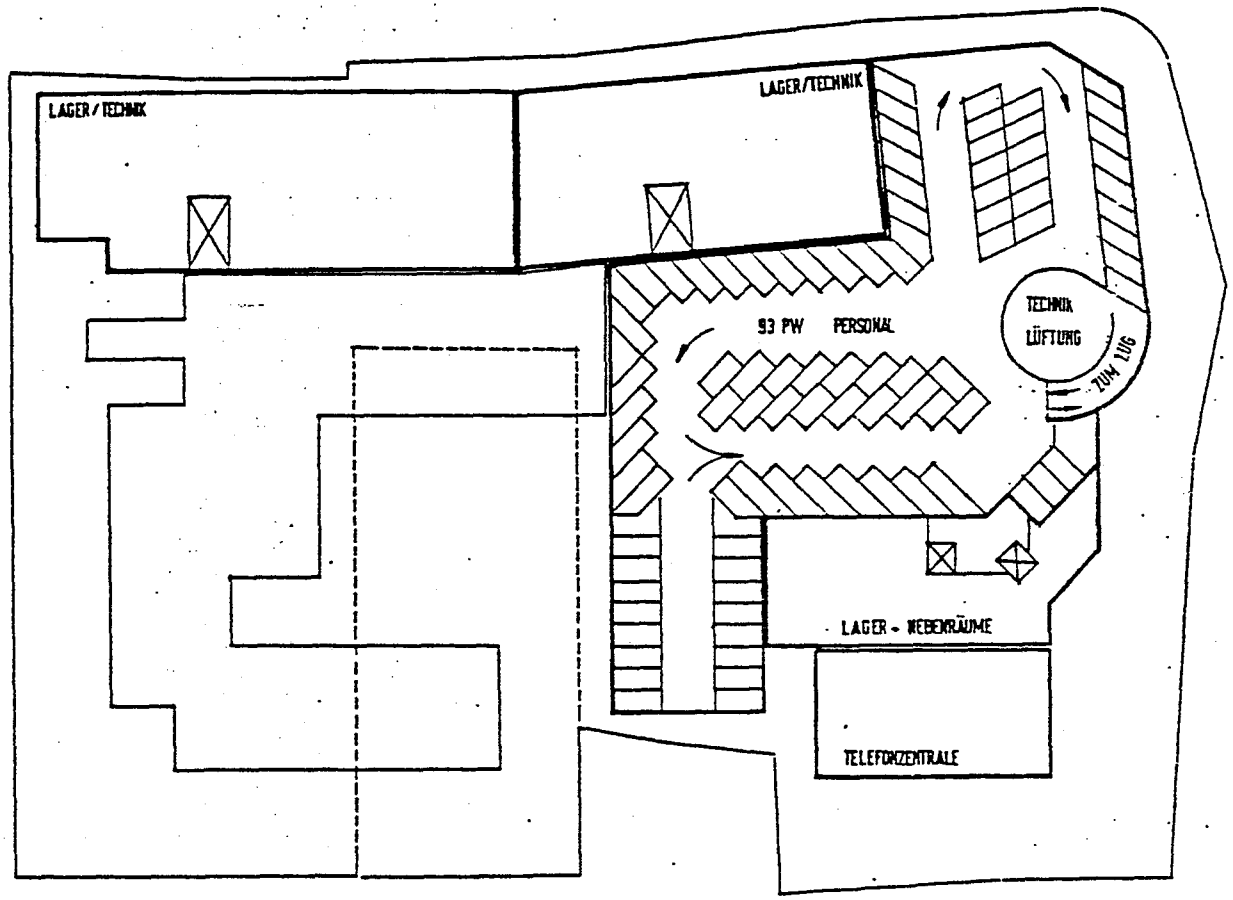
René Burkhalter AG
Architektur Design

Parkierung 2. Untergeschoss

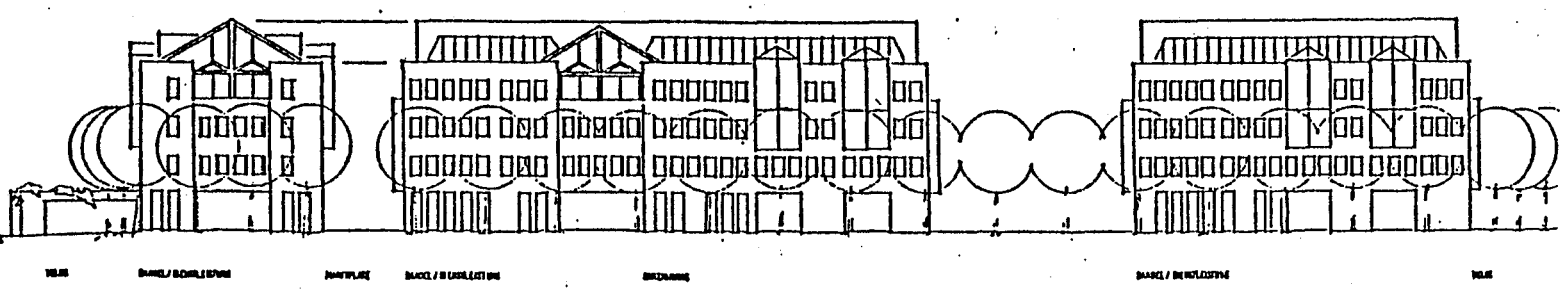
29. Mai 1987

14

Storchengasse Grenchen



Gestaltungsplan Storchengasse



Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Storchengasse

1. Allgemeines

Gestützt auf § 44 ~~KBG~~ Baug erlässt die Einwohnergemeinde Grenchen einen Gestaltungsplan an der Storchengasse. Gemäss § 45 ~~KBG~~ kann dieser Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften verbunden werden, die von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen.

2. Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan, Situation 1:500, punktiert umrandete Gebiet, umfassend die Parzellen GB Grenchen 2338, 2342, 2345, Teile von Nr. 2354, 6165, Teile von GB Nr. 90075 Dr. Jos. Girardstrasse und Teile von GB Nr. 90074 Mazzinistrasse.

3. Bauvorschriften

3.1 Die Bauten dürfen nur innerhalb der durch Hausbaulinien begrenzten Baufelder errichtet werden. Dabei wird ein Verschiebungsspielraum von 1 m toleriert.

3.2 Für die Gebäudehöhen gelten die in den Schnitten eingetragenen Höhenkoten (Meereshöhen) mit einer Abweichungstoleranz von +/- 1 m. (Fixpunkt 445.814, Ecke Storchengasse - Dr. Jos. Girard-Strasse)

3.3 Die Gebäudeabstandsunterschreitung zwischen den Gebäuden sind eingetragen und können toleriert werden, da die Besonnung der Wohngeschosse nicht beeinträchtigt wird. Die Gebäudeabstandsunterschreitung wird mit dem Gestaltungplan genehmigt.

Innerhalb GP? gelt. ✓

→ prüfen!

3.4 Die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind unter Berücksichtigung der Mehrlängenzuschläge eingehalten. Gegenüber der Storchengasse und der Ostgrenze von GB 2345 ergeben sich Unterschreitungen der Grenzabstände. Diese werden mit dem Gestaltungsplan genehmigt.

Innerhalb Perimeter GP?

3.5 Der Gebäudeabstand zwischen der geplanten Telephonzentrale und dem Gebäude Dr. Jos. Girard-Strasse 32 wird mit dem Gestaltungsplan genehmigt.

Innerhalb Perimeter GP?

3.6 Die Gebäudelängen werden mit dem Gestaltungsplan genehmigt.

3.7 Die Ausnützungsziffer beträgt für die Parzellen GB Grenchen Nr. 2338, 2342, 2345 und 6165 1.2. Diese AZ darf für diese Grundstücke nicht überschritten werden. Auf dem östlich angrenzenden Parkplatz wird im Rahmen des zur Behandlung stehenden Gestaltungsplanes keine AZ beansprucht; eine allfällige spätere Ueberbauung bleibt ausdrücklich vorbehalten.

3.8 Für die Gesamtüberbauung sind folgende Nutzungen vorgesehen: Läden, Wohnungen, Telephonzentrale, unterirdische Parkierung, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die Aufteilung der Nutzung auf die verschiedenen Gebäudeteile ist frei, sofern nicht heute schon eine definitive Nutzung feststeht. Der minimale Wohnanteil beträgt 25% der Bruttogeschossfläche.

3.9 Die Fassaden sind lediglich bezüglich des Charakters verbindlich, nicht aber in Bezug auf die Detailgestaltung. Die Farbgebung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahren festgelegt.

4. Verkehrsvorschriften

4.1 Erschliessung

- Die Zufahrten für den privaten Motorfahrzeugverkehr sind im Erschliessungsplan aufgezeigt und sind verbindlich.

- Die Zufahrten und Abstellmöglichkeiten für Velos und Mofas sind im Erschliessungsplan dargestellt und sind verbindlich. Die Velo- und Mofaabstellplätze sind mit Schutzdächern zu versehen.

So nicht. Höchstlich. öff. r. Gj.berch. in GB anmerken. (*)

- Die Zugänge für Fussgänger und die Fusswege sind verbindlich. Die Zugänge zum "Marktplatz" und die Fusswege in Richtung Südwesten zur Mazzinistrasse in Richtung Südosten zur Dr. Jos. Girard-Strasse und in Richtung Süden sind als öffentliche Gehwegrechte im Grundbuch eintragen zu lassen. Linienführung und geringfügige Abweichungen vom Plan sind im Baugesuchsverfahren ~~fahren~~ möglich. Der Eintrag hat mit der Auslösung der entsprechenden Etappe zu erfolgen.

- Die Erschliessung zum Grundstück GB 2342 muss bis zur Realisierung der betreffenden Etappe gemäss separatem Plan gewährleistet werden.

?

4.2 Anlieferung

Die als Anlieferung bezeichneten Flächen sowie die Zufahrt zur Telefonzentrale sind im Erschliessungsplan eingezeichnet und sind verbindlich. Zur Sicherstellung der Anlieferung sind diese Flächen stets freizuhalten.

