

# ATTISHOLZ-AREAL RIEDHOLZ



## **Nutzungsplanung Attisholz-Areal; Der ideale Prozess zu attraktivem Lebensraum**

Patrick Senn, Halter AG

Halter AG, Zürcherstrasse 39, 8952 Schlieren

# ATTISHOLZ-AREAL EIN ORT MIT BEWEGTER GESCHICHTE

**Gründung 1881  
bis 1995 Blütezeit  
1'000 Angestellte  
140'000 Tonnen Cellulose**

## FABRIKANLAGE DER CELLULOSE ATTISHOLZ



**DAMPFERZEUGUNG MIT  
RAUCHGAS-ENTSCHWELUNG**



**HERSTELLUNG VON  
SPRIT, HEFE UND  
LIGNINPRODUKTEN**



**KOCHEREI**  
Die Kocherei bildet das Herz der ganzen Fabrik. Hier wird mittels Säure die Kittsubstanz des Holzes (Lignin) in Lösung gebracht, dadurch werden die Zellstofffasern freigelegt.

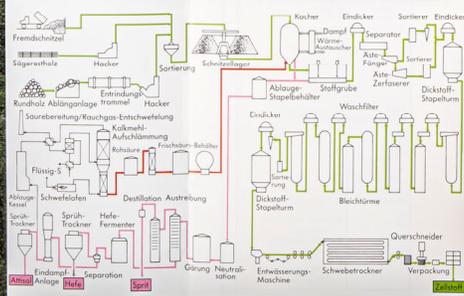


**HOLZPLATZ**

**ABWASSERREINIGUNG**

**SCHNITZZELLAGER**

### SCHEMA DES CALCIUM-BISULFIT-VERFAHRENS



**BLEICHEREI**

In der kontinuierlich arbeitenden Anlage werden die rohen Zellstofffasern in mehreren Stufen von 48% auf rund 94% Weisse gebleicht.



**ENTWASSERUNG**

Um den Zellstoff transportieren und lagern zu können, wird er auf 2 Entwässerungsmaschinen vom überschüssigen Wasser befreit und auf einen Trockengehalt von 90% gebracht.

### ANLAGEN

#### HOLZPLATZ

- 1 Verholzkran 180 m Brückenlänge
- 1 Schwenkrampe 750 bzw. 300 m Länge
- 1 Ablageanlage
- 1 Enddüngelanlage
- 1 Scheibebrockmaschine für Rundholz
- 1 Scheibebrockmaschine für Sägewerholz
- 1 Fremdschicht-Übernahmestelle
- 1 Pressen- Hochschicht- Förderanlage

#### SCHNITZZELLAGER

- 1 Rumpel 190 000 m<sup>3</sup> Schutzel
- 1 Silo 12 000 m<sup>3</sup> Schutzel
- 2 Fräslager 5 000 m<sup>3</sup> Schutzel
- 1 Pressen- Hochschicht- Förderanlage 400 m<sup>3</sup>/h

#### SÄUREBEREITUNG/ RAUCHGAS-ENTSCHWELUNG

- 2 Schwefelöfen mit Abhitzeofen
- 3 Absorptionsskizzen, Katalysator für Rauchgas-Entschwefelung und Säurebereitung
- 1 Prozesssystem

#### KOCHEREI

- 7 Kocher aus säurefestem Stahl je 280 m<sup>3</sup> Nutzinhalt
- 1 Prozesssystem NSGA

#### AUFBEREITUNG

- 2 Sortierstränge mit Druckkorrektoren
- 2 Cleaver-Anlagen, 4-tägig

#### BLEICHEREI

- 1 Bleichanlage C-E-O-H-D-E-CI 210 t/24 h
- 1 Bleichanlage C-Pi-DI 140 t/24 h
- 2 Dücklöser
- 2 Cleaver-Anlagen, 5-tägig

#### ENTWASSERUNG

- 1 Langschnecken mit Schneckenbröcker 130 t/Tag
- 1 Langschnecken mit Schneckenbröcker 300 t/Tag
- 1 Vollautomatische Verpackungsanlage

#### ELEKTROLYSE

- 3 Säure-Gleichstromsysteme 20 000 A/6000 A
- 35 Chlorzellen 21 000 kg Chlor/Tag
- 18 Chlorstrahlen 1600 kg/Tag
- 2 Chloroxyd-Anlagen nach KESTING 1800 kg/Tag

#### ABLAUFBETRIEBE

- Spritzfabrik:** 1000 t/h
- 1 Brikettieranlage
- Hefefabrik:** 200 m<sup>3</sup> Nutzinhalt
- 1 Endanfanganlage 15 t/Tag Wasser verdampfung
- 1 Spritztrocker 20 t/Tag Pulverproduktion

- Ablauge-Enddampfung:** 10 t/Tag Amal-Pulver
- 2 Endanfanganlagen 10 bzw. 85 m<sup>3</sup> Wasser verdampfung/h
- 1 Spritztrocker

#### ABWASSERREINIGUNG

- 1 Nachklärbecken 2500 m<sup>3</sup>/h
- 1 Biologische Kläranlage 2200 m<sup>3</sup>/h
- 1 Nachklärbecken für Klärschlamm und Rinde

#### DAMPFVERSORGUNG

- 1 Abgasgebläse 75 t/h, 50 bar
- 1 Abgasgebläse 50 t/h, 50 bar (Rei.)
- 1 Dampfer 20 t/h, 17 bar (Rei.)
- 1 Abgasgebläse 10 t/h, 5 bar
- 1 Abhitzeofen 10 t/h, 5 bar
- 1 Schmelz-, Schlamm-/Rinde- und Wasserstoff-Wärmeaustauscher
- 2 Dampferdruckaufbauten
- 1 Dampferstand mit überhöhter Kalchföhrerrennungsanlage max. 30 t/h, 5 bar

# ATTISHOLZ-AREAL EIN ORT MIT BEWEGTER GESCHICHTE

**Gründung 1881  
bis 1995 Blütezeit  
1'000 Angestellte  
140'000 Tonnen Cellulose**

## Schliessung 2008

**Überkapazitäten  
Anbindung Papierindustrie  
Anlagen veraltet**

**SCHNITZELLAGER**



<b>KOCHEREI</b>	<b>ABLAUOPERETRIE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Brückenlänge</li> <li>7. Kocher aus säurefestem Stahl je 280 m<sup>3</sup> Nutzinhalt</li> <li>1. Prozesskessel NSGA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Reifkationsanlage 1000 t/h</li> <li>1. Hefefabrik: <ul style="list-style-type: none"> <li>2. Glaswerkzeuge je 200 m<sup>3</sup> Nutzinhalt</li> <li>1. Endabfüllanlage 15 t/Tag Wasserverdampfung</li> <li>1. Sprühtrockner 20 t/Tag Pulverproduktion</li> </ul> </li> </ul>
<b>AUFBEREITUNG</b>	<b>ABLAU-Enddampfung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>2. Sortiertränge mit Druckroliere</li> <li>2. Cleaver-Anlagen, 4-fachig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2. Endabfüllanlagen 10 bzw. 85 m<sup>3</sup> Wasserverdampfung/h</li> <li>1. Sprühtrockner 10 t/Tag Amal-Pulver</li> </ul>
<b>BLEICHEREI</b>	<b>ABWASSERREINIGUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Bleichanlage C-E-O-H-D-E-C-I 210 t/24 h</li> <li>1. Bleichanlage C-P-I-D 140 t/24 h</li> <li>2. Dickschleifer</li> <li>2. Cleaver-Anlagen, 5-fachig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Biologische Kläranlage 2500 m<sup>3</sup>/h</li> <li>1. Biologische Kläranlage 2200 m<sup>3</sup>/h</li> <li>1. Nachklärbecken für Klärschlamm und Rinde</li> </ul>
<b>ENTWASSERUNG</b>	<b>DAMPFVERSORGUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Langschleifmaschine mit Schwebtrockner 130 t/Tag</li> <li>1. Langschleifmaschine mit Schwebtrockner 300 t/Tag</li> <li>1. Vakuumtrockner-Verpackungspflanze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Abgasgebläse 75 t/h, 50 bar</li> <li>1. Abgasgebläse 50 t/h, 50 bar (Rei.)</li> <li>1. Steamboiler 20 t/h, 17 bar (Rei.)</li> <li>3. Abhitzeessel hat 10 t/h, 5 bar</li> <li>1. Schmelz-, Schlamm-/Rinde- und Wasserstoff-Werkzeug</li> <li>2. Dampferdruckbehälter</li> <li>1. Dampferdruckbehälter mit überhöhter Kalchverbrennungsanlage max. 30 t/h, 5 bar</li> </ul>
<b>UNG</b>	<b>ELEKTROLYSE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 25-tonnen-Gleichstromzellen 20 000 A/6000 A</li> <li>35 Chlorzellen 21 000 kg Chlor/Tag</li> <li>10 Chlorstrahlen 1600 kg/Tag</li> <li>2. Chloroxyd-Anlagen nach KESTING 1800 kg/Tag</li> </ul>	

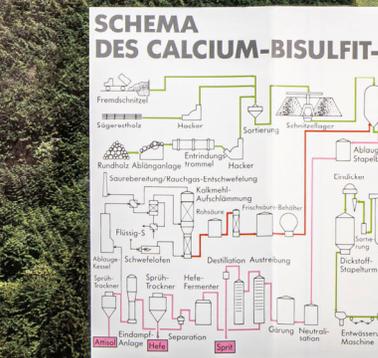
### FABRIKANLAGE I



**HERSTELLUNG VON  
SPRIT, HEFE UND  
LIGNINPRODUKTEN**



**KOCHEREI**  
Die Kocherei bildet das Herz der ganzen Fabrik. Hier wird mittels Säure die Kettsubstanz des Holzes (Lignin) in Lösung gebracht, dadurch werden die Zellstoffasern freigelegt.

