

Sonderbauvorschriften

Genehmigung

Gestützt auf die §§ 14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil folgende mit dem Gestaltungsplan «Überbauung Dullikerstrasse» verbundene Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck und Ziele

- ¹ Der vorliegende Gestaltungsplan «Überbauung Dullikerstrasse» schafft die Voraussetzung für die angemessen verdichtete und qualitätsvolle Überbauung (Neubau sowie teilweiser Umbau des bestehenden Gebäudes) und zweckmässige Erschliessung der Grundstücke GB Starrkirch-Wil Nrn. 101 und 189 mit zeitgemäsem architektonischem Ausdruck unter Berücksichtigung des Orts- und Strassenbildes. Besonderes Augenmerk gilt der Einbettung in die umliegenden Strukturen, der Siedlungs- und Wohnqualität, der möglichst attraktive Aussen- und Freiraumgestaltung sowie der Parkierung. Die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Richtprojekt der MV'architects GmbH (Stand 17. Januar 2025).
- ² Das Richtprojekt der MV'architects GmbH bildet das städtebauliche Grundkonzept und dient als richtungweisende Grundlage für die sinngemässe Umsetzung der Planungsvorstellungen im Baubewilligungsverfahren.

§ 2 Gestaltungsplanperimeter und Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).
- ² Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht ist orientierend.

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil (RRB Nr. 2021/1040) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. NUTZUNG / BAUFELDER / WEITERE BEREICHE

§ 4 Nutzung

- 1 Im Gestaltungsplanperimeter sind Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Arztpraxis, Atelier, Friseurbetrieb) zulässig.

§ 5 Baufelder / weitere Bereiche

- 1 Hochbauten (Hauptgebäude) sind ausschliesslich innerhalb der ausgewiesenen Baufelder «Neubau oberirdisch» und «Umbau oberirdisch» zulässig. Diese Baufelder definieren die maximale Ausdehnung der Hochbauten. Auskragende Bauteile (z. B. Balkone) dürfen bis zu 1.2 m über die Baufelder hinausragen. Im Baufeld «Neubau oberirdisch» ist ein Neubau zulässig. Beim Baufeld «Umbau oberirdisch» wird das bestehende Gebäude hingegen teilweise umgebaut (insbesondere neue Balkone/Lukarnen auf der Ostseite des Dachgeschosses sowie neuer Liftanbau an der östlichen Fassade).
- 2 Die «Abgrenzung Untergeschosse/Unterniveaubauten» begrenzt die Ausdehnung der Untergeschosse/Unterniveaubauten.
- 3 Die Bereiche «Terrasse» dienen den Erdgeschosswohnungen als private Aussenterrassen.
- 4 Der Bereich «Rampe zu Einstellhallen» legt das Ausmass der freiliegenden Rampe zur Einstellhalle fest. Diese verläuft unterhalb der dortigen «internen Verkehrserschliessung Fuss- und Veloverkehr» weiter.
- 5 Der Bereich «interne Verkehrserschliessung Fuss- und Zweiradverkehr» dient in erster Linie der Erschliessung für den Fuss- und Zweiradverkehr und ist öffentlich zugänglich. Diese Flächen sind Versickerungsfähig zu erstellen.
- 6 Die «Grünbereiche privat» bzw. der «Grünbereich halbprivat» sind bereichsweise privat bzw. halbprivat. Sie sind vorwiegend als Rasenflächen/Wiesen zu gestalten. Einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken werden entlang der Grundstücksgrenze und als Abgrenzung von privaten Sitzplätzen bepflanzt.
- 7 Die «Spiel- und Begegnungszone» ist halbprivat und ist weitgehend natürlich zu gestalten und zu begrünen. Die Begegnungszone beinhaltet einen Spiel- und Begegnungsplatz mit einer Gesamtfläche von mindestens 100 m². Bauten und Anlagen beschränken sich auf Spielplatzgeräte z. B. Schaukel, Rutschbahn, Klettergerüst, Sandkasten, Sitzbänke oder ähnlich) und Aussenraummöblierungen (z. B. Sitzbänke oder ähnlich).

§ 6 Massvorschriften

- 1 Beim Neubau sind 3 Vollgeschosse plus Attikageschoss mit einer maximalen Gesamthöhe von 12.5 m zulässig.
Der Umbau weist 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit einer maximalen Gesamthöhe von 12.7 m auf.
- 2 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximal zulässige Fassadenhöhe überschreiten, sind aber architektonisch ansprechend zu gestalten und um mindestens 2 m von der Dachkante zurückzusetzen (Ausnahme: Liftaufbau beim Neubau oberirdisch).

- 3 Beim Neubau ist nur ein Flachdach oder schwach geneigtes Pultdach mit einer maximalen Neigung von 5% zugelassen. Beim Umbau bleibt das bestehende Satteldach unverändert. Die gesamte Dachfläche des Neubaus ist mit einer Photovoltaik-Anlage zu versehen. Auf dem Dach des Umbaus wird eine Photovoltaik-Anlage empfohlen/erwünscht. Das Flachdach ist, ausser der für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzten Flächen, vollständig extensiv zu begrünen.
- 4 Die maximal zulässige Überbauungsziffer (ÜZ) beträgt 38.5% (oberirdischer Anteil). Die Einhaltung der ÜZ ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.

