



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 Planaufgabe 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 Grundstückstausch 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 irgendwie eine Ausnahmegewilligung erreicht werden könne.

Die umliegenden Bauten gemäss Gestaltungsplan würden ihr Grundstück von der westseitigen Besonnung sowie der Nord-sicht (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 Ausnutzungsziffer mit dem Gestaltungsplan eine Aufwertung erfährt. Ferner wurde bestätigt, dass das Wegrecht solange 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 Realisierungsstapen 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 Planungsergebnisses 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 geschlossene 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 dazugehörigen 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
(und 5 Mitunterzeichner) Beschlussfassung
Ph. Kurth-Wyder, Römerbrunnenweg 40, Grenchen durch den Gemeinde-
(und 5 Mitunterzeichner) rat)
PL
BP

Sachbearbeiter: H. Schaffer

29. Mai 1987

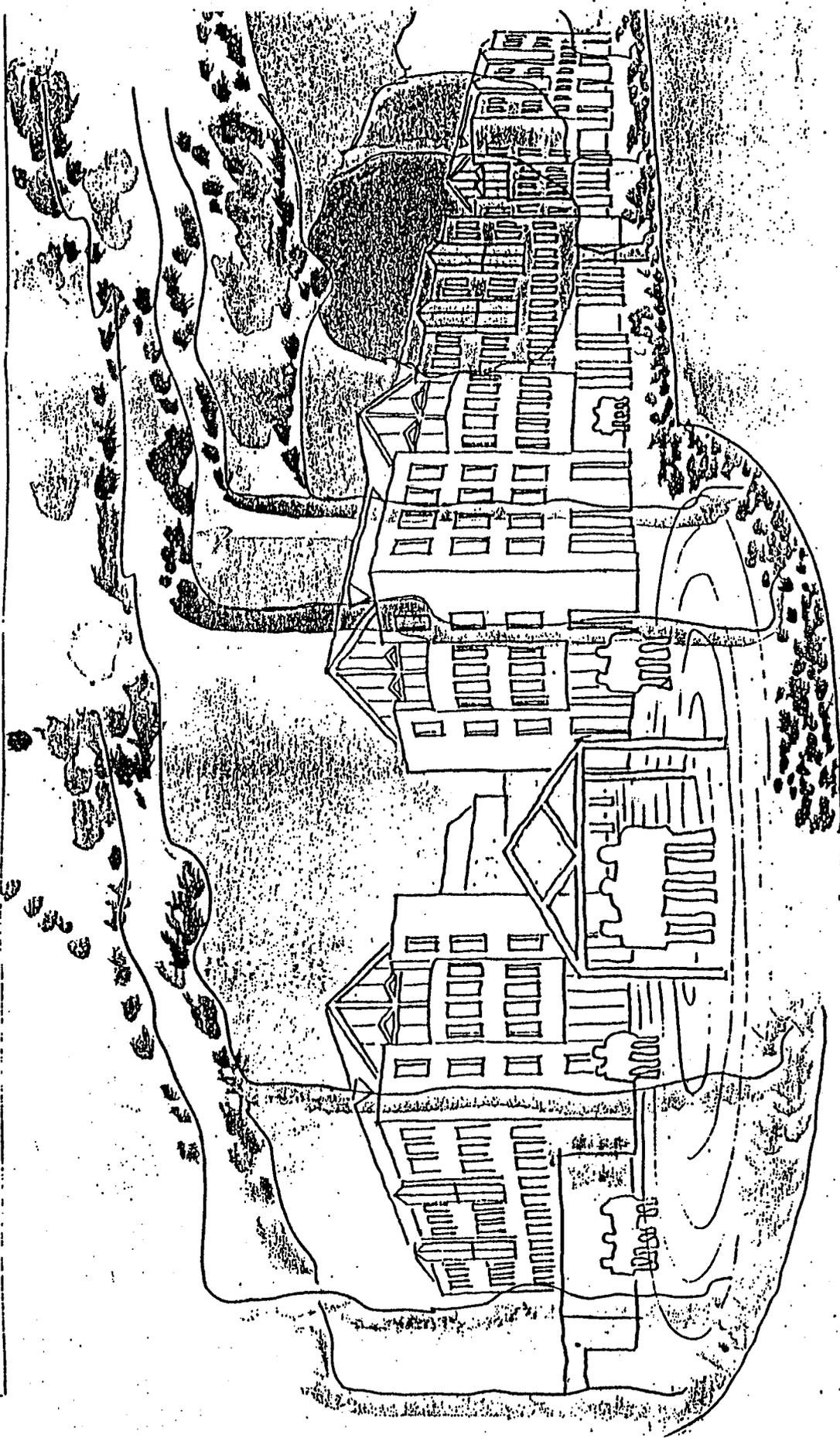
Gestaltungsplan
Storchengasse
Grenchen

Erläuterungsbericht

Beilage zum Bericht der Baukommission und der Planungskommission

Kreuzung / Dr. Josef-Girardstrasse

Kreuzung



Storchengasse Grenchen

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 2345 (Stadt), GB 2345 (PTT) 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.

