

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Stephan Schader
Leiter Nutzungsplanung
Telefon 032 627 25 66
stephan.schader@bd.so.ch

Einwohnergemeinde
Sandra Morstein
Gemeindepräsidentin
Wallierhofstrasse 5
4533 Riedholz

29. August 2024 / sts

Riedholz: Erschliessungs- und Gestaltungsplan Attisholz Etappe 1, Vorprüfung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Morstein,
sehr geehrte Damen und Herren

Das Büro BSB+Partner, Ingenieure und Planer hat uns mit Begleitschreiben vom 8. Januar 2024 im Auftrag der Einwohnergemeinde Riedholz den Erschliessungs- und Gestaltungsplan Attisholz Etappe 1 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Dossier umfasst die folgenden Genehmigungsunterlagen:

- Gestaltungsplan «Attisholz 1. Etappe»
- Erschliessungsplan «Attisholz 1. Etappe»
- Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan «Attisholz, 1. Etappe»

Orientierend liegen die folgenden Unterlagen vor:

- Raumplanungsbericht «Attisholz, 1. Etappe»
- Gesamtkonzept; Pläne mit Schnitten
- Studienauftrag «Freiraum» mit städtebaulicher Plausibilisierung
- Studienauftrag Architektur Gebäude «Kocherei»
- Werkgruppenwettbewerb Gebäude «Lagerhaus»
- Empfehlungen Gestaltungsbeirat
- Mobilitätskonzept «Attisholz, 1. Etappe»
- Roadmap zur öV-/FVV- Erschliessung Attisholz
- Naturinventar und -konzept «Gebiet Attisholz 2022»

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Zu den Unterlagen haben wir folgende Bemerkungen:

1. Ausgangslage

1.1. Absichtserklärung

Zur Nutzungsplanung über das Areal Attisholz Nord gilt die im April 2018 von den beteiligten Parteien (Einwohnergemeinde Riedholz, Kanton - vertreten durch das Amt für Raumplanung und der Halter AG als Grundeigentümerin und Arealentwicklerin) unterzeichnete Absichtserklärung. Gemeinsames Ziel ist es, das ehemalige Industrieareal in den nächsten 25 Jahren innerhalb des geltenden rechtlichen Rahmens schrittweise und nachhaltig zu einem vielfältigen, lebendigen Ortsteil von Riedholz zu transformieren.

1.2. Rechtskräftige Nutzungsplanung

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 Attisholz, welches der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2021/1805 am 6. Dezember 2021 genehmigt hat. Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans 1. Etappe wurde als Grundnutzung eine «*Mischzone Attisholz*» festgelegt. Die Bestimmungen zu dieser Zone sind in § 11 des Zonenreglements zum Teilzonenplan Attisholz enthalten:

Die Mischzone Attisholz bezweckt 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. Aufgrund dieser Ausgangslage sollen auf dem Areal neben der Wohnnutzung auch mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen, Nutzungen aus den Bereichen Freizeit und Kultur sowie öffentliche Nutzungen möglich sein. Nicht zulässig sind Fachmärkte, regionale Einkaufszentren, Logistikzentren u. ä mit hohem Publikums- bzw. Güterverkehr.

Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassennutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen. Solaranlagen sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen (Ausnahme: in das Flachdach integrierte Anlagen).

In der Mischzone Attisholz gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III. Als Nutzungsmass über die gesamte Mischzone ist eine Hauptnutzfläche (HNF) von 168'000 m² definiert. Die maximale Geschosshöhe ist im Gestaltungsplan festzulegen. Die zulässige Gesamthöhe definiert sich nach der Geschosshöhe. Dabei ist zu beachten, dass für Gebäude mit mehr als 6 Geschossen sich aus der kantonalen Bauverordnung weder für die Fassadenhöhe noch für die Gesamthöhe exakte Maximalwerte ableiten lassen.

Für die gesamte Mischzone Attisholz gilt die Gestaltungsplanpflicht. Eine Etappierung ist zulässig. Vorliegend wird die Grundlage für eine erste Etappe definiert.

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt an das Nationale Wasser- und Zugvogelreservat «Aare bei Solothurn und Naturschutzreservat Aare Flumenthal (SO)». Gemäss dem Zweckartikel der zugehörigen Bundesverordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung (WZVV, SR 922.32) dienen die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung dem Schutz und der Erhaltung der Zugvögel und der ganzjährig in der Schweiz lebenden Wasservögel.

Das Wasser- und Zugvogelreservat wird im angrenzenden Aareraum überlagert vom kantonalen Naturreservat 2.08 «Aarelauf, das vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1972/4486 am 22. August 1972 genehmigt wurde. Das Gebiet umfasst den Teilbereich II des Wasser- und Zugvogelreservats von nationaler Bedeutung 113 Aare bei Solothurn.

Im Perimeter des Erschliessungs- und Gestaltungsplans Attisholz Etappe 1 sind die folgenden weiteren Inhalte aus der im Dezember 2021 genehmigten Nutzungsplanung Gebiet Attisholz zu berücksichtigen:

- Der Freihaltekorridor Inselibächli, mit dem Auftrag, die genaue Linienführung und Ausgestaltung der Bachoffenlegung in einem separaten, mit dem vorliegenden Gestaltungsplanverfahren zu koordinierenden kantonalen Nutzungsplanverfahren festzulegen. Der Geltungsbereich hat den gesamten Freihaltekorridor zu beinhalten (§ 16 der Zonenvorschriften zum Gebiet Attisholz).
- Div. öffentliche Freiräume gemäss Richtprojekt und § 3 des Zonenreglements zum Gebiet Attisholz, die begleitend zu berücksichtigen sind;
- Die im Kap. 4.1. im Raumplanungsbericht genannten Kulturobjekte, soweit sie im Perimeter der 1. Etappe liegen: Die Chlorlösserei (Fabrikareal Nr. 63), das Lagerhaus (ehem. Bleicherei, Fabrikareal Nr. 65), die Kocherei (Fabrikstrasse 65a), der Kran bei der Kocherei, die Drehscheibe und die Eisenbahnbrücke werden als schützenswert und das Eisenmagazin (Fabrikareal Nr. 66) sowie die Rohrbrücke als erhaltenswert festgelegt (orientierend dargestellt auch im Schema 1 auf dem Gestaltungsplan).

