

# master plan

AUSGABE  
Nr. 1 – April

2016

**Riverside Zuchwil**  
vom Gewerbeareal zum Lebensraum

HERAUSGEBERIN  
Arealeigentümerin  
Swiss Prime Anlagestiftung  
Frohburgstrasse 1, 4601 Olten



© KCAP Architects & Planners

## EDITORIAL

# Anziehender und vielfältiger Lebensraum

**Wir freuen uns, Ihnen heute den Masterplan zur Arealentwicklung Riverside vorstellen zu dürfen. Der Masterplan ist eine Weiterentwicklung des bereits präsentierten Studienauftrags.**

Der Masterplan bietet die Grundlage zur Erarbeitung von konkreten Teilzonen- und Gestaltungsplänen. In den Masterplan sind die Bedürfnisse der Gemeinde sowie die Ergebnisse der Wirkungsanalyse mit eingeflossen. Die Wirkungsanalyse wurde von der Gemeinde in Auftrag gegeben.

Der Masterplan zeigt einerseits städtebauliche und architektonische Aspekte auf und andererseits Aussenräume mit einladenden Begegnungszonen. Mit einem fortschrittlichen Energie- und Mobilitätskonzept wird die Attraktivität des neuen Quartiers zusätzlich gesteigert. Die flexiblen und räumlich-funktionalen Strukturen ermöglichen Bebauungen nach den Vorstellungen künftiger Generationen.

Der Masterplan Riverside ist ein qualitativ hochwertiges Rahmenwerk für die nachfolgenden Planungsschritte. Der vorliegende Masterplan (Plan als Beilage) illustriert das grosse Potential von Riverside als anziehenden und vielfältigen Lebensraum für die Gemeinde Zuchwil sowie für die Region Solothurn.

### Markus Graf

Präsident des Stiftungsrats | Swiss Prime Anlagestiftung

### Thomas Grossenbacher

CIO | Swiss Prime Anlagestiftung

Disclaimer: Die verwendeten Bilder sind Visualisierungen ohne Anspruch auf eine 1:1 Umsetzung.

## WAS BISHER GESCHAH

### Vom Studienauftrag zum Masterplan

Swiss Prime Site hat das ehemalige und 170 000 m<sup>2</sup> grosse Sulzer-Areal in Zuchwil 2012 erworben und 2015 an die Swiss Prime Anlagestiftung verkauft.

In engem Dialog mit der Einwohnergemeinde Zuchwil und dem Kanton Solothurn fiel im Frühling 2015 der Startschuss zu einem Studienauftrag. Der Beitrag des interdisziplinären Teams bestehend aus «KCAP Architects & Planners», «Müller Illien Landschaftsarchitekten» und «IBV Hüsler» wurde vom Beurteilungsgremium einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Für die Ausarbeitung des Themas Energie im Masterplan wurde das Team durch «Keoto» ergänzt. Raumplanerische und verfahrensspezifische Fragestellungen wurden in Zusammenarbeit mit der regional ansässigen «WAM Planer und Ingenieure AG» aufgearbeitet.



VISION

# Wohnen und Arbeiten im Grünen

Das Areal Riverside wird unterteilt in drei Bereiche: Wohnen, Arbeiten und Grünraum für alle. Der Grünraum ist ein zentraler Bestandteil des Bauprojektes. Einerseits wird der Zugang zur Aare ermöglicht und andererseits soll das Grün von der Aare her fingerartig in das neue Quartier eindringen.

Ziel ist es, in den nächsten 15 bis 20 Jahren ein spannendes, eigenständiges und unvergleichliches Quartier in Zuchwil zu präsentieren. Es soll Raum und Möglichkeiten für die verschiedensten Nutzungen und Formen bieten: Arbeit, Wohnen und Erholung sowie Geschäftsleben und Freizeitangebote.

Die Lage an der Aare sowie die Einbettung in die Landschaft sind die grössten Qualitäten des Areals Riverside. Eine Revitalisierung des Ufers sowie ein landschaftlich besserer Zugang zum Wasser werden das Erlebnis Aare steigern.

Das neue Quartier wird durch seine Lage und seine Grösse ein bedeutender und integraler Teil der Gemeinde Zuchwil. Zudem wird das neue Quartier durch seine Identität, Eigenständigkeit und Atmosphäre eine überregionale Attraktivität entwickeln.



Visualisierung des Masterplans Riverside-Areal

STÄDTEBAU

## Auf Promenaden zur Aare flanieren



Quartierplatz Riverside

Zwei Promenaden laden künftig zu einem Spaziergang an die Aare ein. Raum für Begegnungen und Aktivitäten bieten auch die beiden Plätze zwischen den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie im Arbeitsareal.