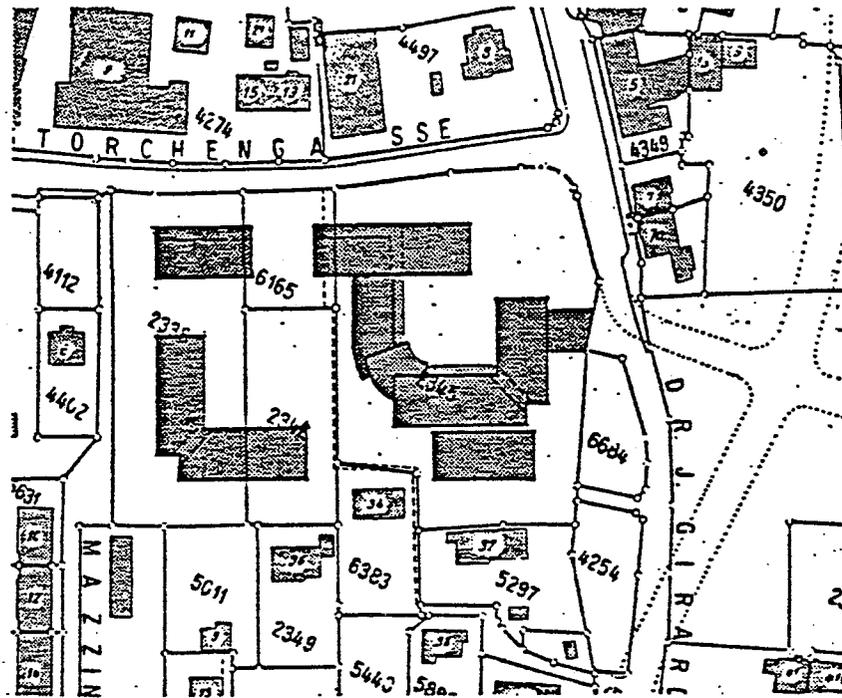
November 1986
Der Gestaltungsplan wird, auf Wunsch der Karl Steiner AG abgeändert. Die Stadt ist mit der neuen Lösung nicht einverstanden.

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.

Storchengasse Grenchen



Die zur Nutzung anrechenbaren Parzellen im Perimeter sind:

Eigentümer	Parz. Nr.	Fläche m ²	AZ	BGF m ²
Certina/KST	2338	3'664	1.2	4'396.6
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

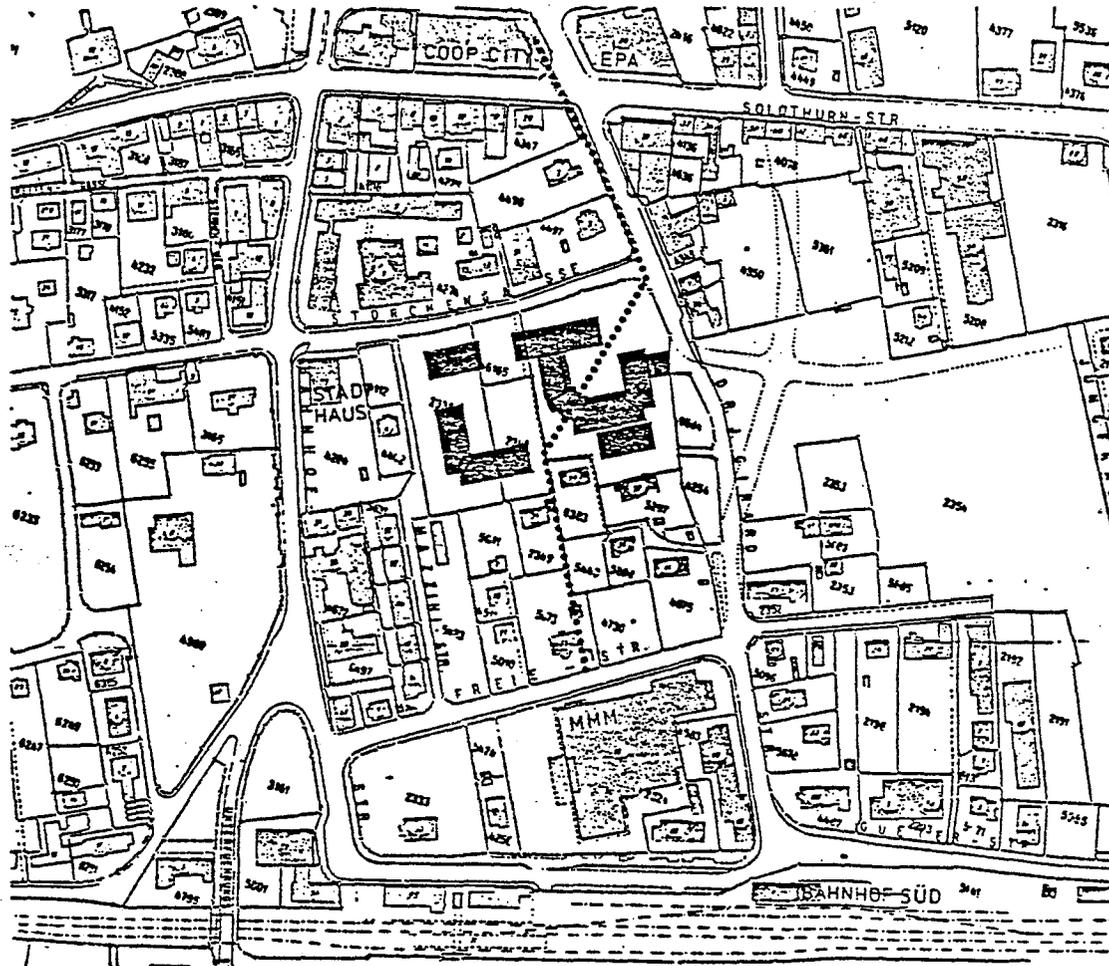
Die Dr. Josef-Girardstrasse wird verlegt. Der Perimeter wird um die dadurch entstandene Restfläche erweitert.

