



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

19. Dezember 1995

NR.

3300

## **Grenchen: Gestaltungsplan „Alters- und Pflegeheim Kastels“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung**

---

### **1. Feststellungen**

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Alters- und Pflegeheim Kastels“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

### **2. Erwägungen**

Für das Alters- und Pflegeheim Kastels besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan aus dem Jahre 1964 (RRB Nr. 1868 vom 17. April 1964). In Zusammenhang mit der Sanierung der bestehenden Anlage ist auch eine Erweiterung der Gebäulichkeiten vorgesehen. Das Sanierungsprojekt erfordert eine Anpassung des bisherigen Gestaltungsplanes. Davon betroffen ist vorab die angrenzende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in welcher nach den geltenden Nutzungsvorschriften nur 3-geschossige Bauten zugelassen sind. Mit dem neuen Gestaltungsplan ist ein 5-geschossiger Anbau möglich. Der Gestaltungsplan regelt zudem die Parkierung und Aussenraumgestaltung der gesamten Anlage.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 26. Oktober bis zum 24. November 1995. Einsprachen wurden keine eingereicht. Der Gemeinderat der Stadt Grenchen genehmigte den neuen Gestaltungsplan an der Sitzung vom 26. September 1995 unter dem Vorbehalt allfälliger Einsprachen.

**Formell** wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

**Materiell** sind keine Bemerkungen anzubringen.

### **3. Beschluss**

- 3.1. Der Gestaltungsplan „Alters- und Pflegeheim Kastels“ der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird genehmigt.
- 3.2. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft. Insbesondere ist der bisherige Gestaltungsplan aus dem Jahre 1964 (RRB Nr. 1868 vom 17. April 1964) aufgehoben.

**Kostenrechnung EG Stadt Grenchen:**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	1'500.--	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(Kto. 2020-435.00)
	Fr.	1'523.--	
		=====	

Zahlungsart: Verrechnung im Kontokorrent Nr. 111.15

Staatsschreiber

*Dr. K. Fehrschler*

Bau-Departement (2) (Bi/Ci)

Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan (später) und SBV

[H:\RAUMPLAN\BDARPBIE\WINWORD\IRRB\GRBE\7GPALPFK.DOC]

Hochbauamt

Amt für Umweltschutz

Amt für Wasserwirtschaft

Amtschreiberei Grenchen, mit 1 gen. Plan und SBV

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan und SBV

Finanzkontrolle

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Stadtpräsidium der EG, 2540 Grenchen, (mit Rechnung, Belastung im KK, einschreiben)

Baudirektion der Stadt, 2540 Grenchen, mit 3 gen. Plänen (später) und SBV

Baukommission der EG, 2540 Grenchen 1

Planungskommission der EG, 2540 Grenchen

Straumann + Erard, Architekten, Moosstrasse 30, 2540 Grenchen

Staatskanzlei (Amtsblatt; Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen: Genehmigung Gestaltungsplan „Alters- und Pflegeheim Kastels“ mit Sonderbauvorschriften)

*51 67 30*

*Baudirektion Nr. Eggen*

**EINWOHNERGEMEINDE DER STADT GRENCHEN**

**Neuer Gestaltungsplan  
„Alters- und Pflegeheim Kastels“  
GB Nr. 6327 und GB Nr. 6826 teilweise  
Sonderbauvorschriften**

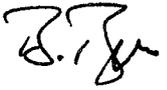
**GENEHMIGUNGS-VERMERKE**

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 26.10.95 BIS 24.11.95

GENEHMIGT VON DER PLANUNGSKOMMISSION MIT PLKB NR. 35 VOM 21.8.95

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT MIT GRB NR. 9528 VOM 26.9.95

DER STADTPRÄSIDENT:



DER STADTSCHREIBER:



GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. 3300 VOM 19.12.1995

DER STAATSSCHREIBER:



Der bisherige, genehmigte spezielle Bebauungsplan Kastelsstrasse wird aufgehoben und im neuen GP integriert.

1997 01 04

01 199

## **Gestaltungsplan „Altersheim Kastels“ Sonderbauvorschriften**

### **1. Allgemeines**

Gestützt auf § 44 PBG erläßt die Stadt Grenchen den neuen Gestaltungsplan „Alters- und Pflegeheim Kastels“ mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

Mit dem neuen Gestaltungsplan wird gleichzeitig die Zonengrenze für öffentliche Bauten und Anlagen bis zum Geltungsbereich des GP nach Osten erweitert.

### **2. Zweck**

Der Gestaltungsplan bezweckt die Ermöglichung der Sanierung und Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheimes.

### **3. Geltungsbereich**

Der neue Gestaltungsplan mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften gilt für den bestehenden und den neuen Teil. Der Geltungsbereich ist mit einer punktierten Linie umrandet. Erfasst werden die Parzellen GB 6327 und GB 6826 teilweise. Der bisherige, genehmigte Bebauungsplan Kastelsstrasse wird aufgehoben und im neuen GP integriert.

### **4. Bauvorschriften**

4.1 Die bestehenden Bauten werden in Grundriß und Höhe mit den im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Ergänzungen im neuen Gestaltungsplan übernommen.

4.2 Der Erweiterungsbau darf nur innerhalb der dafür vorgesehenen Hausbaulinie erfolgen.

4.3 Die zulässigen Gebäudehöhen der Altbauten werden nicht verändert. Die zulässige Gebäudehöhe des Erweiterungsbaues richtet sich nach den in den Schnitten eingetragenen Höhen mit einer Toleranz von +/- 20 cm. (Höhenfixpunkt Nr. 81, Jurastrasse 28, N-Fassade, rechts vom Eingang, Höhe 422,675 m ü.M.)

