



Machbarkeitsstudie | 1.1 MBKS Breitengasse 25/27
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,
2540 Grenchen

Konzeptstudie
MBKS Breitengasse 25/27

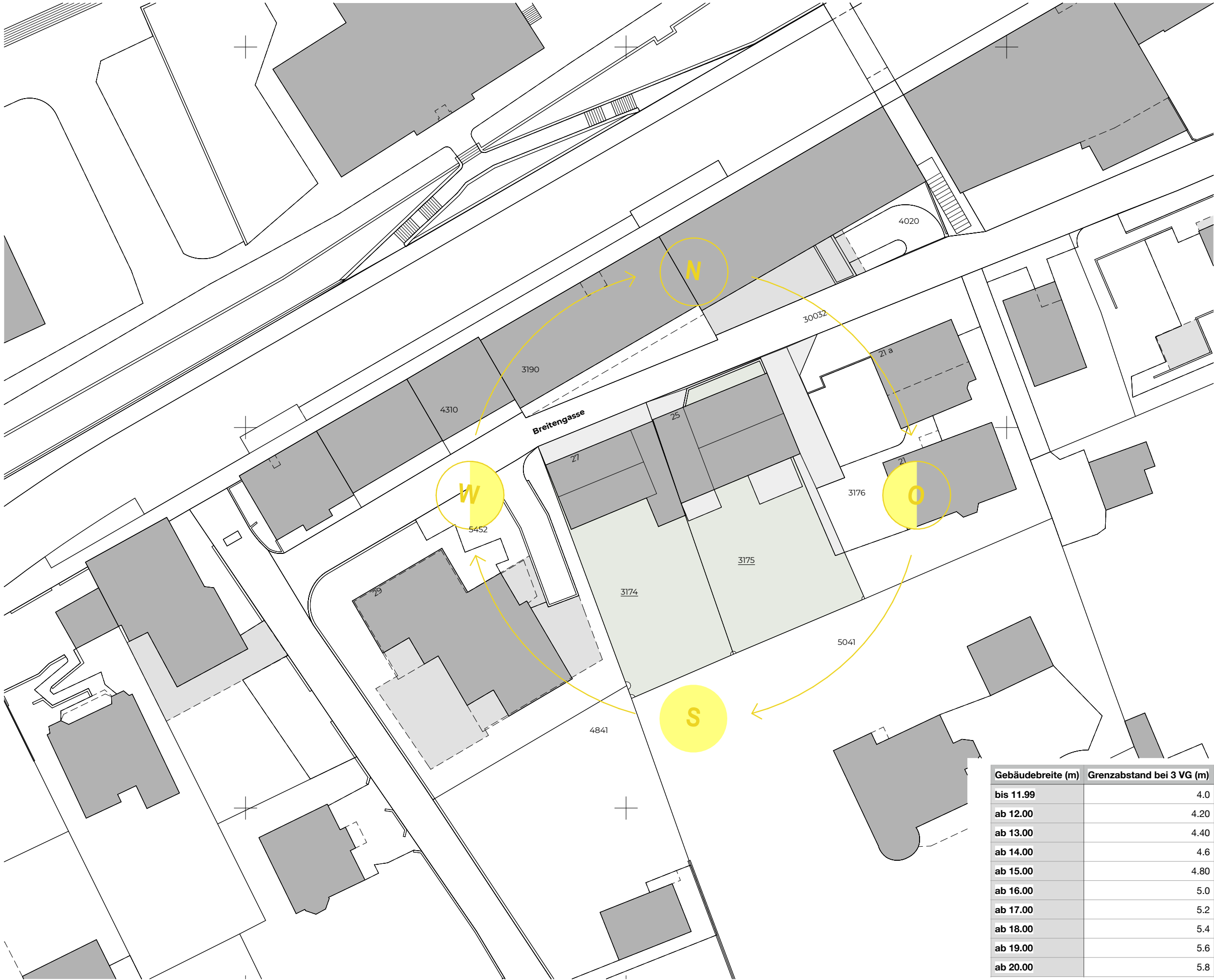
Datum
Dat. 16.06.25
Format Gezeichnet
A3 lb
Bezugshöhe
OK fertig Boden Erdgeschoss = ± 0.00 = m ü. M.



Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG



Machbarkeitsstudie | 1.2 Situation Baurecht
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,
2540 Grenchen

Bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision sind sowohl das alte als auch das neue Baureglement einzuhalten, wobei stets das strengere gilt.

Konzeptstudie
Situation Baurecht
Dat. 16.06.25

Gesetzliche Bestimmungen
Kantonale Bauverordnung (Beschlussdatum: 24.08.2011)

KBV art 17 abs 1
Attikageschosse auf Flachdächern sind um mind. 4 m (eine Längsfassade) oder je 2 m (zwei Längs- oder zusätzlich zwei Breitseiten) zurückversetzt.

abs 3
Ein Attikageschoss ist ohne Anrechnung an die Geschosszahl zulässig,

KBV art 38 abs 1
Mehrere benachbarte Grundstücke in derselben Zone dürfen ihre Nutzungsziffern (GFZ, ÜZ, BMZ) gemeinsam berechnen, wenn sie im gleichen Eigentum stehen oder durch Dienstbarkeitsvertrag verbunden sind.

KBV art 39 abs3
Wird das gesetzlich geforderte Mass an Energieeffizienz um mindestens 20 % übertroffen, ist ein Bonus von 5 % auf GFZo, ÜZ und BMZ zu gewähren; bei 40 % beträgt der Bonus 10 %, bei 100 % 15 %.

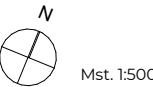
Baureglement Stadt Grenchen:

art 8 Vorgartenschutz
Vorgärten sind als Garten zu gestalten; Einfriedungen und Bepflanzung sind zu übernehmen oder gleichwertig zu ersetzen. Max. eine Zufahrt pro Grundstück; Autoabstellplätze nur bei Wahrung des Strassencharakters und mit Zustimmung der Baubehörde.

art 20 Anordnung und Gestaltung von Abstellplätzen
Ab sechs Wohnungen oder 15 Abstellplätzen müssen mindestens zwei Drittel der Parkplätze unterirdisch oder ins Gebäude integriert sein (ausgenommen Besucher- und Behindertenplätze); die Baubehörde kann dies auch in anderen Fällen verlangen.

art 22 Ersatzabgabe
Wenn Parkplätze nicht an geeigneter Lage erstellt werden können oder dürfen, ist pro fehlendem Platz eine Ersatzabgabe von CHF 9'000 zu zahlen.

