

TEILZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN SUNNEPARK SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Stadt Grenchen | Kanton Solothurn

Genehmigungsexemplar vom 20. Mai 2016

Gestaltungsplan mit Zonenplanänderung | Sonderbauvorschriften | Raumplanungsbericht

Richtprojekt | Gutachten Verkehr

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeines	5
§ 1	Zweck	5
§ 2	Geltungsbereich	5
§ 3	Stellung zur Bauordnung	5
B	Art und Mass der Nutzung	6
§ 4	Art der Nutzung	6
§ 5	Mass der Nutzung	6
C	Gestaltung	7
§ 6	Allgemein	7
§ 7	Umgebungsgestaltung	7
§ 8	Baumbestand	7
§ 9	Gestaltung der Bauten	7
§ 10	Balkone	8
§ 11	Dachgestaltung	8
§ 12	Kleinbauten	8
§ 13	Spielplätze und Aufenthaltsräume	8
D	Erschliessung, Etappierung, Energie, Bodenschutz	9
§ 14	Erschliessung	9
§ 15	Entwässerung	9
§ 16	Abstellplätze	9
§ 17	Etappierung	9
§ 18	Energie	9
§ 19	Bodenschutz	10
E	Ausnahmen	11
§ 20	Ausnahmen	11
F	Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften	11
§ 21	Inkrafttreten	11
§ 22	Aufhebung bestehender Vorschriften	11
	Genehmigungsvermerke	13

A ALLGEMEINES

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan stellt im nördlichen Teil des ehemaligen Spitalareals eine Wohnüberbauung von hoher Dichte und Qualität in parkartigem Aussenraum planungs- und baurechtlich sicher. Es entsteht ein einmaliges Angebot an individuellen, den persönlichen Bedürfnissen angepassten, durchlässigen Wohn-, Betreuungs- und Pflegeformen für Senioren aber auch für Familien mit diversen Dienstleistungsangeboten.

² Mit der Teilzonenplanänderung werden die Nutzungszonen und Bauklassen dem oben beschriebenen Zweck im nördlichen Teil des Areals angepasst.

³ Zudem erfolgt eine Zonenplanänderung gegenüber der Parzelle 5841 im Osten des Areals. Die Zonengrenzen werden auf die Grundstücksgrenzen abgestimmt.

⁴ Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Gestaltungsplans wird der bestehende Bebauungsplan Ortsspital Grenchen RRB Nr. 4401 vom 18. Juli 1975 aufgehoben.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet sowie für die Sanierung oder den Ersatz der bestehenden Passerelle zum Pflege-, Gesundheits- und Bildungszentrum im südlichen Teil des ehemaligen Bebauungsplans.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Grenchen und die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

B ART UND MASS DER NUTZUNG

§ 4 Art der Nutzung

¹ Das Gebiet ist eine Wohnzone. In dieser sind Wohnbauten, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Quartiergaststätten) zulässig. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung darf maximal 40% der Bruttogeschossfläche betragen.

² Es sind mindestens 20% der Anzahl Wohnungen als Familienwohnungen zu realisieren, welche 4.5 Zimmer oder mehr aufweisen.

³ Es ist eine Kindertagesstätte zu realisieren. Diese entspricht 2 Familienwohnungen und kann den 20% gemäss Abs. 2 angerechnet werden.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

§ 5 Mass der Nutzung

¹ Für die Baufelder gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baufeld	Geschosszahl talseitig verbindlich	Geschosszahl bergseitig verbindlich	Dachkote max. m ü.M	Bruttogeschoss- fläche BGF max. in m ² total*
1	4	3	499.80	1'900
2	5	3	499.80	2'400
3	5	4	502.70	2'600
4	6	5	505.50	3'000
5	5	3	503.20	2'200
6	4	3	499.80	2'000

* beinhaltet nur BGF innerhalb der 'Fussabdrücke' der Bauten, ohne Attikageschosse.

² Pro Vollgeschoss innerhalb der 'Fussabdrücke' der Bauten dürfen max. 600 m² BGF realisiert werden.

³ Die minimalen Grenzabstände gegenüber dem Geltungsbereich gemäss PBG sind einzuhalten, soweit nicht Näherbaurechte mit Dienstbarkeiten gesichert sind.

