

Stadt Grenchen

Gestaltungsplan Oelirain/Wiesenstrasse

Sonderbauvorschriften

Bern, 14. Januar 2015



Der Gestaltungsplan besteht aus:

Teilzonen-, Bauklassen- und Gestaltungsplan 1:500
Sonderbauvorschriften

Weitere Unterlagen:

Raumplanungsbericht
Anhang – Lärberechnungen
Anhang – Öffentliche Mitwirkung (Zusammenfassung der Anliegen)



Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10 | Postfach 255
3000 Bern 6 | Telefon +41 31 356 26 66
info@konturmanagement.ch
www.konturmanagement.ch

Impressum

Planungsbehörde
Stadt Grenchen

Grundeigentümer
Erbengemeinschaft Tettamanti (Grenchen GB Nr. 2547)
Espace Real Estate AG (Grenchen GB Nr. 4168, 4412, 4899)

Projektentwickler
Emch+Berger AG Gesamtplanung Hochbau
Effingerstrasse 14
3001 Bern
www.gesamtplanung.com
info@gesamtplanung.com

kpa architekten Bern ag
Wasserwerkstrasse 6
3011 Bern
www.k-p-a.ch
bern@k-p-a.ch

Spezialisten
Kontur Projektmanagement AG (Fachplaner Raumplanung)
Museumsstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch
info@konturmanagement.ch

WAM Planer und Ingenieure AG (Fachplaner Verkehr und Umwelt)
Florastrasse 2
4502 Solothurn
www.wam-ing.ch
wam-so@wam-ing.ch

Emch+Berger AG Solothurn (Fachplaner Foundation Viadukt)
Schöngrünstrasse 35
4500 Solothurn
www.solothurn.emchberger.ch
solothurn@emchberger.ch

Geotechnisches Institut AG (Fachplaner Baugrund)
Bümpfstrasse 15
3027 Bern
www.geo-online.com
info.be@geo-online.com

1 Allgemeines

Art. 1

1. Der Gestaltungsplan „Oelirain/Wiesenstrasse“ bezweckt die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie qualitativ voll verdichtete Überbauung der Parzellen GB Nr. 2547, 4168, 4412 und 4899 mit dem Schwerpunkt Wohnen. Planungszweck
2. Insbesondere sollen
- die Voraussetzung geschaffen werden, um die Parzellen GB Nr. 2547, 4168 und der nördliche Teilbereich der Parzelle GB Nr. 4899 (Baubereich D) von der Arbeitszone 1 in die Zentrumszone umzuzonen;
 - eine qualitativ hochwertige, vorwiegend dem Wohnen vorbehaltene Überbauung entstehen;
 - der Lärmschutz garantiert werden;
 - die Voraussetzungen für eine vielfältige und gemischte Nutzungsstruktur sowie attraktive öffentlich und halböffentlich genutzte Aussenräume geschaffen werden;
 - die Durchlässigkeit des Gebietes für den Langsamverkehr und eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt werden;
 - der schützenswerte Bahnviadukt in seiner städtebaulichen Bedeutung erhalten und hervorgehoben werden.

Art. 2

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan dargestellten Geltungsbereich. Geltungsbereich

Art. 3

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Grenchen. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten. Stellung zur Grundordnung

Art. 4

Die in den Vorschriften verwendeten Begriffe und Messweisen richten sich nach den Definitionen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 (Stand 26. November 2010). Begriffe und Messweisen

Art. 5

1. Verbindliche Elemente des Gestaltungsplans: Bestandteile
- Teilzonen-, Bauklassen- und Gestaltungsplan 1:500
 - Sonderbauvorschriften
2. Unterlagen mit orientierendem Inhalt:
- Raumplanungsbericht und Anhänge

2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art der Nutzung

Art. 6

1. Die Grundnutzung entspricht der Zentrumszone.
2. In den an den öffentlichen Aussenraum angrenzenden Erdgeschossen sind Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zu realisieren.
3. Die im Gestaltungsplan für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen ausgeschiedenen Flächen sind richtungsweisend. Für die Baubereiche A sowie E und F gelten in den Erdgeschossen die folgenden minimalen Anteile an Dienstleistungs- und Gewerbenutzung:
 - Baubereich A: min. 50% der GF ohne Zufahrt Autoeinstellhalle
 - Baubereiche E und F: min. 30% der GF
4. Entsprechend der publikumsorientierten Nutzung der Erdgeschosse ist eine lichte Raumhöhe von mind. 2.70 m vorzusehen.

