

SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN AREALENTWICKLUNG ATTISHOLZ, 1. ETAPPE»

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck und Ziele

- 1 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Arealentwicklung Attisholz, 1. Etappe» setzt die Vorstellungen auf der Grundlage des Gesamtkonzepts (vgl. § 2 dieser Sonderbauvorschriften) und in Anwendung der rechtsgültigen Nutzungsplanung «Gebiet Attisholz» (RRB Nr. 2021/1805) sinngemäss um.
- 2 Mit der baulichen Entwicklung der 1. Etappe wird das östliche Teilgebiet unter Einbezug der bestehenden Bausubstanz mit An- und Umbauten sowie Aufstockungen weiter verdichtet und entwickelt sich zu einem Raum mit hoher Aufenthaltsqualität. Es entsteht das «Eingangstor» zum Areal und ein Begegnungsraum mit städtischem Charakter mit hoher Identität. Verschiedene Nutzungen werden kompakt zu einer vielfältigen Lebens- und Arbeitswelt verwoben. Die Entwicklung der 1. Etappe bietet Raum für Wohnen, Verkauf / Gastronomie, Event / Kultur / Sport und Gewerbe.
- 3 Mit dem Gestaltungsplan werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
 - die hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Bebauung;
 - die Verwebung verschiedener Nutzungen zu einem flexiblen und vielfältigen Angebot in einem kompakten Areal;
 - den städtebaulich sorgfältigen Umgang mit Neu- und Bestandesbauten;
 - die attraktive Gestaltung von Aussen- und Freiräumen;
 - die flächenschonende Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr;
 - die Sicherstellung einer hohen Erschliessungsgüte für den öffentlichen Verkehr;
 - die Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit sowie Durchlässigkeit des Areals für den Fuss- und Veloverkehr;
 - energieeffiziente und ressourcenschonende Bebauung, effiziente und ökologische Energieversorgung;
 - klimaangepasste Siedlungsentwicklung, schonender Umgang mit vorhandenen Naturwerten, ökologischer Ausgleich und Förderung der Biodiversität;
 - die Sicherstellung der weiteren, nachhaltigen und etappierten Entwicklung des Gesamtareals.

§ 2 Gesamtkonzept

- 1 Das Gesamtkonzept, 1. Etappe wurde in drei qualitätssichernden Verfahren ausgearbeitet und durch ein Beurteilungsgremium beurteilt. Die drei siegreichen Studien aus den qualitätssichernden Verfahren:

- Studienauftrag «Freiraum» mit städtebaulicher Plausibilisierung, Projekt «Schicht um Schicht» (DnD Landschaftsplanung Wien und Freimüller-Söllinger Architektur, 02/2022)
- Studienauftrag «Haus Kocherei», Projekt «dasPIONIERhaus» (Burckhardt Architektur AG, 12/2022)
- Wettbewerb «Lagerhaus»; Projekt «Esplanade» (Team Blumer Lehmann AG, Stücheli Architekten und Anliker AG, 09/2023)

und die Pläne:

- Freiraumplan mit Erdgeschoss Ebene Aarekai / Aareplatz / Tunnel (Halter AG, 09/2024)
- Freiraumplan mit Erdgeschoss Ebene Kochereiplatz / Attisholz-Boulevard (Halter AG, 09/2024)
- Schematische Schnitte (Halter AG, 09/2024)

bilden das Gesamtkonzept. Dieses Gesamtkonzept hat wegleitenden Charakter in Bezug auf freiräumliche / städtebauliche Setzung und Qualitäten, das hochwertige Erscheinungsbild, die Art der Nutzungen und die Erschliessung. Es dient als Grundlage für die sinngemässe Umsetzung der Planungsvorstellungen im Baubewilligungsverfahren.

§ 3 Prozess zur Qualitätssicherung

- 1 Der Gestaltungsbeirat (vom Gemeinderat Riedholz im Oktober 2022 eingesetzt) begleitet die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich der vorliegenden Gestaltungsplanung langfristig. Es gelten die Bestimmungen gemäss rechtgültigen Zonenvorschriften Gebiet Attisholz (RRB Nr. 2021/1805).
- 2 Auf Grundlage der Ergebnisse gemäss Abs. 1 gibt der Beirat zu relevanten Planänderungen und baugesuchpflichtigen Eingriffen Empfehlungen zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde ab. Bei der Beurteilung erfolgt keine Nachjurierung, sondern es wird massvoll überprüft, ob die ursprünglichen Qualitäten in der Weiterbearbeitung erhalten geblieben sind. Im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden insbesondere folgende Themen:
 - Architektur: architektonische Qualität und Ausdruck, Materialisierung, Oberflächenstruktur und Farbgebung
 - Freiraum: Nutzbarkeit und Gestaltung inkl. Bepflanzung, Materialisierung, Belagsart und Art und Grad der Ausrüstung
- 3 Zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit kann der Beirat folgende Unterlagen verlangen:
 - Planunterlagen: Grundrisse, Schnitte, Ansichten der einzelnen Bauten inkl. Freiraumgestaltung
 - Bilddokumentation der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück und in der Nachbarschaft inkl. der bestehenden Freiraumgestaltung
 - Modelle in geeignetem Massstab
 - Fassaden: Bemusterungen und Mockups
 - Freiraum: Gestaltungskonzepte
 - Erläuterungsbericht zu den Grundüberlegungen, zu den geplanten baulichen Massnahmen und zur Freiraumgestaltung

§ 4 Geltungsbereich und Inhalte

- 1 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Situationsplan gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich). Planinhalte ausserhalb des Geltungsbereichs haben orientierenden Charakter.
- 2 Der Gestaltungsplan regelt insbesondere:
 - die Art und das Mass der baulichen Nutzung (Kapitel II);
 - die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen (Kapitel III);
 - die Nutzung und Gestaltung des Aussen- und Freiraums (Kapitel IV);
 - Bestimmungen zur Realisierung (inkl. Etappierung) (Kapitel V)
 - Bestimmungen zur Mobilität und Erschliessung (Kapitel VI);
 - Umweltaspekte (Kapitel VII).
- 3 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan (Situation, Schnitte und Schemen) und den vorliegenden Sonderbauvorschriften.
- 4 Der Raumplanungsbericht (BSB + Partner AG, 12/2023) erläutert und begründet den Gestaltungsplan. Er hat orientierenden Charakter.

§ 5 Grundnutzung

- 1 Soweit im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmt ist, gelten die Zonenvorschriften „Gebiet Attisholz“ (RRB Nr. 2021/2), die Zonenvorschriften (RRB Nr. 2021/1362) sowie die Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Riedholz (RRB Nr. 2021/1805) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 6 Abgrenzung

- 1 Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan legt die Entwicklung der 1. Etappe (östliches Teilgebiet gemäss Geltungsbereich) verbindlich fest. Die Entwicklung der nördlich / westlich angrenzenden Teilgebiete bedingt weitere qualitätssichernde Verfahren mit nachfolgender Erschliessungs- und Gestaltungsplanung.

Im Zonenreglement zur Nutzungsplanung Gebiet Attisholz wird für die «Mischzone Attisholz» ein maximales Nutzungsmass von 168'000.00 m² Hauptnutzfläche (HNF) verbindlich festgelegt. Zum Zeitpunkt nachfolgender Nutzungsplanungen (weitere Etappen) berechnet sich die maximal zulässige Nutzung (HNF) auf Grundlage der effektiven Nutzung der 1. Etappe und nicht aufgrund der in den vorliegenden Sonderbauvorschriften aufgeführten maximal zulässigen Nutzung gemäss § 7 Abs. 1. Ein allfälliger Nutzungstransport von HNF ist im Rahmen nachfolgender Nutzungsplanungen auszuweisen und ist als Nutzungsbeschränkung im Grundbuch einzutragen; der Eintrag hat sechs Monate nach Bezug zu erfolgen.

- 2 Im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanungen wird ein «Erschliessungskorridor Fernwärme» verbindlich festgelegt (zurzeit in Ausarbeitung). Der Korridor ist mit entsprechenden Bestimmungen im vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplan berücksichtigt.

- 3 Im Rahmen der kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplanung «Inselibächli» wird mit entsprechenden Vorschriften die genaue Linienführung und Ausgestaltung des Inselibächli verbindlich festgelegt (zurzeit in Ausarbeitung). Der Korridor ist mit entsprechenden Bestimmungen im vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplan berücksichtigt und orientierend im Plan ausgewiesen.
- 4 Die Erschliessung für den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr über die ehemalige Eisenbahnbrücke ist nicht Gegenstand der vorliegenden Gestaltungsplanung und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umgesetzt (auf Grundlage von RRB Nr. 2021/1805 und RRB Nr. 2017/960). Die Zuständigkeit liegt bei der Baubehörde Riedholz (Gemeindegebiet Riedholz) und beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn (Gemeindegebiet Luterbach). Für die im Gewässerareal der Aare liegenden Teile der Brücke gilt zudem das Verfahren für das Bauen ausserhalb der Bauzone (§ 38^{bis} PBG).

II. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 7 Art der Nutzung

- 1 Zulässige Nutzungen sind:
 - Wohnnutzung
 - Dienstleistungsbetriebe und gewerbliche Betriebe, höchstens mässig störend
 - Kulturelle Betriebe, höchstens mässig störend
 - Gastronomie und Verkauf (Güter des täglichen Bedarfs), keine verkehrsintensiven Verkaufsflächen (höchstens mässig störend)
 - Hotel- und hotelähnliche Nutzungen, höchstens mässig störend
 - Aus- und Bildungsstätten

§ 8 Anteil der Nutzung

- 1 Die maximale, anrechenbare Hauptnutzfläche (HNF) aller Nutzungen beträgt gesamthaft 36'200 m². Diese Gesamtfläche verteilt sich wie folgt auf die Baubereiche (vgl. § 8):

Baubereich	Hauptnutzfläche (HNF)
Kocherei	18'000 m ²
Lagerhaus	17'000 m ²
Eisenmagazin	700 m ²
Chlorlöserie	480 m ²
Windenhäuser	20 m ²
Total	36'200 m²

- 2 Die Hauptnutzflächen der Baubereiche Kocherei und Lagerhaus gemäss § 8 Abs. 1 können im Baubewilligungsverfahren durch Nutzungstransfer untereinander um maximal 10 % erhöht werden. Die Gesamtfläche ist dabei einzuhalten. Der Nutzungstransfer gilt dabei nicht als Abweichung im Sinne von § 56 dieser Sonderbauvorschriften.

- 3 Der Anteil an Dienstleistungsbetrieben sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe / Gastronomie und Verkauf beträgt mindestens 25 % und maximal 50 % der Hauptnutzflächen gemäss § 8 Abs. 1.
- 4 Kundenintensive Verkaufsgeschäfte (gemäss Anhang III KBV) für Güter des täglichen Bedarfs sind zulässig bis zu einer maximalen Hauptnutzfläche von 1'000 m² pro Betrieb bzw. max. 3'000 m² innerhalb des Geltungsbereichs.

III. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

§ 9 Baubereiche und baubereichsübergreifende Bestimmungen

- 1 Der Geltungsbereich umfasst acht Baubereiche. Die Baubereiche sind in folgende Teil-Baubereiche unterteilt:

Baubereich	Teilbereiche	Erläuterungen
Kocherei	K1	Sockelgeschoss Kocherei: Baubereich für Neubauten
	K2	Ersatzneubau Aufbereitung: Baubereich für Neubauten
	K3	Ersatzneubau Kocherei West: Baubereich für die Umnutzung/Ersatz der bestehenden Gebäudeteils Kocherei (z.B. Abbruch Technikgeschoss und Aufstockung mit Neubau)
	K4	Bestehende Kocherei: Baubereich für die Umnutzung der bestehenden Kocherei, Abbruch Technikgeschoss und Ersatz mit Aufstockung um 2 Geschosse
Lagerhaus	L1	Bestehendes Lagerhaus: Baubereich für die Umnutzung des bestehenden Lagerhauses mit Aufstockung um das «Zwischengeschoss»
	L2	Ersatzneubau Lagerhaus West: Baubereich für Ersatzneubau westlich des bestehenden Lagerhauses
	AW	Aufstockung Lagerhaus West: Baubereich für westliche Aufstockung (Neubau) auf dem Baubereich L2
	AM	Aufstockung Lagerhaus Mitte: Baubereich für die mittlere Aufstockung (Neubau) auf dem Baubereich L1/L2
	AO	Aufstockung Lagerhaus Ost: Baubereich für westliche Aufstockung (Neubau) auf dem Baubereich L1/L2
Chlorlöserie	-	schützenswertes Gebäude, Umnutzung Bestand innerhalb Bauvolumen
Kleine Arena	-	Baubereich für Neubauten: Ver- und Entsorgung (Wertstoffe), Gemeinschaftsräume, 1 Geschoss mit Dachterrasse
Eisenmagazin	-	Erhaltenswertes Gebäude, Umnutzung Bestand innerhalb Bauvolumen
Bushaltestelle	-	Öffentliche Bushaltestelle inkl. Perron und Wartehaus
Windenhaus	-	Umnutzung Bestand innerhalb Bauvolumen
Parkierung Ost	-	Bestehende Parkplätze für Besuchende, bewirtschaftet

- 2 Alle oberirdischen Baukörper und baulichen Anlagen, mit Ausnahme der in § 9 Abs. 4 aufgeführten Bauten / Anlagen, sind innerhalb der ausgewiesenen Baubereiche anzuordnen. Die Baubereiche inkl. Teilbereiche sind im Situationsplan festgelegt.
- 3 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baufelder festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind keine dinglichen Rechte notwendig. Betreffend die Gebäudeabstände ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren die Solothurnische Gebäudeversicherung frühzeitig beizuziehen.
- 4 Folgende Bauten und bauliche Anlagen dürfen die Baubereiche überlagern oder ausserhalb der Baubereiche erstellt werden (unabhängig § 21^{ter} KBV):
 - Rampen / Treppen / Zugänge zur Erschliessung der Bauten
 - Verladerampen für Zulieferung
 - Bauwerke für unterirdischen Parkieranlagen (u.a. Rampen / Stützmauern)
 - Bauliche Anlagen / Bauten öffentlicher Verkehr bis zu einer Höhe von 4.00 m
 - Veloabstellplätze inkl. Witterungsschutz
 - Vordächer bis zu 2.50 m auf den gesamten Fassadenlängen
 - Balkone und Terrassen bis zu 2.00 m auf den gesamten Fassadenlängen
 - Nicht mobile Elemente zur Ausstattung der Vorzonen
 - Technische Bauten für Beleuchtung und Signaletik
- 5 Die Baulinie Gewässerraum darf im Bestand nicht durch Bauten und bauliche Anlagen gemäss § 9 Abs. 4 überschritten werden. Im Bereich der Aufstockung (Neubauten) ist eine Überschreitung der Baulinie Gewässerraum durch Auskragungen der Fassaden um ein Mass von maximal 2.00 m zulässig (zuzüglich Balkone und Terrassen bis zu einer Breite von 2.00 m).
- 6 Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind in Meter über Meer (m. ü. M.) in den Schnitten verbindlich festgelegt (Abweichungen sind + 0.50 m zulässig). Der Messpunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.
- 7 Unterirdische Bauten sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die Baubereiche dürfen durch unterirdische Bauten überschritten werden. Unterniveaubauten haben sich an den Baubereichsgrenzen zu orientieren.
- 8 Für die beiden Baubereiche «Kocherei» und «Lagerhaus» werden Gestaltungsbaulinien festgelegt. Diese gelten nur für oberirdische Bauten. Unterirdische Bauten und Anlagen haben sich nicht an den Gestaltungsbaulinien zu orientieren.

§ 10 Bestandesbauten

- 1 Bei folgenden Bauten und Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Kulturobjekte (vgl. Gestaltungsplan, Schema 1):
 - Kocherei, Fabrikstrasse 65a: schützenswert
 - Kran bei Kocherei: schützenswert
 - Lagerhaus (ehem. Bleicherei), Fabrikareal Nr. 65: schützenswert
 - Chlorlöserei, Fabrikareal Nr.63: schützenswert
 - Eisenmagazin, Fabrikareal Nr. 66: erhaltenswert

- Drehscheibe: schützenswert
 - Eisenbahnbrücke: schützenswert (ist nicht Gegenstand der vorliegenden Gestaltungsplanung und wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umgesetzt, siehe dazu § 6, Abs. 4)
- 2 Mit Ausnahme des Durchgangsbereichs «Kocherei – Lagerhaus», dem Abbruch des Bestands innerhalb Baufeld AW/K3 und deren technischen Aufbauten werden alle übrigen Kulturobjekte in ihrer ursprünglichen Form innerhalb der Bausubstanz umgenutzt und in der äusseren Erscheinung weiterentwickelt. Sämtliche baugesuchpflichtigen Eingriffe an Kulturobjekten (vgl. Abs. 1) bedingen die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege.
 - 3 Alle übrigen Bestandesbauten und bestehenden (baulichen) Anlagen im Geltungsbereich stehen nicht unter Schutz; ein Abbruch ist zulässig.

§ 11 Dachflächen und Höfe

- 1 Die Flachdächer der Baubereiche werden wie folgt genutzt:

Teil-Baubereich	Nutzung der Dachfläche
K1	Begrünter Hof über dem Sockelgeschoss als qualitativ hochwertiger Aufenthaltsraum für die Bewohnenden / Beschäftigten der Kocherei
K2	Energiegewinnung durch PV-Anlagen
K3 / K4	Intensiv begrünte Flächen zur Förderung der Biodiversität
L1 / L2	Qualitativ hochwertigen Aufenthaltsraum für die Bewohnenden / Beschäftigten des Lagerhauses, private Aussenräume der angrenzenden Wohnungen
AW/AM	Intensiv begrünte Flächen für den Anbau von Lebensmitteln und zur Förderung der Biodiversität
AO	Energiegewinnung durch PV-Anlage
Eisenmagazin	Extensiv begrünte Fläche
Chlorlöserie	Bestand
Windenhäuser	Extensiv begrünte Fläche
Kleine Arena	Öffentliche Dachterrasse

- 2 Abweichungen von den Nutzungen gemäss § 11 Abs. 1 sind in begründeten Fällen möglich, soweit die Qualität der Flächen vergleichbar und in den nachfolgenden Bewilligungsverfahren nachgewiesen wird.
- 3 In den beiden Baubereichen Kocherei und Lagerhaus sind, in Abhängigkeit der Nutzungen gemäss § 11 Abs. 1, folgende Dachaufbauten zulässig. Diese dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe (gemäss Schnitten) um maximal 3.50 m überschreiten:
 - Pergolas / Wintergärten und ähnliches (nur auf begehbaren Dachbereichen zulässig)
 - Dachgärten, Kleingärten, Gewächshäuser und ähnliches (auf begehbaren und begrünten Dachbereichen zulässig)
 - Verglaste Öffnungen, Oblichter und Dacheinschnitte zur Belichtung von Räumen unter dem Dach
 - Brüstungen und Absturzsicherungen
 - Anlagen zur Energiegewinnung

Die Dachaufbauten müssen zurückhaltend in Erscheinung treten und dürfen die Dachlandschaft nicht übermässig prägen. Sie sind mindestens um das Mass ihrer Höhe, im Minimum aber um 2.00 m von der Fassadenflucht zurückversetzt (mit Ausnahme von in die Architektur integrierte Brüstungen / Absturzsicherungen).

