

WAM

ING

Planer und Ingenieure AG

Teilzonen- und Erschliessungsplan Riverside 2024, Zuchwil

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Orientierungsinhalt

Öffentliche Auflage



Teilzonen- und Erschliessungsplan Riverside 2024, Zuchwil

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Orientierungsinhalt

Öffentliche Auflage

Impressum		
Datei	B-260519_TZP_Riverside2024_RPB.docx	
Version	1.03	
Datum, Revisionen	19. Mai 2026 23. Dezember 2025 03. Februar 2025	Öffentliche Auflage Entwurf 2. Kant. Vorprüfung Entwurf 1. Kant. Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung
Auftrag	14.9078.20	
Autoren	Angela Hiller, Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung TU	
Verteiler	Amt für Raumplanung Einwohnergemeinde Zuchwil Swiss Prime Anlagenstiftung mha gmbh	
Kontaktadressen	WAM Planer und Ingenieure AG Florastrasse 2 4502 Solothurn T +41 (0)32 625 27 27 wam-so@wam-ing.ch www.wam-ing.ch	WAM Planer und Ingenieure AG Münzrain 10 3005 Bern T +41 (0)31 326 43 43 wam-be@wam-ing.ch SQS-Zertifikat ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung	4
2	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	5
2.1	Geänderte Rahmenbedingungen	5
2.2	Kantonaler Richtplan	6
2.3	Ortsplanung	7
3	Masterplanung Riverside 2024	9
4	Erläuterung der Planungsinhalte	13
4.1	Teilzonenplan	14
4.1.1	Einführung Mischzone Riverside	15
4.1.2	Änderung westlicher Abschnitt Schichtstrasse	16
4.1.3	Änderung Niedermattstrasse / Pius Jeger Platz	16
4.2	Zonenvorschriften	17
4.2.1	Einführung «Mischzone Riverside» [MRi]	17
4.2.2	Anpassungen bestehender Bestimmungen «Riverside»	18
4.3	Erschliessungsplan	19
5	Interessensabwägung	22
6	Verfahren und Öffentlichkeitseinbindung	23
6.1	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	23
6.2	Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens	23
6.3	Ergebnisse der öffentlichen Auflage	24
6.4	Beschlussfassung durch den Gemeinderat	24

1 Anlass und Zielsetzung

Das Gebiet Riverside gilt als Umstrukturierungsgebiet und weist einen entsprechenden Richtplaneintrag auf. Der Prozess der Umstrukturierung wurde vor mehr als 10 Jahren angestossen. Im Jahr 2016 wurde mit der Genehmigung eines räumlichen Teilleitbildes zum Riverside Areal durch die Gemeindeversammlung der planungsrechtliche Grundstein gelegt. Seit 2018 besteht mit der rechtskräftigen Teiländerung des Zonen- und Erschliessungsplans und dem rechtskräftigen Gestaltungsplan eine neue Baureife des Gebiets.

In den 6 Jahren seit Rechtskraft der Planwerke haben massgebende Entwicklungen stattgefunden. Die angenommene rückläufige Nachfrage an Gewerbe- und Industrieflächen ist nicht eingetreten. Vielmehr besteht heute ein zunehmender Bedarf an gewerblich / industriell nutzbaren Flächen. Von besonderem Interesse sind dabei unter anderem bestehende industrielle Grossstrukturen, welche unterteilt durch verschiedene Betriebe genutzt werden können. Dabei entstehen teils hochspezialisierte Arbeitsplätze und in der Folge auch ein Wohnraumbedarf im näheren Umfeld.

Aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen wird der 2018 vorgesehene Teilabbruch der bestehenden Halle 330 nicht länger angestrebt. Vielmehr soll die Halle langfristig bestehen bleiben und die in dem Bereich vorgesehenen Wohnflächen umverteilt werden, einerseits auf die benachbarten Flächen innerhalb des Areals und andererseits auf eine Gebäudekonstruktion, die über der Halle angeordnet wird.

Für den Erhalt des nördlichen Teils der Industriehalle, der langfristigen Sicherung ihrer gewerblich- / industriellen Nutzung und der gleichzeitigen Wohnnutzung in einer über der Halle befindlichen «Brücke» bedarf es der vorliegenden Teiländerung des kommunalen Zonenplanes sowie der zugehörigen Zonenbestimmungen. Es ist das Ziel, diese Teiländerung zeitlich unabhängig vom Verfahren der Gesamtrevision der Ortsplanung durchzuführen, wobei die Abstimmung der Verfahren durch die Gemeinde gewährleistet wird.

Parallel zum vorliegenden Teiländerungsverfahren des Zonen- und Erschliessungsplans erfolgt in einem eigenständigen Verfahren die Überarbeitung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes «Riverside».

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Bei dem Gebiet Riverside handelt es sich, wie bereits festgehalten, um ein Umstrukturierungsgebiet. Diese Umstrukturierung hat bereits 2016 mit der Genehmigung des räumlichen Teilleitbildes begonnen. Auf Basis dieses durch die Bevölkerung von Zuchwil genehmigten Teilleitbildes wurde die heute rechtskräftige Teilzonenplanung erarbeitet, und auch der bestehende Gestaltungsplan folgt den darin festgehaltenen Leitsätzen.

Zwischenzeitlich ist die erste Etappe der Umstrukturierung in Wohnen und Mischnutzungen gebaut und bezogen, die zweite Etappe befindet sich im Bau. Gleichzeitig haben sich im Riverside Areal neue Unternehmen angesiedelt und expandiert. Es sind in dem Teilbereich, der dem Arbeiten vorbehalten ist, Gebäudesanierungen vorgenommen sowie ergänzende Neubauten erstellt worden. Die Erschliessung des Gebietes hat sich durch die Realisierung des «Tropfenkreisels» auf der Luzernstrasse erheblich verbessert.

2.1 Geänderte Rahmenbedingungen

Im Zuge der Vermietung der grossflächigen bestehenden Halle als Zwischennutzung hat sich herausgestellt, dass entgegen der ursprünglichen Annahme, ein Bedarf an solch grossen Hallenflächen besteht. Die ursprünglich lediglich als Zwischennutzungen einquartierten Betriebe sind zwischenzeitlich als langfristige Mieter für die Arealeigentümer wertvoll und weisen aufgrund der generierten Arbeitsplätze auch für die Gemeinde eine erhebliche Bedeutung auf. Daneben stellt sich anhand der aktuell steigenden Baukosten heraus, dass der in der rechtskräftigen Planung vorgesehene Abbruch des nördlichen Hallenteils neben ökologischen auch wirtschaftliche Nachteile mit sich brächte.

Aus diesen Überlegungen heraus hat sich die Grundeigentümerschaft dazu entschlossen, den vorgesehenen Hallenabbruch zu unterlassen und stattdessen weiter auf die bereits ansässigen gewerblichen / industriellen Betriebe zu setzen. Gleichzeitig soll die für das Wohnen vorgesehene Fläche beibehalten werden und die Schaffung des ebenfalls im Leitbild enthaltenen Quartierzentrums weiterhin Raum finden.

Die überarbeitete Masterplanung Riverside nimmt die sich geänderten Anforderungen auf und präsentiert eine zukunftsweisende Entwicklung. Dabei werden die bislang geltenden Grundsätze, wie insbesondere die Durchgrünung und deren Verknüpfung mit dem Aareraum, beibehalten. Der Planungsschwerpunkt, ein nachhaltiges Wohn- und Arbeitsgebiet zu schaffen, wird mit der neuen Nutzungsmischung und dem Erhalt der Bausubstanz der Halle weiter gestärkt.

2.2 Kantonaler Richtplan

Die im kantonalen Richtplan festgesetzten Entwicklungsgebiete Arbeiten (S-3.1) bilden die Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb des Kantons. Die vorgesehene Nutzungseignung leitet sich aus den gegebenen Standortqualitäten ab, wobei die Erschliessungsqualität von hoher Bedeutung ist.

Im Fall von Zuchwil ist das Gebiet Aarmatt/Nidermatt (Abgrenzung siehe Abbildung 1) als Entwicklungsgebiet Arbeiten ausgewiesen. Hierbei handelt es sich teilweise gleichzeitig um eines der in Richtplankapitel S-3.5 festgesetzten Umstrukturierungsgebiete (Sultex/Riverside).