Mass der Nutzung

Art. 7

1. Die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche in Voll-, Dach- und Attikageschossen innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 13'700 m².
2. Für die Baubereiche A bis C und D bis F gelten folgende maximalen oberirdischen Geschossflächen:
 - Baubereiche A, B und C insgesamt: 4'600 m² (Gebäude am Oelirain)
 - Baubereiche D, E und F insgesamt: 9'100 m² (Gebäude an der Wiesenstrasse)

Baupolizeiliche
Vorschriften

Art. 8

Die Baubereiche A, B, C, D, E und F bezeichnen die für Gebäude zur Verfügung stehenden Flächen.

Für die Baubereiche A, B und C sind Attikageschosse nicht zugelassen.

Es gelten folgende Festlegungen für den Baubereich A:

Massgebendes Terrain ± 0.00:	463.50 m ü. M.
Max. Gesamthöhe:	480.00 m ü. M.
Max. Geschosszahl:	5 Vollgeschosse

Es gelten folgende Festlegungen für den Baubereich B:

Massgebendes Terrain ± 0.00:	465.50 m ü. M.
Max. Gesamthöhe:	482.00 m ü. M.
Max. Geschosszahl:	5 Vollgeschosse

Es gelten folgende Festlegungen für den Baubereich C:

Massgebendes Terrain ± 0.00 :	462.50 m ü. M.
Max. Gesamthöhe:	479.00 m ü. M.
Max. Geschosszahl:	5 Vollgeschosse

Es gelten folgende Festlegungen für den Baubereich D:

Massgebendes Terrain ± 0.00 :	461.00 m ü. M.
Max. Gesamthöhe:	479.00 m ü. M.
Max. Geschosszahl:	5 Vollgeschosse plus Attika

Es gelten folgende Festlegungen für den Baubereich E:

Massgebendes Terrain ± 0.00 :	459.40 m ü. M.
Max. Gesamthöhe:	477.40 m ü. M.
Max. Geschosszahl:	5 Vollgeschosse plus Attika

Es gelten folgende Festlegungen für den Baubereich F:

Massgebendes Terrain ± 0.00 :	460.30 m ü. M.
Max. Gesamthöhe:	481.30 m ü. M.
Max. Geschosszahl:	6 Vollgeschosse plus Attika

Art. 9

1. Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den festgelegten Gesamthöhen. Die Baubereiche dürfen – unter Vorbehalt von Abs. 3 bis 7 – nicht überschritten werden. Massvorschriften
2. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch keine öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen verletzt werden und der Plan in den Grundzügen nicht verändert wird.
3. Unterirdische Bauten sind im ganzen Geltungsbereich zulässig. Der Baubereich Tiefgarage gilt als richtungsweisend.
4. Kleinbauten (z.B. Notaufgänge aus Tiefgaragen, Fahrradunterstände etc.), die Nebennutzflächen enthalten, sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Innerhalb des Freihaltebereiches Bahnviadukt sind keine oberirdischen Bauten zugelassen.
5. An den bestehenden Strassen Oelirain und Wiesenstrasse dürfen untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone sowie Wintergärten auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge bis 2.00 m über die Baulinie hinausragen.
6. Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Balkone sowie Wintergärten bis maximal 2.50 m über die Fassadenflucht hinausragen.
7. Technische Aufbauten sind bei allen Gebäuden bis maximal 1.20 m über die maximale Gesamthöhe hinaus möglich.

