



EINWOHNERGEMEINDE GRENCHEN

Auszug aus dem Protokoll der Baukommission

Sitzung Nr. 4

vom 5.4.1971 bis

REGIERUNGSRAT NO. 696

SIK 22. Juli 1971

Zw: Bau

Beschluss Nr. 267

Hinzihöfli, Spezieller Bebauungsplan, Weiterleitung.

Kant. Planung
BR.

27. JULI 1971

Akten Nr.

1. Orientierung.

1.1. Nach einem durch das Architekturbüro Etter + Rindlisbacher, Solothurn, eingereichten Ueberbauungsvorschlag wird beabsichtigt, das Gebiet zwischen Reb-gasse-Allmendstrasse und Reb-gässli neu mit Wohnbauten zu überbauen.

Der Ueberbauungsvorschlag erstreckt sich über die Grundstücke:

GB.Nr. 2745 Ad. Schild Immobilien AG	1'281 m2
GB.Nr. 2746 Ad. Schild Immobilien AG	23'556 m2
Total	24'837 m2

1.2. Das Wohnhaus mit Scheune Reb-gasse 85 (Hinzihöfli) und die Wohnhäuser Allmendstrasse 78 und Reb-gasse 77 werden abgebrochen. Die beiden Wohnhäuser Reb-gasse 61/63 und 65/67 bleiben bestehen.

1.3. Der Ueberbauungsvorschlag sieht als zentrale Ueberbauung 4 vier-geschossige Gebäude vor. Als Randüberbauung sind auf der Ost-seite an der Reb-gasse 1 dreigeschossiges Gebäude und längs der Allmendstrasse 2 zweigeschossige Gebäude vorgesehen.

Die totale Geschossfläche der neuen Gebäude beträgt 13'830 m2, was ca. 150 Wohnungen entspricht.

1.4. Zur Garagierung von Personenwagen sind unmittelbar bei den Ge-bäuden 3 unterirdische Autoeinstellhallen mit total 104 Ein-stellplätzen vorgesehen. Zusätzlich werden 51 Parkplätze im Freien erstellt.

1.5. Die Zufahrten zur Ueberbauung erfolgen von der Allmenstrasse und der Reb-gasse.

1.6. Im Nordwestteil der Ueberbauung wird der Einwohnergemeinde Gren-chen das Terrain für einen eventuell zu erstellenden Kinder-garten oder einer Kinderkrippe unentgeltlich zur Verfügung ge-stellt.

2. Es wird festgestellt und in Erwägung gezogen.

2.1. Nach dem rechtsgültigen Zonenplan Grenchen-Nord liegen diese Grundstücke in der 1. Etappe, im südlichen Teil (bestehende Häuser) in der 3-geschossigen Wohnzone und im grösseren nörd-lichen Teil in der 2-geschossigen Wohnzone.

- 2.2. Eine höhere als nach den Zonenvorschriften zulässige Ueberbauung kann mit dem vorliegenden speziellen Bebauungsplan gestattet werden. Die vorgesehene Ueberbauung ist als Ganzes gut konzipiert und fügt sich sowohl in bezug auf das vorhandene Terrain wie auch in bezug auf die Umgebung gut in das Landschaftsbild ein.
- 2.3. Die Ausnutzungsziffer nach dem Ueberbauungsvorschlag inkl. bestehende Bauten und über die Nettogrundstückfläche (exkl. Strassenanteile) beträgt 0,62.
Die überbaute Grundstückfläche, ohne Autoeinstellhalle beträgt 20%.
- 2.4. Die Stellung der Bauten ist im speziellen Bebauungsplan eingetragen und durch Hausbaulinien fixiert. Ebenso sind die entsprechenden Geschosszahlen im Plan festgehalten.
- 2.5. Zum speziellen Bebauungsplan werden spezielle Bauvorschriften erlassen, die einen integrierenden Bestandteil des Planes bilden.
- 2.6. Die Anzahl der vorgesehenen Parkplätze entspricht den Bedingungen gemäss § 60 der Bauordnung. Nach den speziellen Bauvorschriften wird jedoch mindestens pro Wohnung 1 Parkplatz verlangt.
- 2.7. Die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände sind allseitig gemäss den Vorschriften der Bauordnung und den entsprechenden Baulinienplänen eingehalten.
- 2.8. Mit der geplanten Ueberbauung wird auf die Ausbauprojekte Allmendstrasse und Rebasse voll Rücksicht genommen.
- 2.9. Für die Erstellung von Kinderspielplätzen stehen genügend Freiflächen zur Verfügung.
- 2.10. Die Ausarbeitung des speziellen Bebauungsplanes erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt.
- 2.11. Bei folgenden Stellen wurde eine Vernehmlassung durchgeführt: Jurist, Liegenschaftenverwaltung, Stadtpolizei, EWG und GWG.
- 2.12. Die Planungskommission hat dem speziellen Bebauungsplan mit Beschluss Nr. 64 vom 12.8.1970 zugestimmt.

