

Sonderbauvorschriften

- §1 Zweck
Der Gestaltungsplan SWG Brühlareal bezweckt die Erstellung eines Verwaltungs- und Werkgebäudes für die SWG mit den dazugehörigen Aussenräumen. Er regelt den Umgang mit der bestehenden Gasannahmestelle sowie den belasteten Standorten und Altlasten und definiert eine Zwischennutzung für den nördlichen Bereich.
- §2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rote punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- §3 Stellung zur Bau- und Zonenordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Grenchen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- §4 Nutzungsbereiche
¹Im Baubereich SWG (A) sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen. Der Wohnanteil (BGF) darf max. 50% betragen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16.0m.
²Die Betriebsfläche ist für folgende Nutzungen vorgesehen: Warenumsschlag, Verkehrsfläche, eingeschossige Klein- und Nebengebäude, gedeckte und ungedeckte Parkierflächen, etc.
³Der Bereich Zwischennutzung kann bis zur Sanierung der Altlasten bzw. Verlegung der Gasannahmestelle für öffentliche oder private Zwecke genutzt werden, z.B. als Park- und Spielfläche. Als Provisorien sind Kleinbauten (max. 1 Geschoss) und Anlagen welche dem jeweiligen Zweck dienen zugelassen. Für eine definitive Nutzung des Areals ist, gestützt auf ein konkretes Projekt, eine überarbeitete Neuauflage des Gestaltungsplans erforderlich.
Das Vorgehen für die Verlegung der Gasannahmestelle wird in einer Vereinbarung zwischen dem Gasverbund Mittelland AG (GVM), der SWG und der Stadt Grenchen geregelt.
- §5 Gestaltungsvorschriften
Bauten sind grundsätzlich mit Flachdächern zu versehen. Die Dächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen.
- §6 Lärmschutz
Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
Es ist ein Lärmgutachten zu erarbeiten, das aufzeigt, durch welche gestalterischen, planerischen und baulichen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden können.
- §7 Zufahrt und Parkierung
¹Die Zufahrt zum Baubereich SWG ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zulässig.
²Die genaue Parkplatz-Zahl wird im Baugesuch geregelt. Veloabstellplätze sind in genügender Zahl bereitzustellen. Je nach Bodenbeschaffenheit ist ein Untergeschoss mit Einstellhalle vorgesehen. Die Zufahrt des Parkhauses erfolgt via Niklaus Wengi-Strasse.
- §8 Energie
Die Gebäudehüllen müssen mindestens die gesetzlichen Anforderungen gemäss „Standardlösung 1“ der Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) erfüllen. Mindestens 50% der Warmwasseraufbereitung sind mit erneuerbarer Energie sicherzustellen.
- §9 Bepflanzung / Begrünte Flächen
Die Grünflächen sind mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen.
Gegenüber der Gasannahmestelle und des SWG-Areals ist eine Abgrenzung mit einem Zaun und einer Hecke vorzunehmen.
Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit den definitiven Standorten der Grünflächen sowie die Lage, Art und Anzahl der Bepflanzung einzureichen.
- §10 Gasannahmestelle
Die Gasannahmestelle ist im Abstand von 3.0 Metern mit einem 2.0 Meter hohen Zaun abzugrenzen. Zusätzlich ist eine Zufahrt von mind. 6.0 Meter jederzeit von Süden her zu gewährleisten.
- §11 Belastete Standorte und Altlasten
Hotspot:
Bevor der Standort überbaut wird, ist eine Sanierung im Sinne des Sanierungsprojekts Ofenabstichdeponie vom 15.03.2008 vorzunehmen.
Eine regelmässige Überwachung des Grundwassers gemäss Überwachungskonzept ist bis zum Zeitpunkt einer Überbauung durchzuführen.
Für Überbauungen in den übrigen Bereichen des Areals sind die Aushubarbeiten durch eine Fachperson zu begleiten.
Abfallwirtschaft, Aushubentsorgung:
Für den Rückbau von Gebäuden und Aushubarbeiten ist ein Entsorgungskonzept gemäss Angaben der kantonalen Fachstelle für Abfallwirtschaft zu erstellen. Dieses hat Angaben zu den Mengen der einzelnen Abfallarten und den vorgesehenen Entsorgungs-/ Verwertungswegen zu enthalten. Vor der Erstellung des Entsorgungskonzeptes ist auf das Vorhandensein von allfälligen Verunreinigungen oder Gefahrstoffen wie Asbest oder PCB-haltige Bauteile zu untersuchen.
- §12 Abbrüche
Die Gebäude Nr. 5, 11, 13, 21a, 21d und die Gaskugel sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung des neuen Verwaltungsgebäudes der SWG zurückzubauen.
- §13 Ausnahmen
Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren funktionalen oder wohngygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- §14 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.