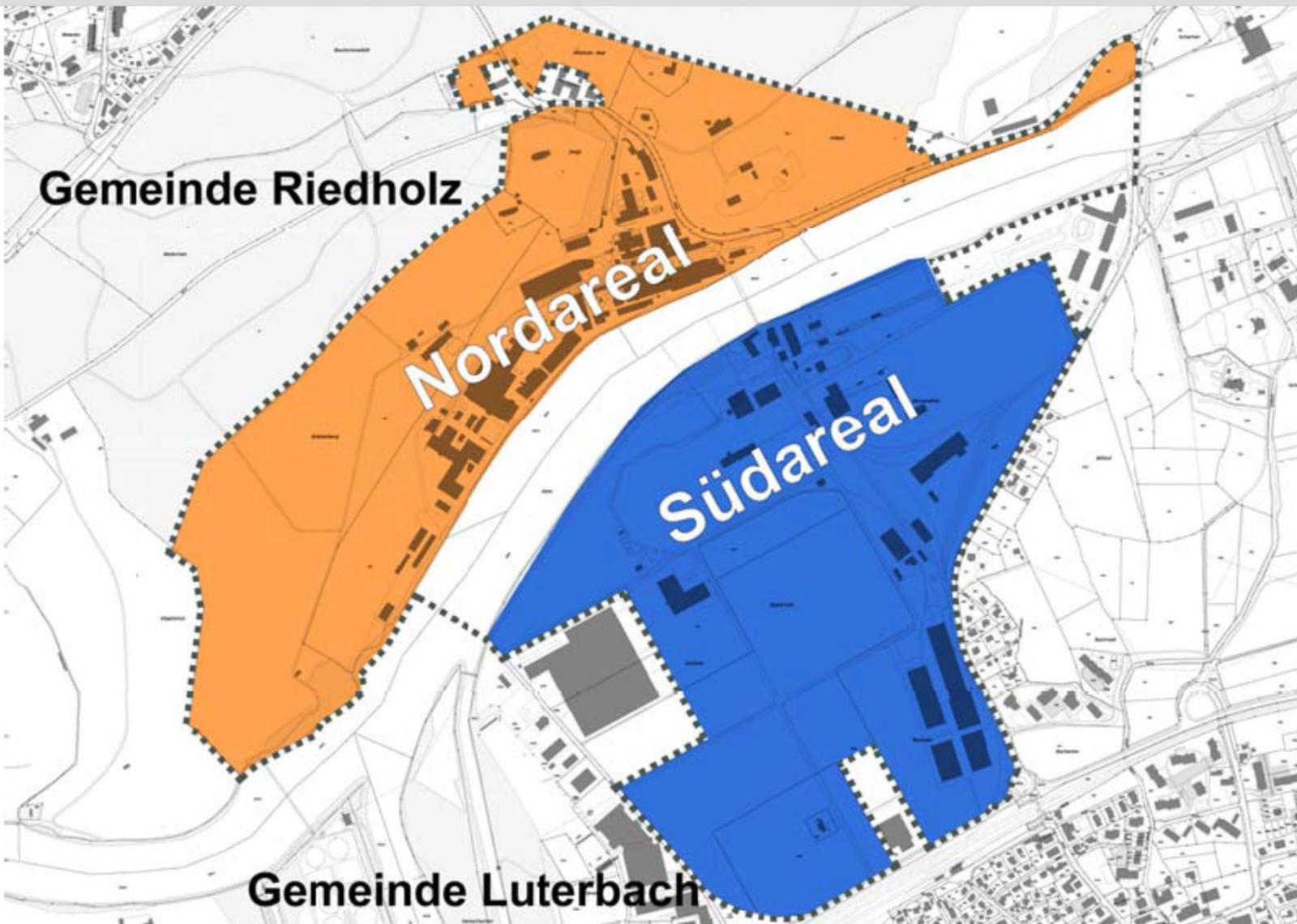


# EIN ORT MIT BEWEGTER GESCHICHTE 127 JAHRE INDUSTRIEGESCHICHTE ENDEN...



**110 ha Industriebrache in den  
Gemeinden Riedholz und  
Luterbach im Besitz der der  
Attisholz Infra AG  
(Nord und Südareal)**

# EIN ORT MIT BEWEGTER INDUSTRIEGESCHICHTE 2008 BIS 2015 AUFBRUCH UND NEUAUSRICHTUNG



## **Nordareal**

Gemeindegebiet  
Riedholz  
ca. 50 ha  
Industriezone  
Landwirtschaft

**Gemischte  
Nutzungen mit  
Wohnen**

## **Südareal**

Gemeindegebiet  
Luterbach  
ca. 60 ha  
Industriezone

**Industriezone  
belassen**

# EIN ORT MIT BEWEGTER INDUSTRIEGESCHICHTE 2008 BIS 2015 AUFBRUCH UND NEUAUSRICHTUNG

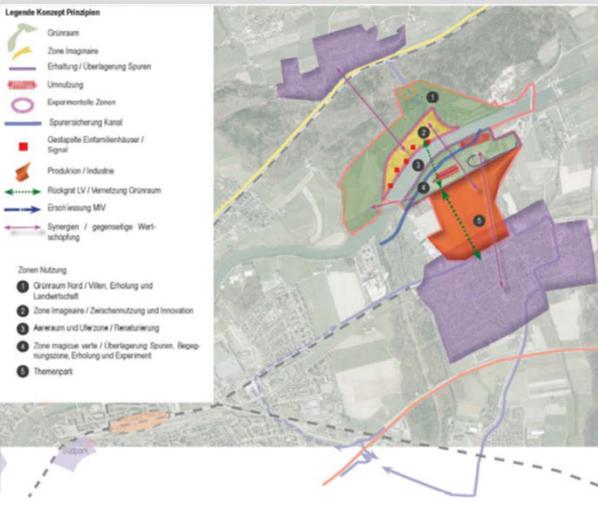
Kanton Solothurn / Gemeinden Riedholz, Luterbach / Borregard Schweiz AG

