

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung
Telefon 032 627 25 66
stephan.schader@bd.so.ch

Einwohnergemeinde
Gemeindepräsidium
Christian Bachofner
Untere Schulstrasse 28
4656 Starrkirch-Wil

8. November 2024 / sts, AR

Starrkirch-Wil: Vorprüfung Gestaltungsplan Aarauerstrasse (GB 954 und 365)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Starrkirch-Wil hat uns am 11. Juni 2024 den Gestaltungsplan Aarauerstrasse mit Sonderbauvorschriften zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Plan wurde gestützt auf ein Richtprojekt erarbeitet, dieses liegt den Unterlagen bei. Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Sie erhalten nachfolgend das Resultat der kantonalen Vorprüfung:

1. Ausgangslage

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Starrkirch-Wil Nr. 954 und 365, insgesamt eine Fläche von 4'012 m² und liegt an der Aarauerstrasse nahe an der Stadtgrenze zu Olten. Im Süden des Areals, auf GB Nr. 954, wurde kürzlich ein Mehrfamilienhaus errichtet. Im vorliegenden Richtprojekt soll im nördlichen Teil ein dreigeschossiges Gewerbe- und Wohngebäude mit Flachdach und Autoaufzug entstehen, sowie das bestehende Gewerbe- und Wohngebäude auf GB Nr. 365 um ein Stockwerk aufgestockt werden. Die aktuell bestehende Tankstelle soll abgebrochen werden. Um den neuen Anforderungen gerecht zu werden, soll die Erschliessung, Parkeierung und Umgebungsgestaltung neu organisiert werden.

Gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung, genehmigt mit RRB Nr. 2021/1040 vom 5. Juli 2021, sind die Parzellen GB Nr. 954 und 365 der Gewerbezone mit Wohnnutzung zugewiesen und unterliegen keiner Gestaltungsplanpflicht. Im Hinblick auf einen Nutzungsbonus wurde der Gestaltungsplan auf freiwilliger Basis erarbeitet.

Eingereichte Unterlagen

- Gestaltungsplan (Situation 1:200)
- Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Beilage Richtprojekt
- Protokollauszug Gemeinderatsitzung

2. Beurteilung

Bezug zur Ortsplanung und zur Grundnutzung

Das Projekt setzt mit einem Neubau auf bereits versiegeltem Grund und einer Aufstockung die grundsätzliche Stossrichtung der Siedlungsentwicklung nach innen um und entspricht somit auch dem Ziel aus dem Leitbild von Starrkirch-Wil: «Starrkirch-Wil entwickelt sich nach innen». Aus raumplanerischer Sicht ebenso begrüssenswert ist die Gesamtbetrachtung der Erschliessung, Parkierung und Grünflächen über beide Parzellen hinweg, wodurch eine Grünflächenziffer von 38% erreicht wird.

Gemäss Zonenreglement (ZR) sind in der Gewerbezone mit Wohnnutzung G(W) minimal 2, maximal 3 Geschosse zu realisieren. Die max. Fassadenhöhe beträgt 10.5 m. Ein Attika-Geschoss ist lediglich bei 2 Vollgeschossen zulässig, bei 3-geschossigen Bauten ist es ausgeschlossen. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist in der G(W) auch mit Gestaltungsplan nicht möglich (§ 3 Abs. 4 ZR). Die Vorgaben sind eingehalten, soweit die Aufstockung wie im Richtprojekt vorgesehen, als Dachgeschoss realisiert wird.

Der Wohnanteil ist untergeordnet (gem. § 20 Abs. 3 ZR «weniger als 50% der Nutzungsfläche»). Der entsprechende Nachweis erfolgt in der Beilage Richtprojekt auf Seite 17 (Nutzung nach Geschossflächen), wonach 48.1% der Fläche auf Wohnnutzungen entfällt. Die Detailprüfung obliegt der örtl. Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Die maximale Überbauungsziffer ÜZ beträgt oberirdisch 35%, unterirdisch 80%. Mit einem Gestaltungsplan darf diese um maximal 10% überschritten werden (§ 3 Abs. 4 ZR). Es ist deshalb vorliegend eine ÜZ oberirdisch von 38.5% einzuhalten, was gemäss Anhang II im Raumplanungsbericht (RPB) exakt erfüllt ist. Die zulässige ÜZ für Unterniveaubauten wird deutlich unterschritten.

Die Grünflächenziffer muss minimal 30% betragen, mit der Möglichkeit eines Baumäquivalents für maximal 25% der Grünfläche. Die Vorgabe ist eingehalten (Anhang III RPB).

