

7/305

# Regierungsratsbeschluss

vom 27. September 2004

Nr. 2004/1975

## Grenchen: Gestaltungsplan „Storchengasse II“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Storchengasse II“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

Der Gestaltungsplan „Storchengasse II“ bezweckt die Anpassung des östlichen Teils des mit RRB Nr. 3086 vom 17. Oktober 1988 genehmigten Gestaltungsplanes Storchengasse an die städtebaulichen Vorgaben des Leitbildes Kernrandzone Süd und die mit RRB Nr. 1282 vom 1. Juli 2003 genehmigte revidierte Ortsplanung. Die Überbauung bildet den südlichen Abschluss des engeren Zentrumsbereichs und soll zusammen mit dem neu gestalteten Strassenraum als städtebaulicher Akzent den Eingang von Süden ins Zentrum markieren und insgesamt eine hohe architektonische Qualität aufweisen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 20. Oktober bis zum 18. November 2003. Innerhalb der Auflagefrist gingen vier Einsprachen ein, welche nach den im Rahmen der Einspracheverhandlungen vorgenommenen Projektanpassungen zurückgezogen wurden. Der Stadtrat genehmigte den Gestaltungsplan am 6. Juli 2004.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

### 3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan „Storchengasse II“ mit 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 steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen 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.

- 3.4 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'523.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen belastet.

*Studer*

Yolanda Studer

Staatsschreiber – Stellvertreterin

#### **Kostenrechnung Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen, 2540 Grenchen**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'500.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
		<u>Fr.</u>	<u>2'523.--</u>

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111115

#### **Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung MS/He (3), mit Akten und 1 gen. Plan/SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn

Amtschreiberei Grenchen-Bettlach, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung

Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen, 2540 Grenchen (Belastung im Kontokorrent)

Baudirektion Grenchen, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen, mit 3 gen. Plänen/SBV (später)

Bau-, Planungs- und Umweltkommission Grenchen, 2540 Grenchen

René Burkhalter Architekten AG, Talgut-Zentrum 25, 3063 Ittigen / Bern

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen: Genehmigung  
Gestaltungsplan „Storchengasse II“ mit Sonderbauvorschriften)