## Testplanung Riedholz / Luterbach

Bericht des Beurteilungsgremiums



14. Dezember 2011



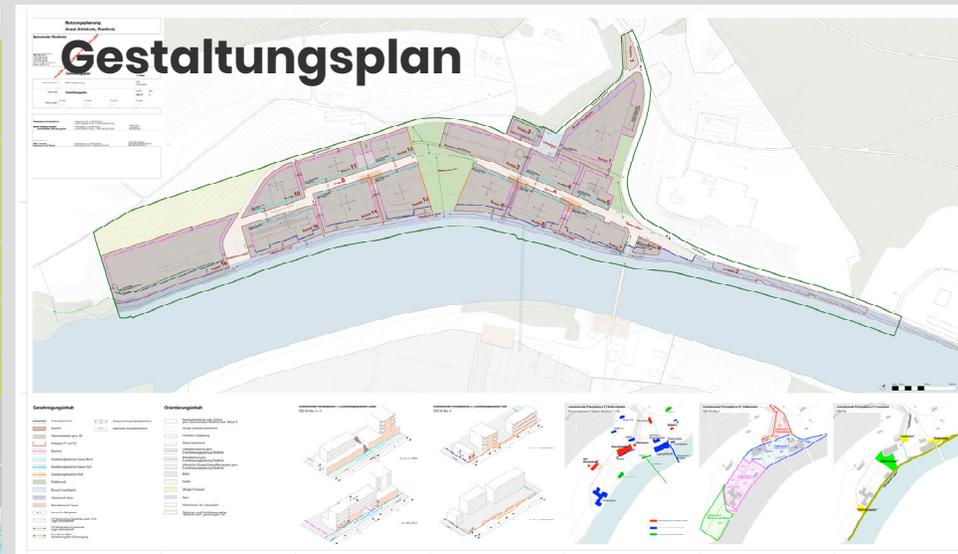
Attisholz Infra AG  
Riedholz

## Schlussbericht über die Konzeptstudie in Konkurrenz «Areal Attisholz», Riedholz

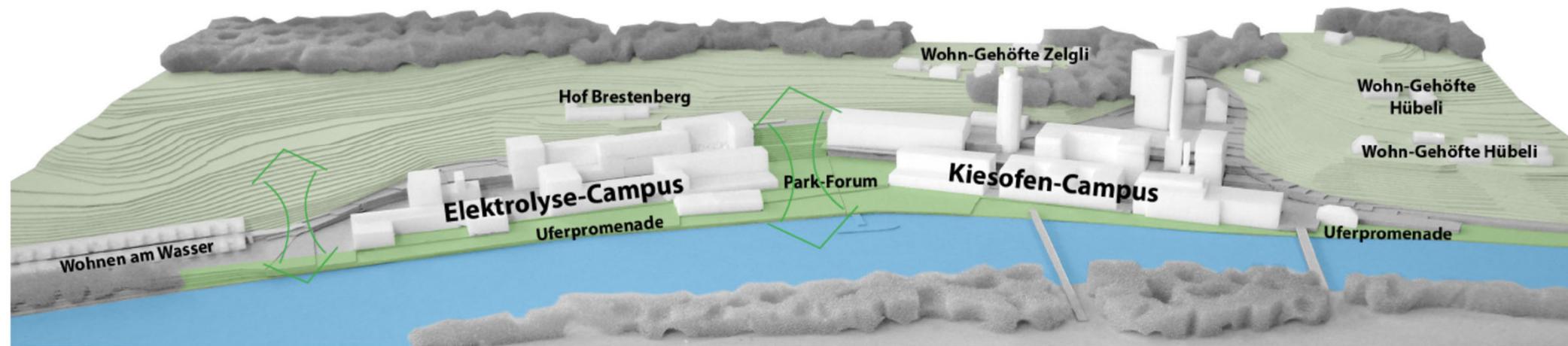
Schlussbericht  
19. Juli 2012



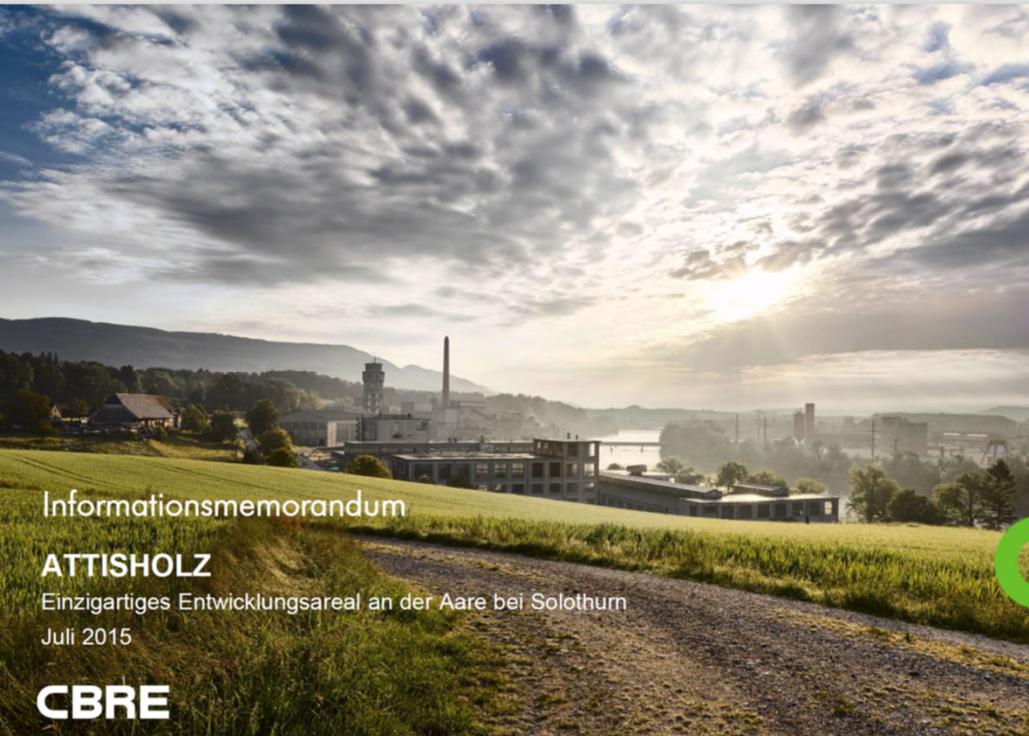
# EIN ORT MIT BEWEGTER INDUSTRIEGESCHICHTE 2008 BIS 2015 AUFBRUCH UND NEUAUSRICHTUNG



## Richtprojekt



# EIN ORT MIT BEWEGTER INDUSTRIEGESCHICHTE AB 2015 VERKAUF NORDAREAL



Informationsmemorandum

**ATTISHOLZ**

Einzigtiges Entwicklungsareal an der Aare bei Solothurn

Juli 2015

**CBRE**

## MANAGEMENT SUMMARY

Wohnen > Arbeiten > Leben an der Aare - an einem Ort, wo die Geschichte spürbar bleibt

Mit dem Attisholz Areal bietet sich eine aussergewöhnliche Gelegenheit, ein unverwechselbares Entwicklungsprojekt von nationaler Bedeutung im Herzen des Schweizer Mittellands zu erwerben und die Region nachhaltig zu gestalten.

### Investment

- Verkauf des Attisholz Areals durch Verkauf der Anteile an der Attisholz Infra AG durch die Muttergesellschaft Orkla ASA in einem **steuereffizienten Share-Deal**

### Lage

- Gute Verkehrsanbindungen** durch Nähe zu Bahnhöfen und Autobahnanschluss
- Sehr attraktive Lage an der Aare mit **Panoramablick** und **Südausrichtung**
- Naturnahe Umgebung mit **hohem Freizeitwert**
- Starke Wirtschaftsregion** mit solidem Immobilienmarkt

### Areal

- Mehr als **490'000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- Entwicklungspotenzial von bis zu **130'000 m<sup>2</sup> BGF** nach heutigem Masterplan
- Attraktives Wohn- und Arbeitsquartier entlang der Aare für 300 bis 800 Einwohner und 600 bis 1'000 Arbeitsplätze
- Laufende Mieterträge durch Zwischennutzung von ca. **CHF 450'000 pro Jahr, Tendenz steigend**
- Überregional bekanntes Areal mit **Alleinstellungsmerkmal** und **Charakter**
- Laufendes Planungsverfahren schafft **Sicherheit für Investoren** – Baureife ab Ende 2016

**CBRE**

2

CBRE | VERKAUF ATTISHOLZ | VERTRAULICH



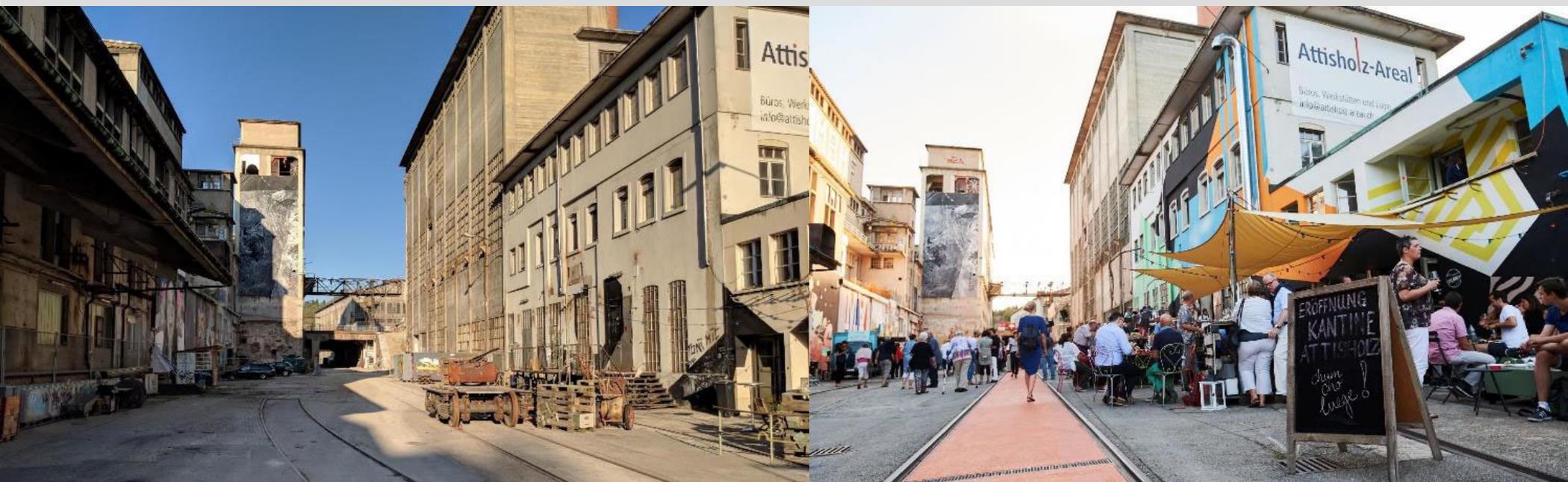
Inputreferat P. Senn  
Branch Talk

9. Juni 2023

## Verkauf Nordareal durch die Attisholz Infra AG (2015/2016)

Halter AG, Zürcherstrasse 39, 8952 Schlieren

# ATTISHOLZ-AREAL RIEDHOLZ VISION 2045



**DAS ATTIHOLZ-AREAL BIETET DIE EINZIGARTIGE CHANCE, EIN NACHHALTIGES GENERATIONENPROJEKT ZU ENTWICKELN!**

## VISION 2045 EIN GENERATIONENPROJEKT

- ein **schrittweiser**, mit Gemeinde und Kanton abgestimmter **Transformationsprozess** ist mindestens so wichtig wie der gebaute Endzustand – **«der Weg ist das Ziel»**
- Die Transformation über ein **organisches Wachstum** wirtschaftlich und politisch tragbar umgesetzt werden muss, d.h. **«Evolution statt Revolution»**
- Eine beispielhafte Transformation des Vorhandenen möglich, **Bestehendes wird neu genutzt** und schrittweise ergänzt
- vernetzte und **zukunftsorientierte Denkansätze** zur Anwendung kommen sollen
- Attisholz **bettet sich in die Entwicklungen des näheren Umfelds** ein (Gemeinde Riedholz / Luterbach)



