



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. 4m (eine Längsfassade) oder je 2m (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 abs 3

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

Bei 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 100m<sup>2</sup> GFo

N

Mst. 1:500

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

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

**BIERIPLANUNG**



Machbarkeitsstudie | 1.3 Baurecht GB Nr. 3175  
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,  
2540 Grenchen

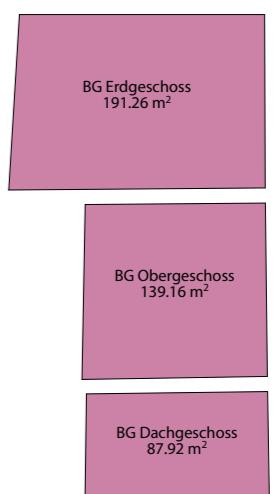
Bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision sind sowohl das alte als auch das neue Baureglement einzuhalten, wobei stets das strengere gilt.

## Baurecht GB Nr. 3175

Dat. 16.06.25

Parzelle:	3175
Fläche gesamt:	687 m <sup>2</sup>
GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch	0.70
AZ Ausnützungsziffer	0.60
GZ Grünflächenziffer	min 40 % +5 - 15 %
AZ Bonus für Bebauungen:	Bonus behindertengerechte Bauweise
Bruttogeschoßfläche Total (aGSF x GFZo	480.9 m <sup>2</sup>
Bruttogeschoßfläche Total (aGSF x AZ	412.2 m <sup>2</sup>
Bruttogeschoßfläche mit Bonus KBV 39 Nutzungsbonus	
Schätzung: GFZo Bestand ca: 417 m <sup>2</sup> = Reserve ca. 63.9 m <sup>2</sup>	
Schätzung: AZ Bestand ca: 330 m <sup>2</sup> = Reserve ca. 82 m <sup>2</sup>	
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

### Schätzung Bruttogeschoßfläche Bestand



Mst. 1:500

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

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

**BIERIPLANUNG**



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

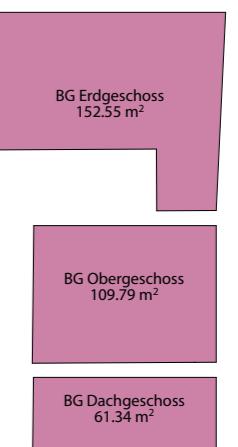
Bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision sind sowohl das alte als auch das neue Baureglement einzuhalten, wobei stets das strengere gilt.

## Baurecht GB Nr. 3174

Dat. 16.06.25

Parzelle:	3174	
Fläche gesamt:	526 m <sup>2</sup>	
GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch	0.7	
AZ Ausnutzungsziffer	0.60	
GZ Grünflächenziffer	min 40 %	
AZ Bonus für Bebauungen:	+5 - 15 %	
Bonus behindertengerechte Bauweise	-	
Bruttogeschoßfläche Total (aGSF x GFZo	368.2 m <sup>2</sup>	
Bruttogeschoßfläche Total (aGSF x AZ	315.6 m <sup>2</sup>	
Bruttogeschoßfläche mit Bonus KBV 39 Nutzungsbonus		
Schätzung: GFZo Bestand ca 323 m <sup>2</sup> = Reserve ca. 45 m <sup>2</sup>		
Schätzung: AZ Bestand ca 262 m <sup>2</sup> = Reserve ca. 53 m <sup>2</sup>		
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



N  
Mst. 1:500

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

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

**BIERIPLANUNG**



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

Konzeptstudie  
**Baurecht GB Nr. 3174 / 3175**  
Dat. 16.06.25

Parzelle:	3174 / 3175
<b>Fläche gesamt:</b>	1213 m <sup>2</sup>
<b>GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch</b>	0.7
<b>AZ Ausnutzungsziffer</b>	0.60
<b>GZ Grünflächenziffer</b>	min 40 % +5 - 15 %
AZ Bonus für Bebauungen:	Bonus behindertengerechte Bauweise
Bruttogeschossfläche Total (aGSF x GFZo	849.1 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche Total (aGSF x AZ	727.8 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche mit Bonus KBV 39 Nutzungsbonus	
max. Gesamthöhe:	10.5 m
max. Gebäudelänge:	KBV Anhang 2
Dachgeschoss:	Kniestock > alt 0.8 m, neu 12m
Geschosszahl	3 G
Grenzabstand:	KBV Anhang 2
Strassenabstand:	4m Breitengasse

