



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN
VOM

27. Dezember 1963

Nr. 6853

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den speziellen Bebauungsplan "Bodenrain-West" mit speziellen Bauvorschriften und Bedingungen zur Genehmigung.

Der Plan umfasst die Grundstücke GB Nrn. 4421, 3230, 3231, 3232 und 3233. Die Gemeinde Grenchen besitzt über das gesamte Bau- gebiet einen rechtsgültigen Zonenplan. Mit dem vorliegenden Be- bauungsplan "Bodenrain-West" wird die Ueberbauung der erwähnten Par- zellen geregelt und zwar unter Beachtung neuester Erkenntnisse. Auf den Grundstücken sind vorgesehen: Zwei 6-geschossige Bauten und ein 11-geschossiges Hochhaus. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 18. Januar bis 18. Februar 1963. Herr Dr. H.R. Meier hat am 14. Februar 1963 Einsprache erhoben und zwar im Auftrage der Herren W. Krebs, A. Christen und O. Seiler. Ueber die Einsprachepunkte hat die Gemeinde mit den Beschwerdeführern Verhandlungen geführt. Es konnte eine gütliche Regelung getroffen werden. Da auf Grund dieser Besprechungen Korrekturen von wesentlicher Bedeutung nötig wurden, schien es zweckmässig, den Plan noch einmal aufzulegen. Diese zweite Planaufgabe erfolgte vom 30. Mai bis 29. Juni 1963. Auf die erneute Ausschreibung gingen keine Einsprachen ein. Da es sich um eine Ab- änderung eines bestehenden Zonenplanes handelt, war gemäss § 15. des kantonalen Baugesetzes der Gemeinderat für die Plangenehmigung zu- ständig. Diese erfolgte in der Sitzung vom 29. Oktober 1963.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind auch keine Bemerkungen anzubringen.

Es wird

beschlossen:

Dem speziellen Bebauungsplan der Einwohnergemeinde Grenchen "Bodenrain-West" sowie den dazugehörenden Bauvorschriften und Be- dingungen wird die Genehmigung erteilt.

Genehmigungsgebühr	Fr. 24.--	
Publikationskosten	<u>Fr. 14.--</u>	(Staatskanzlei Nr. 1649)
Total	<u>Fr. 38.--</u>	(Im Kontokorrent mit der Gemeinde Grenchen zu verrechnen)

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4)
Kant. Hochbauamt (2)
Kant. Tiefbauamt (2)
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)
Kant. Planungsstelle (2), mit Akten und 1 gen. Plan
Kreisbauamt I, Solothurn, mit 1 gen. Plan
Amtschreiberei Lebern, Solothurn
Kant. Finanzverwaltung (2)
Ammannamt der Einwohnergemeinde Grenchen
Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Grenchen, mit 2 gen. Plänen
Amtsblatt (Publikation des Dispositivs)



EINWOHNERGEMEINDE GRENCHEN

Auszug aus dem Protokoll der Baukommission

Sitzung Nr. 1 vom 7.1.1963

Beschluss Nr. 13

Bebauungsplan "Bodenrain-West" mit speziellen Bauvorschriften.
Einleitung des Auflageverfahrens.