## VISION 2045 EIN VIELFÄLTIGES ATTISHOLZ IM JAHRE 2045

- 2045 ist Attisholz rund **25 Jahre organisch gewachsen** und hat sich zu einem Ort für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Bildung, Forschung, Leben, Erleben und Geniessen transformiert
- 2045 ist Attisholz zu einem **lebendigen, eigenständigen Ort** mit einer eigenen Identität und Historie geworden
- 2045 ist Attisholz ein **Magnet für alle Bevölkerungsgruppen** mit unterschiedlichen Bedürfnissen in allen Lebensphasen
- 2045 verfügt Attisholz über alle notwendigen **urbanen Funktionen** und Infrastruktur sowie über ein **modernes Mobilitätssystem**
- 2045 ist Attisholz ein Ort mit teilweise hoher bauliche **Dichte**, vielfältigen **Typologien** und umgenutzten Bestandesbauten zu einem **attraktiven Ort eingebettet in sein Umfeld** geworden

**... das Vorbild für eine moderne, nachhaltige Lebensraumentwicklung!**

# VISION 2045 EIN VIELFÄLTIGES ATTISHOLZ IM JAHRE 2045

## Transformationsprozess 2018: Die «anspruchlosen Pioniere» erobern AHN



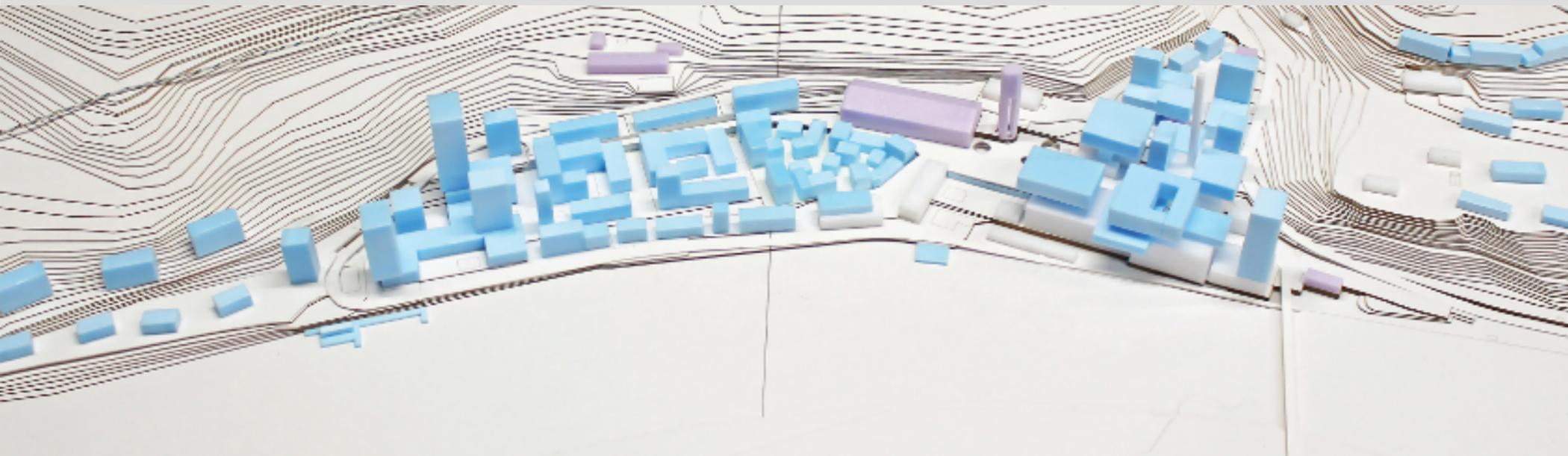
## Transformationsprozess 2022: Die «First-Movers» kommen nach AHN



## Transformationsprozess 2028: Die «Mehrheit» entdeckt AHN



## Transformationsprozess 2037: Die «Etablierten» ziehen nach

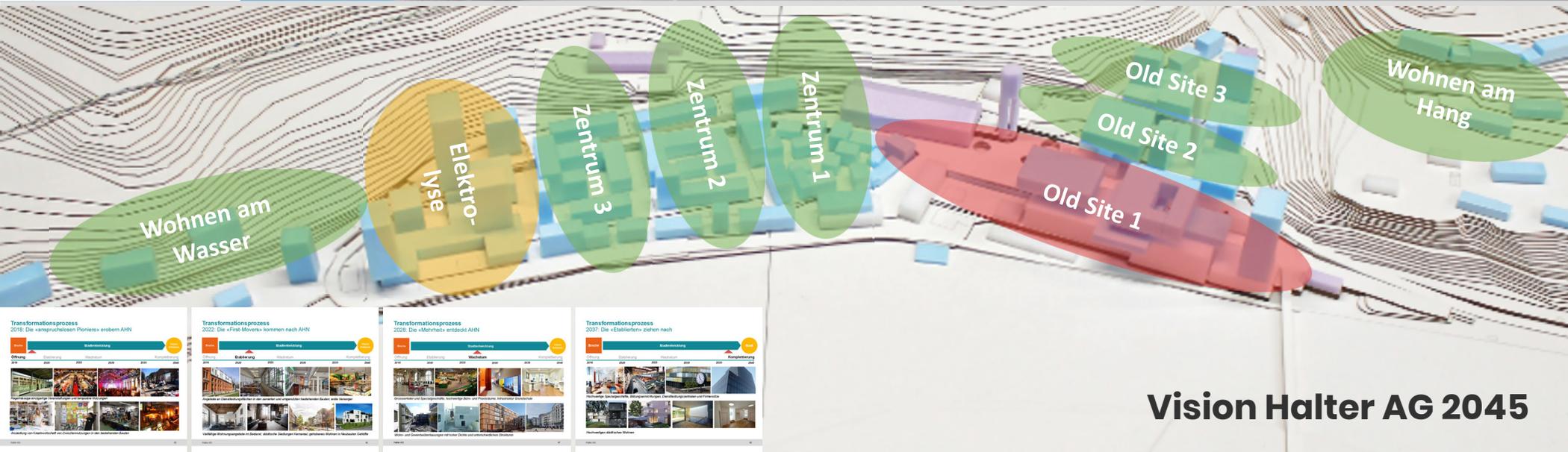
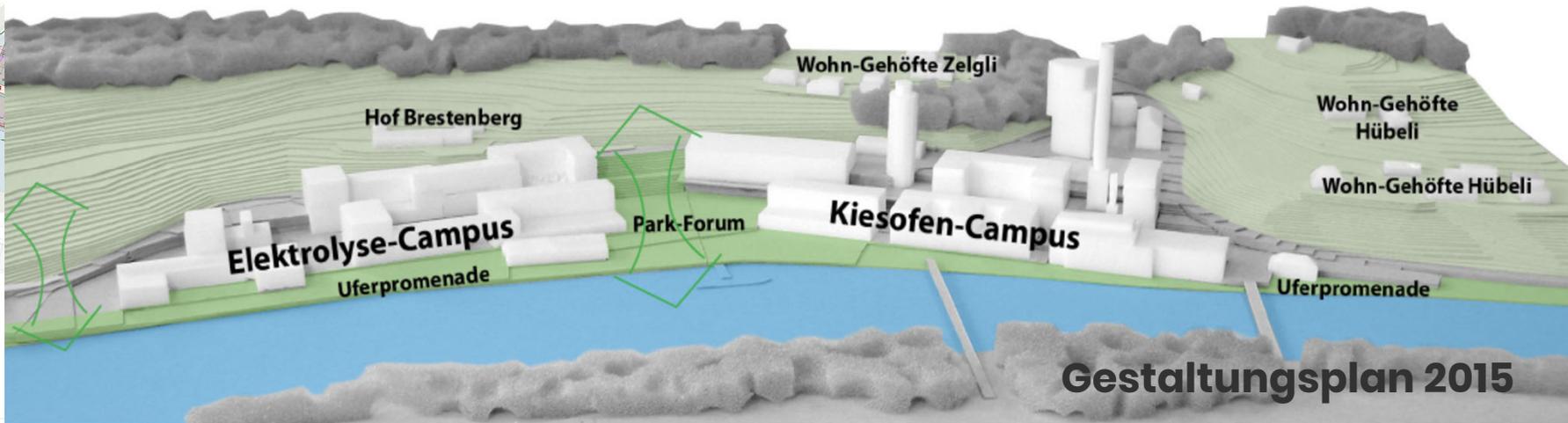


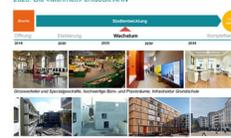


# VISION 2045



# AUSARBEITUNG PLANUNGSINSTRUMENTE NUTZUNGS-/GESTALTUNGSPLAN 2015 vs. VISION 2045



Transformationsprozess 2018: Die «anspruchsvollen Pioniere» erobern AHN	Transformationsprozess 2022: Die «First-Movers» kommen nach AHN	Transformationsprozess 2026: Die «Mehrheit» entdeckt AHN	Transformationsprozess 2030: Die «Etablierten» ziehen nach
<p><b>Offen</b></p> 	<p><b>Entwicklung</b></p> 	<p><b>Reife</b></p> 	<p><b>Stabilität</b></p> 

