

Planungsbericht Gestaltungsplan Areal Emmenhof Derendingen

Öffentliche Auflage

Änderung Gestaltungsplan

**Gemeinde Derendingen
August 2026**



**Emmenhof Immobilien AG, Derendingen
Strut Architekten AG, Winterthur
david & von arx landschaftsarchitektur gmbh, Solothurn**

Gemeinde Derendingen

Hauptstrasse 43
Postfach 51
4552 Derendingen
032 681 73 73

Eigentümer

Emmenhof Immobilien AG
Spinnereiplatz 1
4552 Derendingen
032 682 44 25

Architekten

Strut Architekten AG SIA BSA
Neuwiesenstrasse 69
8400 Winterthur
052 213 33 60

Landschaftsarchitekten

david & von arx landschaftsarchitektur gmbh
Rossmarktplatz 1
4500 Solothurn
032 621 24 21

Genehmigung Änderung Gestaltungsplan

Gemeinde Derendingen im Auftrag des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

.....

Derendingen, den

.....

Die Gemeindeschreiberin

.....

Derendingen, den

.....

0 Inhaltsverzeichnis

A Planungsgegenstand und Ziele

A.1	Einleitung	5
A.2	Planungsgegenstand	5
A.3	Anpassungen Baubereich D und Neuschaffung Baubereich F	5
A.4	Ziele	6

B Änderung Gestaltungsplan

B.1	Anpassung Baubereich D	7
B.2	Anpassung Baubereich S Süd, Reduktion Gebäudehöhe	8
B.3	Anpassung Baubereich C Süd, Bereich für Ein- und Ausfahrt Einstellhallen	8
B.4	Neuschaffung Baubereich F, Nebengebäude für Entsorgung, Lager und Parkierung	9
B.5	Gesamtbilanz Parkierung	9

C Information und Mitwirkung 10

D Interessenabwägung 10

Anhang

Anhang I	Gestaltungsplan	11
----------	-----------------	----

A Planungsgegenstand und Ziele

A.1 Einleitung

Auf Grundlage eines privaten Ideenwettbewerb und der darauffolgenden Überarbeitung wurde 2017 der Gestaltungsplan Areal Emmenhof genehmigt. Anschliessend wurde der Schluchtbach renaturiert und die Bauten Garnwerk (2022) sowie Turbinenhaus (2024) erstellt. Aktuell wird das Färbereigebäude bis Ende 2026 realisiert. Die Bauherrschaft versteht jede Bauetappe als Lernprozess. Die gewonnenen Erkenntnisse werden ausgewertet und in die Planung der folgenden Etappen integriert.

Aufgrund der gewonnenen Erfahrungen hat die Bauherrschaft entschieden, den Gestaltungsplan im südlichen Bereich vom Areal den neu gewonnenen Bedürfnissen anzupassen. Dies betrifft die Anpassung der Gebäudehöhen, die Nutzungsbedürfnisse, die Organisation der Entsorgung sowie die Reduktion vom Verkehr auf dem Areal.

A.2 Planungsgegenstand

Der rechtsgültige Gestaltungsplan Areal Emmenhof vom 28.3.2017 (RRB Nr. 570) soll aufgrund einer vertieften Planung des südlichen Arealbereichs im Zusammenhang mit den jüngsten baulichen Entwicklungen sowie unter Berücksichtigung des Verwaltungsgerichtsurteils vom 20. Juni 2017 betreffend der maximalen Höhe des Gebäudes «Wollturm» partiell angepasst werden.

Der Antrag auf Genehmigung der Gestaltungsplanänderung wird gemäss dem von der Gemeinde definierten Verfahren gestellt.

A.3 Anpassungen Baubereich D und Neuschaffung Baubereich F

Der Wollturm (Baubereich C Süd) bildet zusammen mit der Südfassade des Baumwolllagers (Baubereich D) und dem baumbestandenen Eingangsplatz den Auftakt des Areals. Die beiden Bauten fassen den Platz und leiten in den gassenartigen Freiraum über, der zwischen der Spinnerei und dem Baumwolllager aufgespannt wird.

Zur besseren städtebaulichen Eingliederung wird beim Baumwolllager (Baubereich D1) ein Kopfbau ausgebildet, welcher sich an der Firsthöhe der Spinnerei orientiert und in Struktur und Höhe leicht vom übrigen Gebäudeteil (Baubereich D2) abhebt.