Anhang 1
Abstellplätze für Bewohner/Angestellte - Kategorie A | Perimeter 3:
EFH = 2
MFH = 1.5 pro Wohnung - Ausnahme: bei MFH mit weniger als 5 Wohnungen: 1.0 pro Wohnung
Gewerbe = 1.0 pro 100m² GFo



Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG

Gebäudebreite (m)	Grenzabstand bei 3 VG (m)
bis 11.99	4.0
ab 12.00	4.20
ab 13.00	4.40
ab 14.00	4.6
ab 15.00	4.80
ab 16.00	5.0
ab 17.00	5.2
ab 18.00	5.4
ab 19.00	5.6
ab 20.00	5.8

20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27, 2540 Grenchen



Konzeptstudie

Dat. 16.06.25

max. Gesamthöhe:	10.5 m
max. Gebäudelänge:	KBV Anhang 2
Dachgeschoss:	Kniestock > alt 0.8 m, neu 12m / Attika
Geschosszahl	3
Grenzabstand:	KBV Anhang 2
Strassenabstand:	4m Breitengasse

The diagram consists of three stacked rectangular blocks of different heights and widths, representing the floor area distribution. The top block is the largest and widest, the middle block is smaller and narrower, and the bottom block is the smallest and narrowest. Each block contains text indicating the floor level and its corresponding area in square meters.

Floorkategorie	Fläche (m²)
BG Erdgeschoss	191,26
BG Obergeschoss	139,16
BG Dachgeschoss	87,92



Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERPLANUNG



Machbarkeitsstudie | 1.4 Baurecht GB Nr. 3174
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,
2540 Grenchen

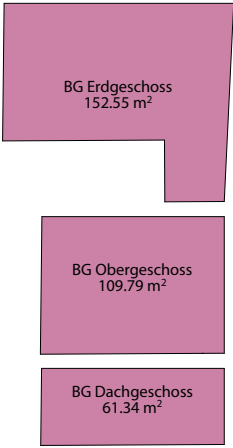
Bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision sind sowohl das alte als auch das neue Baureglement einzuhalten, wobei stets das strengere gilt.

Konzeptstudie
Baurecht GB Nr. 3174
Dat. 16.06.25

Parzelle:	3174
Fläche gesamt:	526 m²
GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch	0.7
AZ Ausnützungsziffer	0.60
GZ Grünflächenziffer	min 40 %
AZ Bonus für Bebauungen:	+5 - 15 %
Bonus behindertengerechte Bauweise	-
Bruttogeschossfläche Total (aGSF x GFZo	368.2 m²
Bruttogeschossfläche Total (aGSF x AZ	315.6 m²
Bruttogeschossfläche mit Bonus	KBV 39 Nutzungsbonus
Schätzung: GFZo Bestand	ca: 323 m² = Reserve ca. 45 m²
Schätzung: AZ Bestand	ca: 262 m² = Reserve ca. 53 m²

max. Gesamthöhe:	10.5 m
max. Gebäudelänge:	KBV Anhang 2
Dachgeschoss:	Kniestock > alt 0.8 m, neu 12m / Attika
Geschosszahl	3 G
Grenzabstand:	KBV Anhang 2
Strassenabstand:	4m Breitengasse

Schätzung Bruttogeschossfläche Bestand



Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist





Machbarkeitsstudie | 1.5 Baurecht GB Nr. 3174 / 3175
20250530 MBKS , Breitungasse 25 / 27,
2540 Grenchen

Konzeptstudie
Baurecht GB Nr. 3174 / 3175
Dat. 16.06.25

Parzelle:	3174 / 3175
Fläche gesamt:	1213 m²
GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch	0.7
AZ Ausnützungsziffer	0.60
GZ Grünflächenziffer	min 40 %
AZ Bonus für Bebauungen:	+5 - 15 %
Bonus behindertengerechte Bauweise	-
Bruttogeschossfläche Total (aGSF x GFZo)	849.1 m²
Bruttogeschossfläche Total (aGSF x AZ)	727.8 m²
Bruttogeschossfläche mit Bonus	KBV 39 Nutzungsbonus
max. Gesamthöhe:	10.5 m
max. Gebäudelänge:	KBV Anhang 2
Dachgeschoss:	Kniestock > alt 0.8 m, neu 1.2m
Geschosszahl	3 G
Grenzabstand:	KBV Anhang 2
Strassenabstand:	4m Breitungasse



Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG



Machbarkeitsstudie | 1.6 Situation neu
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,
2540 Grenchen

Konzeptstudie
Situation neu

Maßstab
1:500

Datum
Dat. 16.06.25

Format Gezeichnet
A3 lb

Bezugshöhe
OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.

Flächen neu:

BCV Total:
EG: 236.51 m²
1. OG: 236.51 m²
2. OG: 236.51 m²

Total 709.53 m² < 727.8 m² (Maximum AZ)

GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch Total:
EG: 236.51 m²
1. OG: 236.51 m²
2. OG: 236.51 m²
3. Attika: 138.96 m²

Total 848.49 m² < 849.1 m² (Maximum GFZo)

Netto Wohngeschossfläche
Whg. 3x 4.5 Zi: 3x 106 m² = 318 m²
Whg. 3x 3.5 Zi: 3x 80.3 m² = 240.9 m²
Attika. 1x 3.5 Zi: 1x 108.4 m² = 108.4 m²

Total 667.3 m² (Fläche zu Verkaufen)

Tiefgarage:

Bruttogeschossfläche (nicht anrechenbar)
UG: 714.87 m²

Grünfläche:
UG: 635.98 m² > 485.2 m²

Reserve: 150.78 m²

Gebäudevolumen
UG: 635.98 m² x 3 m = 1907.94 m³
EG - 2 OG: 236.51 m² x 8.95 m = 2116.76 m³
Attika: 138.96 m² x 2.85 m = 396.04 m³