Übergeordnete Verkehrsplanung, Parkierung, Verkehrserzeugung

Die geplante Anzahl Parkfelder für Motorfahrzeuge erachten wir als eher hoch. Aufgrund der vorhandenen öV-Gütekasse C empfehlen wir eine Parkplatzreduktion auf 80-90% des Grundbedarfs nach der kant. Bauverordnung (KBV; BGS 711.61). Die Realisierung zusätzlicher Parkfelder zur Fremdvermietung sehen wir als wenig zielführend an. Wie im nachfolgenden Abschnitt beschrieben, weist die Aarauerstrasse im Bereich des Gestaltungsplanperimeters eine hohe Belastung auf und bei der Ein-/Ausfahrt wird eine befriedigende Verkehrsqualität nur schwer zu erreichen sein. Das Verkehrsaufkommen aus dem Gestaltungsplanperimeter ist deshalb möglichst gering zu halten. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Parkplatznachweis zu erbringen. Der abschliessende Entscheid bezüglich der Anzahl Parkfelder liegt bei der Gemeinde.

Die Aarauerstrasse weist im Bereich des Gestaltungsplanperimeters mit ca. 16'000 Fahrzeugen pro Werktag eine hohe Belastung auf. Insbesondere das Linkseinbiegen vom Areal in die Aarauerstrasse dürfte daher mit grösseren Wartezeiten verbunden sein. Es ist nachzuweisen, dass die geplante Ein-/Ausfahrt eine genügende Verkehrsqualität aufweist.

Arealerschliessung

Es ist eine bauliche Abtrennung gegenüber der Kantonsstrasse zu definieren (ausser im Bereich der Ein- und Ausfahrt), um zu verhindern, dass Fahrzeuge ausserhalb des dafür vorgesehenen Bereichs auf die Kantonsstrasse ausfahren.

Die neu geplante Rampe zur Tiefgarage von Haus Nr. 16 verläuft unmittelbar entlang der Parzel-

lengrenze zur Kantonsstrasse und liegt innerhalb des Baulinienabstands. Sie verunmöglicht zukünftige Ausbauten der Kantonsstrasse. Da auf der Aarauerstrasse voraussichtlich die Velovor-rangroute Olten – Aarau verlaufen wird, ist eine Verbreiterung des Strassenquerschnitts nötig. Das AVT akzeptiert die vorgesehene Anordnung der Rampe deshalb nicht. Es ist sicherzustellen, dass der Strassenraum (inkl. Geh- und Radwege) auf insgesamt 16 m Breite vergrössert werden kann.

Gemäss Besprechung vom 13. Oktober 2023 soll der Gestaltungsplanperimeter auch von Lastwa-gen befahren werden. Gemäss § 53 KBV ist aufzuzeigen, dass Lastwagen auf dem Grundstück wenden können. Zusätzlich sind die in Kapitel 5.5 RPB erwähnten Schleppkurvennachweise der Zu- und Wegfahrt den Unterlagen beizulegen.

Lärmschutz / Licht

Das Gestaltungsplangebiet ist lärmässig durch die Aarauerstrasse vorbelastet und der Empfind-lichkeitsstufe ES III zugeordnet. Das Areal gilt im Sinne der Umweltgesetzgebung für die vorge-sehene Nutzung als erschlossen. Durch die Neubauten respektive durch die Umnutzung beste-hender Gebäude entstehen neue lärmempfindliche Räume. Daher sind nach Art. 31 der Lärm-schutzverordnung (LSV; SR 814.41) für die Beurteilung der Lärmimmissionen, welche auf die Ge-bäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist daher nachzuweisen, dass bei allen Fenstern lärm-empfindlicher Räume die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Mit dem im RPB beschriebenen Vorgehen sowie dem entsprechenden § 13 der Sonderbauvorschriften (SBV) sind wir einverstanden. Ebenso einverstanden sind wir mit § 15 SBV betreffend der Lichtemissionen.

Bauen auf belasteten Standorten

Im RPB und in den SBV werden Angaben zum belasteten Standort sowie zum Umgang mit allfäl-lichen Belastungen gemacht. Wir beantragen, § 14 SBV Altlasten wie folgt anzupassen:

- *Die Grundstücke GB Starrkirch-Wil Nrn. 365 und 954 sind im kantonalen Kataster der be-lasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Auf den Grundstücken befindet sich der belastete Standort Nr. 22.095.0111B, welcher im KbS als belastet ohne Untersuchungsbedarf einge-stuft ist. Die bestehende Tankstelle mit Benzintank und Abwasserreinigungsanlage ist fachgerecht rückzubauen und zu entsorgen.*
- *Gestützt auf Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) und § 136 Gesetz über Was-ser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15) ist der gesamte Standort vor Erteilung der Bau-bewilligung auf Schadstoffe zu untersuchen und es ist ein Entsorgungskonzept zu erstel-len. Das Amt für Umwelt beurteilt die Untersuchungsergebnisse und das Entsorgungs-konzept.*

Erdsonden

Grundsätzlich sind im Gestaltungsplanperimeter Erdwärmesonden bis in eine Tiefe von 200 m mit Auflagen bewilligungsfähig. Betreffend mögliche Belastungen im Untergrund ist mit densel-ben Auflagen wie bei der Erstellung der Erdwärmesonden bei Haus 14 zu rechnen.

