

Steiner AG

Seraina Investment Foundation

Testplanung «Isola Areal»



Synthesebericht

Titelbild: Von Roll-Areal in Breitenbach (rot umrahmt), Basellandschaftliche Zeitung (15. Mai 2021)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Bericht die männliche oder weibliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Grundeigentümerschaft

Seraina Investment Foundation
Stockerstrasse 34
8002 Zürich

Auftraggeberin

Steiner AG
Hagenholzstrasse 56
8050 Zürich

Verfasser

BSB + Partner AG	Brühlmann Loetscher	Steiner AG
Ingenieure und Planer	Architektur + Stadtplanung	Projektentwicklung
Thomas Schneitter	Christoph Loetscher	Stefan Gabriel, Monika Moor

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Vernehmlassung Begleitgremium	ths/cl/gst/mok	16.12.2022
002	Genehmigung durch das Begleitgremium	ths/cl/gst/mok	16.01.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziel und Zweck des Syntheseberichts	6
2	Vision	8
3	Testplanung: Verfahren und Beteiligte	9
3.1	Verfahrensform	9
3.2	Beteiligte	10
3.3	Schlussbericht der Testplanung (Empfehlungen für Synthesephase)	11
3.4	Verfahrensablauf	17
4	Synthese	18
4.1	Regionale Einordnung und Mehrwehrt für die Gemeinde	19
4.2	Differenzierte Teilareale	22
4.3	Städtebau	26
4.4	Freiraum	32
4.5	Nutzungen	36
4.6	Mobilität	40
4.7	Etappierung	46
4.8	Nachhaltigkeit	46
5	Umsetzung	48
6	Genehmigung	49

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Lage und Bedeutung

Das Isola Areal in Breitenbach ist eines der grössten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebiete in der Region Laufenthal/Thierstein. Die Transformation des Areals wird auf Grund der Nähe zum Dorfkern, der beachtlichen Ausdehnung und des vorgesehenen Nutzungsmix massgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Standortgemeinde Breitenbach haben.

In verschiedenen Expansions- und Veränderungsphasen entwickelte sich das Isola Areal zu einem in sich abgeschlossenen industriellen Gebiet innerhalb des Siedlungsgebiets von Breitenbach-Büsserach. Diese schrittweise Entwicklung in mehreren Epochen, sowie die Lage beidseits der Lüssel führten dazu, dass im Areal eine vielfältige Struktur mit unterschiedlichen Dichten, Freiräumen und Infrastrukturen vorhanden ist.

Transformation schon länger eingeläutet

Die seit den 1970er-Jahren ansässige Von Roll AG vermietet seit Längerem die nicht mehr benötigten Produktionsstätten, wodurch eine diversifizierte Gewerbestruktur auf dem Areal entstanden ist. Mit der Veräusserung des nördlichen Arealbereichs im Jahr 2015, wurde ein Teil des Isola Areals neu strukturiert und mit Wohn- und Geschäftsliegenschaften bebaut («Lüsselpark»).

Im Frühling 2021 hat die Von Roll die übrigen Flächen des ehemaligen Isola-Werks mit einer Grundstücksgrösse von insgesamt 114'280 m² verkauft. Die neue Besitzerin, die Seraina Investment Foundation, plant auch diesen Bereich zu transformieren und einer neuen Bedeutung im kommunalen und regionalen Siedlungsgefüge zukommen zulassen.

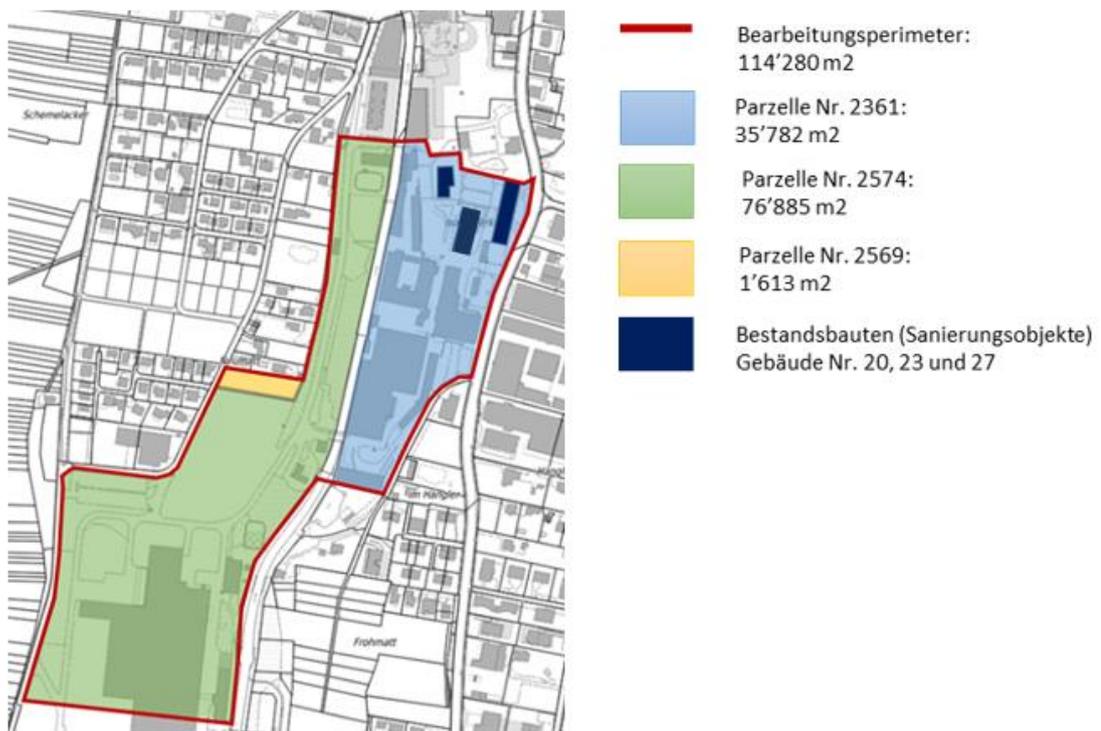


Abbildung 1 Übersichtskarte Grundstückseinteilung

**Testplanungsverfahren:
Ausloten von Lösungen**

Um eine Vorstellung der möglichen Entwicklung für das erworbene Areal zu erhalten, hat die Seraina Investment Foundation zusammen mit der Steiner AG und der Gemeinde Breitenbach ein städtebauliches und freiraumplanerisches Testplanungsverfahren initiiert. Mit diesem wurden Vorschläge zur städtebaulichen Neuordnung, zur strukturellen Einbindung des Areals, zur funktionalen Umstrukturierung, zum Zusammenspiel zwischen Wohnen/Gewerbe/Freizeit/Erholung und zur gesamthafter gestalterischen Aufwertung für das erworbene Gebiet aufgezeigt.

