

Gestaltungsplan Neubau GB Nr. 2416, Grenchen

Stand 06.12.2024

Der Gestaltungsplan besteht aus:
- Gestaltungsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften

Weitere Unterlagen:
- Planungsbericht

Öffentliche Auflage vom: 12.6.2025 bis: 11.7.2025

Beschluss des Gemeinderats vom: 6.5.2025 Nr. 2285

Der Stadtpräsident: *Francis Scheidegger*
Der Stadtschreiber: *Sven Schär*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 2025/1844 vom: 10. November 2025

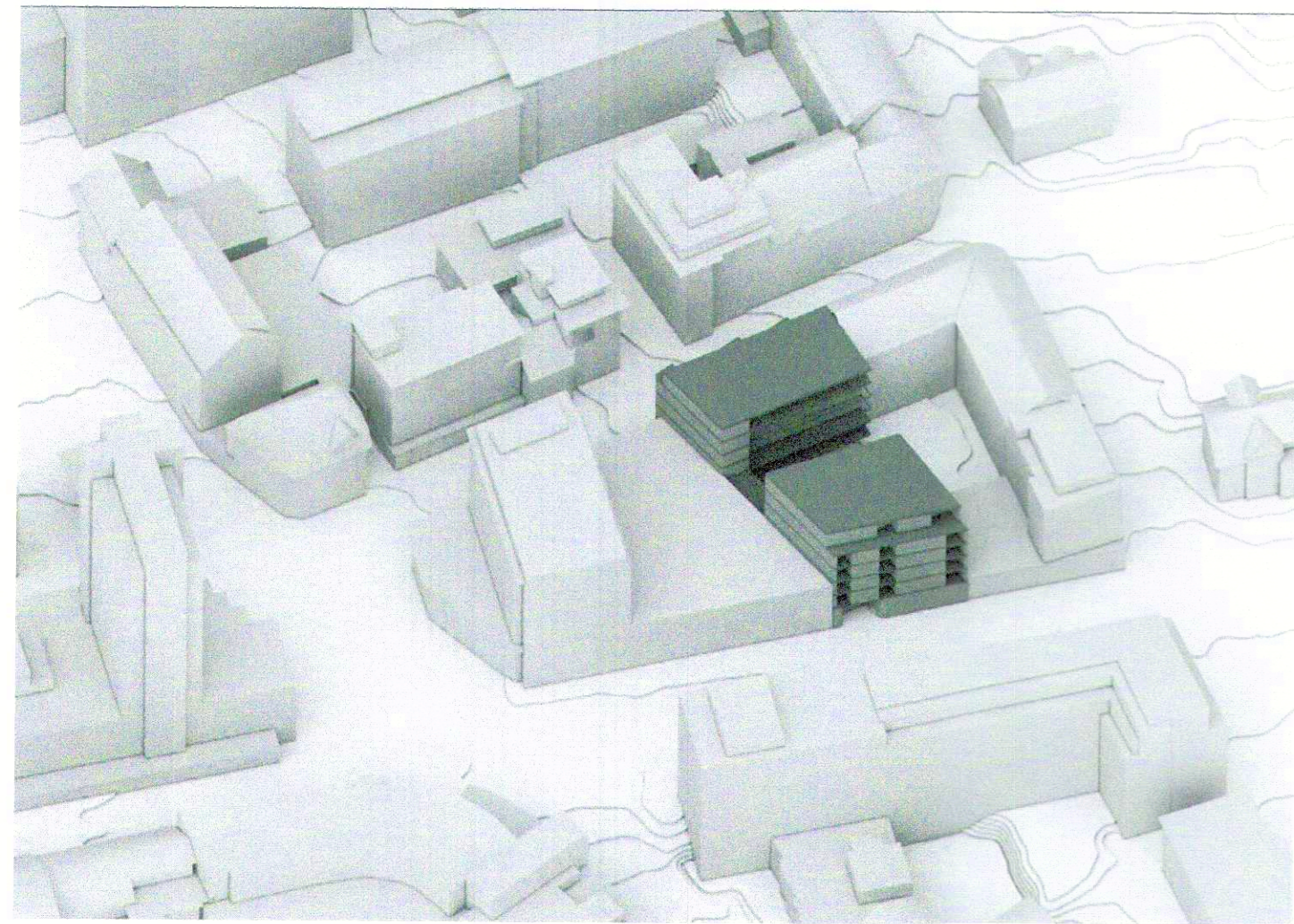
Der Stadtschreiber: *Publikation vom 6. Dezember 2025*



