



Gestaltungsplan Riverside 2024, Zuchwil

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Orientierungsinhalt

Kantonale Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung

Datum 03. Februar 2025



Gestaltungsplan Riverside 2024, Zuchwil

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Orientierungsinhalt

Kantonale Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung

Impressum		
Datei	B-250203_GP_Riverside2024_RPB.docx	
Version	1.01	
Datum, Revisionen	03. Februar 2025	Entwurf Kant. Vorprüfung / Öffentlichen 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 Bedingungen	5
	2.2 Ortsplanung	6
	2.3 Rechtskräftiger Gestaltungsplan Riverside	7
3	Masterplanung Riverside 2024	8
	3.1 Wesentliche Anpassungen	11
	3.2 Mengengerüst	14
4	Erläuterung der Planungsinhalte	16
	4.1 Perimeter	16
	4.2 Baufelder, Baubereiche und Siedlungsfreiraum	17
	4.2.1 Baufelder	17
	4.2.2 Siedlungsfreiraum	17
	4.2.3 Baubereich Wohnen	18
	4.2.4 Baubereich Mischnutzung und Baubereich «RiverBridge»	20
	4.2.5 Unterirdische Bauten	22
	4.3 Gestaltung	22
	4.3.1 Gebäude in den Baubereichen Wohnen	22
	4.3.2 Freiräume	27
	4.3.3 Öffentliche Plätze	28
	4.3.4 Strassenraum	31
	4.4 Erschliessung	32
	4.4.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	32
	4.4.2 Quartiersinterne Erschliessung	33
	4.5 Parkierung	35
	4.6 Umweltschutz	37
	4.7 Etappierung	38
	4.8 Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes	38
5	Interessensabwägung	39
6	Verfahren und Öffentlichkeitseinbindung	41
	6.1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	41
	6.2 Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens	41
	6.3 Ergebnisse der öffentlichen Auflage	41
	6.4 Beschlussfassung durch den Gemeinderat	41

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. Eine erste Masterplanung bildete die Grundlage für das im Jahr 2016 genehmigte räumliche Teilleitbild zum Riverside-Areal. Dieser planungsrechtliche Grundstein mündete in die seit 2018 rechtskräftigen Teiländerung des Zonen- und Erschliessungsplans sowie in den rechtskräftigen Gestaltungsplan.

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.

Zudem hat sich bei der Realisierung der ersten Etappen herausgestellt, dass die vorgesehene Nutzungsdichte für dieses städtische Areal eher etwas zu locker ist. Eine höhere bauliche Dichte entlang der Erschliessungsstrassen bei gleichzeitigem Erhalt der Freiraumqualitäten durch die Grünfinger zur Aare ist im Sinne des Quartiers- und Stadtbildes aber auch im Hinblick auf die gute Ausnutzung des Bodens anzustreben.

Aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen wird der 2018 vorgesehene Teilabbruch der bestehenden Halle 330 nicht länger angestrebt. KCAP Architects&Planners, Zürich hat daraufhin ihre Masterplanung des Areals überarbeitet. Die Masterplanung 2024 sieht demnach den langfristigen Erhalt der Industriehalle vor. Die in diesem Bereich bislang vorgesehene Wohnflächen werden in verträglicher Art und Weise auf die anderen für neue Wohnnutzungen vorgesehenen Bereiche sowie auf eine Gebäudekonstruktion über der Industriehalle verteilt. Die parallel verlaufende Teiländerung der Zonierung trägt diesen Anpassungen Rechnung. Die Gestaltungsplanung ist dementsprechend anzupassen.

Ziel des vorliegenden Gestaltungsplanes ist es, die rechtliche Basis für die Umstrukturierung des ehemaligen Industrieareals «Sulzer» zu schaffen. Dabei gilt es, optimale Voraussetzungen für das Wohnen und Arbeiten im «Riverside»-Areal zu schaffen und die Standortgunst hinsichtlich des Frei- und Erholungsraumes an der Aare optimal zu nutzen.

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Bei dem Gebiet «Riverside» handelt es sich, wie bereits festgehalten, um ein Umstrukturierungsgebiet. Das ursprüngliche Industrieareal «Sulzer» war geprägt durch die gewerblich / industrielle Nutzung und wies entsprechende Bauvolumen auf. Die Umstrukturierung hat bereits 2016 mit der Genehmigung des räumlichen Teilleitbildes begonnen. Auf Basis dieses durch die Bevölkerung Zuchwils genehmigten Teilleitbildes wurde die heute rechtskräftige Teilzonenplanung sowie der Gestaltungsplan erarbeitet.

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 Gesamtareal neue Unternehmen angesiedelt und expandiert.

Zwischenzeitlich haben sich die wirtschaftliche Ausgangslage verändert, was zu geänderten Anforderungen an das Areal und damit an den Gestaltungsplan führt.

2.1 Geänderte Bedingungen

Im Zuge der Vermietung der grossflächigen bestehenden Hallen als Zwischennutzungen hat sich herausgestellt, dass entgegen der ursprünglichen Annahme ein Bedarf an solch grossen Hallenflächen besteht. Die ursprünglich lediglich als Zwischennutzungen einquartierten Betriebe sind mittlerweile 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.

Zudem hat sich bei der Betrachtung der ersten, bereits realisierten Etappe sowie der aktuell in Realisierung befindlichen zweiten Etappe herausgestellt, dass das Quartiersbild eine höhere bauliche Dichte verträgt, insbesondere bei Erhalt der Industriehalle. Eine Umverteilung der bisher im Bereich des Hallenabbruch vorgesehenen Wohnflächen auf die bislang noch nicht in Realisierung befindlichen Gebiete bietet sich daher an.

Die überarbeitete Masterplanung Riverside 2024 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 Ortsplanung

Die Gemeinde Zuchwil revidiert aktuell ihre Ortsplanung. In Abstimmung mit dieser Gesamtrevision erfolgt parallel zum vorliegenden Gestaltungsplanverfahren das Teilländerungsverfahren zur Zonen- und Erschliessungsplanung der Gemeinde. Grundlagen für diesen Gestaltungsplan sind daher die Festlegungen gemäss des Teilzonenplanes «Riverside 2024», welcher in Abbildung 1 dargestellt ist.

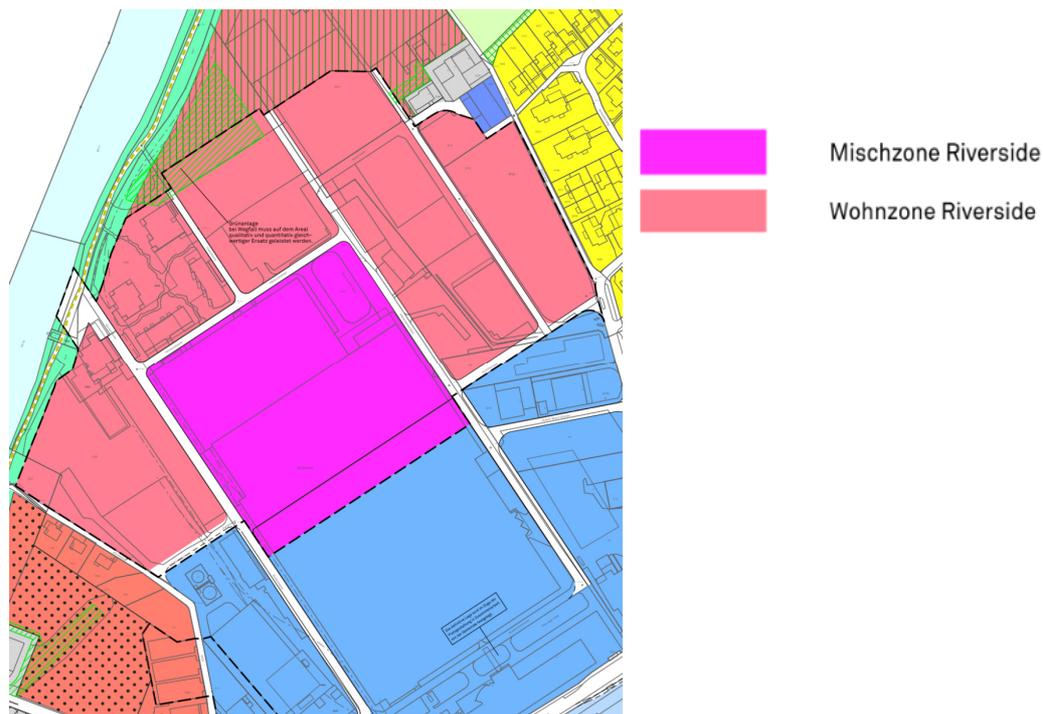


Abbildung 1: Ausschnitt Teilzonenplan Riverside 2024

Gemäss den Zonenvorschriften darf mit Ausnahme von Umbauten bestehender Bauten nur nach Gestaltungsplan gebaut werden. Die Zonenvorschriften der Wohnzone Riverside sehen maximal 9 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss vor. In der Mischzone Riverside ist die Gesamthöhe der Bauten unbeschränkt. Die Masterplanung zum Riverside-Areal gilt als richtungsweisend, weshalb der zu erstellende Gestaltungsplan ihre wesentlichen Inhalte planungsrechtlich sichern muss.

2.3 Rechtskräftiger Gestaltungsplan Riverside

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Riverside» wurde am 20.11.2018 genehmigt (RRB Nr. 2018/1787). Der Gestaltungsplan hat 2023 (RRB Nr. 2023/1184) eine Änderung erfahren. Hierbei wurde die Ausdehnung des Aareplatzes bis zum Flussufer vergrössert.



Abbildung 2: Rechtskräftiger Gestaltungsplan Riverside inkl. Teiländerung; Bereich Hallenerhaltung = blau umrahmt

Aus Abbildung 2 wird ersichtlich, dass der vorgesehene Erhalt der Industriehalle 330 mehrere Baufelder des rechtskräftigen Gestaltungsplanes betrifft und eine entsprechend umfassende Anpassung notwendig wird.

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 den angrenzenden Flächen zur Aare hin vornehmlich dem Wohnen dienen sollte. Die Visualisierung in Abbildung 3 zeigt die vorgesehene Gebäudestruktur von Nordwesten her betrachtet.

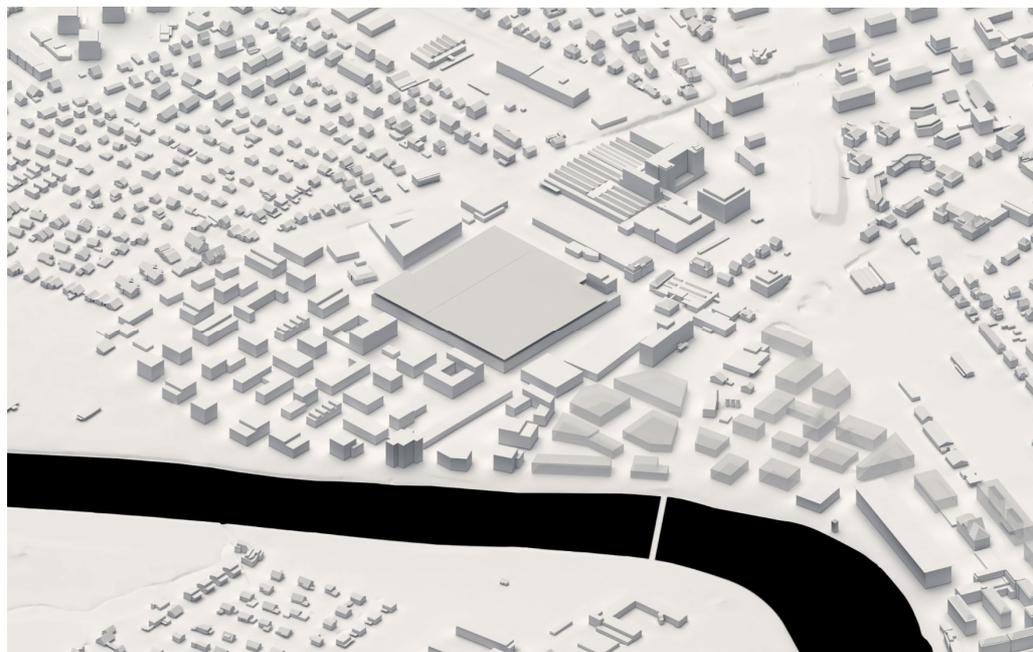


Abbildung 3: Visualisierung Masterplanung 2018, KCAP Architects&Planners

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

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Riverside 2024, Zuchwil

Auftrag 14.9078.20

Datei B-250203_GP_Riverside2024_RPB.docx

Datum Solothurn, 03. Februar 2025

Das Ergebnis der Überarbeitung der Masterplanung ist in Abbildung 4 visualisiert. Bei den rot dargestellten Bauten handelt es sich um jene Gebäude und Gebäude-teile, welche überarbeitet wurden, da sie noch nicht erstellt sind. Nicht eingefärbt ist der Teil der Industriehalle, welcher erhalten bleibt.