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



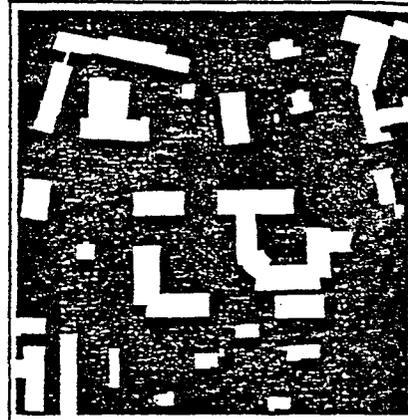
Der Perimeter liegt in der Kernrandzone (4-5 Geschosse). Die Stadt beabsichtigt in dieser Zone eine Zentrums-erweiterung Richtung Bahnhof Süd.

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

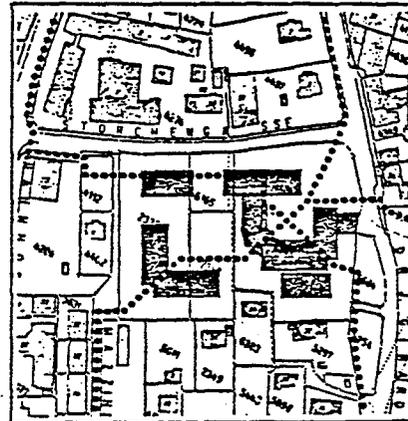
- Fortsetzung der klein-städtischen Struktur
- Integration in die bestehende Umgebung
- für die Öffentlichkeit frei durchschreitbare Aussenräume
- offene Fusswegverbindung Richtung Bahnhof Süd
- Gebäudestruktur für polyvalente Nutzung unterteilbar in kleine Flächen
- Nicht definierte Nutzungsverteilung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

Storchengasse Grenchen

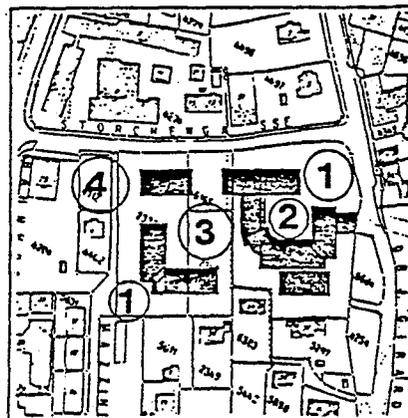
Die städtisch markante Architektur in Form der gewählten Randbebauung schafft klare und eindeutige Aussen- und Innenräume. Strassen- und Platzräume wechseln sich harmonisch ab.



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

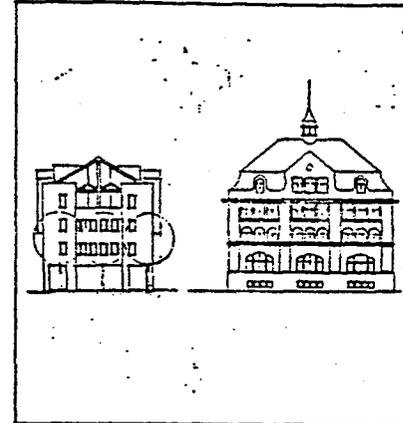


Die Höfe zwischen den Gebäuden werden zu Plätzen der Stadt.



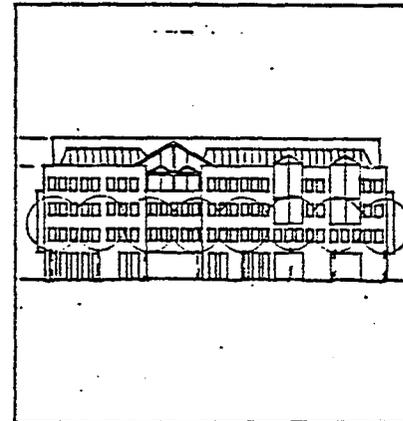
Die Höfe und Plätze haben verschiedene Funktionen und dementsprechende Gestaltung

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



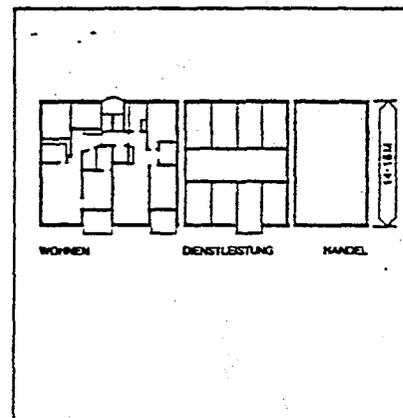
Axiale Fortsetzung des Stadthausgiebels

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

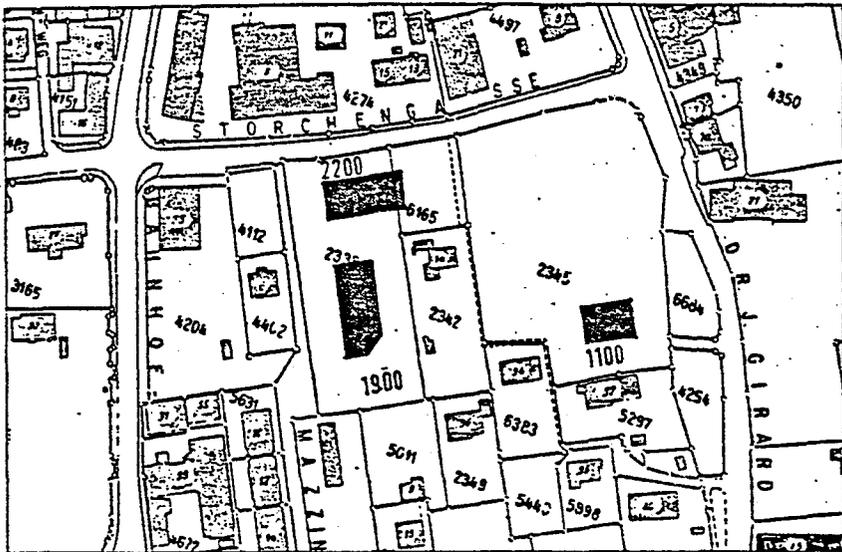


Die strenge Lochfassade wird durch Erker-, Balkon- und Giebelelemente vertikal gegliedert.