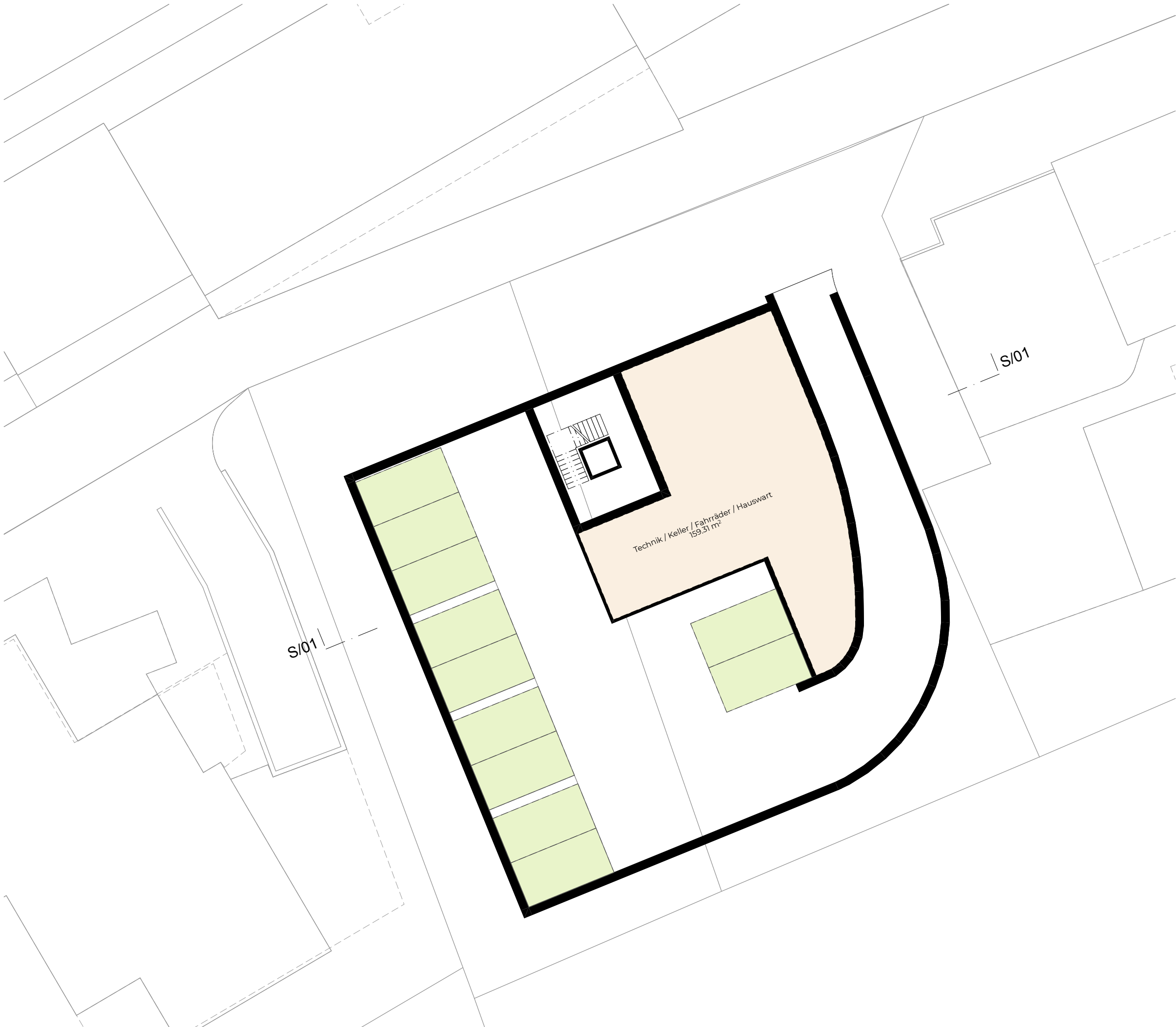
Total GV: 4420.73 m³



Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG



Machbarkeitsstudie | 1.7 Übersicht UG
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,
2540 Grenchen

Konzeptstudie
Übersicht UG

Maßstab
1:200

Datum
Dat. 16.06.25

Format Gezeichnet
A3 lb

Bezugshöhe
OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.

- Nebennutzfläche
- Parkplätze

Flächen neu UG:

Fläche Parkieren a TI Parkplätze:	363.1 m²
Nebennutzfläche:	159.31 m²

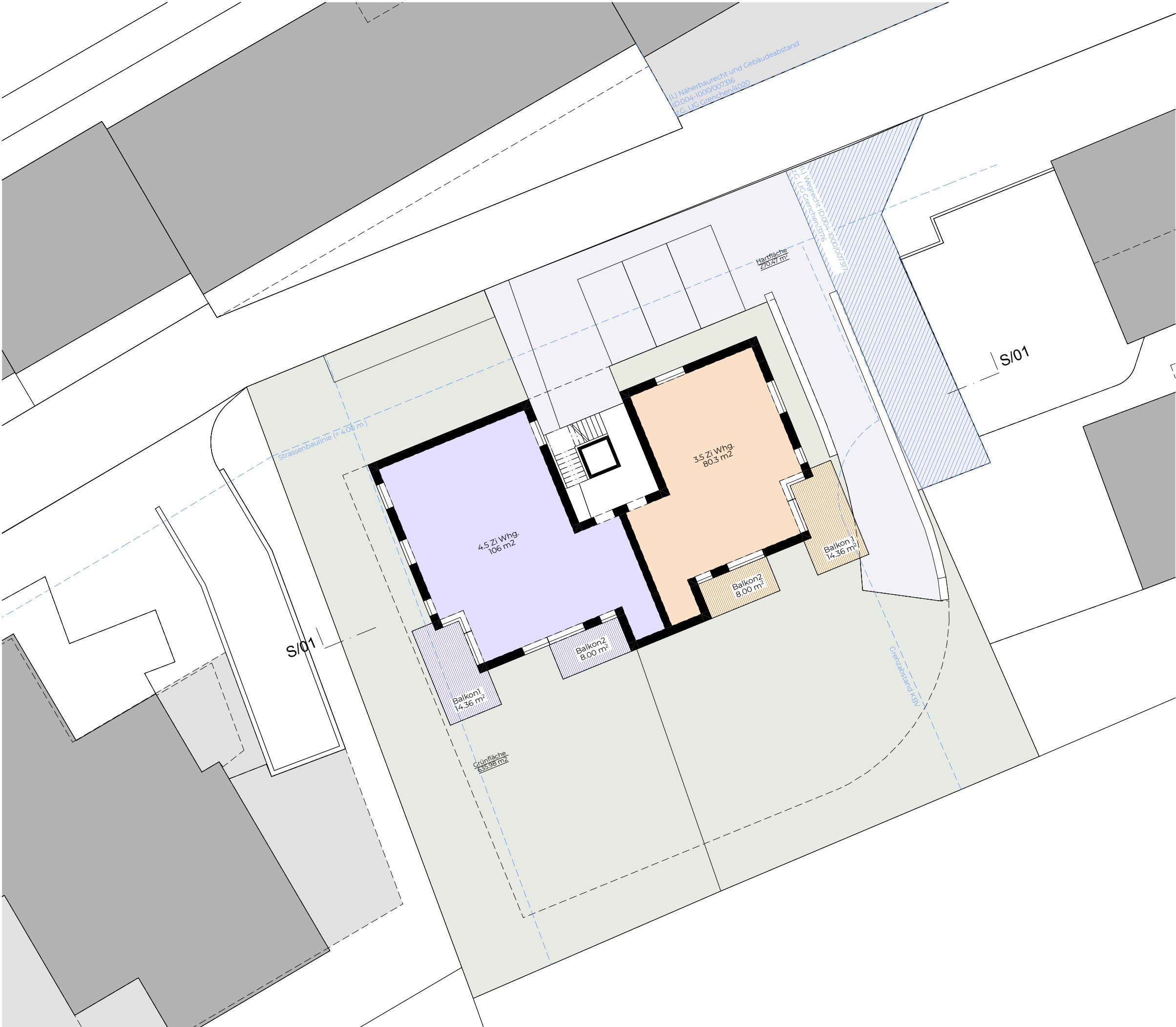
Bruttogeschossfläche (nicht anrechenbar)	
UG:	714.87 m2



Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG



Machbarkeitsstudie | 1.8 Übersicht EG
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,
2540 Grenchen

Konzeptstudie
Übersicht EG

Maßstab
1:200

Datum
Dat. 16.06.25

Format Gezeichnet
A3 lb

Bezugshöhe
OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.

- 3.5 Zi Whg.
- 4.5 Zi Whg.
- Balkon
- Balkon

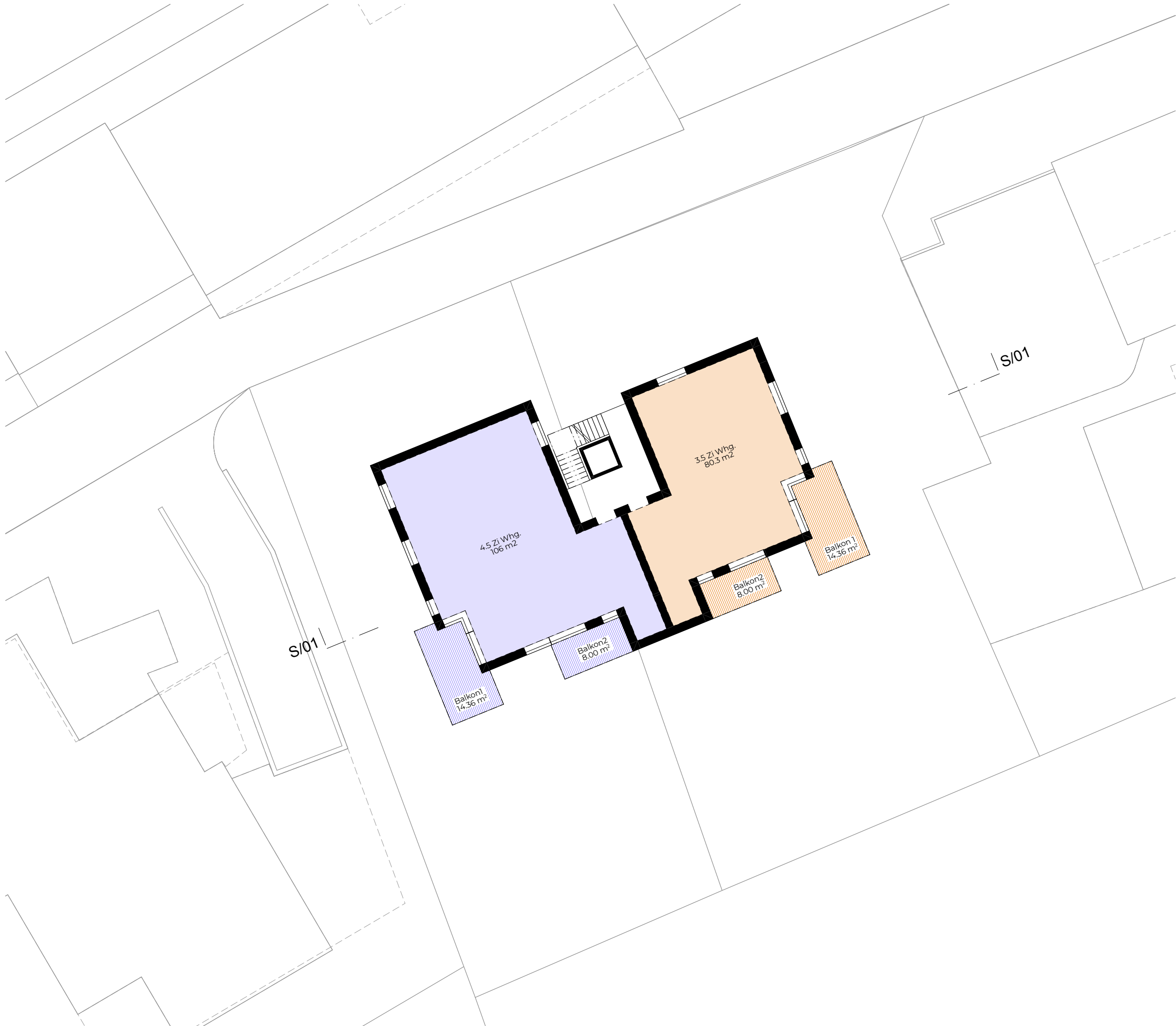


Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG

20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27, 2540 Grenchen



Machbarkeitsstudie | 1.9 Übersicht 1 OG
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,
2540 Grenchen

Konzeptstudie
Übersicht 1 OG

Maßstab
1:200

Datum
Dat. 16.06.25

Format Gezeichnet
A3 lb

Bezugshöhe
OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.