- 4 Für technisch bedingte Dachaufbauten gilt § 18 Abs. 2 KBV. Diese sind nach Möglichkeit als Teil der Architektur in den Volumina der Gebäude zu integrieren.
- 5 Die Dachbegrünung (extensiv/intensiv) ist vielfältig, ökologisch wertvoll sowie mit vorwiegend klimaangepassten Arten auszuführen und darf als Dachgärten, Kleingärten und ähnliches genutzt werden. Pflege und Unterhalt untersteht dem jeweiligen Grundeigentümer / jeweiligen Grundeigentümerin.

§ 12 Fassaden

- 1 Das Erscheinungsbild (Struktur, Farbgebung, Proportion, Öffnungsverhalten) und die Materialisierung der Fassaden sind auf Grundlage der Bestandesbauten und der beiden Projekte «Das Pionierhaus» und «Esplanade» im Baubewilligungsverfahren qualitativ weiter zu entwickeln (in Anwendung von § 3 dieser Sonderbauvorschriften). Die Ensemblewirkung steht dabei stets im Zentrum.
- 2 Bestandesbauten und Erweiterungen / Aufstockungen (Neubauten) haben sich in der äusseren Erscheinung voneinander abzuheben.
- 3 Fassadenbereiche, Brüstungen, Absturzsicherungen auf Dächern usw. mit grossen, zusammenhängenden Flächen aus Glas oder anderen transparenten Materialien sind vogelsicher zu gestalten. Bei der Fassadengestaltung mit grossflächigen Glaselementen (Glasfassade) sind die Massnahmen gemäss Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte Sempach anzuwenden.
- 4 Falls bei der Fassadengestaltung grosse Fensterfronten vorgesehen sind, sind bei einer Nutzung durch Gewerbe / Dienstleistung nachts (22.00 – 06.00) unnötige Lichtemissionen aus dem Gebäude in Aussenräume zu vermeiden.
- 5 Fassaden zu den Strassen- und Platzräumen haben im Erdgeschoss eine auf den öffentlichen Raum adäquate und einladende Gestaltung aufzuweisen.
- 6 Solarfassaden sowie Fassadenbegrünungen sind erwünscht, haben sich aber den hohen Anforderungen an ein qualitativvolles Erscheinungsbild anzupassen.

§ 13 Baubereich Kocherei

- 1 Nutzung: gemäss § 7 Abs. 1 dieser Sonderbauvorschriften
- 2 Gestaltungsbaulinie A: Geschosse sowie die Fassaden sind grösstenteils an die Gestaltungsbaulinie A anzubauen. Überschreitungen sind nur durch auskragende, offene Balkone und Laubengänge sowie Vordächer usw. bis max. 2.00 m zulässig.

Gestaltungsbaulinie B: Alle Geschosse sowie die gesamten Fassadenlängen müssen vollständig an die Gestaltungsbaulinie B anstossen (Anbaupflicht). Die Gestaltungsbaulinie B darf bis auf die Höhe der bestehenden «Kocherei» weder überbaut (auch nicht durch Auskragungen, Balkone) noch darf von dieser zurückgewichen werden (auch nicht durch Erker). Eine Ausnahme sind in die Fassade integrierte Loggien für die Wohnungen. Im Bereich der Aufstockung ist eine Überbauung der Gestaltungsbaulinie zulässig (u.a. durch Laubengang, Balkon).

- 3 Erdgeschossnutzungen: In den dem Kochereiplatz und dem Aareplatz zugewandten Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln (Verkauf, Gastronomie, Kultur, Dienstleistung).

§ 14 Baubereich Lagerhaus

- 1 Nutzung: gemäss § 7 Abs. 1 dieser Sonderbauvorschriften
- 2 Gestaltungsbaulinie A: Geschosse sowie die Fassaden sind grösstenteils an die Gestaltungsbaulinie A anzubauen. Überschreitungen sind nur durch auskragende, offene Balkone und Laubengänge sowie Vordächer usw. bis max. 2.00 m zulässig.

Gestaltungsbaulinie B: Alle Geschosse sowie die gesamten Fassadenlängen müssen vollständig an die Gestaltungsbaulinie B anstossen (Anbaupflicht). Die Gestaltungsbaulinie B darf weder überbaut (auch nicht durch Auskragungen, Balkone) noch darf von dieser zurückgewichen (auch nicht durch Erker) werden. Ausnahme sind nur mit Vordächern zulässig.

- 3 Erdgeschossnutzungen: In den dem Attisholz-Boulevard zugewandten Erdgeschossen des Baubereichs L1 sind publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln (Verkauf, Gastronomie, Kultur, Dienstleistung).

§ 15 Baubereich Chlörlöserie

- 1 Nutzung: Dienstleistungsflächen, Gastronomie und Eventräume
- 2 Bestand: die Nutzung findet im Bestand statt. Es gilt § 10 Abs. 2 dieser Sonderbauvorschriften.

§ 16 Baubereich Kleine Arena

- 1 Nutzung: zentrale Wertstoffentsorgung, Fahrradabstellplätze, Gemeinschaftliche Räume und öffentliche Terrasse
- 2 Bauten und Anlagen: Bauten mit einer Gesamthöhe von max. 4.00 m sind zulässig.

§ 17 Baubereich Eisenmagazin

- 1 Nutzung: Dienstleistungsflächen, Gastronomie und Eventräume
- 2 Bestand: die Nutzung findet im Bestand statt. Es gilt § 10 Abs. 2 dieser Sonderbauvorschriften.

§ 18 Baubereich Bushaltestelle

- 1 Nutzung: Bushaltestelle mit Haltekanten, Dach und Infrastruktur wie Ticketautomaten usw.

§ 19 Baubereich Windenhaus

- 1 Nutzung: Dienstleistungsflächen, Gastronomie, Verkauf
- 2 Bestand: die Nutzung findet im Bestand statt. Es gilt § 10 Abs. 2 dieser Sonderbauvorschriften.

§ 20 Baubereich Parkierung Ost

- 1 Nutzung: der Baubereich dient der Parkierung für Besuchende.
- 2 Bauten und Anlagen: zulässig sind Anlagen zur Parkierung sowie Bauten, wenn diese der Parkplatznutzung bzw. der Parkplatzbewirtschaftung dienen. Nicht zulässig ist eine Bedachung bzw. seitliche Verkleidungen der Abstellplätze.

IV. NUTZUNG UND GESTALTUNG DES FREIRAUMS

§ 21 Freiraumbereiche

- 1 Zur Differenzierung des Freiraums werden die folgenden Freiraumbereiche festgelegt:

Freiraum	Erläuterungen
Attisholz-Boulevard	Öffentlich zugänglicher Freiraum und Hauptzugang für zu Fuss Gehende (Zugang zu Gebäuden und Freiräumen). Projektierung, Realisierung (Neubau/Sanierung) liegt bei der Grundeigentümerin, der Betrieb (Unterhalt / Instandsetzung) erfolgt durch die Gemeinde.
Platz an der Aare	Platz an der Aare mit bedeutendem Zugang zur Aare (ohne Eingriff in den Gewässerraum Inselibächli). Projektierung, Realisierung (Neubau/Sanierung) liegt bei der Grundeigentümerin, der Betrieb (Unterhalt / Instandsetzung) erfolgt durch die Gemeinde.
Kochereiplateau / Arena	Freiraum mit Spielflächen sowie Freiluftarena für Veranstaltungen Projektierung, Realisierung (Neubau/Sanierung) und Betrieb (Unterhalt / Instandsetzung) liegt bei der jeweiligen Grundeigentümerin.
Aarekai	Halb-öffentlicher Aussenraum mit Erschliessungsfunktion zu den Bauten mit öffentlichem Fusswegrecht (begrenztes Fahrwegrecht für Velos entlang Aare). Projektierung, Realisierung (Neubau/Sanierung) und Betrieb (Unterhalt / Instandsetzung) liegt bei der jeweiligen privaten Grundeigentümerin.
Grünraum / Uferbestockung	Nicht zugänglicher Grünraum / Uferbestockung. Der Unterhalt / die Pflege liegt bei der jeweiligen Grundeigentümerin.

Vorzonen A / B

Die Vorzonen A und B sind einzelnen Freiraumbereichen überlagert. Projektierung, Realisierung (Neubau/Sanierung) und Betrieb (Unterhalt / Instandsetzung) liegt bei der jeweiligen Grundeigentümerschaft.

- 2 Die definitiven Abgrenzungen zwischen den Freiraumbereichen orientieren sich am Situationsplan und sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich festzulegen. Die Funktion der Freiraumbereiche gemäss § 21 Abs. 1 ist sicher zu stellen.