Baudirektion
Dammstrasse 14
2540 Grenchen
T 032 654 67 67
baudirektion@grenchen.ch

gsj architekten ag
Weissensteinstrasse 81
4500 Solothurn
T 032 624 50 50
www.gsj-architekten.ch

Orientierungsinhalt:



3d Modell



Visualisierung Solothurnstrasse

Sonderbauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines gut in die Orts- und Quartierstruktur eingebetteten Neubaus mit hoher städtebaulicher Qualität. Mit dem Neubau soll die Attraktivität im Zentrum von Grenchen erhalten bzw. gefördert werden. Weiter soll mit dem Gestaltungsplan die nötige Überschreitung der Gebäudehöhe und die Ausbildung des 5. Obergeschosses mit Rücksprung zum Strassenraum geregelt werden.

§ 2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zum Bau- und Zonenreglement
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Stadt Grenchen sowie einschlägiges übergeordnetes Recht.

§ 4 Richtprojekt
Das Richtprojekt (gsj Architekten) bildet das städtebauliche Grundkonzept und dient als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften bzw. für die sinngemässe Umsetzung im Baubewilligungsverfahren.

II. Nutzung und Baubereiche

§ 5 Art der Nutzung
Die Art der Nutzung entspricht den Bauvorschriften der Zentrumszone (Z). Es sind Mischnutzungen gemäss Zonenreglement der Stadt Grenchen §12 zulässig.

§ 6 Baubereiche
1 Die Baubereiche dürfen unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3 nicht überschritten werden.
2 Untergeordnete Bauteile wie namentlich Erker, Vordächer und Balkone dürfen seitens Bettlach- und Solothurnstrasse höchstens 1,20 m über den Baubereich C hinausragen. Die lichte Höhe vom Strassenniveau bis zur Unterkante des herausragenden Bauteils muss mindestens 3,00 m betragen.
3 Untergeschosse dürfen innerhalb des Geltungsbereichs über die Baubereiche hinausragen.
4 Im Baubereich A sind Bauten bis zu einer max. Kote von 455.95 m ü.M. zulässig.
5 Im Baubereich B sind Bauten bis zu einer max. Kote von 459.00 m ü.M. zulässig.
6 In den Baubereichen C sind 6 geschossige Bauten zulässig. Die max. Kote im Baubereich C1 beträgt 468.95 m ü.M., diejenige im Baubereich C2 beträgt 469.88 m ü.M. Das oberste Geschoss ist mit Rücksprünge gemäss §11 Abs. 2 auszubilden.
7 Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Liftüberfahrten, Lüftungsgeräte, PV-Anlagen werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind.
8 Die 0-Kote liegt bei 449.31 m ü.M. +/-0.20 m

§ 7 Nutzungsmass
1 Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingezeichneten Baubereichen und der in den Baubereichen geltenden max. Baumassen.
2 Ein zusätzliches nicht anrechenbares Attikageschoss über dem 5. Obergeschoss ist nicht gestattet.

§ 8 Bauen an Parzellengrenze
In den Baubereichen B und C muss an die Grenze gebaut werden. Die Grenzbaurechte sind privatrechtlich im Grundbuch geregelt.

§ 9 Abstandsavorschriften
Die Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters ergeben sich aufgrund der Baubereiche. Der gesetzliche Gebäudeabstand zwischen den Neubauten innerhalb des Gestaltungsplans dürfen unterschritten werden. Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen der Gebäudeversicherung.

III. Erschliessung und Parkierung

§ 10 Erschliessung
Die Verkehrserschliessung mit Zu-/Wegfahrt der Einstellhalle erfolgt ab dem bestehenden Strassenetz von der Solothurnstrasse.

§ 11 Parkierung
1 Die Anzahl und Anordnung der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist das Bau- und Zonenreglement der Stadt Grenchen.
2 Für Fahrräder ist eine genügende Anzahl Abstellfelder zu erstellen. Deren Anzahl und genaue Lage ist im Baugesuch anzuzeigen. Massgebend für die Berechnung ist das Bau- und Zonenreglement der Stadt Grenchen.
3 Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen.

IV. Gestaltung

§ 12 Architektur
1 Rücksprünge 5. Obergeschoss
Das 5. Obergeschoss wirkt architektonisch als "Attikageschoss", ist aber baurechtlich ein Vollgeschoss. Das Gebäudevolumen ist strassenseitig (zur Bettlach- und Solothurnstrasse) im 5. Obergeschoss je mit durchgehendem Rücksprung von mind. 1,50 m auszubilden.

2 Dachform / Dachbegrünung
Die Gebäude sind mit Flachdach auszubilden. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für energetische Massnahmen wie z.B. PV-Anlage oder Warmwasseraufbereitung genutzt werden.

