7/315

KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 31. Oktober 2005

Nr. 2005/2180

Grenchen: Zonen- und Gestaltungsplan Terrassenhäuser „Bellavista Halden" mit Zonen- und Sonderbauvorschriften / Genehmigung

---

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den Zonen- und Gestaltungsplan Terrassenhäuser „Bellavista Halden" mit Zonen- und Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Über das Gebiet „Molerhof" bestehen rechtsgültige Gestaltungspläne (RRB Nr. 3033 vom 16. Dezember 1997 und RRB Nr. 1285 vom 6. April 1993). Der Gemeinderat der Stadt Grenchen hat mit Beschluss Nr. 2880 vom 22. Februar 2005 eine teilweise Aufhebung des Gestaltungsplanes „Überbauung Molerhof" (RRB Nr. 1285 vom 6. April 1993) beschlossen. Davon betroffen ist das Gebiet zwischen dem Molerweg und der Haldenstrasse. Im Laufe der Weiterbearbeitung zeigte sich, dass die geplante Terrassensiedlung nicht unter dem Regime der ordentlichen Bau- und Zonenvorschriften bewilligt werden kann. Mit dem vorliegenden Zonenplan und den dazugehörenden Zonenvorschriften wird nun das Baugebiet neu einer Zone für eine Terrassensiedlung zugeteilt. Zugelassen ist eine Terrassensiedlung mit max. 3 Geschossen und einer max. Gebäudehöhe von 9.50 m.

Der Gestaltungsplan Terrassenhäuser „Bellavista Halden" mit den Sonderbauvorschriften regelt mittels Baufeldern die Anordnung und Gliederung von 18 Terrassenhäusern. Die Zufahrt und Parkierung erfolgt über den Molerweg und die Haldenstrasse.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 3. Juni bis zum 4. Juli 2005. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, die aufgrund einer Einspracheverhandlung zurückgezogen wurde. Der Gemeinderat genehmigte den Zonen- und Gestaltungsplan Terrassenhäuser „Bellavista Halden" mit Zonen- und Sonderbauvorschriften am 17. Mai 2005 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

3.1 Der Zonen- und Gestaltungsplan Terrassenhäuser "Bellavista Halden" mit Zonen- und 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. Aufgehoben wird insbesondere der Gestaltungs-

plan "Überbauung Molerhof" (RRB Nr. 1285 vom 6. April 1993) zwischen dem Molerweg und der Haldenstrasse.

3.3 Der Zonen- und Gestaltungsplan Terrassenhäuser "Bellavista Halden" mit Zonen- und Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der 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. 2'200.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'223.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen belastet.

K. Schwaller

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen, 2540 Grenchen

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'200.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	2'223.--	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111115

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Amt für Raumplanung Bi/Ci (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Umwelt
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
Amtschreiberei Region Solothurn, mit 1 gen. Dossier (später)
Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
Kantonale Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Dossier (später)
Stadtpräsidium der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen, Bahnhofstrasse 23, 2540 Grenchen (Belastung im Kontokorrent)
Baudirektion Grenchen, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen, mit 2 gen. Dossiers (später)
Bau-, Planungs- und Umweltkommission Grenchen, 2540 Grenchen
Dietziker Architekten GmbH, Mühlebrücke 14, 2502 Biel
Ivo Erard Architekten + Planer AG, Niklaus-Wengistrasse 105, 2540 Grenchen
Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen: Genehmigung Zonen- und Gestaltungsplan Terrassenhäuser „Bellavista Halden" mit Zonen- und Sonderbauvorschriften).

Stadt Grenchen
Baudirektion

Zonen- und Gestaltungsplan
Terrassenhäuser „Bellavista Halden“
Parzelle GB: Nr. 7235

Zonen- und Sonderbauvorschriften

12.09.2005

Genehmigungs - Vermerke

Öffentliche Auflage	vom 3. Juni 2005	bis 4. Juli 2005
Genehmigt von der Bau-, Planungs- und Umweltkommission:	BAPLUK Nr. 46	vom 2.05.2005
Genehmigt vom Gemeinderat:	GRB Nr. 2946	vom 17.05.2005
	Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
Genehmigt vom Regierungsrat:	RRB Nr. 2180	vom 31. Oktober 2005
	Der Staatschreiber Dr. K. [illegible]	

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Dietziker Architekten GmbH
Mühlebrücke 14
2502 Biel/Bienne

Ivo Erard Architekten + Planer AG
Niklaus-Wengistrasse 105
2540 Grenchen

Stadt Grenchen
Baudirektion

Zonen- und Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften Terrassenhäuser "Bellavista Halden"

A) Zonenvorschriften

§ 1 Zweck

Die Zone für Terrassensiedlungen ermöglicht den Bau von Terrassenhäusern in Hangsituationen bezogen auf die jeweilige Geländeform.