§ 22 Zugänglichkeit und Unterhalt

- 1 Die Zugänglichkeit der Freiraumbereiche sind im Schema 3 (vgl. Gestaltungsplan) definiert.
- 2 Planung, Erstellung, Gestaltung, Betrieb und baulicher Unterhalt sind vor der Baubewilligung durch die jeweiligen Grundeigentümer / jeweiligen Grundeigentümern mit der zuständigen kommunalen Behörde zu vereinbaren. Es gelten die Bestimmungen gemäss § 21 Abs. 1 dieser Sonderbauvorschriften.
- 3 Der Unterhalt hat einem übergeordneten Pflegekonzept zu entsprechen; dieses ist spätestens zum Zeitpunkt des ersten Baubewilligungsverfahrens in Absprache mit der zuständigen kommunalen Behörde durch die Grundeigentümerschaft zu erarbeiten und durch die Baubehörde zu beschliessen.

§ 23 Qualität

- 1 Die Freiräume haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen. Massgebend für das Erscheinungsbild, die Gestaltung und Nutzung der Freiräume sind die Studien und Pläne gemäss § 2.
- 2 Für die Freiräume sind auf den jeweiligen Zweck abgestimmte Gestaltungskonzepte notwendig. Diese müssen spätestens mit einer Baueingabe eines benachbarten Baubereichs vorgelegt werden.
- 3 Für die Freiräume ist jeweils eine zusammenhängende Gestaltung von Fassade zu Fassade unter Einbezug der angrenzenden Bereiche zu entwickeln. Betreffend die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, Möblierungen usw. gelten die Bestimmungen gemäss §§ 26 -32.

§ 24 Bepflanzungen und Entsiegelung

- 1 Der Bepflanzung wird zur Vermeidung von Hitzeinseln eine hohe Bedeutung beigemessen.
- 2 Für Pflanzungen sind vorwiegend einheimische, standortgerechte und klimaangepasste mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen (Lage und Anzahl hat sich am Gestaltungsplan (Situation) zu orientieren, wobei Abweichungen auf Grund der Weiterentwicklung des Freiraumkonzepts zulässig sind), in ihrer Gesamtanzahl zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Bäume ist ein artgerechter Wurzelraum vorzusehen. Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Die Grünräume entlang des Aareraums sind mit einheimischen Arten zu fördern.

- 3 Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Dem Aufkommen und Ausbreiten von invasiven Neophyten sind mit geeigneten Massnahmen vorzubeugen.
- 4 In allen Freiräumen ist eine Entsiegelung von befestigten Flächen durch Ersatz mit wasser-durchlässigen Belägen bzw. Umwandlung zu lebendigen Grünflächen mit Baumpflanzungen anzustreben, wenn die Nutzung der Flächen dies zulässt, insbesondere beim Platz an der Aare und dem Kochereiplateau.
- 5 Um schützenswerte Bäume und andere Gehölze in Gewässernähe vom Biberfrass zu bewahren, sollen diese bibersicher umzäunt werden.

§ 25 Beleuchtung

- 1 Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen (Mensch und Tier). Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und Lichtverschmutzung zu vermeiden.
- 2 Für die Beleuchtung der Bereiche (Plätze, Strassen und Fusswege), die nach Erstellung an die öffentliche Hand übergehen, gilt der vom Gemeinderat festgelegte (LED-)Standard.
- 3 Für die aufgeführten Freiräume sind auf den jeweiligen Zweck abgestimmte Beleuchtungskonzepte («Plan lumière») notwendig. Diese orientieren sich am Gesamtkonzept gemäss Studienauftrag «Freiraum» (Projekt «Schicht um Schicht», DnD Landschaftsplanung Wien und Freimüller-Söllinger Architektur, 02/2022) und müssen spätestens mit der Baueingabe vorgelegt werden.
- 4 Massnahmen der Vollzugshilfe mit 7-Punkte-Plan «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» vom BAFU sind anzuwenden. Dies gilt auch für Lichtemissionen aus den Innenräumen.

§ 26 Attisholz-Boulevard

- 1 Zweck: Der Attisholz-Boulevard dient als Quartierstrasse der inneren Erschliessung des Gebiets für zu Fuss Gehende und Velos, der Begegnung und als Vorzone zu den Nutzungen in den angrenzenden Baubereichen.
- 2 Bauten und Anlagen: Bauten sind keine zulässig, mit Ausnahme von Veloabstellmöglichkeiten in Fassadennähe.
- 3 Gestaltung / Möblierung / Bepflanzung: Der Attisholz-Boulevard ist als verkehrsberuhigter Strassenraum vorzusehen.
- 4 Verkehrsteilnehmende: ausschliesslich Fuss- und Veloverkehr. Der FVV wird im Sinne der Koexistenz im Mischverkehr geführt. Ausnahmen sind zulässig für einen allfälligen Arealshuttle, Blaulichtorganisation inkl. notwendiger Stellplätze, Zügeltransporte und Ähnliches.

§ 27 Platz an der Aare

- 1 Zweck: Der Platz an der Aare ist ein offener, grosszügiger Platz, der den Bewohnenden, Besuchenden und Beschäftigten zur Erholung, Begegnung und weiterer öffentlichen Aktivitäten (z.B. Märkte) dient.
- 2 Bauten und Anlagen: Bauten und Anlagen sind keine zulässig, mit Ausnahme von fest installierten / temporären Möblierungen, Brunnen, kleineren Plattformen, Anlagen für den Aarezugang sowie Rampen, die den hindernisfreien Zugang zu den Baubereichen sicherstellen.
- 3 Bepflanzung und Möblierung: Die Bepflanzung und Möblierung sind dem Zweck entsprechend zu gestalten. Massgebend für die Nutzung und Gestaltung ist das Gesamtprojekt gemäss § 2. Die bestehenden, befestigten Flächen sind in einem wesentlichen Umfang durch wasserdurchlässige Beläge bzw. Umwandlung zu lebendigen Grünflächen mit Baumpflanzungen zu entsiegeln.
- 4 Für den Bereich des «Freihaltekorridor Inselibächli» (orientierender Planinhalt) gelten die Festlegungen / Bestimmungen des kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplans «Inselibächli» (zurzeit in Ausarbeitung); diese gehen der vorliegenden Planung vor.

§ 28 Kochereiplateau / Arena

- 1 Zweck: Das Kochereiplateau und die Arena sind öffentlich zugängliche Freiraumbereiche bestehend aus einem Spielplatz und der Arena sowie verschiedenen Bereichen für Freiluftveranstaltungen und Events.
- 2 Bauten und Anlagen: Bauten sind keine zulässig, mit Ausnahme von einer fest installierten Bedachung für die Arena, kleineren Plattformen, Spielgeräten und bestehenden Fundamenten etc. sowie Rampen, die den hindernisfreien Zugang zu den Baubereichen sicherstellen.
- 3 Möblierung / Bepflanzung: Die Bepflanzung und Möblierung ist dem Zweck entsprechend zu gestalten und orientiert sich am Bestand. Massgebend für die Nutzung und Gestaltung ist das Gesamtkonzept gemäss § 2 dieser Sonderbauvorschriften.
- 4 Für den Bereich des «Freihaltekorridor Inselibächli» (orientierender Planinhalt) gelten die Festlegungen / Bestimmungen des kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplans «Inselibächli» (zurzeit in Ausarbeitung); diese gehen der vorliegenden Planung vor.

§ 29 Aarekai

- 1 Zweck: Der Freiraumbereich Aarekai umfasst Erschliessungsflächen sowie die Aussenraumflächen der angrenzenden Erdgeschosse und dient dieser Erdgeschoss-Nutzung. Die Flächen befinden sich im Privateigentum und sind öffentlich zugänglich.
- 2 Bauten und Anlagen: Bauten und Anlagen sind keine zulässig, mit Ausnahme der Bestimmungen der Vorzone B.
- 3 Möblierung / Bepflanzung: Die Bepflanzung und Möblierung ist dem Zweck entsprechend zu gestalten und zurückhaltend auszuführen.

§ 30 Grünraum, Uferbestockung

- 1 Zweck: Die Uferbestockung soll in ihrer derzeitigen Form und Ausdehnung belassen werden. Massnahmen zur Qualitätsförderungen (insbesondere betr. Biodiversitätsförderung und Raumwirkung) sind erwünscht.
- 2 Bauten und Anlagen: Bauten und Anlagen sind keine zulässig.
- 3 Bepflanzung: Die Bepflanzung hat sich an den übergeordneten Strukturen der Ufervegetation Aare betreffend Wuchshöhen und Lebensraumtypologien einzuordnen.

§ 31 Vorzone A

- 1 Zweck: Die Vorzone A bilden die Verbindung des Freiraumbereichs mit den jeweiligen Baubereichen und werden mit verschiedenen Nutzungen bespielt (Aussengastronomie, öffentliche Sitzgelegenheiten etc.), die auf die jeweiligen publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen abgestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen: Bauten sind keine zulässig, mit Ausnahme von fest installierten / temporären Möblierungen, kleineren Plattformen und Rampen, die den hindernisfreien Zugang zu den Baubereichen sicherstellen.
- 3 Gestaltung / Möblierung / Bepflanzung: Die Vorzone A hat eine auf den öffentlichen Raum adäquate und einladende Gestaltung aufzuweisen (z.B. durch Eingangsbereiche, Vorplatzgestaltung, Bepflanzung und/oder Einblicke ins Gebäudeinnere, Begrünung, Höhenlage EG auf Strassenniveau). Massgebend für die Nutzung und Gestaltung ist das Gesamtkonzept gemäss § 2 dieser Sonderbauvorschriften.
- 4 Verkehrsteilnehmende: ausschliesslich zu Fuss Gehende (Nutzung Vorzone, Gebäudezugänge).
- 5 Im Bereich Kochereiplateau umfasst die Vorzone die Bereiche mit Niveau Plateau wie auch Niveau Attisholz-Boulevard.