1. Orientierung:

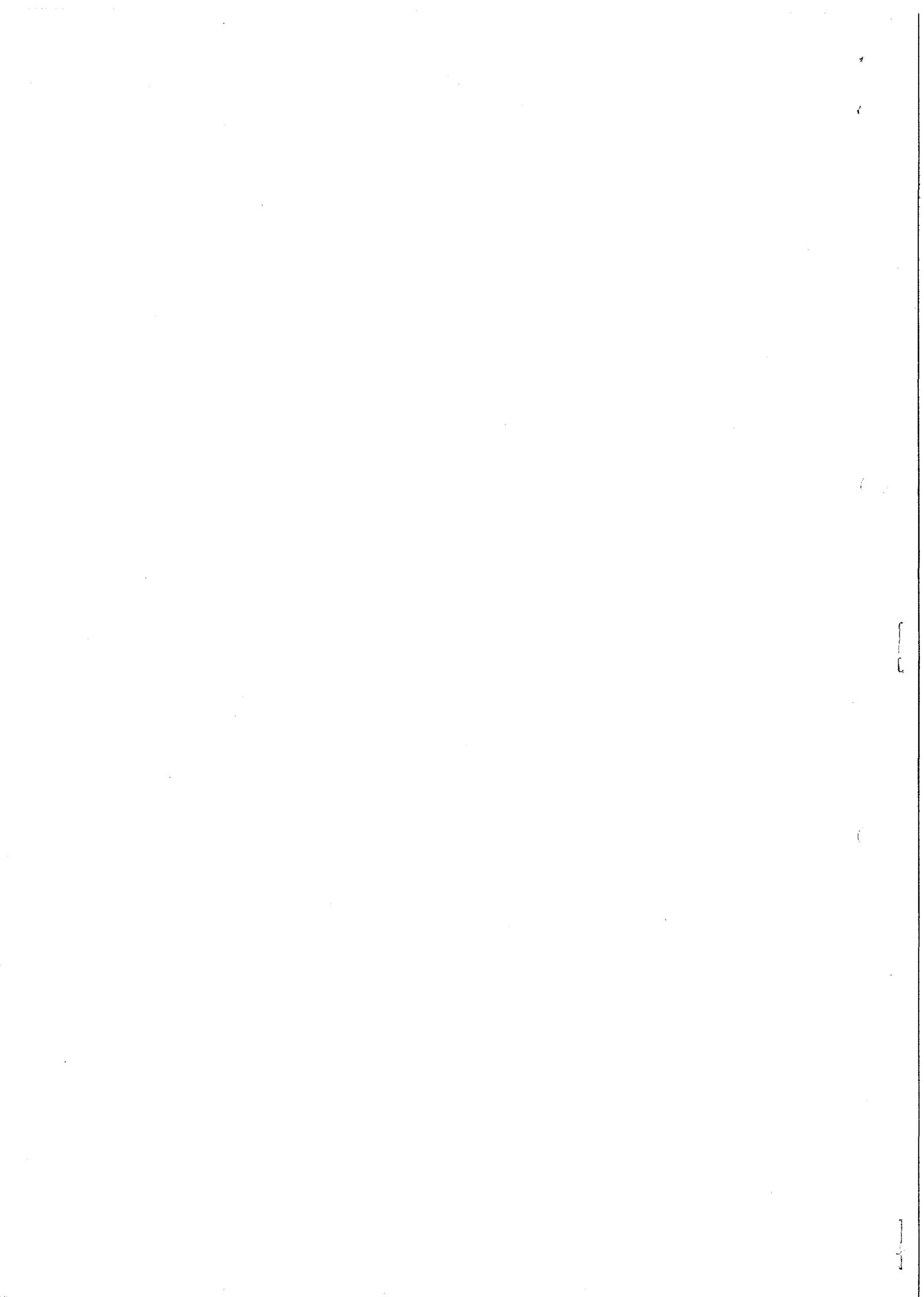
- 1.1. Am 2. Mai 1962 reichte Herr H. Dietziker, Architekt, Bachtelenstrasse 60, Grenchen ein Baugesuch ein, welches den Bau von zwei 8- und zwei 10-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorsah.
- 1.2. Der für dieses Bauvorhaben nötige Baugrund gehört Herrn Otto Röthlisberger, Friedhofstrasse 41, Grenchen und umfasst folgende Grundstücke GB Grenchen Nr. 4421, 3230, 3231, 3232 und 3233
- 1.3. Die Grundstücke liegen in der gemischten Zone für 3 Geschosse und bilden die westliche Fortsetzung bis an die Friedhofstrasse des bereits bestehenden und rechtskräftigen speziellen Bebauungsplanes "Bodenrain".
- 1.4. Die Ueberbauung sieht Bauten vor, die höher sind, als die dortige Zone zulässt. Aus diesem Grunde muss ein spezieller Bebauungsplan geschaffen werden.
- 1.5. Die Baukommission wurde bereits kurz über die Bearbeitung eines speziellen Bebauungsplanes orientiert. BK-Beschluss Nr. 831 vom 29. November 1962.
- 1.6. Der erste Ueberbauungsvorschlag konnte nicht befriedigen, da die Bauten in sich und gegenüber dem rechtskräftigen speziellen Bebauungsplan "Bodenrain" keine namhafte Höhendifferenzierung vorsehen. Damit würde das Dächerniveau einfach in die 8. bis 10. Etage gehoben, was in städtebaulicher Hinsicht nicht anzustreben ist. Es muss vielmehr nach der Wirkung von einzelnen Dominanten zu einer flächigen Ueberbauung, die tiefer ist, gesucht werden.
- 1.7. In der Folge wurden durch den Architekten, in Verbindung mit dem Stadtbauamt, 8 verschiedene Projekte mit Modellen ausgearbeitet. Diese Studien haben gezeigt, dass sich eine Fortsetzung der bereits bestehenden Ueberbauung "Bodenrain", in Verbindung mit den Quartieren von 1-bis 2-geschossigen Wohnhäusern nicht sehr einfach gestalten lässt.
- 1.8. Unter anderem wurde auch eine zonengemasse Ueberbauung studiert, welche nicht mit einem speziellen Bebauungsplan gelöst werden müsste. Man ist aber davon wieder abgekommen, weil nur sehr monotone Lösungen möglich sind, wenn die dem Bauherren zu Recht zustehende Ausnutzungsziffer berücksichtigt wird.