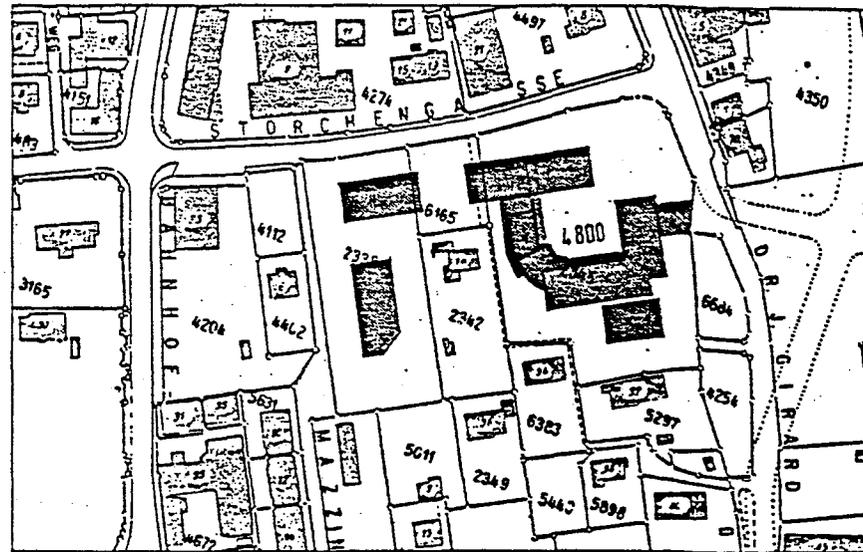
Es entsteht ein lebendiges Spiel zwischen offener und geschlossener Fassade.



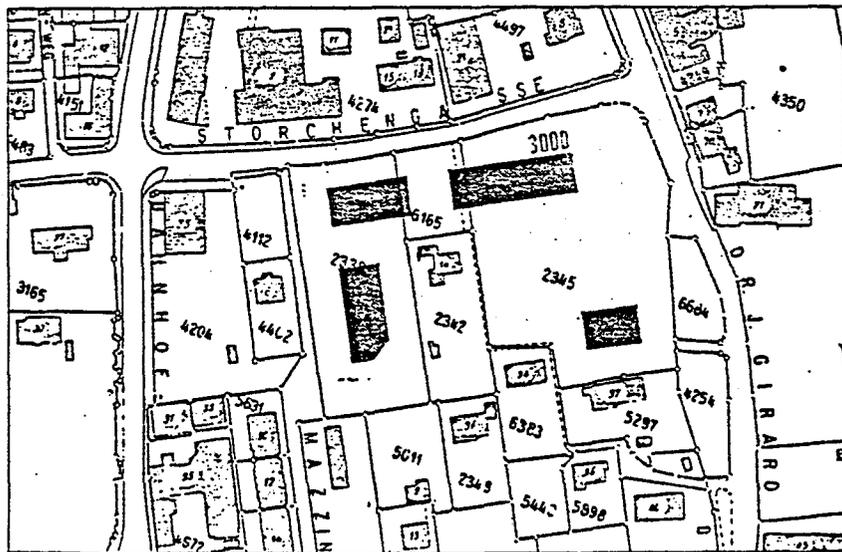
Die Gebäudestruktur erlaubt eine polyvalente Nutzung.



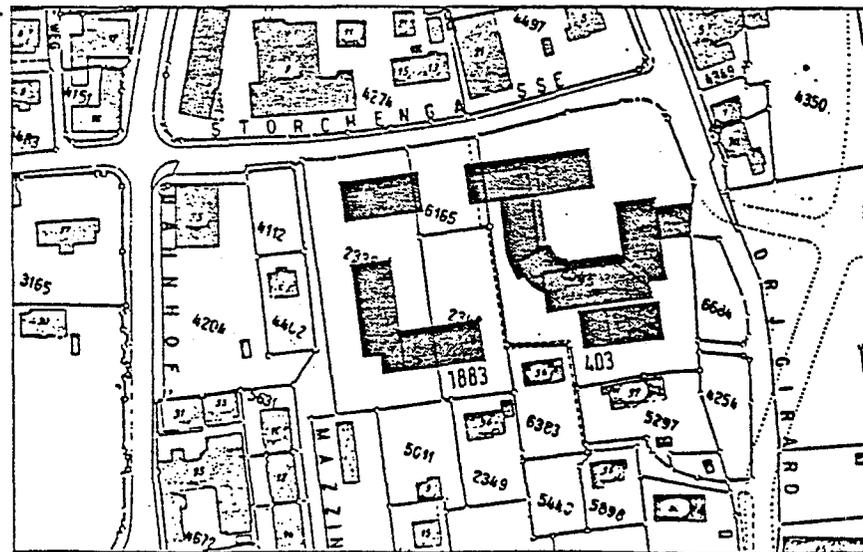
1. Etappe 5'200 m2 BGF



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)

SJ	HB	BP	LV	PL	TK	LK	TW	SE
24. AUG. 1987								DK
Erl. Termin:								PLK
Büro erledigt	z. K.	zu den Akten	büro Bericht	büro kontr.	büro bespr.			