Grenzabstände/Näherbau	Art. 10 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogenen Parzellen sind gemäss Art. 22 KBV einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtliche grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken. 2. Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters dürfen unterschritten werden. Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen der Gebäudeversicherung und des Arbeitsinspektorats.
Baulinien	Art. 11 Für die Begrenzungslinien der Baubereiche gemäss Gestaltungsplan besteht keine Anbaupflicht. Die Hauptausrichtung der Fassaden hat sich jedoch an diesen zu orientieren.
Gestaltung	Art. 12 1. Die Gesamtanlage ist als städtebaulich und architektonisch überzeugende Einheit zu gestalten, welche insbesondere im öffentlichen und halböffentlichen Aussenraum eine überzeugende Lösung schafft. 2. Als massgebendes Terrain gelten die im Plan bezeichneten Höhenkoten. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Angleichung an die den Geltungsbereich begrenzenden Strassen und angrenzenden Parzellen sind zulässig, dürfen jedoch nicht mehr als 1.50 m vom massgebenden Terrain abweichen.
Etap্পierung	Art. 13 1. Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Es sind folgende Etappierungsschritte – bei freier Reihenfolge – möglich: - Baubereiche A, B und C - Baubereich D - Baubereich E - Baubereich F 2. Der Spielplatz ist zusammen mit der Fertigstellung der ersten Wohnbauten zu realisieren.

3 Erschliessung und Parkierung

Art. 14

1. Die Haupteerschliessung für den motorisierten Individualverkehr (d.h. Zu- und Wegfahrt) hat über den Oelirain und die Wiesenstrasse zu erfolgen. Die ungefähre Lage der Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen ist im Gestaltungsplan dargestellt.
2. Die ungefähre Lage der Zu- und Wegfahrten für Entsorgung und Anlieferung ist im Gestaltungsplan dargestellt.
3. Die örtlich genaue Festlegung der Zu- und Wegfahrten erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Standorte im Plan sind richtungsweisend.

Erschliessung für
Motorfahrzeuge

Art. 15

1. Die Anzahl Parkplätze pro Wohnung (inkl. Besucherparkplätze) hat zwischen 0.80 und 1.10 zu liegen.
2. Die Anzahl Parkplätze für die Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe richtet sich nach den Bestimmungen des Zonenreglements.
3. Die genaue Anzahl Abstellplätze (inkl. Anlieferung) und die detaillierte Gestaltung der ober- und unterirdischen Parkierung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Standorte im Plan sind richtungsweisend.
4. Die Parkplätze sind mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze unterirdisch vorzusehen.

Abstellanlagen für
Motorfahrzeuge

Art. 16

1. Die im Plan bezeichnete öffentliche Spielfläche sowie die arealquerende Verbindung von mind. 3.00 m Breite für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie für Velofahrende zwischen Oelirain und Wiesenstrasse (Lage kann zwischen den gekennzeichneten Anschlusspunkten projektabhängig festgelegt werden) sind öffentlich zugänglich zu halten.
2. Für die Bewohnerinnen und Bewohner (inkl. Besucher) ist pro Zimmer einer Wohnung ein Veloabstellplatz vorzusehen.
3. Für die Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind pro 100 m² Geschossfläche mindestens 2.5 Veloabstellplätze vorzusehen.
4. Die Veloabstellplätze sind in oder in der Nähe der einzelnen Gebäude bereit zu stellen. Mindestens 50% der Abstellplätze hat witterungsgeschützt zu sein.
5. Die verlangten Veloabstellplätze für Kunden und Besucher sind oberirdisch anzulegen. Die Standorte im Plan sind richtungsweisend.

Erschliessung und
Abstellanlagen für
Langsamverkehr

4 Aussen- und Freiraum

Art. 17

Aussenraum

Die öffentlichen oder halböffentlichen Aussenräume haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen. Die Gestaltung ist auf die umliegenden Räume abzustimmen. Die im Gestaltungsplan vorgegebene Lage und Dimension ist wegleitend. Mit dem 1. Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Freiräume, Nebenbauten und Anlagen in ihrer Dimension, Gestaltung und Materialisierung aufzeigt (Erschliessungsanlagen, Begrünung, Bäume, Spielplätze, Aufenthaltsräume).