- 1.9. Nach den ersten Studien hat das Stadtbauamt eine maximale Ausnutzungsziffer von 0,9 festgelegt. Es hat sich aber in der Folge gezeigt, dass dieselbe zu hoch ist, worauf man sich auf eine solche von 0,85 einigte. Die letztgenannte Ausnutzungsziffer hat sich bei der ersten Vorbeurteilung durch den Kanton als günstig erwiesen.
- 1.10. Ein Ueberbauungsprojekt, welches das Resultat von sehr eingehenden Studien darstellte, wurde dem Kanton zu einer Vorprüfung vorgelegt. Da es aber noch zu viele verschiedene Haustypen zum verhältnismässig kleinen Terrain aufwies und das Hochhaus, um einen Präjudizfall für die westlichen Grundstücke zu vermeiden, nicht an die Friedhofstrasse gehört, wurde es abgelehnt. Im weiteren wurden die ungünstigen Spielplätze bemängelt.
- 1.11. Die kantonale Planungsstelle schlug sodann vor, eine Fortsetzung der bestehenden Hochhäuser im Bodenrain vorzunehmen. Das Stadtbauamt konnte sich aber mit diesem Vorschlag nicht befreunden, denn trotz einer grösstmöglichen Angleichung in den Proportionen wären Differenzen in den Fassaden usw. unvermeidbar gewesen und das Ergebnis wäre nicht eine Wiederholung oder ein eindeutiger Kontrast gewesen, was immer anzustreben ist, sondern eine kleine Differenzierung, was sich, sprichwörtlich ausgedrückt, wie "weder Hans noch Heiri" ausgewirkt hätte.
- 1.12. Zu guter letzt hat man sich direkt mit dem Kantonsbaumeister in Verbindung gesetzt und mit ihm zusammen das heute vorliegende Projekt ausgearbeitet.