- 3.5 Zi Whg.
- 4.5 Zi Whg.
- Balkon
- Balkon

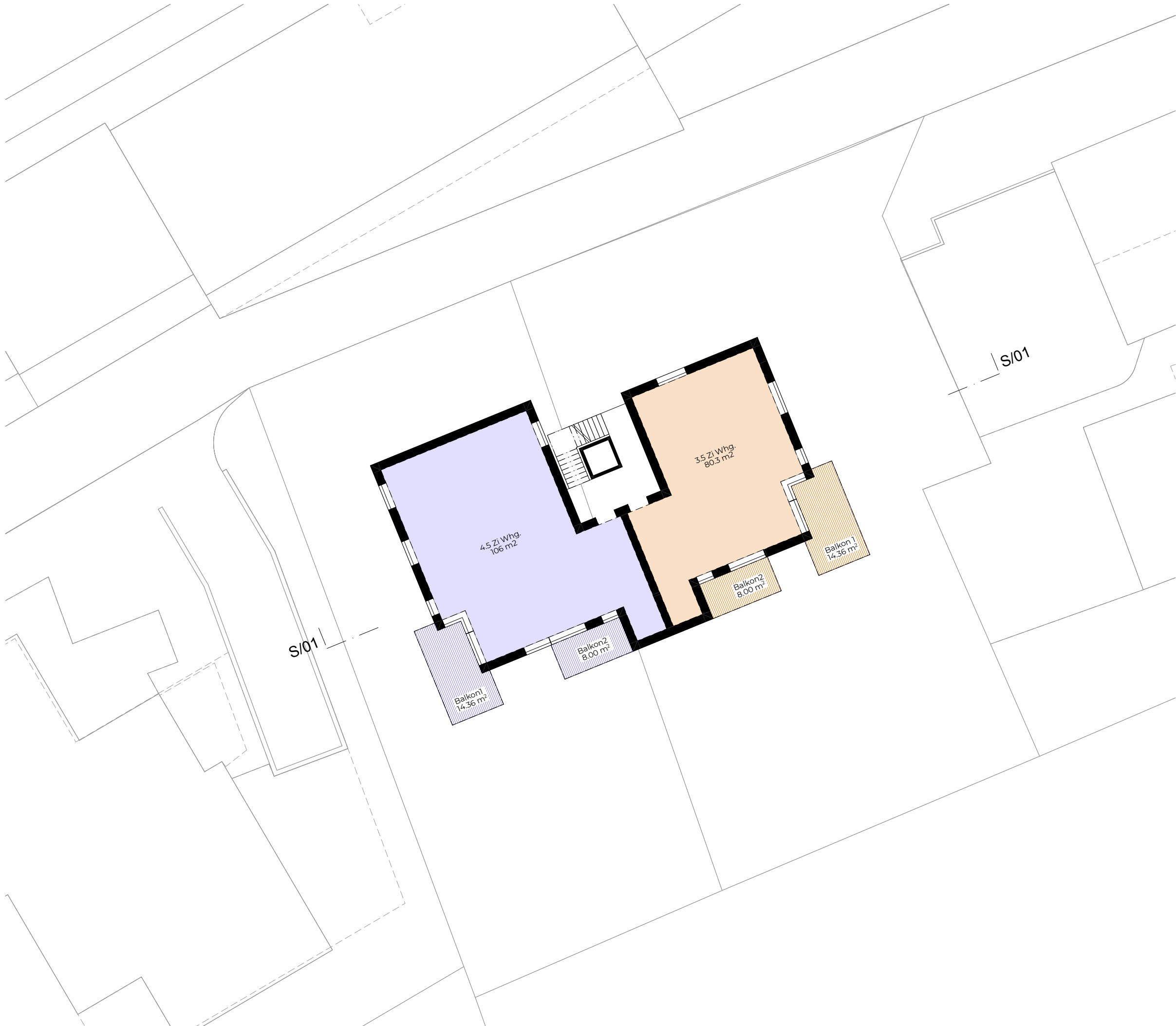


Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG

20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27, 2540 Grenchen



Machbarkeitsstudie | 1.10 Übersicht 2 OG
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,
2540 Grenchen

Konzeptstudie
Übersicht 2 OG

Maßstab
1:200

Datum
Dat. 16.06.25

Format Gezeichnet
A3 lb

Bezugshöhe
OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.