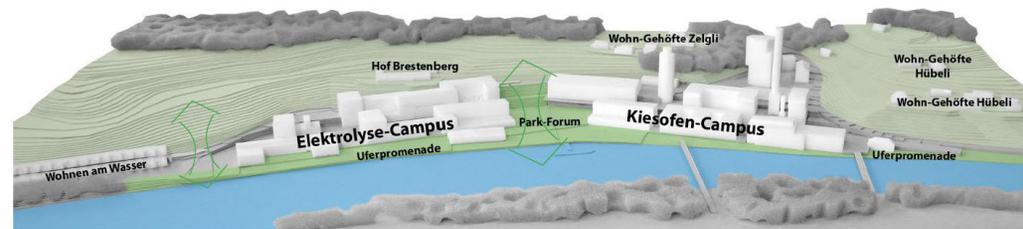
# AUSARBEITUNG PLANUNGSINSTRUMENTE NUTZUNGS-/GESTALTUNGSPLAN 2015 vs. VISION 2045

## Transformationsprozess Vielfältiges Attisholz 2040

- 2040 ist Attisholz rund 25 Jahre **organisch gewachsen** und hat sich zu einem Ort für **Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Bildung, Forschung, Leben, Erleben und Geniessen** transformiert
- 2040 ist Attisholz zu einem **lebendigen, eigenständigen Ort** mit einer eigenen **Identität und Historie** geworden
- 2040 ist Attisholz ein Magnet für **alle Bevölkerungsgruppen** mit unterschiedlichen Bedürfnissen in allen **Lebensphasen**
- 2040 verfügt Attisholz über alle **notwendigen urbanen Funktionen und Infrastruktur** sowie über ein **modernes Mobilitätssystem**
- 2040 ist Attisholz ein Ort mit teilweise **hoher bauliche Dichte, vielfältigen Typologien und umgenutzten Bestandesbauten**, eingebettet in einen attraktiven Lebensraum geworden
- ... und **das Vorbild für eine moderne, nachhaltige Lebensraum-entwicklung!**

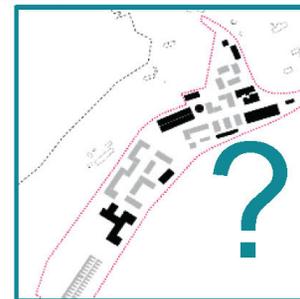


## Planungsinstrumente Gute Vorarbeit ...



Der heutige Gestaltungsplanentwurf / das Entwicklungsleitbild leisten wichtige strategische Vorarbeit:

- Die Bedürfnisse des heutigen politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umfelds wurden erkannt;
- Der gemeinsame Wille zur Transformation der industriellen Nutzung zu einer Mischung von Wohnen-Arbeiten-Bildung-Kultur ist spürbar;
- Der notwendige Planungsprozess wurde frühzeitig initiiert;
- Sämtliche Beteiligte wurden in den Prozess involviert (Grundeigentümer, Behörden, Planer usw.)



- Folien aus der Präsentation KABUW\* Solothurn **Mitte 2016** (vor dem Kauf des Areals)

\*Aemterkonferenz aus den Bereichen Bau, Umwelt und Wirtschaft

# AUSARBEITUNG PLANUNGSINSTRUMENTE NUTZUNGS-/GESTALTUNGSPLAN 2015 vs. VISION 2045



## Planungsinstrumente Strategische Grundsätze

Ziel ist es, die Planungsinstrumente anhand unserer Vision zu überarbeiten. Die neuen Planungsinstrumente ermöglichen die Umsetzung der Vision:

- **Alt (Bestandesliegenschaften) und Neu kombinieren**, um die industrielle Vergangenheit erlebbar zu machen
- **Zwischennutzungen, Provisorien, Pop-Up Modelle** in Bestandesliegenschaften in flexiblen baulichen Abschnitten ermöglichen;
- Die Funktionen eines **eigenständigen, urbanen Ortes** mit verschiedenen Kombinationen von Wohnen, Arbeiten, Bildung und Kultur vereinen;
- Angebot für unterschiedliche **Wohn- und Lebensformen in allen Lebensphasen** ermöglichen;
- Vielfältige städtebauliche Strukturen mit **unterschiedlicher Dichte und Höhen zulassen**;
- **Mit Flexibilität und Handlungsspielräumen auf Veränderungen** reagieren können;
- **Rahmenbedingungen für flexible Produkte** für die sich verändernden Bedürfnisse der Zielgruppen schaffen;
- **Zukunftsweisende Mobilitätskonzepte** und –kombinationen vorhersehen;
- **Sich am Markt orientieren** und mit **flexiblen Etappierungen** darauf reagieren können;
- **Keine zeitlichen oder finanziellen Zwänge** schaffen (z.B. grosse Vorinvestitionen)

## Planungsinstrumente Planungsinstrumente und „Rulings“

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Generationenprojekt «Attisholz» wird es entscheidend sein, **früh die wichtigsten Planungsinstrumente und Rulings** mit den Behörden festzulegen:

### Allgemeine Themen Kantonal / Kommunal (Raumplanung etc.):

- Gemeinsame Klärung der raumplanerischen Stossrichtung und Festlegung der planungsrechtlichen Schritte zur Umsetzung des Generationenprojekts (im Rahmen einer Planungsvereinbarung mit Gemeinde / Kanton);
- Gemeinsame Klärung der Themen Infrastrukturbeiträge und Mehrwertabgaben; (im Rahmen einer Planungsvereinbarung Gemeinde / Kanton);
- Weiterentwicklung und Überarbeitung des Masterplans, Teilleitbilds und der Nutzungsplanung;
- Klärung der kantonalen Konzessionen (Brücken, Kanal etc.).

### Thema Umwelt:

- Festsetzung der Möglichkeit einer schrittweise Sanierung von Altlasten (sanierungspflichtige Standorte) und der Belastungen (überwachungspflichtigen Standorte) jeweils ausgelöst durch Realisierung des betroffenen Ortes (keine „Vorabsanierungen“);
- Gemeinsame Festlegung Gewässerschutzbelange (Umgang mit Gewässern, Regelung Gewässerabstand Inselibächli / Aare, Grundwasser).

### Thema Denkmalschutz:

- Möglichkeit zur Transformation des Bestandes, wo sinnvoll und umwelttechnisch möglich.

### Thema Verkehr:

- Entwicklung einer adäquaten, zukunftsgerichtete Erschliessung mit ÖV / MIV (Mobilitätskonzept), die schrittweise umgesetzt werden kann.

*Fragestellung auf der letzten Folie der Präsentation beim KABUW:  
Machen Sie mit und sind Sie bereit, mit uns zusammen die Grundlagen zur  
Realisierung des Generationenprojekts in Attisholz zu erarbeiten?*

# AUSARBEITUNG PLANUNGSINSTRUMENTE ORGANISATION

## Kerngruppe Arealentwicklung Attisholz-Areal

Für die Anpassung des räumlichen Teilleitbilds und der Ausarbeitung der Nutzungsplanung wurde eine Planungsgruppe konstituiert:

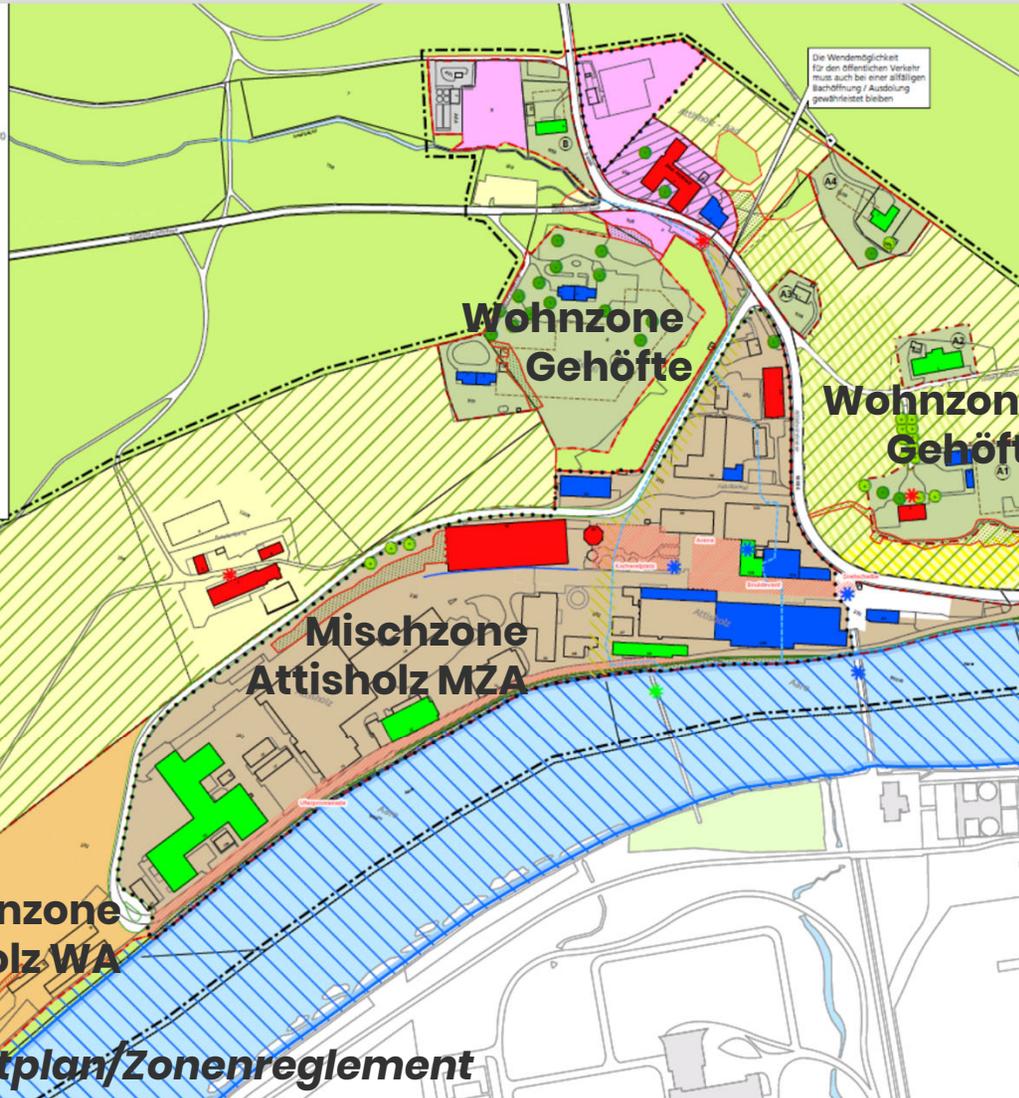
- Gemeindepräsidentin Gemeinde Riedholz
- Präsidentin der Planungskommission Riedholz
- Amtschef/Kantonsplaner, Amt für Raumplanung Kanton Solothurn
- Leiterin Nutzungsplanung, Amt für Raumplanung Kanton Solothurn
- BSB Partner, Fachunternehmung für Raumplanung (Leiter Raumentwicklung)
- Halter AG als Grundeigentümerin mit 2 Vertretungen