1.2 Ziel und Zweck des Syntheseberichts

Synthese: Erkenntnisse herausarbeiten

Der komplexen Aufgabenstellung entsprechend, wurde in den Testplanungsbeiträgen ein breites Spektrum möglicher Lösungsansätzen aufgezeigt und vom Begleitgremium beurteilt. Die Synthese fasst die wichtigsten Erkenntnisse der Testplanung zusammen: die überzeugendsten Ideen aus den Beiträgen wurden herausgeschält und auf ihre gegenseitige Kombination überprüft. Das erhaltene konsolidierte Gesamtbild, beziehungsweise die themenspezifischen Erkenntnisse, skizzieren den Rahmen der angestrebten räumlichen Entwicklung auf einer konzeptionellen Ebene. Für die nächsten Planungsphasen bleibt Spielraum und die Möglichkeit für Anpassungen an neu entstehende Bedürfnisse oder veränderte Anforderungen. Das Begleitgremium wurde in der Synthesephase erneut zur Beurteilung einbezogen, mit der Genehmigung des Syntheseberichtes wird die Tätigkeit des Gremiums abgeschlossen.

Synthesebericht

Der vorliegende Synthesebericht fasst im Kapitel 3.4 die aus der Gesamtheit der Lösungsansätze aus der Testplanung wichtigsten Erkenntnisse zusammen und legt im Kapitel 4 (Synthese) diejenigen Planungselemente fest, zu denen einstimmiger Konsens besteht und die in die weitere Projektbearbeitung einfließen sollen.



Impressionen «Isola Areal» (Fotos: Rob Lewis)

2 Vision

Vorbemerkung

Im Vorfeld der Testplanung wurde eine Vision für die Arealentwicklung erarbeitet, welche die groben Absichten der Eigentümerin in Abstimmung mit der Gemeinde abbildet. Auch mit Abschluss der Synthesephase behalten die nachfolgenden Ausführungen ihre Gültigkeit.

Transformation zu einem vielfältigen und integrierten Dorfteil

Über die nächsten Jahre wird sich das «Isola Areal» zu einem vielfältigen Areal mit Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen entwickeln. Die Wohnnutzung ist dabei der Träger der Areal-Entwicklung und bietet allen Generationen und Bevölkerungsgruppen geeigneten Wohn- und Lebensraum. Durch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe entstehen neue Arbeitsplätze sowie Möglichkeiten für kurze Wege und vielfältige Nutzungsstrukturen.

Das «Isola Areal» wird sich zu einem in die Gemeinde Breitenbach integrierten Dorfteil entwickeln. Die Umstrukturierung wird auf der industriellen Identität aufbauen und eine architektonische Verbindung von Neuem und Altem schaffen. Das Areal wird etappenweise, qualitativ und nachhaltig umgenutzt. Die Transformation verfolgt das Ziel, eine hohe Lebensqualität und einen Mehrwert für die Gemeinde Breitenbach zu schaffen.

Freiräume; Standort und Vernetzungsfaktor

Im «Isola Areal» werden vielfältige Freiräume mit unterschiedlichen Funktionen und Atmosphären geschaffen. Durch die sukzessive und schrittweise Arealöffnung werden verschiedene Bereiche öffentlich zugänglich und erlebbar gemacht. Für die Belebung und Vernetzung des Areals spielt der revitalisierte Lüssel-Raum eine Schlüsselrolle.

Erschliessung und Durchwegung für optimale Anbindung an öffentliche Strukturen

Insgesamt verfügt das «Isola Areal» über mehrere Eintrittspunkte für Fussgänger-, Velo- und Autofahrer/-innen. Arealintern sorgen Fuss- und Velowege als Längsverbindung sowie als Querverbindung über die Lüssel für eine direkte Arealdurchwegung sowie für eine optimale Anbindung an die öffentlichen Strukturen. Die Qualität des Verkehrsangebots wird nutzungs- und situationsspezifisch entwickelt. Dabei werden zukunftsweisende Mobilitätsformen mitberücksichtigt.

Partnerschaftlicher Entwicklungsprozess

Der Prozess der Umstrukturierung des «Isola Areals» wird durch die Gemeinde Breitenbach und die Eigentümerin gemeinsam und partnerschaftlich bestritten. Die interessierte Öffentlichkeit erhält die Möglichkeit, sich stufengerecht im Prozess direkt einzubringen.

3 Testplanung: Verfahren und Beteiligte

3.1 Verfahrensform

Grundlagen

Als Grundlage zur Programmerstellung dienen einerseits die aktuell rechtsgültigen Planungsinstrumente der Gemeinde Breitenbach als auch weitere fachrelevante Dokumente, welche als umfangreicher Anhang dem Programm beigelegt wurden. Das Begleitgremium hat das bereinigte Programm mit Anhang am 12. Januar 2022 genehmigt und die Testplanung somit zur Erarbeitung freigegeben.

Testplanung mit eingeladenen Teams

Aufgrund der erheblichen räumlichen Ausdehnung des zu beplanenden Areals und der konzeptionellen Fragestellung wurde ein Testplanungsverfahren in Anlehnung an die Norm SIA 143 (Studienauftrag) gewählt. Die Testplanung war als kooperativer Planungsprozess mit drei eingeladenen Teams ausgelegt. An zwei Zwischenbesprechungen und der Schlusspräsentation wurden die Lösungsvorschläge im direkten Dialog zwischen Teilnehmenden und Begleitgremium weiterentwickelt. Es wurde, wie im Programm vorgesehen, kein Siegerteam bestimmt.

Beurteilung

Die Testplanungsbeiträge wurden nach Abgabe formell auf die im Programm erwähnten Dokumente bzw. Angaben überprüft. Anlässlich der Schlussbeurteilung durch das Begleitgremium wurden die Beiträge einander gegenübergestellt und im Vergleich beurteilt. Das Begleitgremium orientierte sich in ihrer fachlichen Beurteilung und Empfehlung primär an der städtebaulichen Konzeptidee, welche auf Basis der formellen Vorgaben Antworten auf die Fragen

- der Dichte und der Höhenentwicklung,
- der Integration der zu erhaltenden Bestandsgebäude (Verwaltungsgebäude, ehem. Kantine und Laborgebäude mit Hochspannungslabor),
- der allfälligen Integration weiterer Bestandsgebäude und/oder Gebäudeteile sowie der Arealstrukturen,
- der Erschliessung und der Übergänge zum umliegenden Quartier,
- der Integration und der Revitalisierung der Lüssel,
- nach dem Umgang mit und der Integration der Gewerbeeinheiten in die städtebauliche Konzeptidee sowie
- der Prüfung einer möglichen Erschliessung des Gewerbebereichs «Isola-Valley» für den Schwerlastverkehr gibt.