Entwässerung

Gemäss dem rechtgültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Starrkirch-Wil (RRB Nr. 359 vom 21. Februar 2006) gilt für das ganze Gemeindegebiet grundsätzlich eine Versi-ckerungspflicht. Im Gestaltungsplanperimeter besteht ein schon vorhandenes Trennsystem mit Sauber- und Schmutzwasserkanalisation.

Im RPB unter Kapitel «Entwässerung» wird festgehalten, dass bei der Errichtung des Hauses Nr. 14 bezüglich Bodenaufbau festgestellt wurde, dass eine Versickerung von nicht verschmutztem

Abwasser vor Ort nicht möglich ist. Weiter wird festgehalten, dass das Abwasser des neuen Hauses Nr. 12 entweder direkt oder über den bestehenden Kanalisationsanschluss des Hauses Nr. 14 dem bestehenden Trennsystem zugeführt wird. Dies ist so zulässig.

Wir beantragen § 12 Abs. 3 SBV folgendermassen anzupassen:

Regenwasser von den oberirdischen Parkplätzen und den internen Verkehrsflächen ist soweit möglich oberflächlich diffus zu versickern. Das unverschmutzte Regenwasser vom Dach des neuen Hauses 12 ist mit Retentionsmassnahmen in die bestehende Sauberwasserleitung in der Aarauerstrasse oder nach Möglichkeit in den bestehenden Sauberwasseranschluss von Haus 14 einzuleiten.

Wasserversorgung

Der Gestaltungsplanperimeter ist von der öffentlichen Wasserversorgung (Trink-, Brauch- und Löschwasser) erschlossen.

Gebäudeversicherung

Löschwasserversorgung:

Keine Bemerkungen. Die Löschwasserversorgung (GWP) wurde in den SBV erwähnt.

Feuerwehrzufahrten und Stellflächen;

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht nicht geprüft und haben eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Sprechen Sie Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) ab.

Elementarschadenprävention:

Die Gefährdung durch Naturgefahren wurde im RPB (Kap. 5.6) als "nicht relevant" erwähnt. Diesbezüglich haben wir keine Ergänzungen. Der Oberflächenabfluss wird nicht erwähnt und überprüft. Dies ist im Bericht aufzunehmen und zu behandeln.

Kontakt: simon.weber@sgvso.ch

Naturschutz: Aussenraumgestaltung / Grünflächen

Wir begrüssen die grosszügigen Grünflächen gemäss Gestaltungsplan. In den SBV vermissen wir konkrete Bestimmungen zur Gestaltung des Aussenraums. Grünflächen bieten ein grosses Potential zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum, wenn sie ökologisch wertvoll gestaltet werden. Die Grünflächen sollen vorwiegend mit einheimischer und standortgerechter Vegetation bepflanzt werden.

In Anbetracht der Klimaerwärmung ist ausserdem zentral, dass der Anteil an versiegelter Fläche so gering wie möglich gehalten wird. Wir empfehlen deshalb Spielplätze und Aussenparkplätze mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten. Wir empfehlen der Gemeinde ausserdem, den Spielplatz mit hoher Aufenthaltsqualität möglichst naturnah zu gestalten und entsprechende Vorschriften in den SBV zu verankern.

Damit die Fläche über dem geplanten Parkhaus optimal bepflanzt werden kann, ist eine genügend mächtigen Erdüberdeckung entscheidend. Bei Hecken und Sträuchern muss diese mindestens 60 cm betragen, bei Bäumen mindestens 100 cm.

Wir empfehlen den bestehenden Baumbestand im Süden nach Möglichkeit zu erhalten.

Soweit die Gemeinde den obenstehenden Empfehlungen Folge leisten will, sind diese verbindlich im Plan bzw. in den SBV zu verankern.