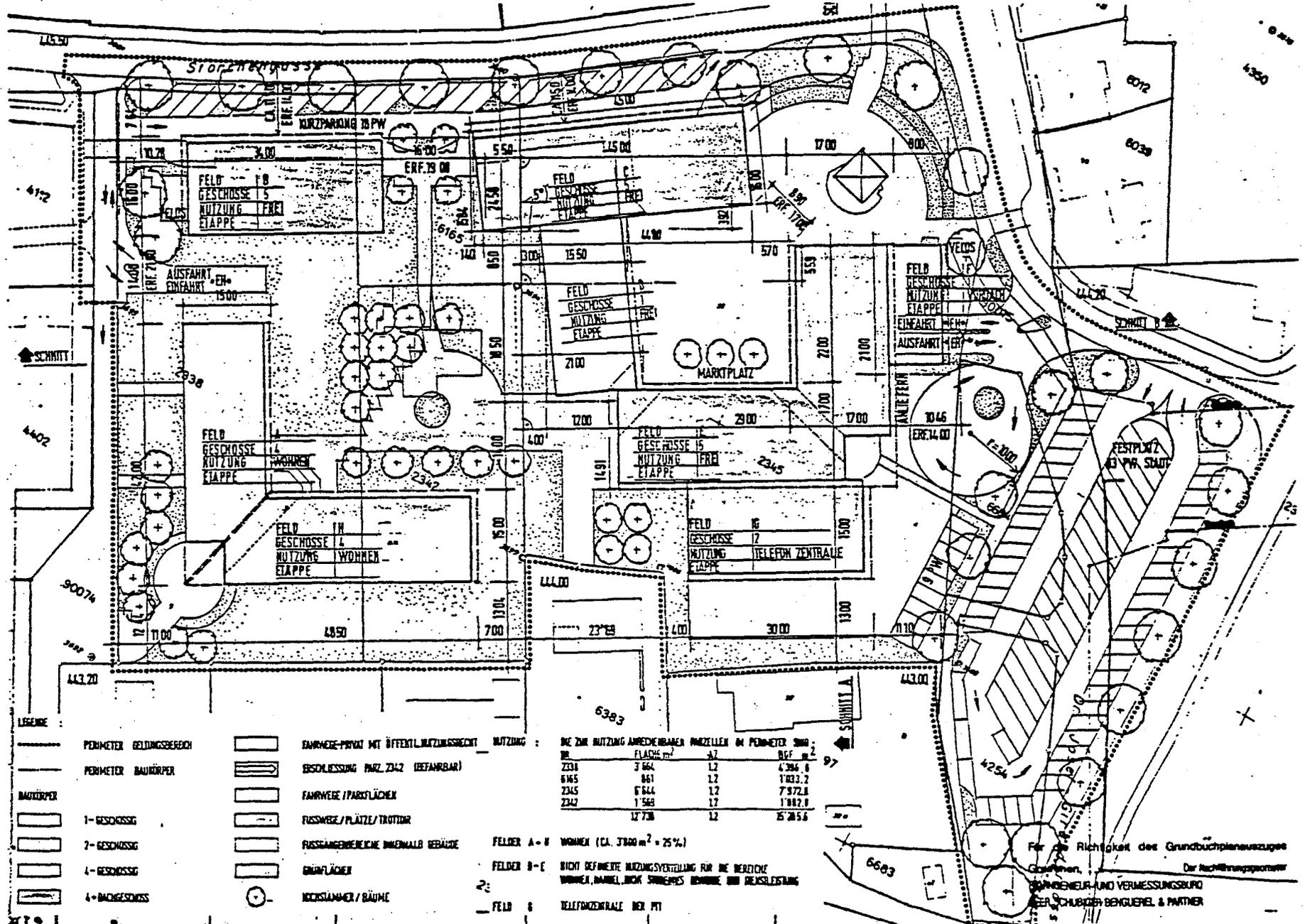
René Burkhalter AG
Architektur Design

Grünplan-Erschliessung Baufelder-Geschosszahl-Nutzung-Etappen

29. Mai 1987

08

Storchengasse Grenchen



LEGENDE :

- PERIMETER GELDUNGSBEREICH
- PERIMETER BAUKÖRPER
- BAUKÖRPER
- 1- GESCHOSSIG
- 2- GESCHOSSIG
- 4- GESCHOSSIG
- 4+ BACHGESCHOSS
- FAMRWEGE-PRIVAT MIT DIFFERENT. NUTZUNGSRECHT
- BECKENUNG PARZ. 2342 (BEFAHRTBAR)
- FAMRWEGE / PARKFLÄCHEN
- FUSSWEGE / PLATZ / TROTTOIR
- FUSSGANGENNETZWERK IM INENMALIG BEBAUTE
- GRÜNPLÄNCHEN
- ROCKSTÄMMER / BÄUME

WUTZUNG :

NR.	FLÄCHE m ²	NZ	BGF m ²
2331	3.664	1,2	4.396,8
6165	661	1,2	7.932,2
2345	6.644	1,2	7.972,8
2342	1.560	1,2	1.872,0
	12.738	1,2	15.283,8

FELDER A - H WOHNER (CA. 3700 m² = 25%)
 FELDER B - E NICHT DEFINIERTE NUTZUNGSVERTEILUNG FÜR DIE BEREICHEN WOHNER, BÄMEL, BUCH, STRAßENDES BEHÄLTNIS UND BELEUCHTUNG
 FELD G TELEFONZENTRALE DER PTI

Für die Richtigkeit des Grundbuchplanauszuges
 Geplanter, Der Nachtragsplaner
 VERMESSUNGSBÜRO
 SCHUBERTZ, BENGELER & PARTNER