3 Begrünung Innenhof
Die Bodenaufbauhöhe im Hofbereich EG sowie in den Baubereichen A und B muss mindestens 40cm betragen.

4 Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltung des Richtprojektes (Bauprojekt) mit der horizontalen Gliederung gilt als richtungweisend.

V. Umwelt

§ 13 Lärmschutz
1 Die Lärmschutzanforderungen für das Gestaltungsplangebiet richten sich nach Art. 31 LSV. Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.
2 Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

§ 14 Energie
1 Der Energiebedarf ist auf die Nutzung und die Bedürfnisse der Überbauung abgestimmt zu optimieren und soweit möglich mit erneuerbarer Energie vorzusehen.
2 Die Gebäudehülle muss mindestens die gesetzlichen Anforderungen gemäss Standardlösung §11 der Verordnung zum Energiegesetz (EnVG) erfüllen.

§ 15 Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung erfolgt über Container. Die genaue Lage des Containerstandorts ist im Baugesuch anzuzeigen.

VI. Schlussbestimmungen

§ 16 Abweichungen
Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften genehmigen, sofern die Zielsetzung des Gestaltungsplans dadurch nicht in Frage gestellt wird und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan (Situationsplan und Sonderbauvorschriften) tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.



Genehmigungsinhalt:

- Geltungsbereich
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C1, C2
- ➔ Zufahrt Einstellhalle (Lage orientierend)

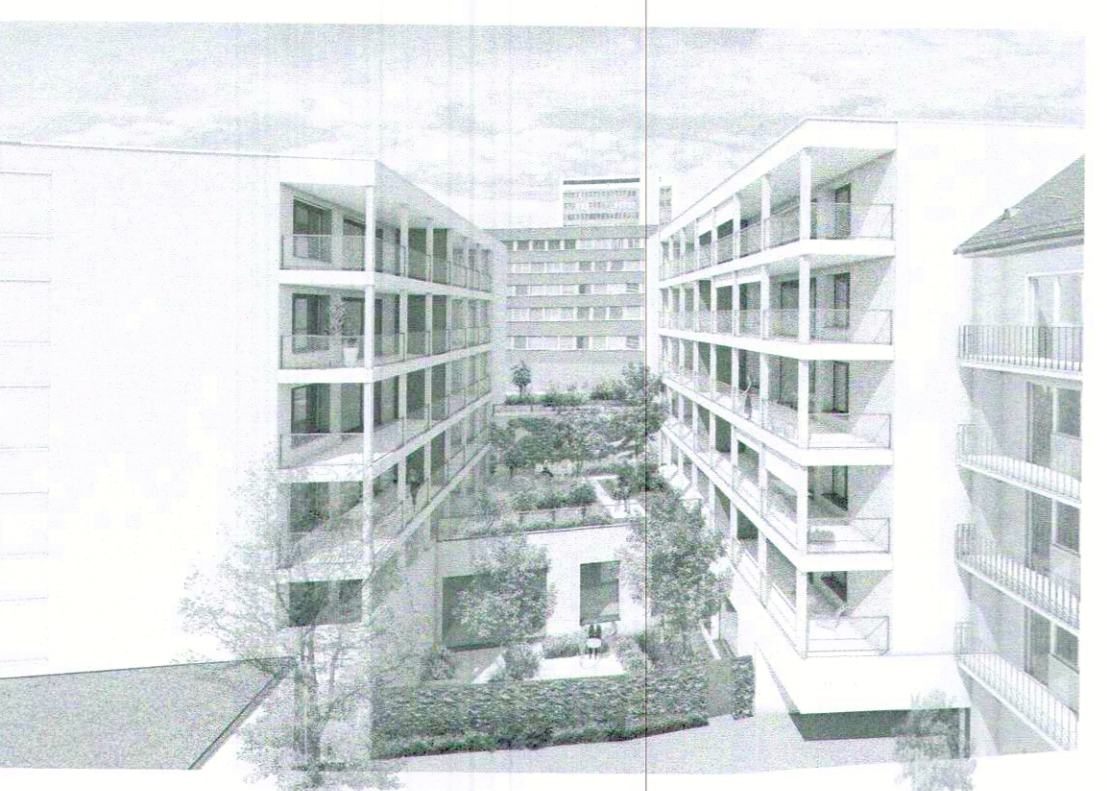
Koten:
Baubereich A
Obere Begrenzung der Dachfläche 455.95 m ü.M
Baubereich B
Obere Begrenzung der Dachfläche 459.00 m ü.M
Baubereich C1
Obere Begrenzung der Dachfläche 468.95 m ü.M
Baubereich C2
Obere Begrenzung der Dachfläche 469.88 m ü.M
+/- 0.00 = 449.31 m ü.M +/-0.20 m