Naturschutz: Gebäudegestaltung / Fassadengestaltung

Vögel können grösseren Hindernissen im Raum normalerweise ausweichen. Auf Gefahren wie Glaswände hat sie die Evolution hingegen nicht vorbereitet. Grosse Glasfronten bringen für Vögel somit ein erhöhtes Kollisionsrisiko. Bei der Fassadengestaltung sollen daher grosse Fensterfronten nach Möglichkeit vermieden werden. Falls solche geplant sind, müssen Massnahmen zur Vermeidung von Kollisionen mit Vögeln getroffen werden. Bei der gemäss Richtprojekt vorgeschlagenen Fassadengestaltung mit Glaselementen ist die Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Vogelwarte Sempach zu berücksichtigen. Falls bei der Fassadengestaltung grosse Fensterfronten vorgesehen sind, sind nachts unnötige Lichtemissionen aus dem Gebäude in Aussenräume zu vermeiden. Die Innenbeleuchtung ist bei Nacht mit einer Zeitschaltuhr auszuschalten.

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und zur Erfüllung der Anforderungen im Handlungsfeld 9 der Strategie Natur und Landschaft 2030+ empfehlen wir bei der Fassadengestaltung gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse, Mauersegler (europaweit bedroht), in Halbhöhlen brütende Singvögel) z.B. mittels geeigneter Nischen in oder an Fassaden zu fördern.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Sonderbauvorschriften

§ 6 Abs. 2: evt. weglassen. Je nach Lesart kann dieser Absatz als Einschränkung gelesen werden, die an diesem Ort keinen Sinn ergibt. Eine PV-Anlage auf dem Satteldach der Aufstockung wäre demnach nicht möglich, obwohl sie der Qualität der Überbauung keinen Abbruch tut.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Der vorliegende Gestaltungsplan bildet eine gute Grundlage. Die Unterlagen sind gemäss den obigen Kommentaren zu überarbeiten. Die vom Amt für Verkehr und Tiefbau angemerkt Aspekte (Nachweis der genügenden Verkehrsqualität, bauliche Abtrennung gegenüber der Kantonsstrasse, Lage der Rampe im Bauabstand zur Kantonsstrasse, Schleppkurven und Nachweis der Wendemöglichkeit für LKW's auf dem Grundstück) sind nach Überarbeitung direkt mit dem Fachamt abzustimmen. Danach ist der betroffenen Bevölkerung in geeigneter Form Gelegenheit zur Mitwirkung im Sinn von § 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) zu geben.

Nach Einarbeitung der Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsverfahren in die Unterlagen kann die öffentliche Auflage erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass gestützt auf § 44 Abs. 2 PBG die Baufelder während der Planauflage zu profilieren sind.

Wir wünschen für die Weiterbearbeitung viel Erfolg.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung

Kopie an: - Elektronisch mit interner Meldung an die an der Vernehmlassung beteiligten
(per e-mail) Dienststellen (SOBAU #101'313)
- BSB+Partner, Ingenieure und Planer, Alain Kunz, Biberist

Amt für Raumplanung

Abteilung Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Christina Hürzeler

Kreisplanerin
Telefon 032 627 25 33
christina.huerzeler@bd.so.ch

A-Post

Gemeindepräsidium
Stadt Grenchen
Bahnhofstrasse 23
2540 Grenchen

23. Oktober 2024 / CH

Grenchen: Vorprüfung Gestaltungsplan «Neubau GB Nr. 2416»

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident Scheidegger
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stadt Grenchen hat uns am 29. Mai 2024 den Gestaltungsplan «Neubau GB Nr. 2416» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften;
- Richtprojekt (Anhang I1 Raumplanungsbericht);
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV;
- Begleitschreiben vom 28. Mai 2024;
- Protokollauszug Bau-, Planungs- und Umweltkommission, Sitzung vom 13. Mai 2024.

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Resultat der Vorprüfung ist nachstehend dargelegt.

1. Ausgangslage

Der Planungsperimeter umfasst das Grundstück GB Nr. 2416 mit einer Fläche von 955 m². Es liegt im Stadtzentrum von Grenchen und wird heute als Parkplatz genutzt. Die Parzelle liegt in der Mitte eines Gevierts, die östlich angrenzenden Parzellen umfassen eine Blockrandbebauung, die westlich angrenzende Parzelle einen 5-geschossigen Scheibenbau mit einem 2-geschossigen Sockel.

Gemäss rechtsgültiger Planung liegt die Parzelle in der Zentrumszone, unterliegt spezifischen Bestimmungen zur Erdgeschossnutzung (Nutzung für Läden, Restaurants, Dienstleistungs- und öffentliche Nutzungen, keine fensterlosen Fassaden) und ist der Bauklasse 5 zugeordnet, welche eine maximale Gebäudehöhe von 16.5 m und 4-5 Geschosse sowie eine Grünflächenziffer von 20 % vorsieht. Sie befindet sich im Perimeter 2 (zentrumsnah). Der Gestaltungsplan «Ochsenplatz-Ost» wurde 2003 mit der letzten Ortsplanungsrevision für dieses Grundstück aufgehoben.