Den südlichen Abschluss des Eingangsplatzes bildet ein zusätzliches, eingeschossiges Nebengebäude, das die Entsorgung, Lagerflächen und die gedeckte Parkierung aufnimmt. Dieser räumliche Abschluss dient der Platzfassung und der Nutzungstrennung zwischen dem Wohngebiet des Emmenhofareals und der angrenzenden Autowerkstatt Emmen Garage. Für die Erstellung dieser eingeschossigen Baute wird ein neuer Baubereich (Baubereich F) geschaffen.

A Planungsgegenstand und Ziele

A.4 Ziele

Mit der Änderung des Gestaltungsplans soll die städtebauliche Disposition geklärt und gestärkt werden, unter Berücksichtigung der gütlichen Erledigung der Beschwerde mittels Verwaltungsgerichtsentscheid. Damit verbunden ist eine Volumenumlagerung, die sich neben der städtebaulichen Begründung auch auf die zulässige Ausnutzungsübertragung zwischen den Baubereich (§13⁴ SBV), insbesondere auch ein 2023 vorgenommener Nutzungstransfer im Baubereich B (Färberei) von 1'100 m² BGF, stützt und das zulässige Nutzungsmass um 4.4 % erhöht – von bisher 45'500 m² auf neu 47'500 m² Bruttogeschossfläche. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung ist aus raumplanerischer Sicht eine hohe Dichte an diesem Standort sehr erwünscht.

Übersicht Ausnutzung BGF

Baubereich		GP 2017	Aufteilung	Transfer	Erhöhung	Änderung GP
A	Garnwerk	10'200				10'200
B	Färberei	8'900			1'100	10'000
C Nord	Turbinenhaus	3'400				3'400
C Süd	Wollturm / Spinnerei	9'200		-3'300		5'900
D1	Baumwolllager	11'800	8'900	3'300		12'200
D2	Baumwolllager Kopfbau		2'900		600	3'500
E	Spindelgut	2'000				2'000
F	Nebengebäude				300	300
Total		45'500		-	2'000	47'500
		100%			4.4%	