Orientierungsinhalt:

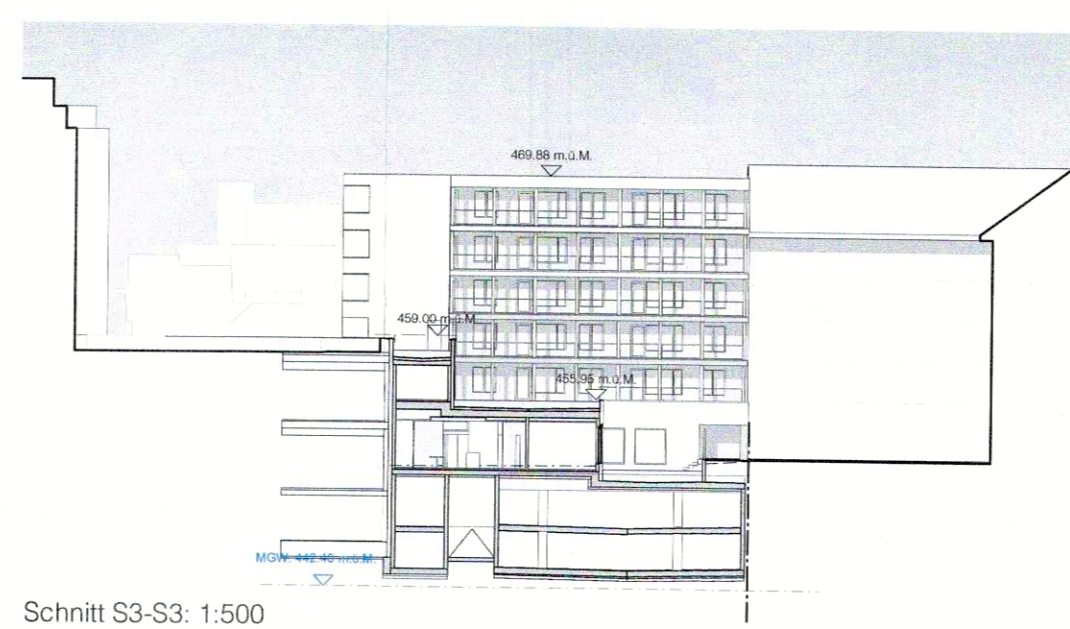
- Richtprojekt Baubereich A
- Richtprojekt Baubereich B
- Richtprojekt Baubereich C
- Hofbereich EG
- Holzuzugang (Wegrecht z.G. GB Nr. 4622, 8694)
- Sichtberme MIZ
- Sichtberme Velo
- Sichtberme FaG
- öffentliche Parkplätze (ausserhalb Geltungsbereich)
- Baum Bestand (ausserhalb Geltungsbereich)
- Baum Rückbau (ausserhalb Geltungsbereich)
- Bestehende Anordnung Parkplätze GB-Nr. 5659 (ausserhalb Geltungsbereich)
- Neue Anordnung Parkplätze GB-Nr. 5659 (ausserhalb Geltungsbereich)