Die städtebauliche Struktur des neuen Wohn- und Arbeitsquartiers beruht auf der Geometrie des heutigen Industriegebietes. Wohnen und Arbeiten auf dem Areal Riverside sollen langfristig gewährleistet sein. Künftig werden zwei markante Promenaden die zentrale Industriehalle von der Luterbachstrasse bis zum Aareufer flankieren. Parallel dazu ergänzen Strassen und Wege das Netz. Dadurch entstehen nord-süd-orientierte Baufelder, welche sich ebenfalls von der Aare bis zum Arbeitsgebiet erstrecken.

Zehn Baufelder bieten Platz für private und gemeinschaftliche Aussenräume. Die Komposition der Wohnbauten folgt den Rändern der Baufelder. Diese Anordnung betont die Strassen als öffentliche Räume und bietet in-

nerhalb der Baufelder Platz für grosszügige gemeinschaftliche Aussenräume.

Die **grosse Diversität der Wohnungsbau-Typologien** spricht eine breite Palette an künftigen Mietern und Wohneigentümern an. Die lockere und abwechslungsreiche Bebauung ermöglicht es, mit einem durchgehenden städtebaulichen Ansatz präzise auf örtliche Gegebenheiten und unterschiedliche Gebäudehöhen zu reagieren.

Das künftige Quartierzentrum wird durch grössere Gebäude gebildet - angepasst auf den Massstab der gegenüberliegenden Halle. Die Bebauung an den Übergängen zum Unterfeld-Quartier und zum Allmendweg ist in der Höhe bescheidener.



MOBILITÄT

# Gute ÖV-Anbindung

**Das Mobilitätskonzept soll das Wohnen und Arbeiten auf dem Areal Riverside möglichst erleichtern.**

Ziel des Konzeptes ist es, die Lebensqualität auf dem Areal Riverside zu erhöhen, ohne das Mobilitätsbedürfnis der Anwohner und Angestellten einzuschränken.

Das Konzept basiert auf drei Säulen:

- > **Nicht motorisierter Individualverkehr**  
Die Voraussetzungen sind ideal: zentrale Lage, Aareweg als Verbindungsachse und flache Topografie. Der nicht motorisierte Verkehr gewinnt an Attraktivität durch die Einbettung in ein engmaschiges Wegenetz.
- > **Parkierungsstrategie**  
Eine moderate jedoch flexible Parkierungsstrategie, die auf dem von der VSS-Norm<sup>1</sup> empfohlenen Minimum basiert, hilft, das Verkehrsaufkommen zu minimieren. Dadurch können der öffentliche Raum sowie das Quartierbild attraktiv gestaltet werden.
- > **Benutzung des öffentlichen Verkehrs**  
Der ÖV wird bei der Mobilitätsnachfrage eine zentrale Rolle im neuen Quartier spielen. Das Areal Riverside soll als wichtiges Element bei der neuen Planung des lokalen ÖV-Netzes miteinbezogen werden. Dieses Vorgehen wird von der Gemeinde unterstützt. Kurzfristig könnten Massnahmen für die Verbesserung der Erreichbarkeit des heutigen Angebotes (zum Beispiel interner Shuttledienst) in Betracht gezogen werden.

<sup>1</sup> Forschung und Nominierung im Strassen- und Verkehrswesen

ÖFFNUNG DES AREALS

# Riversidepark für alle

© KCAP Architects & Planners



Ort der Begegnung

**Der öffentliche Riversidepark an der Aare verbindet als Freiraum – räumlich wie sozial. Der Park wird wie das Aareufer zum Naherholungsraum für das Quartier und die Nachbarschaft.**

Die natürlich wirkende Parklandschaft ist als naturnahe Allmend zu verstehen. Der grosse Park (dreieinhalb Hektaren) bildet das neue Bindeglied zwischen dem etwa doppelt so grossen Widi-Wald und dem Uferraum mit dem Aareweg. Der Uferraum wird in die Gestaltung mit einbezogen. Dadurch schliessen neue Wege an den bestehenden Aareweg.

Der Riverside-Park wird zur durchgängigen Grünfläche für Erholung, Begegnungen und Spielmöglichkeiten. Für Jogger oder Biker ist der Park ein willkommener Durchgangsort, für Kinder ein naher Spielplatz, Jugendlichen bietet er Treffpunkte und Bewegungsraum und Familien Platz für das Picknick im Grünen. Diese verschiedenen Freizeitaktivitäten bringen Leben ins Quartier, ohne die Ruhe der Anwohner zu stören.

