

Regierungsratsbeschluss

vom 1. Juli 2025

Nr. 2025/1161

Riedholz: Erschliessungs- und Gestaltungsplan Arealentwicklung Attisholz 1. Etappe

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Riedholz unterbreitet dem Regierungsrat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan Arealentwicklung Attisholz 1. Etappe zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan, Situation und Schnitte 1:500, Schemas 1:2'000
- Erschliessungsplan Arealentwicklung Attisholz, 1. Etappe; Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1, Beilage 10)
- Beilage 4.1.1: Gesamtkonzept Freiraumplan mit Erdgeschossen Niveau Aare Tunnel
- Beilage 4.1.2: Gesamtkonzept Freiraumplan mit Erdgeschossen Niveau Kochereiplatz Boulevard
- Beilage 4.1.3: Gesamtkonzept Schematische Querschnitte
- Beilage 4.2: Dokumentation Studienauftrag «Freiraum» mit städtebaulicher Plausibilisierung (02/2022)
- Beilage 4.3: Dokumentation Studienauftrag «Haus Kocherei» (12/2022)
- Beilage 4.4: Dokumentation Wettbewerb «Lagerhaus» / Projekt «Esplanade» (09/2023)
- Beilage 4.5: Wasserelemente – Inselibächli (01/2025)
- Beilage 5: Empfehlungen Gestaltungsbeirat (Auszüge aus den Protokollen) Mobilität
- Beilage 6.1: Mobilitätskonzept Gebiet Attisholz Etappe 1, Kontextplan AG (12/2023)
- Beilage 6.2: öV-/FVV-Erschliessung Attisholz, Roadmap Amt für Verkehr und Tiefbau (V3, 05/2025)

- Beilage 7: Naturinventar und -konzept «Gebiet Attisholz 2022» BSB + Partner
- Beilage 8: Vorprüfungsbericht «Riedholz: Erschliessungs- und Gestaltungsplan Attisholz Etappe 1, Vorprüfung» Amt für Raumplanung, 29. August 2024
- Beilage 9: Mitwirkungsbericht «Erschliessungs- und Gestaltungsplan Arealentwicklung Attisholz Etappe 1» beschlossen vom Gemeinderat Riedholz, 27. Januar 2025.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Aareufer im Perimeter der ehemaligen Zellulosefabrik Attisholz, die im Jahr 2008 stillgelegt wurde. Gemäss dem kantonalen Richtplan liegt der Planungssperimeter in einem Umstrukturierungsgebiet (Kap. S-3.5).

Mit der vorliegenden Planung sollen die Rahmenbedingungen für die erste Entwicklungsetappe des Gebiets Attisholz Nord geschaffen werden. Diese basieren auf dem Nutzungsplanverfahren für das Gebiet, welches der Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 2021/1805 am 6. Dezember 2021 genehmigt hat. Im Planungssperimeter der 1. Etappe gilt die «Mischzone Attisholz» als Grundnutzung. Der Geltungsbereich umfasst darüber hinaus auch die im Osten angrenzenden Verkehrsflächen inkl. den Parkplatz Ost.

Der Gestaltungsplan Arealentwicklung Attisholz 1. Etappe mit Sonderbauvorschriften definiert innerhalb der Mischzone die Baubereiche. Er unterscheidet zwischen Baubereichen für Bestandesbauten (im Wesentlichen der Erhalt der schützenswerten Bauten oder von Teilen davon) und Baubereichen für Neubauten. Die Vorgabe, ein durchmischtes, lebendiges und vielseitiges Quartier für Wohnen und Arbeiten mit hoher Aufenthaltsqualität zu erreichen, soll mit der Festlegung der zulässigen Nutzungen (§ 7 der Sonderbauvorschriften, SBV) und deren Anteilen sowie der Begrenzung kundenintensiver Verkaufsgeschäfte (§ 8 SBV) erreicht werden. Die maximale, anrechenbare Hauptnutzfläche (HNF) aller Nutzungen im Perimeter der 1. Etappe umfasst 36'200 m². Sie wird gemäss § 8 Abs. 1 SBV auf die Baubereiche verteilt. § 8 Abs. 2 gibt in beschränktem Umfang die Möglichkeit eines Transfers zwischen den beiden Hauptbaufeldern «Kocherei» und «Lagerhaus».