⁴ Die Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters bedürfen bei Unterschreitung des gesetzlichen Abstandes keiner beschränkter dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten).

⁵ Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Dachkote. Die Terraingestaltung aufgrund der Geschosszahl und der definierten Umgebungskoten. Die Umgebungskoten sind auf +/- 0.50 m verbindlich.

⁶ Attikageschosse müssen allseitig mind. 2.0 m von der Fassade zurückversetzt sein und dürfen die Dachkote gemäss Abs. 1 nicht überschreiten.

⁷ Die max. Kote für technische Aufbauten beträgt 1.0 m über der max. Dachkote gemäss Abs. 1.

⁸ Die eingeschossige Passerelle ist im Gestaltungsplan als Symbol richtungsweisend dargestellt.

C GESTALTUNG

§ 6 Allgemein

¹ Es gilt § 6 (Gestaltung) des Baureglements.

² Die Überbauung ist aufgrund der eigenständigen Typologie mit parkartigem Aussenraum als Siedlungseinheit gemäss § 31 (Siedlungseinheit) zu behandeln. Die Überbauung umfasst 6 Bauten, welche zu zwei Gruppen mit je 3 Gebäuden zusammengefasst sind und zentral erschlossen werden.

³ Die Umsetzung der Qualitäten des Orts mit der Aussicht, der Terrassierung und der parkartigen Umgebungsgestaltung ist bei der Umsetzung des Gestaltungsplans in das Bauprojekt sicherzustellen.

§ 7 Umgebungsgestaltung

¹ Die Angaben im Gestaltungsplan zur Umgebungsgestaltung sind richtungsweisend.

² Die Grünfläche beträgt mindestens 40%.

³ Die bestehende, arealtypische künstliche Terrassierung mit Mauern und Treppen wird in der neuen Überbauung weiter als Eigenart gepflegt. Die Qualität der Terrassierung geht §64 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vor, d.h. Aufschüttungen und künstliche Terrassierungen mit Mauern und Sockelgeschossen (Einstellhalle) können im Gesamtinteresse mehr als 1.5 m betragen. Die charakteristischste Terrassierungsstufe ist im Gestaltungsplan zur Orientierung abgebildet.

⁴ Mit dem ersten Baugesuch wird ein Umgebungsplan eingereicht, welcher die Parkqualität mit Bauten und Anlagen (Spielplätze, Aufenthaltsräume, Erschliessungsanlagen und Begrünung, Bäume, Veloparkierung) in der Dimension, Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung aufzeigt.

⁵ Die Containerstandorte sind an öffentlichen Strassen anzuordnen und im Umgebungsgestaltungsplan darzustellen.

§ 8 Baumbestand

Der Gestaltungsplan stellt den Bestand standortheimischer Bäume richtungsweisend dar.

§ 9 Gestaltung der Bauten

¹ Bei der Umsetzung der Gestaltungsplanvorgaben in das Bauprojekt ist das Richtprojekt vom 24.11.2014 richtungsweisend.

² Pro Gebäudeseite ist im Grundriss mindestens ein Vor-/Rücksprung von mindestens 0.50 m zwingend.

³ Die Materialisierung und Farbgebung im Gebiet Nord hat aufgrund eines Konzepts zu erfolgen, welches die Überbauung als Einheit erscheinen lässt. Das Material- und Farbkonzept über das Gebiet Nord ist spätestens mit dem ersten Baugesuch im Gebiet Nord einzureichen.

§ 10 Balkone

¹ Die Bauten charakterisieren sich durch grosse, seitlich teilweise geschlossene, den Wohnungen vorgelagerte Balkone zumeist an Ecksituationen. Die Abstützung ist zulässig.

² Balkone, welche mehr als 50% geschlossen sind, müssen der BGF angerechnet werden.

§ 11 Dachgestaltung

Die Gebäude sind mit Flachdächern zu gestalten und extensiv zu begrünen. Sie können zur Energiegewinnung genutzt werden.

§ 12 Kleinbauten

Eingeschossige Kleinbauten, welche der Ver- und Entsorgung dienen oder mit der Nutzung in der Umgebung (z.B. Spielplatz, Pergola) in Zusammenhang stehen, sind unter Einhaltung der Sichtbermen im gesamten Geltungsbereich zugelassen.

