

# Regierungsratsbeschluss

vom 6. Dezember 2021

Nr. 2021/1805

## Riedholz: Nutzungsplanung Gebiet Attisholz

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Riedholz unterbreitet dem Regierungsrat die Nutzungsplanung Gebiet Attisholz bestehend aus

- Bauzonen- und Gesamtplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen Gebiet Attisholz, 1:2'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Gebiet Attisholz, 1:1'000
- Zonenreglement Gebiet Attisholz

zur Genehmigung.

Zusätzlich wurden folgende orientierende Beilagen erarbeitet:

Richtprojekt:

- Situationsplan mit Schnitten mit Erläuterungen Richtprojekt
- Vision 2045
- Referenzen
- Erschliessungskonzept MIV, öV, FVV
- Energie und Nachhaltigkeit
- Schutzobjekte
- Prozess Projektentwicklung.

Weitere Beilagen:

- Generelles Mobilitätskonzept Gebiet Attisholz
- Waldfeststellung Gebiet Attisholz, Übersichtsplan / Detailpläne
- Räumliches Teilleitbild «Attisholz 2030»
- Mitwirkungsbericht inkl. Beschlüssen und Erläuterungen
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV.

## 2. Erwägungen

### 2.1 Vorgeschichte

Auf dem Attisholz-Areal in Riedholz, nördlich der Aare, betrieb die Borregaard Schweiz bis Ende 2008 eine grosse Cellulosefabrik. Nach deren Schliessung standen die Gemeinde Riedholz und der Kanton Solothurn vor der Frage, wie es mit der rund 52 ha grossen Industriebrache weitergehen soll. Unter Einbezug des Areals südlich der Aare in Luterbach wurde bis 2011 eine Testplanung zur räumlichen Entwicklung des Gesamtareals durchgeführt. Im Nachgang wurden die Ergebnisse mit einem Masterplan vertieft.

Da der Test- wie der Masterplanung lediglich orientierender Charakter zukam, hat die Einwohnergemeinde Riedholz von 2013 bis 2014 ein räumliches Teilleitbild «Attisholz Nord» erarbeitet, welches mit dem kommunalen Leitbild und der Ortsplanung abgestimmt wurde. Das Teilleitbild wurde am 23. Juni 2014 von der Gemeindeversammlung Riedholz verabschiedet. Anschliessend wurde eine kommunale Nutzungsplanung erarbeitet und Ende 2015 zur Vorprüfung beim Kanton eingereicht.

2016 wurde das Areal von der Firma Halter AG erworben. Die Halter AG verfolgt eine langfristige Entwicklungsperspektive und plant das Gebiet etappenweise zu entwickeln. Mit der Übernahme änderten sich die Voraussetzungen. Insbesondere war nun erstmals der Partner für die künftige Entwicklung bekannt. Folge dessen wurde das räumliche Teilleitbild in einzelnen Leitsätzen und Präzisierungen angepasst und am 11. Dezember 2017 wiederum durch die Gemeindeversammlung Riedholz verabschiedet.

Basierend auf dem angepassten räumlichen Teilleitbild wurde in den folgenden Jahren in enger Zusammenarbeit zwischen der Halter AG, der Einwohnergemeinde Riedholz und dem Kanton Solothurn die kommunale Nutzungsplanung erarbeitet. Parallel dazu hat die Einwohnergemeinde Riedholz auch ihre Ortsplanung revidiert. Die beiden Prozesse wurden laufend aufeinander abgestimmt. Die Ortsplanung wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2021/1362 vom 14. September 2021 genehmigt.

### 2.2 Inhalt der Planung

Beim Gebiet Attisholz handelt es sich um ein für den Kanton sehr wichtiges Entwicklungsgebiet, welches im kantonalen Richtplan als Umstrukturierungsgebiet ausgeschieden ist (Richtplanbeschluss S-3.5.5). Im Planungsprozess stellten sich verschiedene Herausforderung, so z.B. die Langfristigkeit der Entwicklung, die Fragen, wie das Areal optimal erschlossen werden kann oder der Qualitätssicherung. Ziel war es, mit der nun vorliegenden Nutzungsplanung die Grundlagen für die über mehrere Jahrzehnte dauernde Entwicklung zu schaffen. Dabei galt es, ausreichende Leitplanken zu definieren, die insbesondere für die Einwohnergemeinde Riedholz Sicherheiten schaffen können. Gleichzeitig sollte aber die Entwicklung auch Spielräume für Anpassungen bieten.

Die entsprechenden Regelungen sind im Zonenreglement festgehalten. Als Grundlage für die weitere Entwicklung hat die Halter AG ein Richtprojekt erarbeitet, welches im Zonenreglement verankert wird. Für die Qualitätssicherung wird ein Gestaltungsbeirat eingesetzt, dieser begleitet auf der Grundlage der Nutzungsplanung sowie des Richtprojekts die Entwicklung des Areals langfristig. Zudem gilt über einen Teil des Kernareals die Gestaltungsplanpflicht sowie die Vorgabe für gewisse Bereiche ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Als Grundlage für die Beurteilung der Mobilität wurde ein umfangreiches Mobilitätskonzept erarbeitet. Der darin postulierte Modal Split von 50% motorisierter Verkehr, 35% öffentlicher Verkehr und 15% Fuss- und Veloverkehr wird im Zonenreglement als Zielwert festgehalten. Das Reglement macht darüber hinaus Vorgaben an die spezifischen Mobilitätskonzepte, die in den

weiteren Bau- oder Planungsverfahren einzureichen sind. Zusätzlich wird ein Mobilitätsgremium ins Leben gerufen, welches die Entwicklung ebenfalls langfristig begleiten wird. Für das Gebiet Attisholz gelten zudem Vorgaben bezüglich Mobilitätsmanagement, Monitoring und Controlling. Im Zonenreglement werden weiter die Vorschriften der neu geschaffenen Zonen sowie Regelungen zur Energie und Nachhaltigkeit und verschiedenen Umwelt- und Naturthemen festgehalten.

