



Einwohnergemeinde Riedholz

Räumliches Teilleitbild «Attisholz 2030»



durch die Gemeindeversammlung zu verabschieden am 11. Dezember 2017

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Riedholz
 Wallierhofstrasse 5
 4533 Riedholz

Verfasser

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
 Thomas Ledermann
 Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Tel. 062 388 38 55
 E-Mail: thomas.ledermann@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument Räumliches Teilleitbild «Attisholz 2030»	Datum 15.12.2016	genehmigt von tle
Koreferat Alain Kunz	Datum 15.06.2017	Kürzel aku
Ablageort K:\Umweltplanung\Riedholz\21644 Nutzungsplanung Attisholz Nord RTL revidiert\26 Berichte\Teilleitbild_GV_171211.docx	Objektnummer 21644	Anzahl Seiten 22
Gedruckt	14.11.2017 08:26:00	

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort Gemeinderat	4
2	Ausgangslage	6
2.1	Warum ein revidiertes Teilleitbild «Attisholz»	6
2.2	Vorgeschichte	6
2.3	Neue Eigentümerin, geänderte Voraussetzungen	7
2.4	Verbindlichkeit/Abgrenzung der Weiterentwicklung	8
3	Entwicklungsstrategie «Attisholz 2040»	9
4	Partizipation der Bevölkerung	11
5	Räumliches Teilleitbild «Attisholz 2030»	13
5.1	Präambel	13
5.2	Nutzung	13
5.3	Zwischennutzungen	14
5.4	Öffentliche Strukturen	15
5.5	Ergänzungsbauten ausserhalb Industrieareal (Gehöfte)	15
5.6	Architektur und Städtebau	16
5.7	Aare- und Naturraum	17
5.8	Altlasten	18
5.9	Erschliessung	18
5.10	Qualitätssicherung	19
5.11	Leitbildplan	21
6	Würdigung	22

Orientierende Beilage

- Leitbildplan «Räumliches Teilleitbild Attisholz 2030», Stand Gemeindeversammlung
- Mitwirkungsbericht, vom Gemeinderat am 23. Oktober 2017 verabschiedet

1 Vorwort Gemeinderat

Attisholz – die Zukunft des dritten Dorfteils der Gemeinde Riedholz nimmt Formen an.

„Unsere Perle an der Aare“, so wurde das Attisholz-Areal bei der öffentlichen Mitwirkung zum räumlichen Teilleitbild „Attisholz Nord“ 2014 genannt. Inzwischen sind die Weichen für die Entwicklung im dritten Dorfteil von Riedholz justiert. Das ehemalige Fabrikareal öffnet sich bereits schrittweise und soll sich über die nächsten 25 bis 30 Jahre kontinuierlich und in verkraftbaren Schritten weiterentwickeln.

Seit Herbst 2016 hat das Attisholz-Areal eine neue Besitzerin. Die zur letzten Fabrikbetreiberin gehörende Attisholz Infra AG verkaufte das Areal an die Halter AG. Aus Sicht des Gemeinderats ist diese neue Ausgangslage gleich zweifach positiv. Erstens ist Halter eine sehr erfahrene Arealentwicklerin. Zweitens hat Halter das gesamte Areal übernommen und verpflichtet sich langfristig. Diese Ausgangslage vereinfacht die anstehenden Planungsprozesse und die partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Riedholz haben an der Gemeindeversammlung im Juni 2014 der zukunftsgerichteten Umgestaltung des Areals sehr deutlich zugestimmt und das räumliche Teilleitbild „Attisholz Nord“ genehmigt. Sie wussten, dass eine industrielle Nutzung keine Option mehr ist. Das Areal bietet mit seiner aussergewöhnlichen Lage an der Aare, dem einzigartigen baulichen Charakter, der prägenden industriellen Vergangenheit und den weitläufigen Grünräumen in der Umgebung ein grosses Potenzial für neue Nutzungen.

Halter hat dieses Potenzial des Areals ebenfalls erkannt. In ihrer Vision für die Zukunft des Areals baut die neue Eigentümerin auf dem genehmigten räumlichen Teilleitbild „Attisholz Nord“ auf. Vorgesehen sind Raum für Arbeitsplätze, Dienstleistungen und vielfältige Wohnformen. So entstehen mit der Zeit ein lebendiges Mischquartier mit öffentlichen Orten für die Bevölkerung aus Riedholz und aus der Region sowie ein attraktiver Zugang zum Erholungsraum an der Aare.

Bei der Formulierung der Vision hat Halter ihre Erfahrungen als Arealentwicklerin eingebracht. Zudem wurden die geänderten Rahmenbedingungen im Umfeld berücksichtigt – die Entwicklung südlich der Aare mit der Ansiedlung von Biogen zeigt, wie gross das Potenzial des Standorts ist. Die Vision bedingt deshalb eine teilweise Aktualisierung und Weiterentwicklung des bestehenden räumlichen Teilleitbildes „Attisholz Nord“. Der Gemeinderat hat sich mit den Anpassungen intensiv auseinandergesetzt und sie einstimmig genehmigt. Die Entwicklungsrichtung ist für uns stimmig, nachhaltig und für die Gemeinde verträglich und steuerbar. Es freut uns, Ihnen das aktualisierte räumliche Teilleitbild „Attisholz 2030“ vorzustellen.