Mit vorliegendem Gestaltungsplan «Neubau GB Nr. 2416» soll typologisch die Hofrandbebauung des östlichen Teils des Gevierts aufgenommen und weitergeführt werden. Im nördlichen und im

südlichen Teil der Parzelle sollen je ein Gebäude mit überhöhtem Erdgeschoss und 5 Obergeschossen platziert werden, verbunden durch das ein- resp. zweigeschossige Sockelgeschoss. Damit soll einerseits eine angemessen dichte und gut ins Geviert eingepasste Bebauung ermöglicht werden. Sie soll unabhängig von den Entwicklungen auf den Nachbargrundstücken realisiert werden können. Konzeptionell steht damit späteren Ergänzungs- und Ersatzbauten auf den Nachbargrundstücken nichts entgegen.

Das vorliegend erarbeitete städtebauliche Konzept wurde von der Fachberatung der Stadt Grenchen positiv beurteilt und als schlüssig erachtet.

Damit das Bebauungskonzept umgesetzt werden kann, sind gegenseitige Grenzbaurechte notwendig. Gemäss Raumplanungsbericht (RPB) S. 6 haben im Januar und Februar 2024 alle betroffenen Parteien Einverständniserklärungen unterzeichnet.

2. Beurteilung

2.1. Rechtsgültige Bestimmungen und Bestimmungen gemäss öffentlicher Auflage der Ortsplanungsrevision

Die Stadt Grenchen befindet sich im Prozess der Ortsplanungsrevision (OPR). Die Unterlagen der OPR sind zwischen dem 16. Mai 2024 und dem 17. Juni 2024 öffentlich aufgelegt. Damit muss die vorliegende Planung auf die zukünftig geltenden Bestimmungen abgestimmt sein. Falls der Gestaltungsplan vor der Genehmigung der OPR genehmigt werden sollte, muss er auch den heute rechtsgültigen Bestimmungen genügen.

Gemäss den 2024 aufgelegten Unterlagen wird die Parzelle GB Nr. 2416 auch neu der Zentrumszone und Bauklasse 5 zugeordnet, betreffend Abstellplätze gehört sie zum Perimeter 1. Es gelten dieselben Bestimmungen zur Erdgeschossnutzung wie bisher, neu darf in der Zentrumszone der rückwärtige Raum flächendeckend eingeschossig überbaut werden, technisch bedingte Dachaufbauten müssen mindestens um das doppelte Mass ihrer Aufbauhöhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sein und in Gebäuden von sechs und mehr Wohnungen sind von diesen mindestens 80 % mit einer Geschoßfläche grösser als 40m² zu erstellen (Ausnahmen können bewilligt werden, wenn diese nachweislich zum Gemeinwohl beitragen). Die Fassadenhöhe beträgt bei 5 Geschossen 16.5 m, eine Grünflächenziffer ist keine festgelegt.

Im RPB muss detaillierter dargelegt werden, wie den rechtsgültigen sowie den aufgelegten Bestimmungen gemäss OPR nachgekommen wird (dies wird S. 38 im RPB zu summarisch gemacht).

2.2. Mehrnutzung im Rahmen des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan soll eine Mehrnutzung von einem zusätzlichen Geschoss (6 Geschosse) anstelle der im Bauklassenplan definierten 5 Geschossen zugelassen werden. Die städtebauliche Argumentation ist gut nachvollziehbar, diese Mehrnutzung um ein Geschoss erachten wir als sinnvoll.

Zu beachten ist aus unserer Sicht, dass ein Blockrand mit einer Tiefe bis zu 18 m und ein teilweise 2-geschossig überbauter Hof sehr viel Bauvolumen zulässt. Hier stellt sich einerseits die grosse Herausforderung, eine gute Belichtung zu gewährleisten. Andererseits ist unklar, wie die angekündigte «grüne Oase» im Innenhof umgesetzt wird, und wie die heute rechtsgültige Grünflächenziffer von 20 % eingehalten würde (falls notwendig, siehe Bemerkung vorangehendes Kapitel).

2.3. Gestalterische Aspekte und Ortsbild

Die Gemeinde Grenchen ist im Inventar schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgeführt. Ortsbilder erfassen Siedlungen in ihrer Gesamtheit (Art. 5, Abs. 2, VISOS). Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Gebiet 2 mit Erhaltungsziel B, was bedeutet, dass die Struktur erhalten werden soll. Dies heisst, dass die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten sind.