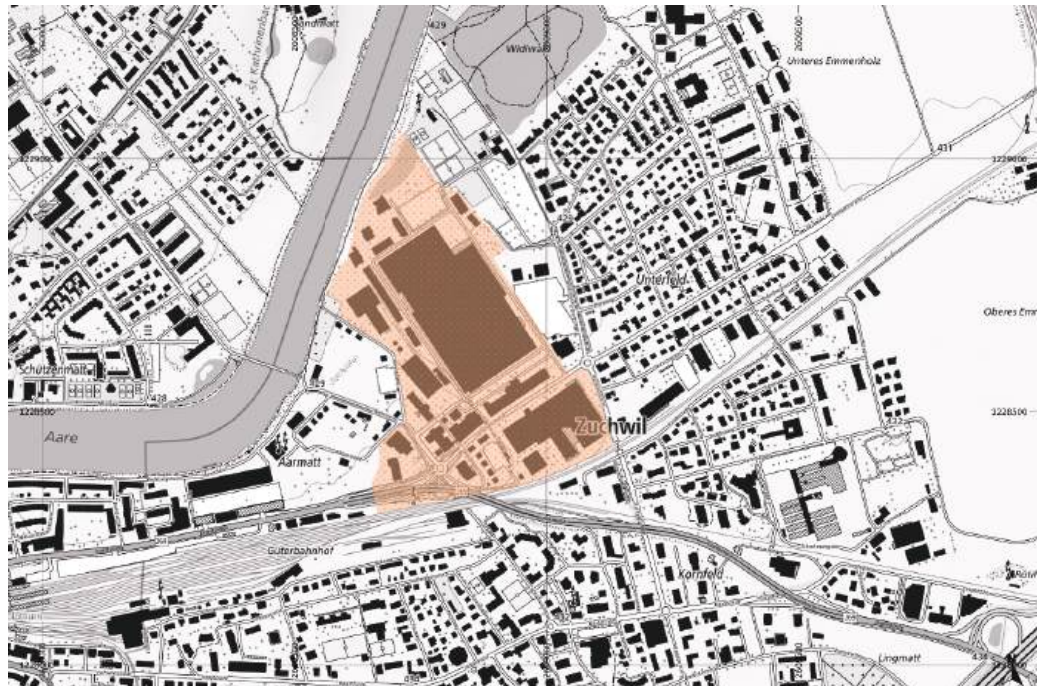


Abbildung 1: Entwicklungsgebiet Arbeiten Aarmatt/Nidermatt (orange); geo.so.ch 22.01.2024

Das Gebiet gilt als Entwicklungsgebiet Arbeiten mit dem Schwerpunkt Dienstleistung. Dies da es sich an einer zentralen Lage nahe eines bzw. in einem Bevölkerungsschwerpunkt befindet. Die optimale Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist bislang nur in Teilen gegeben, soll aber zeitnah durch eine weitere Busverbindung verbessert werden. Die Erschliessung des Areals für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) ist durch die Realisierung des «Tropfenkreisels» auf der Luzernstrasse verbessert worden.

2.3 Ortsplanung

2018 wurde die Teiländerung der Ortsplanung für das Gebiet Riverside rechtskräftig. Dabei wurde eine klare Struktur von Wohnen an der Aare und Arbeiten an der Luterbachstrasse geschaffen. In Abbildung 2, welche die Änderungsinhalte von 2018 zeigt, ist der abzubrechende Teil der Industriehalle blau hervorgehoben. Dieser Bereich sowie der im Norden bestehende Platzbereich für die Anlieferung wurde der Wohnzone zugewiesen, welche den weiterhin bestehen Teil der Halle über einen Boulevard und einen Quartierplatz (siehe auch Abbildung 3) einbezog.

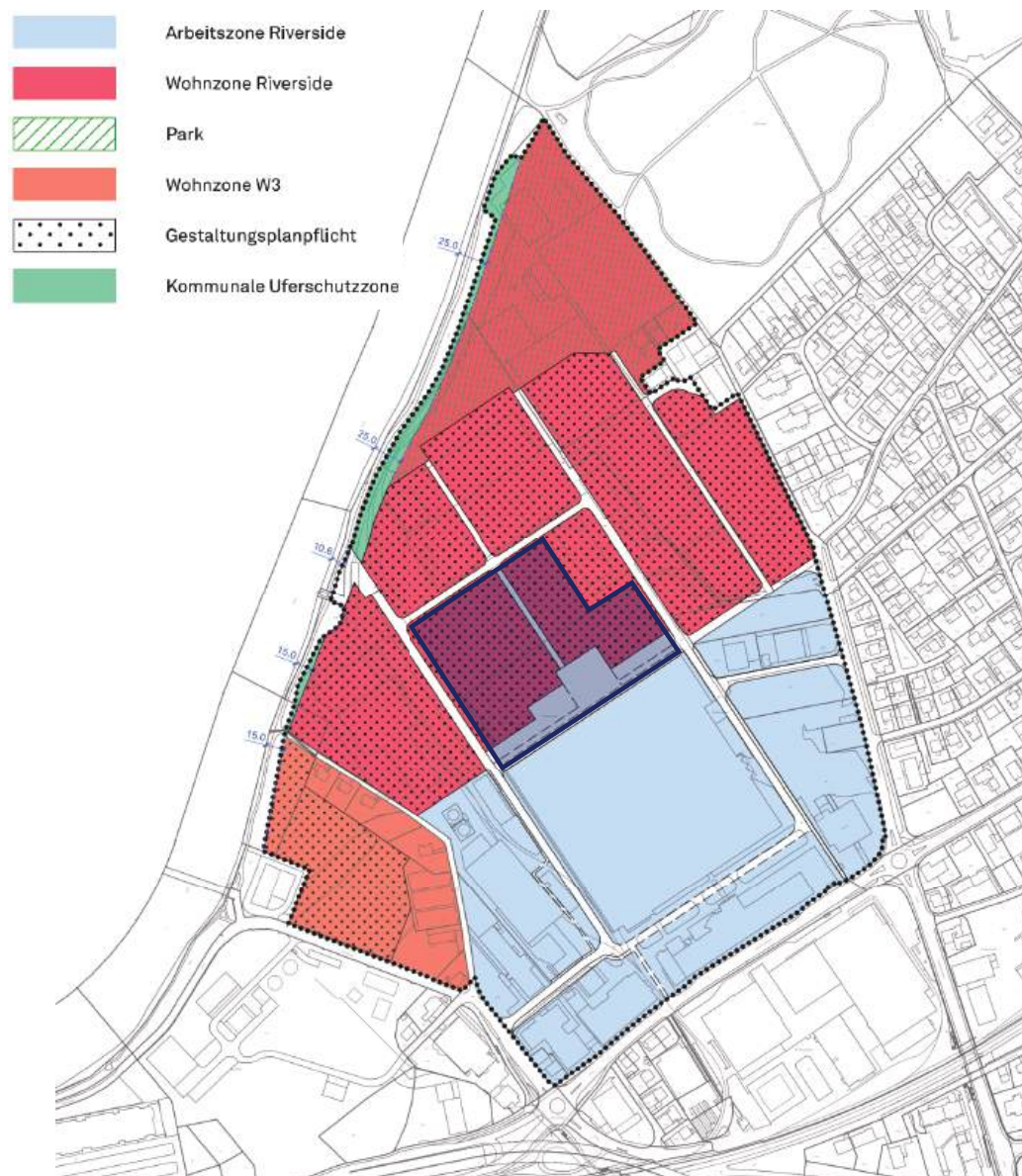


Abbildung 2: Änderungsinhalte des Teilzonen- und Gesamtplans «Riverside», RRB 1787/2018 mit Kennzeichnung des vorgesehenen Hallenabbruchs (blau)