Synthese Auf Basis der Beiträge des Testplanungsverfahrens erfolgte nachgelagert die Erarbeitung der Synthese. Diese wurde in Zusammenarbeit mit dem Begleitgremium des Testplanungsverfahrens durch BSB + Partner Planer und Ingenieure AG, Brühlmann Loetscher Architektur + Stadtplanung und Steiner AG erarbeitet und wird im vorliegenden Bericht dokumentiert.

3.2 Beteiligte

Eingeladene Teams

GWJ Architektur AG, Bern*

Mit: Westpol Landschaftsarchitektur, Basel / Soziale Plastik, Bern / B+S AG, Verkehr, Bern / Büro Witschi, Biologie, Bern / Christoph Schläppi, Architekturhistoriker, Bern

KCAP GmbH, Zürich*

Mit: USUS Landschaftsarchitektur, Zürich / Stadt Raum Verkehr, Zürich

Hosoya Schaefer Architects, Zürich*

Mit: Agence Ter, Landschaftsarchitektur, Karlsruhe

*Hinweis: aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der Folge jeweils das Architekturbüro erwähnt. Die weiteren Projektpartner sind dabei inkludiert.

Fachexperten

Katrin Jaggi, Architektur und Städtebau, Vorsitz
 Meinrad Morger, Architektur und Städtebau
 Michael Geschwentner, Architektur und Städtebau
 Corinna Menn, Architektur und Städtebau
 Massimo Fontana, Landschaftsarchitektur

Sachexperten: Vertretung Bauherrschaft und Projektentwickler

Tobias Meyer, Seraina Investment Foundation
 Arthur Onyeali, Seraina Investment Foundation
 Othmar Ulrich, Steiner AG

Sachexperten: Vertretung Gemeinde Breitenbach

Dieter Künzli, Gemeindepräsident
 David Häner, Gemeinderat
 Reto Gassmann, Kommissionsmitglied

Sachexperten: Vertretung Kanton Solothurn

Stephan Schader, Amt für Raumplanung, Kanton Solothurn

Fachexperten

Lionel Leuenberger, BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG
Thomas Schneitter, BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG
Christoph Loetscher, Brühlmann Loetscher Architektur + Stadtplanung
Markus Reichenbach, Kontextplan
Jörg Lamster, Durable Planung und Beratung GmbH
Philippe Cabane, CABANE Partner Urbane Strategien und Entwicklung GmbH
Matthias Weber, Wüest Partner

**Sachexperten: Vertretung
Projektentwickler**

Stefan Gabriel, Steiner AG
Monika Moor, Steiner AG

3.3 Schlussbericht der Testplanung (Empfehlungen für Synthesephase)

Das Begleitgremium hat sich im Rahmen der Zwischenbesprechungen sowie der Schlusspräsentation bzw. -beurteilung der Testplanung zur zukünftigen Entwicklung, welche für das «Isola Areal» verfolgt werden soll, geäußert. Die Würdigung der Teambeiträge sowie die wesentlichen Erkenntnisse aus der Testplanung sind im Schlussbericht festgehalten (nicht öffentlich). Nachfolgend werden die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Schlussbericht wiedergegeben.

Allgemeine Bemerkung

Vor dem Hintergrund der geschichtlichen Entwicklung nimmt die Bevölkerung Breitenbach als «Dorf» wahr. In der kantonalen Siedlungsstrategie wird die Gemeinde Breitenbach jedoch dem urbanen Raum mit Zentrumsfunktionen zugeteilt und der Kantonale Richtplan bezeichnet das Areal als «Umstrukturierungsgebiet». Mit der Transformation des Areals entstehen – insbesondere im Arealbereich «Isola-Werke» – städtisch anmutende Strukturen. Im Endzustand sind auf dem «Isola Areal» bis zu 600 Wohneinheiten möglich. Die einzelnen Ausbautappen sind nicht nur auf eine nachhaltige Marktabsorption abzustimmen, sondern auch auf die Entwicklung der Gemeinde und der Region Thierstein/Laufen.

Vier Teilareale

Die drei Arealteile «Werke – Valley – Neumatt¹» und der Lüssel-Raum wurden durch alle Teams als klar unterschiedliche Bereiche erkannt und in der Bearbeitung entsprechend unterschiedlich ausgeprägt. Diese Klarheit erweist sich als tragfähige Grundstrategie.

¹ Im Beitrag von KCAP als «Hill» bezeichnet.

Isola-Werke

Konzept

Die Ergebnisse zur Testplanung haben gezeigt, dass der Umgang mit den Bestandsgebäuden das städtebauliche Konzept für das Gebiet „Isola-Werke“ bestimmt. Die Vorschläge der Teams reichen von einem sehr auf dem Bestand aufbauenden Ansatz bis hin zu einer sehr weitreichenden Neubebauung mit strukturellen Erinnerungsbruchteilen an die Vergangenheit.

Das Begleitgremium zu überzeugen vermochte insbesondere der Ansatz von KCAP, welcher einen „Mittelweg“ betreffend Bestandserhalt vorschlägt. Das städtebauliche Konzept wird aus der heutigen Industrielandschaft abgeleitet; im nördlichen Arealbereich rund um die erhaltenswerten Bestandsgebäude Kantine, Verwaltungsgebäude und Hochspannungslabor sollen möglichst wenig Interventionen vorgenommen werden. Weiter nach Süden – der baulichen Dichte des Bestandes folgend – sollen die baulichen Eingriffe intensiviert werden.

Mit der klaren Hierarchisierung der Erschliessungsgassen in Längs- und Querrichtung und der Sequenz von Plätzen und Gassen wird ein freiräumliches Grundgerüst geschaffen, welches verschiedene Stimmungen verspricht, robust hinsichtlich einer etappierten Entwicklung ist und insgesamt zu überzeugen vermochte. Die klare und logische Zuordnung von öffentlicher und privater Nutzung ist eine weitere Stärke des Beitrags. Belebte öffentliche Freiräume sollen sich aufgrund der Arealgrösse auf wenige Orte konzentrieren. Ein öffentlicher Begegnungsort könnte sich rund um die drei erhaltenswerten Bauten im nördlichen Bereich befinden.