Zum Gebiet 2 steht im ISOS: «Geschäftscenter um Marktplatz, geprägt durch vier- bis zehngeschossige Wohn- und Geschäftshäuser im Stil der 1930er-Jahre oder der Nachkriegsmoderne bis 1965, einziger Ortsteil urbanen Charakters nebst Lingeriz.»

Bei der Beurteilung des vorliegenden Gestaltungsplans soll auf Aspekte fokussiert werden, die einer Weiterentwicklung des Quartiers dienlich sind. Dabei wird der Beschrieb des ISOS mitberücksichtigt (sinngemäss heterogenes Quartier, für Grenchen hohen Stellenwert auf Grund des urbanen Charakters).

Richtprojekt

Eingliederung der Gebäudevolumen in den Bestand: Die Fortsetzung resp. Vervollständigung des Blockrandes ist eine nachvollziehbare Strategie. Ihr steht aus unserer Sicht kein grundsätzlicher Vorbehalt entgegen.

Adressbildung im Erdgeschoss und Durchwegung: Die Adressbildung ist für die Erdgeschossnutzung dank grossformatigen Fenstern, zurückversetzten und vor dem Wetter geschützten Eingangsbereichen, sowie der grosszügigen Kundenhalle gewährleistet. Für die BewohnerInnen in den oberen Geschossen sind lediglich unscheinbare, am Rand angeordnete Eingänge vorgesehen. Wir würden eine grosszügigere Gestaltung der Privatzugänge (grösserer und transparenterer Vorbereich zum Lift und Treppenhaus) begrüssen.

Aus unserer Sicht prägt die Einstellhallen-Einfahrt hingegen die Sockelgestaltung unverhältnismässig mit.

Die heute öffentliche Durchwegung von der Solothurn- zur Bettlachstrasse entfällt. Im Kontext des lebendigen Quartiers ist dies äusserst bedauerlich. Wir empfehlen, eine öffentliche Durchwegung nochmals zu prüfen.

Fassadenausdruck und Ensemblewirkung: Wir begrüssen die weiche Fassadengestaltung im Hof mit durchgehenden Balkonschichten. Die angekündigte (und noch zu konkretisierende) «grüne Oase» dürfte somit auch direkt von den Wohnungen her erlebbar werden.

Die Fassadengestaltung mit ihrer horizontalen Schichtung wird im Richtprojekt nur ansatzweise dokumentiert. Die Stossrichtung ist in Anbetracht der heterogenen Situation nachvollziehbar.

Erhalt und Weiterentwicklung von Grünraumstrukturen

Das Fällen von Bäumen an der Solothurnstrasse ist unseres Erachtens (zumindest beim westlichen Baum) nicht notwendig, da dieser Eingriff lediglich durch die Positionierung des Haupteingangs resultiert. Durch eine Umorganisation des Erdgeschossgrundrisses lässt sich unseres Erachtens der Baum erhalten.

Die vorgeschlagene Hofbegrünung überzeugt noch nicht. Kleinbäume in Töpfen werden nicht die erhoffte Wirkung einer grünen Oase entwickeln. Hier sind andere Ansätze zu prüfen, so z.B. mittels Rankstrukturen und starkwüchsigen Kletterpflanzen. Wir empfehlen den frühzeitigen Einbezug von qualifizierten Fachpersonen und die Verankerung der gewünschten Qualitäten in den Sonderbauvorschriften (SBV).

2.4. Verkehr

Erschliessung

Der Gestaltungsplanperimeter wird vollständig über kommunale Strassen erschlossen. Die nachfolgenden Ausführungen sind deshalb als Hinweise an die Stadt Grenchen und nicht als Auflagen des AVT zu verstehen:

Die Sichtzonen aus der Tiefgarage auf das Trottoir und auf die Solothurnstrasse sind einzuhalten (kantonale Bauverordnung § 50). Wir empfehlen, diese im Gestaltungsplan einzuleichen. Wir weisen darauf hin, dass die entlang der Solothurnstrasse vorgesehene Schrägparkierung die Sichtberme der Ausfahrt voraussichtlich tangiert.

Wir weisen darauf hin, dass Flächen, welche als öffentlicher Fuss- und Radweg klassiert sind, nicht als Parkierungsflächen genutzt werden dürfen. Das Trottoir hat eine minimale Breite von 2 Meter aufzuweisen (VSS SN 40 070 Tabelle 3). Diese Breite ist im Gestaltungsplan zu verzeichnen.

Das Trottoir ist gegen unerlaubtes Parkieren zu sichern und von den Parkfeldern taktil zu trennen.