Art. 18

Aufenthaltsräume
und Spielplätze

1. Es sind die nach Art. 41 KBV erforderlichen Spielplätze und Aufenthaltsräume zu schaffen. Die im Gestaltungsplan vorgegebene Lage und Dimension ist wegleitend.
2. Gestaltung und Errichtung dieser Flächen haben den Bedürfnissen der Nutzenden zu entsprechen.

Art. 19

Grünflächen und
ökologischer Ausgleich

1. Die Grünflächenziffer richtet sich nach den Vorgaben des Zonenreglements.
2. Die Bepflanzung von Grünflächen hat vornehmlich mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.
3. Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

5 Umwelt/Ver- und Entsorgung

Art. 20

1. Der gesamte Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet. Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz
2. Die Baubereiche E und F sind durch den Verkehr auf der Wiesenstrasse mit Lärm vorbelastet. Mit planerischen und gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 31 der LSV ist dafür zu sorgen, dass die Immissionsgrenzwerte bei den lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.
3. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 21

1. Soweit zweckmässig und wirtschaftlich vertretbar, sind lokale Energieträger zu verwenden (z.B. Erdwärmesonde, Fernwärme, Pellets, Wasser etc.). Energie- und Wärmeversorgung
2. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 22

1. Für die Entsorgung und Sammlung von Abfall- und anderen Wertstoffen sind innerhalb des Geltungsbereiches ausreichend und geeignete Standorte vorzusehen und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen. Abfallentsorgung
2. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 23

1. Das im Geltungsbereich anfallende nichtverschmutzte Niederschlagswasser ist entsprechend Art. 8 BR versickern zu lassen oder verzögert abzuleiten. Entwässerung
2. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 24

1. Der ganze Perimeter ist als von Altlasten unbelastet klassiert. Werden bei den Bauarbeiten trotzdem Verunreinigungen festgestellt, ist die Fachstelle für belastete Standorte umgehend zu kontaktieren. Altlasten und Bodenschutz
2. Vor der Baufreigabe ist der Nachweis zur arealinternen Verwendung des vorhandenen Humus zu erbringen.

6 Weitere Bestimmungen

Art. 25

Vereinbarungen

1. Die arealquerende Verbindung zwischen Oelirain und Wiesenstrasse ist für den Langsamverkehr (Fuss- und Fahrradverkehr) öffentlich zugänglich. Das Durchgangsrecht ist zu gewähren. Nutzung und Unterhalt sind in einem Infrastrukturvertrag zu regeln.
2. Der Spielplatz hat der Öffentlichkeit zu Mitnutzung zur Verfügung zu stehen. Nutzung und Unterhalt sind in einem Infrastrukturvertrag zu regeln.
3. Die Grenzbereinigung im Bereich der Parzellen GB Nr. 2547 und GB Nr. 4168 ist auf privatrechtlicher Basis zu lösen.

Art. 26

Abweichungen

Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch bessere ästhetische oder wohngygienische Lösungen ermöglicht werden und das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarrechtlichen Interessen gewahrt bleiben.

Art. 27

Rechtskraft

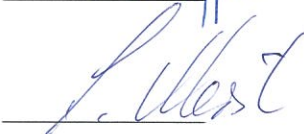
Der Teilzonen-, Bauklassen- und Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

7 Genehmigungsvermerke

Öffentliche Auflage vom: 5.3.2015 bis 7.4.2015

Vom Gemeinderat beschlossen durch Beschluss Nr. 2916
vom 24.2.2015

Der Stadtpräsident: 

Die Stadtschreiberin: 

Vom Regierungsrat genehmigt durch Beschluss Nr. 370
vom 28. Feb. 17

Der Staatsschreiber: 



Publikation im Amtsblatt

Nr. 13 vom 31.03.17