Auszug aus dem Schlussbericht zur Testplanung (2022)

«Das Begleitgremium attestiert der Lösung (von KCAP) einen sorgfältigen kompositorischen Umgang mit dem Bestand. Ergänzungen, Überstülpungen neuer Gebäudeteile auf bestehende Bauten und Gebäude, die der Transformation mit Neubauten ganz weichen müssen, bilden zusammen eine stimmige Atmosphäre mit Referenz auf die historische industrielle Vergangenheit. Insbesondere der Platz bei der Kantine und den weiteren Bestandsbauten wird geschätzt. Die präzise gesetzten Neubauten zeigen eine Strategie von gedanklicher Genauigkeit. Bei diesem Beitrag wird eine grössere Wohnvielfalt vermutet. Dies hat mit der Vielgestaltigkeit der Volumina und dem Zusammenspiel von Innen und Aussen zu tun und wird als ein Versprechen an die Wohnqualität erkannt. Insgesamt wird ein stimmiger Projektvorschlag unterbreitet, der eine langfristige Entwicklung mit vielfältiger Etappierung sowohl in räumlicher als auch zeitlicher Flexibilität ermöglicht.»



Abbildung 2 Modell: Teilareal «Isola-Werke» gemäss Vorschlag von KCAP mit den zu erhaltenden Gebäude bzw. Gebäudeteilen in Anthrazit (Blick aus Südosten)

Dichte

In der Konsequenz führt das Konzept eines eher grosszügigen Aussenraums im nördlichen Arealbereich zu einer höheren baulichen Dichte im mittleren und südlichen Bereich (d.h. zwischen der heutigen Eingangspforte und dem Furkagebaude). Die bauliche Dichte wurde innerhalb des Begleitgremiums intensiv und ambivalent diskutiert. Im räumlichen Kontext Breitenbachs und des näheren baulichen Umfelds wird die Dichte des priorisierten Teams als im oberen Bereich des Verträglichen eingestuft. Durch eine partielle Reduktion der Gebäudehöhe könnte das Volumen insgesamt ruhiger und die bauliche Massierung weniger stark in Erscheinung treten. Die Wohnungsvervielfalt, welche eine Stärke des KCAP-Beitrags ist, wird nicht geschmälert.

Architektur

Insgesamt wird für den architektonischen Ausdruck der Neubauten eine eher «ruhige» Sprache empfohlen. Ortsfremde «Spielereien», wie zum Beispiel eine ausladende Auskragung über einem Bestandsgebäude, sind nicht gewünscht.

Isola-Neumatt

Das Begleitgremium ist basierend auf den eingereichten Beiträgen der Ansicht, dass eine Reihenhaustypologie – allenfalls durchsetzt mit einzelnen eher feinkörnigen Mehrfamilienhäusern – geeignet ist, um einen angemessenen Bezug zum angrenzenden Einfamilienhausquartier zu schaffen und gleichzeitig eine angemessene bauliche (horizontale) Verdichtung zu ermöglichen. Mit der Reihenhaustypologie entstehen weitgehend private Freiräume (Privatgärten). Die Notwendigkeit und das Mass gemeinschaftlicher Freiräume sind in der weiteren Projektbearbeitung zu prüfen. Eventuell könnten Durchwegungsachsen von der Neumattstrasse in Richtung «Lüssel-Raum» zu einem verstärkten Begegnungsort werden. Eine unterirdische Parkierung wird bevorzugt.

Der vorgeschlagene Grünkorridor zwischen Isola-Neumatt und Isola-Valley erscheint dem Begleitgremium ein sinnvoller Ansatz, um einerseits mit entsprechendem Abstand auf die unterschiedliche Nutzung und deren Auswirkungen (Lärm, Geruch) zu reagieren, und andererseits, um die Lüssel mit dem übergeordneten Landschaftskorridor zu verbinden/zu vernetzen. Ob diese Landschaftsfuge eine darüber hinaus gehende Funktion als gemeinschaftlicher Freiraum einnehmen kann, ist weiter zu prüfen.

Isola-Valley

Die Neubauten im Valley sollen auf den Bestand flexibel reagieren können. Die Mietverträge mit der aktuellen Mieterin laufen noch länger. Der Vorschlag, den Bestand («Nexans-Gebäude») als Ausgangslage für die zukünftige Entwicklung zu erhalten, wurde als zu verfolgender Ansatz seitens Begleitgremium gewürdigt. Neubauten westlich des Nexans-Gebäude und im Bereich des heutigen Parkplatzes können von der bestehenden Halle abgesetzt sein oder auch direkt anschliessen. Dieser Ansatz verspricht eine hohe Nutzungsflexibilität sowie ein bedarfsgerechtes «Weiterentwickeln». Eine Arealöffnung und -adressierung gegen Norden werden als interessante Vorschläge erachtet. Somit würde ein neuer Hauptzugang aus der Richtung der Neumattstrasse formuliert.

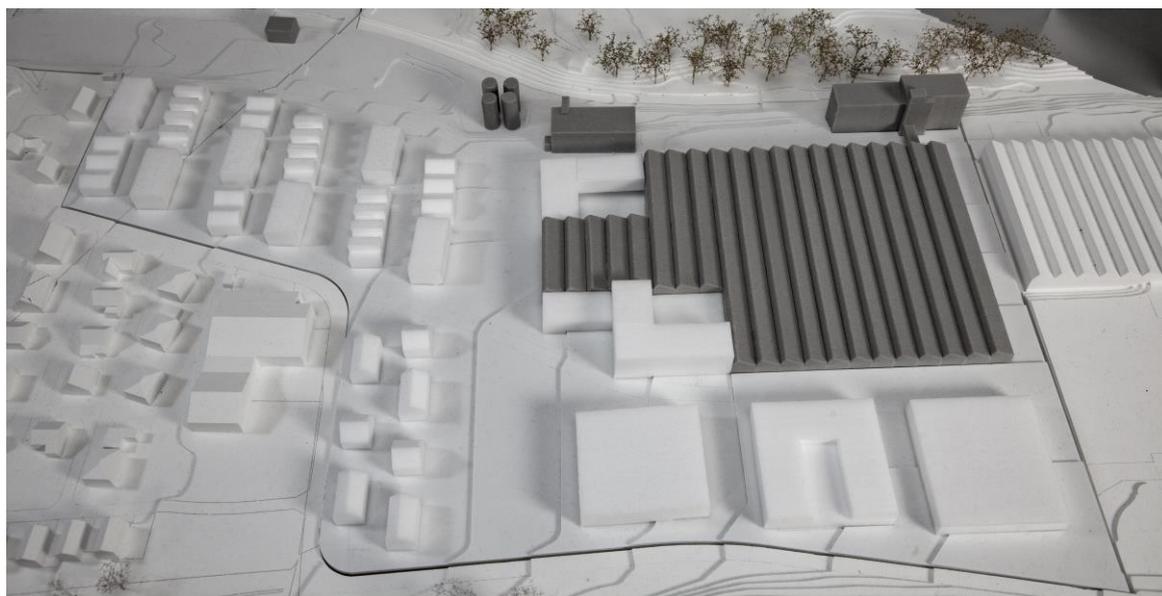


Abbildung 3 Modell: Teilareal «Isola-Neumatt» (links) und «Isola-Valley» (rechts) gemäss Vorschlag von KCAP mit den zu erhaltenden Gebäude bzw. Gebäudeteilen in Anthrazit (Blick aus Westen)