1.3. Schnittstellen zu weiteren Planungen

Mit der vorliegenden Planung sind verschiedene Schnittstellen zu anderen Planungen mit räumlichem oder thematischem Koordinationsbedarf zu berücksichtigen. Neben der bereits genannten kantonalen Planung zur Offenlegung des Inselibächli betrifft dies voraussichtlich die Erschliessungsplanung zur Fernwärmeversorgung sowie die öV-Verbindung über die bestehende Eisenbahnbrücke. Deren Ertüchtigung ist im Baugesuchsverfahren vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass nördlich der Aare die örtliche Baubehörde von Riedholz für Baugesuche zuständig ist, südlich der Aare (im Bereich des Uferparks Süd) das Bau- und Justizdepartement. Für die im Gewässerareal der Aare liegenden Teile der Brücke gilt zudem das Verfahren für das Bauen ausserhalb der Bauzone (§ 38^{bis} Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1).

Sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserentsorgung wurden im ehemaligen Attisholz-Areal für eine rein industrielle Nutzung ausgelegt und laufend weiter ausgebaut. Die Wasserversorgung wurde in Teilen mit Aarewasser (Fassung mit Spundwand bis über die Emmemündung) in Teilen mit Grundwasser (Pumpwerk XI und weitere Pumpwerke südlich der Aare) konzipiert. Die Entwässerung erfolgte in verschiedenen Abwasser-Kategorien mit Abwasserreinigung in einer den spezifischen Anforderungen einer Zellulosefabrik entsprechenden Abwasserreinigungsanlage im Areal des heutigen Uferparks südlich der Aare. Die Wasserversorgung (als Teil-GWP) und die Entwässerung (als Teil-GEP) sind grundlegend neu zu planen und entsprechend der vorgesehenen Nutzung und den vorgesehenen Bauetappen zu realisieren.

2. Beurteilung

2.1. Bezug zur Grundnutzung

Der Planungsperimeter der 1. Etappe («Geltungsbereich Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften», im Plan rot punktierte Linie, die in der Legende fehlt) befindet sich hauptsächlich in der Mischzone Attisholz. Der Geltungsbereich geht im Osten über das im Bauzonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht umrandete Gebiet hinaus und umfasst auch die angrenzenden Ver-

kehrflächen inkl. den Parkplatz Ost.

Der Gestaltungsplan Arealentwicklung Attisholz 1. Etappe 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, wird mit der Festlegung der zulässigen Nutzungen (§ 7 der Sonderbauvorschriften, SBV) und deren Anteile sowie der Begrenzung kundenintensiver Verkaufsgeschäfte (§ 8 SBV) voraussichtlich zu erreichen sein. Die grösste Herausforderung in der Umsetzung des Gestaltungsplans dürfte das Nebeneinander von Gastronomie und Kulturbetrieb gegenüber dem geforderten Wohnanteil von mindestens 50% der Hauptnutzfläche vor dem Hintergrund der sich ergebenden Lärmbelastungen darstellen.

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». Diese Bestimmung gibt für das Baubewilligungsverfahren, allenfalls in Kombination mit § 54 SBV die notwendige Flexibilität. Wir empfehlen, abhängig vom Umfang des Nutzungstransfers die für die Beurteilung zuständige Instanz festzulegen (bei relevantem Ausschöpfungsgrad bei der Planungsbehörde und dem Gestaltungsbeirat, bei untergeordneten Transfers bei der Baubehörde). Falls der vorgesehene Nutzungstransfer nicht als Abweichung im Sinn von § 54 der Sonderbauvorschriften gelten soll, so empfehlen wir, dies in § 8 Abs. 2 festzuhalten.

2.2. Gestaltungsplan

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

Herausfordernd ist insbesondere die Freiraumgestaltung: Einerseits, weil das Areal verschiedene, sich teilweise überlagernde Ebenen aufweist, andererseits, weil im westlichen Teil des Bearbeitungsperimeters verschiedene Parameter im Zusammenhang mit dem kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan Inselibächli noch nicht abschliessend definiert werden können. Der vorliegende Gestaltungsplan- Entwurf trägt diesem Aspekt mit einem schematischen Korridor im orientierenden Planinhalt Rechnung. Dies ist mit Blick auf die laufende Erarbeitung des kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplans in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen korrekt.

Die Raumbedürfnisse des Inselibächli sind im Gestaltungsplan somit zwar dargestellt und grundsätzlich berücksichtigt, sollen aber in einem separaten kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan erarbeitet werden. Diese kantonale Planung weist noch nicht den Bearbeitungsstand auf, der für eine räumliche und inhaltliche Abstimmung mit dem vorliegenden Gestaltungsplan 1. Etappe erforderliche wäre. Zu einer mit dieser Lücke in Verbindung stehenden Empfehlung für die Weiterbearbeitung gelangt auch das Beurteilungsgremium in seinem Bericht, wenn es festhält, dass die klimabezogenen Aspekte zu schärfen seien und dabei an erster Stelle den klimatischen Mehrwert durch die Offenlegung des Inselibächli anführt.

Die vorgesehene, zumindest teilweise offene Bachführung trägt zu einer wertvollen Aufwertung des Areals bei und bildet Teil einer attraktiven Umgebungsgestaltung. Das Potential für die Offenlegung wurde mit Kanton und Gemeinde besprochen. Es wurde festgehalten, dass eine Offenlegung vorwiegend entlang der Fabrikstrasse umsetzbar ist. Im näher an der Aare liegenden Bereich wird eine komplette Offenlegung nicht angestrebt und ist technisch nicht umsetzbar. In diesem Abschnitt soll das Wasser nach dem aktuellen Stand der Bearbeitung nur in Teilen sichtbar gemacht und als gestalterisches Element eingesetzt werden. Vom Büro DnD Landschaftsplanung, Wien gibt es zur Ausgestaltung des Freihaltekorridors / Inselibächli konzeptionelle Grundlagen; diese werden nun mit der kant. Nutzungsplanung berücksichtigt.

2.3. Umgang mit den Bestandesbauten (Kulturobjekte) / Ortsbauliche Aspekte

Aus der Sicht der kantonalen Denkmalpflege kann die vorliegende Planung unter Berücksichtigung ihrer massstäblichen Flughöhe grundsätzlich gutgeheissen werden. 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. Aus denkmalpflegerischer Sicht stellt sich jedoch die Frage, wie weit die Auseinandersetzung in Bezug auf die Substanzerhaltung des kulturellen Erbes gehen darf und soll? Die denkmalpflegerische Expertise ist im Gestaltungsbeirat nicht direkt vertreten, was eine bedarfsweisen Bezug der kantonalen Denkmalpflege jedoch nicht ausschliesst. Ausserdem beinhalten die Sonderbauvorschriften in § 10 Abs. 2 eine Bestimmung, wonach sämtliche baugesuchpflichtigen Eingriffe an Schutzobjekten die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege bedingen.

Die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan «Attisholz, 1. Etappe» sind bezüglich der denkmalpflegerischen Aspekte wie folgt anzupassen:

- Unter § 10 Bestandsbauten, Abs. 1 ist die Aufzählung der als Kulturobjekte geltenden Bestandsbauten zu ergänzen mit «Eisenbahnbrücke: schützenswertes Kulturobjekt» (mit dem Hinweis: Ist nicht Gegenstand der vorliegenden Gestaltungsplanung und wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahren umgesetzt, siehe dazu § 6, Abs. 4).