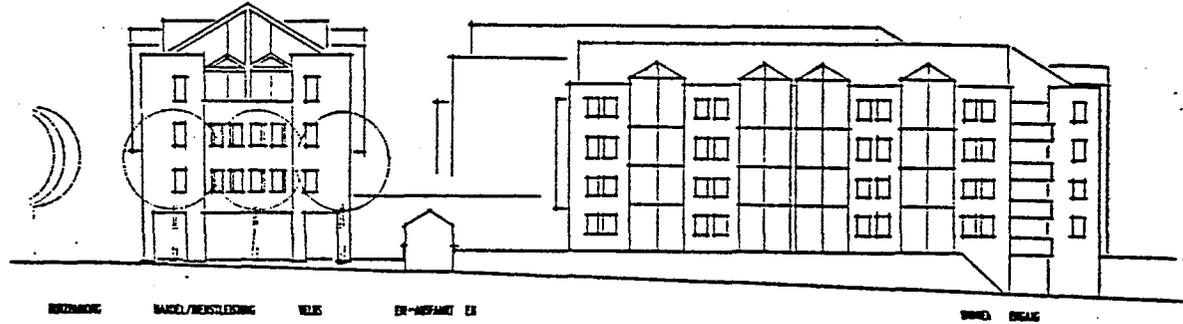
SJ	HB	BP	LV	TB	LK	TW	SE
CK			24. AUG. 1987				CK
Fr. Termin:							PK
Bitte erledig.	z. K.	zu een Akte	bitte Bericht	bitte kontr.	bitte besor.		

René Burkhalter AG
Architektur Design

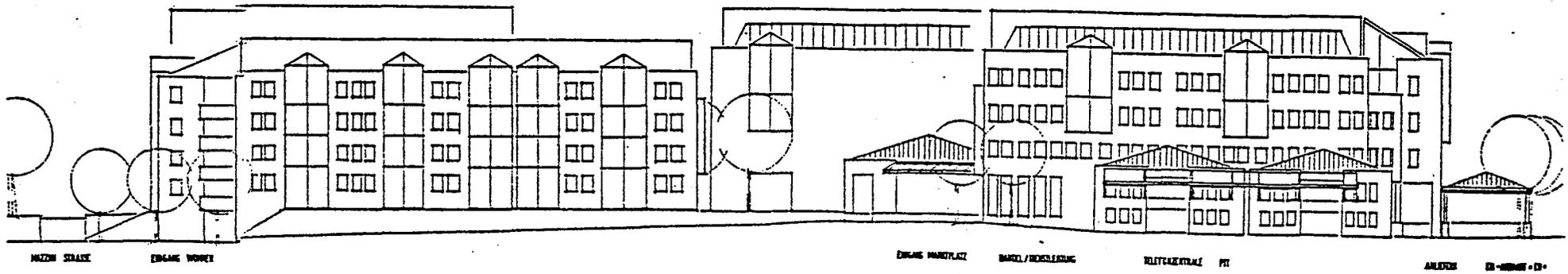
29. Mai 1987

11

Storchengasse Grenchen



FASADE MAZZINISTRASSE



FASADE SÜDEN

295

SJ	HB	BP	LV	TB	LK	TW	SE
BK		24. AUG. 1987				BK	
Erl. Termin:						PLK	
Erl. entsch.		z. K. Akten		bitte Bericht		bitte Kontr. besor.	