Lüssel-Raum

Durch die Revitalisierung wird die Lüssel als zentraler Freiraum für die Überbauung und möglicherweise auch darüber hinaus eine hohe Bedeutung erlangen. Der Vorschlag der asymmetrischen (einseitigen) Gewässerraumausscheidung ist in Bezug auf die Gegebenheiten konsequent und schafft eine «harte» Gewässerkante (ostseitig zum «Isola-Werke») und eine «weiche», naturnahe und revitalisierte Gewässerkante (westseitig). Dieser Kontrast sowie die Verflechtung von wertvollem Naturraum und einzelnen Bauten/Anlagen sollen dem Lüssel-Raum eine charakteristische Prägung mit unterschiedlichen Identitäten verleihen.

Die Durchwegung/Vernetzung des Neumattquartiers über die Lüssel ins «Isola-Werke» und die Anbindung zum Dorf und zur Passwangstrasse sind äusserst wichtig und schaffen eine wichtige «Durchlässigkeit» für die Öffentlichkeit.

Fazit

Das Begleitgremium hat empfohlen, in den Hauptbestandteilen die Konzeption von KCAP als Grundlage für die Weiterbearbeitung in der Synthese heranzuziehen. Ausschlaggebend ist aus Sicht des Begleitgremiums insbesondere der präzise und intelligent hergeleitete Ansatz für den Arealbereich «Isola-Werke». Die jeweiligen überzeugenden Lösungsaspekte von GWJ und Hosoya Schäfer sollen punktuell Eingang in die weiterführende Arbeit finden.



Abbildung 4 Modell: Gesamtareal gemäss Vorschlag von KCAP mit den zu erhaltenden Gebäude bzw. Gebäudeteilen in Anthrazit (Blick aus Südosten)



Abbildung 5 Modell: Gesamtareal gemäss Vorschlag von KCAP mit den zu erhaltenden Gebäude bzw. Gebäudeteilen in Anthrazit (Blick aus Westen)

3.4 Verfahrensablauf

**Terminprogramm
Testplanung**

- 19. Januar 2021 Startveranstaltung, Ausgabe Programm
- 11. März 2022 1. Zwischenbesprechung
- 7. April 2022 2. Zwischenbesprechung
- 20. Mai 2022 Abgabe der Beiträge
- 16. Juni 2022 Schlusspräsentation der Teams
- 17. Juni 2022 Beurteilung durch das Begleitgremium
- 26. Okt. 2022 Fertigstellung Schlussbericht zur Testplanung

**Terminprogramm
Synthesephase**

- 3. August 2022 Abgabe der zu überarbeitenden Inhalte an KCAP
- 2-wöchentlich Besprechungen zwischen KCAP, Brühlmann Loetscher, BSB + Partner und Steiner AG
- 26. Sept. 2022 1. Workshop mit Ausschuss Begleitgremium
- 9. Nov. 2022 2. Workshop mit Begleitgremium
- 13. Jan. 2023 Fertigstellung Synthesebericht

4 Synthese

Vorbemerkung

Das Begleitgremium hat in der Beurteilung der Testplanungsergebnisse empfohlen, die Konzeption von KCAP in den Hauptbestandteilen als Grundgerüst, beziehungsweise als Leitbeitrag für die Synthese heranzuziehen. Besonders wertvolle Lösungsaspekte von Hosoya Schäfer und GWJ sollen den Beitrag von KCAP thematisch ergänzen (Kapitel 3.4, «Fazit»).

Da der Beitrag von KCAP jedoch (noch) nicht in allen Punkten zu überzeugen vermochte, empfahl das Begleitgremium, diese Punkte parallel zur Synthese und im Rahmen einer Vertiefungsstudie durch KCAP untersuchen und überprüfen zu lassen. Dieser Empfehlung wurde nachgekommen; die Ergebnisse aus der Vertiefungsstudie sind in die vorliegende Synthese eingeflossen.

In den nachfolgenden Kapiteln werden zu einzelnen Themen herausgearbeitete, für die weitere Entwicklung des Areals wichtige planerische Inhalte, mittels Kernaussagen und konzeptionellen Plänen festgelegt.

4.1 Regionale Einordnung und Mehrwerte für die Gemeinde

Regionale Einordnung

Breitenbach bildet zusammen mit der Gemeinde Laufen die Zentrums-gemeinde der Region Laufental/Thierstein. Die beiden Gemeinden sichern das grundlegende Versorgungs- und Infrastrukturangebot für die Region, verflechten sich eng mit den anderen Gemeinden und bieten als Umsteigeknoten gute überregionale Verbindungen in Richtung Basel und in die angrenzenden Regionen. Mit der Entwicklung des Isola Areals wird die Gemeinde Breitenbach in ihrer Funktion als regionales Zentrum gestärkt.

Mit der Transformation des mitten in Breitenbach liegenden, jedoch stark unternutzten Areals, wird die Siedlungsentwicklung im Sinne der übergeordneten Prämisse der haushälterischen Bodennutzung nach innen gelenkt. Die Kombination und Verflechtung von Neuem und Altem, von unterschiedlichen Nutzungen und einem aufgewerteten Naturraum verleihen dem Areal eine charakteristische Prägung und schaffen auf kleinem Raum unterschiedliche Identitäten, was in der Region einzigartig ist.