Die Fachstelle Heimatschutz hatte durch Einsitz im Gestaltungsbeirat bereits die Gelegenheit, sich umfassend zu einem Entwurf des Gestaltungsplans mit SBV zu äussern. Viele Hinweise sind vorbildlich in den vorliegenden Stand eingearbeitet. Auch die Zonierung von Aarekai, Boulevard, Arena etc. und die überlagernden Vorzonen A und B sind nun um einiges schlüssiger. Lediglich zwei Aspekte werden unseres Erachtens noch nicht gänzlich erörtert und/oder folgerichtig aufgegleist:

- § 12, Abs. 1 der Sonderbauvorschriften: Nicht das Einzelobjekt, sondern die Ensemblewirkung stehen bei der Weiterentwicklung des Attisholzareals im Vordergrund. Der Paragraph soll diesen Anspruch mit einer Ergänzung noch stärker zum Ausdruck bringen:

¹ (...). «Die Ensemblewirkung steht dabei stets im Zentrum».

- Unter § 24, Abs. 2 SBV wird darauf hingewiesen, dass man sich bez. Anzahl und Lage der Bäume am Studienresultat «Schicht um Schicht» von DnD Landschaftsplanung Wien orientieren soll. Entsprechend übernimmt auch der Gestaltungsplan die Baumstandorte für Neupflanzungen (sinngemäss) aus demselben Studienresultat. Da zum Zeitpunkt der Studie weder die definitiven Baumarten, noch deren Wuchshöhen/-breiten bekannt waren, erachten wir die vorliegende Formulierung nach wie vor als zu eng gefasst. Hinzu kommt ein «Detail», das uns erst bei der jetzigen Prüfung der Unterlagen auffällt: Beim Attisholz-Boulevard sind Bäume vorgesehen, obwohl sich an diesem Ort derlei Interventionen nicht zwingend aufdrängen, im Gegenteil:

- o Der «Geist» dieses Ortes zeichnet sich durch die gassenartige Enge und die hohen Fassaden aus.

- Es wird zusätzliche Spannung mit den (neuen und bestehenden) Fassadenvor- und Rücksprüngen geschaffen, die durch die Baumkronen teilweise verdeckt würden.
- Die Beschattung durch die hohen Fassaden erübrigt eine Beschattung durch Bäume.
- Die Dramaturgie des Areals lebt durch baumbestandene und eben auch baumlose Orte.

Unter dem Strich gewinnen wir den Eindruck, dass Baumpflanzungen im Attisholz-Boulevard die Kraft des Ortes schwächen. Folgende Vorschläge zu dem oben beschriebenen:

- § 24, Abs. 2 wird wie folgt angepasst: «Für Pflanzungen sind vorwiegend standortgerechte / klimaangepasste mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen (Lage und Anzahl hat sich am Gestaltungsplan Freiraumplan gemäss § 2 zu orientieren, «wobei Abweichungen auf Grund der Weiterentwicklung des Freiraumkonzepts zulässig sind»), (...).
- Auf die Bäume beim Attisholz-Boulevard soll verzichtet werden. Ein Verweis auf das Studienresultat von DnD wird dadurch (zumindest hier in diesem §) obsolet und ein Verweis auf die Standorte gem. Gestaltungsplan sinnvoller.

2.4. Erschliessungsplan

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. Sowohl die Durchleitung der vorgesehenen Verbindung für den öffentlichen Verkehr als auch die für den Fuss und Zweiradverkehr vorgesehenen Verbindungen (als Wegrechte) sind im genannten Plan im Genehmigungsinhalt richtungsweisend dargestellt (mit dem jeweiligen Hinweis, dass die genaue Lage im Nutzungsplan-, bzw. Baubewilligungsverfahren festzulegen sei).

Die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist weder im übergeordneten Erschliessungsplan noch in den Zonenvorschriften näher umschrieben. Die Zonenvorschriften enthalten in § 6 Mobilität lediglich Bestimmungen zum anzustrebenden Modalsplit, zu den Inhalten eines Mobilitätskonzeptes, wobei zwischen einem generellen Konzept über das ganze Areal und einem spezifischen Konzept für die einzelnen Gestaltungspläne (Etappen) unterschieden wird. Es bleibt somit unklar, auf welche Grundlage sich der Hinweis im Raumplanungsbericht, Seite 22, Randnotiz «Erschliessungsplan» bezieht, wenn er die «öffentliche Erschliessungsstrasse zur und über die ehem. Eisenbahnbrücke» anspricht. Auch der kantonale Nutzungsplan zum «Öffentlichen Uferpark Attisholz Süd, Luterbach» (RRB Nr. 2017/960) auf der Südseite der Aare weist das Brückenareal bis zur Gemeindegrenze in der Aaremitte lediglich dem Baubereich A1 «Attisholzplatz» zu, ohne eine konkrete Verkehrs- (Erschliessungs-)fläche auszuweisen. Hingegen legt der genannte Plan die «Verbindung für ÖV» über die ehem. Eisenbahnbrücke verbindlich fest.

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 PBG öffentlich sein soll. Der Anschluss des Baubereiches «Parkplatz Ost» an die Kantonsstrasse hat – wie im Gestaltungsplan vorgesehen – über die eingezeichnete Signatur «Haupterschliessung MIV» zu erfolgen.

Die Lage und Breite der Haupterschliessung ÖV/VV und FV (Grundstückzufahrt auf die Kantonsstrasse) muss genauer definiert werden. Die Sichtzonen auf die Kantonsstrasse (Fahrbahn und Gehwege) sind gemäss kantonaler Bauverordnung § 50 im Gestaltungsplan für sämtliche Ausfahrten im Genehmigungsinhalt einzuzeichnen. Zwischen 0.5 m und 3 m Höhe ab Boden dürfen sich keine Sichthindernisse befinden. In den Sonderbauvorschriften ist deshalb festzuhalten, dass,

abgesehen von Hochstammbäumen, keine Bepflanzung innerhalb der Sichtzonen zulässig ist. Der Bus überstreift gemäss der schematischen Darstellung im Mobilitätskonzept Etappe 1, Kapitel 5.2 bei der Einfahrt ins Areal die Gegenfahrbahn. Die für die Ein- und Ausfahrt der Busse erforderlichen Fahrbahngeometrien wurden bereits im Rahmen des Vorprojektes "ÖV-Anbindung Attisholz»BSB+Partner, 3. März 2021) geprüft und die für deren Gewährleistung erforderlichen baulichen Massnahmen aufgezeigt. Das Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) ist direkt in diese Planung involviert.