4.4 Die Ausnützungsziffer ergibt sich aus den im Gestaltungsplan enthaltenen Gebäudehöhen, der Geschosszahl und den anrechenbaren Gebäudegrundflächen.

4.5 Die auf der Ostseite resultierende Grenzabstandsunterschreitung um 2,33 m wird genehmigt.

4.6 Das Alters- und Pflegeheim ist invalidengerecht zu erstellen.

### **5. Verkehrsvorschriften**

5.1 Die Erschließung für Besucher, Personal und für die Warenanlieferung erfolgt von der Tunnelstrasse über die nördlich verlaufende private Erschliessungsstrasse.



5.2 Auf der Seite der Kastelsstrasse ist eine Vorfahrt für Taxis sowie Invalidenfahrzeuge zum Aussteigen lassen vorgesehen.

5.3 Der genaue Parkplatzbedarf wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

## 6. Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes liegt gemäß Empfindlichkeitsstufenplan der Stadt Grenchen in der ES III. Im Baugesuchsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte zu erbringen.

## 7. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind lediglich bezüglich ihres Charakters, nicht aber bezüglich der Detailgestaltung verbindlich. Material und Farbgebung werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt.

## 8. Umgebungsgestaltung

8.1 Die im Situationsplan 1:500 vorgesehene Umgebungsgestaltung und Anordnung der Verkehrsflächen, Fußwege, Grünanlagen usw. gelten als Richtplan. Die detaillierte Gestaltung der Umgebung ist im Umgebungsplan (1:200 oder 1:100) im Rahmen des Baugesuchsverfahrens einzureichen.

8.2 Die neuen Parkplätze sind mit Rasengittersteinen auszulegen. ....

## 9. Schlussbestimmungen

9.1 Folgende Pläne bilden integrierenden Bestandteil der Gestaltungsplanerweiterung:

- Situationsplan 1:500 vom 21.6.1995 mit Schnitten

9.2 Folgende Pläne dienen lediglich der Beurteilung des Bauvorhabens und haben Richtplancharakter:

- Geschossgrundrisse 1:200 vom 30.5.1995  
- Fassadenplan (+ Schnitte) 1:200 vom 20.5.1995

9.3 Für die Erteilung der Baubewilligung bleibt das Baugesuchsverfahren vorbehalten.

9.4 Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Ueberbauungskonzept eingehalten, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewährt bleiben.