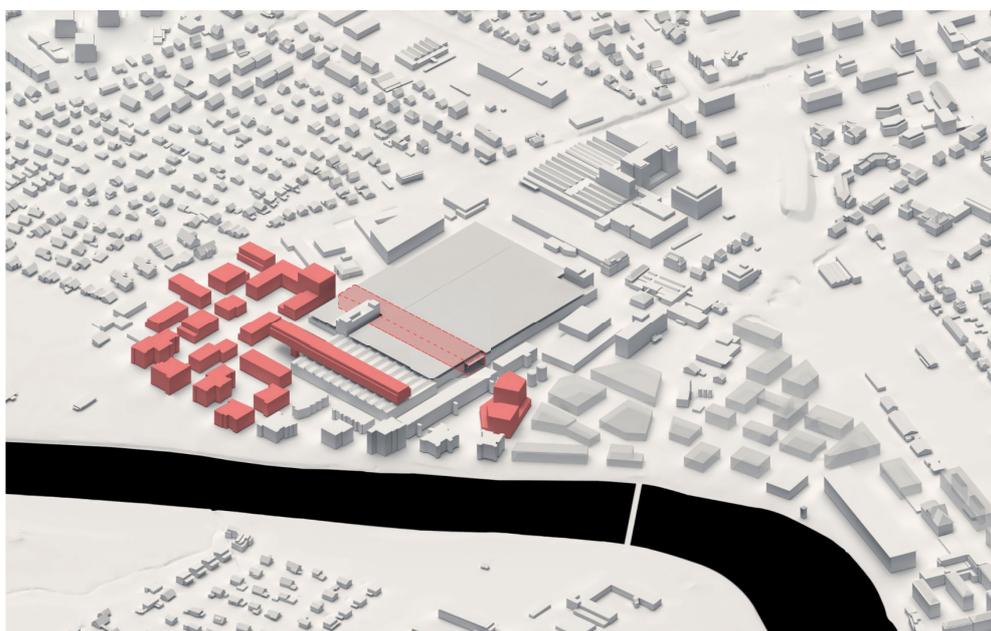


Abbildung 4: Visualisierung Masterplanung 2024, KCAP Architects&Planners

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. Da diese Verkehrsverbindung ein Kernelement der Arealplanung ist, schafft die Überarbeitung der Masterplanung mit der «RiverTube» eine Alternative. Die Masterplanung geht zudem auf die zwischenzeitlich als eher zu locker vorgesehene Bebauung ein und zeigt eine weitere Innenentwicklung auf.

Abbildung 5 zeigt die dem rechtskräftigen Gestaltungsplan zugrunde liegende Masterplanung 2018 von KCAP Architects&Planners im Grundriss. In Abbildung 6 ist die Masterplanung 2024 dargestellt, in welcher die Baufelder E, F und G zusammengeführt sind, da sie durch die bestehenbleibende Halle 330 eine Einheit bilden. In der Masterplanung 2024 sind die Grundrisse und Geschossigkeiten der bereits realisierten Gebäude (inkl. der Halle 330) bzw. in Realisierung befindlichen Gebäude dargestellt. Bei Baufeld D handelt es sich um die Grundrisse des Siegerprojektes eines im Jahr 2023 erfolgten Architekturwettbewerbs. Die weiteren Grundrisse stehen beispielhaft als Platzhalter für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung.



Abbildung 5: Masterplanung 2018, KCAP Architects&Planners

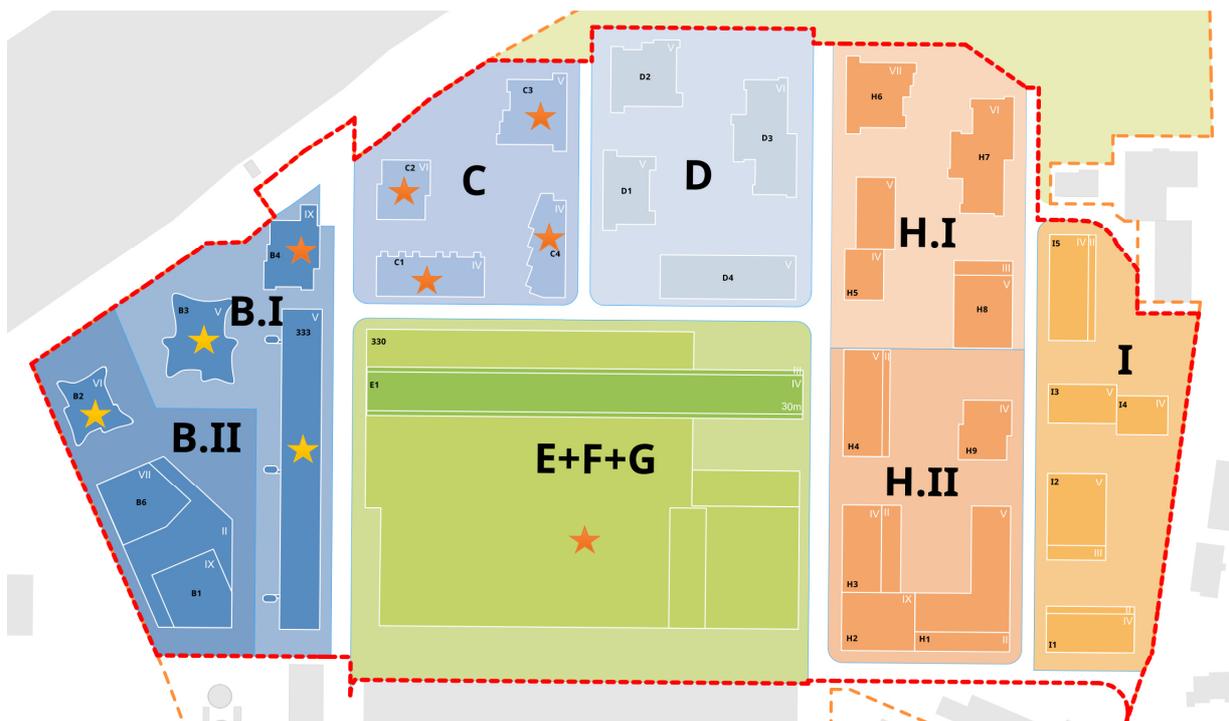


Abbildung 6: Masterplanung 2024, KCAP Architects&Planners
zur Orientierung: Sterne orange / gelbe = realisiert / in Bau

3.1 Wesentliche Anpassungen

Wie bereits festgehalten ist der Hauptauslöser für die Anpassung der Masterplanung der Erhalt der Industriehalle 330. Daneben ist aber auch die Erkenntnis zu nennen, dass die bereits gemäss Masterplanung 2018 realisierten Etappen eine eher niedrige bauliche Dichte aufweisen und eine weitere Innentwicklung als angemessen bzw. erforderlich betrachtet wird. In der Visualisierung der beispielhaften Gebäudesetzung und Höhenentwicklung der Masterplanung 2024 in Abbildung 7 zeigt sich daher, dass eine verstärkte Innenentwicklung im Riverside-Areal möglich und im Sinne des haushälterischen Umgangs mit Boden auch angebracht ist. Zudem bedarf die erhalten bleibende Halle eines gewissen städtebaulichen Gegengewichts.

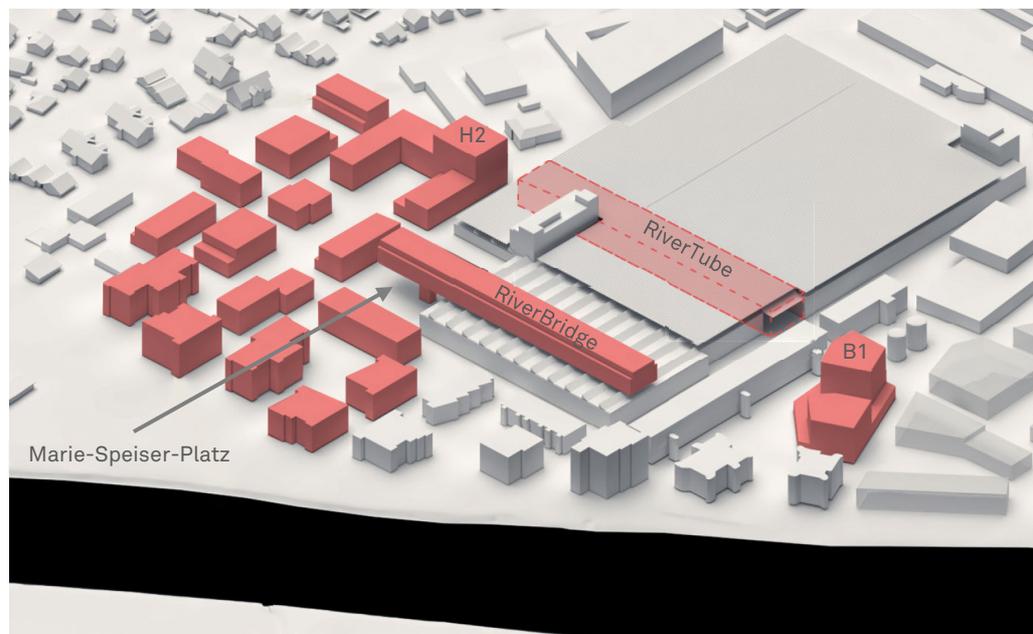


Abbildung 7: Ausschnitt Visualisierung Masterplanung 2024, KCAP Architects&Planners; rot = Neubauten

«RiverTube»

Wie bereits festgehalten, ist die Verbindung für den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr ein Kernelement der Arealplanung, welches bislang durch einen belebten Boulevard realisiert werden sollte. Durch den Erhalt des bestehenden Grossvolumens der Halle 330 bedarf es einer Alternative. Die Masterplanung 2024 sieht diese in Form der «RiverTube» vor. 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, vielmehr sind die entstehenden Innenfassaden durch angrenzende Nutzungen im Sinne einer Passage zu aktivieren (siehe auch Abbildung 8). Angedacht sind Ladengeschäfte zur Quartiersversorgung und auch Ausstellungs- bzw. Verkaufsräume der ansässigen Produktionsbetriebe sowie Dienstleistungen. Gestalterisch soll die Geschichte als Industriehalle sichtbar

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Riverside 2024, Zuchwil

Auftrag 14.9078.20

Datei B-250203_GP_Riverside2024_RPB.docx

Datum Solothurn, 03. Februar 2025

bleiben bzw. präsentiert werden und damit der Charakter des Areals hervorgehoben werden.

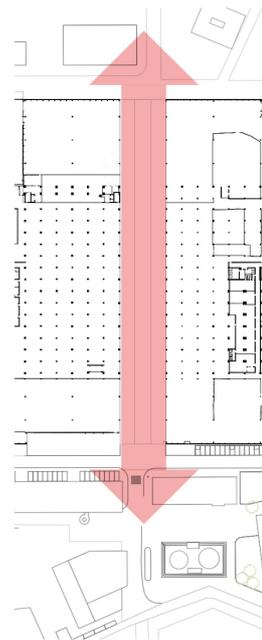
3. RiverTube

Interne Strasse durch ein bestehendes Gebäude

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



Halle 330 (H 8) - zukünftige RiverTube



3. RiverTube

Moodboard



Gusto San Francisco [US], Gensler



Puls 5 Zürich [CH], Kyncl Gasche Partner Architekten



New Lab New York [US], Marvel



Ichinomiya Honmachi Shopping Street [JP]

Abbildung 8: «RiverTube», Vision und Beispielbilder, Masterplanung 2024, KCAP Architects&Planners

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Riverside 2024, Zuchwil

Auftrag 14.9078.20

Datei B-250203_GP_Riverside2024_RPB.docx

Datum Solothurn, 03. Februar 2025

Städtebauliche Akzente

Die wichtige Verkehrsachse «RiverTube» wird in der Masterplanung durch neue neugeschossige Gebäude (B1 und H2) im Süden der Baufelder B und H betont. Diese Bauten setzen mit ihrer Höhe von rund 30 m einen städtebaulichen Akzent als Eingangstore zum Wohn- und Mischquartier «Riverside». Sie stehen in Verbindung mit dem bereits realisierten neugeschossigen Gebäude an der Aare (B4) und der ähnlich hoch vorgesehenen «RiverBridge».

Westlich der Industriehalle werden derzeit der Energieplatz sowie die angrenzenden, bestehenden Gebäude neugestaltet. Der vorgesehene Hochpunkt (Gebäude B1) soll diesen Platz langfristig eine klare nördliche Raumkante geben. Zudem sollen die Erdgeschossnutzungen des Gebäudes zur Belebung des öffentlichen Raumes beitragen.

«RiverBridge»

Ein weiteres wesentliche Element in Verbindung mit dem Erhalt der Halle ist die Wohnbrücke, die «RiverBridge». In Abbildung 9 ist die Idee der «RiverBridge» dargestellt. Sie «schwebt» in einem angemessenen Abstand über der Halle, wobei mehrere Stützen und gleichzeitige Erschliessungssäulen durch die Halle mit dem Untergrund verbunden sind. Eine Erschliessungsstütze wird im Bereich des bestehenden Marie-Speiser-Platzes vorgesehen.

