



7/248

# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

24. Juni 1997

NR. 1548

**GRENCHEM:**    **Gestaltungsplan „Coop Super - Center 2000 Solothurnstrasse“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung**

---

## 1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den **Gestaltungsplan „Coop Super - Center 2000 Solothurnstrasse“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.**

## 2. Erwägungen

Das bestehende Coop-City an der Bettlachstrasse mit seinen kleinen und auf verschiedenen Geschossen angeordneten Räumlichkeiten entspricht nicht mehr einem zeitgemässen Ladenkonzept. Coop beabsichtigt deshalb, ein neues Ladenzentrum auf dem Areal im Bereich der Villen Cadotsch und Girard, längs der Solothurnstrasse und der Bachstrasse, zu realisieren. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zweigeschossigen Baukörper mit Attika und einer ca. 3'000 m<sup>2</sup> grossen Ladenfläche auf einer Ebene. Das städtebauliche Konzept sieht eine Blockrandbebauung als Abschluss zum öffentlichen Strassenraum vor. An der Solothurnstrasse (T5) wird die bestehende Häuserzeile durch einen neuen, 3-geschossigen Bau weitergeführt. Der Haupteingang zum neuen Coop Super-Center 2000 liegt bei der Unterführung Solothurnstrasse. Es ist vorgesehen, im Zusammenhang mit den flankierenden Massnahmen auf der T5, die Solothurnstrasse in eine innerstädtische Hauptstrasse umzuwandeln und damit die Fussgängerachse Marktplatz - Kernrandzone Süd aufzuwerten. Mit dem Neubau wird bereits der Strassenabschnitt Storchengasse - Solothurnstrasse der Bachstrasse als verkehrsfreier Fussgängerbereich umgestaltet.

Gesamthaft sind 298 Autoabstellplätze auf zwei unterirdischen Geschossen vorgesehen. Die Berechnung der genauen Parkplatzzahl erfolgt im Baubewilligungsverfahren nach den Bestimmungen des Parkplatzreglementes. Zu diesem Zweck wird mit dem Erlass des Gestaltungsplanes der Geltungsbereich des „Reglementes über Parkplätze und Motorfahrzeuge im Zentrumsperrimeter“ um das Gebiet der Grundstücke GB Nrn. 4496 und 4497 erweitert. Über die Übereinstimmung des Projektes mit dem „Massnahmenplan zur Luftreinhaltung“ liegt ein Gutachten vor (Dr. Graf AG, Umwelt- und Wärmetechnik, Bern). Die aufgezeigten Schlussfolgerungen und Konsequenzen für das Projekt „Coop Super-Center 2000 Solothurnstrasse“ sind in den Sonderbauvorschriften verankert.

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes „Coop Super - Center 2000 Solothurnstrasse“ erfolgte in der Zeit vom 05. Dezember bis 24. Dezember 1996 und vom 06. Januar bis 15. Januar 1997. Während der Auflagefrist wurde eine Einsprache eingereicht, welche durch eine nachträgliche Projektänderung gütlich erledigt werden konnte. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungsplan mit den Beschlüssen Nr. 9997 vom 19. November 1996 und Nr. 132 vom 20. Mai 1997.

**Formell** wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.  
**Materiell** sind keine Bemerkungen anzubringen.

### 3. Beschluss

- 3.1. Der Gestaltungsplan „Coop Super - Center 2000 Solothurnstrasse“ mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften 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.
- 3.3. Der Gestaltungsplan liegt vorab im Interesse der Grundeigentümer. Die Gemeinde hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

#### Kostenrechnung EG Stadt Grenchen:

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'000.--	(Kto. 5803-431.00)
Publikationskosten:	Fr.	<u>23.--</u>	(Kto. 5820-435.07)
<b>Total</b>	Fr.	<b>3'023.--</b>	<b>=====</b>