7/305

Stadt Grenchen

Kanton Solothurn

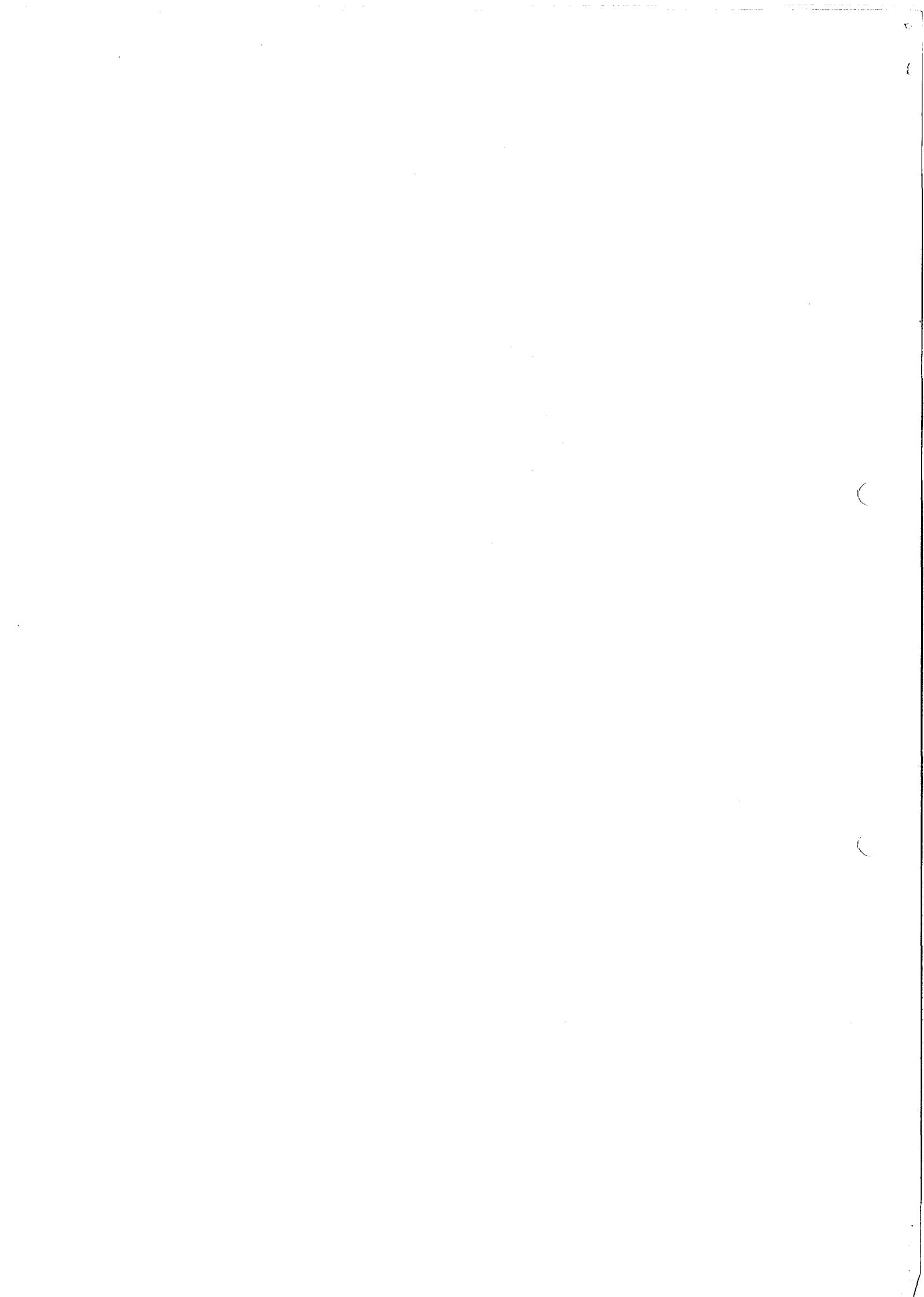
## **GESTALTUNGSPLAN STORCHENGASSE II SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

---

René Burkhalter Architekten AG  
Markus Burkhalter Dipl Arch ETH/SIA  
Talgut-Zentrum 25  
3063 Ittigen / Bern

Stadt Grenchen  
Baudirektion  
Dammstrasse 14  
2540 Grenchen

**Mai 2004**



## Allgemeines

### § 1

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan "Storchengasse II" bezweckt die Anpassung des östlichen Teils des Gestaltungsplanes Storchengasse an die städtebaulichen Vorgaben des Leitbildes Kernrandzone Süd. Der Gestaltungsplan Storchengasse II ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bestimmungen, insbesondere den Gestaltungsplan Storchengasse von 1988.

*Zweck*

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan definiert die städtebaulichen Eckpunkte. Die städtebaulichen Ziele sind im Baugesuchsverfahren architektonisch auszuformulieren. Zur Sicherung eines reibungslosen Planungsprozesses wird die Voranfrage bei der Baubehörde empfohlen.

### § 2

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

*Geltungsbereich*

### § 3

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften.

*Stellung zur Bauordnung*

## Gestaltung

### § 4

<sup>1</sup> Die Überbauung Storchengasse II bildet den südlichen Abschluss des engeren Zentrumsbereichs. Die Bebauung soll zusammen mit dem neu gestalteten Strassenraum als Städtebaulicher Akzent den Eingang von Süden ins Zentrum markieren und insgesamt eine hohe architektonische Qualität aufweisen.

*Gestaltung*

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht - beim Endausbau und bei allfälligen Etappierungsschritten. Für die Beurteilung sind massgebend:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- Die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern
- Die Aspekte der Sicherheit, insb. für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen
- Die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge
- Die Gestaltung der Grünanlagen

<sup>3</sup> Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

### § 5

<sup>1</sup> Entlang der Storchengasse, Bachstrasse und zum Girardplatz besteht eine Baulinie mit Anbaupflicht.