4. RiverBridge

Machbarkeitsstudie - Juni 2021 - KCAP Architects&Planners

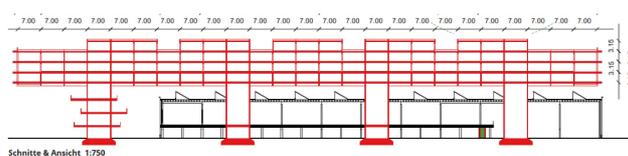
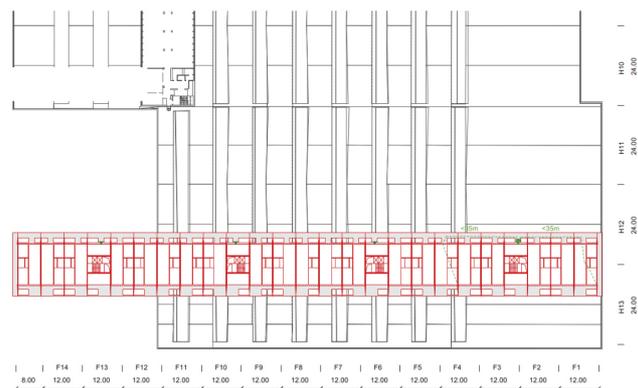


Abbildung 9: «RiverBridge», Wohnbrücke über der bestehenden Halle, Masterplanung 2024, KCAP Architects&Planners

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Projekt Gestaltungsplan Riverside 2024, Zuchwil

Auftrag Auftrag 14.9078.20

Datei Datei B-250203_GP_Riverside2024_RPB.docx

Datum Datum Solothurn, 03. Februar 2025

Die bislang im Bereich der nun erhalten bleibenden Halle 330 vorgesehenen Geschossflächen Wohnen werden zum Teil durch die «RiverBridge» aufgenommen.

Marie-Speiser-Platz

Mit der Halle 330 bleibt auch der Marie-Speiser-Platz erhalten und übernimmt die Funktion eines Quartiertreffpunktes. Entsprechend ist der Platzraum durch weitere Bauten zu fassen und durch Nutzungen in den angrenzenden Hallenbereichen sowie den Erdgeschossen der angrenzenden Gebäude zu beleben. Gestalterisch zu integrieren ist auch die «RiverBridge», die nicht nur über dem bestehenden Hallenbereich erstellt werden soll, sondern auch über dem Platz schwebt bzw. durch einen Erschliessungskern mit diesem verbunden ist.

Festzuhalten ist zudem, dass der Platz heute der Erschliessung des angrenzenden Hallenbereiches dient. Diese Erschliessungs- und auch Anlieferungsfunktion muss bei der Neugestaltung des Platzes berücksichtigt und auf die ansässigen bzw. angestrebten Nutzungen abgestimmt werden.

Verstärkte Innenentwicklung

Die noch nicht neu bebauten Baufelder erfahren mit der Masterplanung 2024 eine verstärkte Innenentwicklung. Hierbei wird allerdings besonders darauf geachtet, dass die Grünfinger von der Aare her weiter ausreichend Raum aufweisen, um die erforderlichen Freiraumqualitäten gewährleisten zu können. So wird beispielsweise gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Nordosten des Areals die Bebauung kompakter und gleichzeitig weiter von der Verlängerung der Widistrasse abgerückt.

3.2 Mengengerüst

Das sich aus der Masterplanung 2024 ergebende Mengengerüst verteilt die ursprünglich in den Baufeldern E, F und G vorgesehenen Geschossflächen auf die «RiverBridge» sowie auf Baufelder H und I sowie auf die noch nicht erstellten Gebäude in Baufeld B. Zudem wird in Baufeld D eine Aufstockung des Gebäudes D4 vorgesehen, um den Marie-Speiser-Platz besser zu fassen.

Das Mengengerüst der Masterplanung 2024 hinsichtlich der Verteilung der Geschossflächen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Hierbei handelt es sich um Werte basierend auf der durch die Masterplanung vorgesehenen möglichen Bebauung.

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt: Gestaltungsplan Riverside 2024, Zuchwil

Auftrag: 14.9078.20

Datei: B-250203_GP_Riverside2024_RPB.docx

Datum: Solothurn, 03. Februar 2025

Tabelle 1: Mengengerüst Neuverteilung GFo, Masterplanung 2024, KCAP Architects&Planners

ZUSAMMENSTELLUNG DER FLÄCHEN UND EINHEITEN, Stand 24.07.2024

Baufeld	Gebäude	GFo (m ²)	GFo WO (m ²)	GFo GE (m ²)	Fläche Baufeld (m ²)
B					
	333	8924	5645	3279	
	B1+B6	13467	8165	5302	
	B2	2418	2418	0	
	B3	3140	3140	0	
	B4	5053	4531	522	
Total		33002	23899	9103	16582
C					
	C1	2347	2347	0	
	C2	2578	2578	0	
	C3	3124	3124	0	
	C4	2070	2070	0	
Total		10119	10119	0	8170
D					
	D1	2597	2597	0	
	D2	3135	3135	0	
	D3	5193	5193	0	
	D4	3880	3880	0	
Total		14805	14805	0	10401
E+F+G					
	330	26005	2555	23450	
	341	3160	0	3160	
	E1	11392	11392	0	
Total		11392	11392	0	27981
H					
	H1+H2+H3	14875	9842	5033	
	H4	3412	3412	0	
	H5	3368	3368	0	
	H6	5467	5467	0	
	H7	5193	5193	0	
	H8	3629	3629	0	
	H9	1716	1716	0	
Total		37798	32626	5033	20041
I					
	I1	2336	1652	684	
	I2	3629	3629	0	
	I3+I4	3223	3223	0	
	I5	2777	2777	0	
Total		11966	11282	684	9787
Summe Baufeld B-I		119081	104122	14820	92962

4.2 Baufelder, Baubereiche und Siedlungsfreiraum

Der Gestaltungsplan ist in Baufelder und Erschliessungsstrassen aufgeteilt. Jedes Baufeld weist in der Regel einen Baubereich und Siedlungsfreiraum auf.

4.2.1 Baufelder

Die Trennung der Baufelder erfolgt anhand der ausgeschiedenen Erschliessungsstrassen. Dementsprechend werden die Baufelder durch Strassen oder aber den Perimeter des Gestaltungsplanes begrenzt. Um Missverständnissen vorzubeugen, folgt die Benennung der Baufelder dem rechtskräftigen Gestaltungsplan. Hiervon ausgenommen ist Baufeld E, welches sich zusammensetzt aus den rechtskräftigen Baufeldern E, F und G. Zudem wird neu auf eine Zweiteilung der Baufelder B und H verzichtet. Zur Übersicht werden in Abbildung 11 farblich unterschieden.

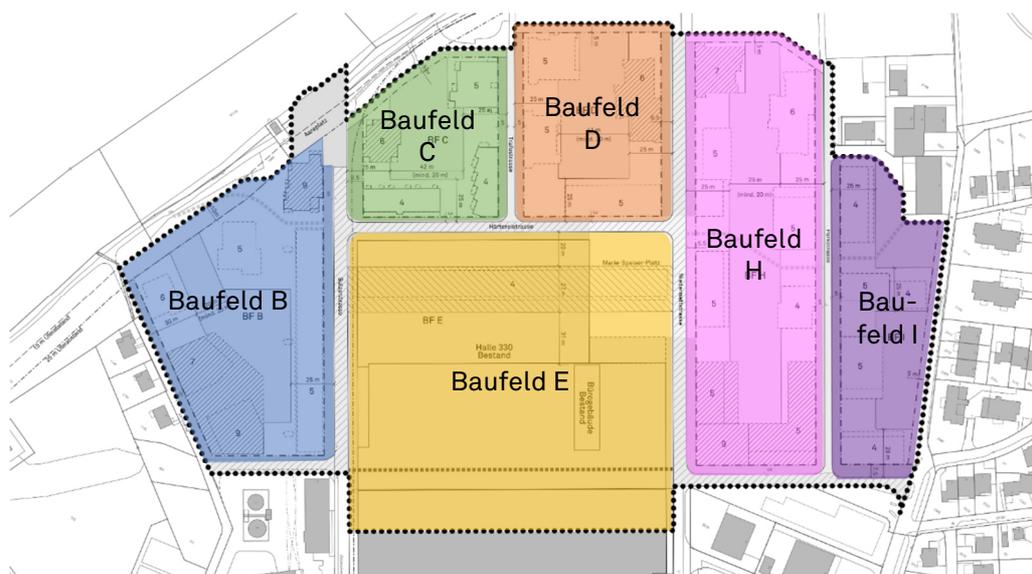


Abbildung 11: Baufelder

4.2.2 Siedlungsfreiraum

Der Siedlungsfreiraum ist ein wesentliches Element des vorliegenden Gestaltungsplans. Die grundlegende Idee der Grünfinger (skizziert in Abbildung 12), welche vom Aareraum und vom Park in die Siedlung hineinreichen und somit alle Bewohner einen «grünen» Zugang zur Aare gewähren, wird hiermit umgesetzt. Dabei sind sie nicht als starr festgelegte Flächen anzusehen. Ihre Form und Ausdehnung werden durch die Grundrisse der Gebäude bestimmt, sofern die Wahrnehmung als durchgängiger Grünraum ersichtlich bleibt und die minimalen Festlegungen bzgl. der Fläche sowie der Breite eingehalten werden.

Für Baufeld I wird keine Mindestbreite festgelegt, da hier aufgrund bestehender Bauten keine Verbindung mit dem Aareraum bzw. dem Park möglich ist. Dieser Siedlungsfreiraum dient dem Übergang zur Wohnbebauung nordöstlich der Widistrasse.



Abbildung 12: Siedlungsfreiräume

Beim Baufeld E wird aufgrund der erhalten bleibenden Industriehalle auf einen Siedlungsfreiraum verzichtet. Der Marie-Speiser-Platz übernimmt als Quartiersplatz die Funktionen als Aufenthaltsraum und Treffpunkt.

4.2.3 Baubereich Wohnen

Wie bereits festgehalten, umfasst ein Baufeld meist einen Baubereich und einen Siedlungsfreiraum. Bei den Baufeldern B, C, D sowie H und I handelt es sich jeweils um Baubereiche Wohnen. In diesen Baubereichen stellt das Wohnen die überwiegende Nutzung dar. Da sie innerhalb der «Wohnzone Riverside» liegen und der Gestaltungsplan in diesem Bereich keine konkretisierenden Vorschriften macht, sind aber auch nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Von grosser Bedeutung für die Baubereiche Wohnen ist die Individualität der Gebäude. Dementsprechend wird in den Sonderbauvorschriften festgehalten, dass Gebäude unterschiedlicher Typologie zu realisieren sind. Jedem Baufeld wird die im Baubereich zu realisierende Anzahl an Gebäuden sowie deren maximale Vollgeschossanzahl zugewiesen. Zudem wird die maximale oberirdische Geschossfläche für das Baufeld festgelegt.

Die Dimensionierung und Anordnung der Baubereiche Wohnen wird nachfolgend anhand von Baufeld D erläutert (siehe Abbildung 13).

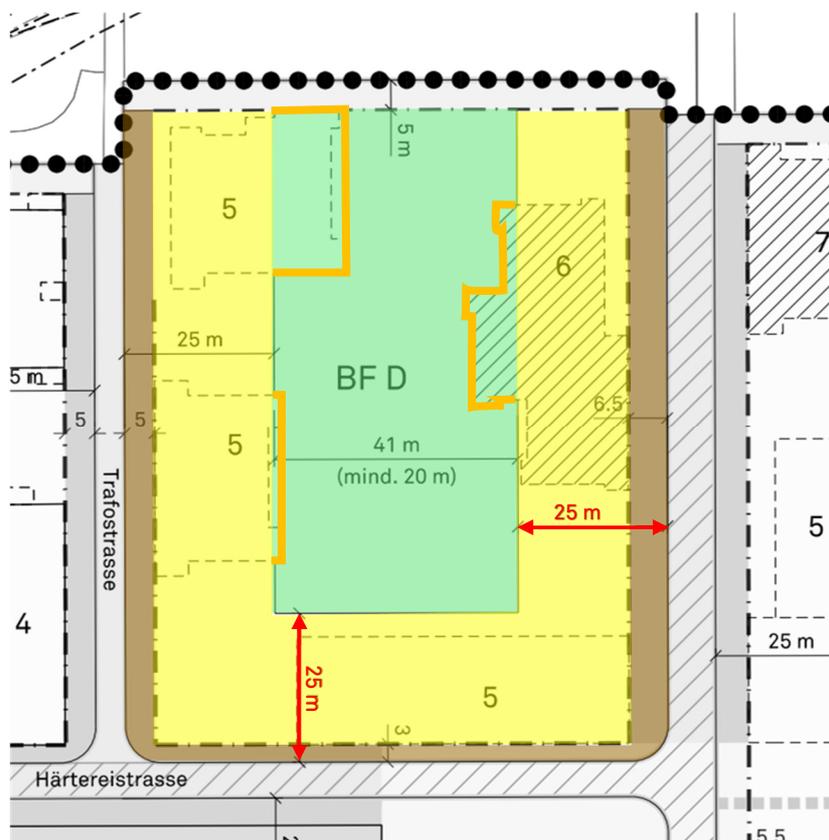


Abbildung 13: Schema der Baubereiche – Beispiel Baufeld D
 gelb = Baubereich, braun = Gebäudevorzone, grün = Siedlungsfreiraum;
 orangene Abgrenzung = Anpassung aufgrund Gebäudegrundriss

Der Baubereich Wohnen im Baufeld D weist inklusive der Gebäudevorzone eine Tiefe von 25 m ab der Erschliessungsstrasse auf. Die Gebäudevorzone variiert dabei gegenüber den verschiedenen Strassen in ihrer Tiefe. Ausschlaggebend hierfür ist der Grundgedanke, die Hauptachsen hin zur Aare bzw. dem Park als Boulevards zu gestalten und ihnen hiervor einen grosszügigeren Strassenraum zu gewähren als den Wohnerschliessungsstrassen.