§ 2 Nutzung

Die Zone für Terrassensiedlungen dient der Wohnnutzung. Zusätzlich sind Dienstleistungsnutzungen, welche das ruhige Wohnen nicht stören, zugelassen.

§ 3 Geschosszahl / Gebäudehöhe

Es sind max. 3 Geschosse zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt max. 9.50m, offene Pergolen und Terrassenüberdeckungen werden nicht angerechnet.

§ 4 Terrainveränderungen

Die Terrassenhaussiedlung ist harmonisch ins Terrain zu integrieren. Abgrabungen und Auffüllungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Für Terrainveränderungen gegenüber Nachbarparzellen gelten jedoch die Vorschriften des kantonalen Rechts.

Dammstrasse 14 Postfach 947 2540 Grenchen Telefon 032 654 67 67 Fax 032 654 67 69 E-Mail baudirektion@grenchen.ch

B) Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck
1) Der vorliegende Zonen- und Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften ersetzt in seinem Geltungsbereich (Restparzelle GB Nr. 7235) alle vorgängigen Bestimmungen des Gestaltungsplans "Überbauung Molerhof" vom 6.4.1993. In den übrigen Gebieten des Perimeters Gestaltungsplans "Überbauung Molerhof" bleiben die Bestimmungen vom 6.4.1993 rechtskräftig.

2) Der Zonen- und Gestaltungsplan "Bellavista Halden" bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Landschaftsbild integrierten, verdichteten Wohnüberbauung in Terrassenhausform.

3) Gleichzeitig mit der Auflage dieses Gestaltungsplans wird für das gleiche Gebiet eine "Zone für Terrassensiedlungen" erlassen (siehe A Zonenvorschriften).

§ 2 Geltungsbereich Gestaltungsplan
1) Der Gestaltungsplan „Bellavista Halden" mit Sonderbauvorschriften gilt in dem mit einer punktierten Linie umrandeten Gebiet der Parzelle GB Nr. 7235 für die Baufelder A bis F.

2) Das Baufeld G ist nicht Bestandteil der Terrassenhaussiedlung. Seine Lage und maximale Ausdehnung ist im Gestaltungsplan verbindlich geregelt. Von den nachfolgenden Sonderbauvorschriften gelten lediglich die §§ 3, 4 (ohne Abs. 2 und 4), 5 Abs. 1, 7 Abs.2, 9 Abs. 2 und 3, 11 Abs. 1 bis 3, 13 und 14.

§ 3 Stellung zur Bauordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften.

§ 4 Bauvorschriften
1) Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der dafür bezeichneten Baufelder erstellt werden. Im Plan sind weiter die Bereiche für unterirdische Bauten und eingeschossige Überdeckungen bezeichnet.

2) Die max. Gebäudehöhe wird durch die im Plan eingetragenen Dachhöhenkoten bestimmt. Abweichungen von +/- 0.50m sind zulässig.

3) Das Mass der Ausnutzung ergibt sich aus den Baufeldern und den Geschosszahlen. Die Grünflächenziffer beträgt 40%.

4) Die Überbauung gilt als Wohnsiedlung und ist im Sinne von § 143 PBG so zu erstellen, dass sich einzelne Wohnungen besonders für gehbehinderte Personen eignen. Mind. die drei obersten Wohnungen am Molerweg sind auf der Ebene des Engangsgeschosses (Ebene Molerweg) behindertengerecht zu erstellen.

5) Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkten dinglichen Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogener Grundstücke sind einzuhalten.

§ 5 Erschliessung
1) Mit dem Gestaltungsplan werden die Strassenbaulinien aufgehoben. Neu definieren die Baufelder den Strassenabstand.

2) Für den Motorfahrzeugverkehr und für Zweiräder erfolgt die Zufahrt direkt ab Molerweg und Haldenstrasse.

3) Die einzelnen Wohneinheiten sind über Treppenwege als Verbindung in der Falllinie zwischen Molerweg und Haldenstrasse erschlossen.

§ 6 Parkierung / Entsorgung

1) Pro Wohneinheit der Baufelder A-F sind mind. 1, max. 2 Autoabstellplätze zu erstellen. Für diese Baufelder sind zusätzlich 8 Besucherparkplätze anzubieten. Für die als behindertengerecht ausgewiesenen Wohnungen ist ein behindertengerechter Parkplatz auszuweisen.

2) Jeder Wohneinheit ist mind. ein Autoabstellplatz fest zuzuteilen. Beim Verkauf der Wohneinheiten sind die Abstellplätze durch Einräumung dinglicher Rechte zuzuweisen.

3) Es dürfen keine Parkplätze an ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans ansässige Personen verkauft oder dingliche Rechte an solche übertragen werden.