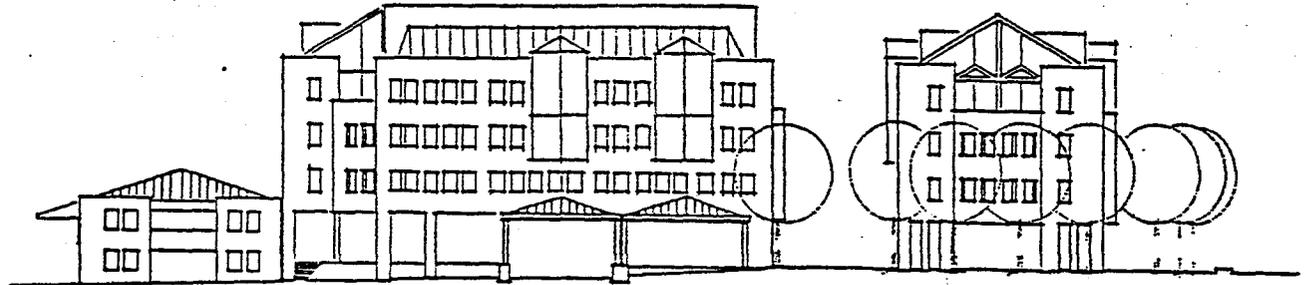
René Burkhalter AG
Architektur Design

Fassaden

29. Mai 1987

12

Storchengasse Grenchen



TELEFONZENTRALE PTT

EINGANG PARADE/RECHTELIGE ANLEITERUNG ER-UND AUSFAHRE ER

VELOS

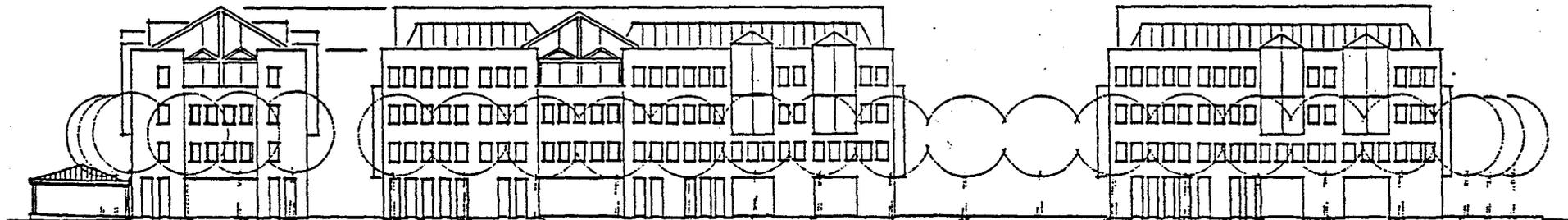
PARKPLATZ

PARADE/RECHTELIGE

BRUNNEN

SPRINKLER

FASSADE DR. JOSEF GIRARDSTRASSE



VELOS

PARADE/RECHTELIGE

PARKPLATZ

PARADE/RECHTELIGE

BRUNNEN

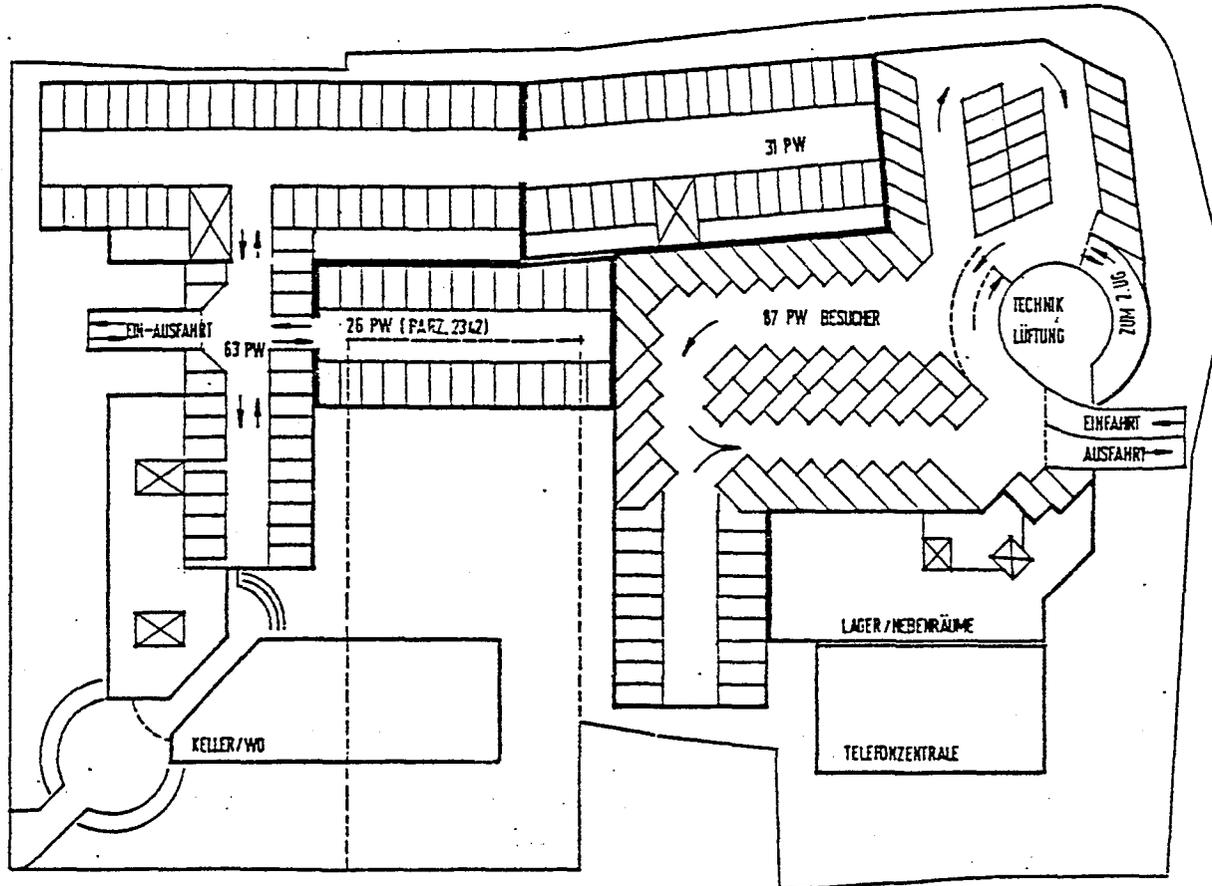
PARADE/RECHTELIGE

VELOS

PARKPLATZ

FASSADE STORCHENGASSE

SJ	HS	BP	LV	FL	TT	LK	TW	SE
Gr.	1		U: 1987					
Früher in							FLK	
Bitte erledigen.	z. K.	Zu den Akten	letzte Bericht	entw. kontr.	ohne besor.			



Zur besseren Etappierung sind getrennte Einstellhallen geplant.

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

Eine Reduktion auf Grund der Mehrfachnutzung von Parkplätzen und der zentrumsnahen Lage muss von der Baubehörde 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 m ² BGF: 100 m ² BGF		39 AP
Verkauf	600 m ² Nettoverkaufsfläche: 25 m ² = 24 Arbeitsplätze:	2.5 (Angestellte)	10 AP
		: 1.2 (Besucher)	20 AP
	1'000 m ² Lager (brutto)		-- AP
Café	200 m ² BGF ca. 60 Sitzplätze: 3		20 AP
Dienstl.	8'100 m ² BGF: 25 m ² = 320 Arbeitsplätze	: 2.5 (Angestellte)	130 AP
		: 4.0 (Besucher)	81 AP
ohne PTT	13'800 m ² BGF		300 AP