Während die Masterplanung gegenüber den Strassen eine klare Fassadenlinie mit wenigen Versprüngen vorsieht, soll die dem Siedlungsfreiraum zugewandte Gebäudesseite aufgelockert sein. Dementsprechend darf der Baubereich in den Siedlungsfreiraum ausgedehnt werden. Dies ist im Situationsplan anhand der Beispielgrundrisse der Masterplanung dargestellt und in der Abbildung 13 durch die orangenen Abgrenzungen visualisiert. Wie bereits festgehalten, muss der Siedlungsfreiraum aber an jeder Stelle die für das Baufeld definierte Mindestbreite einhalten sowie die Mindestfläche gewährleisten sein.

4.2.4 Baubereich Mischnutzung und Baubereich «RiverBridge»

Die Masterplanung 2024 weist gegenüber der bisherigen Planung in den Baufelder E, F und G die umfassendsten Änderungen auf, was sich unter anderem in der Zusammenführung zum Baufeld E ausdrückt. In Abbildung 14 ist die Visualisierung der Masterplanung für den Bereich des Baufeldes E dargestellt. Die rechtliche Umsetzung der Masterplanung erfolgt im Baufeld E im Wesentlichen durch die Einführung von zwei Baubereichen.

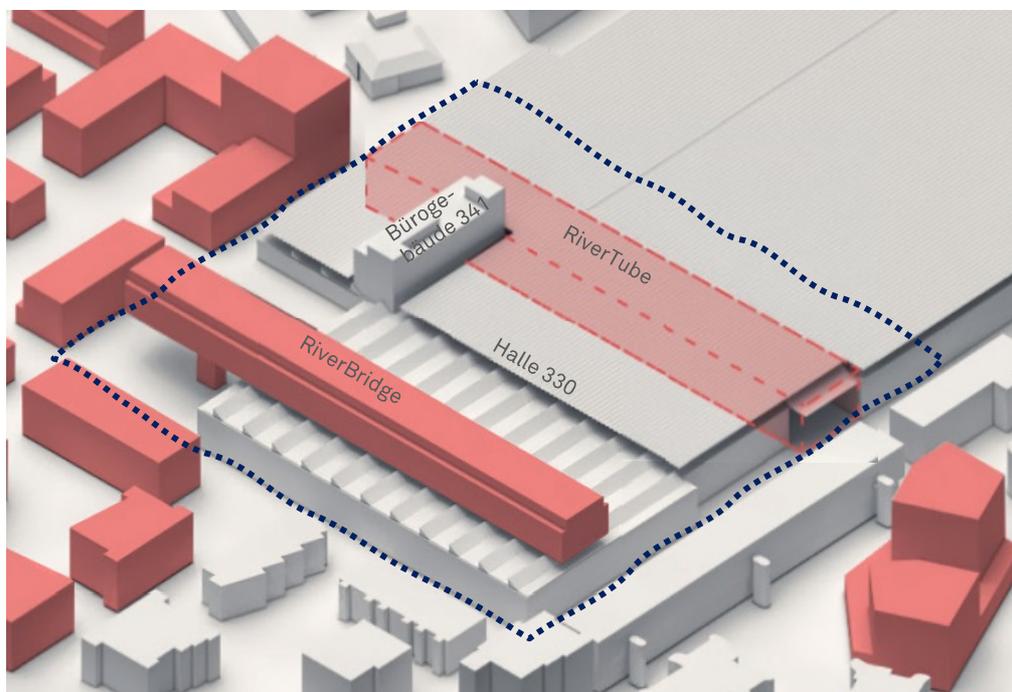


Abbildung 14: Ausschnitt Visualisierung Masterplanung 2024, KCAP Architects&Planners; rot = Neubauten
ungefähre Lage Baufeld E = blau

Da die Halle 330 erhalten und weiter industriell / gewerblich genutzt werden soll, bedarf es eines Baubereichs, der eben diesen Erhalt zulässt. Wie in Abbildung 15 ersichtlich, umfasst der Baubereich Mischnutzung die Fläche der bestehenden Halle 330, den überdachten Anlieferungsbereich am Marie-Speiser-Platz sowie das bestehende, aus der Halle herausragende Bürogebäude 341. Die bestehenden Bauten des Baubereichs sollen in ihrem Volumen erhalten werden. Allerdings sind auch Ergänzungen innerhalb des Volumens durch neue Gebäudeelemente möglich. Dementsprechend sind interne Abgrenzungen, Umbauten sowie Öffnungen und umfassende Fassadenneugestaltungen explizit zulässig. Hierdurch sind beispielsweise an den Aussenfassaden Umnutzungen hin zu Ladengeschäften mit darüberliegenden Büro- oder ggf. auch Wohnnutzungen möglich. Zur Realisierung der Verbindung für den ÖV sowie Fuss- und Radverkehr zwischen dem west- und östlichen Abschnitt der Schichtstrasse ist ein Teilabbruch der Halle aber auch eine alternative Lösung, wie ein gebäudeinterner Tunnel («RiverTube») zulässig.

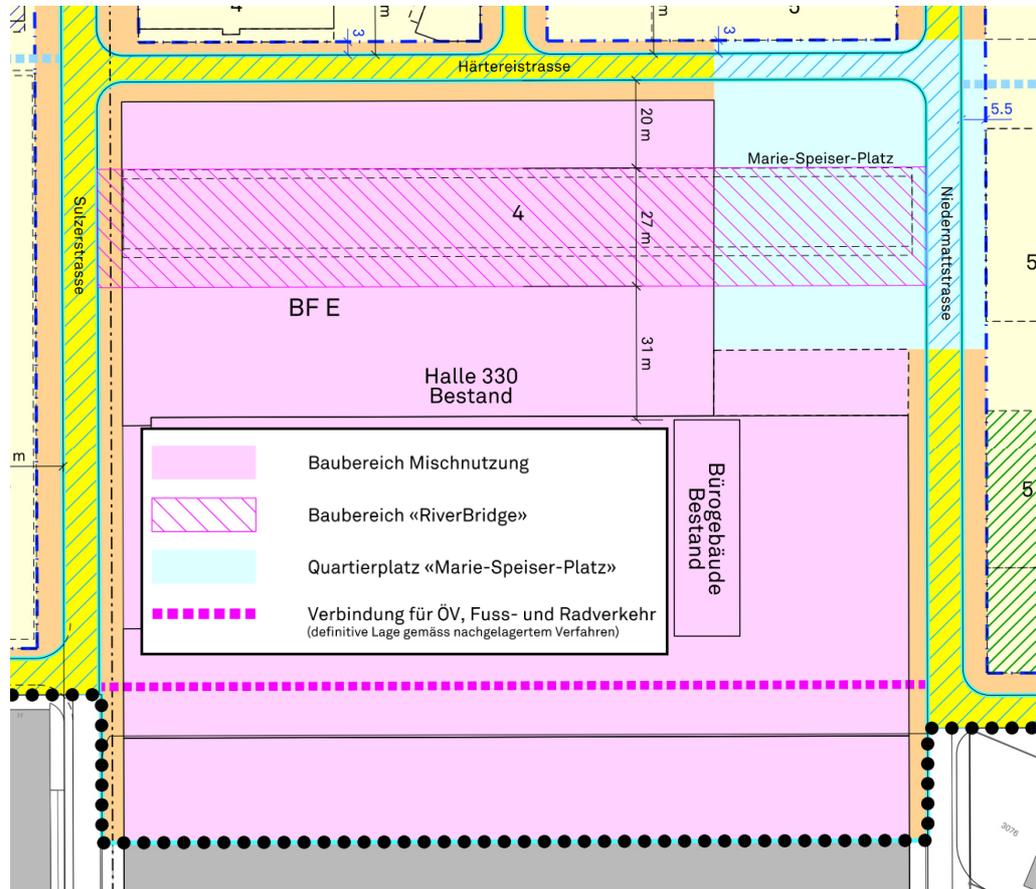


Abbildung 15: Baufeld E

Die Masterplanung 2024 sieht in Verbindung mit dem Erhalt der Halle ein weiteres wesentliches Element im Baufeld E vor, die «RiverBridge». Diese über der Halle «schwebende» Wohnbrücke wird mittels eines eigenen überlagernden Baubereiches rechtlich umgesetzt (siehe Abbildung 15 – pink schraffierter Bereich). Der Baubereich schränkt die in der Bauzone zulässigen Nutzungen ein. Dementsprechend sind im Baubereich «RiverBridge» lediglich Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungsnutzungen gestattet. Die für die Erstellung der vorgesehenen Balkentypologie erforderlichen Trag- und Erschliessungskonstruktionen sind im gesamten Baubereich zulässig und können als bauliche Verbindung mit der bestehenden Halle 330 erstellt werden. Die Gesamthöhe der «RiverBridge» ist auf 32 m limitiert, wobei lediglich vier Vollgeschosse erstellt werden dürfen. Die Höhenlage der Wohnbrücke weist einen gewissen Spielraum auf. Dieser ergibt sich durch die ca. 16 m hohe Halle 330 und die Höhe der «RiverBridge» selbst von rund 13.5 m. Der Spielraum ist notwendig, um einerseits einen Puffer hinsichtlich der horizontalen Tragkonstruktion zu gewähren und andererseits den Zwischenraum zwischen Halle und «RiverBridge» im Sinne der «schwebenden» Wohnbrücke gestalterisch optimieren zu können.

4.2.5 Unterirdische Bauten

Innerhalb der verschiedenen Baubereiche sind unterirdische Bauten und Anlagen zulässig. Teile davon dürfen auch im Siedlungsfreiraum zu Liegen kommen, wobei die Erfordernisse der Bepflanzung und Entwässerung dies zulassen. Zudem ist in begründeten Fällen auch eine Anordnung im Bereich der Erschliessungsstrassen denkbar.

Diese grosszügige Regelung insbesondere hinsichtlich der Freiräume beruht auf der für eine verdichtet bebautes Quartier eher ungünstigen Grundwassersituation. Aufgrund der Nähe zur Aare liegt der Grundwasserspiegel vergleichsweise hoch, weshalb mehr als ein Untergeschoss meist nicht möglich ist. Zudem ist die Erstellung eines Untergeschosses unter der bestehenbleibenden Industriehalle nicht in einer sinnvollen Art und Weise machbar.

4.3 Gestaltung

Hinsichtlich der Gestaltung von Gebäuden, Freiräumen und öffentlichen Plätzen legt der vorliegende Gestaltungsplan ein Grundgerüst fest. Ziel dieses Grundgerüsts ist es, basierend auf der Masterplanung die notwendigen Inhalte zu fixieren und gleichzeitig einen genügend grossen Spielraum für neue Ideen und Entwicklungen zu gewähren. Dieses zurückhaltende Vorgehen ist der Tatsache geschuldet, dass es sich um ein sehr grosses Areal handelt, welches in mehreren Etappen realisiert wird. Dementsprechend wird bis zur vollständigen Umsetzung des Gestaltungsplanes eine vergleichsweise lange Zeit vergehen.

4.3.1 Gebäude in den Baubereichen Wohnen

Die Inhalte der Masterplanung hinsichtlich der Gebäude liegen dem Gestaltungsplan als richtungsweisende Basis zugrunde. Dementsprechend werden die Gebäudeumrisse gestrichelt im Situationsplan dargestellt.

In den Sonderbauvorschriften (SBV) wird die Veränderbarkeit und Austauschbarkeit der aus der Masterplanung übernommenen Gebäude, welche als «beispielhaft» zu verstehen sind, rechtlich definiert. Die diesbezüglichen Möglichkeiten werden nachfolgend erläutert.

Grundrissform- und Dimension

Die Gebäudegrundrisse bzw. -formen und -dimensionen sind grundsätzlich veränderbar. Bei Gebrauch dieser Veränderbarkeit sind die Anforderungen bei der Gebäudemodifikation gemäss § 16 Abs. 4 ff SBV zu beachten.

Demnach ist die strassenseitige Fassade der Gebäude an der Gestaltungsbaulinie zu erstellen. Die Gebäude bilden gegenüber der Strasse eine klare Kante. Rücksprünge sind unter Berücksichtigung der weiteren Bestimmungen möglich, dürfen aber in der Summe nur die Hälfte der Fassadenlinie betreffen. Wie aus Abbildung 16

erkennbar bilden die Gestaltungsbaulinien die Grenze zwischen dem Baubereich und der Gebäudevorzone.