4) Es sind mind. gleich viele Abstellplätze für Zweiräder vorzusehen wie Autoabstellplätze. Mind. die Hälfte dieser Abstellplätze soll überdacht sein. Die Standorte für Aussenveloplätze und Kehrichtcontainer sind im Plan bezeichnet.

§ 7 Entwässerung

1) Mit dem Baubewilligungsgesuch ist über das gesamte Gebiet ein Entwässerungskonzept einzureichen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Unverschmutztes Niederschlagswasser und Dachwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen oder verzögert abzuleiten.

2) Quell-, Sicker- und Drainagewasser ist separat abzuleiten.

§ 8 Energiekonzept

Für die vorgesehenen Bauten gelten die folgenden energetischen Randbedingungen:
- Jede Wohneinheit kann mit einer Gasheizung ausgeführt werden.
- Bei den Wärmebrücken werden mind. die Grenzwerte gemäss SIA eingehalten.
- Die U-Werte der Gebäudehüllen werden kleiner oder gleich 0.2 W/m2K ausgeführt.
- Nach Möglichkeit wird der Minergiestandard angestrebt.
- Ferner sollen die Möglichkeit der erneuerbaren Energien potentiellen Bauwilligen aufgezeigt und wo immer möglich eingesetzt werden.

§ 9 Gestaltungsvorschriften

1) Der architektonische Ausdruck der ersten Etappe bestimmt in den Grundzügen die Gestaltung und Architektur aller weiteren Etappen.

2) Zugelassen sind Flachdächer. Wo diese nicht als Terrassen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen. Brüstungen und Dachaufbauten für Belichtungszwecke bis 1.20m Höhe sind zugelassen und werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet. Solaranlagen sind gestattet.

3) Die Brüstungen der als Terrassen genutzten Dächer sind südseitig zu bepflanzen. Der gedeckte Bereich der Terrassen muss einheitlich in einer Stahl-Glaskonstruktion gestaltet sein.

4) Für die architektonische Gestaltung und Materialisierung der Fassaden sind die Illustrationen im Raumplanungsbericht richtungsweisend.

§ 10 Gemeinschaftliche bauliche Einrichtungen

1) Die Einstellräume für Zweiräder und Geräte sowie die Gemeinschaftsräume gelten als gemeinschaftliche Einrichtungen und sind den jeweils beteiligten Wohneinheiten anteilsmässig als unselbständiges Miteigentum zuzuweisen.

2) Pro Reihe (6 Wohneinheiten) ist auf der mittleren Ebene der gemeinsamen Aufenthalts- und Spielbereiche ein Gemeinschaftsraum vorgesehen. Dieser Raum steht den beteiligten Eigentümern

nach gegenseitiger Absprache für gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung und kann auch für private Anlässe "gemietet" werden. Rechte und Pflichten sind in einem Stockwerkeigentümer- und Verwaltungsreglement zu definieren.

§ 11 Umgebungsgestaltung
1) Die im Gestaltungsplan dargestellte Baumbepflanzung hat richtungsweisenden Charakter. Die detaillierte Umgebungsgestaltung und Materialisierung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

2) Grünflächen sind grundsätzlich naturnah zu gestalten. Für die übergeordnete Bepflanzung mit Bäumen sind in Absprache mit der Stadtgärtnerei hochstämmige, standortheimische Laubbäume zu wählen.

3) Der Terrainverlauf ist möglichst natürlich zu gestalten. Wo Stützmauern notwendig sind, sind diese einheitlich in Sichtbeton zu erstellen.

4) Siedlungsinterne Wege und Plätze sind so zu gestalten, dass Regenwasser versickern kann.

5) Gemeinsame Aufenthalts- und Spielbereiche dienen der gesamten Siedlung. Sie werden mit der jeweiligen Etappe realisiert. Die Gestaltung und Ausrüstung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt.

§ 12 Etappierung
Die Baureihen 1 bis 3 können Etappenweise von Osten nach Westen in numerischer Reihenfolge überbaut werden. Das Baufeld G kann unabhängig von diesen Etappen zu einem beliebigen Zeitpunkt überbaut werden. Bei einem längeren Bauunterbruch ist die verbleibende Fläche dem natürlichen Terrainverlauf entsprechend herzustellen und zu unterhalten.

§ 13 Geologie
Die Parz. GB Nr. 7235 liegt am Rande des für Rutschungen gefährdeten Gebietes Dählen. Vor Baubeginn sind die vorhandenen geologischen Gutachten zu konsultieren und entsprechende Hangsicherungsmassnahmen vorzusehen.

§ 14 Ausnahmen
Die Baubewilligungsbehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Vorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 15 Inkrafttreten
Der Zonen- und Gestaltungsplan mit den Zonen- und Gestaltungsvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.