Für die Attisholzstrasse gibt es keinen rechtsgültigen kantonalen Erschliessungsplan, also auch keine rechtsgültige Baulinie. Dementsprechend entfällt im Erschliessungsplan die hellblaue Baulinie entlang der Kantonsstrassen resp. es gilt § 46 der kant. Bauverordnung.

2.5. Mobilität / Parkierung

Übergeordnete Verkehrsplanung

Das Mobilitätskonzept für die Etappe 1 hält sich an die übergeordneten Festlegungen des generellen Mobilitätskonzepts. Die Herleitung des Parkplatzbedarfs und der Fahrtenzahlen ist nachvollziehbar.

Auf eine Aufteilung des Verkehrsaufkommens auf die umliegenden Strassenachsen wurde offenbar verzichtet; diese Angaben sind im generellen Mobilitätskonzept ersichtlich (die Analysen im generellen Mobilitätskonzept zeigen auf, dass mit keinen übermässigen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu rechnen ist). Wir können den Verzicht auf ein erneutes Abhandeln nachvollziehen, im Hinblick auf die öffentliche Auflage empfehlen wir dennoch, die Angaben aus dem generellen Mobilitätskonzept zumindest beizulegen, um nachvollziehbar zu machen, auf welchen Strassenabschnitten aufgrund der 1. Etappe der Arealentwicklung mit Mehrverkehr zu rechnen sein wird.

Öffentlicher Verkehr

Die Grundsätze zur beabsichtigten Arealerschliessung mit dem strassengebundenen öffentlichen Verkehr via alte Eisenbahnbrücke und neuer Bushaltestelle sind korrekt. Ebenso korrekt dargestellt ist die Arealfeinerschliessung mit einem von den ÖV-Linien unabhängigen Shuttle. Die Frage, welche Buslinie(n) dereinst genau das Areal erschliessen werden, ist Gegenstand der laufenden Überprüfung und Optimierung des Buskonzepts Region Solothurn.

Das AVT hat anlässlich einer Besprechung mit der Firma Halter AG und dem Planungsbüro die weiteren Schritte zur Umsetzung der Businfrastruktur festgelegt. Dabei wurde beschlossen, die den Unterlagen beigelegte Roadmap zu aktualisieren.

Fuss- und Veloverkehr

Das Areal Attisholz Nord befindet sich im Perimeter des Korridors der Velohauptroute H 107 Gerlafingen – Derendingen – Luterbach – Attisholz – Riedholz/Feldbrunnen. Die Aufnahme in den Korridor erfolgte im Rahmen des Richtplanverfahrens auf Antrag der Gemeinde Riedholz. Dies ist im Raumplanungsbericht zu dokumentieren.

Wir empfehlen, in § 37. Abs. 3 der Sonderbauvorschriften auch die Mindestbreite für Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr aufzunehmen. Wir empfehlen, diese Mindestbreite auf 3 m festzulegen; die Mindestbreite nach VSS-Norm beträgt 2.5 m.

In § 40 der SBV empfehlen wir, auch die Norm «Projektierung von Veloparkierungsanlagen» (SN 40'066) aufzunehmen. Die Bezeichnung der bereits aufgeführten Bedarfsnorm ist neu «40'065»). Zudem ist eine Reduktion der Veloparkplätze bei vorhandenem Bike-Sharing-Angebot aus unserer Sicht nicht zweckmässig. Bike-Sharing-Angebote sind darauf ausgerichtet, einen Modal Shift vom MIV zum FVV zu bewirken. Die Bestimmung in Art 40 SBV, Abs. 2 (letzter Satz) ist deshalb zu streichen.

2.6. koordinationsbedürftige Nutzungsplanungen

Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan Inselibächli

Die Zonenvorschriften zum Gebiet Attisholz enthalten in § 16 die folgenden Bestimmungen zum Freihaltekorridor Inselibächli:

Der im Erschliessungsplan 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.

Die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Art. 41 a GSchV mit entsprechenden Vorschriften sowie die genaue Linienführung und Ausgestaltung des Inselibächli erfolgt in einem separaten kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan. Dieses Nutzungsplanverfahren ist spätestens zum Zeitpunkt der Beplanung eines an den Freihaltekorridor angrenzenden Baubereichs zu erarbeiten und bewilligen zu lassen. Der Geltungsbereich hat den gesamten Freihaltekorridor zu beinhalten.

Hierzu verweisen wir auf unsere Bemerkungen weiter oben im Abschnitt 2.2. Die Bedürfnisse an einer Offenlegung wurden bereits mehrfach mit AfU und AWJF besprochen.

Sanierung der Eisenbahnbrücke

Die Sanierung der Eisenbahnbrücke über die Aare ist gemäss Aussage der Grundeigentümerschaft Voraussetzung für die bauliche Umsetzung der ersten Etappe des Gestaltungsplans Attisholz Nord und für eine Verbesserung der öV-Anbindung des Areals. Sie ist demnach vorgezogen zu allen weiteren baulichen Massnahmen zu bewilligen.

Anlässlich der Besprechung vom 4. April 2024 haben wir vorgeschlagen, an der Stelle eines unter den örtlichen Baubehörden von Riedholz und Luterbach sowie dem BJD zu koordinierenden Baubewilligungsverfahren einen kantonalen Erschliessungsplan mit Wirkung der Baubewilligung zu erarbeiten (Anwendung von § 39, Abs. 4 PBG). Dies in Präzisierung der beiden Nutzungspläne «öffentlicher Uferpark Attisholz Süd, Luterbach» (genehmigt mit RRB Nr. 2017/960 am 6. Juni 2017), der den südlichen Brückenteil dem Baubereich Attisholzplatz A1 zuweist und der u.a die Busverbindung zum Nordareal zu gewährleisten hat und dem «Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Gebiet Attisholz» (genehmigt mit RRB Nr. 2021/1805 am 6. Dezember 2021), der für den nördlichen Brückenteil neben einer Verbindung für den öffentlichen Verkehr eine Verbindung für den öffentlichen Fuss- und Veloverkehr (FVV) festlegt. In beiden Fällen wird auf ein noch erforderliches Baubewilligungsverfahren verwiesen. Alternativ ist ein über beide Gemeinden koordiniertes kantonales Baubewilligungsverfahren denkbar. Vor diesem Hintergrund ist auch der letzte Satz von § 6 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften nicht präzise: Das AVT ist nur in Teilen zuständig. Die Koordination im Baubewilligungsverfahren erfolgt seitens des Kantons durch das Amt für Raumplanung. Die Einstufung der Brücke als schützenswertes Kulturobjekt macht zudem auch eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege im Baubewilligungsverfahren erforderlich. Wir empfehlen deshalb, den letzten Satz der Bestimmung ersatzlos zu streichen.

