

Nutzungsplanung «Gebiet Attisholz», Riedholz

Gemeinsam planen für eine nachhaltige Entwicklung des Lebensraums von morgen



Attisholzareal: Bestand und Visualisierung Projekt (Projektverfasser: Burckhardt+Partner AG, Basel, Bildersteller: Filippo Bolognese Images)

Das «Gebiet Attisholz» in Riedholz gehört zu einer der grössten Industriebrachen der Schweiz und liegt im grössten Entwicklungsgebiet des Kantons Solothurn. Das ehemalige Industrieareal direkt an der Aare inmitten von intakter Landschaft war in der Vergangenheit bereits mehrmals Gegenstand von Planungsüberlegungen. Seit Ende 2016 arbeiten nun die Halter AG als Eigentümerin, die Standortgemeinde Riedholz und der Kanton Solothurn eng zusammen. Der Planungsprozess, die kooperative Herangehensweise an die Entwicklung des Areals und der Umgang mit der Qualität sind beispielhaft und innovativ. Das Ziel ist es, das Areal bis ins Jahr 2045 in einem vertraglichen, auf das Umfeld abgestimmten, politisch tragbaren und organischen Transformationsprozess einer neuen Nutzung zuzuführen, welche die bestehende Identität des Ortes stärkt. Die 2022 genehmigte Nutzungsplanung legt die dafür notwendigen Rahmenbedingungen verbindlich fest.

in der Industrie- und Erhaltungszone, liegt es heute hauptsächlich in der Wohn- und Mischzone. Auf dem Areal liegen einige denkmalgeschützte Bauten, das Gebiet ist jedoch nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz verzeichnet. Die periphere Lage und die Topographie lassen das «Gebiet Attisholz» als eigenständiges Quartier erscheinen. Gleichzeitig profitiert das Areal von der Nähe zur Stadt Solothurn.

Wo befinden wir uns?

Kurzportrait und Perimeter

Das rund 22.5ha grosse «Gebiet Attisholz» liegt am nördlichen Ufer der Aare auf dem Areal der ehemaligen Cellulose Attisholz AG, Gemeinde Riedholz. Einst



Luftbild Attisholzareal (© swisstopo)

Um was geht es?

Anlass und Auslöser

Das Attisholz-Areal blickt auf eine lange industrielle Vergangenheit zurück. Seit der Schliessung der Fabrik Borregaard im Jahr 2008 durchlief das Areal einen Planungsprozess in mehreren Phasen. 2011 wurde im Auftrag des Kantons Solothurn eine Testplanung durchgeführt, auf deren Basis anschliessend ein Masterplan erarbeitet wurde. Dieser legte den Grundstein für die Umstrukturierung und zukünftige Entwicklung im Attisholz-Areal.

Das Ziel, die Transformation des Areals ins Rollen zu bringen, wurde aber erst mit dem Erwerb durch die Halter AG im Jahr 2016 konkret. Nach dem Besitzerwechsel und einer Überarbeitung des kommunalen Leitbilds wurden im räumlichen Teilleitbild «Attisholz 2030» die strategischen Leitplanken der Entwicklung geklärt und als «Vision 2045» durch die Halter AG visualisiert.

Die Nutzungsplanung «Gebiet Attisholz» erfolgte auf der Basis dieser Überlegungen und in enger Abstimmung mit der «Vision 2045». Diese Vision zeigt verständlich und transparent die Vorstellung für die künftige Entwicklung des Areals und dient als räumliche Leitlinie für alle Planungsarbeiten.

Was haben wir gemacht?