§ 7 Gestaltung und Qualitätssicherung

- 1 Es ist eine harmonische Gestaltung anzustreben. Aus architektonischer Sicht hat sich die Überbauung optimal in die Umgebung und die örtlichen Strukturen bzw. ins Quartierbild zu integrieren. Dem Siedlungs- und dem Ortsbild ist Rechnung zu tragen, ohne diese zu beeinträchtigen.
- 2 Beide Gebäude haben als architektonisch gestaltete Einheiten in Erscheinung zu treten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die optische Gesamtwirkung mit einer Visualisierung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren, vor Ort zu bemustern und von der Baubehörde bewilligen zu lassen.
- 3 Stützmauern sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und absturzsicher auszubilden.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Die Gebäudeabstände werden im Plan durch die Baubereiche festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dringlicher Rechte.
- 2 Beim östlichen Gebäude (Baufeld «Umbau oberirdisch») werden die Gebäude- und Grenzabstände durch die Fassade (inkl. neuem Liftanbau auf der Gebäudeostseite) definiert und dürfen gegenüber nicht einbezogenen Nachbargrundstücken im Sinne der Besitzstandsgarantie entsprechend weiterhin überschritten werden. Ansonsten sind die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken einzuhalten und im Baugesuchverfahren nachzuweisen.
- 3 Die der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) sind mit der SGV abzusprechen und im Baugesuchverfahren nachzuweisen.
- 4 Die Abstände zur Dullikerstrasse (Kantonsstrasse) werden in einem zeitlich parallel durch das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn zu erarbeitenden kantonalen Erschliessungsplan für die Umgestaltung der Dullikerstrasse geregelt.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 9 Erschliessung / minimale Sichtzonen

- 1 Die Verkehrserschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden erfolgt ab der Dullikerstrasse über die «Rampe zu Einstellhallen» bzw. über die «interne Verkehrsfläche Fuss- und Zweiradverkehr». Für die oberirdischen PW-Parkplätze erfolgt die Erschliessung von Osten über die Mattenstrasse.
- 2 Bei den im Gestaltungsplan ausgewiesenen minimalen Sichtzonen 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.

§ 10 Abstellplätze / Parkierung

- 1 Die Parkierung von Motorfahrzeugen erfolgt grösstenteils unterirdisch in den Einstellhallen. Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhallen ist mit einem Tor zu versehen. Die Rampe zu den Einstellhallen ist ungedeckt (Ausnahme: Vordach beim Tor) und doppelspurig. Die oberirdischen Parkplätze befinden sich im Osten des Perimeters entlang der Mattenstrasse im Bereich «oberirdische Parkplätze». Die oberirdischen Parkplätze sind aufgrund des dortigen Geländesprungs unterhöhlt. Der darunterliegende Raum ist westseitig grösstenteils offen und dient insbesondere als gedeckter Veloabstellplatz.
- 2 Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach Anhang III kantonale Bauverordnung (KBV).
- 3 Für Velos sind Abstellplätze in den Einstellhallen und im Bereich «oberirdische Veloabstellplätze» östlich der Rampe sowie im gedeckten Bereich unter den oberirdischen Parkplätzen in genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen. Der Nachweis über die genügende Anzahl an Veloabstellplätzen (ober- und unterirdisch) ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen. Es gelten die Normen SN 40 065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) und SN 40 066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen).
- 4 Für Elektroautos und E-Bikes sind Lademöglichkeiten und für Spezialvelos (z. B. Tandems, Cargobikes, Veloanhänger) sind Abstellplätze in genügender Anzahl vorzusehen.

§ 11 Infrastrukturanschlüsse

- 1 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters 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 Grundeigentümerschaften 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 «Abfallentsorgung» zu erfolgen. Dieser Bereich kann überdacht werden.
- 2 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass für die Abfallcontainer genügend Fläche vorgesehen ist.

§ 13 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- 1 Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters richten sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil.
- 2 Das anfallende Regenwasser ist möglichst zu versickern.
- 3 Die Erschliessung mit Trink- und Löschwasser ist im Grundsatz in der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung GWP geregelt.

§ 14 Lärm

- 1 Gestützt auf das konkrete Bauprojekt ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens in einem Lärmgutachten aufzuzeigen, inwiefern und mit welchen Massnahmen die massgebenden Lärm-Grenzwerte gegenüber dem Strassenverkehrslärm der Dullikerstrasse beim Neubau sowie bei den wesentlichen Änderungen (Umbau) des bestehenden Gebäudes eingehalten werden können.
- 2 Sollten im Gestaltungsplanperimeter Lärmquellen (Wärmepumpe usw.) entstehen, welche gegen aussen einen bedeutenden Lärm erzeugen, ist für diese Lärmquellen im Rahmen des Baugesuchverfahrens ebenfalls ein entsprechendes Lärmgutachten zu erarbeiten.

§ 15 Energie

- 1 Die Beheizung beider Gebäude erfolgt mit jeweils einer innenaufgestellten Wärmepumpe (Luft-Wasser). Die bestehende Heizung mit fossilen Brennstoffen wird rückgebaut.

§ 16 Lichtemissionen

- 1 Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der 7-Punkteplan der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU 2021) anzuwenden.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 17 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, das zu Grunde liegende Konzept erhalten bleibt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 18 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 28. August bis 29. September 2025

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Starrkirch-Wil am -1. Dez. 2025

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindegemeinsamer

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. 2026/8 vom 13. Januar 2026

Publiziert im Amtsblatt vom 20. Februar 2026