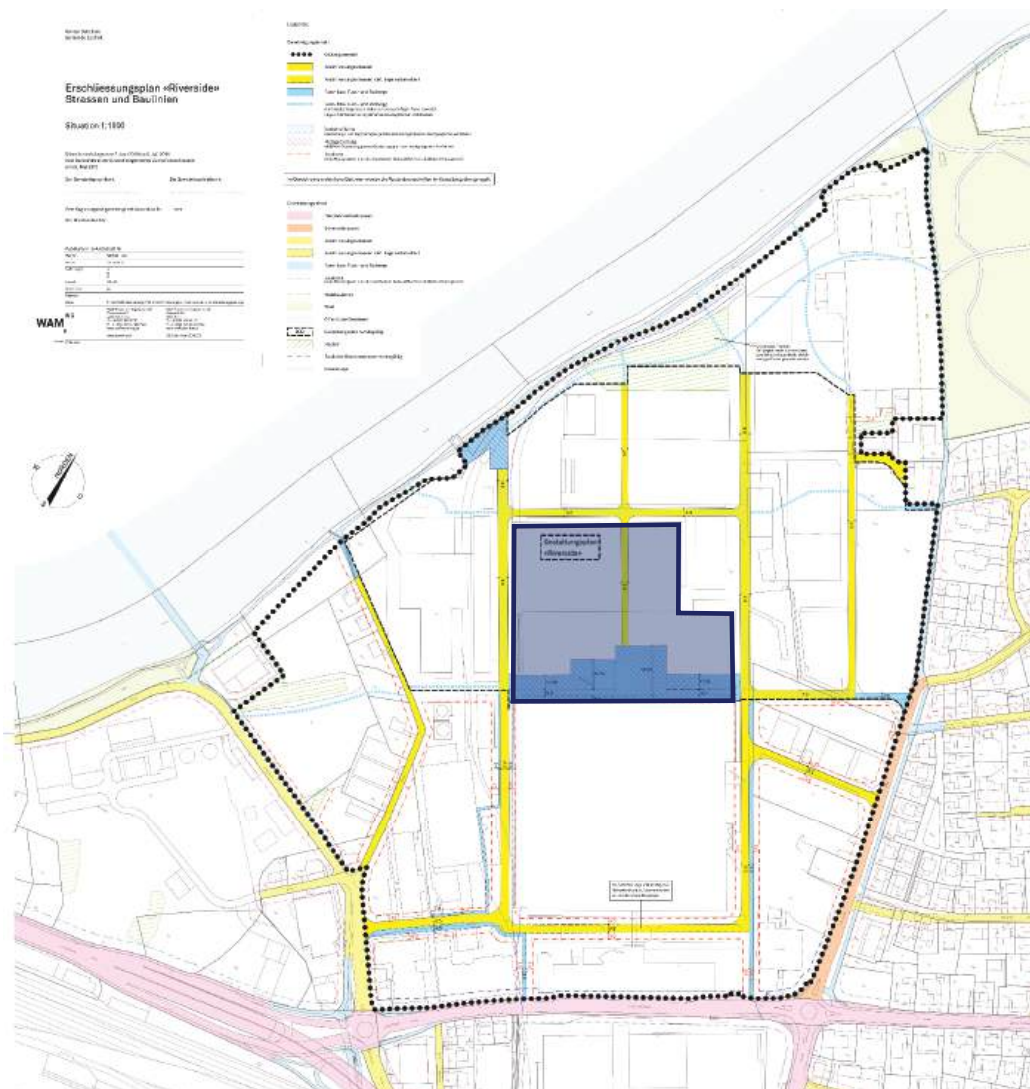


Abbildung 3: Erschliessungsplan «Riverside», RRB 1787/2018 mit Kennzeichnung des vorgesehenen Hallenabbruchs (blau)

Als Vorgabe wurde in den Zonenvorschriften unter anderem festgehalten, dass eine Bebauung nur mittels Gestaltungsplan zulässig ist, für den die bestehende Masterplanung als begleitend gilt. Der Gestaltungsplan wurde parallel zur Teiländerung des Zonen- und Gesamtplanes erarbeitet und genehmigt.

Die Ortsplanung der Gemeinde Zuchwil befindet sich derzeit in Revision. Die vorliegende Teilplanung soll aufgrund unterschiedlicher Verfahrensstände und Komplexitäten eigenständig vorangetrieben werden.

3 Masterplanung Riverside 2024

Die der rechtskräftigen Planung zugrundeliegende Masterplanung 2018 des Riverside Areals wurde von KCAP Architects&Planners, Zürich erstellt. Aufgrund der damaligen Rahmenbedingungen und insbesondere der reduzierten Bedarfe an Gewerbe- und Industrieflächen, wurde der Teilabbruch der bestehenden Industriehalle 330 vorgesehen. Damit wurde eine sehr grosse Fläche freigespielt, welche zusammen mit den angrenzenden Flächen zur Aare hin vornehmlich dem Wohnen dienen sollte. Die Visualisierung in Abbildung 4 zeigt die vorgesehene Gebäudestruktur von Nordwesten her betrachtet.

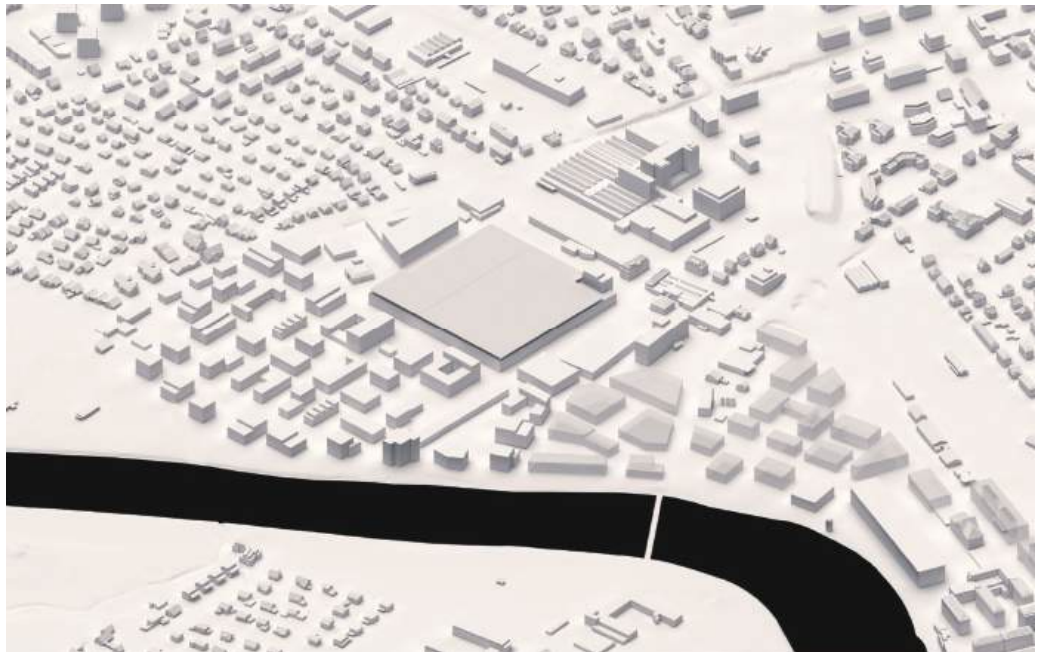


Abbildung 4: Visualisierung Masterplanung 2018, KCAP Architects&Planners

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich des Bedarfs an gewerblich / industriellen Gebäudeflächen, wurde KCAP Architects&Planners, Zürich mit der Überarbeitung der Masterplanung betraut. Dabei wurden der Überarbeitung folgende Entwicklungsansätze zugrunde gelegt:

- Stärkung des innovativen Images des Riverside-Areals
- Erhalt des industriellen Charakters und Umnutzung der bestehenden Gebäude
- Nutzungsmischung stärken und Gewerbe erhalten
- Untersuchung Aufstockung und Bestandsbauten
- Etappierung neu denken

Das Ergebnis der Überarbeitung der Masterplanung ist in Abbildung 5 visualisiert. Bei den rot dargestellten Bauten handelt es sich um jene Gebäude und Gebäudeteile, welche überarbeitet wurden, da sie noch nicht erstellt sind. Nicht eingefärbt ist der Teil der Industriehalle, welcher erhalten bleibt.



Abbildung 5: Visualisierung Masterplanung 2024, KCAP Architects&Planners

Für die Änderung des Zonen-, Erschliessungsplanes und der Zonenvorschriften relevant ist der erhalten bleibende Hallenteil, welche weiter gewerblich / industriell genutzt werden soll und die damit in Verbindung stehenden Nutzungen.