Zahlungsart: mit Rechnung, Belastung im Kontokorrent Nr. 111.15

Staatsschreiber

*Dr. K. Fuchs*

Bau-Departement (2) Bi/nf  
Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan/SBV (später) [H:\RAUMPLAN\BDARPBIEWINWORD\RRB\GRBE\7GPCOOP.DOC]  
Amt für Verkehr und Tiefbau  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Wasserwirtschaft  
Amtschreiberei Grenchen-Bettlach, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen  
Sekretariat Katasterschätzung  
Finanzkontrolle  
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)  
Stadtpräsidium der EG, 2540 Grenchen, (mit Rechnung, Belastung im Kontokorrent,  
einschreiben)  
Baudirektion der Stadt Grenchen, mit 3 gen. Plänen/SBV (später)  
Planungskommission der EG, 2540 Grenchen  
Baukommission der EG, 2540 Grenchen  
Arch.Büro Fred-Marc Branger, dipl. Arch. ETH/SIA, Alpenstrasse 18, 2540 Grenchen  
Staatskanzlei (**Amtsblatt; Einwohnergemeinde Stadt Grenchen: Genehmigung Gestaltungsplan „Coop Super - Center 2000 Solothurnstrasse“ mit Sonderbauvorschriften**)

7/248

# STADT GRENCHEN

## GESTALTUNGSPLAN

Coop Super-Center 2000 Solothurnstrasse

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

### GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

VOM 05.12.96 BIS  
VOM 06.01.97 BIS

24.12.96 UND  
15.01.97

GENEHMIGT VON DER PLANUNGSKOMMISSION

MIT BESCHLUSS NR.  
UND NR.

32 VOM 21.10.96  
22 VOM 12.05.97

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT

MIT BESCHLUSS NR. 9997 VOM 19.11.96  
UND NR. 132 VOM 20.05.97

DER STADTPRÄSIDENT:



DER STADTSCHREIBER:

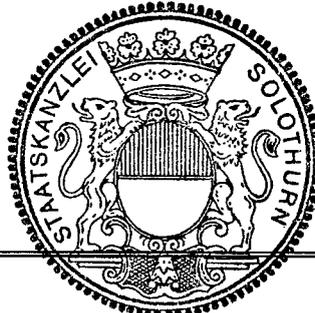


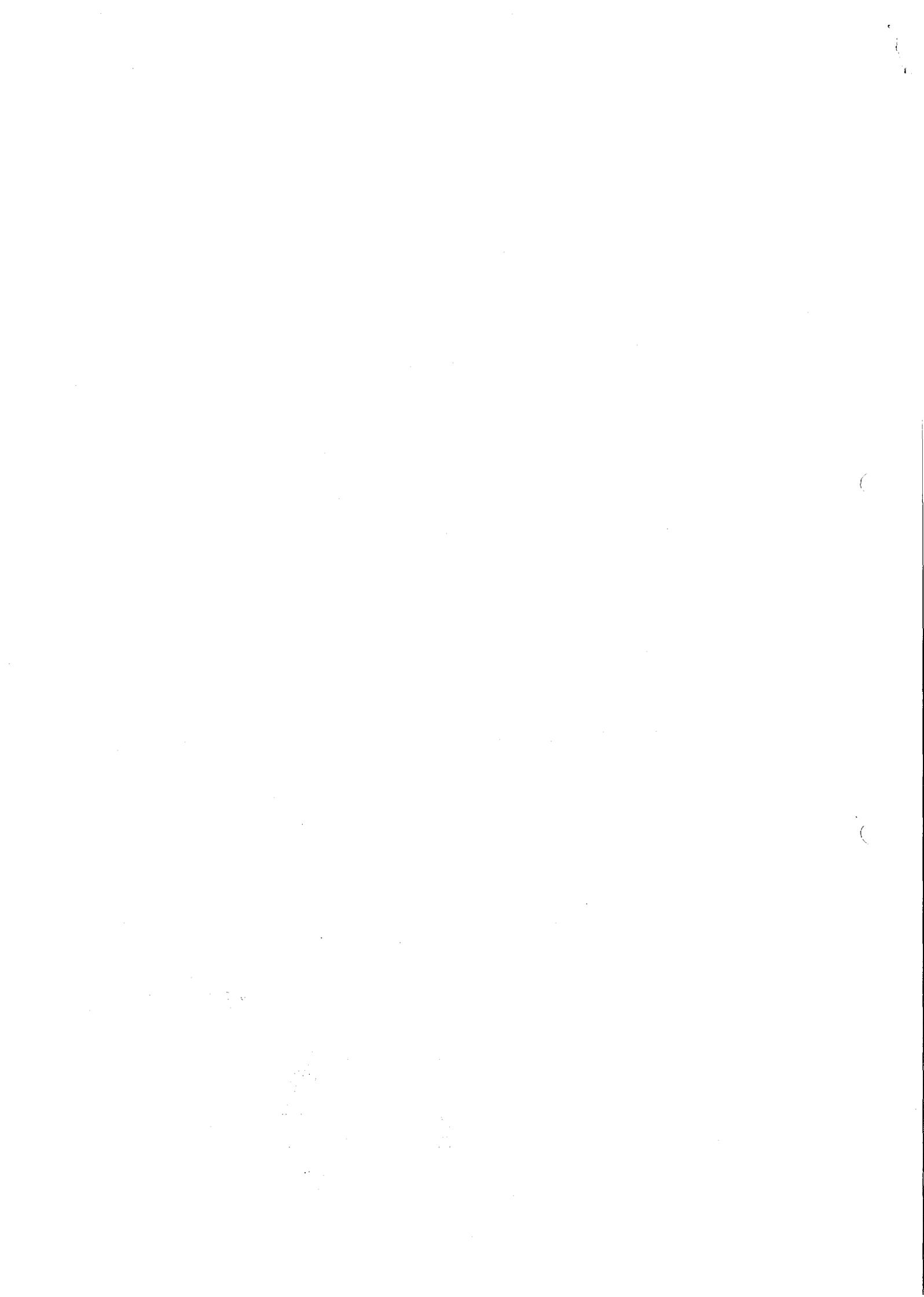
GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT

MIT BESCHLUSS NR.

1548 VOM 24. Juni 97

DER STAATSSCHREIBER:





## 1. Allgemeines

Gestützt auf § 44 PBG erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen den Gestaltungsplan "Coop Super-Center 2000 Solothurnstrasse". Dieser Gestaltungsplan enthält Sonderbauvorschriften, die von den allgemeinen, baupolizeilichen Bestimmungen abweichen.

## 2. Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines ins Stadt- und Quartierbild eingepassten Ladenzentrums der Coop mit zusätzlichen Büro- und Wohnflächen und der entsprechenden Regelung der Erschliessung und Parkierung. Mit dem Gestaltungsplan soll die Attraktivität des Stadtzentrums und das Einkaufsangebot erhalten bzw. gefördert werden.

## 3. Geltungsbereich

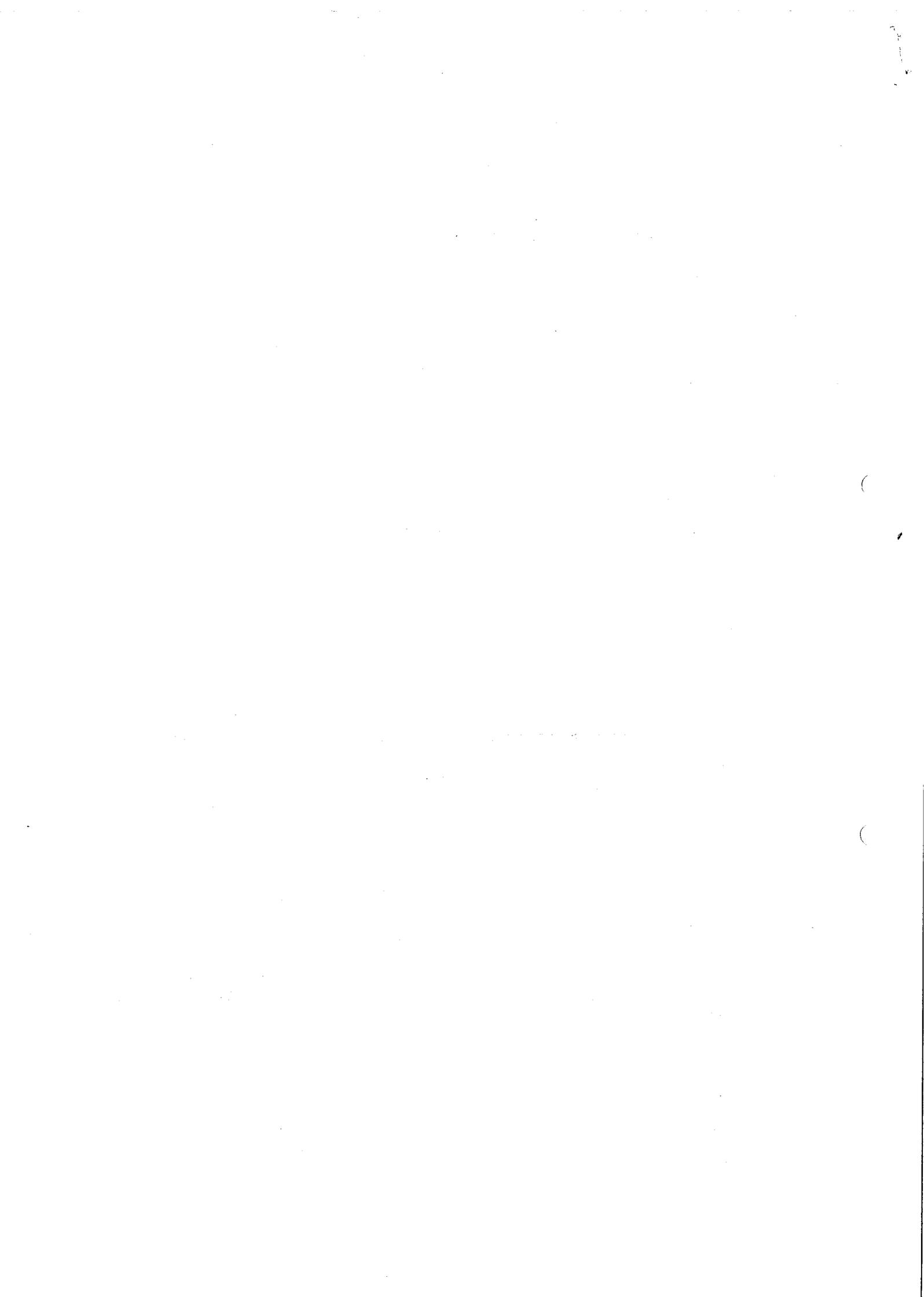
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500 mit einer punktierten Linie umrandete Gebiet, umfassend die Parzellen GB 2381, 4347, 4496, 4497 sowie je teilweise GB 4230, 4229 und 4274 und Teile des öffentlichen Strassenraumes.

## 4. Bauvorschriften

- 4.1 Neubauten dürfen nur innerhalb der Hausbaulinien erstellt werden.