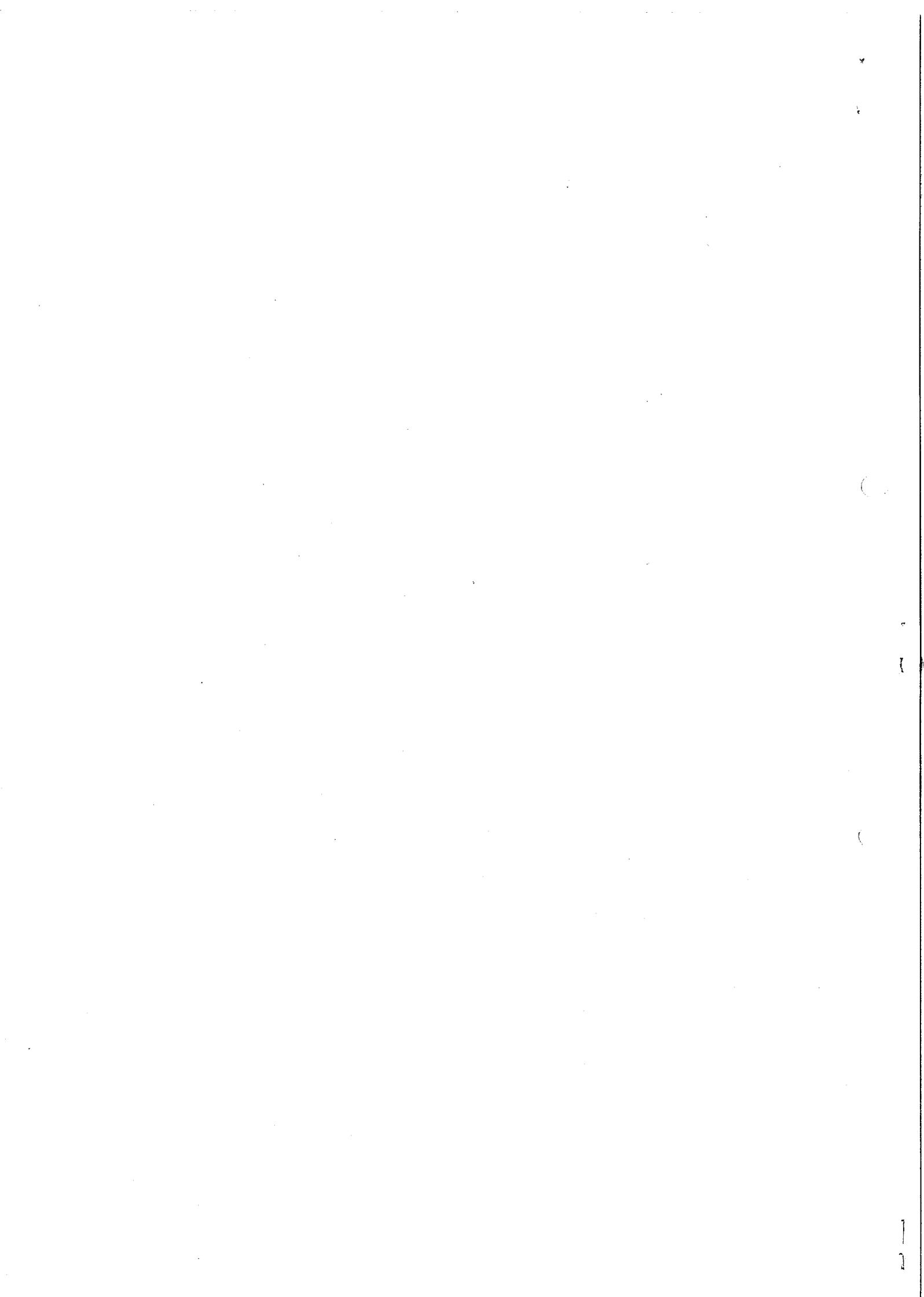
2. Es wird in Erwägung gezogen:

- 2.1. Das vorliegende Projekt sieht auf den Grundstücken Nr. 4421, 3230, 3231, 3232 und 3233, welche in der gemischten Zone für 3 Geschosse liegen, den Bau folgender Gebäude vor:
 - 2.1.1. zwei 6-geschossige Wohnhäuser mit Attikageschoss, welche je 26 Wohnungen aufweisen.
 - 2.1.2. ein 12-geschossiges Wohnhaus mit Attikageschoss. Das Gebäude weist 50 Wohnungen auf.
 - 2.1.3. eine unterirdische Autoeinstellhalle mit 50 Abstellplätzen (Oberirdische Parkplätze: 30 Stk.)
- 2.2. Die Ueberbauung kann in der vorliegenden Form in städtebaulicher Hinsicht befürwortet werden. Das grundrisslich windmühlenförmige



12-geschossige Hochhaus wirkt als Kontrast zur bestehenden scheibenförmigen Ueberbauung "Bodenrain" und zu den linienförmigen 6-geschossigen, dazugehörenden Bauten im westlichen Fortsetzungsraum und bildet ein wünschenswertes Bindeglied.