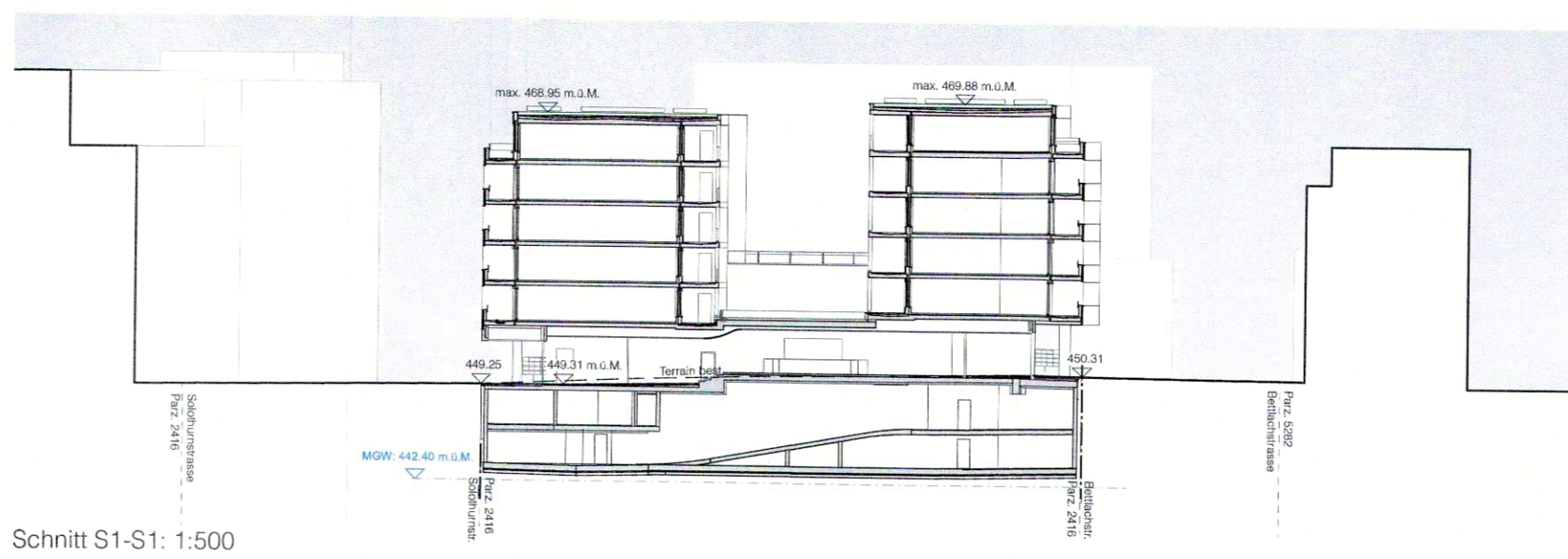
Visualisierung Bettlachstrasse



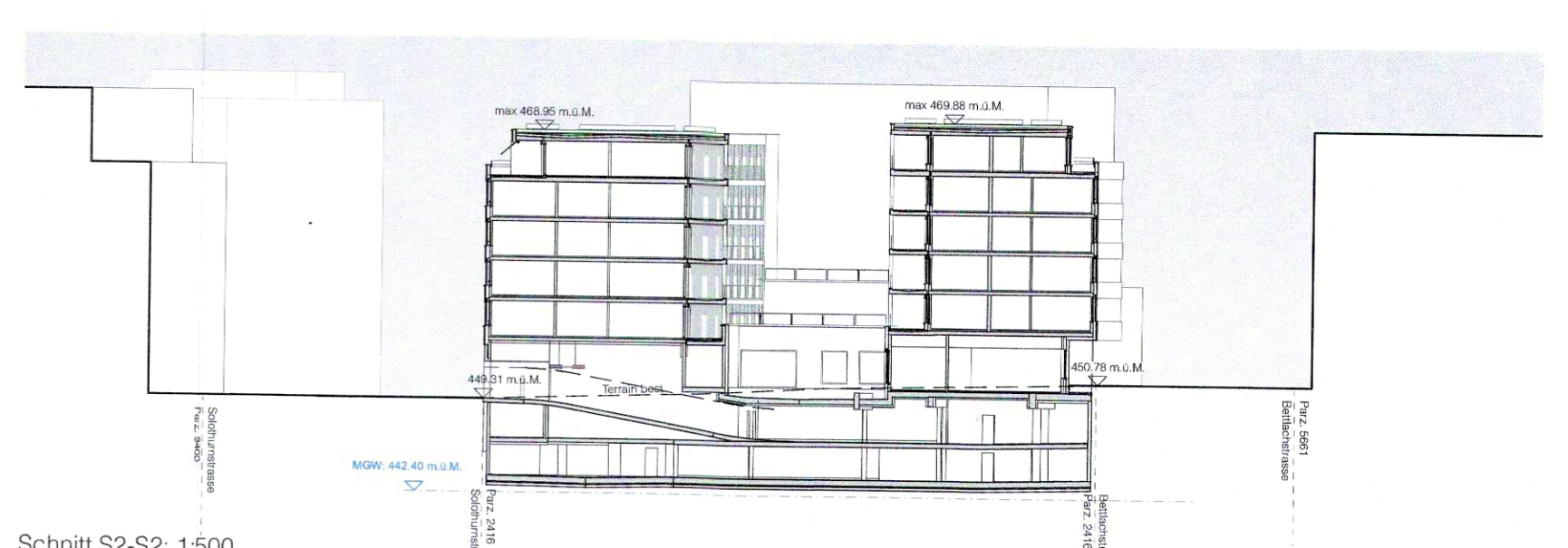
Visualisierung Hofraum



Schnitt S3-S3: 1:500



Schnitt S1-S1: 1:500



Schnitt S2-S2: 1:500



Silhouette Bettlachstrasse 1:500



Silhouette Solothurnstrasse 1:500