Für den Gemeinderat

Jasmine Huber
Gemeindepräsidentin

2 Ausgangslage

2.1 Warum ein revidiertes Teilleitbild «Attisholz»

Am 23. Juni 2014 wurde das räumliche Teilleitbild «Attisholz Nord, Riedholz» von der Gemeindeversammlung Riedholz verabschiedet. Auf dieser Grundlage wurde in den Jahren 2015 und 2016 durch den Gemeinderat Riedholz auch der Entwurf für eine neue Nutzungsplanung erarbeitet und bis zur kantonalen Vorprüfung vorangetrieben. Mit der Übernahme des Areals durch die Firma Halter AG Ende 2016 haben sich die Voraussetzungen grundlegend geändert. Insbesondere ist nun der Partner für die zukünftige Entwicklung des Areals bekannt. Deshalb wurde das räumliche Teilleitbild in enger Absprache mit dem Kanton weiterentwickelt. Die Weiterentwicklung bedingte in einem ersten Schritt die Überprüfung und Überarbeitung des bestehenden räumlichen Teilleitbildes «Attisholz Nord». Das überarbeitete räumliche Teilleitbild «Attisholz 2030» soll am 11.12.2017 von der Gemeindeversammlung verabschiedet werden.

2.2 Vorgeschichte

Die heutige Industriebrache Attisholz Nord weist eine über 125-jährige Nutzungsgeschichte auf. Nach der Betriebsaufgabe der Firma Borregaard Ende 2008 kam die Frage auf, was mit dem Industrieareal geschehen soll. Die Orkla ASA bzw. ihre Schweizer Tochtergesellschaft Attisholz Infra AG (damalige Eigentümerin des Areals), die Standortgemeinden Riedholz und Luterbach sowie der Kanton erarbeiten seither eine Entwicklungsstrategie für eines der grössten zusammenhängenden, zum grossen Teil brachliegenden Areale der Schweiz.

Absichten Attisholz Infra AG (ehem. Grundeigentümer)

Die Attisholz Infra AG engagierte sich aktiv für die Transformation des Areals. Mit der Zielsetzung, das Areal an einen langfristig ausgerichteten Investor zu übergeben hat sie seit der Schliessung der Cellulosefabrik die planerischen Grundlagen für die Entwicklung des Areals vorangetrieben.

Bestehendes räumliches Teilleitbild Attisholz Nord

Bis 2011 führte der Regierungsrat des Kantons Solothurn zusammen mit den beiden Standortgemeinden sowie den Grundeigentümern ein Testplanungsverfahren zur räumlichen Entwicklung des Gesamtareals Attisholz durch. Danach folgten in einer Vertiefungsphase die Erarbeitung eines Masterplans. Da der Test- wie Masterplanung lediglich orientierender Charakter zukam, wurde von 2013 bis 2014 durch die Einwohnergemeinde Riedholz das behördenverbindliche räumliche Teilleitbild «Attisholz Nord» erarbeitet, das mit dem kommunalen räumlichen Leitbild und

der übrigen Ortsplanung abgestimmt ist und wird. Die Bevölkerung wurde darüber informiert und zur Mitwirkung eingeladen.

Das räumliche Teilleitbild «Attisholz Nord» wurden durch die Gemeindeversammlung Riedholz am 23. Juni 2014 verabschiedet. Es besteht aus den neun definierten, verbindlichen Leitsätzen sowie den Präzisierungen und dem Leitbildplan, welche die Leitsätze detaillieren und ergänzen. Nur die Leitsätze sind behördenverbindlich. Die ausgewiesenen Präzisierungen sowie der Leitbildplan haben orientierenden Charakter, dienen aber als Unterstützung für die Umsetzung der Leitsätze bei der zukünftigen Arealentwicklung.

Anschliessend zum räumlichen Teilleitbild wurde eine kommunale Nutzungsplanung erarbeitet und Ende 2015 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die bisher erarbeitete Nutzungsplanung bildet die konkretisierte Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals. Im kantonalen Richtplan ist das Areal als Umstrukturierungs-/Transformationsgebiet ausgeschieden.

2.3 Neue Eigentümerin, geänderte Voraussetzungen

Mit der Firma Halter AG konnte 2016 eine neue Eigentümerin bzw. Investorin gefunden werden, welche die Entwicklung des gesamten Areals nördlich der Aare übernimmt. Die Halter AG verfolgt dabei eine langfristige Perspektive und plant, das Gebiet etappenweise zu entwickeln.

Weiterentwicklung „Attisholz 2040“

Die Entwicklungsstrategie der Halter AG ist nach wie vor mit den Stossrichtungen und Zielsetzungen des bestehenden räumlichen Teilleitbilds «Attisholz Nord» im Einklang. Die Präambel des Teilleitbilds besagt: *«Das Gebiet Attisholz Nord soll innerhalb der nächsten Jahre und Jahrzehnte etappenweise qualitativ und nachhaltig umgenutzt sowie baulich umstrukturiert werden, sich zu einem neuen, lebendigen, vielseitig durchmischten Zukunftsquartier entwickeln und für die Öffentlichkeit geöffnet werden. Es soll ein Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Sport/Events entlang eines attraktiven Erholungsgebiets an der Aare Platz finden.»*

Mit der Übernahme des Areals durch die Halter AG haben sich die Voraussetzungen grundlegend geändert. Insbesondere ist nun erstmalig der Partner für die künftige Entwicklung des Areals bekannt. Aufgrund dieser geänderten Verhältnisse wurde das bestehende Teilleitbild "Attisholz Nord" in einzelnen Leitsätzen und Präzisierungen weiterentwickelt und ergänzt. Die Anpassungen wurden auf die Absichten der Einwohnergemeinde Riedholz, des Kantons, der Halter AG sowie der Mitwirkenden abgestimmt und sollen am 11.12.2017 durch die Gemeindeversammlung Riedholz verabschiedet werden.