§ 13 Spielplätze und Aufenthaltsräume

Spielplätze und Aufenthaltsräume sind nach KBV § 41 auszuführen und gemäss § 7 Abs.4 im Umgebungsplan darzustellen.

D ERSCHLIESSUNG

ETAPPIERUNG

ENERGIE

BODENSCHUTZ

§ 14 Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Einstellhallen erfolgt ab der Wissbächlistrasse gemäss Gestaltungsplan. Das Areal ist für den Langsamverkehr und die Notzufahrt (Rettungsdienste, Feuerwehr etc.) von der Jurastrasse zu erschliessen, für Fussgänger zusätzlich parallel zum Hang.

² Die Bauten und Anlagen sind behindertengerecht nach SIA-Norm 500 auszuführen.

§ 15 Entwässerung

¹ Oberflächenwasser von Wegen und Plätzen ist nach Möglichkeit zu versickern.

² Das Meteorwasser der Dachflächen ist in das eingedolte Wissbächli einzuleiten.

§ 16 Abstellplätze

Die Abstellplätze werden grundsätzlich unterirdisch in Einstellhallen angeordnet. Pro Bauetappe sind die nötigen Abstellplätze in der Einstellhalle zu realisieren. Die definitive Anzahl und die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richten sich nach §13 Baureglement. Oberirdische Abstellplätze sind grundsätzlich Besucherparkplätze.

§ 17 Etappierung

Die Etappierung ist frei. Die einzelnen Etappen müssen in sich und gesamthaft funktional und gestalterisch schlüssig sein.

§ 18 Energie

¹ Es gilt das Energiegesetz und die Energieverordnung des Kantons und der Energieeffizienzpfad 2040 des sia, Ausgabe 2011.

² Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser soll im technisch möglichen und wirtschaftlich tragbaren Umfang auf dem gesamten Gebiet mit einer kleinstmöglichen Menge an Primärenergie und einem grösstmöglichen Anteil an erneuerbaren Energien gedeckt werden. Die bei der Wärmeerzeugung entstehenden Schadstoff-Emissionen sollen im technisch möglichen und wirtschaftlich tragbaren Umfang minimiert werden.

³ Bei Neubauten sind grossflächige Wärmeabgabesysteme mit tiefen Vorlauftemperaturen vorzusehen. Der Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser soll bei Neubauten mit einem Anteil von 40% an erneuerbaren Energien gedeckt werden.

⁴ Im Falle einer Realisierung des geplanten Nahwärmeverbunds Kastel (Hochtemperatur Industrieabwärme oder Niedertemperatur Trinkwasserwärme) soll ein Anschluss des Gebiets an diesen geprüft werden, vorausgesetzt, dass dieser wirtschaftlich tragbar ist.

⁵ Für fest installierte Haushaltsgeräte sind nur Geräte der zum Zeitpunkt der Beschaffung höchsten Energieeffizienzklasse zulässig.

§ 19 Bodenschutz

¹ Es gilt die Verordnung über Belastungen des Bodens des Kantons.

² Bei Erdarbeiten muss der Boden so behandelt werden, dass er keine chemischen und physikalischen Beeinträchtigungen erleidet. Dazu ist ein Bodenschutzkonzept mit Massnahmen auszuarbeiten.

E AUSNAHMEN

§ 20 Ausnahmen

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

F INKRAFTTRETEN, AUFHEBUNG BESTEHENDER VORSCHRIFTEN

§ 21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

§ 22 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Gestaltungsplans mit Zonenplanänderung und Sonderbauvorschriften wird der Bebauungsplan Ortsspital Grenchen RRB Nr. 4401 vom 18. Juli 1975 innerhalb des Wirkungsbereichs des vorliegenden Gestaltungsplans aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Planauflage vom 14. April 2016 bis 13. Mai 2016

Beschlossen von der Bau-, Planungs- und Umweltkommission BAPLUK:
Beschluss Nr. 28 vom 14. März 2016

Beschlossen vom Gemeinderat:
Beschluss Nr. 2080 vom 5. April 2016

Der Stadtpräsident:



Die Stadtschreiberin:



Genehmigt vom Regierungsrat mit:
RRB Nr. **1872**

vom **31. Okt. 2016**

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt Nr. **48**

vom **02.12.2016**