3. Oeffentliche Auflage und Einsprache.

- 3.1. Die öffentliche Auflage dieses speziellen Bebauungsplanes und der speziellen Bauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 14. Jan. 1971 bis 12. Februar 1971.
- 3.2. Innert nützlicher Frist wurde von Herrn Paul Luterbacher, Rebässli 57, Grenchen, eine Einsprache eingereicht. Der Einsprecher ist Eigentümer eines der beiden unmittelbar westlich der geplanten Ueberbauung bestehenden Einfamilienhäuser.

3.2.1. Die Einsprache hat folgenden Wortlaut:

"Als Besitzer des Grundstückes Nr. 5530 sehen wir uns leider gezwungen, gegen den randvermerkten Bebauungsplan EINSPRACHE zu erheben. Nach unseren Berechnungen erleidet unsere Liegenschaft eine ganz empfindliche Einbusse an direkter Sonnenbestrahlung vor allem aus östlicher Richtung (Morgensonne) und teilweise von Süden her. Aus Westen hatten wir bekanntlich schon von jeher nichts zu erwarten (Schönegghubel). Unser Wunsch ginge dahin: 1. Block A muss um 5 m nach Osten verschoben werden, damit bleibt uns wenigstens die Sicht nach Süden erhalten.
2. Block C 2 mehr nach Osten. Warum können zudem diese beiden Gebäude statt mit 4 nicht bloss mit 3 Stockwerken erstellt werden? Laut Bauordnung der Gemeinde Grenchen vom 15.9.1967 sind südlich lediglich 3 und östlich sogar bloss 2-geschossige Gebäude vorgesehen."

3.2.2. Zu dieser Einsprache ist folgendes zu erwähnen:

- Dass die Liegenschaft Rebgässli 57 mit der vorgesehenen Ueberbauung gegenüber dem heutigen Zustand eine gewisse Einbusse erleidet ist unbestritten. Die Beeinträchtigung durch den Verlust von direkter Sonnenbestrahlung ist jedoch nicht so gravierend, dass sie als übermässig bewertet werden muss. Das 4-geschossige Gebäude Block C - auf der Ostseite der Liegenschaft des Einsprechers weist von der Grundstücksgrenze einen Abstand von 18,00 m auf. Nach den Bestimmungen der Bauordnung dürfte dieser Abstand sogar nur 12,50 m betragen. Eine Verschiebung dieses Baues um 2,00 m nach Osten würde eine nur unwesentliche Verbesserung ergeben. Hingegen würde sich die Verschiebung in bezug auf die Gesamtüberbauung - Platzverhältnisse in der Autoeinstellhalle - nachteilig auswirken.
- Der unter Punkt 1 der Einsprache gewünschten Verschiebung des Blockes A, südlich der Liegenschaft des Einsprechers um 5,00 m nach Osten kann entsprochen werden. Diese Verschiebung bringt in bezug auf die Sichtverhältnisse und die Besonnung eine gewisse Verbesserung. Auf die Gesamtüberbauung hat diese Verschiebung, die im Plan bereits berücksichtigt wurde, keinen Einfluss.
- Zur Frage warum die beiden Gebäude mit 4 statt nur mit 3 Geschossen erstellt würden, ist folgendes zu erwähnen:
Die Nettoausnutzungsziffer ist für die gesamte Ueberbauung mit 0.62 eher niedrig gehalten (Zum Vergleich sei erwähnt, dass die Ausnutzungsziffer für die 3-geschossige Zone 0.70 beträgt). Mit dieser Ausnutzungsziffer und den 4-geschossigen Gebäuden kann erreicht werden, dass die Freifläche für Grünanlagen, Kinderspielplätze, usw. möglichst gross gehalten werden kann. Würden nun diese beiden Gebäude nur 3-geschossig ausgeführt, so müsste, damit dieselbe Ausnutzungsziffer erreicht werden kann, ein zusätzliches Gebäude erstellt werden, was selbstverständlich zu Ungunsten der Freifläche erfolgen würde und die Ueberbauung in sich zusammendrängen würde.