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:

BGV Total:  
EG: 236.51 m<sup>2</sup>  
1. OG: 236.51 m<sup>2</sup>  
2. OG: 236.51 m<sup>2</sup>

**Total: 709.53 m<sup>2</sup> < 727.8 m<sup>2</sup> (Maximum AZ)**

GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch Total:  
EG: 236.51 m<sup>2</sup>  
1. OG: 236.51 m<sup>2</sup>  
2. OG: 236.51 m<sup>2</sup>  
3. Attika: 138.96 m<sup>2</sup>

**Total: 848.49 m<sup>2</sup> < 849.1 m<sup>2</sup> (Maximum GFZo)**

Netto Wohngeschossfläche  
Whg. 3x 4.5 Zi: 3x 106 m<sup>2</sup> = 318 m<sup>2</sup>  
Whg. 3x 3.5 Zi: 3x 80.3 m<sup>2</sup> = 240.9 m<sup>2</sup>  
Attika. 1x 3 Zi: 1x 108.4 m<sup>2</sup> = 108.4 m<sup>2</sup>

**Total: 667.3 m<sup>2</sup> (Fläche zu Verkaufen)**

Tiefgarage:

Bruttogeschossfläche (nicht anrechenbar)  
**UG: 714.87 m<sup>2</sup>**

Grünfläche:  
**UG: 635.98 m<sup>2</sup> > 485.2 m<sup>2</sup>**

**Reserve: 150.78 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen  
**UG: 635.98 m<sup>2</sup> x 3 m = 1907.94 m<sup>3</sup>**  
**EG - 2 OG: 236.51 m<sup>2</sup> x 8.95 m = 2116.76 m<sup>3</sup>**  
**Attika: 138.96 m<sup>2</sup> x 2.85 m = 396.04 m<sup>3</sup>**

**Total GV: 4420.73 m<sup>3</sup>**



Mst. 1:500

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

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

**BIERIPLANUNG**

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.