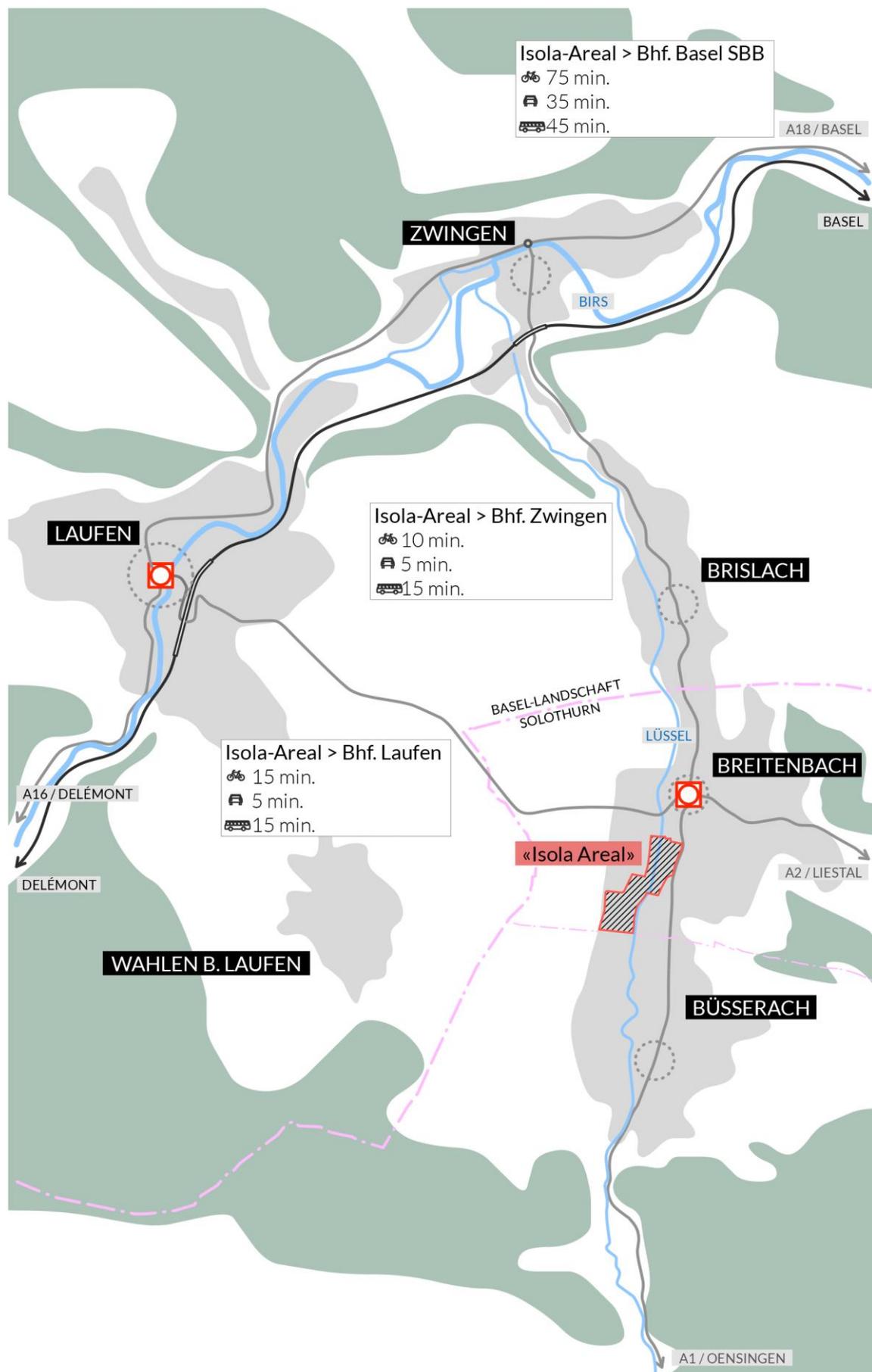
Mehrwerte für die Gemeinde

Die direkte Anbindung an die Kantonsstrasse, die Nähe zum Dorfzentrum, der industrielle Charakter und der unmittelbare Anstoss an ein öffentliches Gewässer ermöglichen eine ideale wie auch gewünschte Entwicklung in der Gemeinde. Dieser Umstand wird unter anderem zu einem differenzierten und qualitativ hochwertigen Wohn-, Arbeits- und Freiraumangebot beitragen.

Mit der Neuentwicklung des Areals werden Rahmenbedingungen geschaffen, um die Attraktivität des Arbeitsplatzstandortes insgesamt zu erhöhen und eine räumlich differenzierte und nutzungsspezifische Arbeitsplatzentwicklung innerhalb des Areals zuzulassen.

Durch die sukzessive und schrittweise Arealöffnung werden verschiedene Bereiche öffentlich zugänglich und erlebbar gemacht. Das mögliche Angebot stellt eine wesentliche Bereicherung des kulturellen und gastronomischen Angebots dar. Öffentliche und durchgängige Fuss- und Velowege in Längs- und Querrichtung entlang der Lüssel, bzw. über das Gewässer, sorgen für eine direkte Arealdurchwegung sowie für eine optimale Anbindung an die öffentlichen Einrichtungen.

Zusammen mit der Belebung und Vernetzung des Areals nimmt die revitalisierte Lüssel mit Naherholungsmöglichkeiten eine Schlüsselrolle ein und stellt einen Mehrwert für die Bewohnenden, aber auch für die breite Öffentlichkeit dar.



Legende

-  Isola Areal
-  Regionalzentrum
(gem. Zukunftsbild Region Laufental/Thierstein)

- Informative Inhalte:
-  Siedlungsgebiet
 -  Ortszentrum
 -  Wald
 -  Hauptstrasse
 -  Bahnlinie
 -  Hauptgewässer
 -  Kantonsgrenze
 -  Gemeindegrenze Breitenbach/ Büsserach

4.2 Differenzierte Teilareale

Vier Teilareale

Das Isola Areal wird in vier Teilareale gegliedert: das «Isola-Werke», das «Isola-Neumatt», das «Isola-Valley» und den «Lüssel-Raum». Jedes Teilareal zeichnet sich durch einen eigenen Charakter aus. Die Unterteilung und differenzierte Entwicklung unterstützen die ortsspezifische Entwicklung und Vielfalt innerhalb des Areals. Bei der Weiterentwicklung des Projekts sollen die Charaktere weiter präzisiert werden, damit sie zum gegebenen Zeitpunkt einen Beitrag zur erfolgreichen Positionierung des Projekts leisten.