Erläuterung des Vorhabens

Abgestimmte Erarbeitung von Richtprojekt und Nutzungsplanung

Basierend auf der «Vision 2045» erarbeitete die Halter AG das Richtprojekt «Attisholz», welches die Massstäblichkeit der in der Vision angestrebten baulichen Dichten verifizierte und die Umsetzung visualisierte. Parallel dazu wurde in einer Kerngruppe aus Gemeinde, Halter AG und Kanton die kommunale Nutzungsplanung «Gebiet Attisholz» erarbeitet, in welcher diese Aussagen verbindlich abgebildet wurden. Diese zeitgleichen und eng auf einander abgestimmten Arbeiten ermöglichten es, die Vision optimal in die Nutzungsplanung einfließen zu lassen und basierend auf dem Zukunftsbild Vorgaben für das Erreichen der Qualität zu formulieren. Im Januar 2022 wurde die Nutzungsplanung «Gebiet Attisholz» genehmigt und setzt die in dieser gemeinsam abgestimmten Erarbeitung gewonnenen Erkenntnisse um. Das Zonenreglement verankert sowohl das Teilleitbild wie auch das Richtprojekt «Attisholz» in einem separaten Paragraphen. Im Zonenreglement ist festgelegt, dass Abweichungen vom Richtprojekt nur zulässig sind, wenn die Abweichung mindestens eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht. Die Beurteilung wird von der kommunalen Behörde vorgenommen, mit Unterstützung des neuen Gestaltungsbeirats.

Der Umgang mit dem langen Planungshorizont

Die Nutzungsplanung «Gebiet Attisholz» plant die nächsten 20 Jahre. Der Herausforderung des langen Zeithorizontes begegnet die Planung dadurch, dass sie mehr Gewicht auf Aussagen zu notwendigen Prozessen legt, als inhaltliche Vorgaben. Dies ermöglicht es in Zukunft, optimal auf die zum Zeitpunkt des künftigen Planungsschrittes vorliegenden Rahmenbedingungen einzugehen. Die Nutzungsplanung zeichnet sich weiter aus durch den starken Fokus auf die Standortfaktoren Freiräume und Landschaft, den sorgfältigen Umgang mit dem wertvollen Bestand, das Einfordern von Qualität in allen zukünftigen Planungs- und Bauvorhaben und den vorbildlichen Umgang mit den Themen Energie, und Nachhaltigkeit, Mobilität und Modalsplit. Dabei macht die Planung so viele verbindliche Vorgaben wie nötig, und lässt so viel Flexibilität in der weiteren Bearbeitung wie möglich. Wichtige Errungenschaften der Nutzungsplanung sind das Identifizieren der Qualitäten des Ortes, das Einfordern von Qualitätsstandards für die Weiterentwicklung und das Schaffen der dafür notwendigen und langfristig verbindlichen, planungsrechtlichen Voraussetzungen in Nutzungsplan und Zonenreglement.

Fokus auf öffentliche Freiräume

In der Erarbeitung wurde ein grosses Gewicht auf Aussagen zu Freiräumen und Plätzen sowie deren Gestaltung gelegt. Im Nutzungsplan «Gebiet Attisholz» werden die wesentlichen identitätsstiftenden öffentlichen Freiräume explizit benannt und mit ihrem Zweck beschrieben. Bei der Erarbeitung eines Gestaltungsplans oder eines Baugesuchs müssen für diese genannten Freiräume Nutzungs- und Gestaltungskonzepte eingereicht werden, die auf den beschriebenen Zweck abgestimmt sind. Diese Konzepte müssen Aussagen zur Planung, Erstellung, Gestaltung, Betrieb und baulichen Unterhalt enthalten. In Anlehnung an die Bedeutung der öffentlichen Freiräume wurde in einem ersten Studienauftrag nach Genehmigung der Nutzungsplanung der Fokus auf die Freiräume gelegt. Mit einem freiraumplanerischen Konzept wurde das Gerüst für die anschliessenden städtebaulichen und architektonischen Interventionen gelegt, welche erst in nachfolgenden Verfahren evaluiert werden.