Die Anpassungen stehen dabei ebenfalls im Einklang mit der neuen Raumplanungsgesetzgebung, dem neuen kantonalen Richtplan (in Revision) sowie der Entwicklung, welche zwischenzeitlich das Areal südlich der Aare erfahren hat (u.A. Ansiedlung der Firma Biogen, Gestaltung Uferpark Attisholz Süd usw.).

2.4 Verbindlichkeit/Abgrenzung der Weiterentwicklung

Die Überarbeitung erfolgt auf der Basis des genehmigten Teilleitbildes "Attisholz Nord". Dabei werden ausschliesslich die im Leitbild (Kapitel 6) enthaltenen Leitsätze und Präzisierungen sowie der Leitbildplan überprüft und nötigenfalls angepasst.

Das vorliegende, revidierte räumliche Teilleitbild "Attisholz 2030" ersetzt die Leitsätze und Präzisierungen des bisherigen Teilleitbildes "Attisholz Nord". Dabei sind weiterhin nur die Leitsätze behördenverbindlich. Die ausgewiesenen Präzisierungen sowie der Leitbildplan haben lediglich orientierenden Charakter.

Die Entwicklung des Areals ist über einen langen Zeitraum vorgesehen. Es ist aber zum heutigen Zeitpunkt kaum oder nur schwer vorstellbar, was in einigen Jahren und Jahrzehnten passieren wird. Deshalb ist das vorliegende räumliche Teilleitbild spätestens nach Ablauf einer ordentlichen Ortsplanungsgeneration von ca. 10 Jahre wieder zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. In Abstimmung darauf wurde das Jahr 2030 als Planungshorizont verwendet.

3 Entwicklungsstrategie «Attisholz 2040»

Halter AG als Partner für die zukünftige Entwicklung

Im Dezember 2016 erwarb die Immobilienunternehmung Halter AG das Attisholz-Areal in Riedholz von der Attisholz Infra AG. Halter ist eine 1918 gegründete Immobilienunternehmung mit Sitz in Zürich sowie Geschäftsstellen in Bern, Basel, Luzern und Lausanne, in der dritten Generation inhabergeführt und in Familienbesitz. Mit Quartierentwicklungen wie dem Limmatfeld in Dietikon, dem Rietpark in Schlieren, dem Europaplatz in Bern oder dem Rhytech-Quartier in Neuhausen verfügt sie über langjährige Erfahrungen in der Entwicklung von brachliegenden Industriearealen in lebendige Orte mit vielfältigen Nutzungen. Als neue Eigentümerin des Attisholz-Areals sichert Halter dessen kontinuierliche Entwicklung aus einer Hand.

Schrittweise zur...

Die Umwandlung des Attisholz-Areals ist das langfristigste und grösste Vorhaben in der fast hundertjährigen Firmengeschichte von Halter. Es bietet die einmalige Chance, ein nachhaltiges Generationenprojekt zu realisieren. Schrittweise und in Abstimmung mit der Gemeinde Riedholz soll das Areal über die nächsten 25 Jahren in die Zukunft geführt und dessen wertvolle Identität für die Gemeinde Riedholz bewahrt werden. Der Gemeinde und der neuen Eigentümerin sind der verantwortungsbewusste Umgang mit der Geschichte und die ausgewogene Kombination vom Bestehendem und Neuem dabei sehr wichtig.

...Vision 2040

Bis 2040 soll das Attisholz-Areal ein organisch gewachsener neuer Dorfteil von Riedholz sein und sich zu einem lebendigen Ort für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Bildung, Forschung, Leben, Erleben und Geniessen entwickelt haben. Es werden sich Angebote für alle Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichsten Bedürfnissen in allen Lebensphasen finden. Die moderne Infrastruktur und neue Mobilitätssysteme sorgen für eine optimale Erreichbarkeit und für eine gute Verbindung der verschiedenen Dorfteile von Riedholz. Vielfältige Typologien, umgenutzte und sanierte Fabrikgebäude wie auch Neubauten bilden einen attraktiven Lebensraum in einer intakten Landschaft.

Die ersten Jahre

In den ersten zehn Jahren steht vor allem die Öffnung des Areals für die Bevölkerung im Vordergrund. Diese soll mit Zwischennutzungen und einer massvollen Ergänzung durch neue Bauten unterschiedlichster Nutzungen erreicht werden und die Basis für ein nachhaltiges, schrittweises Wachstum in der Gemeinde Riedholz sein.

Das räumliche Teilleitbild dient dabei als Leitfaden, kann in verschiedenen Phasen der Entwicklung durch die Gemeinde bzw. die Gemeindeversammlung überprüft und nötigenfalls den veränderten Bedingungen angepasst werden. So wird das Attisholz-Areal ein Vorbild für eine moderne, nachhaltige Lebensraumentwicklung sein.