Isola-Werke: Prägendes industrielles Erbe

Die Entwicklung im «Isola-Werke» nimmt vor allem Bezug auf das industrielle Erbe, insbesondere die erhaltenswerten Bauten und Freiraumstrukturen. Mit dem zukünftigen Nutzungsmix mit Schwerpunkt Wohnen erhalten diese Bauten und Freiräume zwar eine neue Bedeutung, die Identität des Teilareals wird aber dennoch massgeblich durch diese historischen Bezüge geprägt werden. Gegen Norden schliesst das «Isola-Werke» städtebaulich an der teilweise fertiggestellten Überbauung «Lüsselpark» an und setzt so den begonnenen Prozess der inneren Verdichtung fort.

Lüssel-Raum: zentraler Frei- und Naturraum

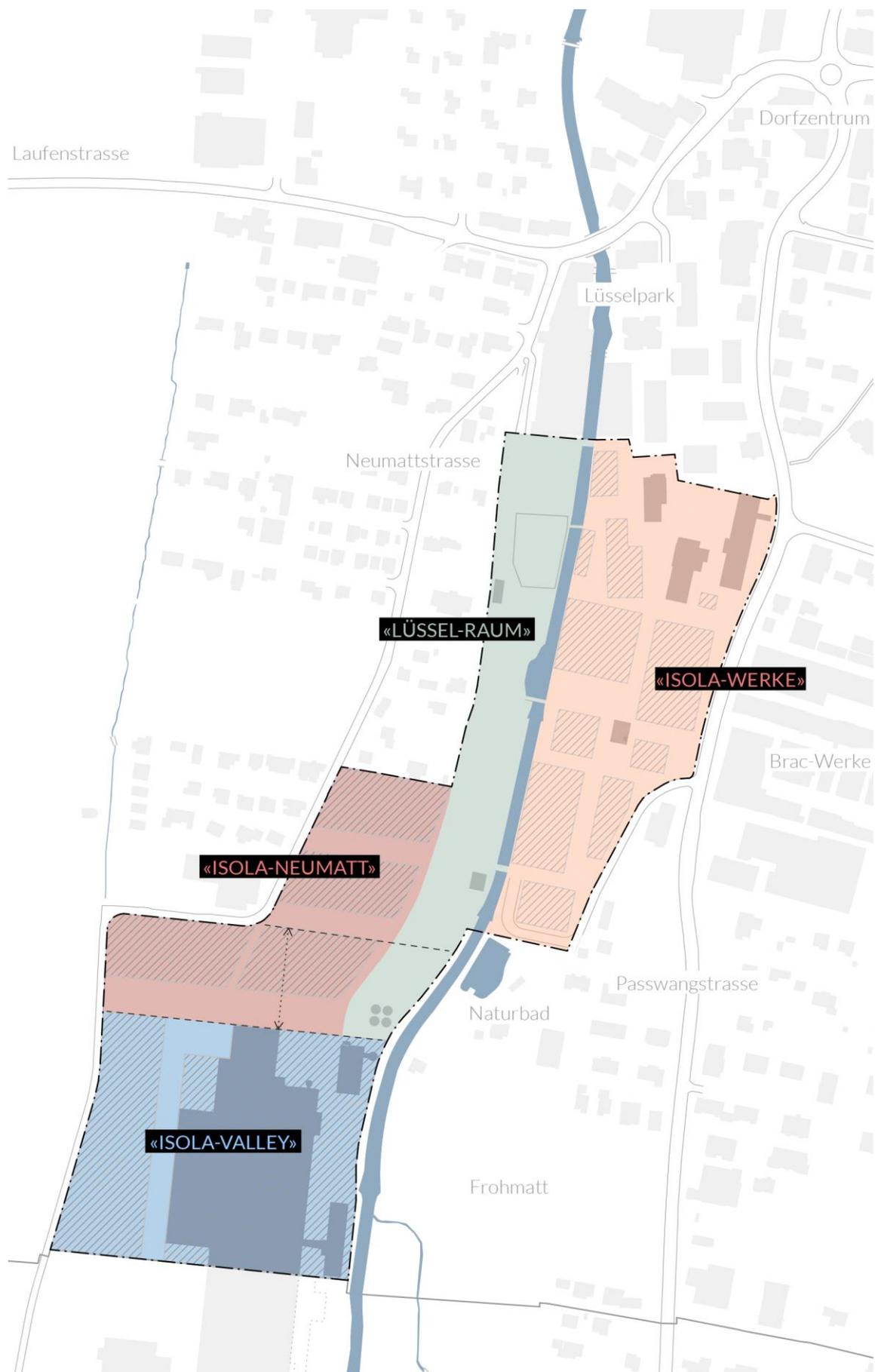
Der «Lüssel-Raum» bildet den zentralen Natur- und Freiraum des «Isola-Areals» und bietet Raum für die Revitalisierung der Lüssel. Im Rahmen dieser Revitalisierung sollen die Bedürfnisse von Naturschutz, Hochwasserschutz und Naherholung/Freizeitaktivitäten gleichermassen abgedeckt werden. Besonders für das dicht bebaute und «urban» gestaltete Teilareal «Isola-Werke» bietet der «Lüssel-Raum» wichtige und qualitätsvolle Grünräume, inkl. Zugang zum Wasser; über mehrere Brücken sind die Teilareale «Isola-Werke» und «Lüssel-Raum» miteinander verbunden.

Ergänzung Neumatt-Quartier

Das bestehende Wohnquartier Neumatt wird im Teilareal «Isola-Neumatt» mit einem quartiertypischen Wohnangebot ergänzt. Entlang der Neumattstrasse entstehen gut ins Quartier integrierende Reihenhaus- und Geschosswohnungen, eingebettet in eine durchgrünte Umgebung. Neue Fusswege in Ost-West-Richtung stärken die Verbindungen ins Ortszentrum und verbessern den Zugang zum öffentlichen Verkehr. Die Lage des Übergangs vom Teilareal «Isola-Neumatt» ins «Isola-Valley» ist in der nachfolgenden Planung mit der Gemeinde abzustimmen.

Isola-Valley: Weiterentwicklung Arbeitsplatzstandort

Im Teilareal «Isola-Valley» wird der Industrie- und Gewerbecluster bedarfsorientiert und schrittweise weiterentwickelt. Bestehende Bauten bleiben – solange sie sinnvoll genutzt werden – erhalten, können bei Bedarf aber auch ersetzt oder ergänzt werden. Lokale und regionale Unternehmen finden hier grosse, zusammenhängende und flexible Nutzflächen. Das Teilareal bleibt ein wichtiger Arbeitsstandort in Breitenbach.