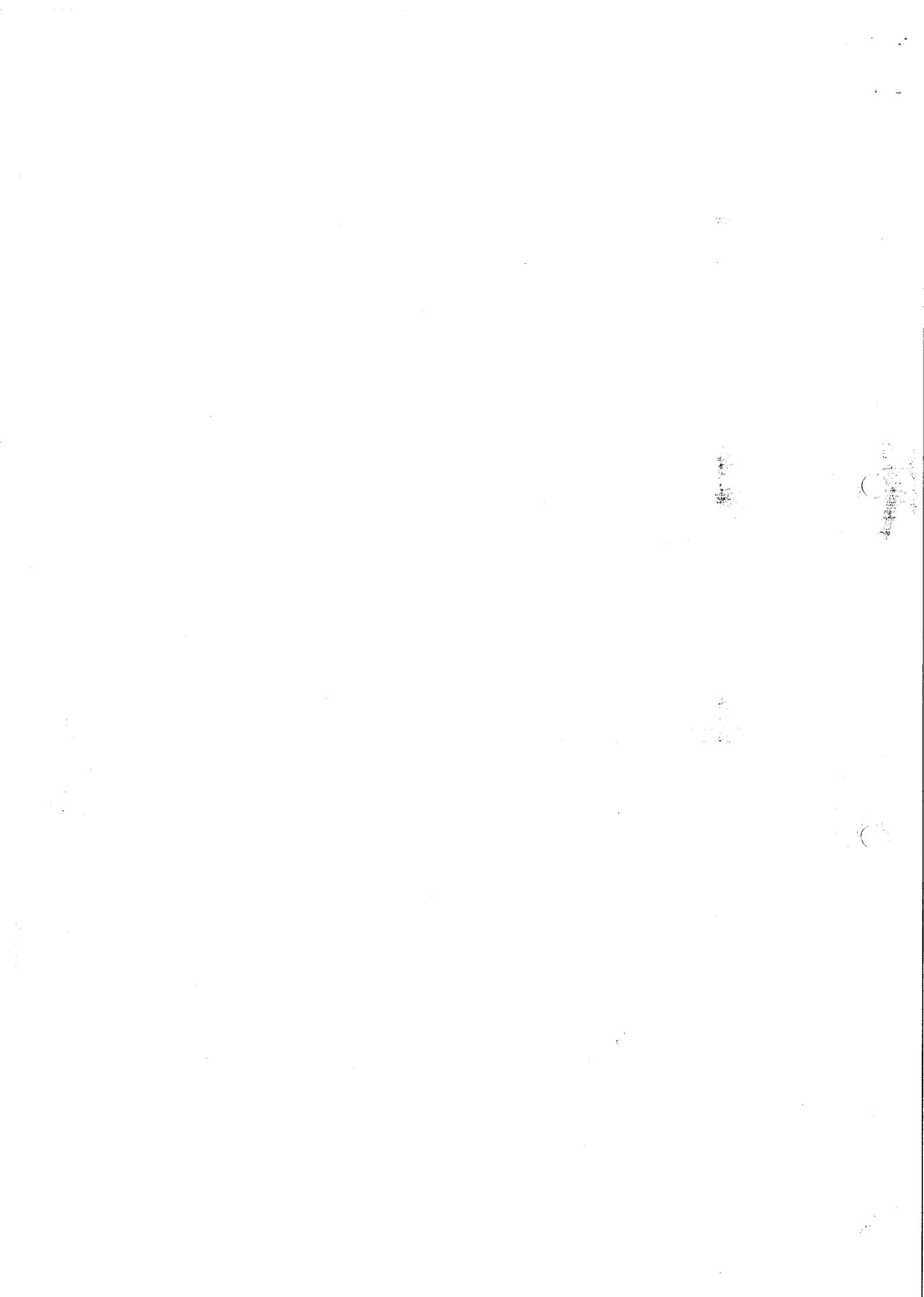
10. **Inkraftsetzung**

Der neue Gestaltungsplan „Alters- und Pflegeheim Kastels“ samt den zugehörigen Sonderbauvorschriften sowie die Erweiterung der öBA treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung des neuen Gestaltungsplanes ist der bisherige „spezielle Bebauungsplan Kastels“, RRB 1868 vom 17.4.1964, außer Kraft gesetzt.