3.2.3. Bei den geführten Einspracheverhandlungen wurde dem Einsprecher die durch diese Ueberbauung zu erwartenden Auswirkungen aufgezeigt und ihm zugesichert, dass der Block A seinem Wunsche entsprechend um 5.00 m nach Osten verschoben werde. Trotz dieser Zusicherung möchte Herr Paul Luterbacher seine Einsprache aufrecht erhalten.

4. Beschluss.

Die Baukommission beantragt dem Gemeinderat:

- 4.1. Der spezielle Bebauungsplan "Hinzihöfli" und die dazugehörenden speziellen Bauvorschriften sind zu genehmigen,
- 4.2. Die Einsprache des Herrn Paul Luterbacher, Rebgässli 57, Grenchen, ist, soweit sie nicht die Zusicherung betreffend die Verschiebung des Blockes A um 5.00 m nach Osten betrifft, abzuweisen.
- 4.3. Die Verschiebung des Blockes A um 5.00 m nach Osten wurde im Plan bereits vorgenommen.

Der Protokollführer:

Dollinger
Dollinger

Ammannamt zhd. GRK und GR 5 mit Akten
GRK- und GR-Mitglieder

FK3

Stadtplanung

TB

HB

BP 6

A2

O

Spezielle Bauvorschriften zum speziellen Bebauungsplan "Hinzihöfli".

Gestützt auf die Bauordnung der Gemeinde Grenchen vom 15.9.1967 werden folgende Vorschriften für das in den speziellen Bebauungsplan einbezogene Gebiet erlassen:

I. Geltungsbereich:

1. Diese Vorschriften gelten für das im speziellen Bebauungsplan Mst. 1:500 bezeichnete Gebiet, umfassend die Grundstücke GB-Grenchen Nr. 2745 und 2746. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil des Planes.
2. Soweit diese Vorschriften keine anderen Regelungen enthalten, findet die Bauordnung (BO) der Einwohnergemeinde Grenchen Anwendung.
3. Im Nordwestteil der Ueberbauung wird der Einwohnergemeinde Grenchen das Terrain für einen eventuell zu erstellenden Kindergarten oder Kinderkrippe unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

II. Bauvorschriften:

4. Das ganze Gebiet ist der Wohnzone zugeteilt. Es ist untersagt, Fabrikationsräume zu erstellen oder später Wohnungen in Fabrikationsräume umzubauen.
5. Die Ausnutzungsziffer (Grundstückfläche exkl. Strassenanteil) beträgt 0.62.
6. Die Stellung der Bauten ist im Situationsplan eingezeichnet und durch Hausbaulinien fixiert. Schnitte zeigen die Lage und Höhe bezüglich den angrenzenden Strassen und des gewachsenen Terrains.
7. Die Zahl der Geschosse und die Gebäudehöhe wird von der Talseite her bestimmt. Bei stark geneigtem Terrain ist jedoch auf der Talseite das Kellergeschoss bis zu 2.40 m über das gewachsene Terrain als weiteres Geschoss zulässig (§ 36 Abs. 8 BO).