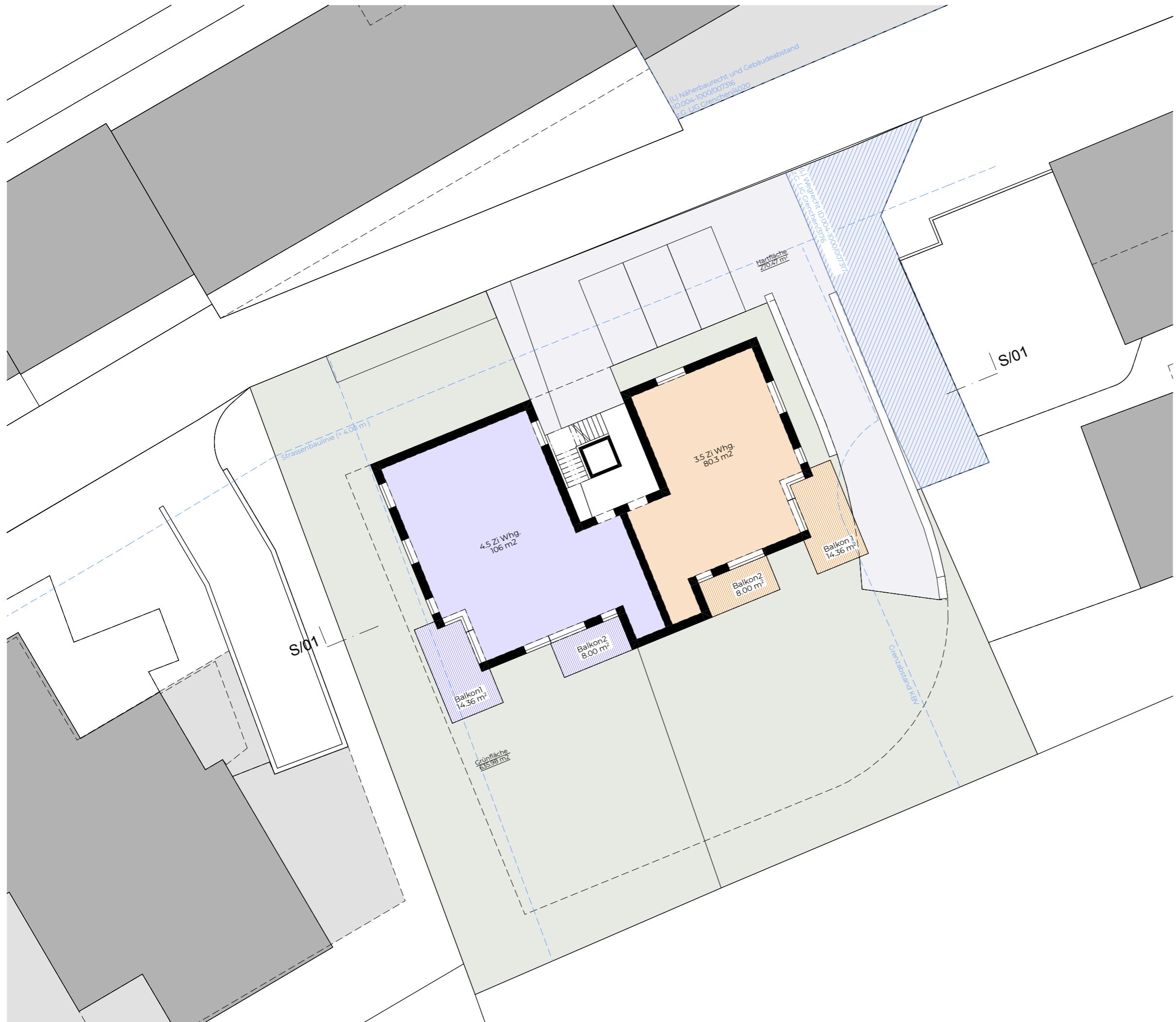
Nebennutzfläche  
Parkplätze

**Flächen neu UG:**

Fläche Parkieren a 11 Parkplätze: **363.1 m<sup>2</sup>**  
Nebennutzfläche: **159.31 m<sup>2</sup>**