-----

Grenchen, 21.8.1995 os/wb/fu

N:\TEXT\IVERSE\BERICHTE\OSSOBVKA.DOC

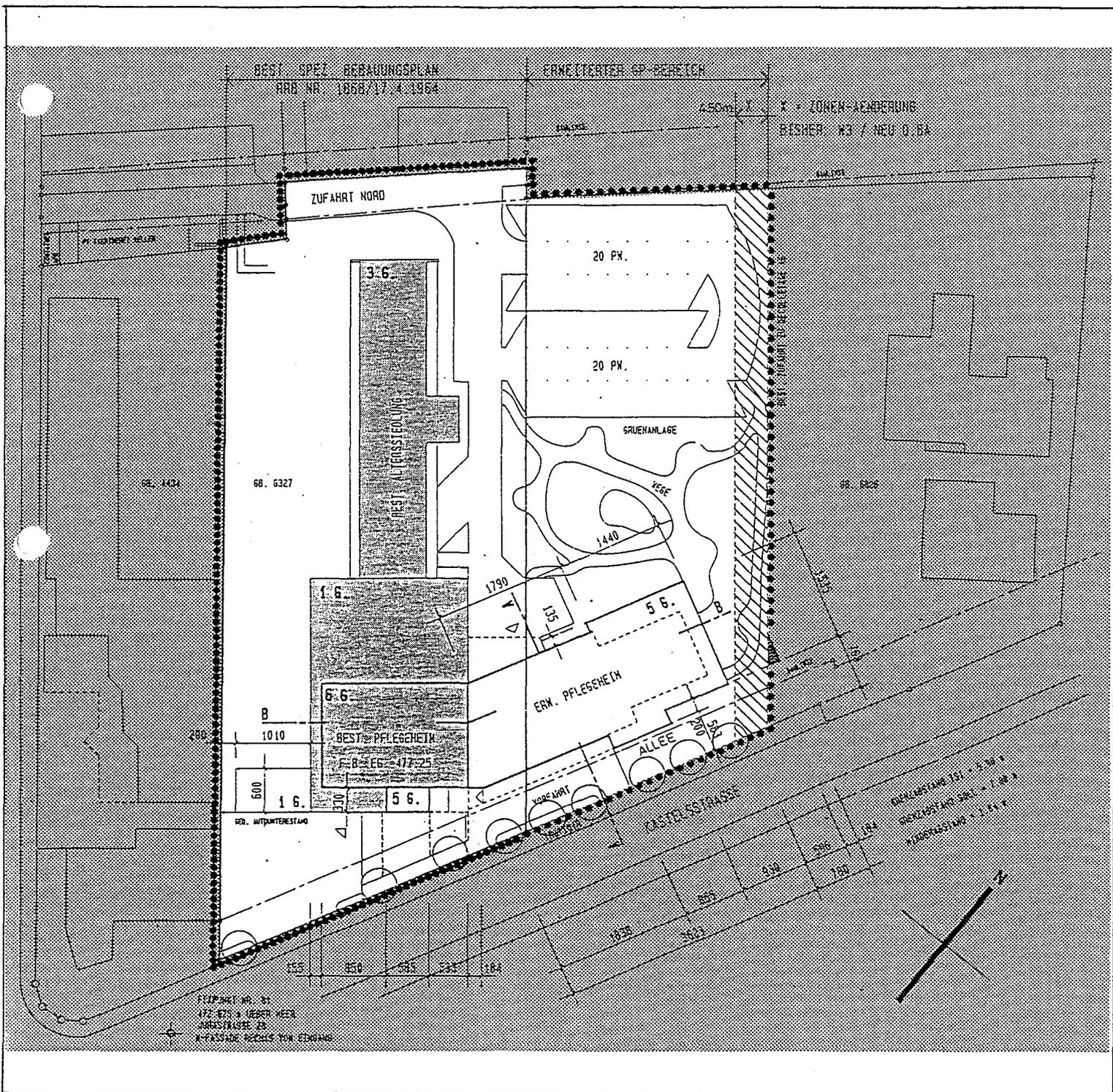


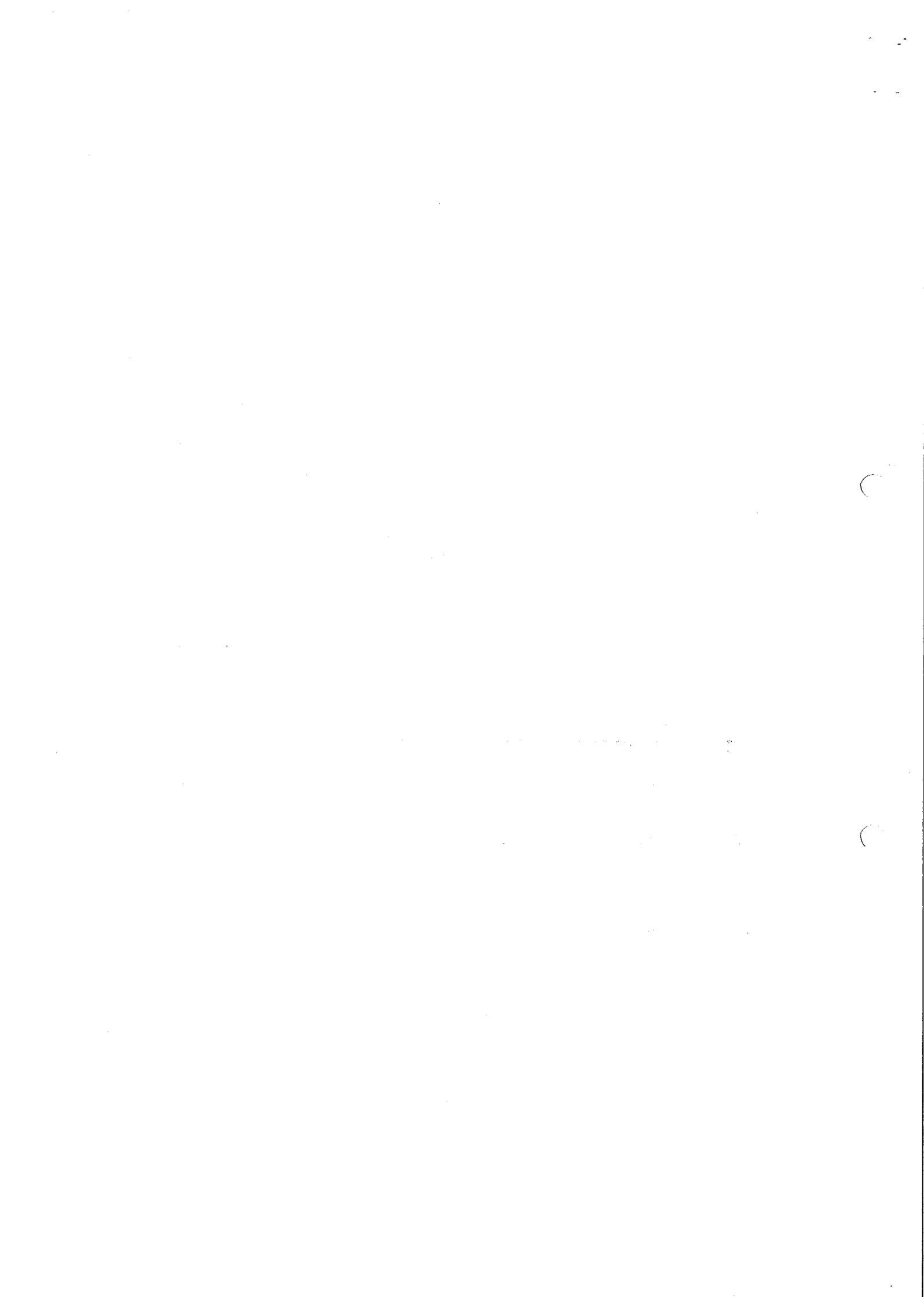
# EINWOHNERGEMEINDE GRENCHEN

## NEUER GESTALTUNGSPLAN

### .. ALTERS - UND PFLEGHEIM KASTELS ..

#### PLANER - BERICHT





# Planerbericht

## Inhalt

1. Einleitung
2. Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
3. Die städtebauliche und architektonische Einfügung ins Orts- und Quartierbild
4. Art und Umfang der Nutzung
5. Erschließung und Parkierung
6. Schlussbetrachtung



## 1. Einleitung

Das bestehende Alters- und Pflegeheim Kastels wurde zusammen mit dem nördlich anschließenden Alterswohnungstrakt 1967/68 aufgrund eines speziellen Bebauungsplanes erstellt (RRB 1868/17.4.1994) Der Altersheimtrakt trat dabei auf der Westseite als 7-geschossiger Bau in Erscheinung.

Der neue Erweiterungsbau besteht aus dem Erdgeschoß mit den allgemein zugänglichen Räumen der Verwaltung, Pflegeleitung, Therapie, Coiffeur, Mehrzweckraum und Andachtsraum usw., während in den 4 Obergeschossen 4 gleich ausgebaute Pflegestationen installiert werden.

Der Therapieraum ist mit Arkaden umgeben und hat einen direkten Zugang zur parkartigen Grünanlage im Norden des Erweiterungsbau. Der Erweiterungsbau ist niveaugleich mit dem bestehenden Alters- und Pflegeheimbau verbunden, in welchem sich neben den Zimmern in den Obergeschossen, der Ess-Saal, die Küche und weitere Allgemeinräume (Bühne und Cafeteria usw.) befinden.