4.3 Unterirdische Autoabstellplätze

4.3.1 Von den ausgewiesenen 327 Autoabstellplätzen werden 270 unterirdisch angeordnet. Diese werden entsprechend den Bauetappen wie folgt realisiert:

Ausgewiesene PP		Realisierung	
Oberirdisch	27	1. Etappe	63 PP
1. UG	207	2. Etappe	49 PP
2. UG	93	3. Etappe	180 PP
		4. Etappe	26 PP
		PTT	9 PP
Total	327		327 PP

4.3.2 Von einer Reduktion aufgrund der Mehrfachnutzung wird bei dieser vielschichtigen Anlage verzichtet. Hingegen können Parkplätze in den Einstellhallen an Interessenten ausserhalb des Gestaltungsplanareales auf Zusehen hin vermietet werden. Dies solange als der eigene Bedarf das noch verbleibende Angebot nicht überschreitet. Die Baubehörde kann zu diesem Zeitpunkt verlangen, dass die an Dritte vermieteten Parkplätze für die Abdeckung des Bedarfes der Gesamtüberbauung freigestellt werden. Spezielle Regelung für das durch die EGG einbezogene Grundstück GB 6165 siehe Ziffer 7.

?

4.4 Oberirdische Autoabstellplätze

Die oberirdisch angeordneten 27 Autoabstellplätze sind einerseits als Kurzzeitparkplätze für Kunden und Besucher konzipiert (entlang der Storchengasse 18 PP) anderseits für das Personal der Telefonzentrale reserviert (östlich der Telefonzentrale 9 PP).

4.5 Die Parkfläche im Bereich der Dr. Jos. Girardstrasse sind öffentliche Parkplätze die der Ueberbauung nicht angerechnet werden können. ~~Sie werden langfristig~~ hauptsächlich als Parkplätze für Bahnbenützer dienen (Park and Ride). Das Areal wird auch als Festplatz für Festzelte bei Veranstaltungen jeglicher Art für Vereine und ähnliches beansprucht. Für die Dauer solcher Anlässe wird die Parkierung aufgehoben.

Keine BV

5. Festplatz

Der öffentliche Parkplatz an der Dr. Jos. Girardstrasse ist gleichzeitig Festplatz. Auf diesem können für Festanlässe ein oder mehrere Festzelte mit der nötigen Infrastruktur aufgestellt werden.

6. Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung wird im Grünplan dargestellt. Allfällige Abweichungen sind im Baugesuchsverfahren darzulegen und genehmigen zu lassen. Die Umgebungsgestaltung ist entsprechend den Bauetappen sinngemäss zu realisieren.

7. GB 6165 EGG

Wie und zu welchen Bedingungen das Grundstück GB 6165 der EGG eingeworfen werden soll, ist Sache einer separaten Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft einerseits und der EGG andererseits.

8. GB 2338, ehem. Certina (SMH)

Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes fallen auf dem Grundstück GB 2338 40 Parkplätze weg, die dem Fabrikkomplex ehemals Certina gutgeschrieben sind. Die Verkäuferin (SMH/Certina) hat sich zu verpflichten, die wegfallende Anzahl Parkplätze zugunsten der Fabrikliegenschaft ehem. Certina auf erstes Begehren der Baubehörde auf eigene Kosten neu zu schaffen. Die Fabrikliegenschaft ist daher mit einer diesbezüglichen Dienstbarkeit (Last) zu versehen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Dienstbarkeit ist vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat, durch die Baubehörde genehmigen zu lassen.

Was soll das für eine sein? Man kann mit SRV keine Dienstbarkeiten (priv. rechtl.) verschreiben, sondern höchstens Regelungen treffen!

9. Schlussbestimmungen

9.1 Der Gestaltungsplan "Storchengasse" und die vorstehenden Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

9.2 Folgende Teilpläne des Gestaltungsplanes "Storchengasse" bilden integrierende Bestandteile dieser Sonderbauvorschriften:

1. Plan Nr. 210 1:500
   Grünplan / Erschliessung / Baufelder / Geschosszahl / Nutzung und Etappierung
2. Plan Nr. 211 1:500
   Erschliessung Parzelle 2342 für die 1. - 3. Etappe
3. Plan Nr. 208 1:500
   Schnitt A-A und Schnitt B-B
4. Plan Nr. 209 1:500
   Fassaden
5. Plan Nr. 212 1:500
   Schnitt 1-1 und Schnitt 2-2
6. Modell 1:500 als Erläuterungsgrundlage

9.3 Für die Erteilung der Baubewilligung ist das ordentliche Baugesuchsverfahren erforderlich.

9.4 Die Baubewilligung kann für die einzelnen Etappen gestaffelt erteilt werden, sofern dadurch die Gesamtübersicht der Ueberbauung nicht in Frage gestellt wird.

9.5 Die Baukommission kann im Baugesuchsverfahren geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften bewilligen.

24.8.87 os/ab/fu