- 3.5 Zi Whg.
- 4.5 Zi Whg.
- Balkon
- Balkon

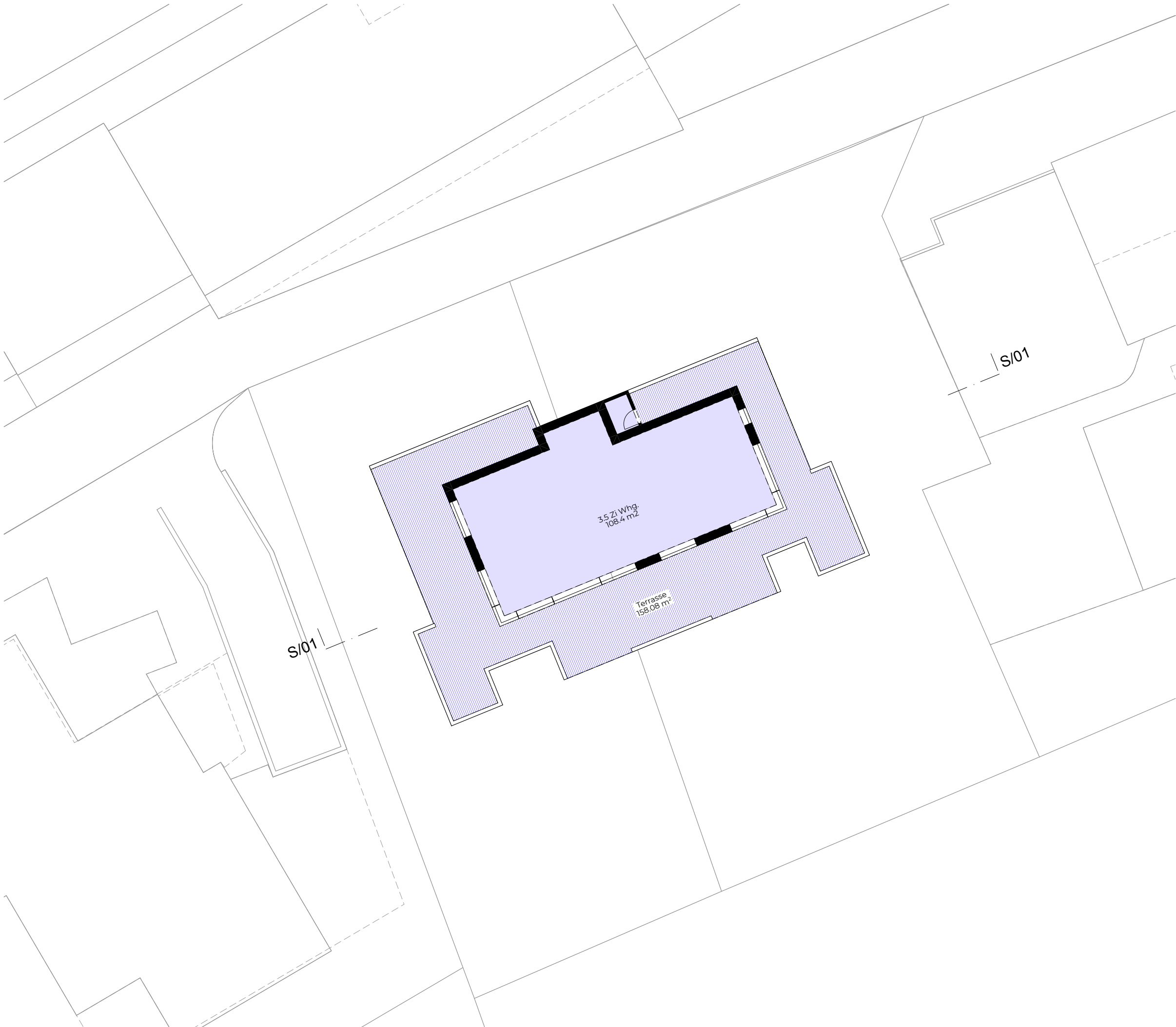


Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG

20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27 2540 Grenchen



Machbarkeitsstudie | 1.11 Übersicht Attika
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,
2540 Grenchen

Konzeptstudie
Übersicht Attika

Maßstab
1:200

Datum
Dat. 16.06.25

Format Gezeichnet
A3 lb

Bezugshöhe
OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.

- 3.5 Zi Attika
- Terrasse



Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG

Regelgeschoss EG

Maßstab
1:100

Datum
Dat. 16.06.25

Format Gezeichnet
A3 lb

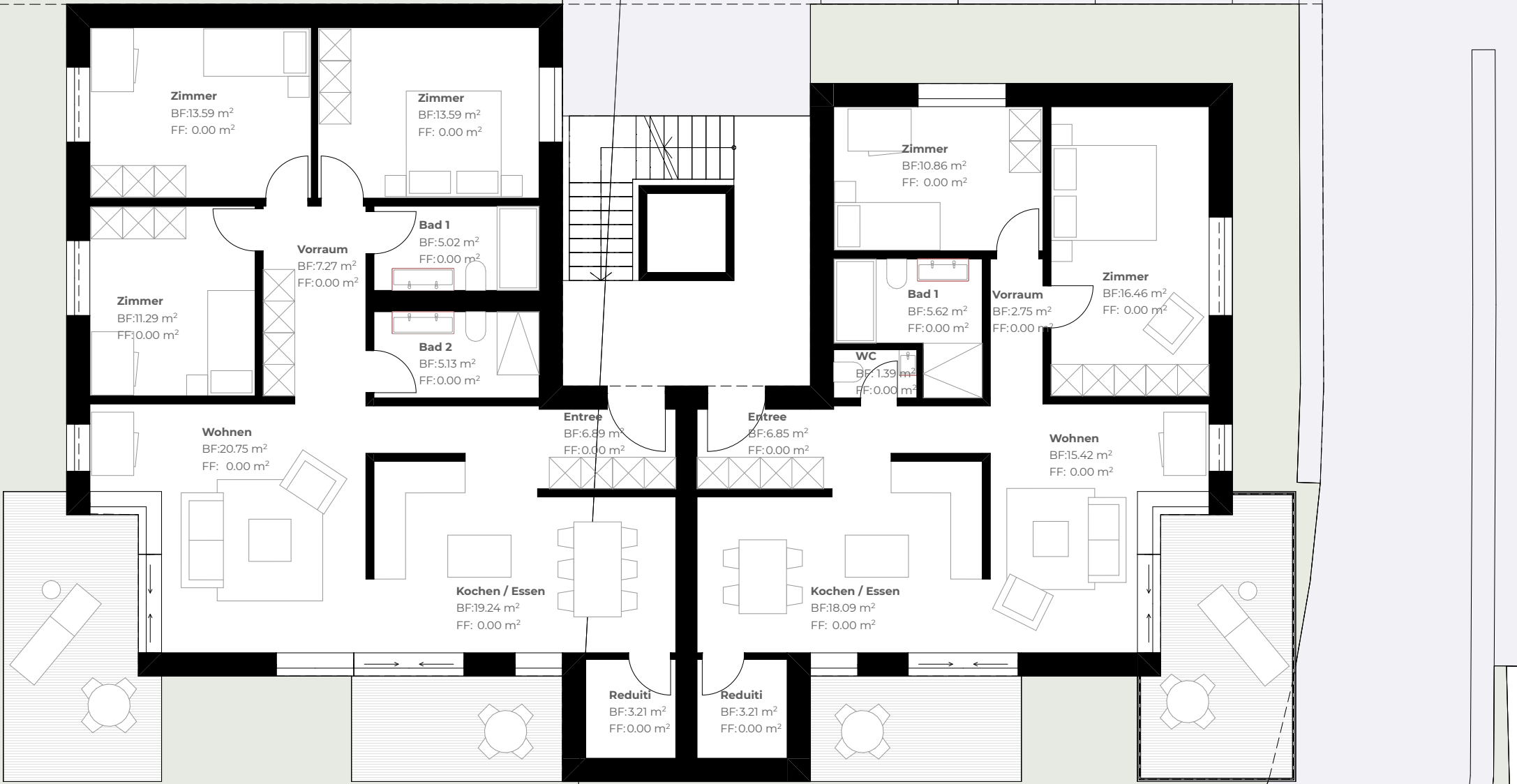
Bezugshöhe
OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.



Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG



Grünfläche
635.98 m²

Hartfläche
270.47 m²

20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27, 2540 Grenchen

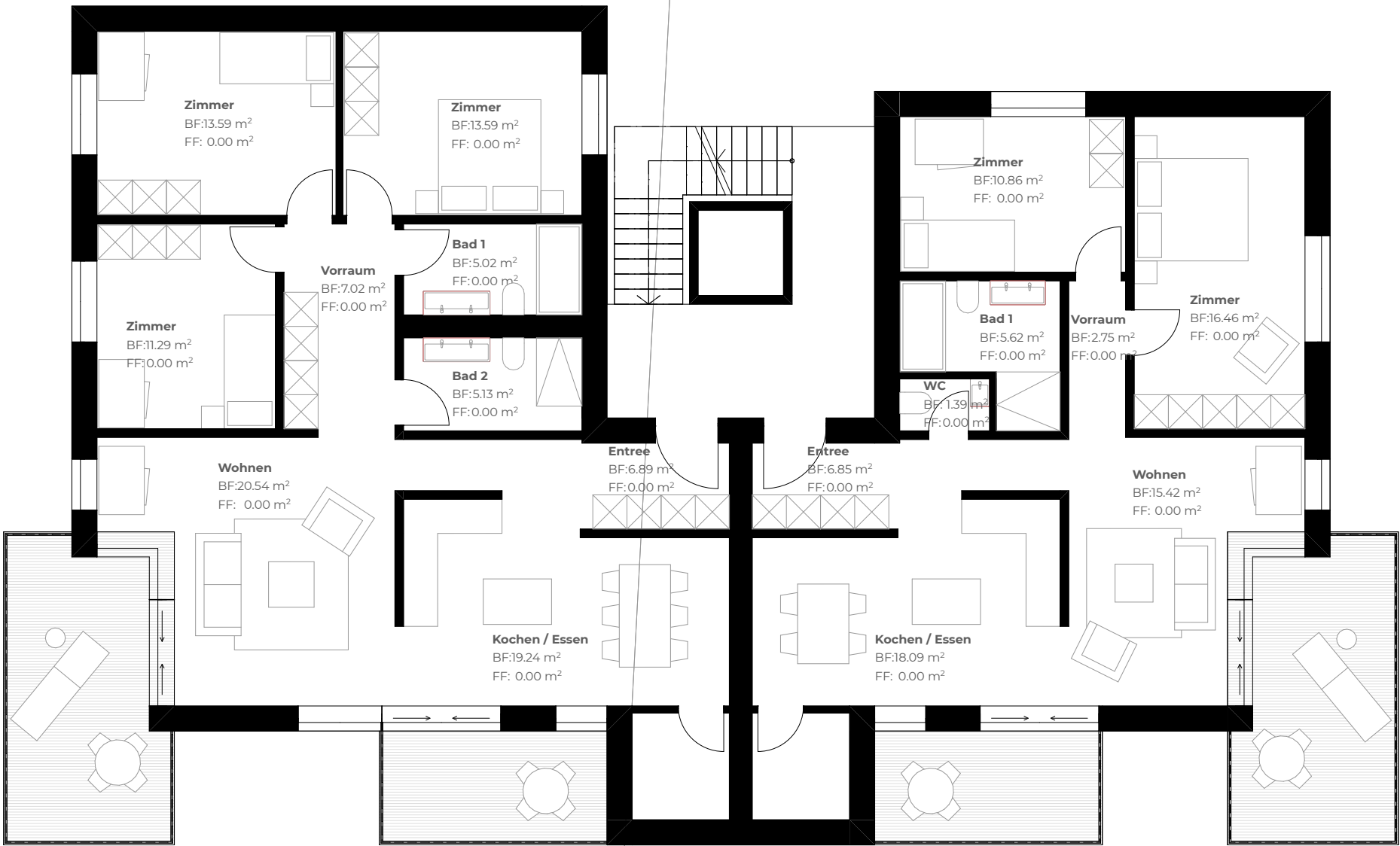
Regelgeschoss 1 OG - 2 OG

Maßstab
1:100

Datum
Dat. 16.06.25

Format Gezeichnet
A3 lb

Bezugshöhe
OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.



Mst. 1:100

Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG



Machbarkeitsstudie | 1.14 Regelgeschoss Attika
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,
2540 Grenchen

Regelgeschoss Attika

Maßstab
1:100

Datum
Dat. 16.06.25

Format A3 Gezeichnet lb

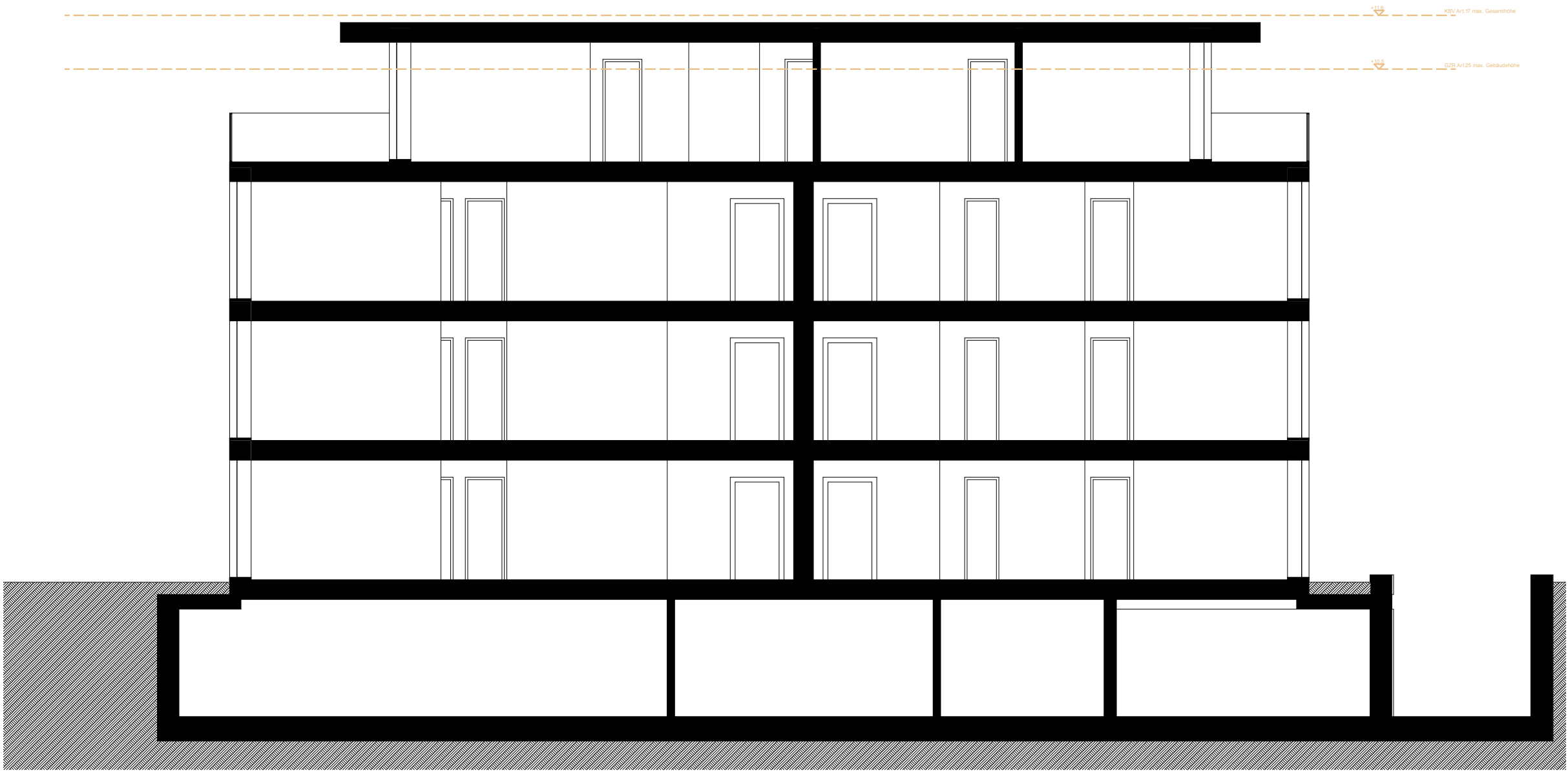
Bezugshöhe
OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.



Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG



Machbarkeitsstudie | 1.15 Schnitt
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,
2540 Grenchen

Konzeptstudie
Schnitt

Maßstab
1:100

Datum
Dat. 16.06.25

Format Gezeichnet
A3 lb

Bezugshöhe
OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.

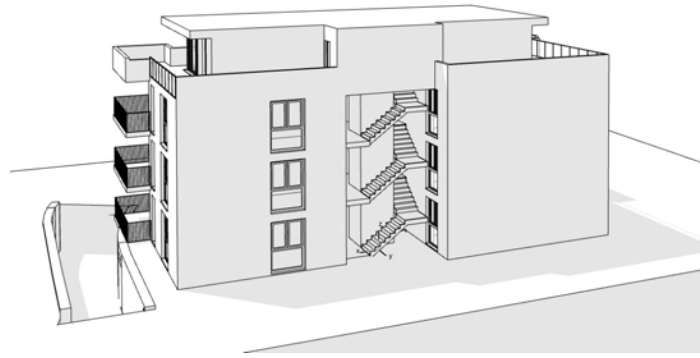


Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG

20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27, 2540 Grenchen



Machbarkeitsstudie | 1.16 Visualisierung
 20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,
 2540 Grenchen

Konzeptstudie

Visualisierung

Datum

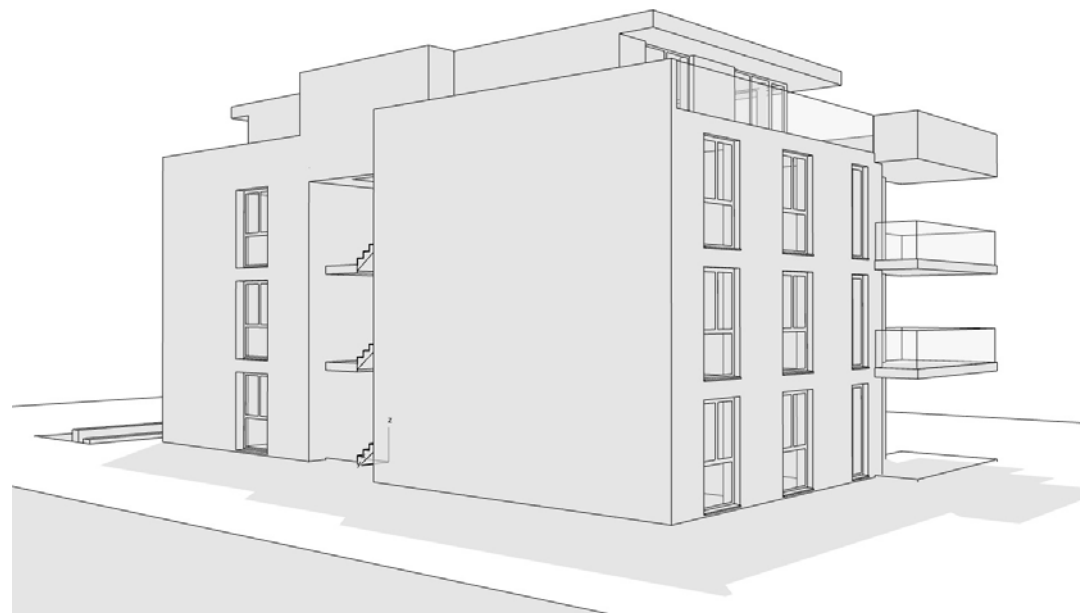
Dat. 16.06.25

Format Gezeichnet

A3 lb

Bezugshöhe

OK fertig Boden Erdgeschoss = ± 0.00 = m ü. M.



20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27, 2540 Grenchen



Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
 info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG



Machbarkeitsstudie | 1.17 Kontext Bestand
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,
2540 Grenchen

Kontext Bestand

Datum
Dat. 16.06.25
Format Gezeichnet
A3 lb
Bezugshöhe
OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.



Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

BIERIPLANUNG

20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27, 2540 Grenchen

Machbarkeitsstudie | 1.18 Disclaimer
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,
2540 Grenchen

Bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision sind sowohl das alte als auch das neue Baureglement einzuhalten, wobei stets das strengere gilt.

Konzeptstudie

Disclaimer

Dat. 16.06.25

Disclaimer – Machbarkeitsstudie «MBKS, Breitengasse 25/27, 2540 Grenchen»


Diese Konzept- und Machbarkeitsstudie basiert auf öffentlich zugänglichen Kataster-, Zonen- und Reglementsdaten (KBV SO, Baureglement Stadt Grenchen), auf Annahmen zu Baukosten sowie auf zeichnerischen Näherungen. Trotz sorgfältiger Prüfung gelten folgende Einschränkungen:

Unverbindlichkeit
Alle Flächen-, Nutzungs- und Kostenangaben sind Richtwerte. Verbindliche Kennzahlen entstehen erst nach detaillierter Aufnahme des Bestands, hoheitlicher Planprüfung und rechtskräftigen Unternehmerofferten gemäss SIA 118.

Rechtsvorbehalt
Die endgültige Zulässigkeit des Projekts hängt von behördlichen Entscheiden (Bau- und Umweltdepartement Kt. SO, Stadt Grenchen) ab. Änderungen der Gesetzes- oder Verordnungslage (KBV, Baureglement, etc.) können Anpassungen erzwingen.

Haftungsausschluss
Bieriplanung GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit der in dieser Studie enthaltenen Angaben. Jegliche Haftung für direkte oder indirekte Schäden aus deren Verwendung wird ausgeschlossen.

Weitergabe & Urheberrecht
Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung von Bieriplanung GmbH.

 Mst. 1:500
Bieriplanung GmbH | Fon 078 696 31 06 |
info@bieriplanung.ch | bieriplanung.ch

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