- 2.3. Die süd- und nordwärts angrenzenden Quartiere mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern werden besonnungsmässig nicht ungünstig beeinflusst und es wird jeweils der nach NBR geltende Grenzabstand im Minimum eingehalten.
- 2.4. Dem nördlich liegenden Kindergartengebäude, sowie den angrenzenden Wohnhäusern wird eine angenehme Durchsicht durch die lockere Ueberbauung gewährleistet.
- 2.5. Die südlich gelegenen Industriebetriebe haben auf die Ueberbauung keinen Einfluss, da sie gemäss Aussagen der Nachbarschaft nicht störender Natur sind. Sollten sie einmal mehr Lärm verursachen, so ist der Grenz- und Gebäudeabstand gemäss § 29 NBR für lärmende und störende gewerbliche Bauten längst eingehalten.
- 2.6. Es sind zwei Spielplätze für kleine und ein Spielplatz für grosse Kinder (Ballspiele) vorgesehen, welche besonnungs- und beobachtungsmässig gut gelegen sind. Es ist eine Auflage für eine Mindestzahl von Spielgeräten zu machen. Im weiteren ist gegen die Friedhofstrasse eine entsprechende Abschränkung zu erstellen, damit die Strasse, aus Sicherheitsgründen, nicht direkt vom Spielplatz aus erreichbar ist.
- 2.7. Die nördliche Erschliessungsstrasse von 4,00 m Breite wird auf 5,50 m verbreitert und an der nördlichen Strassenseite wird ein Trottoir von 2,00 m zusätzlich erstellt. Das Trottoir ist an der nördlichen Strassenseite zu erstellen, damit die Kinder, welche den Kindergarten besuchen, die Strasse höchstens 1 mal überqueren müssen. Diese Strasse erfasst auch die grösste Erschliessung der Ueberbauung. Das Hochhaus kann auch direkt von der Simplonstrasse her erreicht werden.
- 2.8. Die verbreiterte Verbindungsstrasse Friedhof-Simplonstrasse wird aus Sicherheitsgründen als Einbahnstrasse (Siehe auch Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Autoeinstellhalle) festgelegt.
- 2.9. Um den Endstand der Ueberbauung, die voraussichtlich in Etappen ausgeführt wird, zu erreichen, muss das bestehende Gebäude, Friedhofstrasse 41 des Herrn Otto Röthlisberger abgebrochen werden.
- 2.10. Die Grundrisse liegen im Entwurf vor und können in der Vorbeurteilung als gut betrachtet werden.



2.11. In den speziellen Bauvorschriften sind Bestimmungen über Liftanlagen, Kehrrechtswesen, Parkplätze/Abstellräume und Ausnutzungsziffer usw. enthalten.

3. Die speziellen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bodenrain-West" lauten wie folgt:

Spezielle Bauvorschriften und Bedingungen zum Bebauungsplan
"Bodenrain-West"

Gestützt auf die §§ 1, 8 und 9 des kantonalen Baugesetzes vom 10.6.1906, vom 10.12.1911 und vom 8.7.1951, sowie gestützt auf das Reglement betreffend das Bäuwesen und die Strassenpolizei für die Gemeinde Grenchen vom 26.7.1907, wobei die §§ 15 und 16 durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13.3.1962 revidiert wurden, werden folgende Vorschriften für das obengenannte Gebiet erlassen:

I. Geltungsbereich:

- § 1 Diese Vorschriften gelten für das im Bebauungsplan im Massstab 1:1000 farbig bemalte Gebiet, umfassend die Grundstücke GB Grenchen Nr. 4421, 3230, 3231, 3232, 3233. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil des Planes.
- § 2 Soweit diese Vorschriften keine anderen Regelungen enthalten, findet das Solothurnische Normalbaureglement vom 28.10.1959 und nach der Genehmigung der Bauordnung der Stadt Grenchen, dieselbe ergänzend Anwendung.

II. Bauvorschriften:

- § 3 Die Stellung der Bauten ist durch Markierungslinien fixiert. Die Geschosshöhen sind jeweils eingeschrieben. Die Geschosshöhen sind fixiert auf max. 2,80 m oberkant zweier aufeinanderfolgender Decken.
- § 4 Für die projektierten Bauten, im speziellen für das Hochhaus, sind im Hinblick auf die besondere Wichtigkeit für die Erzielung einer ästhetisch, architektonisch und massstäblich guten Einfügung in das Stadt- und Landschaftsbild, alle zumutbaren Vorkehren zu treffen.
- § 5 Die Bauten sind mit einem Flachdach abzudecken.

7
6

()

7
7

()

1
1

§ 6 Die Kanalisationen sind in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt zu projektieren.

§ 7 Die an der Nord- und Ostgrenze des Bebauungsplanes bestehende Verbindungsstrasse Friedhof-Simplonstrasse ist auf 5,50 m zu verbreitern. Das Ost-West-verlaufende Teilstück erhält ab Friedhofstrasse an seiner Nordseite zusätzlich ein Trottoir von 2,00 m Breite. Diese Strassenkorrektur erfolgt grundsätzlich auf Kosten der im Bebauungsplan genannten Bauherrschaften.

§ 8 Es sind mindestens folgende Spielplätze zu erstellen:

1. Für Kleinkinder:

Je einer östlich der 6-geschossigen Bauten mit je 1 Sandkasten, 2 Balkenschaukeln, 1 Turnstange und 1 Rutschbahn oder Klettergerät.