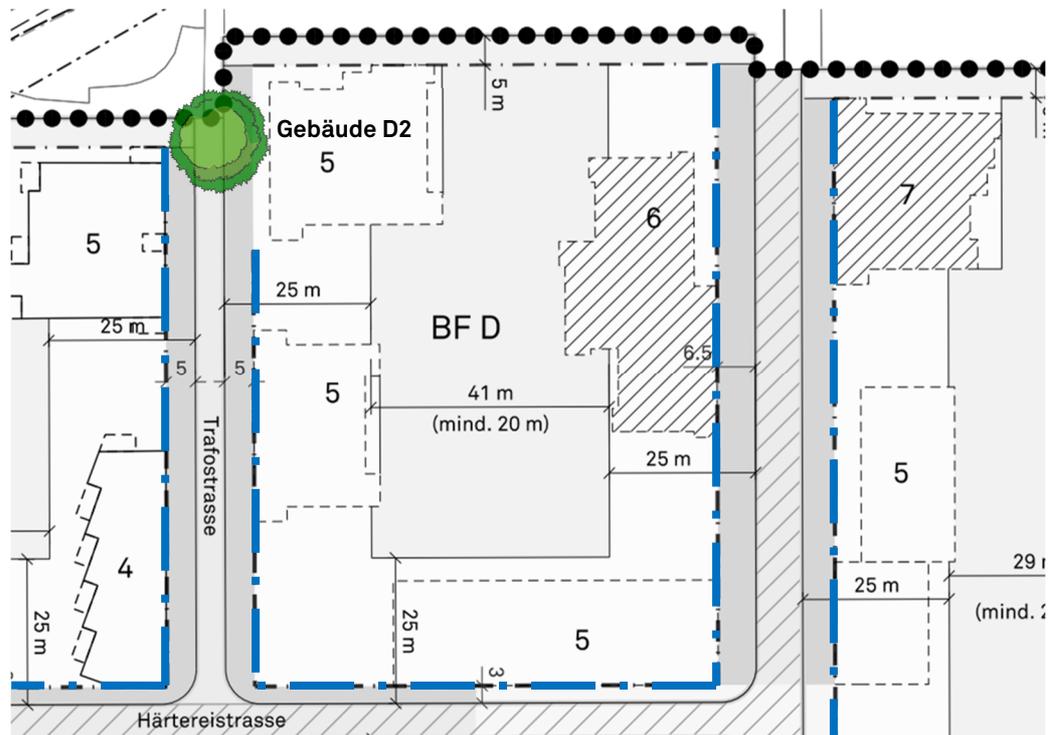


Abbildung 16: Schema der Gestaltungsbaulinien (blau) am Beispiel Baufeld D
Ausnahme aufgrund bestehender Eiche (ungefährer Standort – grün)

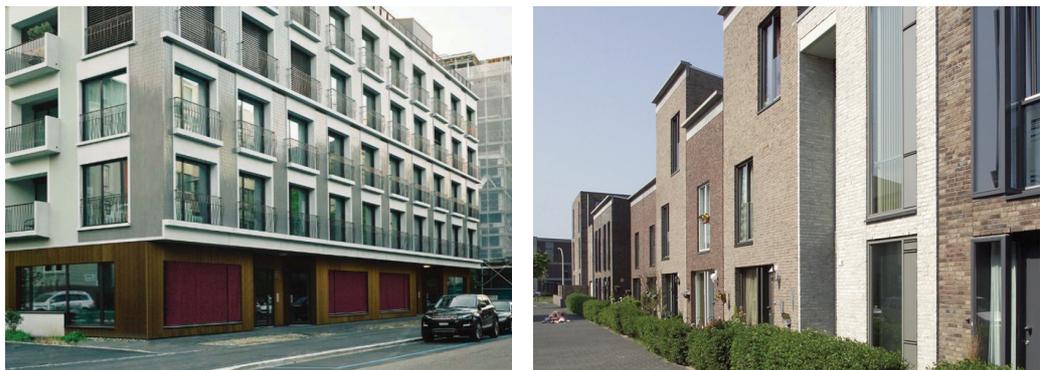


Abbildung 17: Beispiele strassenseitiger Fassaden; Städtebauliches Regelwerk 2016, KCAP Architects&Planners

Im Rahmen des Architekturwettbewerbs zum Baufeld D hat sich gezeigt, dass die bestehende Eiche am nordöstlichen Ende der Trafostrasse von grosser Bedeutung für den Aussenraum ist. Das Siegerprojekt hat auf den Baum reagiert, indem das gesamte Gebäude D2 von der Gestaltungsbaulinie abgerückt wird. Im Rahmen der vorliegenden Überarbeitung des Gestaltungsplanes wird die entsprechende

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Riverside 2024, Zuchwil

Auftrag 14.9078.20

Datei B-250203_GP_Riverside2024_RPB.docx

Datum Solothurn, 03. Februar 2025

Rechtsgrundlage für dieses Abrücken geschaffen, indem in diesem Bereich auf eine Gestaltungsbaulinie verzichtet wird (siehe Abbildung 16).

Aus dem Architekturwettbewerb zu Baufeld D hat zudem ergeben, dass es förderlich für die städtebauliche Qualität sein kann, wenn Gebäude an Strassenecken nicht beide Gestaltungsbaulinien besetzen. Dies ist insbesondere gegenüber der bestehenden bleibenden Industriehalle 330 der Fall. Das Siegerprojekt bildet demnach an der Strassenecke Trafo- / Härteristrasse einen begrünten Platzbereich aus, der dem Aufenthalt dient. Mit § 16 Abs. 5 SBV wird eine dies ermöglichende Bestimmung aufgenommen.

Zur gestalterischen Belebung der Innenbereiche der Baufelder (Siedlungsfreiraum) sind an der nicht der Strasse zugewandten Fassade punktuelle Auskragungen in Form, von Erkern oder auch einzelnen Balkonen bis zu einer Tiefe von vier Meter zulässig.



Abbildung 18: Beispiele gartenseitiger Fassaden; Städtebauliches Regelwerk 2016, KCAP Architects&Planners

Lage und Geschossigkeit

Ebenfalls im Situationsplan festgehalten ist die verbindliche Anzahl an Vollgeschossen eines Gebäudes, wobei keine ergänzenden Attikageschosse zulässig sind. Es besteht allerdings die Möglichkeit bei einzelnen Gebäuden das oberste bzw. die beiden obersten Vollgeschosse als Teilgeschosse auszubilden, sofern darunter wenigstens zwei vollständig ausgebildete Vollgeschosse bestehen bleiben.

Um allfällige bessere städtebauliche Lösungen zu ermöglichen, können im Situationsplan nicht schraffierte Gebäude eines Baufeldes in Lage und Anzahl Vollgeschosse gegeneinander ausgetauscht werden. Allerdings ist bei Eingabe eines Baugesuches für ein einzelnes Gebäude, bei welchem von einem Austausch Gebrauch gemacht wird, zwingend die Machbarkeit der weiteren Gebäude im selben Baufeld nachzuweisen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die vollständige Bebaubarkeit des Baufeldes weiterhin gegeben ist.



Abbildung 19: Blau / grün schraffierte Gebäude

Die in Abbildung 19 mit ihrer Schraffur (blau bzw. grün) hervorgehobenen Gebäude sind in ihrer Lage und Anzahl Vollgeschosse verbindlich. Dementsprechend können sie nicht gegen andere Gebäude im jeweiligen Baufeld ausgetauscht werden, da sie wichtige städtebauliche Akzente darstellen, indem sie die Zugänge zum Areal betonen.

Während es sich bei den «blau» schraffierten Gebäuden um einzelne Gebäude handelt, umfassen die grünen Schraffuren zwei bis drei Gebäude. In den SBV wird festgehalten, dass «grün» schraffierte Gebäude Sockelgeschosse aufweisen können. Dieser Gebäudesockel darf auf bis zu ein Vollgeschoss herabgesetzt werden. Neben der Ausbildung von Sockelgeschossen ist auch das Aneinanderbauen der Gebäude zulässig.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Masterplanung der Riverside-Areals Basis für den Gestaltungsplan ist, sie aber auch für Folgeplanungen und insbesondere für die konkreten Bauprojekte als richtungsweisend gilt.

Für die «grün» schraffierten Gebäude im Baufeld B sieht die Masterplanung (siehe Abbildung 20) die Gebäude B1 und B6 vor, welche durch einen grosszügigen zweigeschossigen Sockel verbunden sind bzw. aus diesem herausragen.

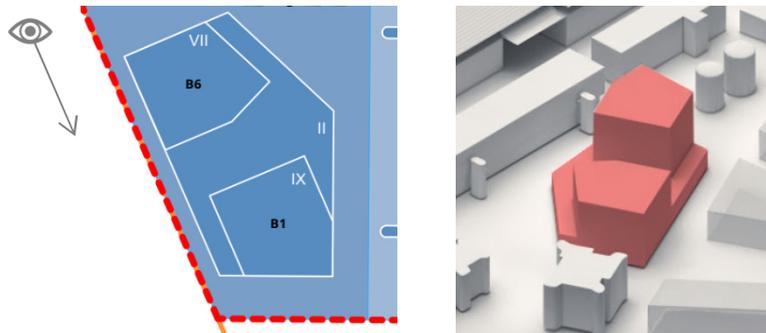


Abbildung 20: Grün schraffierte Gebäude Baufeld B - Masterplanung 2024, Visualisierung, KCAP Architects&Planners

Im Baufeld H sieht die Masterplanung das Zusammenbauen der «grün» schraffierten Gebäude vor (siehe Abbildung 21). Zudem wird ein zweigeschossiger Sockelausbildet, der bei den Gebäuden H1 und H3 dadurch in Erscheinung tritt, dass das darüberliegende Gebäude zurückweicht.

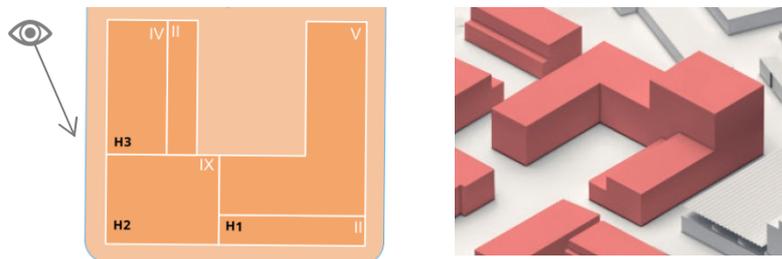


Abbildung 21: Grün schraffierte Gebäude Baufeld H - Masterplanung 2024, Visualisierung, KCAP Architects&Planners

Materialisierung und Dachform

Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Die Materialisierung und Farbgebung der Gebäude sowie ihre Fassadenstruktur sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Geschossfläche

Mit § 141 Abs. 2 SBV werden pro Baufeld oberirdische Geschossflächen, basierend auf dem Mengengerüst der Masterplanung 2024 definiert. Diese sind auf die ebenfalls pro Baufeld definierte Anzahl an Gebäuden aufzuteilen. Im Grundsatz dürfen die Geschossflächen nicht massgebend unterschritten werden.

Im Sinne einer zweckmässigeren architektonischen Lösung sind allerdings auch Nutzungstransfers zwischen den Baufeldern zulässig. Ein solcher Nutzungstransfer darf lediglich zu einer zehnpromtigen Erhöhung bzw. Reduktion der maximale Geschossfläche der jeweiligen Baufelder führen.

4.3.2 Freiräume

Die Freiräume im Riverside-Areal werden primär durch die grossflächigen Siedlungsfreiräume bestimmt. Diese dienen der Vernetzung der Wohngebäude mit dem Park bzw. dem Aareraum. Wie bereits in Kapitel 4.2.2 festgehalten, sind die Siedlungsfreiräume in ihrer Form und Ausdehnung veränderbar, um auf die neue Bebauung reagieren zu können.

Ergänzt werden die Siedlungsfreiräume durch die Freiräume zwischen den Gebäuden, welche in den Baubereichen liegen. In Abbildung 22 ist anhand des hinterlegten Luftbildes das bereits realisierte Baufeld C mit seiner Umgebungsgestaltung erkennbar. Hierbei werden die Räume zwischen den Gebäuden vollständig als begrünter Freiraum gestaltet. Auf oberirdische Parkfelder im Raum zwischen den Gebäuden (Baubereich) wird verzichtet. Fusswege führen von den angrenzenden Erschliessungsstrassen durch den inneren Siedlungsfreiraum zur Aare.