- 4.2 Die zulässigen Gebäudehöhen richten sich nach den in den Schnitten eingetragenen Höhenkoten, mit einer Abweichungstoleranz von +/- 30 cm (Höhenfixpunkt Nr. 443, 446.328 m ü.M. Solothurnstrasse Nr. 30, Einfahrt Tiefgarage Seite Bachstrasse).
- 4.3 Die Ausnützungsziffer ergibt sich aus den im Gestaltungsplan enthaltenen Grundrissen, Geschosszahlen und Gebäudehöhen.
- 4.4 Überbauungsziffer und Grünflächenziffer ergeben sich aus dem Gestaltungsplan.
- 4.5 Das Coop Super-Center 2000 ist behindertengerecht auszuführen.

## 5. Verkehrsvorschriften

- 5.1 Die Zufahrten für die Warenanlieferung und Einstellhallen des Ladenzentrums erfolgt von der Storchengasse innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Anschlussbereiche.
- 5.2 Die Bachstrasse wird, im Abschnitt Storchengasse bis Solothurnstrasse, als verkehrsfreie Fussgängerachse gestaltet. Die Zufahrten zu den Liegenschaften GB 4349 und GB 4636 werden aufrecht erhalten.
- 5.3 Die erforderliche Parkplatzzahl wird im Baugesuchsverfahren ermittelt. In Anwendung von § 2 des "Reglementes über Parkplätze für Motorfahrzeuge im Zentrumsperimeter" wird der Zentrumsperimeter um die beiden Parzellen GB Nr. 4496 und Nr. 4497 erweitert.
- 5.4 In den unterirdischen Einstellhallen dürfen max. 298 Autoabstellplätze erstellt werden. Der berechnete Normbedarf gilt als Maximalwert.