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Gemäss § 11 der Sonderbauvorschriften (SBV) richtet sich die Anzahl Abstellfelder für Motorfahrzeuge nach dem kommunalen Baureglement. Dieses macht detaillierte Angaben für die Anzahl Parkfelder bei Wohnnutzungen und verweist für andere Nutzungen auf die entsprechende VSS-Norm SN 40'281. Das Richtprojekt sieht bei der Parkierung für Wohnnutzungen vor, den Bedarf gemäss kommunalem Baureglement abzudecken. Bei den übrigen Nutzungen wird der Grundbedarf nach Norm unterschritten. Wir erachten dies angesichts der sehr guten öV-Erschliessung des Standorts als zweckmässig und empfehlen der Stadt Grenchen ausdrücklich, diese Abweichung gegenüber des Grundbedarfs zuzulassen.

Fuss- und Veloverkehr

Wir empfehlen, in § 11 SBV die VSS-Normen SN 40'065 und SN 40'066, welche die Veloparkierung regeln, verbindlich festzuhalten.

2.5. Umwelt

Lärm

Das betreffende Grundstück ist lärmässig durch die Solothurnstrasse vorbelastet und gemäss rechtsgültiger Planung der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet (in Rahmen der OPR soll die Parzelle der ES III zugeordnet werden). Das Areal gilt im Sinn der Umweltgesetzgebung für die vorgesehene Nutzung als erschlossen. Durch den Neubau entstehen neue lärmempfindliche Räume. Daher sind nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) für die Beurteilung der Straßenlärmimmissionen, welche auf die Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Es gelten überdies die Anforderungen gemäss der Norm SIA181, Schallschutz im Hochbau.

Wie in den SBV festgehalten, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, dass die Immissionsgrenzwerte bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden können.

Überprüfung Übereinstimmung GEP

Gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Grenchen ist in diesem Perimeter die Versickerungsmöglichkeit im Baugesuchsverfahren zu prüfen. Wir empfehlen trotzdem, bereits im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans Überlegungen zur Entwässerung zu machen und festzuhalten. Wir empfehlen bezüglich dem Umgang mit Regenwasser, wenn immer möglich, die Prinzipien der Schwammstadt zum klimaangepassten Wassermanagement im Siedlungsgebiet priorisiert anzuwenden.

Löschwasserversorgung / Feuerwehrzufahrten und Stellflächen / Elementarschadenprävention

Grundsätzlich gilt das Grundstück betreffend die öffentliche Wasserversorgung als erschlossen.

Die Löschwasserversorgung wurde nicht erwähnt und überprüft. Dies ist aufzunehmen und zu behandeln.

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden nicht geprüft und haben eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Wir bitten Sie, Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) abzusprechen.

Die Gefährdung durch Naturgefahren wird in Kapitel A5.8 erwähnt. Die Thematik wird über zwei Abbildungen der Naturgefahrenhinweiskarte und der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss abgehandelt. Die Naturgefahrenhinweiskarte (<https://geo.so.ch/map/?t=nhk>) ist nur massgebend ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters (entspricht ungefähr der Bauzone). Richtigerweise müsste hier die massgebende Gefahrenkarten (<https://geo.so.ch/map/?t=ngk>) dargestellt sein. Die Aufnahme der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss wird begrüsst.

Im Weiteren ist zu erläutern, ob und welche Objektschutzmassnahmen sich aus der Prüfung dieser Karten ergeben. Gerne können Sie die SGV kontaktieren: mauro.bolzern@sgvso.ch

Einbau ins Grundwasser und Grundwasserabsenkung

Das Vorhaben kommt in den Randbereich des Grundwasservorkommens Grenchen-Solothurn zu liegen. Laut Vorprüfungsexemplar des Gestaltungsplanes 1:500 mit Sonderbauvorschriften (Stand 22.05.2024) werden beide Untergeschosse über dem mittleren Grundwasserspiegel fundiert ($MGW = 442.40 \text{ m ü.M.}$; siehe Schnitte S1-S1 und S2-S2).

Im Raumplanungsbericht (Kapitel A5.8, Seiten 9-10) wird der mittlere Grundwasserspiegel gemäss Auskunft des Geologiebüros SolGeo AG, Solothurn, und in Analogie zum Gestaltungsplan (siehe oben) korrekterweise auf $MGW = 442.40 \text{ m ü.M.}$ festgelegt.