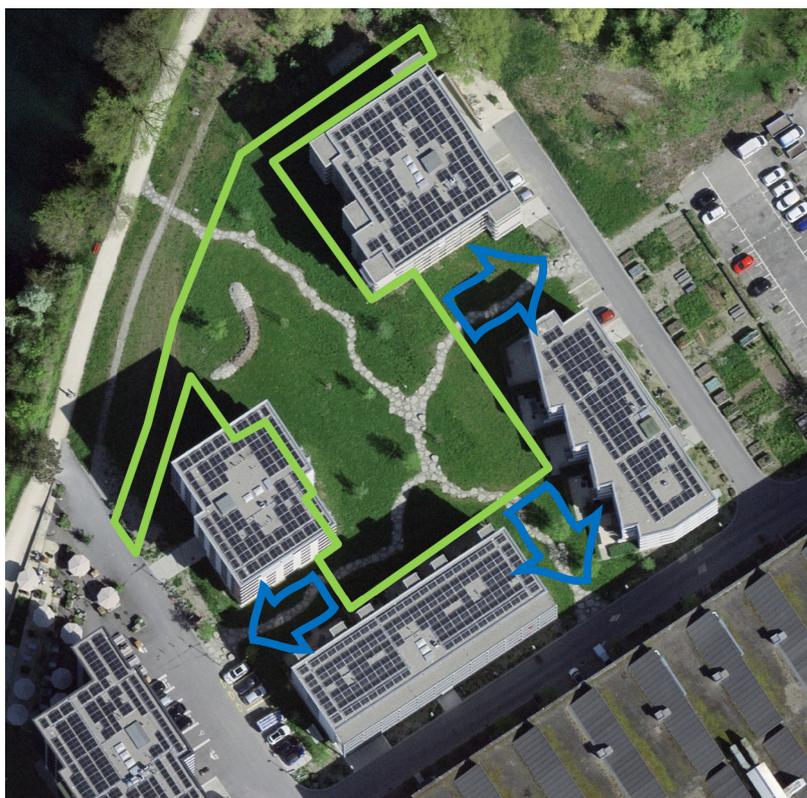


Abbildung 22: Freiräume am Beispiel des Baufelds C; grün = Siedlungsfreiraum gem. Situationsplan, blaue Pfeile = Freiräume zwischen den Gebäuden; Luftbild Frühjahr 2024; map.geo.admin.ch, 02.12.2024

Sämtliche Freiräume, also die Siedlungsfreiräume, die Freiräume zwischen den Gebäuden sowie die weiteren Grünflächen (z.B. in den Gebäudevorzonen) sind als offene Wiesenlandschaften mit ökologisch wertvollen Baumgruppen zu gestalten. Innerhalb der genannten Freiraumtypen sind neben Fusswegen, Kinderspielplätzen und

Anlagen für die Retention auch private Gartenbereiche (ausgenommen als Vorgarten gegenüber der Strasse) zulässig. Allerdings muss die Wahrnehmung als zentrale Grünfläche gewährleistet sein, was insbesondere hinsichtlich der Abgrenzung privater Gartenbereiche gilt.

Hinsichtlich der erforderlichen Kinderspielplätze ist festzuhalten, dass diese entweder innerhalb des Baufeldes angeordnet werden können oder im Bereich des Parks. Hierdurch soll ein adäquates Angebot für die verschiedenen Altersgruppen geschaffen werden, welches insbesondere für die älteren grosszügigere, zusammenhängende Spielmöglichkeiten ermöglicht.

4.3.3 Öffentliche Plätze

Die öffentlichen Plätze sind wesentliche Bestandteile der Quartiersentwicklung. Sie dienen vorrangig als Treffpunkte für die Bewohner des Quartiers aber auch als Räume für die Bevölkerung der gesamten Gemeinde. Im Quartier Riverside werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan zwei öffentliche Plätze ausgeschieden, die unterschiedliche Funktionen erfüllen und daher auch eigenständigen Bestimmungen unterliegen.

Aareplatz

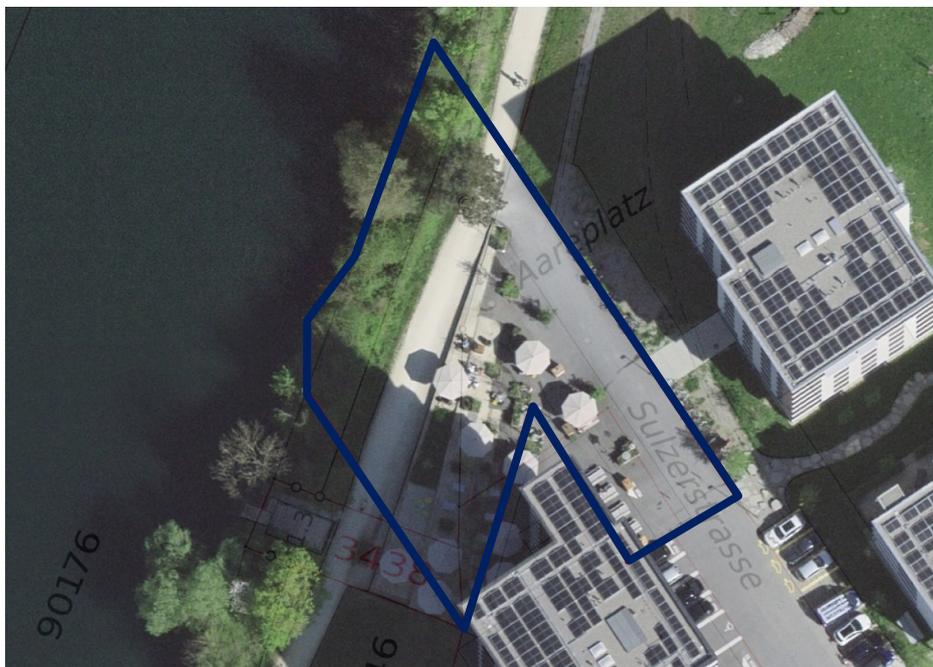


Abbildung 23: Umriss Aareplatz (blau skizziert) Luftbild Frühjahr 2024; map.geo.admin.ch, 26.11.2024

Der Aareplatz ist ein wesentlicher Bestandteil der Verknüpfung des Areals Riverside mit der Gemeinde Zuchwil. Als Teil des Uferweges, der von Naherholungssuchenden der weiteren Umgebung genutzt wird, sowie als ein Hauptzugang des Quartiers zum

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Riverside 2024, Zuchwil

Auftrag 14.9078.20

Datei B-250203_GP_Riverside2024_RPB.docx

Datum Solothurn, 03. Februar 2025

Uferweg soll sich hier ein Treffpunkt für ganz Zuchwil entwickeln. Mit der im Gestaltungsplan vorgesehenen Bootsanlegestelle wird zudem auch ein touristisches Interesse am Aareplatz sichtbar. Dies spiegelt sich auch in den Zielen aktueller kantonalen Planungen wider. Demnach wird der Aareplatz als ein Naherholungs-Hotspot angesehen, an dem nicht nur der Zugang zur Aare, sondern auch der Zugang in die Aare möglich ist. Gleichzeitig sollen angrenzende Uferbereiche, die teilweise durch nicht mehr genutzte industrielle Anlagen belegt sind, aufgewertet und renaturiert werden.

Wie aus Abbildung 23 hervorgeht, sind Teile des Aareplatzes zusammen mit den angrenzenden Neubauten bereits realisiert. Der Neugestaltung des Uferwegs, der Uferböschung sowie die Renaturierung der angrenzenden Uferabschnitte konnte bislang aufgrund der Komplexität des Baugesuchsverfahrens und der Abhängigkeiten mit übergeordneten kantonalen Planungen nicht realisiert werden. Der insbesondere in den Sommermonaten deutlich erkennbare Naherholungsdruck im Agglomerationsraum verdeutlicht allerdings den zunehmenden Bedarf.

Aufgrund der bestehenden Realisierungsplanung der uferseitigen Neugestaltung des Aareplatzes kann auf die Festlegung näherer gestalterischer Bestimmungen im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes verzichtet werden. Die bislang rechtskräftigen Inhalte der Bestimmungen werden beibehalten, ebenso wie die Ausdehnung des Aareplatzes sowie seines auskragenden Teilbereichs (Bootsanlegemöglichkeit).

Marie-Speiser-Platz



Abbildung 24: Umriss Marie-Speiser-Platz (blau skizziert) Luftbild Frühjahr 2024; map.geo.admin.ch, 26.11.2024

Aus dem Luftbild in Abbildung 24 geht hervor, dass der Marie-Speiser-Platz im Grundsatz bereits besteht. Es handelt sich um eine Wiese, die von Strassen oder weiteren asphaltierten Flächen zur Erschliessung der Halle 330 umschlossen ist. In Zusammenhang mit dem Erhalt der Industriehalle soll auch diese Platzfläche erhalten werden. Allerdings soll sich die Bedeutung der Fläche wandeln. Die ehemalige Restgrünfläche im Industrieareal soll zu einem belebten Quartierplatz werden. Dieser wird, im Gegensatz zum Aareplatz mit seiner Naherholungsfunktion, vorrangig den Bewohnern des Quartiers sowie den angrenzenden gewerblichen Nutzungen dienen.

Um eine attraktive Platzgestaltung und auch zweckmässige Nutzungsanordnung zu ermöglichen, wird die Fläche des Quartierplatzes von Fassade zu Fassade aufgespannt (siehe Abbildung 25). Dementsprechend ist auch die Fläche der Erschliessungsstrassen (Niedermatt- und Härtereistrasse) in die Platzgestaltung zu integrieren. Der neu zu gestaltende Platz soll als öffentlicher, belebter Platz mit den ihn umgebenden Bauten und insbesondere den darin angeordneten Nutzungen das eigentliche Zentrum des Quartiers werden. Dementsprechend sind in den angrenzenden Baubereichen explizit auch Dienstleistungen und Nutzungen im Sinne eines Quartierzentrums wie Verkaufsgeschäfte oder Gastronomiebetriebe zulässig.

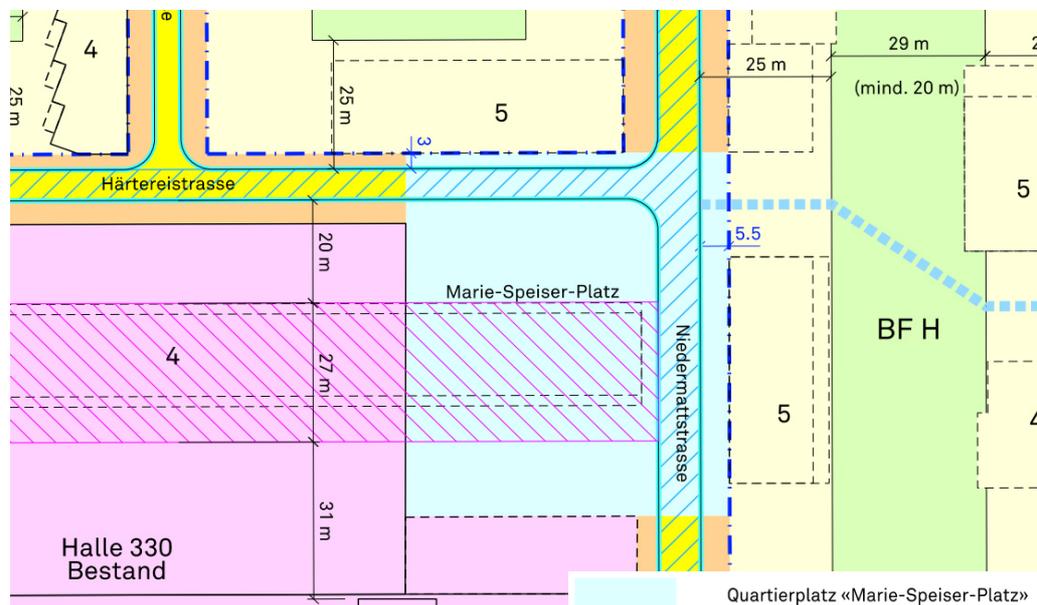


Abbildung 25: Marie-Speiser-Platz

Die Gestaltung des Platzes muss unterschiedlichen Ansprüchen genügen. So ist neben der Gestaltung als belebter Treffpunkt auch die Führung des Verkehrs der Erschliessungsstrassen und der Zugang des Anlieferverkehrs an den nordöstlichen Teil der Halle 330 zu gewährleisten. Gleichzeitig wird ein Teil des Platzes durch die «RiverBridge» überlagert und eine Tragwerks- und Erschliessungssäule wird voraussichtlich im Platzbereich angeordnet werden. Belebende Nutzungen in Form von

Pavillons o.ä., die Läden, Bistros, Werkstätten oder auch Kultureinrichtungen aufnehmen, dürfen ebenso angeordnet werden.

Neben der Anordnung der genannten Nutzungen soll die Platzgestaltung zum Verweilen einladen und auch eine hochwertige Begrünung aufweisen. Zur Einbindung der bestehenden Industriehalle ist deren Fassade «mitzudenken» und auch in das Materialisierungs- und Möblierungskonzept des Platzes einzubeziehen. Zudem soll der harte Übergang zur Halle auch durch Massnahmen an der bestehenden Aussenfassade gemildert werden.

4.3.4 Strassenraum

Die Verkehrsflächen der Hauptachsen sowie der Schichtstrasse sind zusammen mit den Gebäudevorzonen integral, als multifunktionale Mischverkehrszonen zu planen. Die Gestaltung begreift sich dabei als Strassenraum zwischen den beiden Gebäudefassaden bzw. den begrüneten Freiräumen zwischen zwei Bauten. Zoniert und gestaltet werden die Erschliessungsräume durch die Elemente Beleuchtung, Entwässerung und Versickerung, ggf. durch Parkierung (Autos und Velos), Randsteine und die Vorzonengestaltung der Gebäude.