Mit dem Erhalt der Halle sollen gewerblich / industrielle Nutzung innerhalb des gesamten Volumens der Halle grundsätzlich möglich sein. Gleichzeitig ergibt sich durch die bestehenbleibende Halle, dass die vorgesehene Ost-West-Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr über den geplanten Boulevard in dieser Form nicht möglich ist. Allerdings ist die kurze Wegverbindung ein Kernelement der verkehrlichen Planung des Areals, weshalb die neue Masterplanung die «RiverTube» vorsieht. Hierbei handelt es sich um einen verkehrlichen Durchstich durch die Halle. Die «RiverTube» soll allerdings nicht im Sinne eines reinen Verkehrsweges durch die Halle führen (siehe auch Abbildung 6). Vielmehr sind die entstehenden Innenfassaden durch angrenzende Nutzungen im Sinne einer Passage zu aktivieren. Angedacht sind hier eigenständige Ladengeschäfte zur Quartiersversorgung und auch Ausstellungs- bzw. Verkaufsräume der ansässigen Produktionsbetriebe sowie Dienstleistungen. Gestalterisch soll die Geschichte als Industriehalle sichtbar bleiben bzw. präsentiert werden und damit der industrielle Charakter des Areals und die innovativen Ideen hervorgehoben werden.

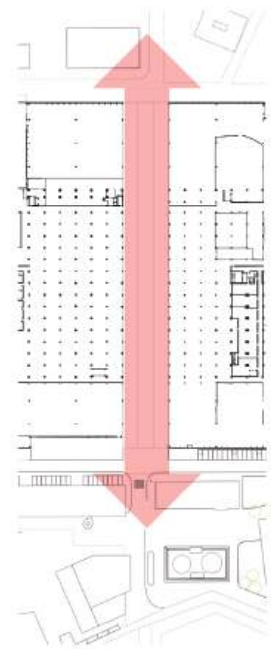
3. RiverTube

Interne Strasse durch ein bestehendes Gebäude

- Verbindung Velo & Fussgänger
- Durchfahrt Bus
- Aktivierung der Innenfassade



Halle 330 (H E) - zukünftige RiverTube



3. RiverTube

Moodboard



Gueto San Francisco (US), Gensler



Puls 5 Zürich (CH), Kyrill Gasche Partner Architekten



New Lab New York (US), Marvel



Schwarzgasse Hommachi Shopping Street (JP)

Abbildung 6: «RiverTube», Strasse durch die bestehende Halle, Masterplanung 2024, KCAP Architects&Planners

Das zweite wesentliche Element in Verbindung mit dem Erhalt der Halle ist die bauliche Verdichtung der Halle durch eine ergänzende Wohnbrücke, der «RiverBridge». In Abbildung 7 ist die Idee der «RiverBridge» dargestellt. Die vorgesehene Wohnbrücke schwebt in einem angemessenen Abstand über der Halle, wobei mehrere Stützen und gleichzeitige Erschliessungssäulen durch die Halle mit dem Untergrund verbunden sind. Eine Stütze wird im Bereich des bestehenden Marie-Speiser-Platzes vorgesehen, welcher künftig als Quartierplatz dienen soll. Angrenzende Nutzungen sollen den Platz beleben.

4. RiverBridge

Machbarkeitsstudie - Juni 2021 - KCAP Architects&Planners

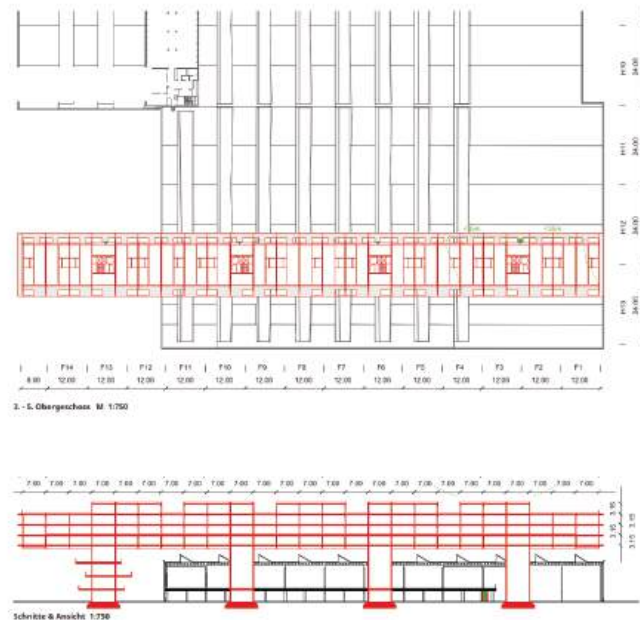


Abbildung 7: «RiverBridge», Wohnbrücke über der bestehenden Halle, Masterplanung 2024, KCAP Architects&Planners

4 Erläuterung der Planungsinhalte

Die vorliegende Teiländerung «Riverside 2024» umfasst die folgenden Instrumente, welche in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert werden:

- Teilzonenplan
- Teiländerung der Zonenvorschriften
- Teiländerung Erschliessungsplan

Zudem umfasst die Planung den vorliegenden orientierenden Planungsbericht.

Es ist festzuhalten, dass die vorliegenden Teiländerungen bereits in die laufende Gesamtrevision der kommunalen Ortsplanung integriert werden. Dementsprechend werden die Teiländerungselemente (Zonenplan, Zonenvorschriften und Erschliessungsplan) bei Genehmigung der Gesamtrevision aufgehoben bzw. ersetzt. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Teiländerung der Zonenvorschriften bereits der Begriff «Vollgeschoss» der Interkantonalen Harmonisierung der Baubergriffe (IVHB) verwendet.

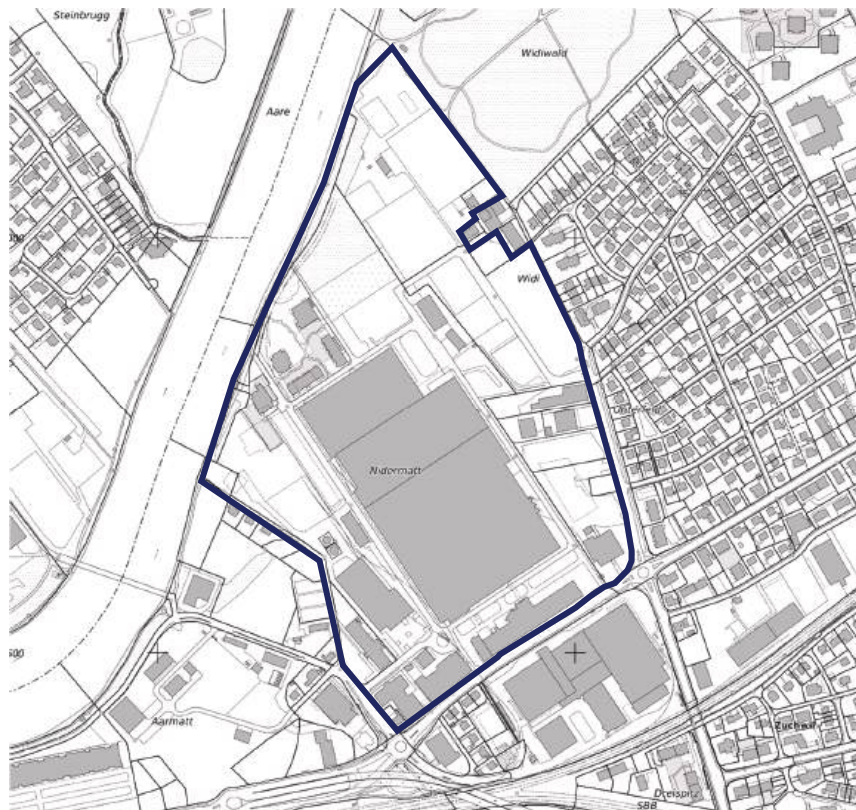


Abbildung 8: Grundlegender Betrachtungsperimeter der vorliegenden Teiländerung

Als grundlegender Betrachtungsperimeter für die vorliegende Planung wurde die Abgrenzung des Teiländerungsgebietes von 2018 herangezogen, wobei auf den Einbezug des Gebiets Aarmatt, südwestlich des Allmendwegs, verzichtet wird. Im Erschliessungsplan werden aufgrund der gesamtheitlichen Überprüfung des Areals auch Änderungen angegangen, welche nicht in direktem Zusammenhang mit der Zonenänderung aufgrund des Nichtabbruchs des nördlichen Teils der Halle stehen.