Ausgewiesene Abstellplätze

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

295

Parkierung 2. Untergeschoss

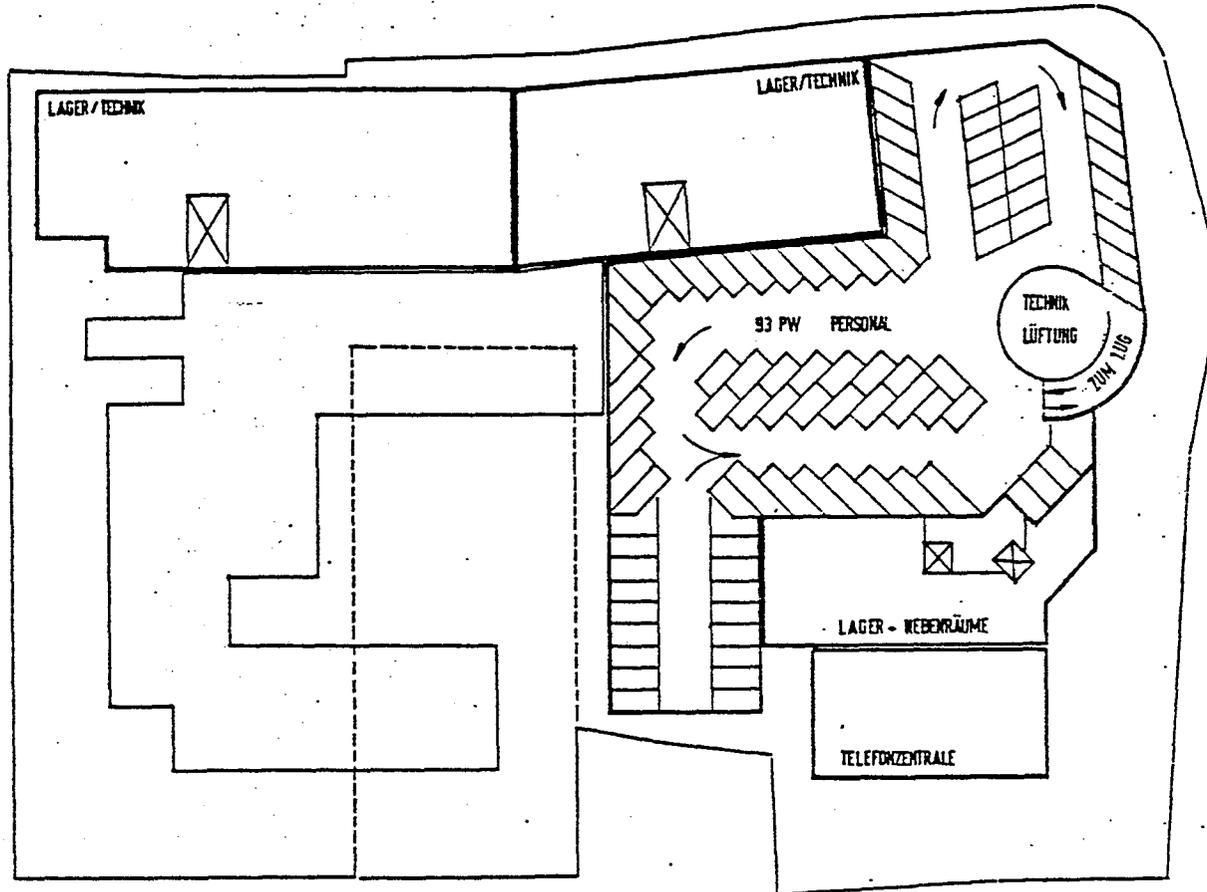
SJ	HS	BP	LV	TR	LK	TW	SE
GK		2.4. AUG. 1987					
							FLK
Direk. erledigt	zu den Akten	Direk. Bericht	Direk. kontr.	DIREK. besor.			

René Burkhalter AG
Architektur Design

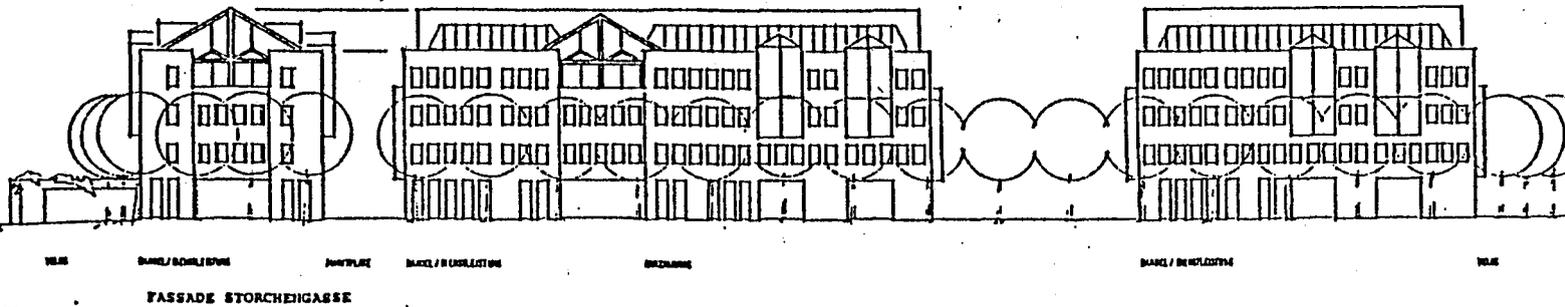
29. Mai 1987

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 Gestaltungsplan genehmigt.

*Sonderbauvorschriften geltend
GP?*

→ 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.

zunächst fikt. -
nach GP? → 3.5 Der Gebäudeabstand zwischen der geplanten Telephonzentrale und dem Gebäude Dr. Jos. Girard-Strasse 32 wird mit dem Gestaltungsplan genehmigt.

zunächst fikt. -
GP? → 3.6 Die Gebäudelängen werden mit dem Gestaltungsplan genehmigt.

3.7 Die Ausnutzungsziffer 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 Baugesuchsverfahrens 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. Höhe tlch.
öff. v. Gij. beschr. 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 Baugesuchungsverfahren ~~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:

<u>Ausgewiesene PP</u>	<u>Realisierung</u>
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
<hr/>	
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) andererseits 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.

2
0

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 Bauherrschafft 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 Dienstbarkeit (priv. od. öff.) verschreiben, sondern behördliche Regelung 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 Baugesuchverfahren erforderlich.

9.4 Die Daubewilligung 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 Baugesuchverfahren geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften bewilligen.

24.8.87 os/ab/fu