*Baulinie mit Anbaupflicht*

<sup>2</sup> Im Interesse einer guten Gestaltung sind begründete Abweichungen wie z.B. vertikale Zäsuren möglich.

## § 6

<sup>1</sup> Bauten dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden.

*Baubegrenzungen  
und Gebäudehöhen*

<sup>2</sup> Mit Ausnahmen von Baufeld 1 sind keine Attikageschosse zugelassen.

Baufeld 1 Storchengasse/Bachstrasse	Geb. Höhe max. 16.20 m
Baufeld 2 am Girardplatz (max. 6 Geschosse)	Geb. Höhe max. 20.50 m
Baufeld 3 Hof (max. 2 Geschosse)	Geb. Höhe max. 10.00 m
Baufeld 4 Telefonzentrale	Geb. Höhe max. 7.50 m

<sup>3</sup> Im Baufeld 1 kann ein Attikageschoss gemäss Gestaltungsplan erstellt werden.

Im Baufeld 2 ist das oberste Geschoss westseitig um 4.00 m von der darunterliegenden Fassade zurückzusetzen.

<sup>4</sup> Die Gebäudehöhe gemäss Abs.2 kann in der Grössenordnung von einem Geschoss unterschritten werden. Dabei muss ein guter architektonischer Gesamteindruck erhalten bleiben.

## § 7

<sup>1</sup> Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Räume entlang der Storchengasse, Bachstrasse und zum Girardplatz wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

*Strassen- und  
Platzraum*

<sup>2</sup> Innerhalb der privaten Erschliessungsfläche entlang der Storchengasse und der Bachstrasse sowie für die Arkade im Baufeld 2 ist ein öffentliches Wegrecht im Grundbuch einzutragen.

## Nutzung

### § 8

<sup>1</sup> Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

*Nutzungsart*

<sup>2</sup> Warenlager, welche der Bruttogeschossfläche angerechnet werden und nicht unmittelbar zu einem Betrieb gehören, sind nicht zulässig.

### § 9

Die maximale Ausnutzung beträgt:

Baufeld 1 Storchengasse/Bachstrasse (inklusive Attika)	6'000 m <sup>2</sup> BGF
Baufeld 2 am Girardplatz	3'200 m <sup>2</sup> BGF
Baufeld 3 Hof (max. 2 Geschosse)	2'250 m <sup>2</sup> BGF
Baufeld 4 Telefongebäude	626 m <sup>2</sup> BGF

*Nutzungsmass*

## Erschliessung / Ver- und Entsorgung

### § 10

Die Erschliessung der Einstellhalle und die Anlieferung erfolgen von der Storchengasse her innerhalb des im Plan definierten Bereiches.

*Erschliessung  
Einstellhalle /  
Anlieferung*

### § 11

<sup>1</sup> Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind inkl. der bereits bestehenden Einstellhalle max. 299 Autoabstellplätze zulässig. Wird diese Zahl überschritten, ist ein neues Nutzungsplanverfahren (mit UVP) erforderlich.

*Parkplätze*

<sup>2</sup> Die Baubehörde legt die Anzahl Parkplätze aufgrund der zur Zeit der Baueingabe gültigen Vorschriften über Parkplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder fest.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann Bewirtschaftungsvorschriften erlassen. Sie kann insbesondere anordnen, dass Abstellplätze für Bewohner, Besucher oder Kunden zu nutzen und als solche zu kennzeichnen sind.

<sup>4</sup> Teile von Grundstücken (Abparzellierungen) und Miteigentumsanteile (Stockwerkeigentum) dürfen nur zusammen mit den zugehörigen Parkplätzen veräussert werden. Bei der Aufteilung einer Liegenschaft in Stockwerkeigentum kann die Baubehörde verlangen, dass die Parkplätze den einzelnen Stockwerkeigentumsanteilen dinglich zugeordnet werden.