## 2. Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

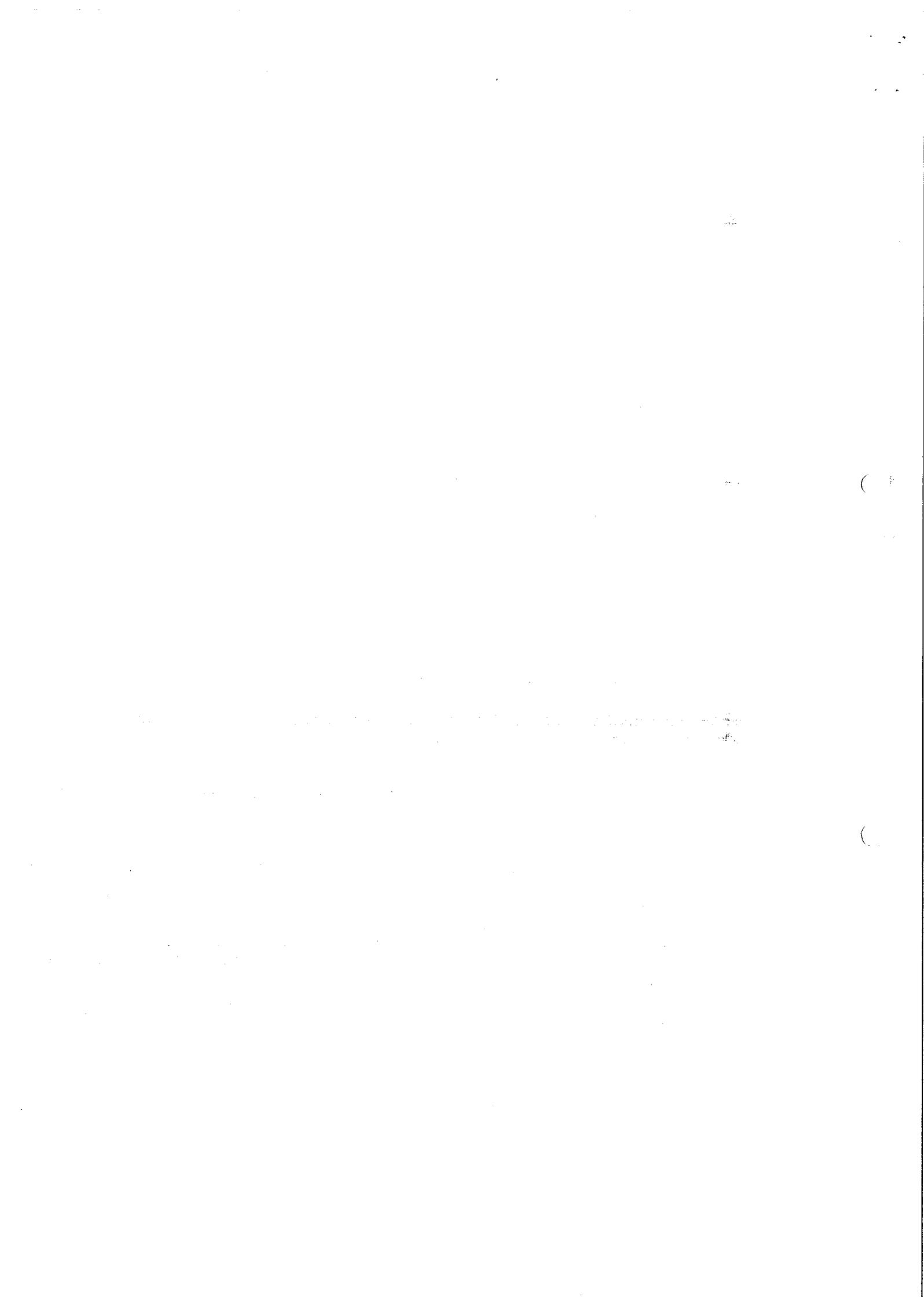
Die heutige Zonenplangrenze der Zone für öBA reicht bis zur bestehenden Erschließungsstrasse der Décolletage AG. Geplant ist jedoch die Firma Décolletage und die östlichen Ueberbauungen mit der kürzlich genehmigten neuen Adolf Furrer-Strasse zu erschließen, womit die heutige Zufahrt überflüssig wird und in den Geltungsbereich der Gestaltungsplanerweiterung integriert werden kann. Aus diesem Grunde ist es zweckmäßig, die neue Zonengrenze der öBA bis zur Begrenzung des Geltungsbereiches nach Osten um ca. 4,50 m zu verschieben. Da es sich dabei um eine sehr geringfügige Zonenerweiterung (Umzonung) handelt, kann sie im gleichen Nutzungsplanverfahren wie die Gestaltungsplanerweiterung durchgeführt werden (gemäß § 15<sup>1</sup> PBG).

## 3. Die städtebauliche und architektonische Einfügung ins Orts- und Quartierbild

Durch die hohen und großen Baukuben hebt sich dieser öffentliche Baukomplex von den angrenzenden 3-geschossigen Wohnbauten ab. Neu- und Altbau bilden nach Umbau und Fertigstellung des Erweiterungsbau wieder eine neue Ganzheit, so daß ein einheitliches Erscheinungsbild mit einem eigenständigen Charakter entsteht und sich diese Gesamtanlage verhältnismäßig gut in das bestehende Quartier- und Ortsbild einfügt. Von großer Bedeutung wird dabei allerdings die endgültige Fassadengestaltung und ihre Farbgebung, als auch die ausgewählten Materialien sein. Ihnen muß deshalb im Baugesuchsverfahren erhöhte Beachtung und Sorgfalt geschenkt werden.

## 4. Art und Umfang der Nutzung

- 4.1 Neben der bestehenden Alterssiedlung wird der Altbau wie auch der Erweiterungsbau in 4 Abteilungen mit je 22 Zimmern das Alters- und Pflegeheim aufnehmen. Dazu kommen die zusätzlichen Räume für die Verwaltung, Therapie, Pflegeleitung, Hauswirtschaft, Aufenthaltsraum, Küche und Essraum, 1 interner Coiffeur- und Mehrzweckraum im Erdgeschoß. Im Keller sind v.a. Garderoben, Materialräume, Werkstätten und weitere Nebenräume untergebracht.



