



# 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 zonengemässe 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 Bauherrn 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

- 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 Geschosszahlen sind jeweils eingeschrieben. Die Geschosszahlen 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.

- § 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 Lebhagabschränkung zu erstellen. Die Fläche ist so zu gestalten, dass trotz der notwendigen Schattenbepflanzung und Gartenbänken, Ballspiele möglich sind. Ein Teil von ca. 400 m<sup>2</sup> 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  $\frac{1}{4}$  m<sup>2</sup> 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 Zwischentappe handelt. Der Endausbau des gesamten Gebietes darf aber

von vorliegendem Plan nicht abweichen und die Ausnutzungsziffer  
darauf 0,85 nicht übersteigen.

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

4. Die Baukommission beschliesst:

4.1. Dem vorgesehene(n) speziellen Bebauungsplan "Bodenmatten-West" wird  
zugestimmt.

4.2. Die speziellen Bauvorschriften werden genehmigt.

4.3. Das Stadtbaunutzungsplan wird beschleunigt.

4.3.1. Ihren Situationsplan beschleunigen Angaben der kantonalen Instanzen  
aufzuzurechnen.

4.3.2. Dem speziellen Bebauungsplan mit den Bauvorschriften zu  
publizieren und am 1. März 1968 im Amt der Frist von  
30 Tagen auf dem Kanzlei des Stadtbaunutzungsplan zu jedermanns  
Berechtigten offen zur Einsicht zu legen.

4.3.3. Nach erfolgter Auflagefrist ist der spezielle Bebauungsplan  
"Bodenmatten-West" und die dazugehörigen speziellen Bauvor-  
schriften der Baukommission für die Weiterleitung an die  
Gemeinderatskommission z.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 Bauvor-  
schriften noch das reguläre Baugesuchsverfahren notwendig.

Zur Kenntnis sind

Annahmeherr z.z.H. GRK (4)

GRK-Mitglieder

Finanzkontrolle (3)

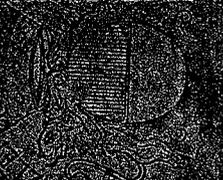
Herrn Hans Dieter Zoller, Architekt, Bodanstrasse 60, Grenchen

Herrn Otto Rothlisberger, Trenchstrasse 11, Grenchen

GRK

A.

*Handwritten signature: Hans Dieter Zoller*



Der Baukommission durch Herrn  
Beschluss Nr. 6853 genehmigt  
Solothurn, den 27. Dez. 1968  
Der Straussherr  
*Handwritten signature: H. Straussherr*