Bruttogeschossfläche (nicht anrechenbar)  
UG: **714.87 m<sup>2</sup>**

N  
Mst. 1:200



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

## Konzeptstudie Übersicht EG

Maßstab  
**1:200**

Datum  
Dat. 16.06.25  
Format A3 Gezeichnet lb

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

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

N  
Mst. 1:200

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

Dammstrasse 38 | 4562 Biberist

**BIERIPLANUNG**

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



N  
Mst. 1:200

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



N  
Mst. 1:200

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

N  
Mst. 1:200

Konzeptstudie  
**Regelgeschoss EG**

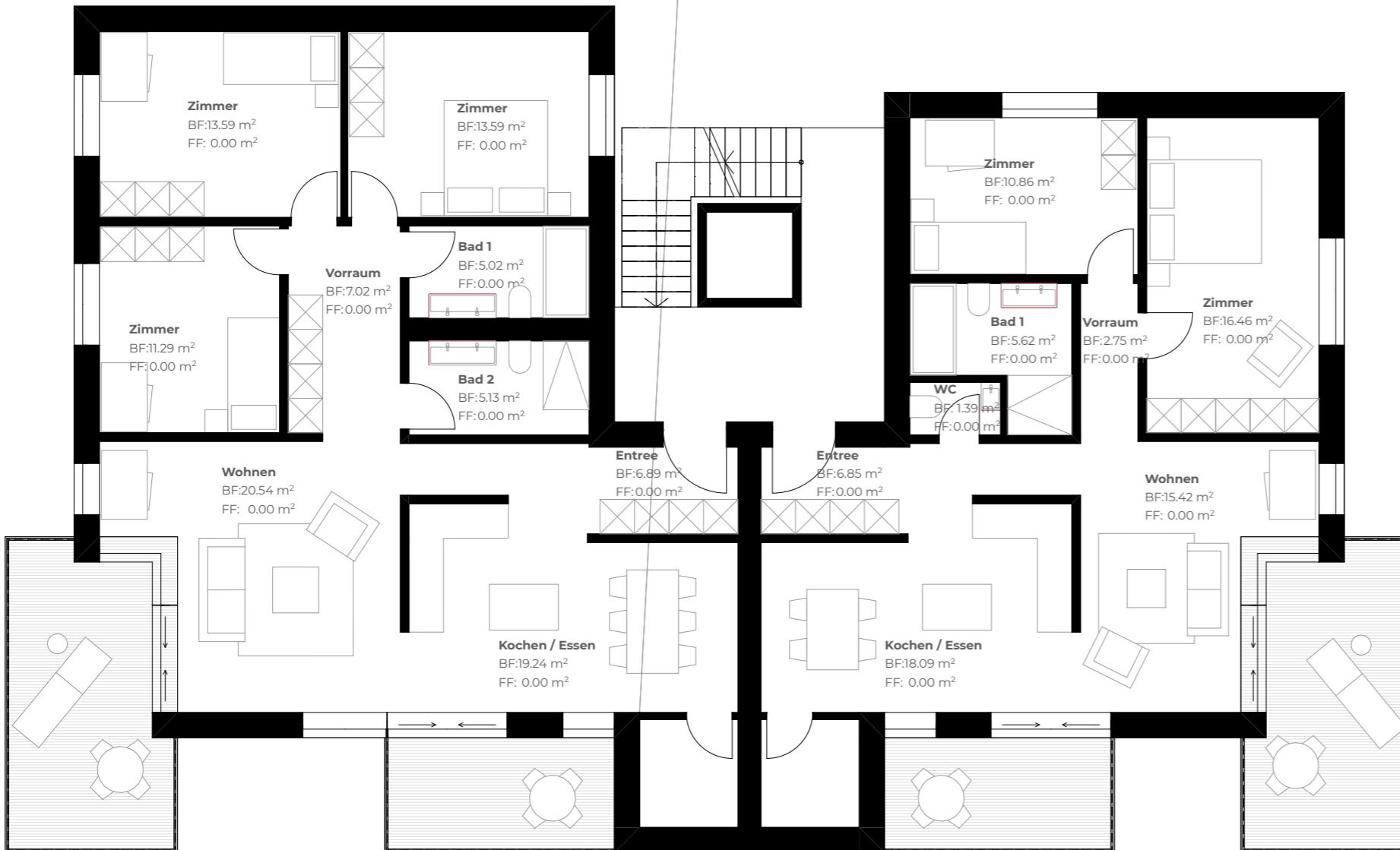
Maßstab  
**1:100**  
 Datum  
 Dat. 16.06.25  
 Format      Gezeichnet  
**A3**      **Ib**  
 Bezugshöhe  
 OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.