## Hauptaufgaben

- Festlegen der Planungsschritte
- Definieren strategischer Grundsätze und Inhalte für die Planungsinstrumente
- Festlegen der notwendigen Auflage und Genehmigungsdokumente
- Einsetzen von Arbeitsgruppen
- Festlegen und Sicherstellen der externen und internen Kommunikation
- Ausarbeitung von Vereinbarungen zwischen den Parteien
- Sicherstellen der in der Vision 2045 formulierten übergeordneten Ziele der Arealentwicklung

# AUSARBEITUNG PLANUNGSINSTRUMENTE NUTZUNGSPLANUNG

- weitere Datengrundlagen**
-  Geschützte Gebäude / Kulturobjekte (gemäss kantonalen Denkmalpflege)
  -  Öffentliche Freiräume (gemäss Richtprojekt)
  -  Kantonales Naturreservat "Aarelauf" (gemäss RRB Nr. 4486 vom 22.08.1972)
  -  Wasser- und Zugvogelreservat (Objektnummer 113) (gemäss Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung, angepasst)
  -  Kantonaler Teilzonenplan "Deponie Attisholzwald" (RRB Nr. 2018/199)
  -  Trockenwiesen und -weiden (Objekt Nr. 10599) (gemäss Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung, angepasst). Es gelten die Bestimmungen der Verordnung über Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWWV, SR 451.37).
  -  Wald mit Waldfeststellung / Hecken mit Heckenfeststellung
  -  Hecken und Uferbestockung (gemäss amtlicher Vermessung)
  -  Wald (auf der Grundlage der amtlichen Vermessung angepasst)
  -  Gewässer / Gewässer eingedolt (gemäss amtlicher Vermessung)
  -  Gemeindegrenze
- 0 50 100 200 Meter
- 



## ZONENREGLEMENT «GEBIET ATTISHOLZ» I. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN GEBIET ATTISHOLZ

- § 1 Zweck und Geltungsbereich**
- Zweck**  
Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.111) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.612) Vorschriften über die Nutzung, Gestaltung und das Bauen im „Gebiet Attisholz“.
- Geltungsbereich**  
Dieses Reglement gilt für den in den Nutzungsplänen ausgewiesenen Perimeter „Gebiet Attisholz“. Die Nutzungsplanung beinhaltet:
- den Bauzonen- und Gesamtplan,
  - den Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung,
  - die übergeordneten Vorschriften Gebiet Attisholz (§ 2 - § 8 dieses Reglement),
  - die Vorschriften zu den einzelnen Bauzonen (§ 9 - § 12 dieses Reglement) sowie weitere Festlegungen (§ 13 - § 19).
- Soweit im Zonenreglement «Gebiet Attisholz» nichts anders bestimmt ist, gelten die Zonenvorschriften / die Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Riedholz (RRB Nr. xy vom TT.MT.2019) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 2 Teilleitbild**  
Für das Gebiet Attisholz liegt das von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Riedholz am 4. Dezember 2017 verabschiedete Teilleitbild vor. Es dient als strategische Grundlage für die Umsetzung der Planungsvorstellungen im Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren.
- § 3 Richtprojekt**  
Das von der Grundeigentümerschaft erarbeitete Richtprojekt «Attisholz» (mit Erläuterungen) ist wegweisend für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen und Baugesuchen. Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dieser Grundsatz gilt bei etappenweiser Realisierung für jeden Zwischenstand. Abweichungen vom Richtprojekt «Attisholz» (mit Erläuterungen) sind zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird. Die Beurteilung erfolgt durch die zuständige kommunale Behörde, auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats.
- § 4 Qualitätssicherung**  
Der Gemeinderat Riedholz setzt einen Gestaltungsbeirat ein. Dieser begleitet, auf der Grundlage der vorliegenden Nutzungsplanung sowie des Richtprojekts «Attisholz» (mit Erläuterungen), die planerische und bauliche Entwicklung im gesamten Perimeter «Gebiet Attisholz» langfristig. Der Gestaltungsbeirat gibt zu Planänderungen, Gestaltungsplänen und baugesuchpflichtigen Eingriffen Empfehlungen zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde ab.

## Bauzonen- und Gesamtplan/Zonenreglement

# AUSARBEITUNG PLANUNGSINSTRUMENTE NUTZUNGSPLANUNG

## Vorschriften

- Mischzone Attisholz flexibel bez. Nutzungsmix, Etappierung etc.
- Verpflichtung, qualitätssichernde Verfahren und Gestaltungspläne pro Etappe zu erarbeiten
- Nutzungsmass als HNF definiert (185'300 m<sup>2</sup>)

## Dokumentationen

- Themen identifizieren
- Strategien aufzeigen und Regeln definieren



# AUSARBEITUNG PLANUNGSINSTRUMENTE NUTZUNGSPLANUNG



## VEREINBARUNG

zwischen der  
Einwohnergemeinde Riedholz  
Wallierhofstrasse 5  
4533 Riedholz

nachfolgend «Einwohnergemeinde Riedholz»

und der  
Halter AG  
Hardturmstrasse 134  
8005 Zürich

nachfolgend «Grundeigentümerin»

betreffend  
Planungsausgleich infolge raumplanerischen Massnahmen (kommunale Nutzungsplanung) auf dem  
Attisholz Nord - Areal in 4533 Riedholz

**Planungsausgleich**

## VEREINBARUNG

zwischen  
der  
Einwohnergemeinde Riedholz  
Wallierhofstrasse 5  
4533 Riedholz

nachfolgend «Gemeinde» genannt

und der  
Halter AG  
Hardturmstrasse 134  
8005 Zürich

nachfolgend «Halter» genannt

betreffend Erstellung, Übernahme und Betrieb von Infrastrukturanlagen im Zuge der Entwicklung  
des Attisholz-Areals in 4533 Riedholz

**Infrastrukturanlagen  
Schulraum**

## Absichtserklärung

zwischen der  
Einwohnergemeinde Riedholz  
Wallierhofstrasse 5  
4533 Riedholz

nachfolgend «Gemeinde Riedholz»

und dem  
Kanton Solothurn  
Bau- und Justizdepartement  
Werkhofstrasse 65  
4509 Solothurn  
Volkswirtschaftsdepartement  
Barfüssergasse 24  
4509 Solothurn

nachfolgend «Kanton Solothurn»

und der  
Pensionskasse der UBS  
Stauffacherquai 46  
CH-8004 Zürich

nachfolgend «UBS»

und der  
Halter AG  
Hardturmstrasse 134  
8005 Zürich

nachfolgend «Halter AG»

Betreffend langfristiger Zusammenarbeit im Rahmen der Entwicklung «Attisholz-Areal» in 4533 Riedholz