§ 32 Vorzone B

- 1 Zweck: Die Vorzone B bilden die Verbindung des Freiraumbereichs mit den jeweiligen Baubereichen entlang des Aarekai und wird mit privaten Nutzungen bespielt, die auf die jeweiligen Erdgeschossnutzungen (nicht publikumsorientiert) abgestimmt sind (u.a. Zugang, Umschlag).
- 2 Bauten und Anlagen: Bauten sind keine zulässig, mit Ausnahme von temporären Möblierungen, kleineren Plattformen und Rampen, die den hindernisfreien Zugang zu den Baubereichen sicherstellen.
- 3 Gestaltung / Möblierung / Bepflanzung: Die Vorzone B hat eine auf die Nutzung im Erdgeschoss angepasste Gestaltung aufzuweisen.
- 4 Verkehrsteilnehmende: ausschliesslich zu Fuss Gehende.

V. REALISIERUNG

§ 33 Etappierung

- 1 Die Bewilligung und der Bau einzelner Baubereiche in Etappen ist zulässig.
- 2 Bei einer Realisierung in Etappen sind die dazugehörenden Bauten und Anlagen gemäss dem Bedarf der jeweiligen Etappe auszulegen. Die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung muss gewährleistet bleiben.
- 3 Bei einer Realisierung in Etappen sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren Realisierungskonzepte auszuarbeiten, die sowohl auf die Bauetappe als auch auf die Gesamtüberbauung ausgerichtet sind.
- 4 Temporäre Bauten und Anlagen bleiben während der Bauphase sowie bei einer Realisierung in Etappen ausserhalb der Baubereiche bzw. innerhalb der Freiraumbereiche zulässig (provisorische Parkieranlagen, Baucontainer, Baustelleninstallation, Umschlagplätze usw.)

§ 34 Verträge / Vereinbarungen

- 1 In entsprechenden Verträgen / Vereinbarungen sind insbesondere zu regeln (bzw. geregelt):
 - Infrastrukturanlagen (vgl. Entwicklungsvereinbarung)
 - bauliche und betriebliche Unterhalt des Aussenraums (vgl. Entwicklungsvereinbarung)
 - Mobilitätsmassnahmen (gemäss spezifischem Mobilitätskonzept z.B. Carsharing, Bewirtschaftung Parkplätze usw.)

VI. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 35 Gestaltung von Strassenräumen

- 1 Die der Erschliessung und dem Aufenthalt dienenden Flächen sollen sich in das gestalterische Gesamtkonzept in räumlicher Ausprägung, Material und Pflanzenwahl einfügen und durch ihre Differenzierung eine lokale Identifikation ermöglichen.
- 2 Die genaue Lage und die Gestaltung der Verkehrszonen sind im Rahmen der Baubewilligung für die jeweilige Strasse resp. den jeweiligen Strassenabschnitt festzusetzen. Dabei sind hochwertige Raumqualitäten inklusiv Sitzgelegenheiten sicherzustellen.
- 3 Die Sichtzonen auf die Kantonsstrasse sind gemäss kantonaler Bauverordnung einzuhalten. Zwischen 0.5 m und 3 m Höhe ab Boden dürfen sich keine Sichthindernisse befinden. Entsprechend ist in den Sichtzonen keine Bepflanzung ausser Hochstammbäumen zulässig.
- 4 Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung sind zu gewährleisten.

§ 36 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- 1 Die Erschliessung des Geltungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die öffentliche Erschliessungsstrasse «Aarekai», das heisst von Osten über die Attisholzstrasse (Haupterschliessung MIV gemäss Situationsplan) bis zur Einfahrt der Tiefgarage im Lagerhaus
- 2 Aufgrund der eingeschränkten Durchfahrtshöhe unter der ehem. Eisenbahnbrücke erfolgt die Zufahrt (insb. Anlieferung, im Sinne eines Zulieferdienstes) für Fahrzeuge mit einer Höhe grösser 3.00 m über die Fabrikstrasse (ab Attisholzstrasse) von Westen her über den Freiraumbereiche «Platz an der Aare» und die privaten Aussenräume zwischen den Baubereichen Kocherei, Lagerhaus und Eisenmagazin.

§ 37 Fuss- und Veloverkehr (FVV)

- 1 Der Geltungsbereich ist für den Fuss- und Veloverkehr von Norden punktuell ab der Attisholzstrasse, von Süden über die Aarebrücke zugänglich (Haupterschliessung VV und Haupterschliessung FV gemäss Situationsplan).
- 2 Zukünftig (bei der weiteren baulichen Entwicklung) bestehen für den Fuss- und Veloverkehr Zugänge von Westen und Norden; diese Anbindung sind im Situationsplan orientierend dargestellt. Die Durchgängigkeit ist sicherzustellen.
- 3 Die öffentliche Wegverbindung für zu Fuss Gehende haben eine Mindestbreite von 2.00 m aufzuweisen und sind schematisch im Schema 4b (vgl. Gestaltungsplan) festgelegt. Für den Attisholz-Boulevard gilt eine Mindestbreite von 3.00 m für den Fuss- und Veloverkehr (dieser Bereich ist von baulichen Anlagen / Möblierungen jederzeit frei zu halten, bedingt jedoch weder eine Markierung noch einer bauliche Abtrennung). Für die Erschliessungsstrasse «Aarekai» erfolgt die Erschliessung im Mischverkehr über die Erschliessungsstrasse mit einer Breite von 4.5 m.

§ 38 Öffentlicher Verkehr (öV)

- 1 Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die ausgewiesene, öffentliche Buserschliessung (Attisholz, Luterbach – Aarebrücke – Attisholz, Riedholz) und die zu realisierende Bus-Haltestelle im Baubereich «Bushaltestelle».
- 2 Die «Bushaltestelle» sowie der Busbetrieb ist gemäss Roadmap / Aggloprogramm (AVT, V3 – 05/2025) mit Bezug der ersten Bauetappe zwingend umzusetzen.

§ 39 Parkierung MIV

- 1 Die Parkierung für Bewohnende / Besuchende (MIV) erfolgt mit Ausnahme des Baubereichs «Parkplatz Ost» in Einstellhallen. Die Erschliessung dieser erfolgt ausschliesslich ab der öffentlichen Erschliessungsstrasse «Aarekai». Die Lage der Zufahrt zur den Einstellhalle ist im Situationsplan schematisch festgelegt (Parkierung / Anlieferung MIV). Rampenbauwerke und Anlieferung sind möglichst in die Baubereiche bzw. die Baukörper zu integrieren.

- 2 Eine begrenzte Anzahl Kurzzeit-Abstellplätze sind für Bewohnende / Besuchende, Personen mit eingeschränkter Mobilität und für die Anlieferung in den privaten Aussenräumen zulässig.
- 3 Der Baubereich «Parkplatz Ost» steht Besuchenden aller zulässigen Nutzungsarten gemäss § 7 Abs. 1 dieser Sonderbauvorschriften zur Verfügung. Es sind zwingend Bewirtschaftungsmassnahmen umzusetzen.
- 4 Die Anzahl Autoabstellplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Grundlage der effektiven Nutzung und in Anwendung des spezifischen Mobilitätskonzeptes Etappe 1 (Kennwerte und Reduktionsfaktoren, Kontextplan, 12/2023) zu ermitteln.

§ 40 Veloabstellplätze

- 1 In der Nähe der Haupteingänge sind für das kurzfristige Abstellen oberirdische, fahrend erreichbare und gut auffindbare Veloabstellplätze vorzusehen, wovon ein angemessener Anteil witterungsgeschützt auszubilden ist. Die Abstellplätze können ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Abstellplätze für die Dauerbenutzung durch Velos sind in den Einstellhallen vorzusehen; diese sind mit geeigneten Massnahmen gegen Diebstahl zu sichern.

- 2 Das Angebot der Veloparkierung ist nachfragegerecht zu konzipieren. Die erforderliche Anzahl der Abstellplätze für Velos (Richtwert) wird nach VSS SN 40'065 berechnet. Für die Projektierung von Veloparkierungsanlagen gilt SN 40'066. Es ist ebenfalls ein Angebot an Abstellmöglichkeiten für Anhänger, Spezialvelos und Velo-Sharing-Angebote bereits zu stellen. Bei Angeboten wie u.a. Mietvelos, Bikesharing kann auf Empfehlung des Mobilitätsremiums (vgl. § 42) das Angebot reduziert werden.

§ 41 E-Mobilität

- 1 50 % der Autoabstellplätze für Dauerbenutzung sind mit Elektroladestationen auszustatten. Für die übrigen Abstellplätze, die für Dauerbenutzung vorgesehen sind, ist die Möglichkeit zur späteren Nachrüstung vorzusehen (erforderliche Leerrohre bzw. Leitungen und Leitungsquerschnitte).
- 2 Für E-Bikes und Roller sind ausreichend Lademöglichkeiten vorzusehen.

§ 42 Mobilitätsmassnahmen

- 1 Die Festlegungen im Gestaltungsplan (insbesondere §§ 37 - 40 dieser Sonderbauvorschriften) fördern die Nutzung des ÖV und des FVV.
- 2 Gemäss Mobilitätskonzept Etappe 1 (Kontextplan AG, 12/2023) sind die Massnahmen erster Priorität gemäss Anhang 1 Sonderbauvorschriften im Rahmen der Baubewilligungsverfahren oder ab Erstvermietung umzusetzen.