Die Gestaltung gestattet die Realisierung des Parks in Etappen, wobei zunächst nur wenige grundlegende Strukturen verwirklicht werden, wie beispielsweise die Entfernung der Umzäunung des Areals.

PRINZIPIEN

# Energiekonzept für heute und morgen

**Das vorhandene Flusswasser, die Nutzung der Fernwärme und die Dach-Photovoltaikanlage bieten die idealen Voraussetzungen für ein intelligentes und nachhaltiges Energiekonzept.**

Die Prinzipien lauten:

**> Minimierung der Energieverluste**

Durch die Minimierung der Energieverluste wird sichergestellt, dass sowohl die Konstruktion der Architektur, als auch die Anbindung ans Energienetz effizient erfolgt.

**> Schaffung eines «Micro-Energiemarkts»**

Energiequellen sind: Strom, Gas, Fernwärme, Aarewasser und Energie aus Abwärme. Dieser Micro-Energiemarkt ermöglicht, dass immer die «günstigste» Energiequelle für den Betrieb des Areals zur Verfügung steht.

**> Hochtemperatur Fernwärme/ Niedertemperatur Fernwärme**

Einsatz des Fernwärmenetzes von Hochtemperatur zu Niedertemperatur: Unterschiedliche Temperaturniveaus können optimal auf den Verwendungszweck angepasst werden.

**> Variabilität in der Nutzung der vorhandenen Energieressourcen**

Mit einer ganzheitlichen CO<sub>2</sub>-Berechnung kann

sowohl die Konstruktion als auch der Betrieb gesamtheitlich betrachtet und bewertet werden. Dies führt im Endergebnis zu mehr Flexibilität in der Konstruktionswahl, in der Architektur sowie im Städtebau.

**> Teile der bisherigen Infrastruktur integrieren**

Funktionierende Teile der alten Infrastruktur sollen erhalten bleiben.

**> Sicherstellung einer grösstmöglichen Planungsflexibilität**

Eine Planungsflexibilität entsteht dann, wenn möglichst wenig Vorgaben bezüglich Konstruktion und Systeme gemacht werden. Das heisst, die Planer und Architekten können verschiedenste Standards umsetzen. Um dennoch einen nachhaltigen Betrieb und eine nachhaltige Entwicklung nicht zu gefährden, müssen die oben aufgeführten Prinzipien angewendet werden.

ABSTIMMUNG TEILLEITBILD

## Mitwirkungsverfahren Gemeinde

Der Masterplan und die von der Gemeinde in Auftrag gegebene Wirkungsanalyse bilden die entscheidenden Grundlagen für das Teilleitbild der Gemeinde. Über das Teilleitbild wird die Gemeindeversammlung voraussichtlich Ende Juni 2016 zu befinden haben. Der Inhalt wird mit der Genehmigung für die Behörden verbindlich.

Das Teilleitbild gibt Auskunft über Grundsätze, Ziele und Stossrichtungen für die Nutzungsplanung. Die Nutzungsplanung folgt auf den Masterplan und beinhaltet verbindliche Instrumente für die Grundeigentümer – zum Beispiel den Zonenplan und den Erschliessungsplan.

Die Informationsveranstaltung der Gemeinde Zuchwil vom 26. April 2016 gilt als Auftakt zur öffentlichen Mitwirkung sprich Stellungnahme zum Teilleitbild. Das Mitwirkungsverfahren dauert bis am 7. Mai 2016. Zusätzlich zum Teilleitbild werden auch der Masterplan und die Wirkungsanalyse vorgestellt.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIEN

# Ein Quartier entsteht... gelebte Nachhaltigkeit

**Die Entwicklung des neuen Quartiers ist ein sanfter und stetiger Prozess. Das neue Quartier entsteht über eine Zeitdauer von 15 bis 20 Jahren. Gestartet wird im Westen – mit dem Arealteil, welcher direkt an der Aare liegt und am nächsten zur Innenstadt von Solothurn.**



Visualisierung (Detailansicht)

Vom Westen aus kann sich das Quartier Riverside in drei weiteren Bauetappen nach Osten in Richtung Unterfeld-Quartier und nach Süden zum neuen Quartierzentrum hin entwickeln.

Die Entwicklungsstrategie des Riverside-Areals basiert auf einem Mengengerüst. Das Mengengerüst berücksichtigt die Nutzungsdichte, die Zahl

der Wohneinheiten, die Nutzungen, die Bauhöhen und einer auf der begleitenden Mobilitätsstrategie basierenden Parkplatzzahl.

Alle Bauetappen bilden unabhängige, in sich funktionierende Einheiten und bieten genügend Flexibilität, mit künftigen Änderungen umgehen zu können.

IMPRESSUM