

Sonderbauvorschriften

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 und 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 sowie § 1 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil folgende mit dem Gestaltungsplan Aarau-erstrasse verbundene Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan Aarau-erstrasse regelt die Rahmenbedingungen für die erweiterte Bebauung, Erschliessung und Nutzung des Geltungsbereichs. Wo sich am Bestand nichts verändert, wird die heutige Situation abgebildet.
- 2 Der Gestaltungsplan stellt die optimale Nutzung der Grundstücke im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden unter Berücksichtigung der zentralen Lage sicher und legt im Wesentlichen die Baufelder, die Nutzungen, die Gestaltung, die Erschliessung und Parkierung sowie die Grünbereiche fest.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- 2 Der Gestaltungsplan beinhaltet die rechtsverbindliche Plandarstellung (1:200) und die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht ist richtungsweisend (orientierend).
- 3 Das Richtprojekt (Bau & Form AG, Stand 31. Januar 2024) bildet das städtebauliche Grundkonzept und dient als richtungsweisende Grundlage für die sinngemässe Umsetzung der Planungsvorstellungen im Baubewilligungsverfahren.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

- 1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. NUTZUNG / BAUFELDER / WEITERE BEREICHE

§ 4 Bezeichnung und Nutzung

- 1 Der maximal zulässige Wohnanteil gemäss § 20 Abs. 3 Zonenreglement bezieht sich auf den gesamten Gestaltungsplanperimeter.
- 2 Der Bereich «Haus 14 bestehend» bezeichnet das bestehende Mehrfamilienhaus Aarau-erstrasse 14 (höchste Kote oberkant Dach 436.91 m). Dieses Wohngebäude bleibt unverändert.

- 3 Der Bereich «Haus 16 bestehend» bezeichnet den bestehenden Gebäudebereich des Gewerbe- und Dienstleistungsgebäudes Aarauerstrasse 16, welcher unverändert bleibt (Ausnahme: Erweiterung der Gewerbefläche innerhalb des bestehenden Volumens). Zulässig sind nicht störende und/oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Lagernutzungen.
- 4 Die Bereiche «Aussenterrassen und -sitzplätze» bezeichnen die bestehenden Aussenterrassen und -sitzplätze der Häuser 14 und 16. Diese Bereiche sind privat. Gestaltung, Betrieb und Unterhalt erfolgt jeweils durch die zugeordneten Bewohnenden.
- 5 Das Baufeld «neue Aufstockung Haus 16» bezeichnet den bestehenden Bereich des Gebäudes Aarauerstrasse 16, welcher um ein Dachgeschoss aufgestockt werden darf. Im Untergeschoss und im Erdgeschoss sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Lagernutzungen zulässig. Das 1. und 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss (Aufstockung) dienen der Wohnnutzung.
- 6 Das Baufeld «Neubau Hauptgebäude Haus 12» bezeichnet das neue Hauptgebäude Aarauerstrasse 12. Dieses Gebäude weist 3 Vollgeschosse auf. Zulässig sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnnutzungen gemäss der Grundnutzung.
- 7 Alle Hochbauten weisen ein Untergeschoss auf, welches jeweils bereichsweise als unterirdische Baute über die Baufelder hinausragen darf.
- 8 Das Baufeld «neuer Autoaufzug Haus 12» ist 1-geschossig dient der Erschliessung der Einstellhalle von Haus 12 mit einem Autoaufzug.
- 9 Freistehende, 1-geschossige Nebenbauten sind zulässig. Nebenbauten haben sich in ihrer Anzahl deutlich unterzuordnen. Über allfällige Ausnahmen befindet die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.
- 9 Die Bereiche "interne Verkehrsflächen und Zugänge" dienen der oberirdischen, versiegelten Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr (inkl. Treppen).
- 10 Die Bereiche «weitere Aussenflächen» beinhalten kleinere Nebenflächen (z. B. Kiesflächen, Lichthöfe).
- 11 Die «Grünbereiche» sind halb-öffentlich oder öffentlich und dienen als Gemeinschaftsflächen für die Bewohnenden bzw. als Rabatten oder ähnlich. Sie sind möglichst naturnah zu begrünen und mit einheimischer, standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Über der Einstellhalle ist für die Bepflanzung eine Überdeckung von mindestens ca. 80 cm sicherzustellen. Gestaltung und Unterhalt erfolgen durch die Grundeigentümerschaft.