Qualitätssicherung im «Gebiet Attisholz»

Die Instrumente zur Qualitätssicherung in den kommenden Planungsschritten auf dem Areal sind grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung vorgeschrieben. Dabei wird neben den Gebieten mit Gestaltungsplanpflichten für Bauten mit mehr als 20 Metern Höhe zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren in Anlehnung an die sia Ordnungen 142 / 143 verlangt. Mit dem neuen Gremium Gestaltungsbeirat wird sichergestellt, dass die planerische und bauliche

Entwicklung im gesamten Perimeter langfristig im Sinne des Richtprojekts erfolgen wird. Der Gestaltungsbeirat setzt sich zusammen aus: Präsidien der Bau- und Werkkommission und der Planungskommission der Gemeinde Riedholz, zwei externen Fachpersonen aus dem Bereich Architektur / Städtebau und eine aus dem Bereich Landschaftsarchitektur, einer beauftragten Fachperson Ortsbildschutz des Kantons, einer Vertretung der Halter AG. Mit beratenden Stimme:

Einer Vertretung einer Naturschutzorganisation, der Ortsplanenden der Gemeinde, Präsidium der Umweltkommission der Gemeinde Riedholz.

Bei Planänderungen, Gestaltungsplänen und baugesuchspflichtigen Eingriffen gibt der Gestaltungsbeirat seine Empfehlungen zu Händen der zuständigen kommunalen Behörden ab und sichert so die Umsetzung der Vision 2045.

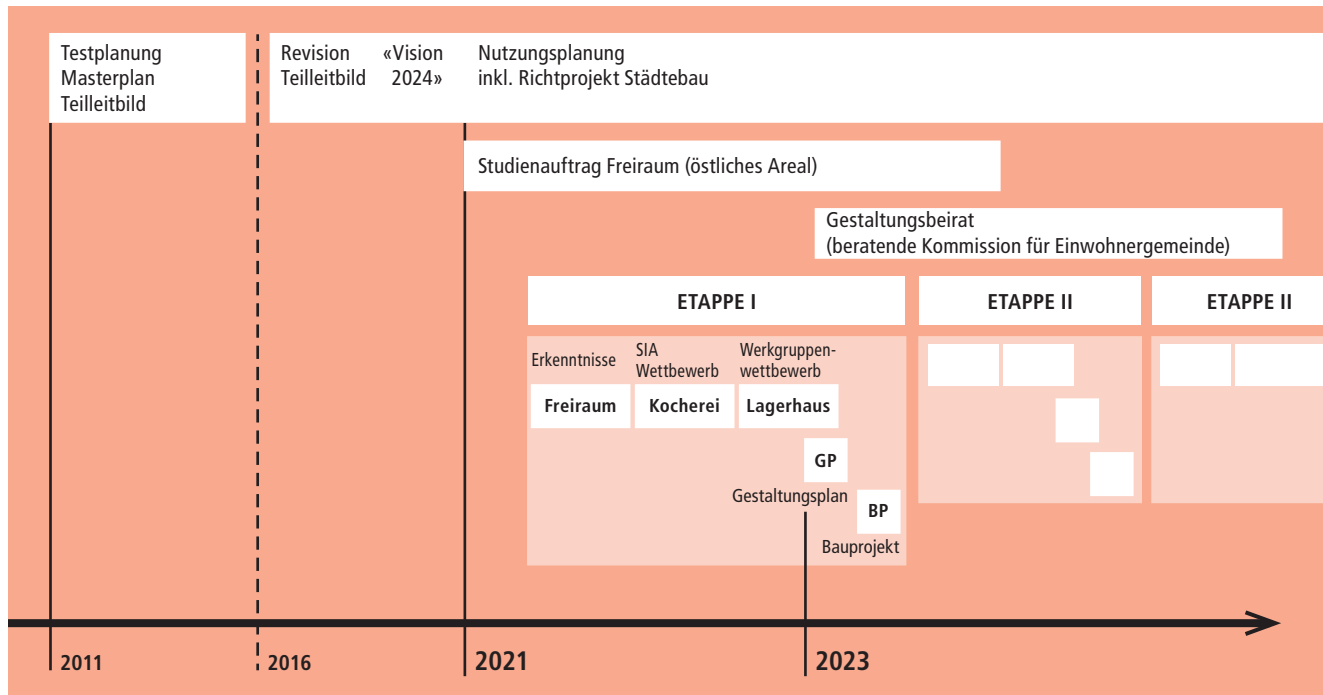


Diagramm Prozesse und Abhängigkeiten: Qualitäten erkennen, entwickeln, sichern und umsetzen über 40 Jahre

Wie wurde zusammengearbeitet?