4 Partizipation der Bevölkerung

Nach §9 Abs. 3 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) gab die Gemeinde ihrer Bevölkerung Gelegenheit, sich über die Grundzüge der angestrebten und im vorliegenden Teilleitbild dargestellten räumlichen Entwicklung zu äussern. Die Mitwirkung wurde mehrstufig durchgeführt:

- Öffentliche Informationsveranstaltung
Am 26. Juni 2017 fand die öffentliche Informationsveranstaltung zum räumlichen Teilleitbild «Attisholz 2030» statt.
- Auflage und Vernehmlassung
Vom 27. Juni bis 25. August 2017 hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, schriftlich zum Leitbild-Entwurf Stellung zu nehmen. Das räumliche Teilleitbild war während der Vernehmlassungsfrist auf der Webseite der Gemeinde abrufbar bzw. bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.
- Sprechstunden
Im Rahmen von zwei Sprechstunden (Mittwoch, 5. Juli 2017 von 17.00-19.00h und Samstag, 19. August 2017 von 09.30-11.30h) wurden Interessierte zum vorliegenden Leitbild-Entwurf informiert. Der Gemeinderat sowie die Halter AG waren zur Beantwortung von Fragen anwesend.

Die öffentliche Mitwirkung endete am Freitag, 25. August 2017.

Im Rahmen der Mitwirkung sind fünf schriftliche Mitwirkungsbeiträge beim Gemeinderat eingegangen. Diese wurden durch den Gemeinderat ausführlich beraten und zum Teil im räumlichen Teilleitbild berücksichtigt (vgl. Beilage: Mitwirkungsbericht).



Räumliches Teilleitbild «Attisholz 2030»

5 Räumliches Teilleitbild «Attisholz 2030»

5.1 Präambel

PRÄAMBEL

Revidierter Entwurf

Das Gebiet Attisholz soll innerhalb der nächsten Jahre und Jahrzehnte etappenweise qualitativ und nachhaltig umgenutzt sowie baulich umstrukturiert werden. Das Gebiet soll sich zu einem neuen, lebendigen, vielseitig durchmischten Zukunftsquartier entwickeln und für die Öffentlichkeit geöffnet werden. Darin soll ein Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Sport/Event entlang eines attraktiven Erholungsgebiets an der Aare Platz finden.

5.2 Nutzung

LEITSATZ NUTZUNG

Revidierter Entwurf

Das ehemalige Industrieareal Attisholz Nord soll über die nächsten Jahre und Jahrzehnte schrittweise umgenutzt und baulich umstrukturiert werden. Ein kontinuierlicher Transformationsprozess soll Platz für verträgliche Mischnutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Bildung, Forschung und Kultur ermöglichen. Das Gebiet soll zu einem lebendigen und vielseitigen Ortsteil von Riedholz werden.

PRÄZISIERUNGEN

- Es soll ein Neben- bzw. Übereinander von hochwertigen Wohnnutzungen, Arbeitsnutzungen sowie von speziellen Nutzungen (z. B. Gastronomie, Freizeit, Veranstaltungen, Kultur usw.) entstehen. Dabei ist darauf zu achten, dass sich die künftigen Nutzungen in ihrer Art und ihrem Standort gegenseitig vertragen und auf den Aussenraum sowie die Erschliessung optimal abgestimmt sind. Verkehrsintensive Anlagen sind nicht zulässig.
- Die Entwicklung beschränkt sich räumlich auf die heutige Industrie- und Erhaltungszone. Eine Erweiterung der Bauzone ist nicht möglich.
- Der Begriff „schrittweise“ bedeutet, dass für die Gemeinde nur eine Entwicklung in Etappen über die nächsten Jahre und Jahrzehnte in Frage kommt (Generationenprojekt). Die konkrete Umsetzung erfolgt in der Nutzungsplanung.
- Im Bereich Wohnen wird qualitativ hochwertiger Raum für eine breite und durchmischte Bevölkerungsstruktur angestrebt. Es sollen unterschiedliche Wohnsegmente (Miete / Eigentum) mit einem differenzierten und flächenmässig durchmischten Wohnangebot zu unterschiedlichen Preisniveaus entstehen. Die Gehöfte werden als gehobene