N  
 Mst. 1:100



Konzeptstudie  
**Regelgeschoss 1 OG - 2 OG**

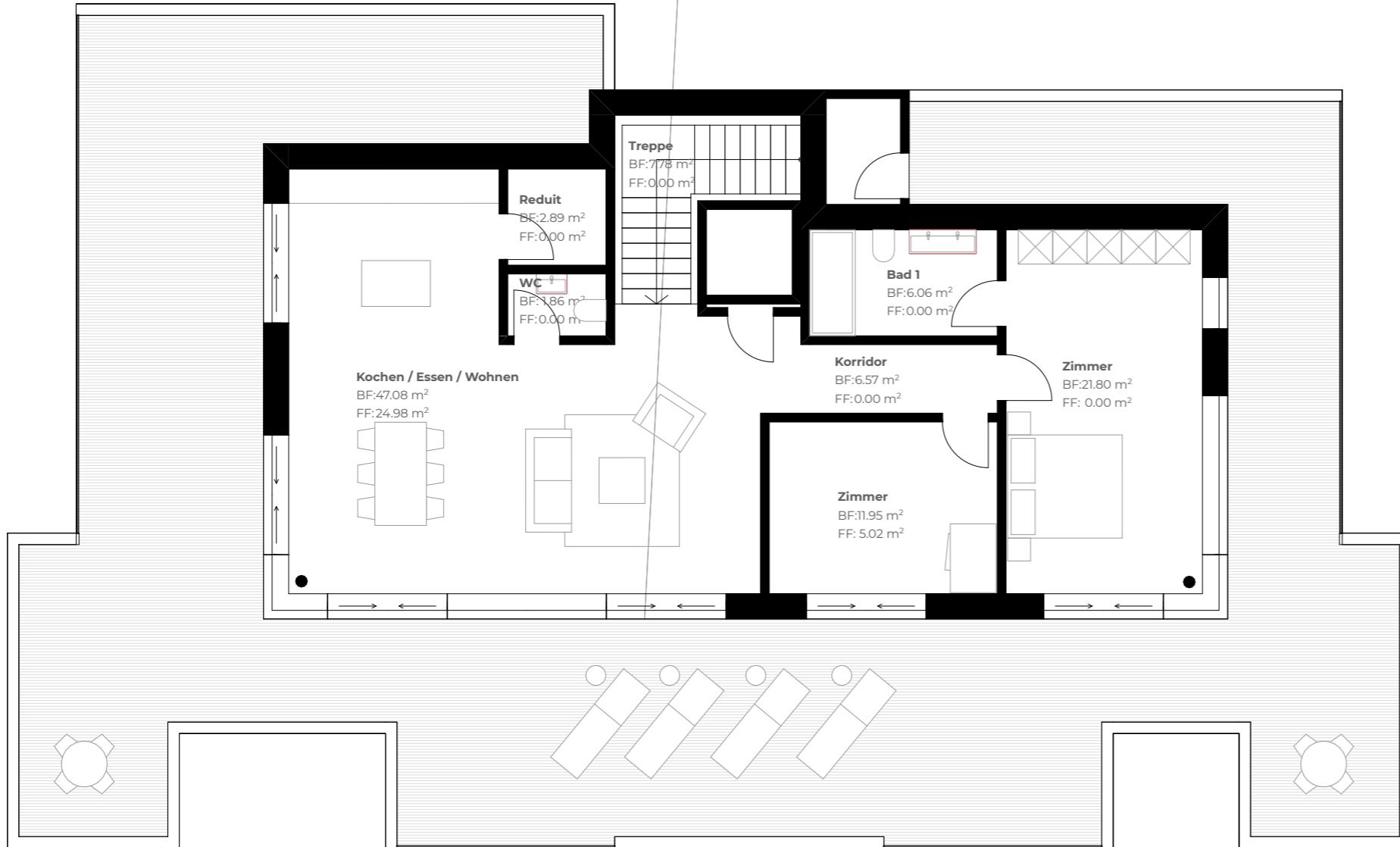
Maßstab  
**1:100**  
 Datum  
 Dat. 16.06.25  
 Format Gezeichnet  
**A3 lb**  
 Bezugshöhe  
 OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.



N  
 Mst. 1:100

Konzeptstudie  
**Regelgeschoss Attika**

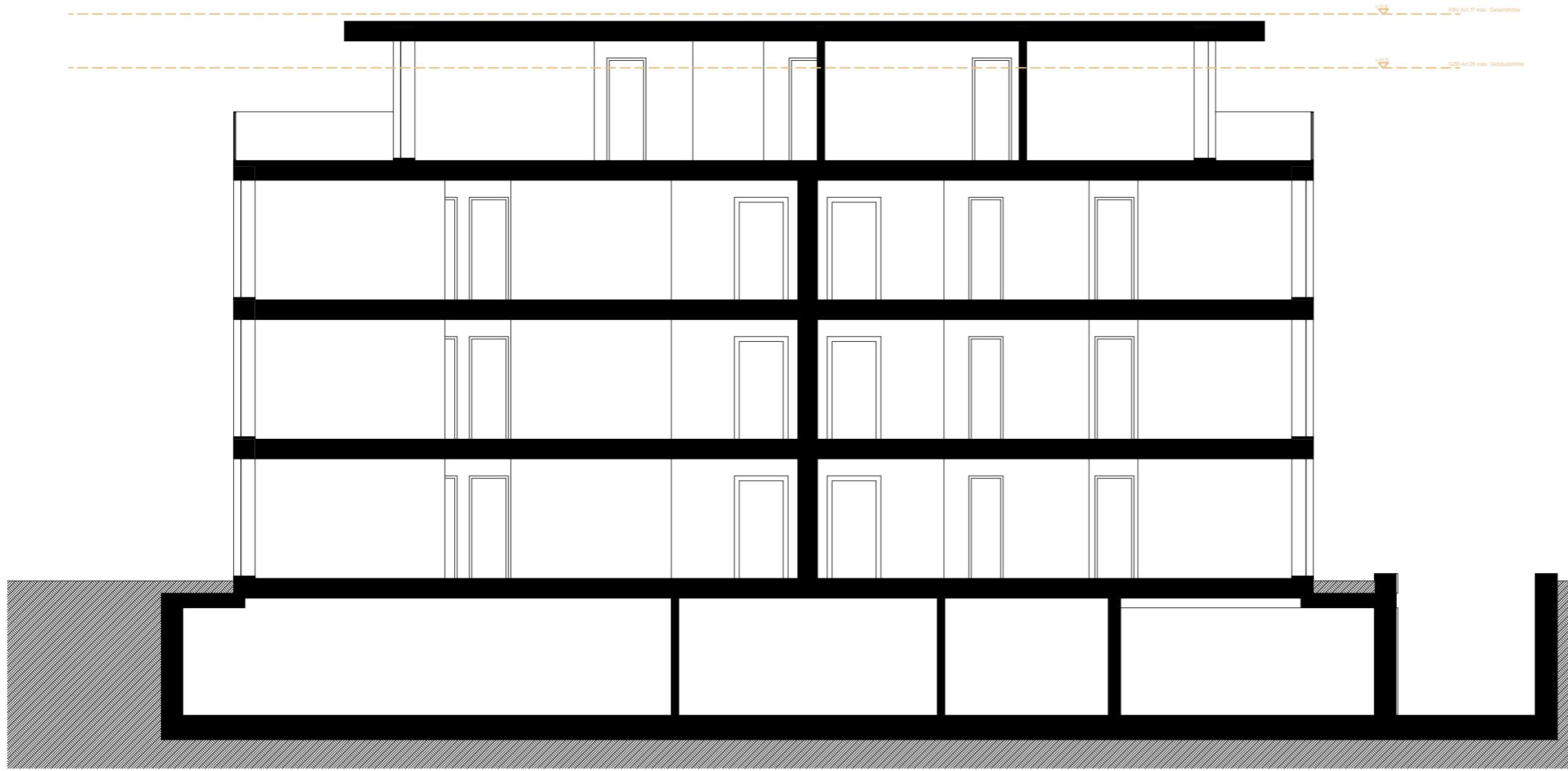
Maßstab  
**1:100**  
Datum  
Dat. 16.06.25  
Format Gezeichnet  
**A3** **lb**  
Bezugshöhe  
OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.