Wasserversorgung (GWP)

In der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung der Gemeinde Riedholz, genehmigt mit RRB 2018/1401 vom 11. September 2018 wird für das zu überbauende Areal ausdrücklich die Erstellung eines Teil-GWP gefordert. Der Teil-GWP ist zurzeit in Bearbeitung. Die durch die Solothurner Gebäudeversicherung formulierten Anforderungen werden berücksichtigt. Die öffentliche Auflage erfolgt voraussichtlich nach der Auflage des vorliegend geprüften Erschliessungs- und Gestaltungsplans Attisholz Etappe 1. Dieses Vorgehen ist korrekt und entspricht der gängigen Praxis.

Entwässerung (GEP)

Im Raumplanungsbericht wird richtig erkannt, dass für diesen Gestaltungsperimeter (ehemaliges Industriegebiet) ein Teil-GEP verlangt wird und für die Ausarbeitung des Teil-GEP frühzeitig der Kontakt mit dem AfU aufgenommen werden soll. Insbesondere sind die Grundzüge der Entwässerung festzulegen. Wir empfehlen dafür mit Christoph Bitterli (AfU, Abteilung Wasser, Kontakt: christoph.bitterli@bd.so.ch / Tel. 032 627 22 49) Kontakt aufzunehmen. Der Teil-GEP ist zurzeit in Bearbeitung Analog dem Vorgehen bei der Wasserversorgungsplanung soll auch der Teil-GEP nach der Auflage des Erschliessungs- und Gestaltungsplan Attisholz Etappe 1 aufgelegt werden. Auch hierzu haben wir keine Vorbehalte.

In den Sonderbauvorschriften unter § 51 werden für das anfallende Niederschlagsabwasser, Rahmenbedingungen definiert, denn wir ebenfalls zustimmen können.

Wir begrüßen alle Anstrengungen im Projekt, den Anfall von Niederschlagsabwasser zu minimieren und das saubere Regenwasser vor Ort zu nutzen und zu versickern. Dies entspricht ganz dem Gedanken «Schwammstadt» oder des guten Umgangs mit dem Regenwasser. Falls die Versickerung nur beschränkt möglich ist, kann es nötig werden, starke Regenereignisse in die Aare zu entwässern.

Fernwärmeversorgung

An verschiedenen Stellen im Raumplanungsbericht wird auf die Bestrebungen hingewiesen, das Areal (wie schon in früherer Zeit einmal gewährleistet), ans Fernwärmenetz der Kehrlichtverbrennungsanlage Zuchwil anzuschliessen. Dies wird ausdrücklich begrüsst. Der diesbezügliche Erschliessungsplan mit Wirkung der Baubewilligung kann unabhängig vom vorliegenden Gestaltungsplan vorangetrieben werden. Der kantonale Erschliessungsplan ist zurzeit im Auftrag der Regioenergie durch BSB + Partner in Ausarbeitung.

Löschwasserversorgung und Elementarschadenprävention

Die Löschwasserversorgung wurde im Bericht noch nicht beurteilt. Der Aspekt ist im Rahmen des vorgesehenen Teil-GWP zu berücksichtigen. Hydranten und Wasserleitungen sind auch entsprechend den Anforderungen der Löschwasserversorgung zu planen. Die Solothurnische Gebäudeversicherung wurde im Prozess zum Teil-GWP bereits begrüsst.

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht nicht geprüft und haben möglicherweise einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Die Planung der Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen ist frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung, Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46; und wasserversorgung@sgvso.ch) abzusprechen. Die Feuerwehr benötigt eine Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m. Diese Mindesthöhe wird nicht allorts eingehalten.

Hinsichtlich der Elementarschadenprävention wird in der Gefahrenkarte Aare Teil West für den Projektperimeter im Bereich der Eisenbahnbrücke eine Restgefährdung für Überflutung ausgewiesen. Die kommunale Gefahrenkarte der Gemeinde Riedholz deckt den Projektperimeter nicht

ab.

Der Projektperimeter weist gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss für verschiedene Teilgebiete eine erhebliche Gefährdung mit Fliesstiefen von ≥ 25 cm auf. Die vorgesehene Ausdolung und Renaturierung des Inselibächlis ist in keiner Gefahrenkarte berücksichtigt.

Die Solothurnische Gebäudeversicherung empfiehlt, unter Berücksichtigung der Wahrung der Flexibilität für den Baubewilligungsprozess, folgende Punkte in die Sonderbauvorschriften bzw. den Gestaltungsplan aufzunehmen:

- Es ist ein Paragraf zum Thema Naturgefahren in die Sonderbauvorschriften aufzunehmen. Dabei ist neben den Überflutungsgefahren durch Gewässer auch auf den Prozess Oberflächenabfluss einzugehen.
- Auch wird empfohlen einen Hochwasserkorridor, welcher die Flieswege des Oberflächenwassers und allenfalls des ausgedolten Inselibächlis im Überlastfall bestimmt, planerisch zu sichern.
- Die Einstellhallenzufahren, insbesondere am «Aarekai», sind gegen Hochwasser bzw. Oberflächenwasser zu schützen.

Weiter soll der Raumplanungsbericht mit folgenden Bemerkungen ergänzt werden:

- Das Kapitel Naturgefahren (Hochwasser) ist mit dem Gefahrenprozess «Oberflächenabfluss» zu ergänzen. Die relevanten Punkte sind darin abzuhandeln.
- Im Rahmen der kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplanung «Inselibächli» wird die Gefahrenkarte zu überarbeiten sein.
- Im Rahmen der Teil-GEP soll die Abhandlung und Bearbeitung des Teilbereichs «Oberflächenabfluss» erfolgen.
- Das Terrain ist so anzulegen, dass Schäden durch Überflutung und Oberflächenabfluss im Projektperimeter und den umliegenden Parzellen nach Möglichkeit vermindert, aber auf keinen Fall begünstigt werden. Insbesondere ist ein Augenmerk auf ebenerdige Gebäudeöffnungen, Parzellenabschlüsse (nach Möglichkeit mit erhöhtem Anschlag) und Einfahrten zur AEH zu legen. Weitere geeignete Objektschutzmassnahmen sind früh im Planungsprozess zu prüfen.
- Hilfsmittel wie der Naturgefahren-Check (siehe <https://www.schutz-vor-naturgefahren.ch/architekt.html>) oder die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss sind in der zukünftigen Planung beizuziehen.
- Die Höhenlage des Erdgeschosses bestimmt zu einem massgeblichen Teil die Verletzlichkeit gegen Überschwemmungen. Diese konzeptionelle Massnahme soll gewährleisten, dass die Öffnungen des Erdgeschosses vor den Einwirkungen der Überschwemmung geschützt sind.
- Das Bauvorhaben befindet sich gemäss Karte der Hagelzonen in einem Gebiet mit einer erwarteten Hagelkorngrosse von bis zu 4 cm mit einer Wiederkehrdauer von 50 Jahren. Es besteht je nach Wahl der Beschattungsanlage ein erhöhtes Risiko von Hagelschäden. Für zentral gesteuerte Lamellenstoren bietet die Solothurnische Gebäudeversicherung eine kostenlose Vorsorgemassnahme gegen Hagel an. Mit dem Einbau der Signalbox von «Hagelschutz - einfach automatisch» werden Lamellenstoren vor Hagel geschützt. Eine (pro Haus) zentral gesteuerte Beschattungsanlage ist deshalb zu prüfen. Weitere Infos finden sich unter: <https://www.hagelschutz-einfach-automatisch.ch/eigentuemer-verwaltungen.html> und <https://www.hagelregister.ch/bauherren-architekten.html>.