- ner Standort gesehen. Auf dem Areal wird ein breites Angebot, insbesondere für Wohnen in der Region (z. B. auch für Arbeitnehmer Attisholz Süd) angestrebt. U. A. sind auch Alterswohnungen denkbar.
- Das Nutzungsmass soll einen urbanen Raum mit einer hohen Dichte ermöglichen. Dabei gelten keine absoluten Richtwerte betreffend dem Anteil Wohnen, Dienstleistung / Büro, Gewerbe, Produktion, Kultur und öffentliche Nutzungen. Im Vordergrund steht eine qualitativ hochwertige und identitätsstiftende urbane Bebauungsstruktur. Die vorgesehene Entwicklung geht nach abgeschlossener Umsetzung in Jahr 2040 von folgenden, laufend zu prüfenden Kennzahlen aus: Anteil Wohnen ca. 50 – 80 %, ca. 750 – 1200 Wohnungen, Anteil Gewerbe/Handwerk/Produktion ca. 10 – 25%, Anteil Büro und Dienstleistungsflächen ca. 10 – 25%, ca. 800 – 2200 Arbeitsplätze
 - Im Bereich Arbeiten werden mässig bzw. wenig störende Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe sowie Industriebetriebe (Anforderungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung LSV) mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte angestrebt.
 - Zulässig sind Quartiersversorger für Güter des täglichen Bedarfs. Verkehrsintensive Betriebe (publikumsintensive bzw. güterverkehrsintensive) sollen jedoch ausgeschlossen werden (z.B. regionale Einkaufszentren).
 - Der Anteil spezieller Nutzungen (Events, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.) ist nicht quantifizierbar.
 - Energie- und Ressourceneffizienz sind im Hinblick auf die Evaluation künftiger Nutzungsvorstellungen im Rahmen der Nutzungsplanung bzw. Baubewilligungsverfahren zu optimieren.
 - Das Areal Attisholz Süd weist als Arbeitsplatzgebiet von nationaler Bedeutung ein grosses Potenzial für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und Spezialnutzungen im Areal Nord auf. Um diese Synergien möglichst optimal zu nutzen, soll die Arealentwicklung im Dialog mit der Einwohnergemeinde Luterbach erfolgen.

5.3 Zwischennutzungen

LEITSATZ ZWISCHENNUTZUNGEN

Revidierter Entwurf

Zwischennutzungen sind als Initialprojekte erwünscht. In den ersten Entwicklungsetappen und nach der Öffnung des Areals sind diese nach Möglichkeit zu fördern.

PRÄZISIERUNGEN

- Zwischennutzungen im Eventbereich können dazu beitragen, die Bekanntheit des Areals zu fördern.

5.4 Öffentliche Strukturen

LEITSATZ ÖFFENTLICHE STRUKTUREN

Revidierter Entwurf

Die Akteure auf dem Areal Attisholz Nord nutzen in einer ersten Phase das bestehende Angebot an öffentlichen Strukturen in Riedholz wie z.B. Schule / Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Werkhof usw. Das künftige Angebot ist bedarfsgerecht zu definieren und bereitzustellen.

PRÄZISIERUNGEN

- Im Gebiet Attisholz Nord sollen in einer ersten Phase keine neuen, begleitenden öffentlichen Strukturen der Gemeinde aufgebaut werden.
- Dies bedingt zwingend eine adäquate Anbindung des Areals Attisholz Nord an Riedholz.
- Quartiersversorger, Kinderhorte usw. sind auf privater Basis denkbar.

5.5 Ergänzungsbauten ausserhalb Industrieareal (Gehöfte)

LEITSATZ ERGÄNZUNGSBAUTEN AUSSERHALB INDUSTRIEZONE

Revidierter Entwurf

In den Gehöften sind Ergänzungsbauten in begrenzter Anzahl möglich. Die künftigen Wohngebäude ergänzen die Bestandesbauten massvoll und nehmen Rücksicht in Bezug auf Massstäblichkeit, Körnung und architektonischem Ausdruck.

PRÄZISIERUNGEN

- Die bestehenden Gehöfte sollen erhalten bleiben. Die künftigen Gebäude zeichnen sich durch eine besonders harmonische und rücksichtsvolle Eingliederung in die Umgebung, die Landschaft und die Topographie aus und konkurrenzieren die bestehenden Nachbargebäude nicht.
- Es wird gehobenes Wohnen angestrebt.
- Es sollen keine alleinstehenden Einfamilienhäuser errichtet werden.
- Die Ergänzungsbauten können jederzeit und unabhängig von der Etappierung erstellt werden.

5.6 Architektur und Städtebau

LEITSATZ ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Die industriell geprägten Bauten und Anlagen sind wichtige Zeitzeugen der Industriearchitektur. Der Industriecharakter und die bauliche Entwicklungsgeschichte des Standortes sollen auch künftig spürbar und ablesbar sein. Ein rücksichtsvoller Umgang mit der bestehenden Bausubstanz ist zwingend. Wo möglich, sinnvoll und wirtschaftlich tragbar sind bestehende Schlüsselbauten und Anlagen zu erhalten und in eine künftige Bau- und Nutzungsstruktur zu integrieren. Die Identität der industriellen Vergangenheit ist ein Qualitätsmerkmal und soll ein Label für das Areal werden.