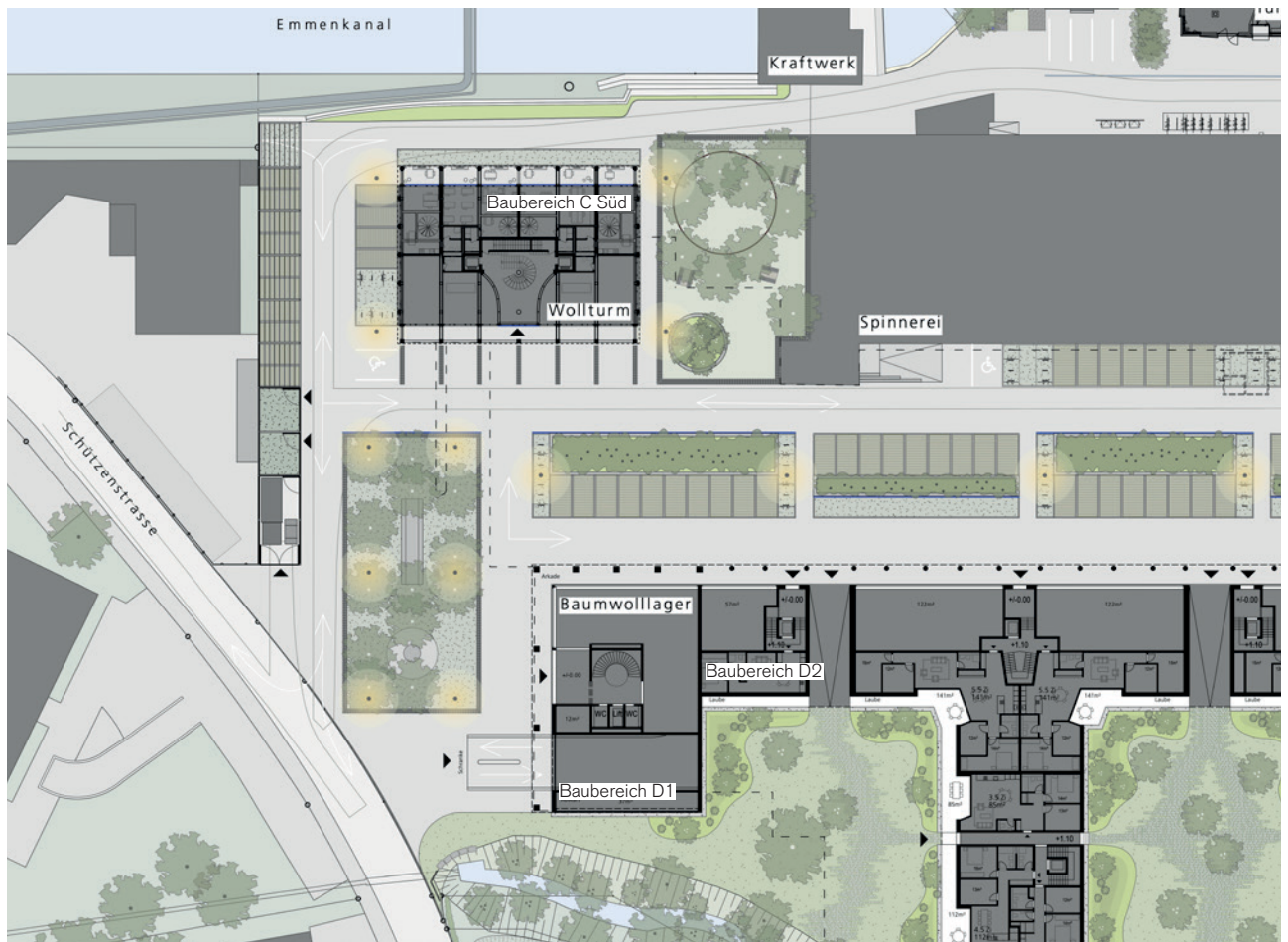
B Änderung Gestaltungsplan

B.1 Anpassung Baubereich D

Um den städtebaulichen Akzent des Kopfbaus planungsrechtlich zu sichern, wird anstelle des bisherigen südlichen Endes des Baubereichs D ein neu definierter Baubereich festgelegt. Der Baubereich D wird dadurch neu in die Baubereiche D1 und D2 gegliedert, bildet jedoch weiterhin eine zusammenhängende bauliche Einheit.

Der Kopfbau im Baubereich D2 soll eine repräsentative Ausstrahlung erhalten und als Gesicht vom Areal wirken. In den unteren Geschossen ist deshalb eine öffentliche oder halböffentliche Nutzung vorgesehen. Die Gebäudehöhe vom Kopfbau wurde so ausgelegt, dass überhohe Geschosse für die angestrebte Nutzung zulässig beziehungsweise erwünscht sind.

Im Baubereich D2 wird die bisher zulässige Gebäudehöhe um 6 Meter auf neu maximal 22.5 Meter erhöht; die Geschosszahl wird auf 6 Geschosse festgelegt. Der in der Fläche reduzierte Baubereich D1 verbleibt mit einer Gebäudehöhe von 16.5 Metern und 5 Geschossen in der bisherigen Ordnung.