2.7. Natur und Landschaft

Naturkonzept

Gestützt auf § 7, Abschnitt «Naturwerte» wurde der Bericht «Naturinventar und -konzept «Gebiet Attisholz 2022» erarbeitet. Das Kapitel 2 «Übersicht über die Naturobjekte» ergänzt und aktualisiert das bestehende Naturinventar Riedholz aus dem Jahr 2009. Der im Abschnitt 1.4 des Berichtes erwähnte Inventarplan liegt den Unterlagen weder digital noch auf Papier bei. Er würde das Verständnis des Naturkonzepts wesentlich vereinfachen. Der genannte Massstab 1:2'000 legt nahe, die Übersicht über die Naturobjekte analog den Schemaplänen 1 bis 4b auf dem Gestaltungsplan zu ergänzen.

Hecken und Uferbestockungen

Besondere Beachtung verdient im Perimeter die Uferbestockung entlang der Aare. Sowohl das überarbeitete Inventar und der entsprechende Abschnitt im Konzept (Kap. 1.5, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Seite 7) als auch der Raumplanungsbericht und die Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften (§§ 21, 30 und 50) bleiben vage. Hecken und Ufergehölze sind nach der eidg. Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (NHG, SR 451, Art. 18) geschützt. Die bestockten Flächen entlang der Aare wurden im Gegensatz zu den Hecken im Gebiet Hübeli nicht festgestellt. Es bleibt überdies offen, weshalb die Fläche östlich der Chlörölserel zwar als «Grünraum / Uferbestockung» klassiert, aber im Gegensatz zu allen anderen Gehölzflächen ohne überlagerte Hecken-Signatur dargestellt und auch im überarbeitete Naturinventar nicht berücksichtigt wird.

Nach § 20 Abs. 5 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; BGS 435.141) gilt innerhalb der Bauzone ein Bauabstand von 4 m entlang von Hecken. Das Bau- und Justizdepartement kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten (§ 20 Abs. 3 NHV). Mit Blick auf den nachfolgenden Abschnitt zum Wasser- und Zugvogelreservat kommt der Uferbestockung als Nahtstelle zwischen dem intensiv genutzten Areal und der Wasserfläche in der Planung eine wichtige Bedeutung zu. Der Aspekt Hecken und Ufergehölze ist in den Planungsinstrumenten zu vertiefen und insgesamt verbindlicher zu regeln.

Wasser- und Zugvogelreservat

Die geplante Nutzungsintensivierung im Perimeter 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.

Das östliche Teilgebiet des WZR 113 (Teilgebiet II) umfasst die Wasserfläche der Aare von Feldbrunnen - St. Niklaus bis Flumenthal, inklusive der Mündung der Emme. Das Gebiet ist ein bedeutender Überwinterungsplatz für Zwergtaucher. Schutzziel ist die Erhaltung des Gebietes als Überwinterungsplatz für Wasservögel, insbesondere für Zwergtaucher. Als Besondere Bestimmung für das vorliegend betroffene Teilgebiet gilt eine mittels kantonalen Verordnung geregelte Einschränkung für die Schifffahrt. Die Schutzbestimmungen des WZR beeinflussen die Bebauung des Ufers, den Zugang zum Wasser durch Erholungssuchende sowie die Frage nach einer Schiffsanlegestelle.

Zweck, Bezeichnung und Abgrenzung der Gebiete, geringfügige Änderungen sowie der Artenschutz und der Schutz der Lebensräume inkl. konkreten Nutzungseinschränkungen sind übergeordnet in der eidg. Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung (WZVV, SR 922.32, Art. 1 bis 6) geregelt. Die Kantone haben die Wasser- und Zugvogelreservate in ihrer Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 6, Abs. 2 WZVV).

Die gesetzliche Grundlage sieht vor, dass im Einzelfall auch andere als die formulierten Schutzinteressen berücksichtigt werden können (auch kantonale) und in diesen Fällen anhand einer Interessenabwägung zu entscheiden ist (Art. 6 Abs. 1 WZVV). Als wichtige Grundlage für diese Interessenabwägung liegt das Gutachten «Avifaunistische Bedeutung des WZV-Reservats Nr. 113: Aare bei Solothurn und Naturschutzreservat Aare Flumenthal (SO)» der Schweizerischen Vogelwarte Sempach aus dem Jahr 2021 vor. Dabei ist zu beachten, dass dieses Gutachten mit Blick auf den Einfluss von Schifffahrt und Wassersportaktivitäten innerhalb des Reservats erarbeitet worden ist und sich die Erkenntnisse nur bedingt auf die Auswirkungen der vorliegenden Nutzungsplanung übertragen lassen.

In der WZV ist auch das Vorgehen bei geringfügigen Änderungen des Perimeters geregelt (was vorliegend Voraussetzung für die Umsetzung des Freiraumbereichs «Platz an der Aare - schwebendes Deck» ist. Die Zuständigkeit liegt beim UVEK. Anpassungen setzen das Einvernehmen mit dem Kanton voraus.

Das Wasser- und Zugvogelreservat Nr. 113 liegt in einer agglomerationsgeprägten, von vielfältigen Nutzungen und steigendem Erholungsdruck geprägten Flusslandschaft. Der Kanton bemüht sich, gemeinsam mit den betroffenen Gemeinden auf übergeordneter Ebene (Konzept und laufende Nutzungsplanung «Natur und Naherholung in der Agglomeration Solothurn») sowie auf der Ebene der einzelnen Teilareale und Vorhaben (Riverside Zuchwil, Emmemündung mit linksufrigem Neubau der Kehrlichtverbrennungsanlage Emmenspitz, Uferpark Attisholz Süd und Arealentwicklung Attisholz Nord) jeweils eine optimierte Abstimmung zwischen den Schutz- und Nutzungsinteressen zu finden. Vor diesem Hintergrund sind aus kantonaler Sicht punktuelle Nutzungsintensivierungen und Aarezugänge nicht vorab auszuschliessen.