PRÄZISIERUNGEN

- Die attraktiven, für den Industriestandort charakteristischen und im Leitbildplan bezeichneten Bestandesbauten, Anlagen und raumprägenden Elemente sollen in ihrer Baustruktur möglichst erhalten bzw. optimal in die künftige Baustruktur integriert und umgenutzt werden, soweit dies wirtschaftlich tragbar ist. Die Neubauten auf dem Areal sollen sich baulich und architektonisch sowie in der Materialisierung gut ins städtebauliche Umfeld (Topographie, bestehende bauliche Strukturen usw.) einpassen.
- Hochhäuser sind im Kontext der gegebenen Topographie und Insel-lage sowie den bestehenden Hochpunkten (z.B. Säureturn) zulässig und müssen zwingend in einem qualitätssicherenden Verfahren (z.B. Studienauftrag) erarbeitet werden.
- Der vorhandenen einzigartigen Betonstruktur soll bei der Sanierung Rechnung getragen werden.
- Die Notwendigkeit eines allfälligen Rückbaus der im Leitbildplan bezeichneten Schlüsselbauten ist vorgängig vertieft zu prüfen. Dabei sind Kriterien wie u. A. architektonische und identitätsstiftende Bedeutung des Objekts, Nutzbarkeit, Qualität der Bausubstanz, Altlasten, Wirtschaftlichkeit usw. gegeneinander abzuwägen. Die Resultate aus dieser Überprüfung sind im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs für Rückbauten zuhanden der Einwohnergemeinde zu dokumentieren. Bei einem Rückbau soll darauf geachtet werden, dass die Struktur der bestehenden Bauten (Lage, Ausrichtung, Volumen) aus städtebaulicher Sicht wiederaufgenommen werden kann.
- Auch in Zukunft sind die charakteristischen Merkmale des Areals zu beachten: dichte Bebauung mit dazwischenliegenden Gassen, scharfe Abgrenzung zum angrenzenden Land(wirt)schaftsraum, spannende Sichtbezüge.
- Auf dem Areal sind bei jeder Umnutzungsetappe adäquate, öffentlich zugängliche Infrastrukturen und Freiräume (z. B. Aufenthaltsbereiche usw.) an geeigneter Lage vorgesehen.

5.7 Aare- und Naturraum

LEITSATZ AARE- UND NATURRAUM

Der Aareraum ist attraktiv zu gestalten und naturverträglich für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die künftige durchgehende Uferpromenade spielt eine Schlüsselrolle für die Aneignung des Aareraumes durch die verschiedenen Nutzungen.

Der ausserhalb der Bauzone liegende Kultur-/Landschaftsraum soll in seiner Grösse erhalten, in seiner Funktion als wichtiges Naherholungs- und Landwirtschaftsgebiet geschont und durch die geplanten Umnutzungen nicht beeinträchtigt werden.

PRÄZISIERUNGEN

- Der Uferbereich soll mit attraktiven Mischnutzungen inkl. Wohnen flankiert und aufgewertet werden. Die bestehenden Bauten entlang dem Aareufer eignen sich gut für öffentliche Zusatznutzungen (z. B. Gastronomiebetriebe). Im Uferbereich sollen genügend Freiräume/Aufenthaltsbereiche und Zugänge zur Aare (z. B. Stege usw.) sichergestellt werden. Einzelne öffentliche Bootsanlegestellen sind denkbar und zu prüfen.
- Der Abstand zur Aare soll möglichst minimal sein (analog den dortigen Bestandesbauten).
- Der Übergangsbereich Siedlung – Naturraum Aare soll nicht privatisiert werden.
- Die Aare als wichtiges Landschaftselement prägt den Charakter des Areals massgeblich. Dieser räumliche Bezug zwischen dem Areal und der Aare soll erhalten und gestärkt werden.
- Die Aufwertung des Naturraums Aare hat regionalen Charakter und ist mit der bereits bestehenden Planung Attisholz Süd (insbesondere mit dem in Planung stehenden Uferpark) abzustimmen.
- Auf die im Naturinventar aufgenommenen Naturobjekte soll Rücksicht genommen werden. Werden solche Naturobjekte durch die künftige Nutzung/Bebauung beeinträchtigt, soll in Absprache mit dem Gemeinderat an einem anderen geeigneten Standort im Gebiet Attisholz Nord wenn möglich ein adäquater Realersatz geleistet werden.
- Die Schutzziele des Naturreservats sowie des Wasser- und Zugvogelreservats werden im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt und in die Interessensabwägung mit einbezogen.
- Die heutige Ausdehnung der Bauzone (Industriezone) im Westen des Perimeters ist im Rahmen der Nutzungsplanung und im Sinne einer Pufferzone «Wohngebiete – Wald» auf die zum heutigen Zeitpunkt bebauten Gebiete zu reduzieren.

5.8 Altlasten

LEITSATZ ALTLASTEN

Die Altlastensituation im Areal (Überwachungs- und Sanierungsbedarf) ist bekannt und dokumentiert.

PRÄZISIERUNGEN

- Die gesetzlichen Vorgaben sind klar und müssen zwingend umgesetzt werden.
- Im Rahmen der baulichen Etappierung wird auch die Sanierung der Altlasten sukzessive erfolgen.

5.9 Erschliessung

LEITSATZ ERSCHLIESSUNG

Die Qualität der Erschliessung im Bereich Verkehr muss spätestens mit der Entwicklung im Areal Attisholz Nord übergeordnet betrachtet und regional abgestimmt sein. Die Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt - wie bisher – ab der Attisholzstrasse. Für den öffentlichen Verkehr sind etappierbare Ausbauschritte vorzusehen. Die Langsamverkehrsbeziehungen sind gleichwertig und zu Beginn der Entwicklung zu definieren und planerisch sicherzustellen.