**Zusammenarbeit**

JK

SN

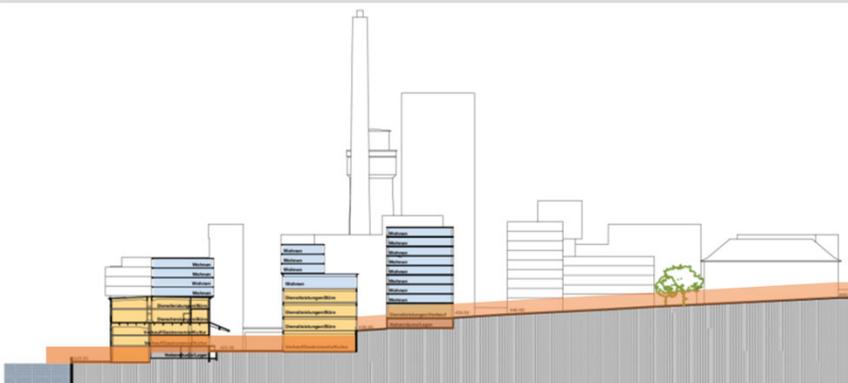
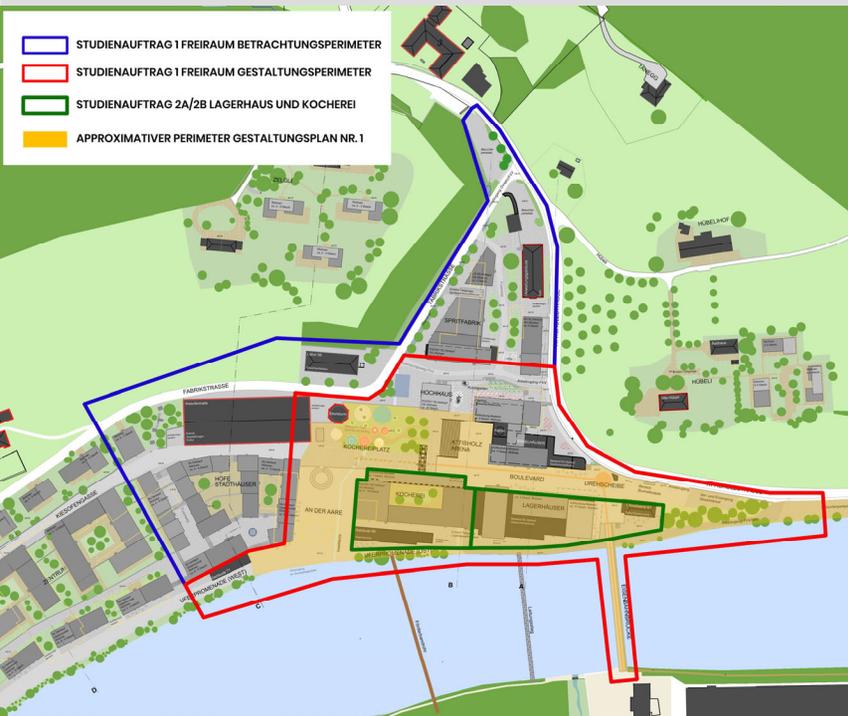
JK SN

# AUSARBEITUNG PLANUNGSINSTRUMENTE NUTZUNGSPLANUNG

*Grundlage bildete das «Räumliche Teilleitbild Attisholz Nord» von 2014*

Überarbeitung des Leitbilds (insb. Verdichtung und Höhenentwicklung)	1. HJ 2017
Information Öffentlichkeit/Mitwirkung/Anpassung/Verabschiedung	2. HJ 2017
Verabschiedung an der Gemeindeversammlung	Dezember 2017
Beginn Ausarbeitung der Planungsinstrumente (Nutzungsplanung)	Januar 2018
Verabschiedung Unterlagen zur Vorprüfung durch Gemeinderat Riedholz	Ende 2018
Kantonale Vorprüfung und Überarbeitung/Ergänzung Nutzungsplanung	2019
Mitwirkungsverfahren	1. HJ 2020
Überarbeitung/Ergänzung Themen aus Mitwirkungsverfahren	2. HJ 2020
Auflage der Nutzungsplanung	1. HJ 2021
Behandlung der Einsprache	2. HJ 2021
Genehmigung der Nutzungsplanung	14.1.2022

# VORGEHEN ENTWICKLUNG QUALITÄTSSICHERNDE VERFAHREN



## Studienauftrag 1 «Freiraum und Plausibilisierung Städtebau»

- Studienauftrag auf Einladung (6 Teams)

### Zusammenstellung Teams

- Unter Führung der Landschaftsarchitekten
- Weitere Kompetenzen (Städtebau, Architektur, Verkehr, Beleuchtung, Umwelt usw.) können zugezogen werden

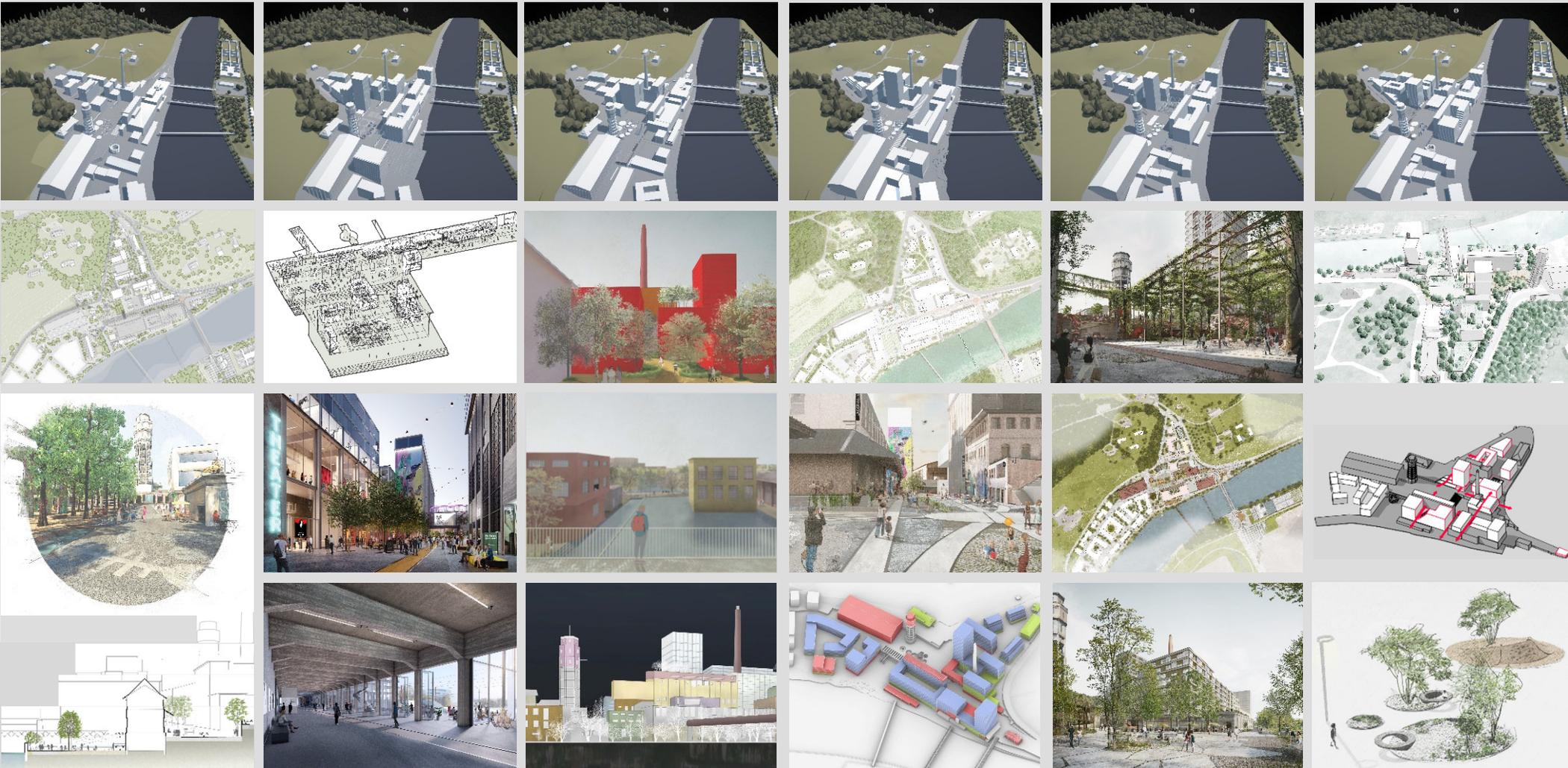
### Themenbereiche

- Nutzung und Funktionalität der Prinzipien
- Erarbeitung Richtprojekt Freiraum
- Zukunftsfähigkeit/Flexibilität des Konzepts
- Wirtschaftlichkeit und Betrieb
- «Setzung und Schichtung» der Gebäude
- Verortung Erdgeschossnutzungen

### Ziele und Aufgabenstellung

- Ausformulierung der Freiräume im Gestaltungsperimeter (rot)
- Handlungsanleitungen für die Freiraumplanung auf dem Betrachtungsperimeter (blau)
- Plausibilisierung und Weiterentwicklung des Städtebaus aus dem Richtprojekt auf dem Betrachtungsperimeter (blau)

# VORGEHEN ENTWICKLUNG QUALITÄTSSICHERNDE VERFAHREN



Bryum  
Basel

Topotek  
Berlin

Schifferli  
Bern

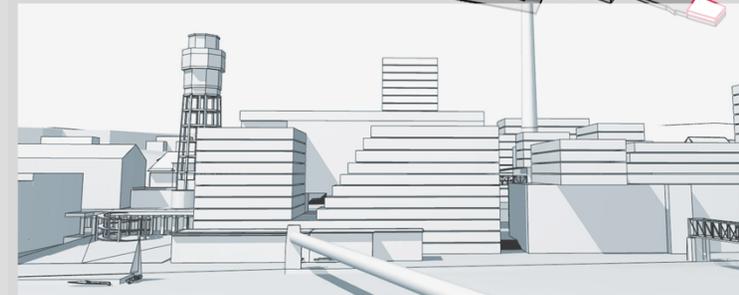
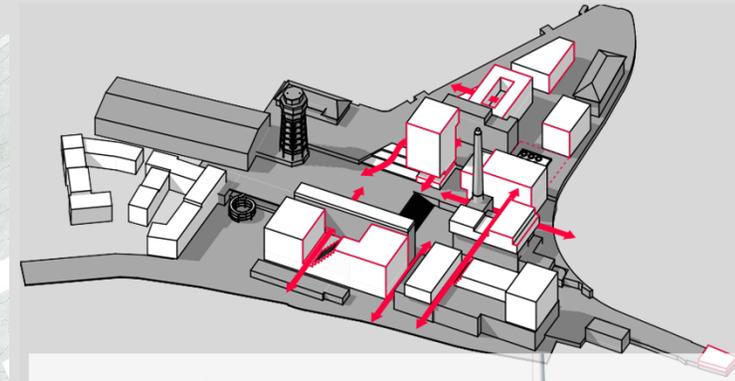
Chavez Biedermann  
Solothurn