4.1 Teilzonenplan

Im Teilzonenplan sind die Änderungsinhalte gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt.

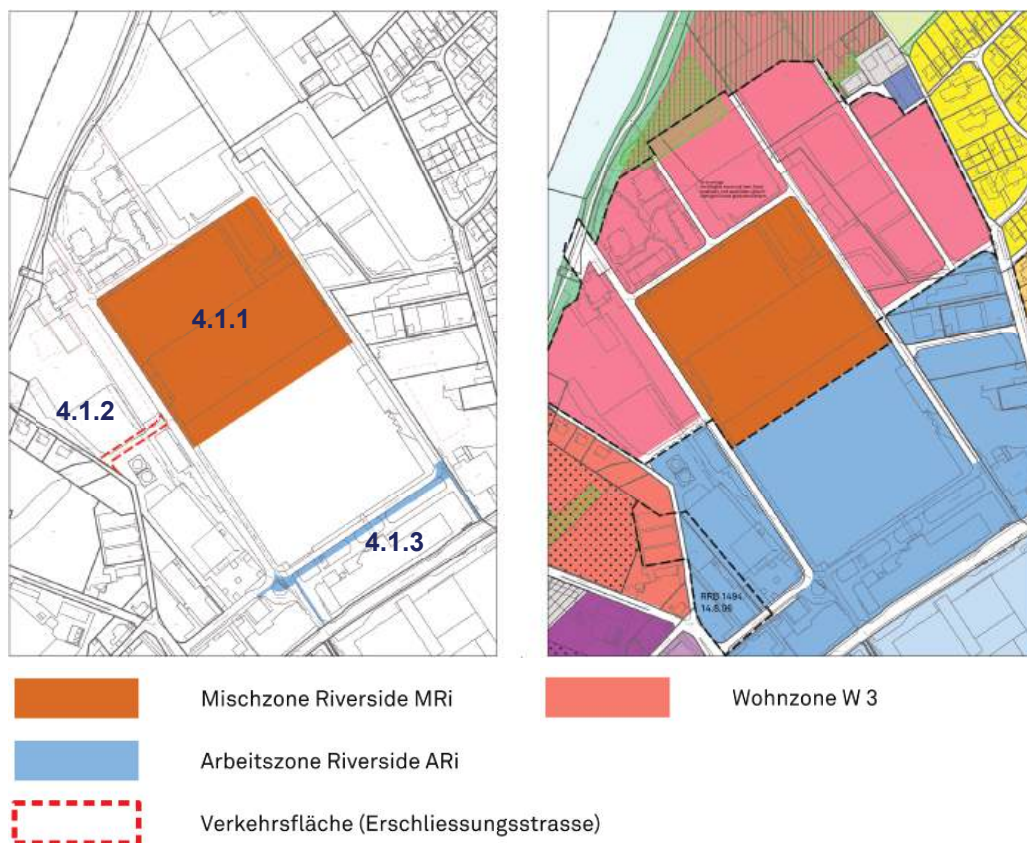


Abbildung 9: Teilzonenplan Riverside 2024 – Inhalt der Änderung (links mit Verweis auf die erläuternden Kapitel) und geänderter Bauzonen- und Gesamtplan

Aus dem Änderungsinhalt in Abbildung 9 (links) wird ersichtlich, dass sich die Änderung des Zonenplans auf drei Elemente beschränken: Die Einführung der «Mischzone Riverside», die Änderung des westlichen Abschnitts der Schichtstrasse von «Wohnzone Riverside» in Verkehrsfläche sowie die Änderung der Verkehrsfläche Niedermattstrasse / Pius Jeger Platz in die «Arbeitszone Riverside».

Die Änderungen werden in den nachfolgenden Kapiteln genauer erläutert. Zur Orientierung sind die Kapitelnummern in Abbildung 9 (links) dargestellt.

4.1.1 Einführung Mischzone Riverside

Abbildung 10 zeigt die Ausdehnung der im Rahmen der vorliegenden Planung vorgesehenen «Mischzone Riverside» vor dem Hintergrund der rechtskräftigen Zonierung.

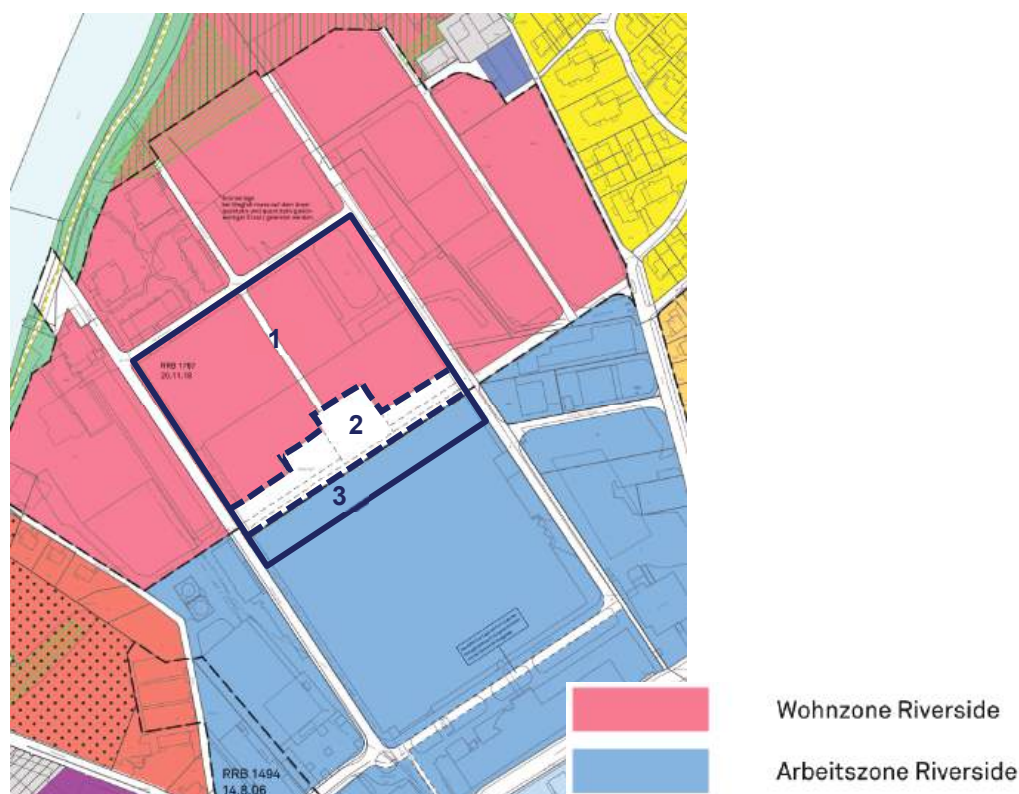


Abbildung 10: Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonen- und Gesamtplan mit Umgriff der neuen «Mischzone Riverside» (blau durchgezogen)

Die Einführung der «Mischzone Riverside» betrifft demnach verschiedene rechtskräftige Bauzonen und auch die Verkehrsfläche. Zum besseren Verständnis werden diese entsprechend der Nummerierung in Abbildung 10 erläutert und begründet:

- (1) Der Bereich ist rechtskräftig der Wohnzone Riverside zugewiesen. Gewerbliche / industrielle Nutzungen in der Halle 330 sind in dieser Zone zonenfremd und daher lediglich als befristete Zwischennutzungen zulässig. Mit der Mischzone werden in diesem Bereich gewerbliche / industrielle Nutzungen grundsätzlich zulässig. Gleichzeitig soll in der vorgesehenen «River-Bridge» Wohnen über der Halle entstehen, weshalb die Entwicklung einer Mischzone erforderlich ist. Da die «RiverBridge» auch den bestehenden

Marie-Speiser-Platz in Teilen überdecken soll, wird dieser nicht einer Verkehrsfläche zugewiesen, sondern der Mischzone.