§ 5 Massvorschriften / Nutzungsziffern

- 1 Das Haus 14 bleibt unverändert. Es gilt die entsprechende Baubewilligung.
- 2 Das Haus 16 bleibt unverändert. Es gilt die entsprechende Baubewilligung. Davon ausgenommen ist der Bereich der Aufstockung (siehe § 4 Abs. 5 der vorliegenden Sonderbauvorschriften).
- 3 Das maximale Ausmass des oberirdischen Gebäudes «Haus 12», des Autoaufzugs und der Aufstockung ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern.
- 4 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximal zulässige Fassaden- bzw. Gesamthöhe jeweils überschreiten, sind aber architektonisch ansprechend zu gestalten.

- 5 Beim Haus 12 und dem Autoaufzug sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5% zugelassen. Die Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Auf der Nordseite von Haus 12 ist zwischen dem Erd- und dem 1. Obergeschoss ein bis zu 1.2 m auskragendes Vordach zulässig.
- 6 Bei der Aufstockung von Haus 16 ist ein Satteldach mit Firstrichtung Nord-Süd und einer Dachneigung von maximal 35° zulässig; Dachaufbauten und –einschnitte (z. B. Lukarnen) sind erlaubt.
- 7 Bezüglich den Nutzungsziffern (Überbauungsziffern, Grünflächenziffern) gelten die Bestimmungen nach §§ 3, 5 und 38 Zonenreglement. Die maximale Überbauungsziffer beträgt 35 %. D. h. der Bonus wird vergeben, Die Einhaltung dieser Nutzungsziffern ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.

§ 6 Materialisierung, Gestaltung

- 1 Der Neubau (Haus 12) und die Aufstockung haben sich in der Gestaltung und Materialisierung möglichst optimal in die bestehende Bebauung und Umgebung einzuordnen. Die Gebäudehüllen haben mit Ausnahme der Fenster keine reflektierenden Flächen vorzuweisen und sich farblich an der Umgebung zu orientieren. Die Farbe der Fassaden ist diskret (nicht grell) zu halten. Im Baubewilligungsverfahren ist die optische Gesamtwirkung mit einer Visualisierung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren und von der Baubehörde bewilligen zu lassen.
- 2 Solaranlagen sind zulässig und für die gesamte Dachfläche des Neubaus (Haus 12) zwingend.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Grenz- und Gebäudeabstände durch die Baubereiche festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dringlicher Rechte.
- 2 Für die bestehenden Häuser 14 und 16 gelten in Bezug auf die Grenz- und Gebäudeabstände die Besitzstandgarantie bzw. die jeweilige Baubewilligung.
- 3 Für die Rampe zur Tiefgarage von Haus 16 ist das Grenzbaurecht zu GB Starrkirch-Wil Nr. 265 vor der öffentlichen Auflage mit der betroffenen Grundeigentümerschaft vertraglich zu regeln und als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.
- 4 Die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Vorschriften der Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) sind für den Neubau inkl. Autoaufzug (Haus 12) im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

§ 8 Etappierung

- 1 Eine Etappierung der Bauvorhaben ist mit Ausnahme der Aufstockung von Haus 16 unzulässig.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 9 Erschliessung / Knotensichtweiten

- 1 Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die Aarauerstrasse (Kantonsstrasse). Ab dort führt der Verkehr über die internen Verkehrsflächen und Zugänge zu den oberirdischen Parkplätzen, zu den Einstellhallen sowie zu den Hauszugängen. Die bestehende Rampe zur Einstellhalle im Bereich «Rampe zu Tiefgarage» von Haus 16 wird angepasst und erneuert.
- 2 Die Einstellhalle von Haus 12 wird über einen Autoaufzug erschlossen.
- 3 Bei der Ein- und Ausfahrt auf die Aarauerstrasse sind die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Knotensichtweiten darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.50 m und 3.00 m durch Anlagen / Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Bepflanzung innerhalb der Sichtzonen ist unter der Schere zu halten.
- 4 Ausserhalb des Bereichs Ein- und Ausfahrt ist durch bauliche Massnahmen (z. B. Poller, Rabatten) dafür zu sorgen, dass das Ein- und Ausfahren von Motorfahrzeugen auf die Aarauerstrasse verhindert wird.