4.2 Die Ausnützungsziffern betragen für

- GB 6327	1.21
- GB 6826 (Anbau)	0.73
- gesamthaft (Alt- und Anbau)	1.02

4.3 Die Ueberbauungsziffern betragen für:

- GB 6327	ca. 34 %
- GB 6826	ca. 15 %
- gesamthaft	26 %

4.4 Die Grünflächenziffern betragen für:

- GB 6327	45 %
- GB 6826	85 %
- gesamthaft	58 %

Mit dem Umbaukonzept wird somit eine allgemeine Reduktion der ursprünglich recht hohen Nutzung erreicht.

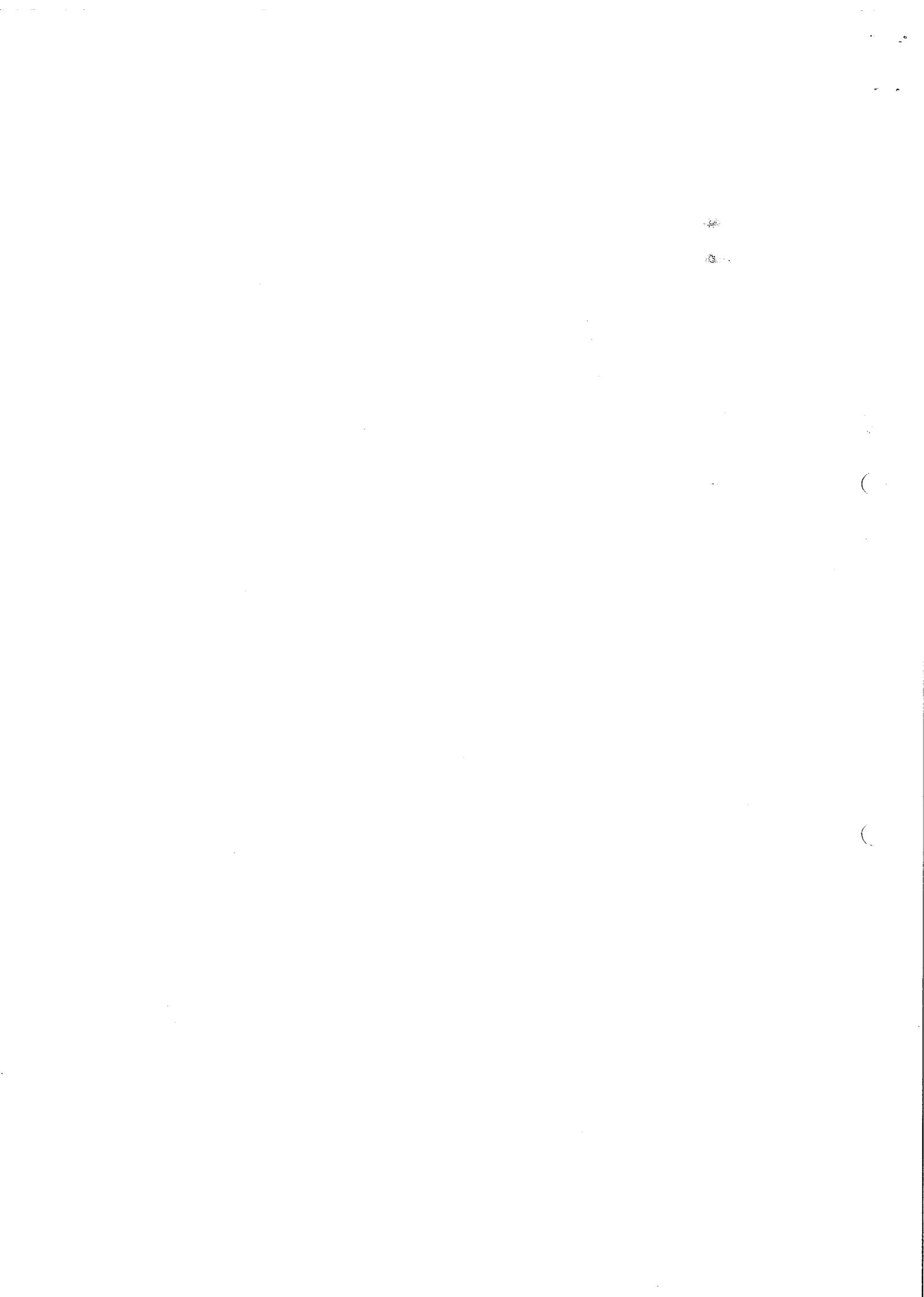
5. Erschließung und Parkierung

5.1 Während der Haupteingang und die Vorfahrt an der Kastelsstrasse liegen, erfolgt die Zufahrt für Anlieferung und die Erschließung der Besucherparkplätze über die Tunnelstrasse von Norden her.

5.2 Der Gesamtbedarf an Parkplätzen für Alters- und Pflegeheim sowie für die Alterssiedlung ergibt total 46 Plätze.

Die Erfahrung hat aber gezeigt, daß der effektive Bedarf in Wirklichkeit wesentlich geringer ist. Es hat deshalb keinen Sinn Parkplätze zu schaffen, wenn der Bedarf nicht vorhanden ist. Zumal neben dem Alters- und Pflegeheim eine Bushaltestation besteht, die von Besuchern und Bewohnern rege benutzt wird. Von den Bewohnern der 30 Wohnungen der Siedlung hat nur eine Person ein eigenes Auto. Gemäß § 42' KBO ist bei der Bemessung des Parkplatzbedarfs das Angebot des öffentlichen Verkehrs zu berücksichtigen. Eine angemessene Reduktion ist deshalb in diesem Falle gerechtfertigt. Zudem soll die Zuweisung an Personal, Besucher oder Bewohner flexibel gehandhabt werden können.