- (2) Im rechtskräftigen Zonenplan ist hier keine Zone definiert, es handelt sich um Verkehrsfläche. Der Erschliessungsplan differenziert diese weiter als Fuss- bzw. Fuss- und Radweg und überlagert sie mit der Pflicht zur Platzgestaltung. Der Bereich ist bislang als grosszügiger Boulevard vorgesehen. Mit dem Erhalt der Halle ist die Ausprägung als Verkehrsfläche nicht mehr sachgerecht. Im Bereich des Boulevards wird neu die «RiverTube» vorgesehen, welche für den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr als Passage durch das Gebäude führt. Die Halle erhält dementsprechend entlang dieser Passage Innenfassaden. Als angrenzende Nutzungen sind Ladenflächen, publikumsorientierte Dienstleistungen oder auch Zugangs- und Aufenthaltsbereiche der angrenzenden gewerblich / industriellen Nutzungen denkbar, welche zur Attraktivität und Belebung der «RiverTube» beitragen.
- (3) Die Industriehalle sollte lediglich bis zur nördlichen Grenze der rechtskräftigen Arbeitszone Riverside abgebrochen werden und entlang der Grenze eine neue Aussenfassade erhalten. In der Arbeitszone sind keine Lebensmittelläden zulässig.
Mit der Integration der «RiverTube» in die bestehende Halle, sollen auch südlich an den Verkehrsdurchstich angrenzende Flächen allenfalls als Ladenflächen ggf. auch Lebensmittelladen genutzt werden können. Dementsprechend wird die Mischzone um eine angemessene Tiefe in die bisherige Arbeitszone vergrössert.

4.1.2 Änderung westlicher Abschnitt Schichtstrasse

Die Platzgestaltung des an den westlichen Abschnitt der Schichtstrasse angrenzenden Energieplatzes befindet sich derzeit in der Ausführungsplanung. Hierdurch ist die Lage des Strassenabschnitts abschliessend definiert. Zudem soll die Verbindung künftig nicht nur dem Fuss- und Radverkehr dienen, sondern auch der Erschliessung durch den weiteren Verkehr. Eine Übernahme durch die Gemeinde ist daher langfristig angebracht.

4.1.3 Änderung Niedermattstrasse / Pius Jeger Platz

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird auch die Zuweisung des südlich der Halle gelegenen Abschnitts der Niedermattstrasse bzw. des Pius Jeger Platzes bereinigt. Die bislang in ihrer Lage und auch Dimension nicht abschliessend definierte Verkehrsfläche wird vollständig der angrenzenden Arbeitszone Riverside zugewiesen. Im Gegensatz zum westlichen Abschnitt der Schichtstrasse wird dieser Strassenabschnitt / Platzbereich nicht zwingend zur Erschliessung benötigt. Die angrenzenden Gebäude sind ausreichend durch die verbleibenden Verkehrsflächen erschlossen. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 4.3.

4.2 Zonenvorschriften

Die bestehenden Zonenvorschriften werden weitestgehend beibehalten. Änderungen erfahren sie aufgrund der Neueinführung der «Mischzone Riverside». Die Bestimmungen zur Mischzone sind dementsprechend vollständig neu entworfen, greifen aber einige bereits geltende Bestimmungen der «Wohnzone Riverside» bzw. der «Arbeitszone Riverside» auf. Parallel werden die bestehenden Bestimmungen überprüft und an die neuen Rahmenbedingungen angepasst.

Aufgrund der parallel verlaufenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Zuchwil werden die Paragraphen bereits numerisch in den Entwurf des gesamtrevidierten Zonenreglements integriert, weshalb die Bestimmungen der vorliegenden Teiländerung keine fortlaufende Nummerierung aufweisen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte der Zonenbestimmungen der vorliegenden Teiländerung Riverside 2024 zusammengefasst. Details sind der synoptischen Darstellung zu entnehmen.

4.2.1 Einführung «Mischzone Riverside» [MRi]

Wie bereits in Kapitel 4.1 erläutert, umfasst die mit der vorliegenden Planung neu entwickelte Mischzone den Bereich des Areals, auf welchem sich der Teil der Industriehalle 330 befindet, welcher gemäss der rechtskräftigen Planung bzw. dem ihr zugrundeliegenden Masterplan, abgebrochen werden sollte. Durch den Verzicht auf den Abbruch und die Weiterführung der bestehenden (Zwischen-) Nutzungen sowie deren Ergänzung durch weitere Nutzungen, bedarf es angepasster Zonenvorschriften.

Dementsprechend sind künftig mit den Vorschriften zur «Mischzone Riverside» nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe-, Industriebetriebe, öffentliche Nutzungen und Wohnungen zulässig. Hierdurch wird der Fortbestand der bestehenden gewerblich / industriellen Nutzung gesichert, die Weiterführung und zusätzliche Ansiedlung von Dienstleistungen ermöglicht und gleichzeitig die nutzungsrechtliche Grundlage für die «RiverBridge» geschaffen, welche vorrangig dem Wohnen dienen soll. Zur Realisierung der Quartiersversorgung werden ausdrücklich Lebensmittelläden und -verteiler mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1'000 m² zugelassen. Wie in der Arbeitszone sind auch in der Mischzone verkehrsintensive Nutzungen sowie Betriebe mit vorwiegender Umschlagfunktion ausgeschlossen, um das Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten.

Für die Mischzone wird eine grundlegende Gestaltungsplanpflicht festgelegt sowie die Masterplanung als richtungsweisende Grundlage definiert. Hiermit wird der Perimeter der bereits geltenden Gestaltungsplanpflicht weitestgehend beibehalten. Der bei Neubauten und Ergänzungsbauten zu erstellende Gestaltungsplan weitet sich hinsichtlich seines verpflichtenden Perimeters um den Bereich aus, welcher bislang der «Arbeitszone Riverside» und neu der Mischzone zugewiesen ist.

Entsprechend den rechtskräftigen Bestimmungen zur Arbeitszone Riverside, wird auch für die Mischzone die Vorgabe eines Parkierungsnachweises bei Baugesuch-eingabe festgehalten und der Gemeinde die Möglichkeit der Einforderung eines betrieblichen Mobilitätsmanagements bzw. eines grossräumigen betriebsübergreifen- den Konzepts zum Verkehr eingeräumt. Das Monitoring zur Verkehrsentwicklung ist rechtskräftig für das Areal Riverside definiert. Daher wird die diesbezügliche Be- stimmung in ihrer Formulierung um die Mischzone ergänzt.

Der hohe energetische Anspruch wird auch in der Mischzone aufrechterhalten. Aus technischen Machbarkeitsgründen wird allerdings die Einforderung eines Energie- konzeptes mit Standard entsprechend der 2000-Watt-Gesellschaft lediglich für Neubauten gefordert und nicht für die bestehende Industriehalle.

4.2.2 Anpassungen bestehender Bestimmungen «Riverside»

In Zusammenhang mit der Einführung der «Mischzone Riverside» werden auch An- passungen der bestehenden Bestimmungen zur «Wohnzone Riverside» und zur «Ar- beitszone Riverside» sowie zum «Monitoring Verkehr und Parkierung» erforderlich (Ergänzung von Verweisen etc.). Zudem werden die Bestimmungen aufgrund nicht mehr erforderlicher Details und Formulierungen überarbeitet, um die Nachvollzieh- barkeit zu fördern.