Gemäss Anhang I2 zum Raumplanungsbericht (Kapitel 3.10, Seiten 40-42), müssen allfällige Stützen der Einstellhalle wahrscheinlich gepfählt werden, und es ist davon auszugehen, dass die Baugrube mit einer Spundwand gesichert werden muss. Ferner ist gemäss Anhang I2 zum Raumplanungsbericht (Kapitel 8.5, Seite 65) für die Baugrubensicherung und Fundation bei der Erstellung der beiden UG mit rückverankerten Spund- oder Rühlwänden und Unterfangungsmassnahmen zu rechnen sowie von einer Pfahlfundation des 2. UG auszugehen. Hierzu können wir Folgendes festhalten:

Permanente Baubestandteile unter dem MGW bedürfen einer Ausnahmebewilligung nach Anhang 4 Ziffer 211.2 GSchV. Dies wird im Raumplanungsbericht auf Seiten 10 und 40 richtigerweise festgehalten. Dazu gehören nebst der eigentlichen Gebäudesubstanz auch Foundations-, Stütz- und Verankerungselemente wie Pfähle, Unterfangungsbauten, Rühlwandträger, Verankerungslanzen und -birnen, Streifenfundamente, Pumpensümpfe, Liftunterfahrten, Werkleitungen etc.. Sollte dies im vorliegenden Vorhaben zutreffen, so ist die Bewilligung hierfür im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens als kantonale Nebenbewilligung zur kommunalen Baubewilligung einzuholen. Das entsprechende Gesuch ist mit dem offiziellen Gesuchsformular und einem geologischen Gutachten zusammen mit dem Baugesuch bei der Baudirektion Grenchen z.Hd. des Amtes für Umwelt einzureichen.

Eine Ausnahmebewilligung im oben genannten Sinne kann von Seiten des Amt für Umwelt in Aussicht gestellt werden, sofern die Foundationskote des 2. UG wie geplant über dem MGW liegt und die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand durch die übrigen Bauelemente unter dem MGW um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

Temporäre Baugrubensicherungen wie Spund- und Rühlwände sind nach Möglichkeit wieder vollständig zu entfernen.

Sollte während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung notwendig sein, ist auch hierfür eine kantonale Nebenbewilligung einzuholen.

Redaktioneller Hinweis: Im Anhang I2 «Vorstudie» zum Raumplanungsbericht (SS. 34 – 68) sind sämtliche Angaben zum Grundwasserspiegel in den jeweiligen Schnitten falsch angegeben mit $HGW = 442.00 \text{ m ü.M.}$ Korrekt ist die Angabe in den jeweiligen Schnitten im Hauptteil des Raumplanungsberichtes und im Gestaltungsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften mit $MGW = 442.40 \text{ m ü.M.}$

2.6. Mitwirkung

Die Mitwirkung hat zum Zeitpunkt der Einreichung der Dokumente beim Kanton noch nicht stattgefunden. Nach der Durchführung sind die Ergebnisse im RPB zu dokumentieren.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

3.1. Gestaltungsplan

Die abstrakten Fassadenpläne in Kombination mit fehlenden Aussagen zur Fassadengestaltung in den SBV lassen die Fassadengestaltung offen. Dass im Rahmen des Baugesuchsverfahrens eine externe Fachberatung beigezogen werden kann, ist aus unserer Sicht sehr wichtig. Wir empfehlen zudem, bereits auf Stufe Gestaltungsplan Qualitätsanforderungen in den SBV festzuhalten

(hochwertige Materialwahl, hohe Gewichtung der Ensemblewirkung etc.).

Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).

3.2. Sonderbauvorschriften

§ 6 Baubereiche

Das ZR gemäss öffentlicher Auflage der OPR beinhaltet folgende Bestimmung in der Zentrumszone: Technisch bedingte Dachaufbauten müssen mindestens um das doppelte Mass ihrer Aufbauhöhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Dies muss hier ebenfalls festgehalten werden. Falls dies nicht beabsichtigt wäre, wäre dies im RPB zu erläutern, und zumindest die Bestimmungen der KBV § 18 (Zurückversetzung um mind. das Mass ihrer Höhe) müssen eingehalten (und hier festgehalten) werden.

§ 8 Bauen an Parzellengrenze

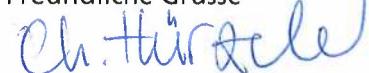
Wir gehen davon aus, dass zum Zeitpunkt der Genehmigung die Einträge in den Grundbüchern vorliegen.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Aus Sicht des Kantons können die Unterlagen nach Anpassungen gemäss obigen Bemerkungen öffentlich aufgelegt werden. Wir weisen darauf hin, dass die Baufelder während der öffentlichen Auflage zu profilieren sind (§ 44 Abs. 2 PBG). Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist zudem aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Christina Hürzeler
Kreisplanerin

- Kopie an - Intern SOBAU #102'572
(per Mail): - gsj-architekten, Weissensteinstrasse 81, 4500 Solothurn; info@gsj-architekten.ch
- Stadtbaumeister Aquil Briggan, aquil.briggan@grenchen.ch
- Stadtplaner Fabian Ochsenbein, fabian.ochsenbein@grenchen.ch