Mit dem Bauzonenplan wird ein Grossteil des Areals der neu definierten Mischzone Attisholz zugewiesen. Ein Grossteil der Mischzone wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die bisherigen Erhaltungszonen werden zu Wohnzonen Gehöfte. Des Weiteren werden zahlreiche der bestehenden historischen Bauten und Objekte als erhaltenswerte und schützenswerte Gebäude bzw. Objekte kategorisiert. Die kantonale Unterschutzstellung der Kiesofenhalle, des Säureturms und des Verwaltungsgebäudes ist bereits separat erfolgt.

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung werden 3.08 ha Bauzone wieder der Landwirtschaftszone zugeführt. Ein Teil davon wurde mit der Ortsplanungsrevision kompensiert (s. dazu RRB Nr. 2021/1362 vom 14. September 2021). Dennoch verbleibt aus den beiden Planungsprozessen insgesamt eine Verkleinerung der Bauzone von 1.95 ha.

Der Erschliessungsplan scheidet die bestehende, nördlich des Kernareals verlaufende Strasse als öffentliche Erschliessungsstrasse aus. Auch die Stichstrassen zu den verschiedenen Wohnzonen Gehöfte werden öffentlich. Die Durchwegung des Areals für den Fuss- und Veloverkehr wird schematisch ausgeschieden. In der Entwicklung werden diese Verbindungen etappenweise ausformuliert.

Die Umzonungen erfüllen den Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 Planungsausgleichsgesetz (PAG; BGS 711.18). Die Halter AG hat mit der Einwohnergemeinde Riedholz einen verwaltungsrechtlichen Vertrag nach § 2 Abs. 2 PAG abgeschlossen. Die Vorgaben sind demnach erfüllt.

### 2.3 Verfahren

Die kommunale Nutzungsplanung wurde zweimal durch den Kanton vorgeprüft (Vorprüfung vom 11. Juni 2019, abschliessende Vorprüfung vom 30. Oktober 2020).

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 29. Januar 2020 bis am 16. März 2020 statt. Nebst einer Dauerausstellung fanden zahlreiche Sprechstunden statt. Die Bevölkerung konnte sich zudem im Internet mittels Videos über die Planung informieren und die Unterlagen elektronisch abrufen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 8. Februar 2021 bis am 19. März 2021. Während der Auflagezeit sind drei Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat hat die Einsprachen an der Sitzung vom 10. Mai 2021 beraten und gestützt auf § 19 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen. Die betroffenen Grundeigentümer haben den Änderungen schriftlich zugestimmt. Am 5. Juli 2021 hat der Gemeinderat die Nutzungsplanung beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

### 3. **Beschluss**

3.1 Die Nutzungsplanung Gebiet Attisholz der Einwohnergemeinde Riedholz bestehend aus

- Bauzonen- und Gesamtplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen Gebiet Attisholz, 1:2'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Gebiet Attisholz, 1:1'000
- Zonenreglement Gebiet Attisholz

wird vom Regierungsrat genehmigt.

3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.3 Die Einwohnergemeinde Riedholz hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 22'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 22'523.00, zu bezahlen.

3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Riedholz hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.

3.5 Die Einwohnergemeinde Riedholz hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach der Rechtskraft der vorliegenden Planung, idealerweise gleichzeitig mit jenen der Ortsplanungsrevision, die digitalen Daten nach dem vom Kanton Solothurn vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

**Kostenrechnung****Einwohnergemeinde Riedholz, Wallierhofstrasse 5,  
4533 Riedholz**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 22'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 22'523.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen  
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement  
 Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)  
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)  
 Amt für Umwelt  
 Amt für Verkehr und Tiefbau  
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie  
 Amt für Finanzen  
 Amt für Landwirtschaft  
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit Waldfeststellungsplänen und 1 gen. Erschliessungsplan  
 (später)  
 Forstkreis Region Solothurn, Barfüssergasse 14, mit Waldfeststellungsplänen und 1 gen. Er-  
 schliessungsplan (später)  
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Dossier (später)  
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40  
 Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Dossier (später)  
 Einwohnergemeinde Riedholz, Wallierhofstrasse 5, 4533 Riedholz, mit 1 gen. Dossier (später),  
 mit Rechnung **(Einschreiben)**  
 Bau- und Werkkommission Riedholz, Wallierhofstrasse 5, 4533 Riedholz  
 BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen  
 Halter AG, Entwicklungen, Patrick Senn, Zürcherstrasse 39, 8952 Schlieren, mit 1 gen. Dossier  
 (später)  
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde  
 Riedholz: Genehmigung Nutzungsplanung Gebiet Attisholz)