2. Für grosse Kinder:

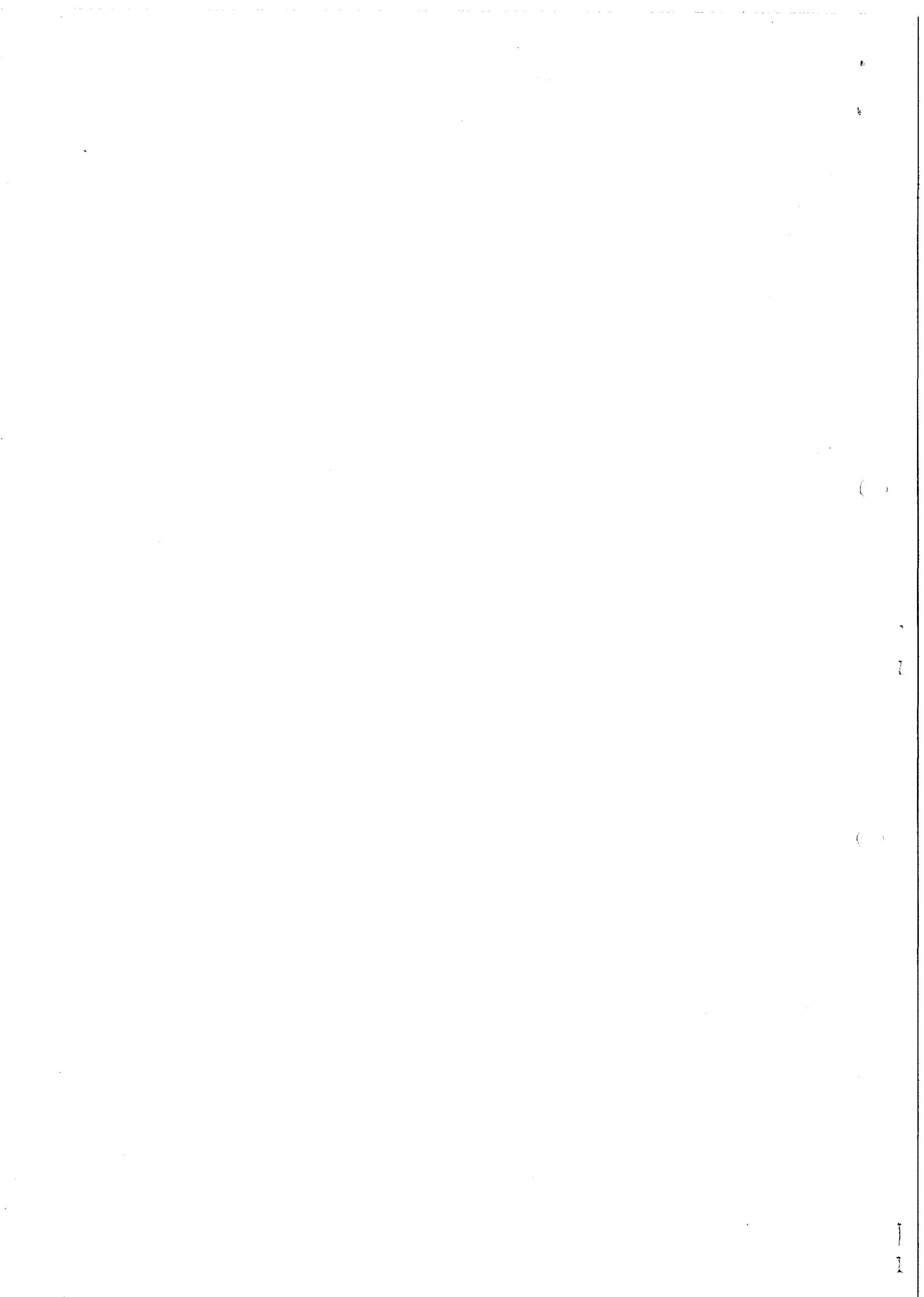
Die südlich der 6-geschossigen Blöcke gelegene Freifläche zwischen Friedhofstrasse und Hochhaus. Entlang der Friedhofstrasse ist eine Lebhagabschrankung zu erstellen. Die Fläche ist so zu gestalten, dass trotz der notwendigen Schattenbepflanzung und Gartenbänken, Ballspiele möglich sind. Ein Teil von ca. 400 m² ist als Robinsonspielplatz einzurichten.

Die Kleinkinderspielplätze sind mit total mindestens 12 Gartensitzbänken unter schattigen Bäumen zu versehen.

Der Unterhalt der Spielplätze erfolgt auf Kosten der Eigentümer.