Die neu zu schaffenden Parkflächen sollen mit Rasengittersteinen versehen werden.



6. **Schlussbetrachtungen**

Obschon die Erweiterung ein Geschoß weniger aufweisen wird, tritt der gesamte Gebäudekomplex des Alters- und Pflegeheims Kastels recht markant in Erscheinung.

Eine betrieblich einwandfreie Sanierung läßt sich jedoch nur mit der geplanten Erweiterung erreichen.

Es ist jedoch besonders wichtig, daß inbezug auf die Fassadengestaltung, der Material- und Farbwahl besondere Aufmerksamkeit geschenkt wird.

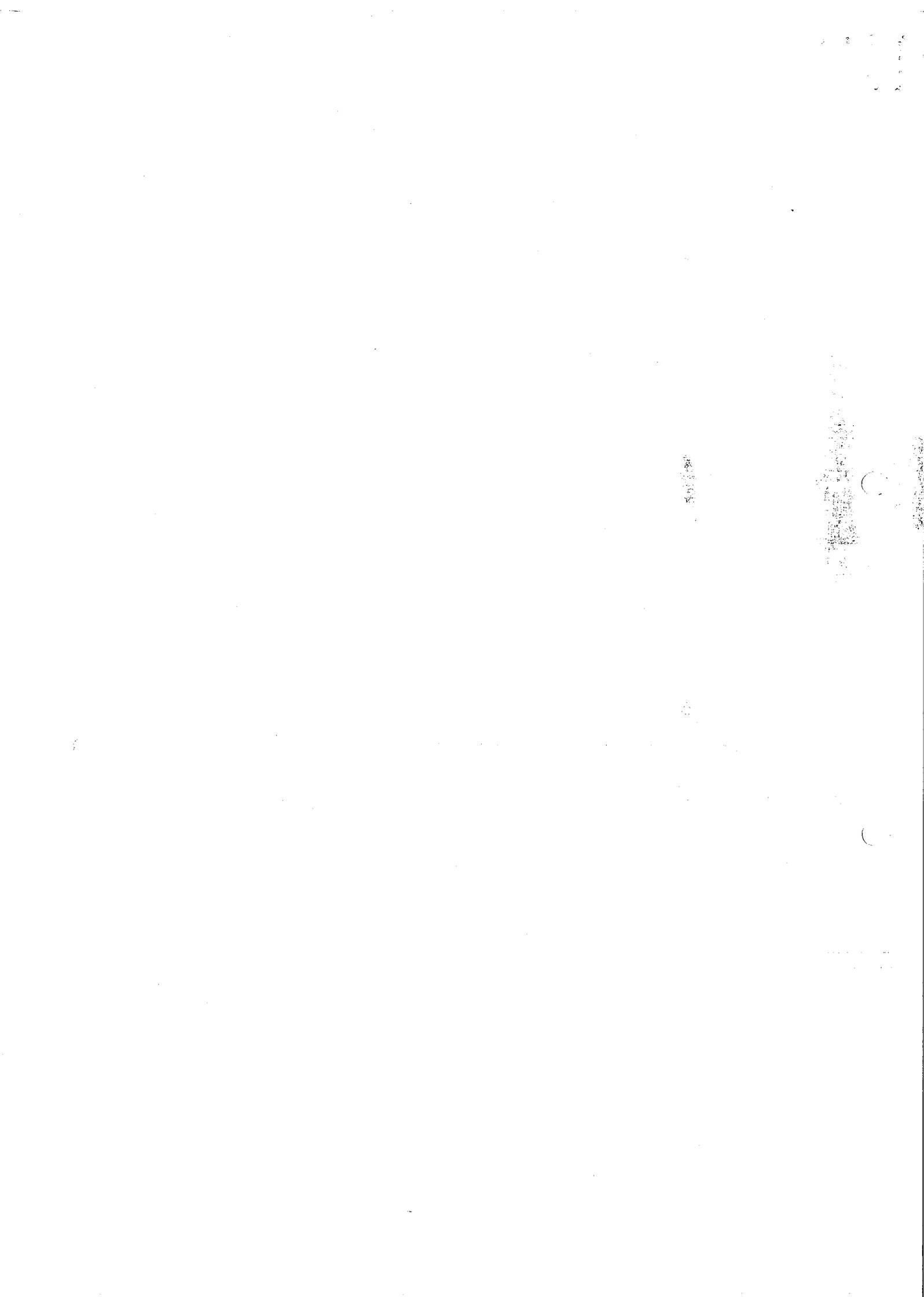
Unter Beachtung dieses Hinweises kann der Gestaltungsplan voll unterstützt werden.

Positiv wirkt sich auch die parkähnlich angeordnete Grünanlage, sowohl auf das Heim selber als auch auf die Umgebung, aus.

-----

**Beilagen**

- Situation (Verkleinerung)
- Schnitte (Verkleinerung)
- Anhang



EINWOHNERGEMEINDE GRENCHEN

NEUER GESTALTUNGSPLAN

.. ALTERS - UND PFLEGEHEIM KASTELS ..