PRÄZISIERUNGEN

- Es muss sichergestellt werden, dass das mit der Entwicklung verbundene Wachstum für die kommunale, aber auch regionale/kantonale Infrastruktur verträglich ist.
- Die Feinerschliessung im Areal ist Sache der Nutzungsplanung (Erschliessungsplan). Dabei sollen möglichst die vorhandenen Erschliessungsflächen genutzt werden.
- Die Parkierung wird in der Nutzungsplanung festgelegt und soll möglichst in Einstellhallen / unterirdisch oder gedeckt erfolgen. Neben zentralen, öffentlichen Parkieranlagen können an geeigneten dezentralen Standorten private Parkierungsmöglichkeiten sowie Parkplätze für Zulieferer bereitgestellt werden.
- Die Art und Qualität der öV-Erschliessung ist von vielen Faktoren abhängig. Deshalb sind parallel zu den Entwicklungsschritten zweckmässige und finanzierbare Lösungen zu suchen (z. B. Koordination mit Attisholz Süd).
- Denkbar ist z. B. eine Busverbindung über die bestehende Eisenbahnbrücke via Luterbach zum Hauptbahnhof Solothurn, evtl. mit Weiterführung nach Norden bis zur Bahnlinie der Aare Seeland mobil asm (Solothurn - Oensingen) bzw. zur Postautolinie 12 (Solothurn – Balmberg) in Riedholz.

- Weiter denkbar ist auch, am Aareufer von Beginn weg eine Anlegestelle für gelegentliche Passagierboote (Shuttle-Boot im Sinne des bestehenden „Öufi-Bootes“) zu erstellen.
- Neben dem Uferweg soll auf dem Areal ein feinmaschiges Langsamverkehrsnetz, ergänzt mit attraktiven, verkehrersarmen bzw. verkehrsfreien Gassen und Plätzen entstehen. Die beiden Aareufer können über die bestehende Eisenbahnbrücke sowie über die vorhandene Rohrbrücke für den Langsamverkehr miteinander verbunden werden.
- Sicheren Schulwegen zwischen dem Gebiet Attisholz Nord und Riedholz Dorf ist Rechnung zu tragen.
- Das bisherige Industrieareal soll soweit nötig an das öffentliche Werkleitungsnetz der Gemeinde Riedholz angeschlossen werden. Die Planung der Werkleitungserschliessung erfolgt im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens (Umzonungen), die Umsetzung schrittweise im Rahmen der jeweiligen Umnutzungsetappe.
- Im Rahmen der Nutzungsplanung ist im Dialog mit den kantonalen Fachstellen eine übergeordnete, regional abgestimmte Mobilitätsstrategie zu erarbeiten und durch ein Mobilitätskonzept zu konkretisieren.

5.10 Qualitätssicherung

LEITSATZ QUALITÄTSSICHERUNG

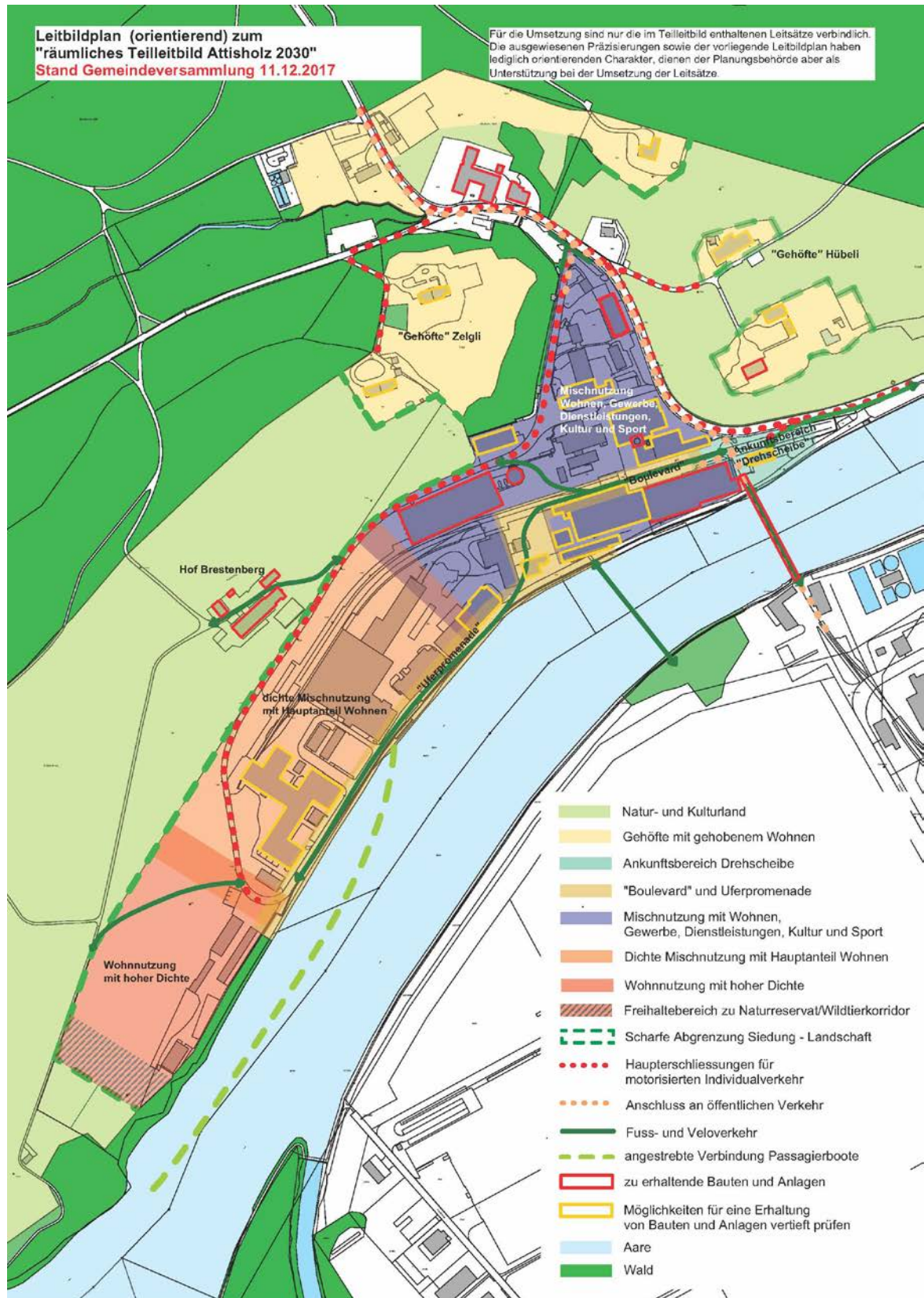
Mit Blick auf die etappenweise Umnutzung des Areals ist die kontinuierliche Qualitätssicherung eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen der aufgezeigten Entwicklung. Siedlung, Landschaft und Verkehr sollen dabei in gegenseitiger Abstimmung entwickelt und beplant werden. Dies kann durch qualitätssichernde Verfahren (Gestaltungspläne, Wettbewerbe, Studienaufträge, etc.) gewährleistet werden. Die nachfolgende Nutzungsplanung hat entsprechende Massnahmen zu definieren.

