

Regierungsratsbeschluss

vom 16. August 2022

Nr. 2022/1152

Grenchen: Teilzonen- und Gestaltungsplan «Brühl» mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Brühl» mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teiländerung Nutzungszonen und Bauklassen 1:2'500
- Gestaltungsplan «Brühl» 1:500
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlage liegt vor:

- Raumplanungsbericht inkl. Beilagen.

2. Erwägungen

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan «Brühl» umfasst ein Gebiet von rund 16'000 m², unmittelbar südlich des Bahnhofs Grenchen Süd gelegen. Es gliedert sich in einen mehrheitlich unbebauten nördlichen Teil (Parzellen GB Nrn. 10193 und 8948) und einen südlichen Teil, auf welchem sich ein Gebäude der SWG befindet (Parzelle GB Nr. 1515). Im nördlichen Teil soll der Campus Technik entstehen, ein Kompetenzzentrum für Technik und Digitalisierung, in welchem die Höhere Fachschule für Technik (hftm) sowie die Swissmechanic Solothurn einen optimalen Standort bekommen sollen. Neben dem Schulgebäude sind auch Gebäude mit Wohnnutzung resp. Wohn- und Gewerbenutzung geplant. Das Gebiet eignet sich ausgezeichnet für eine dichte, hochwertige Entwicklung, es befindet sich in einem der drei urbanen Zentren des Kantons und ist durch den Bahnhof Grenchen Süd sehr gut erschlossen. Gemäss kantonalem Richtplan soll das Bahnhofsgelände aufgewertet werden und mittel- bis längerfristig wird eine höhere Taktfrequenz der IR-Züge Biel-Olten (-Zürich) angestrebt.

Ebenso entspricht die Entwicklung an diesem Ort dem Leitbild der Stadt Grenchen und stärkt ihr Profil als «Technologiestadt im Grünen». Der Gestaltungsplan «Brühl» stimmt auch mit den Zielen der laufenden Ortsplanungsrevision überein: Die Bedeutung des Areals als «Tor zu Grenchen» wird in Wert gesetzt und mit der Nutzung wird ein geschickter Übergang vom Wohn- und Arbeitsgebiet ins Sport- und Freizeitgebiet im Süden der Stadt gestaltet. Das Areal wird durch das Projekt zudem optimal an die geplante «Stadtachse» angebunden, einer Nord-Süd-Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr, die vom Norden der Stadt (Schmelzi-Areal) über den Bahnhof Süd bis zu den grossen Sportanlagen von nationaler und regionaler Bedeutung im Süden von Grenchen führen soll.

Der vorliegende Gestaltungsplan «Brühl» ersetzt die beiden bisherigen Gestaltungspläne «Brühl» vom 17. März 2014 (Regierungsratsbeschluss, RRB, Nr. 2014/522) und «SWG Brühlareal» vom 13. Dezember 2011 (RRB Nr. 2011/2590). Ersterer betrifft den nördlichen Teil und somit die Parzellen GB Nrn. 8948 und 10193, die sich heute in der Wohnzone mit Bauklasse 4 und Lärmempfindlichkeitsstufe (LS) II befinden. Diese Parzellen werden in eine Zentrumszone mit Bauklasse 5 und LS III umgezont. Auf diesen Parzellen werden die neuen Bauten erstellt. Das Gebiet des bisherigen Gestaltungsplans «SWG Brühlareal» umfasst mit der Parzelle GB Nr. 1515 den südlichen Teil und ist heute schon bebaut. Die Parzelle verbleibt in der Arbeitszone 1 mit Bauklasse 4. Mit dem neuen Gestaltungsplan «Brühl» soll jedoch im südlichen Teil ermöglicht werden, dass der Parkplatz des SWG-Gebäudes mit einer Photovoltaikanlage überdacht werden kann. Das Zusammenfassen der beiden bisherigen Gestaltungspläne zu einem Gestaltungsplan lässt zudem eine bessere Regelung der Übergangsbereiche von der Wohnnutzung zum SWG-Areal und reduzierte Gebäudeabstände zu.