Das für die Beurteilung der Beeinträchtigung des WZV-Reservates zuständige Amt für Wald, Jagd und Fischerei ist bezüglich der geplanten Plattform aber zum Schluss gekommen, dass diese nicht mit den Schutzziele vereinbar ist. Die in derartigen Fällen vorgesehene Konsultation des Bundesamtes für Umwelt wurde vorderhand sistiert, weil voraussichtlich eine ablehnende Haltung resultieren würde. Im Herbst findet ein Austausch zwischen den Fachämtern von Bund und Kanton statt. Wir empfehlen vor diesem Hintergrund, den in den Raum der Gewässerparzelle ragenden Teil des öffentlichen Platzes an der Aare und das Schwebende Deck aus dem Genehmigungsinhalt zu entfernen und den öffentlichen Zugang zur Aare auf die Eigentumsgrenze zurückzunehmen. Der öffentliche Zugang an sich wird nicht bestritten.

Hinsichtlich der Arealentwicklung in unmittelbarer Nähe zum WZV-Reservat auf der Aare ist unabhängig vom Resultat der Interessenabwägung eine explizite Bestimmung zum WZV in den SBV vorzusehen. Konkrete Auflagen zum Schutz der Wildtiere im WZV-Reservat Nr. 113 wie etwa das Feuerwerksverbot oder auch Einschränkungen von Freizeitnutzungen gemäss WZVV Art. 5 Abs. 2 sind in konkreten Paragraphen zu bezeichnen.

Klimaresilienz und Biodiversität

Im Sinne einer qualitativ hochwertigen Gebietsentwicklung soll bei der Baumartenwahl nicht nur auf Klimaresilienz geachtet werden, sondern auch darauf, dass ausschliesslich einheimische Baumarten, Sträucher und Stauden angepflanzt werden, da diese die Grundlage für die heimische Biodiversität sind. Gut geeignete und optisch attraktive einheimische klimaresiliente Baumarten sind u.a. Mehlbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraeus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Schneeballblättriger Ahorn (*Acer opalus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Edelkastanie (*Castanea sativa*), Grauerle (*Alnus incana*), Felsenkirsche (*Prunus mahaleb*), Eingrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und zahlreiche weitere einheimische Büsche und Sträucher.

Von der Pflanzung von Neuzüchtungen an sich einheimischer Baumarten (z.B. Schlitzblättrige Erle, Schlitzblättriger Faulbaum oder Gefülltblütige Vogelkirsche) ist abzusehen. Es handelt sich dabei um Sorten, die so nicht in der Natur vorkommen und teilweise auch unfruchtbar sind. Wir

empfehlen, in den SBV § 24, Abs. 2 den Begriff «einheimisch» auch im ersten Satz zu ergänzen:

² Für Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte und klimaangepasste mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen. (...)

Biber

Um schützenswerte Bäume und andere Gehölze in Ufernähe vor Biberfrass zu bewahren, wird empfohlen, diese bibersicher zu umzäunen (betrifft insbesondere das Pflanzkonzept Aarekai).

2.8. Umwelt

Wasserbau/Gewässerraum

Dem Thema Gewässerraum wird in der Planung ausreichend Platz eingeräumt. Mit der Gewässerraumfestlegung Aare mittels Gewässerbaulinie und dem Hinweis in der Legende zu den entsprechenden Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind wir einverstanden. Die Formulierung bezüglich Überschreitung der Baulinie Gewässerraum in den Sonderbauvorschriften (SBV) § 9 Abs. 5 ist hingegen zu präzisieren:

Mit dem gewählten Bezug zu § 9 Abs. 4 bleibt sehr offen, was genau nun zulässig sein soll. Abs. 4 unterscheidet zwischen nicht weniger als 9 Sachverhalten und schon bei den ersten drei Sachverhalten stellt sich bei der Anwendung der Bestimmungen die Frage ob «im Bereich der Aufstockung» den Baubereich bis an den Boden meint oder nur die dritte Dimension. Balkone und Terrassen im definierten Umfang von max. 2.00 m sind hingegen zulässig, ebenso die uns mit Ergänzung vom 28. August 2024 von der Halter AG zugestellte Auskragung im Baufeld AO (Aufstockung Ost, Lagerhaus).

Die Raumbedürfnisse des Inselibächli für die teilweise Offenlegung sind im Gestaltungsplan ebenfalls dargestellt und somit grundsätzlich berücksichtigt. Der Plan zeigt als Orientierungsinhalt den Freihaltekorridor Inselibächli, welcher in einem separaten kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan erarbeitet wird. Die vorgesehene, teilweise offene Bachführung trägt zu einer wertvollen Aufwertung des Areals bei und bildet Teil einer attraktiven Umgebungsgestaltung. Wie bereits weiter oben erwähnt, liefert die Freiraumplanung (Studienauftrag) zwar übergeordnete gestalterische Prinzipien aus der Sicht der Freiraumplanung, aber keine hinreichende Grundlage für die anstehende kantonale Nutzungsplanung respektive das zugehörige Wasserbauprojekt.

Zum im Gestaltungsplan in die Aare auskragenden Freiraumbereich «schwebendes Deck» haben wir uns weiter oben im Abschnitt zum Wasser- und Zugvogel-Reservat kritisch geäussert und auf das Prozess-Risiko hingewiesen. Auch bei einer Zurücknahme des Platzes an der Aare auf die Eigentumsgränze ist im Raumplanungsbericht und in den SBV darzulegen, dass es sich hier um einen für das Areal bedeutenden Zugang zum Aareraum handelt und nicht lediglich um einen «punktuellen Zugang zur Aare». wie in § 21 der SBV vermittelt wird.

Bauen auf belasteten Standorten

Die weiteren Untersuchungen nach der Altlastenverordnung (AltIV) sind unabhängig von der baulichen Etappierung durchzuführen. Die Untersuchungen führen zu mehr Planungssicherheit bei der Umsetzung. Daher beantragen wir, die Sonderbauvorschriften (§ 52) wie folgt anzupassen:

¹ Der Geltungsbereich ist gemäss Kataster der belasteten Standorte Kanton Solothurn (Standortnummer 22.015.0101B) als belasteter, sanierungsbedürftiger Betriebsstandort (Altlast) klassifiziert. Die Sanierung erfolgt unabhängig der baulichen Etappierung.

² Gestützt auf Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) und § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) ist der Standort vor Erteilung der Baubewilligung für eine Bauetappe auf Schadstoffe zu untersuchen und ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Das Amt für Umwelt beurteilt die Untersuchungsergebnisse und das Entsorgungskonzept.