VERKLEINERUNG

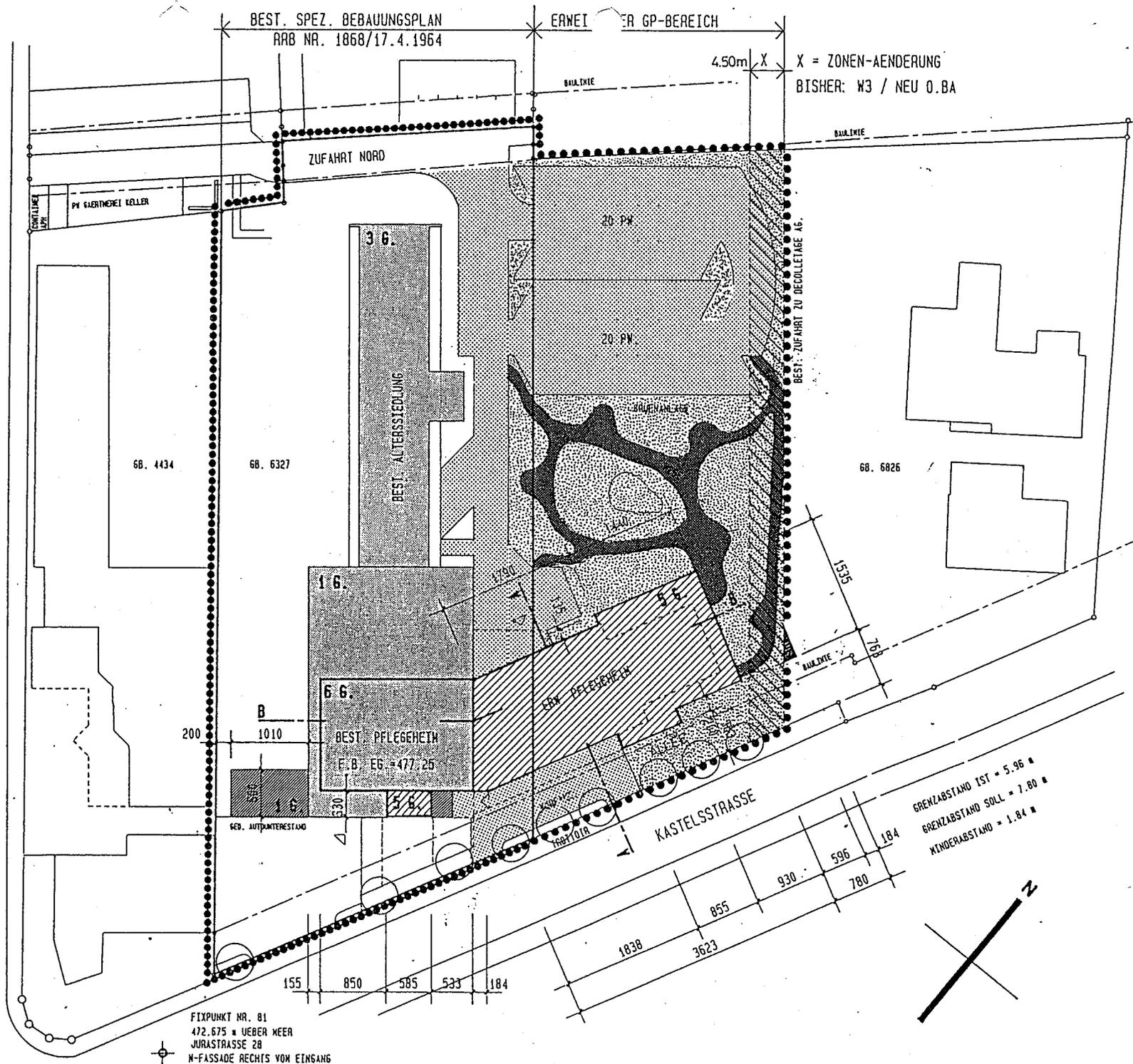
Sireumann + Erard Architekten ETH/HTL Plan Nr. Gez. Nr. Datum  
 Moosstrasse 20 2540 Grenchen  
 Tel. 065 52 51 61 Fax 065 52 99 69 1455 / 002 K.B. / CAO 21.06.95

Legende

-  Geltungsbereich
-  Bestehende Bauten
-  Neubauten 1-geschossig
-  Neubauten 5-geschossig
-  Zonenänderung W3 - 8.BA
-  private Zufahrten und Parkplätze
-  private Fussgängerbereiche
-  Grünflächen

Fixpunkt Nr. 81 = 472.675 m ü. Meer  
 Jurastrasse 28  
 N-Fassade, rechts vom Eingang

SITUATION







10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

Neuer Gestaltungsplan "Alters- und Pflegeheim Kastels"Berechnung des Parkplatzbedarfs

Bestehender Gebäudeteil	UG		-	
	EG	10 Wohnungen (pro 2 Wohnungen = 1 P)	5	
	1. OG	10 Wohnungen	5	
		und 4 Betten (pro 4 ½ Betten = 1 P)	1	
	2. OG	10 Wohnungen	5	
		und 4 Betten	1	
	Die internen Aenderungen sind berücksichtigt !	3. OG	4 Betten	1
		4. OG	4 Betten	1
		5. OG	"Spitex"	
			284.4 m <sup>2</sup> : 25 = 11.4 AP und Besucher Wohnung und "Spitex"	5 5
		<u>29</u>		
Neuer Gebäudeteil	UG		-	
	EG	Dienstleistung (Coiffeur)	1	
	1.	-		
	4. OG	Total 72 Pflegebetten	<u>16</u>	
		<u>17</u>		
	Total Bedarf bestehend und neu	<u>46</u>		

Das Pflegepersonal ist in der Bettenberechnung einbezogen.

Grenchen, 4. Oktober 1995 ps/es