8. Die Bauten sind mit Flachdächern abzudecken. Attikageschosse sind nicht gestattet. Liftaufbauten, Kamine und Lüftungskamine sind zusammenzufassen. Liftmaschinenräume sind in den Untergeschossen anzuordnen.
9. Für die projektierten Bauten sind im Hinblick auf die besondere Wichtigkeit für die Erzielung einer aesthetisch, architektonisch, und masstäblich guten Einfügung in das Stadt- und Landschaftsbild, alle zumutbaren Vorkehren zu treffen.
10. Die Terrassen über den Autoeinstellhallen sind als Kinderspielplätze mit Grünflächen zu gestalten. Den Baugesuchen sind die entsprechenden Projekte der Kinderspielplätze beizulegen. Dem Ballspiel ist besondere Beachtung zu schenken.
11. Die bestehende Randbepflanzung ist nach Möglichkeit zu schützen. Für die Neubepflanzung sind Solidärbäume zu verwenden.
12. Für die gesamte Ueberbauung darf nur eine von aussen sichtbare Radio- und TV-Antenne Aufstellung finden. Im Hinblick auf eine TV-Gemeinschaftsantennenanlage wird empfohlen, die erforderlichen Installationen (Leerrohr von der Rebgasse zu allen Häusern) bereits vorzunehmen.
13. Die Bereitstellung des Kehrichtes zur Abfuhr darf nur in Containern zu 800 lt. (Ochsner) erfolgen. Der Standort dieser Container muss im Baugesuch angegeben werden.
14. Die Bauherrschaft wird angewiesen, frühzeitig mit den Werken (Elektrizitätswerk, Gas- und Wasserwerk, Telephondirektion) bezüglich dem Anschlussbedarf in Verbindung zu treten. Das Gas- und Wasserwerk macht darauf aufmerksam, dass bis zum Ausbau der Hauptwasserleitungen grössere Druckschwankungen auftreten können.
15. Die Gebäudeheizungen sind nach Möglichkeit in eine zentrale Heizungsanlage zusammenzufassen.
16. Die Kanalisationen sind in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt zu projektieren.
17. Die Anpassungen an projektierte und bestehende Strassen haben nach Angaben des Stadtbauamtes und auf Kosten der Bauherrschaft zu erfolgen.

18. Die Bauherrschaft wird verpflichtet, einer möglichst lärmarmen Bauausführung alle Aufmerksamkeit zu schenken. Rammarbeiten sind nur gestattet, wenn ein anderes Vorgehen nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Hierfür ist eine spezielle Bewilligung einzuholen. Der von Baumaschinen und Geräten aller Art verursachte Lärm darf folgende Werte nicht übersteigen: Grundwerte in db (A).

Messart: Mikrophon in offenem Fenster des nächstgelegenen bewohnten Gebäudes. Grundgeräusch nachts 60, tags (07.00 Uhr bis 19.00 Uhr) 70, häufige Spitzen (7 - 60 Schallspitzen) nachts 70, tags 80. Seltene Spitzen (1 - 6 Schallspitzen) nachts 80, tags 90.

III. Verkehrsvorschriften:

19. Pro 100 m² Geschossfläche (inkl. Treppenhäuser usw.), mindestens jedoch pro 1 Wohnung ist ein Abstellplatz oder Einstellplatz für einen Personenwagen zu erstellen. 1/3 der Parkplätze ist oberirdisch anzuordnen. Grundsätzlich gelten die Angaben im speziellen Bebauungsplan. Für Besucher darf die Benützung der oberirdischen Abstellplätze nicht verboten werden.
20. Mit der Neigung von Zufahrtsrampen darf erst 4.00 m hinter dem Trottoir begonnen werden. Sie dürfen ein Gefälle von höchstens 12 % aufweisen.
21. Die Ein- und Ausfahrten müssen übersichtlich gestaltet werden.
22. Während der Bauzeit muss der Verkehr auf den umliegenden Strassen aufrechterhalten bleiben.

IV. Schlussbestimmungen:

23. Für die Erteilung der Baubewilligung ist trotz Genehmigung des Bebauungsplanes und den dazugehörigen Bauvorschriften noch das reguläre Baugesuchsverfahren notwendig.
24. Vor dem Einreichen des Baugesuches hat sich die Bauherrschaft über die Vorschriften und Bedingungen der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt und des kantonalen Amtes für Zivilschutz zu orientieren. Ferner sind allfällige weitere eidgenössische, kantonale und kommunale Stellen zu konsultieren, die durch das Bauvorhaben tangiert werden.
25. Die Baukommission ist befugt, Abweichungen vom speziellen Bebauungsplan zu gestatten, sofern es sich um Zwischentappen handelt. Der Endausbau darf aber vom vorliegenden Plan nicht abweichen.

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 6289 genehmigt.

Solothurn, den 24. Nov 1917

Der Staatskanzler:



[Handwritten signature]
[Faint official stamp]