Lärm

Konflikte aufgrund von Lärm sind in einer gemischten Zone nie ganz auszuschliessen. Insbesondere Gastronomie-Aussenflächen, aber auch z.B. nächtliche Anlieferungen des Gewerbes direkt neben Wohnnutzungen könnten problematisch werden, auch wenn die Zone der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet ist.

Grundsätzlich ist aber zum jetzigen Zeitpunkt keine Situation erkennbar, welche diesbezüglich kritisch wäre. Sobald die definitiven Nutzungen bekannt sind, das heisst im jeweiligen Baubewilligungsverfahren, müssen diese potenziellen Konfliktsituationen genauer beurteilt und die Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 7 der Lärmschutzverordnung (LSV) für die diversen Anlagen (z.B. Gastrobetrieb, Gewerbebetrieb) nachgewiesen werden. Mit § 51 der Sonderbauvorschriften (Immissionen) sind wir daher einverstanden.

Licht

In der Schweiz fehlen bisher Grenzwerte für Lichtemissionen. Daher ist das Vorhaben direkt basierend auf Art. 11 Umweltschutzgesetz (USG) zu beurteilen. Demnach sind Emissionen vorsorglich und frühzeitig zu begrenzen, sofern es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Mit § 25 der Sonderbauvorschriften werden grundsätzliche Anforderungen hinsichtlich der Beleuchtung definiert. Als weitere Massnahmen empfehlen wir die im 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU 2021), bezüglich Ausrichtung, naturverträglichem Spektrum, Zeitmanagement und Abschirmungen aufgeführten Punkte in die Planung einzubeziehen. Diese zielen darauf ab, unnötige Abstrahlungen in den Nachthimmel und die angrenzende Umgebung zu vermeiden und lediglich die sicherheitsrelevanten Flächen zu beleuchten. Dies gilt auch für die Lichtemissionen aus den Innenräumen.

Den vorgesehenen Massnahmen kommt vor dem Hintergrund des angrenzenden Wasser- und zugvogelreservates / kantonalen Naturreservates eine besondere Bedeutung zu.

Luftreinhaltung, Klima und Energie

Gemäss dem Mobilitätskonzept für die Etappe 1 sind 203 Parkfelder geplant, welche durchschnittlich gut 800 Fahrten pro Tag (DTV) generieren. Dieser zusätzliche Verkehr wird Mehremissionen zur Folge haben. Daher ist das Vorsorgeprinzip nach Art. 4 der Luftreinhalteverordnung (LRV) anzuwenden, wonach die Behörden Emissionen, für die keine Emissionsbegrenzungen festgelegt sind, vorsorglich so weit begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Im vorliegenden Fall stehen vorsorgliche Emissionsbegrenzungen beim motorisierten Strassenverkehr und bei Energieanwendungen im Gebäudebereich im Vordergrund.

Die geplanten Massnahmen im Mobilitätskonzept sind der Emissionsbegrenzung dienlich. Bezüglich einer nachhaltigen Wärme- und Kälteversorgung wird zurzeit die kantonale Erschliessungsplanung «Fernwärme Kebab (Enova) Zuchwil – Gebiet Attisholz» erarbeitet.

Im Bereich «Klima» wurden spezifisch für das Areal Attisholz Simulationen zum Windkomfort und Mikroklima durchgeführt (vgl. Raumplanungsbericht, Kapitel 4.5). Die Analysen stellen eine «Lupenbetrachtung» zu den bestehenden Klimaanalysekarten dar und sind sehr vorbildlich. Die jeweiligen Ergebnisse zu Wind und Mikroklima sind möglichst umzusetzen.

Die Energiefachstelle begrüsst die Orientierung an den Zielen der 2000 Watt-Gesellschaft und am SIA-Effizienzpfad 2040. Eine Zertifizierung nach dem Standard «SNBS Areal» würde eine hohe Qualität in Bezug auf Nachhaltigkeit garantieren.

Die festgelegte Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung sowie die Priorisierung entspricht den Energie- und Klimazielen des Kantons Solothurn.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Die Unterlagen wurden insgesamt sorgfältig erarbeitet und erfüllen auch formal die Anforderungen an einen Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften weitestgehend. Nachfolgend die wenigen redaktionellen Anpassungen, die uns bei der Prüfung aufgefallen sind:

Situationsplan

- Genehmigungsvermerke / Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).
- Im Gestaltungsplan Attisholz ist der Geltungsbereich des Gestaltungsplans zwar dargestellt, es fehlt aber ein Eintrag in der Legende des Plans.

Sonderbauvorschriften (SBV)

- In § 40, Abs. 2 ist der Verweis auf das Mobilitätsgremium anzupassen (§ 43 statt § 42)
- In den Sonderbauvorschriften wird der § 51 für die Immissionen genutzt. Somit sollte für die Entwässerung / Brauch – und Löschwasserversorgung / Versickerung die fortlaufende § 52 angewendet werden.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Der vorgelegte Erschliessungs- und Gestaltungsplan Attisholz Etappe 1 weist einen guten Bearbeitungsstand auf. Die erforderliche Abstimmung mit den räumlich und thematisch zu koordinierenden Planungen ist stufengerecht erfolgt. Im Zentrum steht die Abstimmung mit dem kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan für das Inselibächli, dessen voraussichtlicher Geltungsbereich den Perimeter der 1. Etappe im Freiraumbereich «Platz an der Aare» überlagert und konkretisiert. Eine gleichzeitige Auflage der beiden Pläne ist nicht zwingend.

Als kritisches Element in der Interessenabwägung mit den Schutzzielen zum angrenzenden Wasser- und Zugvogelreservat beurteilen wir das «schwebende Deck». Die Festlegung eines Freiraumbereiches im Gewässerareal der Aare kann unter den aktuellen Voraussetzungen voraussichtlich nicht genehmigt werden und stellt ein hohes Prozessrisiko dar. Wir empfehlen deshalb, auf diesen Teil der Planung zu verzichten.

Unbestritten und mit der zu Grunde liegenden rechtskräftigen Teilzonenplanung auch hinterlegt, sind das Mass der Nutzung und der im Freiraumbereich «Platz an der Aare» definierte breite öffentliche Zugang zur Aare.

Die Unterlagen sind im Sinn des vorliegenden Prüfberichtes zu überarbeiten können danach der Bevölkerung im Rahmen der vorgesehenen öffentlichen Mitwirkung unterbreitet werden. Bei Bedarf stehen wir für nochmalige Prüfung einzelner Aspekte zur Verfügung. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir viel Erfolg.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung

Kopie an: - SOBAU #101'662
 - Intern: an der Vernehmlassung beteiligte Dienststellen

Beilage: Anpassung «Auskragung im Baufeld AO (Aufstockung Ost, Lagerhaus)», Halter
 AG, 28. August 2024