Für die Entwicklung des Richtprojekts wurde 2020 ein einstufiger Studienauftrag mit Einladung von fünf Projektteams durchgeführt. Das ausgewählte Projekt «Calibro» überzeugt durch die Volumina und die Setzung der Gebäude sowie mit der Gestaltung einer attraktiven Rue intérieure und einem Platz in der Mitte des Areals. Das 4-geschossige Schulgebäude (die Raumhöhen sind etwas höher als bei Wohngebäuden, daher Bauklasse 5) liegt parallel zur Bahnlinie und schützt die dahinterliegenden, 4-geschossigen Gebäude mit Wohn- und Mischnutzung vor Lärmemissionen. Der Haupteingang der Schule und der Hauptzugang zur rue intérieure liegen - wie erwähnt - an der geplanten Velo- und Fussverkehr-Stadtachse von Grenchen, im Westen des Areals. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Riedernstrasse im Nordosten des Areals, wo auch die Einfahrt zur Einstellhalle geplant ist.

Die SBB plant im Ausbauschnitt 2035 die Verbreiterung des Mittelperrons am Bahnhof Süd sowie eine Begradigung von Gleis 3 (zukünftig Endhaltestelle eines neuen Bahnprodukts). Dies bedeutet eine zukünftige Gleisverlegung in Richtung Süden. Auf diesen Umstand ist der Gestaltungsplan «Brühl» abgestimmt. Die Lage der Baubereiche beeinträchtigt weder die zukünftige Entwicklung des Bahnhofs, noch die geplante Unterführung unter den Geleisen (Teil der «Stadtachse»), noch die Verkehrsführung auf der Riedernstrasse.

Ein Umgebungsplan skizziert die Anordnung der Grünräume und der weiteren Flächen. Um das Schulgebäude finden sich vorwiegend Hartflächen, um die Wohnbauten überwiegen Grünflächen. Es sollen mindestens 3'000 m² Grünfläche mit mindestens 50 cm natürlichem Bodenaufbau angelegt werden, die mit standortgerechter Vegetation zu bepflanzen sind. Im Übergangsbereich zwischen den Wohnbauten im nördlichen Teil und dem SWG-Areal im südlichen Teil ist ein sogenannter Grünfilter geplant, eine Bepflanzung mit standortgerechten Hecken, Sträuchern und kleineren Bäumen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 10. Februar 2022 bis 11. März 2022. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Stadt Grenchen hat den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Brühl» mit Sonderbauvorschriften am 1. Februar 2022 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan «Brühl» mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Teilzonen- und Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Gestaltungsplan «SWG Brühlareal» vom 13. Dezember 2011 RRB Nr. 2011/2590 (7/335) und den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Brühl» mit Sonderbauvorschriften vom 17. März 2014 RRB Nr. 2014/522 (7/340).
- 3.3 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'023.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde belastet.
- 3.4 Bei der vorliegenden Umzonung von der Wohnzone Bauklasse 4 in die Zentrumszone Bauklasse 5 handelt es sich nicht um einen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 des Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18). Es wird keine Mehrwertabgabe fällig.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat dem Amt für Raumplanung spätestens 10 Tage nach Rechtskraft der Planung die aktualisierten digitalen Nutzungsplandaten zur Kontrolle und Integration ins Geoportal des Kantons zuzustellen.
- 3.6 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan «Brühl» mit Sonderbauvorschriften stehen vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Gemeinde der Stadt Grenchen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen,
Bahnhofstrasse 23, 2540 Grenchen**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(1015000 / 002)
	Fr.	<u>3'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011112 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (CH/LL), sobau 81'843 (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

Sekretariat der Katasterschätzung

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen, Bahnhofstrasse 23, 2540 Grenchen, mit 1 gen. Dossier
(später), (mit Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Baudirektion der Stadt Grenchen, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen

Bau-, Planungs- und Umweltschmission Grenchen, Bahnhofstrasse 23, 2540 Grenchen

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft, Gibelinstrasse 2, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (Staatskanzlei Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt
Grenchen: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan «Brühl» mit Sonderbauvor-
schriften)