Aufgrund der Komplexität des Areals behält sich die Gemeinde sowie der Kanton vor, qualitätssichernde Verfahren einzufordern sowie ein Beratungsgremium einzuberufen. Dieses Beratungsgremium muss unabhängig sowie dauerhaft agieren und aus verschiedenen Fachpersonen (VertreterInnen aus der Gemeinde, Wirtschaft, aus dem Umwelt- und Naturschutz, Städtebau und Architektur etc.) zusammengesetzt sein. Die Kommunikation mit den Nachbargemeinden sowie der Stadt Solothurn ist im gesamten Planungsprozess sicherzustellen.

PRÄZISIERUNGEN

- Um die Qualität sicher zu stellen, braucht es in der anschliessenden Nutzungsplanung ein differenziertes Herantasten an diese Fragestellung. Das Fachgremium kann die Planungsbehörde beraten.
- Die Nutzungsplanung soll in enger Koordination mit dem Kanton und der Grundeigentümerin erfolgen. Den Interessen der Standortgemeinde ist im gesamten Prozess gebührend Rechnung zu tragen.
- Als qualitätssichernde Verfahren kommen im Rahmen der Nutzungsplanung z. B. Gestaltungspläne, Wettbewerbe, Studienaufträge, etc. in Frage.
- Die Nutzungsplanung setzt die Leitbildvorstellungen um. Das räumliche Leitbild ist ein strategisches Planungsinstrument. Leitsätze können und sollen die Nutzungsplanung nicht vorwegnehmen. Der Gemeinderat als Planungsbehörde informiert die Bevölkerung über die Ergebnisse der Nutzungsplanung. Er zeigt auf, wie die räumlichen Leitbildvorstellungen umgesetzt werden sollen.
- Mit einem regelmässigen, offenen und konstruktiven Informationsaustausch zwischen der Einwohnergemeinde Riedholz und der jeweiligen Grundeigentümerschaft soll sichergestellt werden, dass die Arealentwicklung stets unter Berücksichtigung der Ansprüche sowohl der Grundeigentümer als auch der Einwohnergemeinde erfolgt.

5.11 Leitbildplan



6 Würdigung

Die Firma Halter hat auf dem Attisholz-Areal in Riedholz Grosses vor. Als Alleineigentümerin will sie das Gebiet bis 2040 kontinuierlich entwickeln, um- und bebauen. Mit Plätzen zum Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Bildung, Forschung und Kultur. Die industrielle Geschichte, die schweizweit einzigartige Grössenordnung, die Insellage mit vielfältigen städtebaulichen Strukturen und unterschiedlichen Dichten, die charaktervollen Gebäudebestände und die attraktive Umgebung bieten die einzigartige Chance, welche es im Rahmen dieses Generationenprojekt zu nutzen gilt.

Der Gemeinderat Riedholz begrüsst die Vision der Halter AG. Die Entwicklung kann so aus einer Hand erfolgen und es gibt auch in Zukunft einen einzigen Ansprechpartner. Die Gemeinde ist überzeugt davon, dass mit der Halter AG ein verlässlicher Partner gefunden wurde, der aus einer langfristigen Perspektive plant, die weitere Entwicklung des Areals gesamthaft angeht und auch die Verantwortung der Umsetzung übernimmt.

Mit den formulierten Leitsätzen entscheidet sich die Einwohnergemeinde Riedholz gemeinsam mit der Halter AG, das Attisholz-Areal mittel- bis langfristig von einer Industriebrache zum lebendigen Mischquartier - mit Raum für alle Riedholzerinnen und Riedholzer- zu entwickeln.

Das Attisholz-Areal bietet die einzigartige Chance, gemeinsam ein nachhaltiges Generationenprojekt zu entwickeln. Diese Chance gilt es nun zu nutzen, im Dialog mit allen Beteiligten.