<sup>5</sup> Privat zugeordnete oberirdische Parkplätze für Motorfahrzeuge sind im privaten Erschliessungsbereich südlich des Baufeldes 4 (Telefongebäude) sowie entlang der Storchengasse zugelassen.

### § 12

<sup>1</sup> Neubauten sind so auszuführen, dass höchstens 80% des zulässigen Energiebedarfs (gemäss kant. Energiegesetz) für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Dies kann durch verbesserte Wärmedämmung, den Einsatz von erneuerbaren Energien, durch Abwärmenutzung oder eine beliebige Kombination dieser Möglichkeiten realisiert werden. Die Baudirektion legt für den vereinfachten Nachweis Standardlösungen fest (vergleiche Anhang).

*Energie*

<sup>2</sup> Mit jedem Baugesuch ist entweder die Berechnung des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser sowie der rechnerische Nachweis des effektiven Anteils nichterneuerbarer Energie einzureichen, oder es wird eine Standardlösung gemäss Absatz 1 deklariert.

<sup>3</sup> Für bestehende Bauten gilt das Nachweisverfahren gemäss kantonalem Energiegesetz.

### § 13

<sup>1</sup> Die Entwässerung erfolgt in Übereinstimmung mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP). Insbesondere ist im Baugesuchsverfahren die Möglichkeit der Versickerung zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen.

*Entwässerung*

<sup>2</sup> Meteorwasser ist dem Vorfluter zuzuführen.

<sup>3</sup> Die Retention ist durch die geeignete Anordnung des Dachentwässerungs-Systems und die Wahl der Dachbeläge (vorzugsweise begrünte Flachdächer) zu fördern und im Baugesuch aufzuzeigen.

## § 14

Es sind im Baugesuchsverfahren innerhalb der Baufelder geeignete Flächen für Abfallbehälter aufzuzeigen.

*Kehrichtbeseitigung*

## Verschiedenes

## § 15

<sup>1</sup> Bei einem Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel (Druckniveau des unteren von zwei übereinanderliegenden Grundwasserstockwerken) ist beim Amt für Umwelt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung nach § 15 Wasserrechtsgesetz (WRG) einzureichen.

*Grundwasserschutz*

<sup>2</sup> Bei einer Grundwasserabsenkung während der Bauphase ist das mit CKW belastete Pumpwasser auf Anweisung des Amtes für Umwelt fachgerecht zu entsorgen.

## § 16

Die Etappierung richtet sich nach der im Erläuterungsbericht aufgezeigten Möglichkeit. Jede einzelne Etappe muss für sich zu einer guten Gesamterscheinung führen.

*Etappierung*

## § 17

Die Baubehörde kann Kleinbauten bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

*Kleinbauten*

## § 18

<sup>1</sup> Es sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen.

*Dächer und Dachvorsprünge*

<sup>2</sup> Dachvorsprünge, die Teil des architektonischen Konzeptes bilden, können bewilligt werden.

<sup>3</sup> Strassenseitige Vordächer über dem Erdgeschoss können bewilligt werden, wenn sie nicht mehr als 2.0 m über die Baubereiche hinausragen.

## § 19

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner dinglicher Rechte.

*Grenz- und Gebäudeabstände*

## § 20

1 Der Dorfbach kann überbaut werden, wenn eine ausreichende Zugänglichkeit für Unterhalt und Erneuerung des Kanals gewährleistet bleibt.

*Dorfbach neu*

2 Wenn es das Bauvorhaben verlangt, ist der Dorfbach im Bereich von Baufeld 2 auf Kosten des Verursachers zu verlegen. Dazu ist zu gegebener Zeit eine spezielle Bewilligung beim Kanton (Amt für Wasserwirtschaft) einzuholen.

3 In dem im Plan bezeichneten Bereich ist das Trasse für eine ev. notwendige spätere Bachverlegung freizuhalten. Bei der Sanierung oder Erneuerung von heute bestehenden Werkleitungen ist auf die Freihaltung dieses Trasse zu achten.