Die Grundzüge der Erschliessung sind für den Perimeter der 1. Etappe im «Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Gebiet Attisholz», den der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2021/1805 am 6. Dezember 2021 genehmigte, geregelt. Der «Erschliessungsplan Arealentwicklung Attisholz 1. Etappe» legt die erforderlichen Flächen für alle Verkehrsteilnehmenden parzellenscharf fest. Neu regelt er auch die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr über den Aarequai, soweit dieser unter Beachtung von § 103 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) öffentlich sein soll.

2.2 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 10. Februar 2025 bis 11. März 2025. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache des Verkehrsclubs der Schweiz, VCS Sektion Solothurn ein. Am 8. Mai 2025 fand eine Einspracheverhandlung statt. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Riedholz hat die Einsprache an seiner Sitzung vom 26. Mai 2025 behandelt und gestützt auf das Resultat der Einspracheverhandlung zwei Änderungen der Sonderbauvorschriften beschlossen. An derselben Sitzung hat der Gemeinderat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan Arealentwicklung Attisholz Etappe 1 beschlossen.

Mit dem Begleitschreiben vom 4. Juni 2025 hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Riedholz das Dossier beim Amt für Raumplanung eingereicht und die regierungsrätliche Genehmigung beantragt. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.3 Prüfung von Amtes wegen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Vorgaben aus der Grundnutzung für den ersten Teil des Areals umgesetzt:

Die Bestimmungen gemäss § 11 des Zonenreglements zum Teilzonenplan Attisholz zur «Mischzone Attisholz» bezwecken die schrittweise, qualitativ hochwertige, bauliche und nutzungsmässige Umstrukturierung des ehemaligen Industrieareals Attisholz zu einem durchmischten, lebendigen und vielseitigen Quartier für Wohnen und Arbeiten mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Identität der industriellen Vergangenheit als Qualitäts- und Identifikationsmerkmal und Label soll langfristig erhalten bleiben. Den Bestimmungen der Grundnutzung und dem Anspruch einer «schrittweisen Umsetzung» wird damit entsprochen.

Der Gestaltungsplan basiert auf einem Gesamtkonzept, das seinerseits auf drei qualitätssichernden Verfahren basiert und durch ein Beurteilungsgremium beurteilt wurde. Während zwei dieser Verfahren sich mit der Weiterentwicklung je eines der beiden Haupt(bestandes)bauten befasste (Studienauftrag «Haus Kocherei», Wettbewerb «Lagerhaus»), befasste sich das dritte qualitätssichernde Verfahren mit dem Freiraum.

Verschiedene Bestandesbauten im Perimeter der 1. Etappe sind als Kulturobjekte klassiert: Die Chlorlöserei (Fabrikareal Nr. 63), das Lagerhaus (ehemalige Bleicherei, Fabrikareal Nr. 65), die Kocherei (Fabrikstrasse 65a), der Kran bei der Kocherei, die Drehscheibe und die Eisenbahnbrücke werden als schützenswert und das Eisenmagazin (Garderobegebäude, Fabrikareal Nr. 66) sowie die Rohrbrücke als erhaltenswert festgelegt (gem. Schemaplan 1). Das Bewusstsein für die Qualität und die Bedeutung des historischen Baubestandes hinsichtlich der vorgesehenen Weiterentwicklung des Areals ist vorhanden. Die ausgearbeitete architektonische und städtebauliche Qualitätssicherung ist gewährleistet. Mit dem «Gestaltungsbeirat Gebiet Attisholz» (§ 4 und Anhang I im Zonenreglement Gebiet Attisholz) steht den Behörden der Gemeinde Riedholz eine beratende Kommission ohne Verwaltungsbefugnis zur Seite.

Der Planungserimeter der 1. Etappe grenzt unmittelbar an den Schutzperimeter des nationalen Wasser- und Zugvogelreservats (WZR) «Aare bei Solothurn und Naturschutzreservat Aare Flumenthal (SO)» und des kantonalen Naturreservats Nr. 2.08 im angrenzenden Aareraum an. Demnach sind die Schutzziele des Wasser- und Zugvogelreservates und des kantonalen Naturreservates in der Interessenabwägung angemessen zu berücksichtigen. Diese Vorgabe ist bereits in den übergeordneten Zonenvorschriften zur Mischzone Aare verankert.