Massnahmen der zweiten Priorität gemäss Anhang 1 kommen zur Anwendung, wenn die Massnahmen der ersten Priorität nicht ausreichen, um das gewünschte Ergebnis zu erreichen.

Können die Ziele mit den Massnahmen der zweiten Priorität nicht erreicht werden, so wird eine Anpassung des Mobilitätskonzepts bzw. die Ergänzung um weitere bzw. passendere Massnahmen notwendig.

- 3 Die Kosten betr. Mobilitätsmassnahmen, welche ausschliesslich der Nutzungen im Geltungsbereich zuzuweisen sind, sind durch die Grundeigentümerschaft zu tragen. Für die Planung / Umsetzung übergeordneter Massnahmen im regionalen Interesse ist ein nachvollziehbarer Kostenteiler zu finden. Das Mobilitätsgremium ist beizuziehen.

§ 43 Mobilitätsgremium

- 1 Das Monitoring und Controlling stellt das zentrale Instrument bzw. den Prozess zur Lenkung der Mobilitätsnachfrage unter Einhaltung der Vorgaben gemäss spezifischem Mobilitätskonzept dar.
- 2 Der Gemeinderat Riedholz setzt ein Mobilitätsgremium ein (Zeitpunkt: nach Genehmigung der vorliegenden Gestaltungsplanung). Dieses soll sich aus Vertretern des Kantons (Amt für Verkehr und Umwelt), der Gemeinde und Delegierten der Grundeigentümer oder gegebenenfalls einer Betriebsgesellschaft zusammensetzen. Das Mobilitätsgremium zeichnet sich für die regelmässige Berichterstattung mit Mobilitätsbericht zu Händen der Planungs- bzw. Baubehörde verantwortlich.
- 3 Die Kosten betr. das Mobilitätsgremium sind durch die Grundeigentümerschaft zu tragen.

§ 44 Notfallorganisation

- 1 Zufahrten, Aufstellflächen etc. sind im Baubewilligungsverfahren in Absprache mit den massgebenden Behörden festzulegen.

§ 45 Werke

- 1 Bezüglich der Planung und dem Bau von Leitungen für die Wasserversorgung, dem Umgang mit Meteorwasser, der Abwasserentsorgung sowie betreffend die Energieversorgung hat sich die Bauherrschaft frühzeitig mit den übergeordneten Rahmenbedingungen der Gemeinde auseinander zu setzen (auf Grundlage der Teil-GEP und der Teil-GWP, zurzeit in Ausarbeitung) und hat das entsprechende Bauprogramm auf die Arealentwicklung abzustimmen.

§ 46 Entsorgung

- 1 Der Wertstoffsammelplatz (u.a. Glas, Karton, Grüngut, Textilien und Schuhe) für den Geltungsbereich findet sich im Baubereich «Kleine Arena».
- 2 Die Entsorgungsstellen für Hauskehricht und Papier werden pro Baubereich organisiert und finden sich im Freiraumbereich Aarekai.
- 3 Für jede Bauetappe ist im Baubewilligungsverfahren ein auf das Entsorgungssystem der Gemeinde Riedholz abgestimmtes Entsorgungskonzept zu erarbeiten.

VII. UMWELT UND NACHHALTIGKEIT

§ 47 Grundsätze und Zielsetzung

- 1 Das Areal wird bezüglich Energie und Nachhaltigkeit umfassend betrachtet. Die Ziele aus dem Energiekonzept der Gemeinde Riedholz 2019 - 2022 werden übernommen. Die Entwicklung orientiert sich an den Zielen der 2000W-Gesellschaft und am SIA-Effizienzpfad 2040. Es wird für den Perimeter eine Zertifizierung nach dem Standard «SNBS Areal», Stand September 2023, des «Netzwerk nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS)» angestrebt (vgl. Anhang 2 dieser Sonderbauvorschriften).

§ 48 Wärme- und Kälteversorgung

- 1 Die Wärmeversorgung (und soweit möglich die Kälteversorgung) des vorliegenden Perimeters und weiterer Etappen ist durch erneuerbare und CO₂ neutrale Abwärme aus der KVA Zuchwil sicherzustellen (Fernwärme), sofern diese ökonomisch und ökologisch sinnvoll und die Versorgungssicherheit gewährleistet ist. Diese Beurteilung der ökonomischen und ökologischen Dimensionen sowie der Versorgungssicherheit erfolgt abschliessend durch den Gemeinderat Riedholz.
- 2 Für die Sicherstellung der Trasse ist eine kantonale Nutzungsplanung erforderlich. Diese ist durch den zukünftigen Energieversorger initiiert und wird in Einbezug mit der den Gemeinden Riedholz und Zuchwil sowie den betroffenen Grundeigentümerinnen durchgeführt.
- 3 Für das Erreichen der CO₂ neutralen Wärmelieferung ist durch die zuständige kommunale Behörde allenfalls eine angemessene Übergangsfrist zu gewähren, sofern diese in der ersten Etappe nachweislich noch nicht vollumfänglich gewährleistet werden kann (z.B. aufgrund von Rechtsmittelverfahren).
- 4 Sollte aus obigen Gründen eine Versorgung mit Fernwärme dauerhaft nicht möglich sein, ist in zweiter Priorität ist die auf dem Areal vorhandene Umweltwärme zu nutzen (z.B. Erdwärme, Aarewasser, usw.). Bei der Nutzung von Umweltwärme sind die benötigten Voruntersuchungen (z.B. Erkundungsbohrungen) durchzuführen und die entsprechenden Gesetzgebungen einzuhalten (z.B. GSchG/GSchV).

§ 49 Elektrizität

- 1 Die Versorgung mit Elektrizität soll mit einem hohen Anteil auf dem Areal selbst produziertem Strom aus erneuerbaren Quellen gewährleistet werden (z.B. Solarenergie). Ein relevanter Teil der Dachflächen ist für die Energiegewinnung vorzusehen und entsprechend zu realisieren (s. auch § 10 «Dachflächen»).

§ 50 Naturinventar

- 1 Die Gemeinde Riedholz hat im aktualisierten Naturinventar- und konzept «Gebiet Attisholz» vom 27. Juni 2022 die ökologisch wertvollen Naturobjekte im gesamten Gebiet Attisholz identifiziert und beschrieben. Die Empfehlungen im Bericht sind auf dem Gestaltungsplanperimeter und in den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

§ 51 Immissionen

- 1 Lärm: Im jeweiligen Baubewilligungsverfahren (sobald die definitiven Nutzungen bekannt sind), sind potentielle Konfliktsituationen zu prüfen und die Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 7 der Lärmschutzverordnung (LSV) für die diversen Anlagen (z.B. Gastrobetrieb, Gewerbebetrieb) im Rahmen eines Lärmnachweises nachzuweisen.

§ 52 Entwässerung / Brauch – und Löschwasserversorgung / Versickerung

- 1 Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind die Themen Entwässerung / Brauch – und Löschwasserversorgung / Versickerung gemeinsam mit der kommunalen Baubehörde verbindlich festzulegen (in Absprache mit dem kantonalen Amt für Umwelt und auf Grundlage der Teil-GEP und der Teil-GWP (in Ausarbeitung)).
- 2 Anfallendes Regenwasser ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich zu versickern, aufzunehmen und zu speichern. Erst in zweiter Priorität steht ein Kanalisieren und Abzuleiten. Falls die Versickerung nur beschränkt möglich ist, kann es nötig werden, stärkere Regenereignisse in die Aare zu entwässern.

§ 53 Altlasten

- 1 Der Geltungsbereich ist gem. Kataster der belasteten Standorte Kanton Solothurn (Standortnummer 22.015.0101B) als belasteter, sanierungsbedürftiger Betriebsstandort klassifiziert. Die Klassifizierung erfolgt unabhängig der baulichen Etappierung.
- 2 Gestützt auf Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) und §136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) ist der Standort vor Erteilung der Baubewilligung für eine Bauetappe auf Schadstoffe zu untersuchen und ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Das Amt für Umwelt beurteilt die Untersuchungsergebnisse und das Entsorgungskonzept.

§ 54 Naturgefahren

- 1 Das Terrain ist so anzulegen, dass Schäden durch Überflutung und Oberflächenabfluss im Geltungsbereich und den umliegenden Parzellen nach Möglichkeit vermindert, aber auf keinen Fall begünstigt werden. Insbesondere ist ein Augenmerk auf ebenerdige Gebäudeöffnungen, Parzellenabschlüsse (nach Möglichkeit mit erhöhtem Anschlag) und Einfahrten zur Einstellhallen zu legen. Weitere geeignete Objektschutzmassnahmen sind früh im Planungsprozess mit der kommunalen Baubehörde und der Solothurner Gebäudeversicherung zu prüfen.
- 2 Die Höhenlage des Erdgeschosses bestimmt zu einem massgeblichen Teil die Verletzlichkeit gegen Überschwemmungen. Mit (konzeptionelle) Massnahme ist zu gewährleisten, dass die Öffnungen des Erdgeschosses vor den Einwirkungen der Überschwemmung geschützt werden.
- 3 Bei der Wahl der Beschattungsanlage soll die Gefährdung durch Hagel berücksichtigt werden.

§ 55 Bauen mit Glas und Licht

- 1 Massnahmen der Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte Sempach sind anzuwenden.