Abbildung 26: Industrielle Zeitzeugen Sulzerstrasse; April 2024

Die Sulzer-, Härterei- und Niedermattstrasse sind zudem mit einer Gestaltung aufzuwerten, bei der der Charakter der historischen Industrienutzung mit den sozialen Ansprüchen einer Wohnquartierserschliessung verbunden wird. Dabei gilt es industrielle Zeitzeugen, wie die bestehenden Gleise in Abbildung 26, möglichst in die Strassenraumgestaltung einzubeziehen.

4.4 Erschliessung

Die Erschliessung des Riverside-Areals ist durch den rechtskräftigen Gestaltungsplan bereits gesichert und zum grössten Teil erstellt. Allerdings haben sich gegenüber der 2018 genehmigten Planung einige grundlegende Aspekte verändert.

4.4.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Areal ist über die Kantonsstrassen Luterbach-, Nordsüd-, Haupt- und Luzernstrasse an die Autobahn angebunden. Zwischenzeitlich wurde der «Tropfenkreisel» auf der Luzernstrasse realisiert, wodurch Fahrzeuge von der Luterbachstrasse neu nicht nur in Richtung Westen nach Solothurn fahren können, sondern auch in Richtung Osten zur Autobahn (siehe Abbildung 27). Hierdurch kann die bisherige, stark belastete Verbindung über die Nordsüdstrasse entlastet werden und die Fahrtzeit verkürzt sich ggf. sogar für die östlichen Bereiche des Areals.

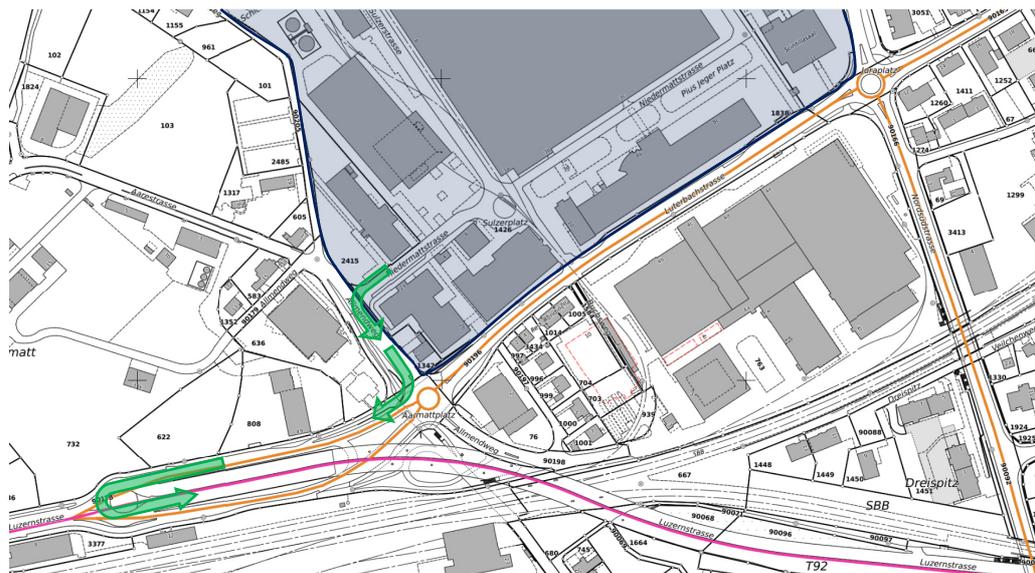


Abbildung 27: Ergänzende Verkehrsverbindung «Tropfenkreisel» grüne Pfeile (Riverside-Areal = blau)

Neben dieser Verbindung für den motorisierten Verkehr ist auch auf das übergeordnete Velo-Verkehrsnetz hinzuweisen. Mit der noch nicht abgeschlossenen Richtplananpassung 2022 werden kantonal bedeutsame Velorouten näher bezeichnet und festgelegt. Für Zuchwil und das Riverside-Areal von Bedeutung ist die Festsetzung der Velovorrangroute V 2 (Solothurn-Subingen) sowie der Velohauptroute H 110 (Deitingen-Luterbach-Zuchwil-Solothurn). Beide Veloroutentypen sind auf den Alltagsverkehr ausgerichtet.

In Abbildung 28 ist ein Ausschnitt des relevanten Velonetzplanes dargestellt. Der Verlauf der Velovorrangroute V 2 ist bereits weitestgehend gegeben. Sie führt unmittelbar am Riverside-Areal vorbei (Aarmattplatz-Allmendweg-Aarestrasse-Rote

Brücke). Dagegen ist die Velohauptroute im Bereich des Siedlungsgebietes zwischen Roter Brücke und Amselweg im Velonetzplan noch als Planungskorridor ausgewiesen (blaue Fläche). Inzwischen liegt eine Studie zur Linienführung vor. Die Hauptroute wird das Riverside-Areal durchqueren. Hinsichtlich der kantonal bedeutsamen Velorouten des Alltagsverkehrs weist das Riverside-Areal dementsprechend hohe Erschliessungsqualitäten auf.



Abbildung 28: Ausschnitt Velonetzplan Kreis 1, Stand 19.10.2022

Seit Beginn der Planungen zur Umstrukturierung des Areals nahm die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr eine zentrale Rolle ein. Es galt und gilt das individuelle Verkehrsaufkommen gering zu halten. Dementsprechend wurden die Bushaltestellen Juraplatz und Aarmatt mit den entsprechend frequentierenden Buslinien als nicht ausreichend angesehen. Der nahezu gesamte Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplanes weist aktuell die ÖV-Güteklasse D1 bzw. D2 auf. Dies ist für ein hochverdichtetes Wohnquartier innerhalb der Agglomeration nicht zielführend, weshalb weiterhin eine zusätzliche Bushaltestelle im Quartier angestrebt wird.

4.4.2 Quartiersinterne Erschliessung

Die quartiersinterne Erschliessung ist weitestgehend durch den parallel in Überarbeitung befindlichen kommunalen Erschliessungsplan geregelt. Das Erschliessungsgerüst des Areals ist in Abbildung 29 hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) abgebildet. Es wird dementsprechend durch mehrere Erschliessungsstrassen getragen, die parallel bzw. senkrecht zueinander verlaufen. Von besonderer Bedeutung für die Quartierserschliessung sind die beiden Achsen entlang der Industriehalle bis zur Aare, die Niedermatt- und die Sulzerstrasse, sowie die nördlich an der Industriehalle entlang verlaufende Härtereistrasse. Lediglich der Erschliessung der angrenzenden Bauten dienen die Trafo- und die Parkstrasse. Die

Schichtstrasse dient überwiegend der Erschliessung angrenzender Bauten, weist aber aufgrund des angrenzenden Energieplatzes sowie des im Süden des Baufeldes H vorgesehenen Nutzungsschwerpunktes, einen höheren Erschliessungsauftrag und Gestaltungsbedarf als die Trafo- und Parkstrasse auf.

Die in Abbildung 29 skizzierte ÖV-Schleife durch das Quartier nutzt die «RiverTube», in der auch eine Haltestelle angeordnet werden soll. Sofern die Realisierung der «RiverTube» erst nach Einführung der ÖV-Schleife erfolgt, kann der Bus auch über die Haupteerschliessungsstrassen (punktirierte Linie - Sulzer-, Härterei-, Niedermattstrasse) geführt und eine provisorische Haltestelle am Marie-Speiser-Platz eingerichtet werden. Durch die ÖV-Schleife wird die Erschliessung des Quartiers deutlich verbessert.

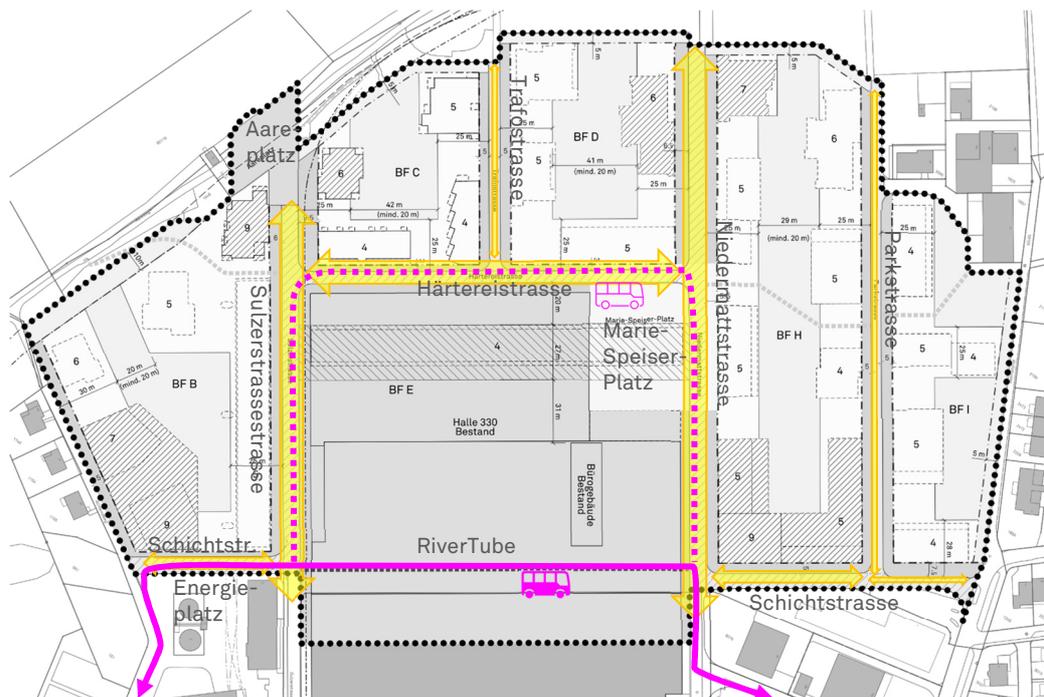


Abbildung 29: Quartiersinterne Erschliessung – MIV (gelb), ÖV (pink)

Die quartiersinterne Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr baut, wie in Abbildung 30 erkennbar, grundsätzlich auf den Erschliessungsstrassen auf. Sie sind im Mischverkehr anzulegen. Dabei ist bei der Gestaltung der Hauptachsen der Fuss- und Veloverkehr besonderes zu berücksichtigen. Hervorzuheben ist die Verbindung der «RiverTube», welche neben dem ÖV auch dem Fuss- und Veloverkehr dient. Diese Verbindung durch die bestehende Halle hat eine Mindestbreite von 6.00 m aufzuweisen und ist als Begegnungszone zu gestalten. In Zusammenhang mit der im kommunalen Erschliessungsplan vorgesehenen Fuss- und Veloverbindung von der Schichtstrasse / Allmendweg bis zum Aareweg / Rote Brücke, ergibt sich eine als Velohaupttroute geeignete Verbindung, deren Führung in Richtung Luterbach

erfolgen wird. Neben diesen vorrangig der Erschliessung dienenden Verbindungen sieht der Gestaltungsplan weitere Fuss- und Velowege vor, die an die Aare und den Uferweg sowie in den vorgesehenen Park führen. Zudem sind auch die Baufelder querende Verbindungen vorgesehen.

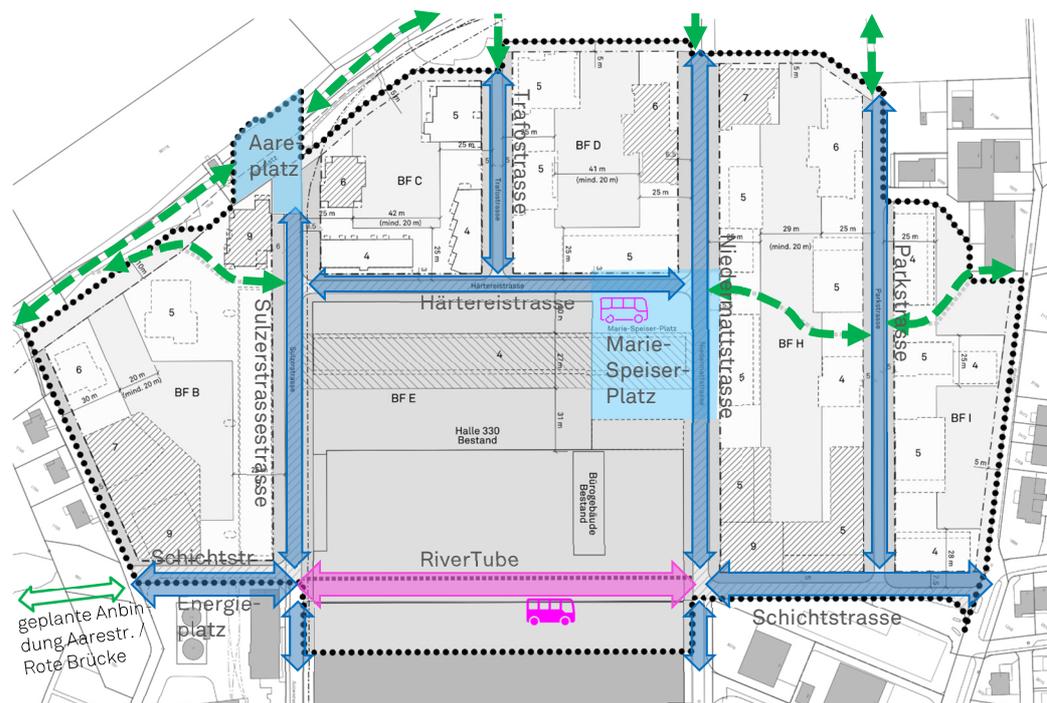


Abbildung 30: Quartiersinterne Erschliessung – Fuss- und Veloverkehr (grün), im Mischverkehr (blau), mit ÖV (pink), öffentliche Plätze (hellblau)

Anhand des bereits realisierten Baufeldes C kann festgehalten werden, dass neben den im Gestaltungsplan verpflichtend festgelegten Fuss- und Veloverbindungen auch weitere Fusswege durch den Siedlungsfreiraum angelegt werden, die zur Belebung des Aussenraumes beitragen.