Die im GP-Perimeter vorgesehenen Parkplätze, welche über den Normbedarf hinausgehen (ca. 70 Parkplätze), sind als öffentliche Parkplätze zu bezeichnen und sind der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Sie dürfen nur in Betrieb genommen werden, wenn

- ein rechtsgültiges Parkraumkonzept vorliegt, welches diese Parkplätze beinhaltet, oder
- wenn noch kein rechtsgültiges Parkraumkonzept vorliegt, eine gleich grosse Anzahl oberirdischer öffentlicher Parkplätze im Beurteilungssperimeter aufgehoben wurde.

5.5 Jeder Wohneinheit ist mindestens ein Abstellplatz zuzuweisen. Sofern Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft werden, sind die Autoabstellplätze durch Einräumung von dringlichen Rechten zuzuteilen.

5.6 Die Kunden- und Personalparkplätze sowie die Parkplätze der Büronutzung sind gemäss ihrer Nutzungszuweisung zu bewirtschaften. Das Bewirtschaftungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

5.7 Lage und Standorte der Veloabstellplätze sind im Gestaltungsplan dargestellt und sind im Baugesuchsverfahren auszuweisen.

## 6. Fassadengestaltung

6.1 Die Fassaden sind so zu gliedern und zu gestalten, dass im Orts- und Strassenbild eine gute Gesamtwirkung entsteht.

6.2 Die Fassaden gemäss den Plänen Ziffer 9.2 sind lediglich bezüglich ihres Charakters, nicht aber bezüglich der Detailgestaltung verbindlich. Material und Farbwahl werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt.

## 7. Lärmschutz

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist insbesondere für die Büro- und Wohnnutzung der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Empfindlichkeitsstufenplan eingehalten werden. Falls die Immissionsgrenzwerte nicht überall eingehalten werden können, sind die notwendigen Erleichterungen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Baudepartement des Kantons Solothurn einzuholen.