VIII. VERFAHREN

§ 56 Abweichungen

- 1 Die Baubehörde der Einwohnergemeinde Riedholz kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohngyienischen oder funktionalen Lösung im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern die Änderungen dem Zweck sowie dem Gesamtkonzept entsprechen (§ 1 und § 2 SBV), keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.
- 2 Abweichungen vom Gestaltungsplan sind dem Gestaltungsbeirat zur Beurteilung zu unterbreiten.

§ 57 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

- 1 Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

IX. VERFAHREN

Öffentliche Auflage vom 10. Februar 2025 bis 11. März 2025

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Riedholz

Riedholz, 26.05.2025

Die Gemeindepräsidentin

S. Mosler



Die Gemeindeverwalterin ⁴²⁸

S. Mosler

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2025/1161 vom 1. Juli 2025

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom 12. September 2025

Der Staatsschreiber

A



Gesamtverkehr (GV)

GV-1	Mobilitätsmanager	Betriebliche Massnahme	1. Priorität
Beschrieb	Der Mobilitätsmanager (Person oder Arbeitsgruppe) ist verantwortlich für die Umsetzung der Massnahmen des Mobilitätskonzepts sorgt. Der Mobilitätsmanager hat die Aufgabe, einerseits die im Mobilitätskonzept enthaltenen Massnahmen umzusetzen, insbesondere das Parkplatzmanagement, und andererseits jedes Jahr dem Mobilitätsgremium, dem er angehört, einen Monitoringbericht zu unterbreiten.		
Wirkung / Zielgruppe	Umsetzung der Massnahmen, Nachweis Stand Mobilitätskonzept gegenüber Mobilitätsgremium		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Wahl einer Person oder Gründung einer Arbeitsgruppe (Bewohnende und Beschäftigte), kann alternativ auch durch Hauswartung oder Verwaltung wahrgenommen werden. Jährliche Abgabe des Monitoringberichts		
Realisierungshorizont	Wahl vor Erstvermietung		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Monitoringbericht (Dokument)		

GV-2	Ladengeschäft	Betriebliche Massnahme	1. Priorität
Beschrieb	Auf dem Areal besteht die Möglichkeit, den Grundbedarf in einem Ladengeschäft vor Ort zu decken. Dieses ermöglicht es den Bewohnenden, ihre Einkäufe zu Fuss zu erledigen. Das Angebot soll so ausgestaltet sein, dass es keine über-regionale Nachfrage generiert.		
Wirkung / Zielgruppe	Reduktion Verkehrsaufkommen allgemein (kurze Wege) für Bewohnende und Beschäftigte		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Gewerbeflächen in Bauplänen ausgewiesen. Zuständig sind primär Vermarktung und Verwaltung		
Realisierungshorizont	Umsetzung so rasch als möglich (Abhängig von Mieterschaft, Interessent vorhanden)		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Nennung des Betriebs im Rahmen des Monitoring-Berichts		

GV-3	Entsorgungsstation	Betriebliche Massnahme	1. Priorität
Beschrieb	Auf dem Gelände steht eine Entsorgungsstation zur Verfügung, die es Betrieben und Anwohnern ermöglicht, Wertstoffe lokal zur Sammlung zu entsorgen.		
Wirkung / Zielgruppe	Reduktion Verkehrsaufkommen allgemein (kurze Wege) für Bewohnende und Beschäftigte		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Wahl einer Person oder Gründung einer Arbeitsgruppe (Bewohnende und Beschäftigte), kann alternativ auch durch Hauswartung oder Verwaltung wahrgenommen werden. Jährliche Abgabe des Monitoringberichts		
Realisierungshorizont	Wahl Koordinatorin vor Erstvermietung		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Monitoringbericht (Dokument)		

GV-4	Sharing-Fahrzeuge	Betriebliche Massnahme	1. Priorität
Beschrieb	Mit Sharing-Fahrzeugen wird den Bewohnenden individuelle Mobilität in unmittelbarer Nähe ihrer Wohnung angeboten, ohne dass sie ein eigenes Fahrzeug besitzen müssen.		
Wirkung / Zielgruppe	Reduktion PW-Besitz Bewohnende bei individueller Mobilität		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Fläche wird in den Bauplänen ausgewiesen. Die Parkfelder für Sharing-Fahrzeuge		
Realisierungshorizont	Zusammen mit Realisierung späterer Ausbau möglich.		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Vertrag Attisholz Nord / Sharing-Anbieter		

GV-5	Informationsplattform	Betriebliche Massnahme	2. Priorität
Beschrieb	Für das Areal wird eine Informationsplattform mit den relevanten Informationen zur Mobilität erstellt. Unter anderem wird über ÖV-Angebote, Carsharing-Angebote, Bikesharing-Angebote, Lieferdienste und Geschäfte mit Hauslieferung etc. informiert. Ebenfalls sind Informationen zur Sensibilisierung der Bewohnenden aufgeführt.		
Wirkung / Zielgruppe	Sensibilisierung Bewohnende und Beschäftigte		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Umsetzung kann als Webseite, im Rahmen einer Mietplattform (oder analog in Form eines Anschlagbretts) erstellt werden. Bewirtschaftung durch Mobilitätsmanager		
Realisierungshorizont	Massnahme der 2. Priorität bei grossem Parkierungsdruck		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Nennung der Homepage		

GV-6	Mitgliedschaft Carsharing	Betriebliche Massnahme	2. Priorität
Beschrieb	Zur Erhöhung der Nutzung des Carsharings und zur Reduktion der Nachfrage nach dem knappen Parkraum wird geprüft, ob die Mitgliedschaft beim Sharing-Anbieter zu reduzierten Preisen angeboten werden kann.		
Wirkung / Zielgruppe	Reduktion PW-Besitz Bewohnende bei individueller Mobilität		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Umsetzung kann via spezielle Abo-Modelle oder anderweitiger Finanzierung erfolgen. Inkludierung Mitgliedschaft in Miete. Zuständig sind Verwaltung in Zusammenarbeit mit Carsharing-Anbieter		
Realisierungshorizont	2. Priorität bei grossem Parkierungsdruck		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Mietvertrag		

Parkierung MIV

MIV-1	Bewirtschaftung Besucher-Parkfelder	Betriebliche Massnahme	1. Priorität
Beschrieb	Besucherparkplätze sind bewirtschaftet (kostenpflichtig), um einen Anreiz für die Benutzung anderer Verkehrsmittel zu setzen		
Wirkung / Zielgruppe	Sicherstellung Reduktion Verkehrsaufkommen MIV durch Besuchende		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Umsetzung kann mittels Zugangssystem erfolgen. Zuständig für Einführung ist die Verwaltung, Kontrolle / Sicherstellung durch Hauswartung oder Sicherheitsdienst		
Realisierungshorizont	Ab Realisierung		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Erträge / auslesen Zählsystem		

MIV-2	Ladestation E-Mobilität	Bauliche Massnahme	1. Priorität
Beschrieb	Die Parkfelder werden mit einer Ladestation Ausbaustufe D nach SIA 2060 ausgerüstet.		
Wirkung / Zielgruppe	Ermöglichung Elektromobilität für Bewohnende und Beschäftigte		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Installation der Ladestation durch den Bauherrn. Das System soll ein bidirektionales Lastmanagement ermöglichen. Empfohlen wird zudem eine hohe Ladeleistung bei den Besucher- und Sharingparkplätzen. Die Hausverwaltung koordiniert und verwaltet die Abrechnung und das System, wobei auch auf einen externen Hersteller/Betreiber zurückgegriffen werden kann.		
Realisierungshorizont	Empfohlen mind. 50 % bei Erstellung, Erweiterung auf 100 % im Laufe der Zeit, entsprechend der Nachfrage.		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Pläne Bauprojekt		

MIV-3	Parkfelder Besuchende	Betriebliche Massnahme	1. Priorität
Beschrieb	Ein Teil der Parkfelder sind fix für Besuchende vorgesehen. ³ An Wochenenden (und Abenden) können weitere Parkfelder bspw. von Betrieben für Besuchende genutzt werden.		
Wirkung / Zielgruppe	Sicherstellung Verfügbarkeit Parkfelder für Besuchende		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Rechtliche Sicherung vor Baubeginn		
Realisierungshorizont	Rechtliche Sicherung vor Baubeginn		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Vertrag mit Mietparteien		

³ Gemäss aktuellem Planungsstand sind 60 Besucherparkfelder vorzusehen.