## § 21

Die uneingeschränkte Benützung aller privaten gemeinsamen Einrichtungen innerhalb des Areals wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielräume und -plätze und dgl. durch Mieter und Eigentümer dieser Liegenschaften ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

*Gemeinschaftsanlagen*

## § 22

Für die Beurteilung des Bauvorhabens im Baugesuchsverfahren wird ein Modell im Massstab 1:200 verlangt, welches auch die Topographie und die Fassadenhöhe der Nachbarbauten zeigt.

*Baueingabe*

## § 23

Für die Baufelder 1 und 2 gilt strassenseitig die Lärmempfindlichkeitsstufe III (aufgestuft). Für den Hofbereich (Baufelder 3 und 4) und die angrenzenden Fassaden gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

*Lärmempfindlichkeitsstufe*

## Schlussbestimmungen und Inkraftsetzung

### § 24

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen gewahrt bleiben.

*Abweichungen*

### § 25

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

*Inkrafttreten*

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan "Storchengasse II" ersetzt den Teilbereich Ost des Gestaltungsplanes Storchengasse, RRB 3086 vom 17.10.1988.

# Genehmigungsvermerke

Öffentliche Auflage vom: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Beschlossen durch die BAPLUK am: \_\_\_\_\_

Beschlossen durch den Gemeinderat am: \_\_\_\_\_

Namens der Stadt Grenchen

Der Stadtpräsident:  
\_\_\_\_\_

Der Stadtschreiber:  
\_\_\_\_\_

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Grenchen den \_\_\_\_\_, der Stadtschreiber: \_\_\_\_\_

Genehmigt durch den Regierungsrat

Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. *1975* genehmigt.

Solothurn, den *27. 09. 20 04*

Staatsschreiber:

*i. U. Studer*



## Standardlösungen

Der Nachweis für den Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien bei Neubauten gilt auch als erbracht, wenn eine der folgenden Standardlösungen fachgerecht ausgeführt wird:

<b>Standardlösung</b>	<b>Erforderliche Massnahmen</b>
1 Verbesserte Wärmedämmung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verbesserung aller U-Werte der Einzelbauteile um min. 30 %</li></ul>
2 Verbesserte Wärmedämmung und erneuerbare Energien für Warmwasser bei Wohnbauten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verbesserung aller U-Werte der Einzelbauteile um min. 20 %</li><li>• Wahlweise Sonnenkollektoranlage mit einer verglasten Absorberfläche von min. 3 % der Energiebezugsfläche oder Wärmepumpenboiler für die Wassererwärmung</li></ul>
3 Verbesserte Wärmedämmung und mechanische Lüftung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verbesserung aller U-Werte der Einzelbauteile um min. 20 %</li><li>• Mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung und einem mittleren Luftwechsel von mind. dem Aussenluftvolumenstrom</li></ul>
4 Wärmepumpe	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elektro-Wärmepumpe für min. 50% des zulässigen Energiebedarfes für Heizung und Warmwasser</li></ul>
5 Holzfeuerung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einzelholzfeuerung für 100 % des Heizenergiebedarfes oder Holzheizkessel mit dazugehöriger Infrastruktur für min. 20% des zulässigen Energiebedarfes für Heizung und Warmwasser</li></ul>
6 Sonnenkollektoren für Wohnbauten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sonnenkollektoranlage mit einer verglasten Absorberfläche von min. 10 % der Energiebezugsfläche für Warmwasser und Heizungsunterstützung</li></ul>
7 Abwärmenutzung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Direkte Nutzung von Abwärme aus Kälteanlagen, industriellen oder gewerblichen Prozessen für min. 30 % des zulässigen Energiebedarfes für Heizung und Warmwasser</li></ul>
8 Fernwärme mit KVA- resp. ARA-Abwärme	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anschluss an ein Fernwärmenetz mit Nutzung von Abwärme aus Kehrrechtverbrennungs-, resp. Abwasserreinigungsanlagen</li></ul>