§ 10 Abstellplätze / Parkierung

- 1 25% aller Parkplätze dürfen oberirdisch, ungedeckt sein. Ansonsten erfolgt die Parkierung in den Einstellhallen der Häuser 12, 14 und 16.
- 2 In den Bereichen "oberirdische Parkplätze" (total 12 Stück) sind insgesamt 2 Besucherparkplätze für die Besucher der Wohnnutzungen und 5 Parkplätze für Kunden der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Alle übrigen Parkplätze auf dem Areal (oberirdisch sowie in den Einstellhallen) bleiben den Bewohnenden bzw. in untergeordnetem Mass dem Personal der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorbehalten.
- 3 Parkplätze sind hindernisfrei und ohne Randstein auszugestalten.
- 4 Der Nachweis über die genügende Anzahl an Abstellplätzen für Velos ist im Baugesuchverfahren für den Neubau Haus 12 und für die Aufstockung von Haus 16 nachzuweisen. Es gelten die Normen VSS 40 065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) und VSS 40 066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen).
- 5 Im neuen Untergeschoss von Haus 12 sind für Elektroautos und E-Bikes Lademöglichkeiten und für Spezialvelos (z. B. Tandems, Cargobikes, Veloanhänger) Abstellplätze in genügender Grösse vorzusehen.

§ 11 Infrastrukturanschlüsse

- 1 Innerhalb des Geltungsbereichs und bis zum Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind alle Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Elektrizität durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümerschaft zu erstellen und zu unterhalten. Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

IV. UMWELT

§ 12 Abfallentsorgung

- 1 Die Zwischenlagerung der für die Entsorgung vorgesehenen Abfälle hat im Bereich «Containerstandort Abfallentsorgung» zu erfolgen.

§ 13 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- 1 Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs richten sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil.
- 2 Die Erschliessung mit Trink- und Löschwasser ist im Grundsatz in der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung GWP geregelt.
- 3 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 auf dem Flachdach in die bestehende Sauberwasserleitung in der Aarauerstrasse oder nach Möglichkeit in den bestehenden Kanalisationsanschluss von Haus 14 einzuleiten.

§ 14 Lärm

- 1 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist gestützt auf das Bauprojekt ein Lärmgutachten für den Neubau (Haus 12) und die Aufstockung (Haus 16) betreffend den Strassenverkehrslärm zu erarbeiten. Darin ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die massgebenden Grenzwerte gegenüber dem Strassenverkehrslärm bei den geplanten lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Ebenfalls ist aufzuzeigen, dass der geplante Autoaufzug die massgebenden Lärm-Grenzwerte einhalten wird.

§ 15 Altlasten

- 1 Die Grundstücke GB Starrkirch-Wil Nrn. 365 und 954 sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Auf den Grundstücken befindet sich der belastete Standort Nr. 22.095.0111B, welcher im KbS als belastet ohne Untersuchungsbedarf eingestuft ist. Die bestehende Tankstelle mit Benzintank und Abwasserreinigungsanlage ist fachgerecht rückzubauen und zu entsorgen.
- 2 Gestützt auf Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) und § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15) ist der gesamte Standort vor Erteilung der Baubewilligung auf Schadstoffe zu untersuchen und es ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Das Amt für Umwelt (AfU) beurteilt die Untersuchungsergebnisse und das Entsorgungskonzept.

§ 16 Lichtemissionen

- 1 Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU 2021) anzuwenden.

§ 17 Heizenergie

- 1 Das geplante Haus 12 wird mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe im Untergeschoss beheizt (analog bestehendes Haus 14). Die Aufstockung wird an die bestehende Heizanlage von Haus 16 angeschlossen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 18 Ausnahmen

- 1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 19 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Genehmigungsvermerk

Öffentliche Auflage vom 8. Mai bis 10. Juni 2025

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Starrkirch-Wil am 16. Juni 2025

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. 2025/1957 vom 25. November 2025

Publiziert im Amtsblatt vom 19. Dezember 2025