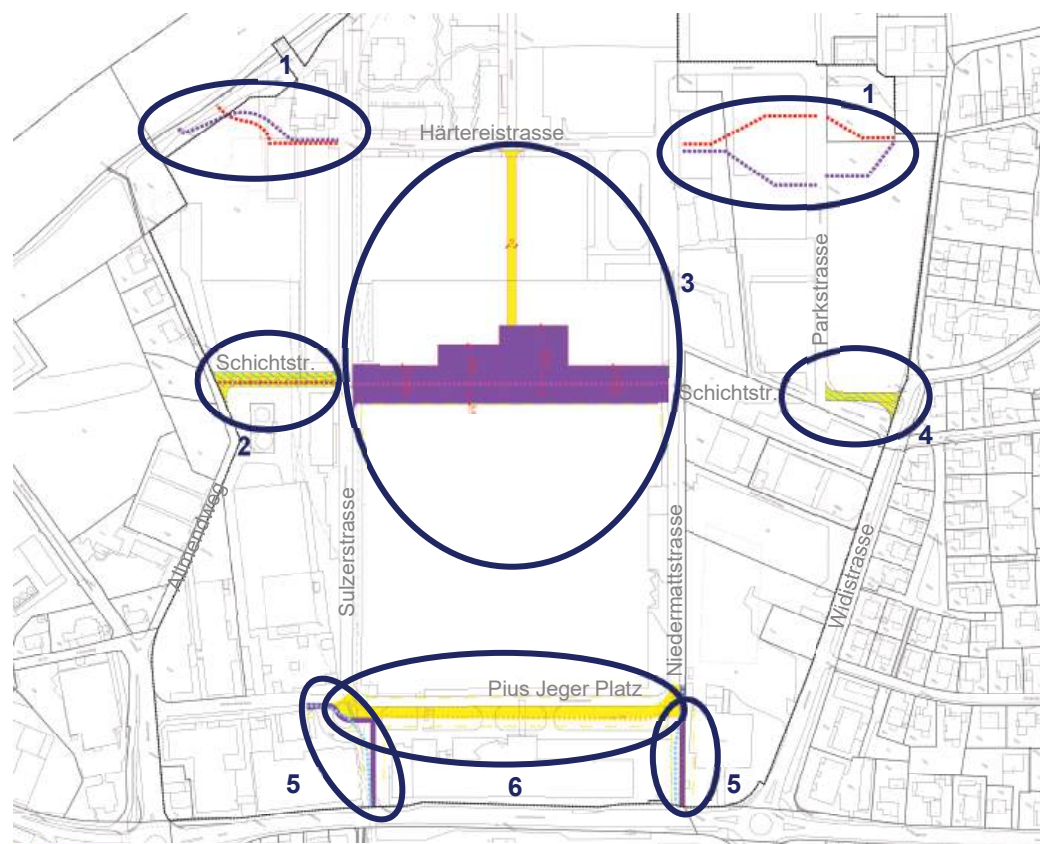
Als in den Bestimmungen der «Wohnzone Riverside» [WRi] nicht mehr erforderlich werden insbesondere die Bestimmungen betrachtet, welche durch den rechtskräfti- gen Gestaltungsplan abschliessend und im Detail geregelt werden und daher eine Umschreibung in der Grundnutzung überflüssig machen. Hierunter fallen beispiels- weise die umfassenden Bestimmungen in § 30^{ter} Abs. 3 ZR zu dem zwischenzeitlich fertiggestellten und bezogenen neugeschossigen Gebäude. Diese werden verallge- meinert, um für sämtliche städtebaulich zu betonenden Standorte Gültigkeit zu er- langen.

Die wesentliche Anpassung der Bestimmungen der «Arbeitszone Riverside» [ARi] er- folgt durch die Aufsplittung des bestehenden § 36^{bis} Abs. 4 ZR. Hierdurch wird auch anhand der Gliederung des Paragraphen zwischen der Gestaltung von Grünflächen und der Gestaltung der Haupteerschliessungsachsen (Sulzer- und Niedermatt- strasse) differenziert.

Selbstverständlich werden sämtliche Bestimmungen auf die Baubegriffe gemäss IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) hin überprüft und entsprechende Anpassungen vorgenommen.

4.3 Erschliessungsplan

Durch den Erhalt der Industriehalle kann der in der Planung von 2018 vorgesehene Boulevard und Platzbereich nicht realisiert werden. Dementsprechend muss auch der rechtskräftige Erschliessungsplan angepasst werden. Daneben wurden die weiteren Inhalte für das Riverside-Areal überprüft. Die Änderungen des Erschliessungsplanes werden nachfolgend im Detail beschrieben.



	Aufhebung Erschliessungsstrasse		Aufhebung Baulinie
	Aufhebung Fuss- und Radweg		Erschliessungsstrasse
	Aufhebung Platzgestaltung		Verkehrsfläche
	Aufhebung Fuss- und Radweg (def. Lage vorbehalten)		
Verkehrsverbindungen (def. Lage und Dimension vorbehalten)			
	Erschliessungsstrasse		
	Fussverkehr		
	Fuss- und Radverkehr		
	Fuss-, Rad- und öffentlicher Verkehr		

Abbildung 11: Erschliessungsplan – Inhalt der Änderung

Zum besseren Verständnis werden die Änderungen des Erschliessungsplanes entsprechend der Nummerierung in Abbildung 11 erläutert und begründet:

- (1) Die Fuss- und Radwege werden anhand der aktualisierten Masterplanung bzw. den parallel verlaufenden Arbeiten zum Gestaltungsplan angepasst. Hierbei handelt es sich zwar um in der Lage noch nicht abschliessend definierte Verbindungen, da diese aber erheblich von der im 2018 festgehaltenen Lage abweichen, wird die vorliegende Teiländerung zum Anlass genommen, sie in ihrer ungefähren Lage zu aktualisieren.
- (2) Die Fläche (westlicher Abschnitt Schichtstrasse zwischen dem Allmendweg und der Sulzerstrasse) ist bislang als Grundnutzung der «Wohnzone Riverside» zugewiesen und lediglich ein in der Lage noch zu definierende Fuss- und Radweg überlagernd im Erschliessungsplan eingetragen. Neu wird eine Fläche entlang des teilweise südlich angrenzenden Energieplatzes als Erschliessungsstrasse ausgeschieden. Damit soll die Verbindung künftig auch für den motorisierten Verkehr nutzbar sein. Zudem wird die Erschliessungsstrasse mit der Bestimmung «Verkehrsfläche» überlagert. Diese überlagernde Ausweisung besteht bereits rechtskräftig für die Härtereistrasse sowie die nördlichen Abschnitte der Sulzer- und Niedermattstrasse. Diese Überlagerung weist auf die Festlegungen im Gestaltungsplan hin, wonach die Verkehrsflächen zusammen mit der Gebäudevorzone integral, von Fassade zu Fassade, zu planen und gestalten sind. Diese Änderung erfolgt aufgrund der südseitigen Gebäuderealisationen in Verbindung mit der vorgesehenen Platzgestaltung.
- (3) Wie bereits eingangs festgehalten, kann der vorgesehene Boulevard und Platzbereich aufgrund des Verzichts auf den Hallenabbruch nicht beibehalten werden. Gleiches gilt für die Stich-Erschliessungsstrasse von Norden her. Dementsprechend werden diese Verkehrsflächen aufgehoben. Neu festgelegt wird dagegen die Verbindung für ÖV-, Fuss- und Radverkehr durch die Halle («RiverTube»).
- (4) Die Verbindung der Schichtstrasse (ab Parkstrasse) mit der Widistrasse wird neu als Erschliessungsstrasse festgelegt. Diese Änderung gegenüber der bestehenden Festlegung als Fuss- und Radweg dient lediglich der Erschliessung der künftigen Wohnbauten entlang der Parkstrasse. Am Querschnitt von 5 m wird daher festgehalten. Wie die weiteren Abschnitte der Schichtstrasse wird auch dieser Abschnitt zusätzlich als «Verkehrsfläche» überlagert und ist dementsprechend integral zu gestalten (siehe hierzu (2)).
- (5) Die Verbindungen zwischen Niedermattstrasse und Luterbachstrasse für den Fussverkehr werden grundsätzlich beibehalten. Da die Führung des jeweiligen Fusswegs gemäss der aktuellen Ausführungsplanungen über einen

Parkplatz bzw. seitlich an den Parkfeldern vorbeiführt, soll nur die grundsätzliche Verbindung gesichert werden und auf eine allfällige Übernahme der Fläche durch die Gemeinde verzichtet werden. Hierbei ist anzumerken, dass es sich neu nur noch um Fusswegverbindungen handelt, es sollen keine Radverkehrsanschlüsse an die Luterbachstrasse entstehen.

- (6) Der Abschnitt der Niedermattstrasse bzw. der Pius Jeger Platz ist rechtskräftig als eine Erschliessungsstrasse ausgeschieden, welche in ihrer Lage noch genauer festzulegen ist. Wie in Kapitel 4.1.3 bereits festgehalten, wird die Fläche neu der «Arbeitszone Riverside» zugewiesen, da sie für die Erschliessung der angrenzenden, bestehenden Gebäude nicht erforderlich und daher von der Gemeinde nicht zwingend zu übernehmen ist. Die Verbindung wird im vorliegend geänderten Erschliessungsplan grundsätzlich gesichert aber ohne Flächenausscheidung.