Rollen und Zuständigkeiten

Die **Gemeinde** war von Anfang an interessiert an der Entwicklung des Areals. Sie war aktiv an allen Planungsarbeiten beteiligt und nahm insbesondere gegenüber der Bevölkerung eine wichtige Rolle ein: Durch das Führen eines aktiven, transparenten und intensiven Dialogs und das Vertreten der «Vision 2045» gegenüber der Bevölkerung wurde Vertrauen geschaffen. Die Gemeinde hat zudem den Planungsprozess aktiv begleitet und mit eigenen Ressourcen unterstützt.

Die **Grundeigentümerin** Halter AG treibt mit Unterstützung von Gemeinde und Kanton und basierend auf der Nutzungsplanung «Gebiet Attisholz» den weiteren Entwicklungsprozess des Areals mit viel Elan, Kreativität und Innovation voran. Durch den offenen und ehrlichen Austausch mit allen Beteiligten, die Bereitschaft, finanzielle Vorinvestitionen zu tätigen und die Anliegen von Behörden ernst zu nehmen, konnte eine konstruktive Zusammenarbeit aufgebaut werden. Dass die zukünftige Entwicklung durch die Vision 2045

«greifbar» war und ein klares Bild geschaffen wurde, war wichtig für den Planungsprozess.

Auch der **Kanton** war von Anfang an im Boot und hat Hand geboten in unterschiedlichen Planungsschritten. Er war ein wichtiger Partner für komplexe Planungsprozesse, hat Kontakt zu Fachpersonen hergestellt, war an wichtigen Dialogen beteiligt und hat Impulse gegeben, z.B. mit der Erschliessung. Der Kanton war ein kreativer Mitgestalter und hat die kommunale Behörde in dieser komplexen Planung unterstützt. Als klares Bekenntnis hat die Regierung bereits zu Beginn des Transformationsprozesses eine Absichtserklärung verfasst und damit die Bedeutung des Areals für den Kanton unterstrichen.

Wichtig an der Zusammenarbeit war, dass Gemeinde, Grundeigentümerin und Kanton während des gesamten Planungsprozesses als Team aufgetreten sind. Sie haben gemeinsam dieselbe Botschaft nach aussen getragen. Dies erforderte einen intensiven Prozess zwischen den Akteuren, den zu leisten alle bereit waren.

Reflexion

Das sind die Erfolgsfaktoren aus Sicht der Beteiligten

War zu Beginn des Planungsprozesses auf dem Areal vor allem der Kanton die treibende Kraft, so war dies nach Übernahme durch die Halter AG nicht mehr notwendig. Die neue Grundeigentümerin setzte sich zusammen mit der Standortgemeinde intensiv für das Areal ein. Der Erfolg der Umsetzung der Vision liegt in der intensiven, gemeinschaftlichen Planung, dem grossen Engagement der Halter AG als Eigentümerin, der Standortgemeinde Riedholz und den Planenden sowie der Unterstützung des Kantons. Ein verständliches und transparentes Zielbild, das grosse und kontinuierliche Engagement aller Beteiligten, ein intensiver Mitwirkungsprozess und das dadurch generierte Vertrauen waren entscheidend. Die Umsetzung der «Vision 2045» des Attisholz-Areals würde nicht funk-