## 8. Umgebungsgestaltung

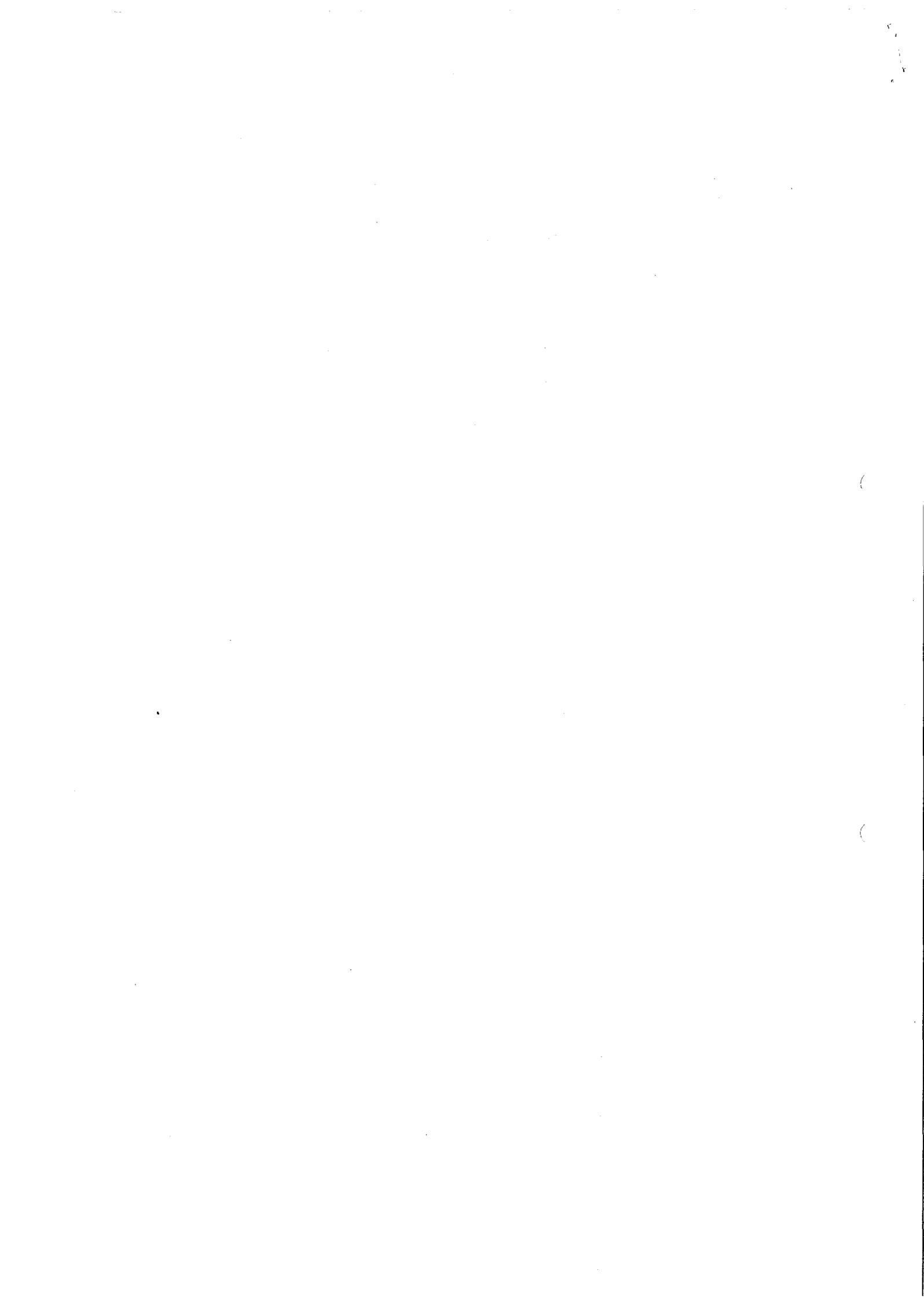
8.1 Die im Situationsplan 1:500 vorgesehene Umgebungsgestaltung und Anordnung der Verkehrs- und Fussgängerflächen, Bepflanzung und Grünanlagen gelten als Richtplan. Die detaillierte Gestaltung der Umgebung ohne die öffentlichen Strassenraumflächen ist im Umgebungsgestaltungsplan (1:200 oder 1:100) im Rahmen des Baugesuchsverfahrens einzureichen.

8.2 Die im Gestaltungsplan enthaltene Gestaltung des öffentlichen Strassenraumes der Bachstrasse gilt als Richtplan. Die detaillierte Gestaltung dieser Fläche ist auf die Umgebungsgestaltung des Ladenzentrums abzustimmen. Die Federführung für die Planung und Realisierung liegt bei der Baudirektion der Stadt Grenchen.

## 9. Schlussbestimmungen

9.1 Folgende Pläne bilden integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes

- Situationsplan 1:500 mit Schnitten vom 20.5.1996



9.2 Folgende Planbeilagen dienen lediglich zur Beurteilung des Bauvorhabens und haben nur Richtplancharakter:

- Geschossgrundrisse 3. UG, 2. UG, 1. UG, EG, 1. OG, 2. OG vom 20.5.1996 (9. Überarbeitung)
- 2 Fassadenpläne vom 20.5.1996 (9. Überarbeitung)

9.3 Für die Erteilung der Baubewilligung bleibt das Baugesuchsverfahren vorbehalten.

9.4 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohngyienischen oder betrieblichen Lösung Abweichungen vom Plan und einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung eingehalten wird und keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt sowie die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

#### 10. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan "Coop Super-Center 2000 Solothurnstrasse" und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

-----

2.5.1996 os/fu  
30.5.1996 kk/fu  
12.6.1996 os/sc  
1.10.1996 kk/fu  
16.10.1996 kk/fu  
O:\TEXT\BRIEFECOOPSBV2.DOC

(

(