Dieser Anpassung liegt die zwischenzeitlich realisierte Platzgestaltung zugrunde (siehe Abbildung 12). Diese basiert auf dem Beibehalt der bestehenden Inseln und der entsprechend getrennten Richtungsführung des Verkehrs. So konnten die bestehenden Bäume erhalten und durch weitere Pflanzungen ergänzt werden. Die bestehenden Aufenthaltsnutzungen sowie Abstellmöglichkeiten (Velo) wurden reorganisiert. Zudem wurde eine ökologische Aufwertung der bestehenden Rasenflächen vorgenommen. Seitlich wurden die teilweise bestehenden Parkierungsflächen umorganisiert und aufgewertet.

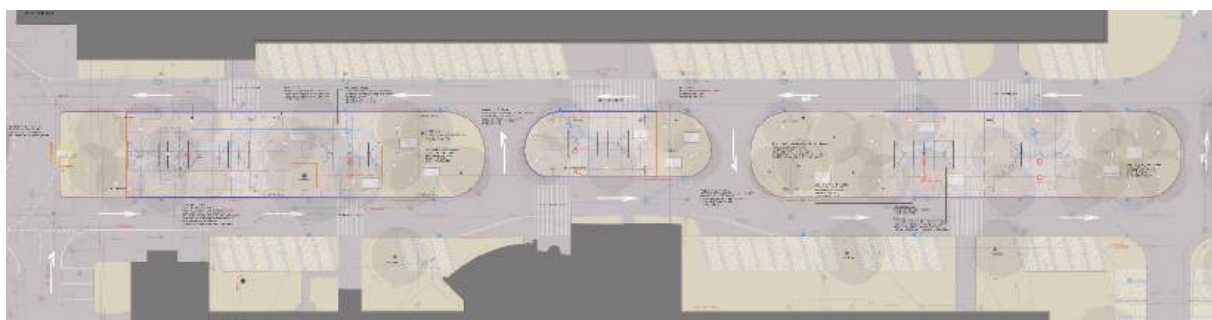


Abbildung 12: Ausführungsprojekt Pius Jeger Platz - Landschaftsarchitektur

Abschliessend ist festzuhalten, dass orientierend auch die aktuelle sowie zukünftige Führung der kantonalen Velohauptroute H 110 Zuchwil – Deitingen dargestellt ist. Die zukünftige Route quert das Riverside-Areal und soll bis zur Fertigstellung der Verbindung durch die Halle über die Sulzer- / Härtere- / Niedermattstrasse um die Halle herumgeführt werden.

5 Interessensabwägung

Mit der vorliegenden Einführung der «Mischzone Riverside» im Zonenplan und den Zonenvorschriften sowie den begleitenden Anpassungen des Erschliessungsplanes wird das Ziel verfolgt, die bestehende Industriehalle zu erhalten und auch die darin angesiedelten gewerblich / industriellen Nutzungen langfristig aufrechtzuerhalten. Der Erhalt des Gebäudes bedeutet eine Steigerung der Nachhaltigkeit des Areals im Hinblick auf die Verwendung von Baustoffen. Die Weiterverfolgung der ursprünglich nur als Zwischennutzung angesehenen gewerblich / industriellen Nutzungen hat zur Folge, dass langfristig Arbeitsplätze erhalten bzw. aufgrund der Standortsicherheit ggf. ausgebaut werden.

Beide Aspekte, Arbeitsplätze und ressourcenerhaltende Bebauungen, werden von der Gemeinde Zuchwil positiv bewertet. Gleichzeitig bleibt die für das Wohnen vorgesehene Fläche gemäss der bestehenden Masterplanung durch eine angepasste Bebauung und die vorgesehene «RiverBridge» erhalten. Die für die Gemeinde sehr bedeutsame Freifläche, der geplante «RiverPark», wird dabei nicht geschmälert.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Interessen der Gemeinde durch die vorliegende Teiländerung nicht geschmälert, sondern gestärkt werden. Die nachhaltige und innovative Transformation des ehemaligen Sulzer-Areals wird begrüsst.

Die Gemeinde ist zudem der Ansicht, dass eine Integration der vorliegenden Teilplanung in die derzeit laufende Gesamtrevision der Ortsplanung nicht sinnvoll oder zweckdienlich ist. Dies da die Ortsplanungsrevision aufgrund der Komplexität und Vielschichtigkeit der Themen sowie der Betroffenen voraussichtlich eine deutlich länger Verfahrensdauer aufweisen wird.

Darüber hinaus erfolgte die Entwicklung des Umstrukturierungsgebietes von an Beginn an eigenständig. Diese Eigenständigkeit wird beispielsweise durch die Erarbeitung des geltenden räumlichen Teilleitbildes deutlich. Dieses wird durch das jüngere räumliche Leitbild der gesamten Gemeinde, welches 2020 durch die Gemeindeversammlung Zuchwil genehmigt wurde und als Basis für die Ortsplanungsrevision dient, in seiner Aktualität bestätigt und aufrechterhalten, ohne es zu integrieren.

Die sachgerechte Abstimmung der Inhalte der vorliegenden Teiländerung mit denen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird durch die kommunale Planungskommission gewährleistet. Diese Kommission bearbeitet sämtliche raumplanerische Verfahren der Gemeinde und bereitet sie damit zur Verabschiedung durch den Gemeinderat vor.

6 Verfahren und Öffentlichkeitseinbindung

6.1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Der Gemeinderat Zuchwil hat am 24. Oktober 2024 die vorliegenden Teiländerung des Zonenplanes für das Gebiet Riverside zur kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung verabschiedet. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind im Vorprüfungsbericht zusammengefasst. Aus der Vorprüfung haben sich folgende Anpassungen der Planung ergeben, die in den obigen Ausführungen bereits berücksichtigt sind.

- Die Grundnutzung der Wohnzone Riverside WRi wurde hinsichtlich der maximalen Geschossigkeit angepasst. Es wird wie bisher rechtskräftig eine maximale Anzahl von sieben Vollgeschossen zugelassen. An städtebaulich zu betonenden Standorten sind allerdings ausdrücklich Bauten mit bis zu neun Vollgeschossen zulässig.
- Die Linienführungen der kantonalen Velohauptroute H 110 Zuchwil – Deitingen (aktuell / zukünftig) wurden als Orientierungsinhalt in den Erschliessungsplan integriert.
- Im Kanton Solothurn wurde der Begriff «Kleinbaute» nicht entsprechend der Interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe in das kantonale Recht integriert, weshalb er nicht angewendet werden kann. Dementsprechend wurde der Begriff «Kleinbaute» in den Zonenbestimmungen durch «Nebenbaute» ersetzt.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht des Amts für Raumplanung liegt mit Datum vom 8. Mai 2026 vor. Es haben sich keine weiteren Anpassungen ergeben.

6.2 Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung in angemessener Weise über die Planung informiert und hat vom 28. August bis 3. Oktober 2025 die Möglichkeit zur Mitwirkung erhalten. Am 15. September 2025 fand zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Innerhalb des angegebenen Mitwirkungszeitraums sind zwei Beiträge eingegangen.

Ein Beitrag befasste sich unter anderem mit dem Erschliessungsplan. Hierbei handelte es sich allerdings um eine Verständnisfrage zu den in der Lage nicht abschliessend definierten Fuss- und Radwege, welche mit den Mitwirkenden im Rahmen der Informationsveranstaltung geklärt werden konnte.

Alles Weitere ist dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Teilzonen- und Erschliessungsplan Riverside 2024, Zuchwil

Auftrag 14.9078.20

Datei B-260519_TZP_Riverside2024_RPB.docx

Datum Solothurn, 19. Mai 2026

6.3 Ergebnisse der öffentlichen Auflage

Nach Abschluss der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung sowie der Bereinigung der Unterlagen aufgrund der diesbezüglichen Ergebnisse hat der Gemeinderat beschlossen, die vorliegende Teiländerung des Zonenplanes vom XX.XXX. bis zum XX.XXX. 2026 öffentlich aufzulegen. Innerhalb der Auflagefrist sind X / keine Einsprachen eingegangen.

Parallel wurden die angepassten Waldfeststellungspläne öffentlich aufgelegt.

6.4 Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Die Planung wurde am XX.XXX. 2026 durch den Gemeinderat Zuchwil beschlossen und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.