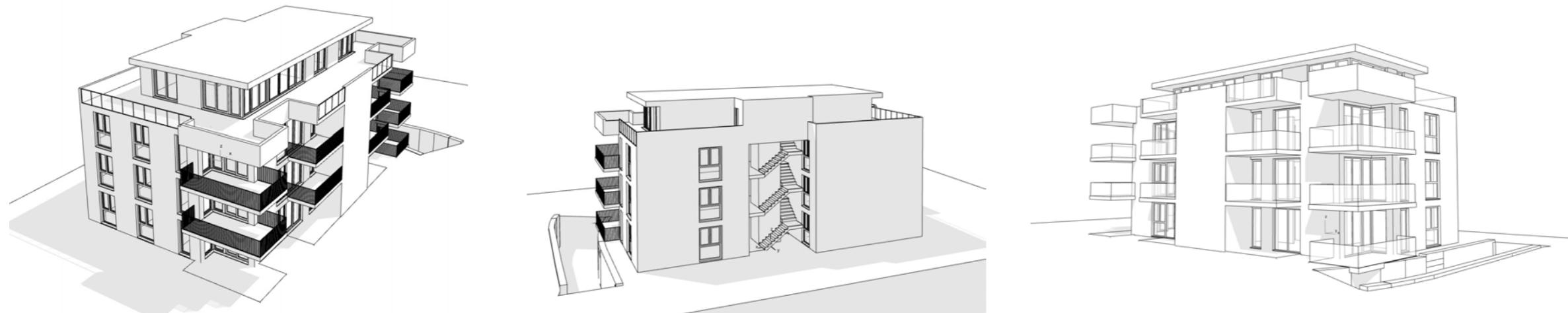
N  
Mst. 1:100

Konzeptstudie  
**Schnitt**

Maßstab  
**1:100**  
Datum  
Dat. 16.06.25  
Format Gezeichnet  
**A3** **lb**  
Bezugshöhe  
OK fertig Boden Erdgeschoss = ±0.00 = m ü. M.