Duo  
Lausanne

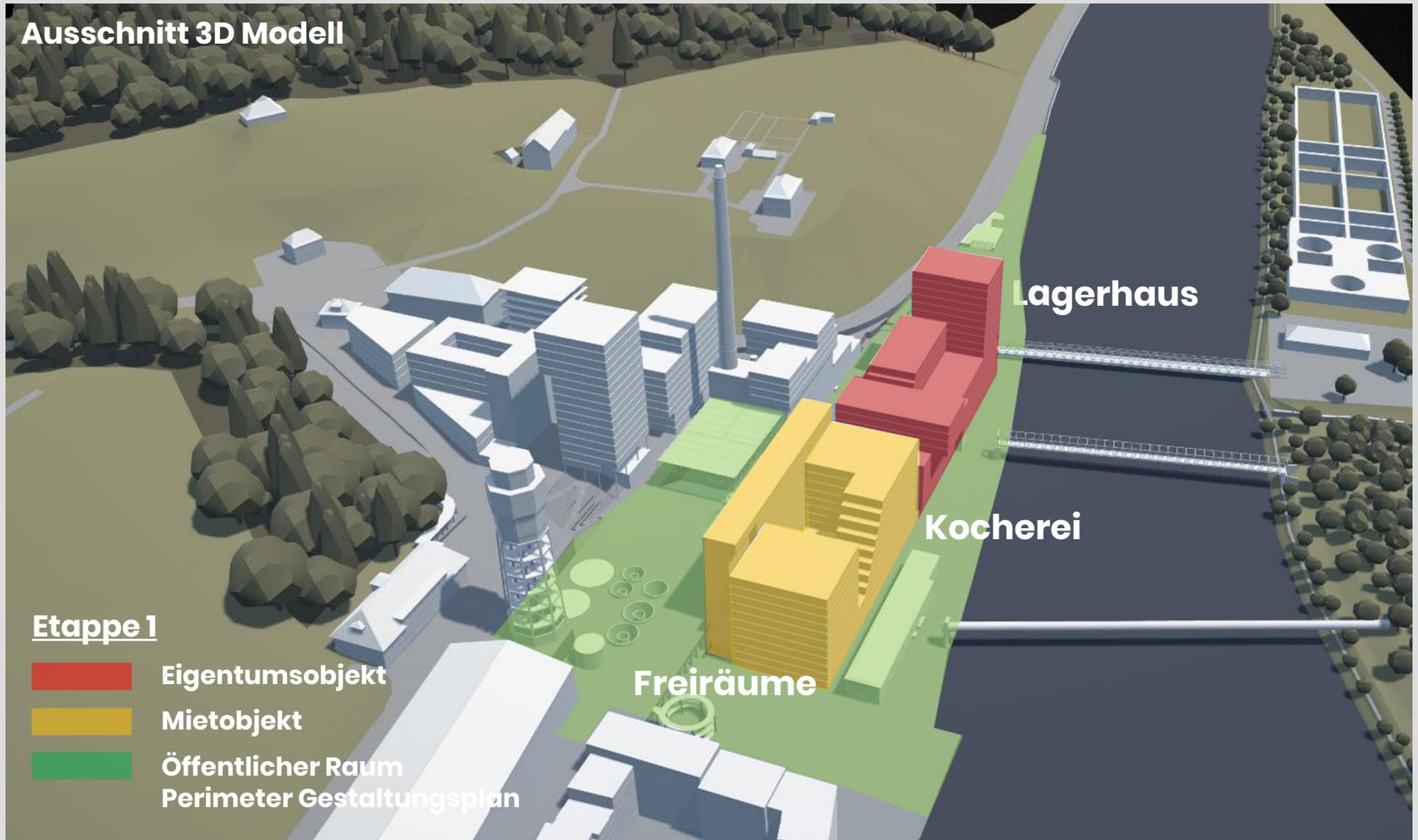
DnD/FSA  
Wien

# VORGEHEN ENTWICKLUNG QUALITÄTSSICHERNDE VERFAHREN

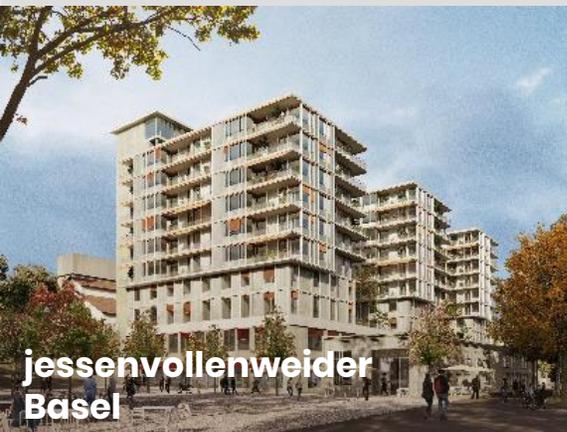
Siegreiche Studie  
D/D Landschaftsplanung und Freimüller Söllinger Architekten, Wien



# VORGEHEN ENTWICKLUNG QUALITÄTSSICHERNDE VERFAHREN

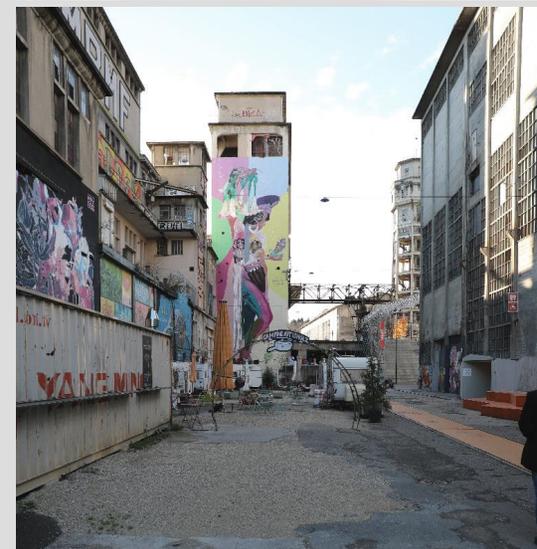


# VORGEHEN ENTWICKLUNG QUALITÄTSSICHERNDE VERFAHREN



Beiträge Studienauftrag «Kocherei»  
Alle Pläne und Jurybericht unter <https://attisholz-areal.ch/news/>

# VORGEHEN ENTWICKLUNG QUALITÄTSSICHERNDE VERFAHREN



# VORGEHEN ENTWICKLUNG QUALITÄTSSICHERNDE VERFAHREN



- Werkgruppenwettbewerb Aufstockung Lagerhaus im Rahmen des städtebaulichen Konzepts aus dem Studienauftrag Freiraum
- Werkgruppen Gebäudehülle und Statik mit Architektur
- Führung der Werkgruppe durch Unternehmung (z.B. Holzbau, Elementbau, Stahlbau etc.)
- Zeitraum April 2023 bis August 2023
- ca. 120 Eigentumswohnungen, Dienstleistungsflächen, Gastronomie, Werkstätten etc.

# AUSARBEITUNG PLANUNGSINSTRUMENTE

## NUTZUNGSPLANUNG

<i>Grundlage bildete das «Räumliche Teilleitbild Attisholz Nord» von 2014</i>	
Überarbeitung des Leitbilds (insb. Verdichtung und Höhenentwicklung)	1. HJ 2017
Information Öffentlichkeit/Mitwirkung/Anpassung/Verabschiedung	2. HJ 2017
Verabschiedung an der Gemeindeversammlung	Dezember 2017
Beginn Ausarbeitung der Planungsinstrumente (Nutzungsplanung)	Januar 2018
Verabschiedung Unterlagen zur Vorprüfung durch Gemeinderat Riedholz	Ende 2018
Kantonale Vorprüfung und Überarbeitung/Ergänzung Nutzungsplanung	2019
Mitwirkungsverfahren	1. HJ 2020
Überarbeitung/Ergänzung Themen aus Mitwirkungsverfahren	2. HJ 2020
Auflage der Nutzungsplanung	1. HJ 2021
Behandlung der Einsprache	2. HJ 2021
Genehmigung der Nutzungsplanung	14.1.2022
Studienaufträge, Gestaltungsplan, Baubewilligung 1. Etappe	2022 – 2024
Realisierung 1. Etappe	2024 – 2027

# Konklusion



# Konklusion



Kompetenz  
Bestellung  
Entscheidungen  
Prozesse



## Kompetenz

Bestellung  
Entscheidungen  
Prozesse

## Kreativität

Gestaltungslust  
Spielräume  
Beweglichkeit



## Kompetenz

Bestellung  
Entscheidungen  
Prozesse

## Kreativität

Gestaltungslust  
Spielräume  
Beweglichkeit

## Kooperation

Vertrauen  
Organisation  
Lösungsorientierung



## Kompetenz

Bestellung  
Entscheidungen  
Prozesse

## Kreativität

Gestaltungslust  
Spielräume  
Beweglichkeit

## Kooperation

Vertrauen  
Organisation  
Lösungsorientierung

## Kommunikation

Transparenz  
Empathie  
Glaubwürdigkeit