

# EINWOHNERGEMEINDE DER STADT GRENCHEN

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

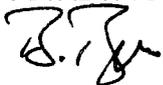
### GENEHMIGUNGS-VERMERKE

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 26.10.95 BIS 24.11.95

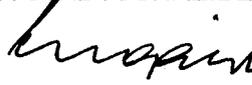
GENEHMIGT VON DER PLANUNGSKOMMISSION MIT PLKB NR. 35 VOM 21.8.95

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.

## **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\DIVERSE\BERICHTE\OSSO\BVKA.DOC



# 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 Zonenplangrenze 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 Baukörper 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





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