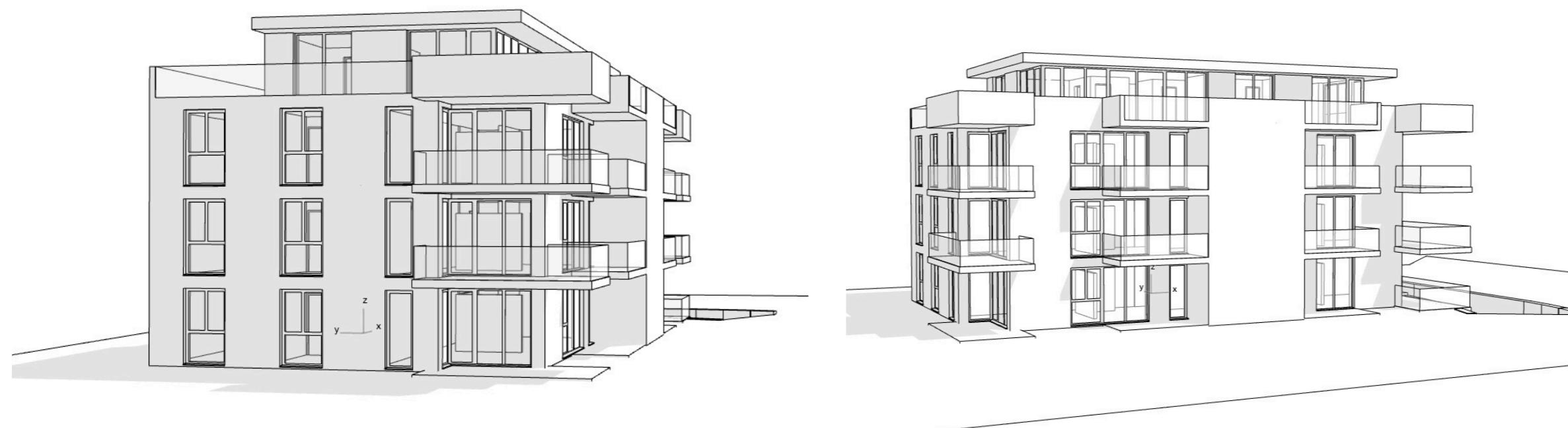


N  
Mst. 1:100

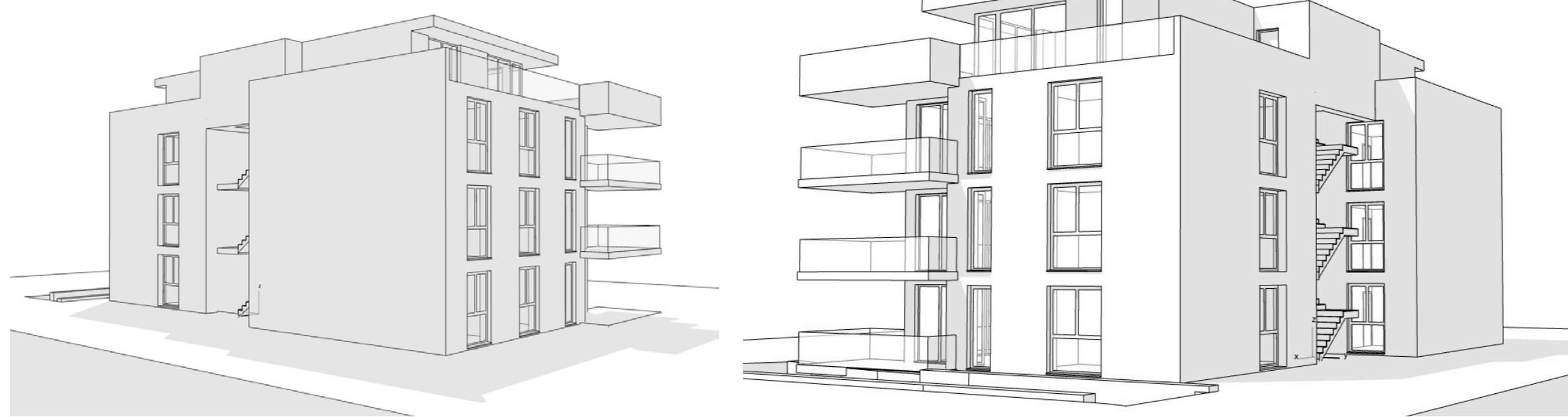


Machbarkeitsstudie | 1.16 Visualisierung  
20250530 MBKS , Breitengasse 25 / 27,  
2540 Grenchen

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.



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.