§ 9 Attikageschosse sind in den Geschossezahlen nicht inbegriffen und sind gestattet, wenn keine weiteren Aufbauten (z.B. Lift) ausgeführt werden.

§ 10 Vor Erteilung der Baubewilligung ist die Stellungnahme der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt in Bezug auf Treppenhäuser, Liftanlagen und Nottreppen usw. einzuholen.

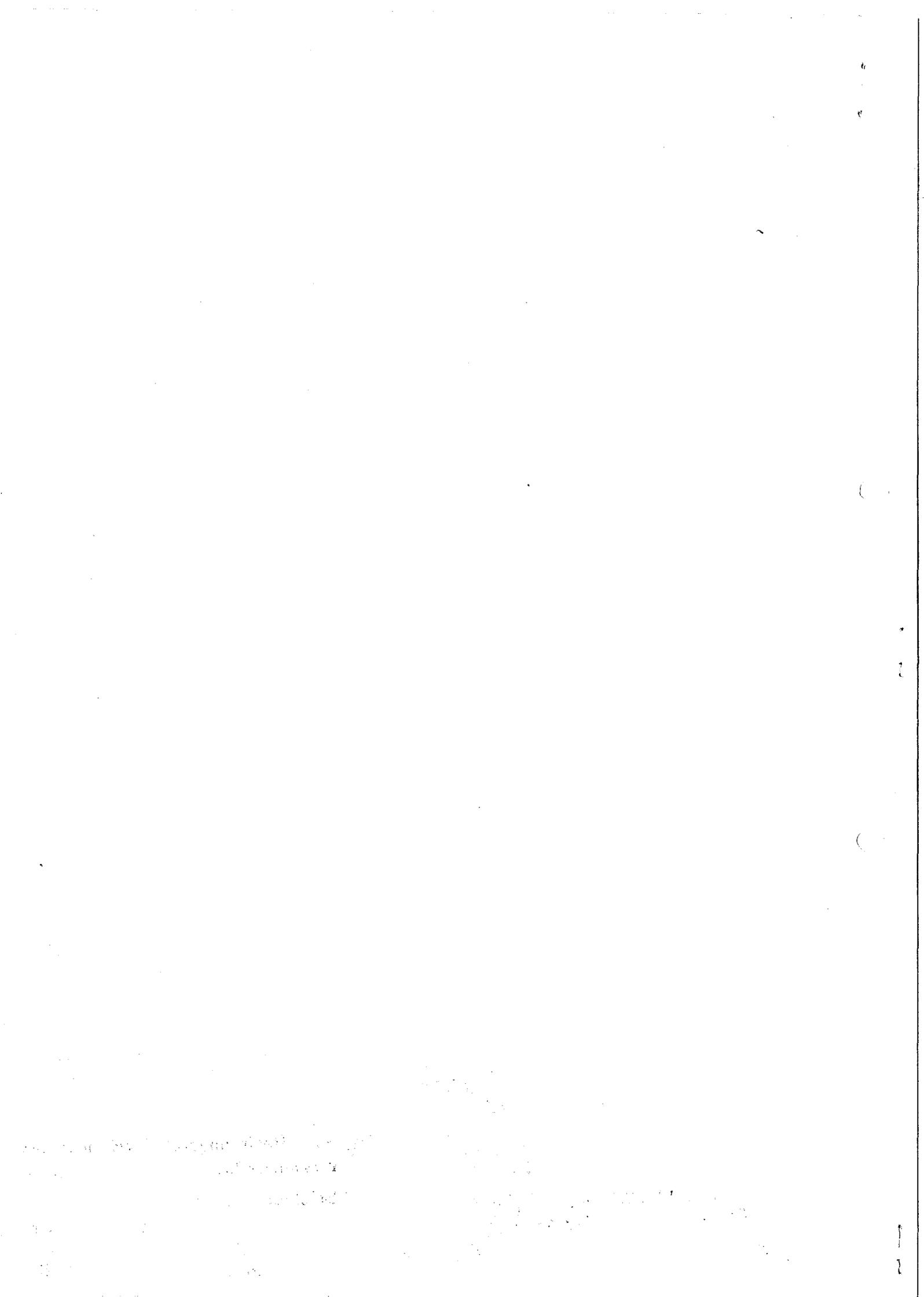


III. Verkehrsvorschriften:

- § 11 Die Bauherrschaft hat auf eigene Kosten Abstell- und Einstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zur Verfügung zu halten. Hierzu dient die vorgesehene unterirdische Einstellhalle und die oberirdischen, auf die gemäss § 7 verbreiterte Verbindungsstrasse Friedhof-Simplonstrasse mündenden Parkplätze. Pro 2 Wohnungen ist mindestens je ein unterirdischer Einstellplatz oder ein oberirdischer Parkplatz zu erstellen.
- § 12 Bei der Ausführung der Bauten in Etappen ist die Baukommission ermächtigt, Abweichungen von den Vorschriften unter § 10 zu beschliessen. Im Endausbau soll jedoch den obigen Bestimmungen von § 10 entsprochen werden.
- § 13 Während der Bauzeit ist der Verkehr möglichst aufrechtzuerhalten. Die Benützung von öffentlichem Grund darf nur nach der Einreichung eines entsprechenden Gesuches und nach einwandfreier Markierung der Baustelle erfolgen.
- § 14 Die Verbindungsstrasse Friedhof-Simplonstrasse ist als Einbahnstrasse festzulegen und zu signalisieren und zwar in der Richtung Einmündung ab Friedhofstrasse und Ausmündung in die Simplonstrasse. Die Einstellhalle ist ebenfalls mit einem einbahnigen Durchgangsverkehr mit Ein- und Ausfahrt zu versehen. Sollte in späterer Zeit die Simplonstrasse den heute auf der Friedhofstrasse gelegenen Hauptverkehr aufnehmen, so wäre der Einbahnverkehr in seiner Richtung auf der Strasse und in der Einstellhalle umzukehren, d.h. dieser Verkehr dürfte nicht mehr auf die Simplonstrasse ausmünden.
- § 15 Für die Bereitstellung der Kehrichteimer ist auf Privatgrund pro Wohnung $\frac{1}{4}$ m² Hartbelag zu reservieren.

IV. Schlussbestimmungen:

- § 16 Die Ueberbauung ist auch für die Zukunft ausschliesslich für Wohnungen zweckbestimmend. Gewerbliche und industrielle störende Betriebe sind nicht gestattet.
- § 17 Bei der Projektierung der Bauten sind die Bestimmungen der Gebäudeversicherungsanstalt sowie der Luftschutzbehörden in Betracht zu ziehen.
- § 18 Die Baukommission ist befugt, Abweichungen vom speziellen Bebauungsplan zu genehmigen, sofern es sich um eine Zwischenetappe handelt. Der Endausbau des gesamten Gebietes darf aber



vom vorliegenden Plan nicht abweichen und die Ausnutzungsziffer dort 0,85 nicht übersteigen.

Diese Vorschriften erwachsen mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn in Rechtskraft.

4. Die Baukommission beschliesst:

- 4.1. Den vorgesehenen speziellen Bebauungsplan "Bodenmatt-West" wird zugestimmt.
- 4.2. Die speziellen Bauvorschriften werden genehmigt.
- 4.3. Das Stadtbaumeisteramt wird beauftragt:
 - 4.3.1. Den Situationsplan nach den Angaben der kantonalen Instanzen aufzuzeichnen.
 - 4.3.2. Den speziellen Bebauungsplan mit den Bauvorschriften zu publizieren und anzuschliessenden Bürger, der Frist von 30 Tagen auf der Kanzlei des Stadtbaumeisters zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aufzulegen.
 - 4.3.3. Nach erfolgter Auflagefrist ist der spezielle Bebauungsplan "Bodenmatt-West" und die dazugehörigen speziellen Bauvorschriften der Baukommission für die Weiterleitung an die Gemeinderatskommission z.H. des Gemeinderates und eventuell der Gemeindeversammlung vorzulegen.
- 4.4. Für die Erteilung der Baubewilligung ist trotz Genehmigung des Bebauungsplanes und den dazugehörigen speziellen Bauvorschriften noch das reguläre Baugesuchsverfahren notwendig.

Zur Kenntnis von

Ammanant 2/88, GRK (4)

GRK-Mitglieder

Finanzkontrolle (2)

Herrn Hans Dietzker, Arbeiter, Buchenstrasse 60, Grenchen

Herrn Otto Rothlisberger, Metzgerstrasse 31, Grenchen

GRK

A.

Hans Dietzker

Von Herr Hans Dietzker beauftragt
Botschaft Nr. 6853, genehmigt
Solothurn den 27. Dez. 1963
Der Stauschreiber

H. Schmid