Auf das im Entwurf zur Planung vorgesehene «Schwebende Deck» im Freiraumbereich «Platz an der Aare» wird in der Version für die regierungsrätliche Genehmigung verzichtet. Damit entfällt der einzige, im Vorprüfungsbericht vom 29. August 2024 formulierte Genehmigungsvorbehalt. Die mit der vorliegenden Nutzungsplanung definierten Beanspruchungen des Gewässerraums und insbesondere auch die in den Gewässerraum ragenden Auskragungen der Aufbauten im Baubereich «Lagerhaus Ost» wurden geprüft und als genehmigungsfähig beurteilt.

Der im Gestaltungsplan Arealentwicklung Attisholz 1. Etappe als orientierender Planinhalt ausgewiesene Freihaltekorridor Inselibächli bezweckt die Sicherung des für die Ausscheidung des Gewässerraums bzw. für die Umsetzung von Massnahmen zur Bachoffenlegung (Renaturierungen) und Siedlungsentwässerung notwendigen Raumbedarfs. Der Korridor wurde bereits mit

dem rechtskräftigen Erschliessungsplan Gebiet Attisholz (RRB Nr. 2021/1805 vom 6. Dezember 2021) festgesetzt. Im aktuell zu genehmigenden Gestaltungsplan ist der Korridor entlang der Westfassade des Kochereigebäudes nicht in der rechtskräftigen Abgrenzung dargestellt. Stattdessen enthält der Gestaltungsplan einen Teil des «Freiraumbereichs Vorzone A» (Genehmigungsinhalt).

Die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) mit entsprechenden Vorschriften sowie die genaue Linienführung und Ausgestaltung des Inselbächlis erfolgt in einem separaten kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan. Der kantonale Plan geht dem kommunalen vor, das heisst, dass bauliche Massnahmen im vom Korridor betroffenen Perimeter erst nach Rechtskraft der kantonalen Nutzungsplanung bewilligt respektive umgesetzt werden können. Dieser Vorbehalt gilt auch für den Teil des Freiraumbereichs Vorzone A westlich der Baubereiche «Kocherei» und «Eisenlager».

Mit der vorliegenden Planung sind weitere Schnittstellen zu Planungen mit räumlichem oder thematischem Koordinationsbedarf zu berücksichtigen:

Sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserentsorgung, welche im ehemaligen Attisholz-Areal ursprünglich für eine rein industrielle Nutzung ausgelegt waren, wurden in zwei eigenständigen Nutzungsplänen (Teil-Generelle Wasserversorgungsplanung respektive Teil-Generelle Entwässerungsplanung Areal Attisholz Nord) überarbeitet, neu konzipiert und nach § 39 PBG vom 15. Mai 2025 bis zum 14. Juni 2025 öffentlich aufgelegt. In einem weiteren Erschliessungsplan soll die Versorgung des Areals mit Fernwärme (mit Wärmebezug von der Kehrrechtverwertungsanlage KENOVA in Zuchwil) geregelt werden.

Das Mobilitätskonzept für die Etappe 1 hält sich an die übergeordneten Festlegungen des allgemeinen Mobilitätskonzepts. Die Herleitung des Parkplatzbedarfs und der Fahrtzahlen ist nachvollziehbar. Die weiteren Schritte zur Anbindung des Areals ans Netz des öffentlichen Verkehrs und zur Umsetzung der Businfrastruktur sind in der aktualisierten Roadmap (Version 3, Amt für Verkehr und Tiefbau, Mai 2025) festgelegt.

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG. Sie ist zu genehmigen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan Arealentwicklung Attisholz Etappe 1 der Einwohnergemeinde Riedholz wird genehmigt.
- 3.2 Die Einwohnergemeinde Riedholz hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation je 2 Exemplare des Erschliessungsplanes, des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.
- 3.3 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 den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.

- 3.4 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Riedholz hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 15'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 15'030.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatschreiber

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. 15'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 15'030.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Amt für Raumplanung (sts) (2), Dossier-Nr. 101'662, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)
 Amt für Umwelt
 Amt für Verkehr und Tiefbau
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei
 Amt für Finanzen
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Einwohnergemeinde Riedholz, Wallierhofstrasse 5, Postfach 134, 4533 Riedholz, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)
 Halter AG, Attisholzstrasse 10, 4533 Riedholz
 BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Riedholz: Genehmigung Erschliessungs- und Gestaltungsplan Arealentwicklung Attisholz Etappe 1)