Fuss- und Veloverkehr (FVV)

FVV-1	Anbindung Areal	Bauliche Massnahme	1. Priorität
Beschrieb	Gute Erreichbarkeit des Areals durch den Ausbau der Aarebrücke, attraktive Wege im Areal		
Wirkung / Zielgruppe	Förderung Fuss- und Veloverkehr für Bewohnende, Besuchende, Beschäftigte und Kunden		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Umsetzung im Rahmen des Bauprojekts		
Realisierungshorizont	Bei Erstellung		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Pläne Bauprojekt		

FVV-2	Veloabstellanlagen	Bauliche / Betriebliche M.	1. Priorität
Beschrieb	Im Areal werden benutzerfreundliche Veloabstellplätze (gut zugänglich, beleuchtet, sicheres Abstellen von Velos möglich) realisiert. Diese umfassen auch Abstellplätze für Spezialvelos. Ebenfalls werden Abstellplätze für Trottnettes und Kindervelos zur Verfügung gestellt.		
Wirkung / Zielgruppe	Förderung Veloverkehr für Bewohnende, Besuchende, Beschäftigte und Kunden		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Erstellung der Veloabstellplätze als Teil des Projekts.		
Realisierungshorizont	Bei Erstellung		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Pläne Bauprojekt		

FVV-3	Abstellflächen für Kinderwagen und Veloanhänger	Bauliche Massnahme	1. Priorität
Beschrieb	Für Kinderwagen und Veloanhänger werden überdachte Abstellplätze vorgesehen.		
Wirkung / Zielgruppe	Sicherstellung des ordentlichen Abstellens, frei halten von Fluchtwegen		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Erstellung der Abstellplätze im Rahmen des Bauprojekts		
Realisierungshorizont	Bei Erstellung		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Pläne Bauprojekt / Belegungsgrad und Art der abgestellten Fahrzeuge je Anlage		

FVV-4	Dusche / Umkleide	Bauliche / Betriebliche M.	1. Priorität
Beschrieb	Mittels Dusche für Beschäftigte kann sichergestellt werden, dass Angestellte vermehrt das Velo benutzen		
Wirkung / Zielgruppe	Förderung Veloverkehr für Beschäftigte		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Koordination für Erstellung und Unterhalt durch Betriebe Als Massnahme zweiter Priorität kann dies durch die Verwaltung gefördert / initiiert werden		
Realisierungshorizont	Massnahmen 1. Priorität		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Pläne Bauprojekt		

FVV-5	Lademöglichkeit E-Bikes	Bauliche Massnahme	1. Priorität
Beschrieb	Eine genügende Zahl Veloabstellplätze wird für das Laden von E-Bikes ausgerüstet. Die notwendigen Grundinstallationen werden dafür mit dem Bau bereitgestellt. Die Nachrüstung kann auch in Abhängigkeit der Nachfrage erfolgen.		
Wirkung / Zielgruppe	Förderung Veloverkehr für Bewohnende und Beschäftigte		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Erstellung der Steckdosen als Teil des Projekts		
Realisierungshorizont	Bau, Erweiterung bei Bedarf		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Pläne Bauprojekt		

FVV-6	Unterhalt Veloabstellanlagen	Betriebliche Massnahmen	1. Priorität
Beschrieb	Die Veloabstellanlagen sowie Abstellanlagen für fahrzeugähnliche Geräte (FäG) werden regelmässig kontrolliert und gereinigt. Schadhafte Anlagen werden repariert und defekte Velos in regelmässigen Abständen (nach Information der Mietenden) entfernt.		
Wirkung / Zielgruppe	Förderung Veloverkehr für Bewohnende, Besuchende, Beschäftigte und Kunden		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Umsetzung durch Hauswartung. Reinigung erfolgt regelmässig, dabei können die Anlagen auch auf Schäden überprüft werden. Notwendige Reparaturen erfolgen rasch. Nicht mehr fahrtüchtige Velos werden jährlich (oder nach Bedarf öfters) entfernt. Sicherstellung durch Verwaltung		
Realisierungshorizont	Daueraufgabe		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	-		

FVV-7	Vermietung Cargo-E-Bike / Veloanhänger	Betriebliche Massnahme	1. Priorität
Beschrieb	Den Bewohnenden werden an einer zentralen Stelle nach Bedarf Cargo-E-Bikes zur Verfügung gestellt, die gemietet werden können. Für die Miet-Velos muss ein einsehbarer, gedeckter Standort zur Verfügung gestellt werden. Auch können den Bewohnenden Veloanhänger mit Kupplung, welche an normale Velos oder E-Bikes angehängt werden, zur Verfügung gestellt werden.		
Wirkung / Zielgruppe	Förderung Veloverkehr für Bewohnende und Beschäftigte		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Es wird empfohlen, mit einem etablierten Anbieter zusammen zu arbeiten. Sicherstellung und Koordination durch Verwaltung oder Koordinator Mobilität, Schlüsselverwaltung durch einen der ansässigen Betriebe		
Realisierungshorizont	Ab Erstvermietung		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Auslastung der Miet-Cargo-E-Bikes am Standort		

FVV-8	Mobilitätsstation	Bauliche / Betriebliche M.	2. Priorität
Beschrieb	Das Areal verfügt über eine Mobilitätsstation, an welcher Velos selbst repariert werden können mit Velopumpe, Montageständer, Putzmöglichkeiten.		
Wirkung / Zielgruppe	Förderung Veloverkehr für Bewohnende und evtl. Beschäftigte		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Umsetzung durch Hauswartung. Reinigung erfolgt regelmässig, dabei können die Anlagen auch auf Schäden überprüft werden. Notwendige Reparaturen erfolgen rasch.		
Realisierungshorizont	--		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Pläne Bauprojekt		

FVV-9	Veloverleih	Bauliche / Betriebliche M.	2. Priorität
Beschrieb	In Zusammenarbeit mit einem Veloverleiher wird ein neuer Standort auf oder in der nahen Umgebung des Areals erstellt. Damit können z.B. Besuchende vom Bahnhof mit dem Velo zum Areal pendeln oder Beschäftigte Dienstfahrten verrichten. Weitere Standorte sind in der Umgebung vorhanden.		
Wirkung / Zielgruppe	Förderung Veloverkehr für Bewohnende, Besuchende, Beschäftigte und Kunden		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Initiative der Bauherrschaft, einmalige Erstellung		
Realisierungshorizont	Umsetzung so rasch als möglich, abhängig von Veloverleiher		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Auslastung der Miet-Velos am Standort		

FVV-10	Prüfung weitere Massnahmen Veloabstellanlagen	Bauliche / Betriebliche M.	2. Priorität
Beschrieb	Zeigt sich, dass einzelne Veloabstellanlagen regelmässig überfüllt sind oder wenn Velos vermehrt an nicht dafür vorgesehenen Orten abgestellt werden, müssen weitere Massnahmen geprüft werden: Dies kann z.B. die Umplatzierung von nicht benötigten Veloständern von anderen Orten beinhalten oder die Erweiterung des Abstellplatz-Angebots. Ebenfalls zu prüfen ist die Zuweisung der Abstellanlagen zu einzelnen Wohnungen (vertraglich).		
Wirkung / Zielgruppe	Förderung Veloverkehr für Bewohnende, Besuchende, Beschäftigte und Kunden		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Überprüfung durch Hauswartung oder Koordinator Mobilität, jährlich. Sicherstellung durch Verwaltung		
Realisierungshorizont	2. Priorität bei stark überfüllten Veloabstellplätzen		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	Belegungsgrad und Art der abgestellten Velos je Anlage		

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

ÖV-1	ÖV-Vergünstigungen	Betriebliche Massnahme	2. Priorität
Beschrieb	Die Betriebe bieten ihren Beschäftigten Vergünstigungen für die Nutzung des öffentlichen Verkehrs an. Statt einer auf den ÖV beschränkten Förderung der nachhaltigen Mobilität ist es auch möglich, verkehrsmittelunabhängige Mobilitätsboni an die Beschäftigte auszuzahlen, welche für den Arbeitsweg auf ein Auto verzichten.		
Wirkung / Zielgruppe	Förderung ÖV (sowie Fuss- und Veloverkehr) für Beschäftigte		
Umsetzung / Organisation / Periodizität	Vergütung werden in Spesenreglementen der angesiedelten Betriebe geregelt		
Realisierungshorizont	Bei Bedarf		
Überwachungs- / Monitoringmöglichkeit	-		

Die 30 Kriterien mit den zugehörigen Messgrössen bilden das zentrale Bewertungssystem des SNBS-Areals. Sie sind in den Kapiteln 10 bis 12 detailliert beschrieben – geordnet nach den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Die Beschreibungen der Messgrössen (je 1 bis 6 pro Kriterium, gesamthaft 80) zeigen, was konkret gemessen wird und woraus das quantitative Gerüst für die durchgehend einheitliche Bewertung des Areals besteht.

Bereiche	Themen	Kriterien
Gesellschaft	11 Qualität der Entwicklung	111 Ziele und Pflichtenhefte
		112 Städtebau und Architektur
		113 Governance und Partizipation
		114 Arealentwicklung
	12 Angebot und Erreichbarkeit	121 Erreichbarkeit und Angebot im Umfeld
		122 Zugang und Erschliessung des Areals
	13 Gebrauchsqualität	131 Räume sozialer Interaktion
	14 Wohlbefinden und Gesundheit	143 Mikroklima
Wirtschaft	21 Lebenszyklus	211 Lebenszykluskosten
		212 Bewirtschaftungskonzept
		213 Wiederverwendung
	22 Nutzbarkeit	221 Naturgefahren
		222 Bezahlbare Nutzungen
	23 Regionalökonomie	223 Anpassungsfähigkeit
24 Vernetzung	231 Regionale Wertschöpfung	
Umwelt	31 Klimaschutz	241 Konnektivität
		311 Treibhausgasemissionen Erstellung
		312 Treibhausgasemissionen Betrieb
	32 Energie	313 Treibhausgasemissionen Mobilität
		321 Energiebedarf Erstellung
		322 Energiebedarf Betrieb
		323 Energiekonzept
	33 Ressourcenschonung und Umweltschutz	331 Baustelle
		333 Betriebsoptimierung
		335 Mobilitätsmassnahmen
		336 Elektro-Mobilität
		337 Kreislaufwirtschaft Nutzung
	34 Natur und Landschaft	341 Biodiversität
342 Wasser		
343 Haushälterische Bodennutzung		