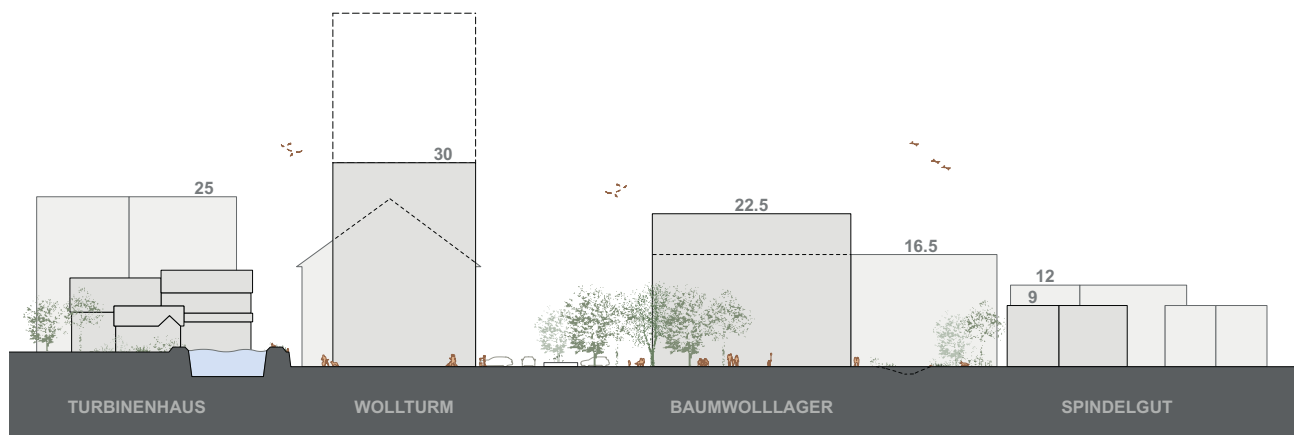
Situation Umgebung südliches Areal

B Änderung Gestaltungsplan

B.2 Anpassung Baubereich C Süd, Reduktion Gebäudehöhe

Die maximale Anzahl Geschosse des Gebäudes C Süd (Wollturm) wird von 52 Meter auf 30 Meter respektive um 6 Geschosse auf 10 Geschosse reduziert. Dies als Folge der gütlichen Einigung einer Einsprache im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Die im Nachgang erstellte städtebauliche Prüfung zeigt, dass die Reduktion verträglich und im Kontext zur Siedlungsmassstäblichkeit ebenfalls zielführend ist. Sie verlangt aber nach einer starken Prägnanz der Zugangssituation zum neuen Quartier. Als Resultat der volumetrischen Prüfung, zeigt sich die Ausprägung einer Kopfbaute im Baubereich D als richtig.



Ansicht Süd

B.3 Anpassung Baubereich C Süd, Bereich für Ein- und Ausfahrt Einstellhallen

Zur Steuerung und Bündelung des motorisierten Individualverkehrs wird die Einstellhalle des Baubereichs C Süd/ Spinnerei künftig über den Baubereich D2 erschlossen. Damit kann auf den bisher vorgesehenen Bereich für die Ein- und Ausfahrt der Einstellhallen im Baubereich C Süd verzichtet werden; dieser Bereich wird in der Änderung des Gestaltungsplans gestrichen.

B Änderung Gestaltungsplan

B.4 Neuschaffung Baubereich F, Nebengebäude für Entsorgung, Lager und Parkierung

Den südlichen Abschluss des Eingangsplatzes wird durch ein eingeschossiges Nebengebäude formuliert. Ein Volumen, welches die Entsorgung, Lagerflächen und die gedeckte Parkierung aufnimmt. Dieser räumliche Abschluss dient als Platzfassung und Nutzungstrennung zwischen Wohngebiet Emmenhofareal und der angrenzenden Autowerkstatt Emmen Garage.

Der Baubereich F wird ausschliesslich für Lager- und Abstellflächen genutzt. Eine Auswirkung auf die Gesamtanzahl der Parkierungsflächen und Fahrten im und zum Areal ist damit ausgeschlossen.



Eingangsplatz und Vorplatz Wollturm

B.5 Gesamtbilanz Parkierung

Bezugnehmend auf den rechtsgültigen Gestaltungsplan Areal Emmenhof vom 28.03.2017 (RRB Nr. 570) und den Raumplanungsbericht Kapitel 3 Abstimmung Siedlung und Verkehr bringen die verschiedenen Anpassungen am Gestaltungsplan keine wesentlichen Veränderungen der Ausgangslage und haben insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen für den Verkehr.

Die bisher gesammelten Erfahrungen auf den bereits realisierten Baubereich zeigen, dass genügend Parkplätze vorhanden sind. Zudem ist die Schaffung von zwei Parkplätzen für die Etablierung eines Car-Sharing-Angebots in Planung. Die Gesamtanzahl an Parkplätzen verbleibt nach wie vor bei der Menge vom 465 Parplätzen, so wie im Gestaltungsplan 2017 bewilligt.

C Freigabe zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung

Der Gestaltungsplan Areal Emmenhof mit den Änderungen vom 28. Januar 2026 sowie der Raumplanungsbericht vom Februar 2026 wurden vom Gemeinderat an der Sitzung vom 26. März 2026 genehmigt und anschliessend dem kantonalen Raumplanungsamt des Kantons Solothurn zur Vorprüfung eingereicht.

Die parallel durchgeführte Mitwirkung erfolgte elektronisch: Sämtliche Unterlagen wurden auf der Homepage der Gemeinde Derendingen aufgeschaltet und vom 24. April bis 26. Mai 2026 öffentlich zugänglich gemacht. Während der Mitwirkung gingen keine Eingaben zu den Änderungen des Gestaltungsplans ein.

D Interessenabwägung

Das Konzept der Gesamtbebauung bleibt weitgehend unverändert und die Änderung des Gestaltungsplans konzentriert sich auf den Kopfbau im Baubereich D2. Es werden keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt, und die schützenswerten nachbarschaftlichen Interessen bleiben gewahrt. Insbesondere ist niemand von neuen Immissionen betroffen, und eine Wertminderung benachbarter Grundstücke ist nicht absehbar.

Änderung Gestaltungsplan

Anhang I

Rechtsgültiger Gestaltungsplan - orientierend

Einwohnergemeinderat Beschluss Nr. 2015-61 vom 21.05.2015

Regierungsrat Beschluss Nr. 570 / 28.03.2017



Änderung Gestaltungsplan - Genehmigungsinhalt