tionieren, wenn nicht von Anfang an grosses Gewicht auf Gespräche, Partizipation und Transparenz gelegt worden wäre. Mit steter Information und Kommunikation auf unterschiedlichen Kanälen wurde durch Grundeigentümerin und Standortgemeinde das Vertrauen der Bevölkerung gewonnen und gefestigt. Dieses Vertrauen wurde zusätzlich gestärkt durch die Vereinbarungen, welche die Gemeinde als Planungsbehörde mit der Halter AG abschloss. Darin wurden entscheidende Fragen geklärt und verbindliche Vorgaben an die zukünftigen Eigentümerschaften respektive die Arealentwicklung gemacht. Nicht zuletzt war die Öffnung des Areals 2018 für die Bevölkerung ein entscheidender Erfolgsfaktor, um die Transformation durch die breite Öffentlichkeit getragen zu wissen. So ist das Areal bereits heute, noch vor dem Bau der ersten Etappe ein lebendiger und vielfältiger Ort, der von der Bevölkerung gerne besucht wird.



Das sagt die Gemeinde:

«Für die Gemeinde Riedholz ist die Entwicklung des Attisholz Areals von grosser Bedeutung und bedeutet Chance und Verpflichtung zugleich. Die Chance besteht in den Möglichkei-

ten eines Areals auf dem Gemeindegebiet mit grossem Entwicklungspotential und Strahlkraft. Gleichermassen ist die Gemeinde als Planungs- und Bewilligungsbehörde in der Pflicht, die Entwicklung des Areals im Sinne der Bevölkerung eng zu begleiten. Für uns ist deshalb die bestehende partnerschaftliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit auf Augenhöhe zwischen den Beteiligten zentral und ein wesentlicher Erfolgsfaktor des Projektes. Durch die geplante Entwicklung des Attisholz-Areals wird sich die Bevölkerungszahl von Riedholz bis zum Jahr 2045 voraussichtlich verdoppeln, Dies stellt für die Gemeinde in verschiedener Hinsicht eine grosse Herausforderung dar. Es ist wichtig, dass Gemeinderat und Bevölkerung von Riedholz hinter dem Projekt stehen, Die Information und Mitwirkung hat deshalb jeweils ebenfalls einen hohen Stellenwert. Die Entwicklung muss in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht tragbar sein. Die etappenweise Entwicklung des Areals ermöglicht der Gemeinde ein kontinuierliches «Mitwachsen». Die Planung der notwendigen Infrastruktur sowie der Finanzierung ist dadurch in Schritten umsetzbar und so für die Gemeinde und ihre Bevölkerung machbar.»

Sandra Morstein
Gemeindepräsidentin Riedholz, 2023

Das sagt der Kanton:

Ein Transformationsprozess über mehr als zwanzig Jahre auf einem Areal dieser Grösse ist für alle Beteiligten eine anspruchsvolle Aufgabe. Was heute als richtig erscheint, ist in zehn Jahren vielleicht bereits überholt. Gemeinsam mit der Gemeinde und der Halter AG mussten wir Wege finden, wie die Transformation gesteuert und dabei die notwendige Flexibilität ermöglicht werden kann. Dies ist vorliegend mit der gemeinsamen Definition von Eckwerten und der Ausrichtung auf Prozesse gut gelungen. Eine solche Planung mit Leuchtturmcharakter auf kantonaler und sogar nationaler Ebene bedingt eine sehr enge und transparente Zusammenarbeit aller Beteiligten. Der direkte Austausch über klar definierten Ansprechpersonen trägt wesentlich dazu bei, dass die Zusammenarbeit gut funktioniert und Vertrauen aufgebaut wird. Über verschiedene Planungsstufen konnte ein gemeinsames Verständnis für die Transformation entwickelt werden, welches nun etappenweise über die nächsten Jahre und Jahrzehnte umgesetzt wird.

Sie wollen das auch? Das müssen Sie tun! Erste Schritte und Kontaktinformationen

Sie haben in Ihrer Gemeinde eine ähnliche Ausgangslage? Sie möchten ein Quartier weiterentwickeln und wünschen Unterstützung und / oder Beratung? Wenden Sie sich mit Ihrem Anliegen an Ihre Kreisplanerin / Ihren Kreisplaner.