4.5 Parkierung

Die Parkierung sowie die daraus resultierenden Fahrtzahlen sind ein zentrales Element im Riverside-Areal, welches sich auch aus den Zonenvorschriften der jeweiligen Grundnutzung ablesen lässt. Für das gesamte Areal ist beispielsweise ein Monitoring zur Verkehrsentwicklung vorzunehmen. Bei einer ungünstigen Entwicklung des Verkehrsaufkommens sind geeignete Massnahmen zu Verminderung der Verkehrserzeugung bzw. zur Verbesserung der Verkehrsmittelwahl zu ergreifen.

Zudem kann die Baubehörde in der Misch- und in der Arbeitszone Riverside für verkehrlich relevante Unternehmen ein betriebliches und übergeordnet ein

grossräumiges, betriebsübergreifendes Mobilitätsmanagement einfordern. Dies betrifft im vorliegenden Gestaltungsplan das gesamte Baufeld E mit der bestehenden Halle.

Anzahl Parkplätze

Bereits 2018 wurde das langfristige Ziel definiert, einen Durchschnittswert von 0.8 Parkplätzen pro Wohnung zu erreichen. Diese Vorgabe hat sich in den bisherigen Wohnetappen als zweckmässig umsetzbar erwiesen und wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan bestätigt. Folglich ist mit jedem Baugesuch für die angestrebte Abminderung der Parkplatzanzahl ein Mobilitätskonzept zu erstellen, welches die Abweichung von der VSS-Norm begründet und die Machbarkeit belegt.

Die Anzahl der Veloabstellplätze ist gemäss der Norm VSS 40 065 zu ermitteln und zu realisieren.

Anordnung Parkplätze

In den Baufeldern B, C, D, H und I ist die Parkierung für Motorfahrzeuge von Bewohnern möglichst unterirdisch anzuordnen. Zudem sind kleinere oberirdische Parkierungsanlagen mit bis zu 16 Abstellplätzen und mit Bäumen begrünt als Pocket-Parkplätze (siehe Abbildung 31) ebenerdig in den Baubereichen zwischen den Gebäuden für Bewohner und Besucher zulässig. Besucherparkplätze können zudem in den Gebäudevorzonen angeordnet werden.



Abbildung 31: Beispiel Parkierungspocket als Teil des Freiraums zwischen den Gebäuden; Städtebauliches Regelwerk 2016, KCAP Architects&Planners

In Baufeld E ist aufgrund der bestehenden Halle 330 neben einer unterirdischen Parkierung auch eine mehrgeschossige, in die Halle integrierte Parkierungsanlage zulässig. Diese darf sämtlichen Nutzergruppen dienen. Zudem darf im Bereich des Marie-Speiser-Platzes eine beschränkte Anzahl an Besucherparkplätzen erstellt werden, welche dem Quartierzentrum dienen. Weiter ist eine unterirdische Parkierungsanlage für Besucher und Kunden im Bereich des Platzes vorstellbar.

Die erforderlichen Veloabstellplätze sind für das gesamte Gebiet einheitlich geregelt. Sie sind gemäss der Norm VSS 40 066 auszustatten, nahe zum jeweiligen Gebäudeeingang zu erstellen und möglichst mit einem Wetterschutz zu versehen.

4.6 Umweltschutz

Aufgrund der industriellen Historie des Areals ist besonderes Augenmerk auf allfällige umweltgefährdende Belastungen zu legen. Im kantonalen Kataster belasteter Standorte sind weite Teile des Riverside-Areals als Betriebsstandort vermerkt, der zwar belastet aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist (siehe Abbildung 32).



Abbildung 32: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte; geo.so.ch, 02.12.2024

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes ist in den Sonderbauvorschriften des vorliegenden Gestaltungsplanes festgehalten, dass für jede Bauetappe ein Bodenschutzkonzept erstellt und seitens des Amtes für Umwelt vor Baubeginn genehmigt werden muss.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der mittlere Grundwasserstand im Areal relativ hoch liegt und die Foundation der Untergeschosse und Einstellhallen diesen nur in einzelnen, begründeten Ausnahmefällen unterschreiten darf. Hieraus ergibt sich indirekt, dass in den meisten Bereichen nur ein Untergeschoss / unterirdisches Geschoss erstellt werden kann.

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Riverside 2024, Zuchwil

Auftrag 14.9078.20

Datei B-250203_GP_Riverside2024_RPB.docx

Datum Solothurn, 03. Februar 2025

4.7 Etappierung

Der vorliegende Gestaltungsplan ist gemäss § 30 Abs. 1 SBV mit einem Etappierungsplan zu ergänzen, der nach Bedarf angepasst werden kann. Die einzelnen Etappen richten sich nach der erforderlichen Erschliessung und ihre Reihenfolge ist grundsätzlich frei. Bedingung für die Freigabe einer weiteren Etappe durch die Baubehörde ist die zweckmässige Abgrenzung der Etappe, das Bestehen bzw. die Schaffung der für die Erschliessung erforderlichen Voraussetzungen sowie das Vorhandensein eines Konzepts zur Strassen- und Aussenraumgestaltung. Darüber hinaus muss die Mehrheit der Gebäude der vorausgegangenen Etappe erstellt sein.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung und Realisierung der Etappen sowie ihre Reihenfolge basiert im Grundsatz auf der Nachfrage nach entsprechenden Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen im Agglomerationsraum Solothurn. Die Flexibilität der Etappenabfolge ist ein substantieller Bestandteil der Entwicklungsstrategie des Areals, da so auf sich ändernde Rahmenbedingungen eingegangen werden kann.

4.8 Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Riverside» RRB Nr. 2018/1787, welcher am 20.11.2018 genehmigt wurde, wird zusammen mit seiner «Änderung Bereich Aareplatz» (RRB 2023/1184 vom 22.08.2023) durch den vorliegenden Gestaltungsplan «Riverside 2024» ersetzt.

Dieser vollständige Ersatz des bislang rechtskräftigen Gestaltungsplanes trägt zu einer besseren Nachvollziehbarkeit der Planung bei. Dies da die Konsultation der erfolgten Teiländerungen und ihrer Perimeter entfällt.

5 Interessensabwägung

Das kantonale Planungs- und Baugesetz sieht in § 44 Abs. 1 grundsätzlich vor, dass die Gestaltungspläne eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen bezwecken sowie insbesondere vor schädlichen Einwirkungen schützen. Dabei können sie gemäss Absatz 2 «die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen». Da sich die Gestaltungspläne gemäss Absatz 4 «an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren» haben, bedarf es einer Abwägung der verschiedenen Interessen hinsichtlich der Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.

Im vorliegenden Fall basiert der Gestaltungsplan auf einer Masterplanung, welche auch als Basis der Zonierung dient. Die in den Zonenvorschriften als zulässig festgehaltenen Nutzungen und insbesondere die Baumasse werden durch den Gestaltungsplan dementsprechend nicht übersteuert, sondern lediglich präzisiert. Einige Baufelder sind bereits entsprechend des bislang rechtskräftigen Gestaltungsplanes bebaut worden.

Daher werden nachfolgend nicht die Abweichungen des Gestaltungsplanes von der Grundnutzung thematisiert, sondern die primären Anpassungen des rechtskräftigen Gestaltungsplanes durch die vorliegende Neuerstellung.

Der Erhalt der Halle 330 ist der Auslöser für die vorliegende gesamthafte Überarbeitung und Neuerstellung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes. Wie bereits festgehalten ist der Grund hierfür der veränderte Bedarf an gewerblich / industriellen Flächen. Zudem wird ein nachhaltigerer Umgang mit der bestehenden Bausubstanz angestrebt. Aufgrund dieses Hallenerhalts und der Weiterführung der bestehenden Nutzungen, werden die bislang überwiegend für das Wohnen vorgesehenen (Neubau-)Geschossflächen umverteilt. Basis hierfür ist die überarbeitete Masterplanung 2024. Diese sieht neben der baulichen Verdichtung der noch unbebauten Baufelder auch die innovative «RiverBridge» vor. Diese soll als Gebäudebalken über der bestehenden Halle vorrangig dem Wohnen dienen.

Diese bauliche Verdichtung verfolgt das Ziel, eine verträgliche Innenentwicklung des Areals zu schaffen, welches eine eigenständige Einheit bilden soll. Die bauliche Verdichtung erfolgt vorrangig durch zusätzliche Geschosse und an einigen Orten auch durch eine Vergrösserung der Grundfläche der Gebäude durch mögliche Sockelgeschosse. Der Siedlungsfreiraum bleibt dabei mehrheitlich in seiner Dimension gewahrt, weshalb auch die Freiraumqualitäten beibehalten werden. Die inneren Grünräume sind weiterhin mit dem Park bzw. der Aare verbunden, wodurch alle Gebäude

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Projekt Gestaltungsplan Riverside 2024, Zuchwil

Auftrag Auftrag 14.9078.20

Datei Datei B-250203_GP_Riverside2024_RPB.docx

Datum Datum Solothurn, 03. Februar 2025

durch die grünen Freiräume direkt an den Erholungsraum Aare anstossen. Wie bisher ist das Baufeld I hiervon teilweise ausgenommen, da der direkte Zugang zum Park und zur Aare durch die bestehende Bebauung unterbrochen wird. Allerdings wird die Anbindung an die Widistrasse, welche als Fuss- und Radweg bis an die Aare führt, gewährleistet.

Durch zusätzliche Geschosse der Gebäude bzw. durch die «RiverBridge» wird das Interesse des Schutzes des Gutes Boden gewahrt. Es entsteht mehr (Wohn-)Raum auf einer gleichbleibenden Grundfläche. Angrenzende Infrastruktureinrichtungen werden besser ausgenutzt und es kann auf zusätzliche Flächen insbesondere für die Verkehrserschliessung verzichtet werden.

In ihrer Lage nicht wesentlich angepasst wird die vorgesehene ÖV- sowie Fuss- und Radverkehrsverbindung. Sie führt künftig allerdings nicht mehr über einen neu entworfenen Platzbereich, sondern durch die bestehende Industriehalle. Mit der innovativen Idee der «RiverTube» kann in diesem Bereich auch eine wettergeschützte Bushaltestelle angeordnet werden. Gleichzeitig kann ein darüberliegendes Geschoss weiterhin gewerbliche Nutzungen aufnehmen.

Abschliessend ist festzuhalten, dass mit dem nun vorliegenden Gestaltungsplan ein weiter verdichtetes und gleichzeitig grosszügig durchgrüntes Quartier entsteht, welches durch die Nähe zum Erholungsraum an der Aare sowie die Nähe zu den Arbeitsplätzen im Quartier bzw. im Agglomerationsraum besticht. Gleichzeitig werden mit dem Aareplatz und dem an das Gestaltungsplangebiet angrenzenden Park auch Räume für die gesamte Zuchwiler Bevölkerung geschaffen, die zum Verweilen und Erholen bei der Aare einladen und damit einen Mehrwert für die Gemeinde generieren.

6 Verfahren und Öffentlichkeitseinbindung

6.1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Der Gemeinderat Zuchwil hat am 24. Oktober 2024 den vorliegenden «Gestaltungsplan Riverside 2024» zur kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung verabschiedet. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind im Vorprüfungsbericht zusammengefasst. Aus der Vorprüfung haben sich **folgende / keine** Anpassungen der Planung ergeben.

6.2 Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung in angemessener Weise über die Planung informiert und hat vom **XX.XXX. bis XX.XXX.2025** die Möglichkeit zur Mitwirkung erhalten. Innerhalb des angegebenen Mitwirkungszeitraums sind **X / keine Beiträge** eingegangen.

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, den vorliegenden Gestaltungsplan vom **XX.XXX. bis zum XX.XXX.2025** öffentlich aufzulegen. Innerhalb der Auflagefrist sind **X / keine Einsprachen** eingegangen.

6.4 Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Die Planung wurde am **XX.XXX.2025** durch den Gemeinderat Zuchwil beschlossen und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.