Legende Teilareal «ISOLA-WERKE» Teilareal «LÜSSEL-RAUM» Teilareal «ISOLA-NEUMATT» Teilareal «ISOLA-VALLEY» Abgrenzung Teilareale «Isola-Neumatt» und «Isola-Valley» mit Gemeinde abzustimmen

Informative Inhalte:

 «Isola Areal» Gemeindegrenze Gewässer Bestandsbauten Baufelder Neubauten

4.3 Städtebau

Im «Isola-Werke» sind historische Bauten und Freiraumstrukturen prägend für die Entwicklung und künftige Atmosphäre.

Erhalt von Gebäuden wichtig für Identitätsbildung

Im nördlichen Bereich des Teilareals entsteht durch den Erhalt der drei Bauten Verwaltungsgebäude (V), Labor (L) und Kantine (K) ein für das Teilareal identitätsstiftender Ort. Dieser hat das Potenzial, innerhalb Breitenbachs zu einem wichtigen, öffentlich zugänglichen Treffpunkt mit Publikumsnutzungen zu werden. Der Erhalt weiterer Gebäude und Gebäudeteile zur Stärkung der «historischen Identität» wird geprüft. Zu prüfen ist der Erhalt von Gebäudeteilen, die in Neubauten integriert werden können, zum Beispiel als Gebäudesockel in den Baufeldern W-1, W-3 (Drahtzuggebäude) und W-7 (Steatitfabrik). Die Machbarkeit eines Teilerhalts folgender Gebäude soll im weiteren Planungsprozess zudem geprüft werden: Ehemaliges Holzlager (H), ehemaliges Werkstattgebäude (W), Gebäude E (ehemalige Entsorgung) sowie der nordöstliche, höhere Gebäudeteil der Shedhalle (S), ehemalige Wasserzentrale (Wz) und eventuell die Öltanks (Ö).

«Gassenkante»: historische Isolagasse neu ausbilden

Die «Isolagasse» als charakteristischer, gassenartiger Freiraum innerhalb des Areals bleibt auch in Zukunft als prägendes Element des baukulturellen Erbes erhalten. In einzelnen Abschnitten (Baufeld W-7 / W-8) weicht sie etwas von der heutigen Linienführung ab, um sinnvolle Baufelder zu definieren oder Platzräume zu öffnen, typologisch bleibt sie aber weiterhin klar ablesbar. Bestands- und Neubauten begleiten die «Isolagasse» variantenreich: Im südlichen Abschnitt ist die Gasse klar begrenzt, die Gebäude haben keine Vorzonen, hier bleibt auch das gegen Süden leicht abfallende Terrain ablesbar; im mittleren Abschnitt, auf Höhe «Isola-Platz», öffnet sich die Gasse platzartig und ermöglicht Blickbeziehungen zum «Lüssel-Raum» und zur Passwangstrasse. Im nördlichen Abschnitt löst sich die Gasse in eine vielfältigere Raumfigur um die Bestandsbauten auf, die den Übergang zur Überbauung «Lüsselpark» klärt. Neubauten entlang der «Isolagasse» sind 4 bis 6 Geschosse hoch, erzeugen eine abwechslungsreiche Silhouette, bieten verschiedene Wohnungstypen an, zeigen unterschiedliche architektonische Gestaltungskonzepte und erzeugen dadurch eine Vielfalt innerhalb des Teilareals. Die Gebäude auf der Ostseite der «Isolagasse» überbrücken zudem den Terrainsprung zwischen Niveau Gasse und Niveau Kantonsstrasse von 1-2 Geschossen; in der Freiraumgestaltung überwinden Treppen- und Rampenanlagen den Höhenunterschied.

**«Wasserkante»: Attraktive
Bebauung an Lüssel**

Auf der östlichen Seite der Lüssel reichen Neubauten mit einer Ausnahme bis an das Gewässer und bilden die «Wasserkante». Wohnnutzungen profitieren hier von einer attraktiven räumlichen Lage am Wasser und Ausrichtung gegen Westen. Im Bereich des «Isola-Platzes» rückt das Baufeld W-5 von der «Wasserkante» wenig zurück und erhöht damit an dieser Stelle die Durchlässigkeit für den Fussverkehr. Die Gebäude entlang der «Wasserkante» bilden eine abwechslungsreiche Silhouette, Neubauten sind abwechselnd 2-3 Geschosse bzw. 5-7 Geschosse hoch.

**«Strassenkante»: differen-
zierte Bebauung an Pass-
wangstrasse**

Entlang der Passwangstrasse bilden das bestehende Verwaltungsgebäude (V) und Neubauten in den Baufeldern W-4 und W-6 eine differenziert gestaltete Bebauungskante. Zusammen mit den Brac-Werken als vis-à-vis entsteht ein eigenständiger Abschnitt des Strassenraums. Mit der Ausbildung der Baufelder, unter anderem dem zurückspringenden Baufeld W-6, werden die beiden Arealzugänge an der Passwangstrasse, «Pforte» und «Frohmattpplatz», städtebaulich angemessen betont.

**Höhenakzent bildet Ensemble
mit Akzenten im Lüsselpark**

Ein neuer Höhenakzent im nördlichen Bereich des «Isola-Werkes» mit maximal 30 m Höhe ergänzt die bestehenden bzw. geplanten Hochpunkte der Überbauung «Lüsselpark» zu einem Ensemble. Das Gebäude integriert nach Möglichkeit das bestehende Büro-/Werkstattgebäude (W-1b) als Sockel, gegebenenfalls wird dieses durch einen ähnlich proportionierten Neubau ersetzt. Wichtig ist die städtebauliche Setzung des Höhenakzents: aus der Distanz markiert er den wichtigsten, öffentlich zugänglichen Ort im «Isola Areal», vor Ort bildet er das «Gelenk» zwischen der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden «Isolagasse» und dem Arealzugang bei der «Pforte».

**Behutsame Ergänzung Neu-
matt-Quartier**

Die Erweiterung des bestehenden Wohnquartiers Neumatt erfolgt in den zwei Baufeldern (N-1, N2) mit mehrheitlich 2-, teilweise 3-geschossigen Neubauten, geeignet für Reihenhauswohnen und Geschosswohnungen. Durch die niedrigen Gebäudehöhen und relativ kurzen Gebäudelängen integrieren sich die Bauten gut in die bestehende Quartierstruktur. Die Ost-West orientierten Zeilen schaffen eine Verknüpfung der Wohnbauten mit dem «Lüssel-Raum».

**Flexible Weiterentwicklung
im Isola-Valley**

Im «Isola-Valley» werden auch in Zukunft flexible Nutzflächen für Industrie- und Gewerbebetriebe angeboten. Die bestehenden Fabrikhallen und Annxbauten werden nach Bedarf erhalten und weiterentwickelt. Zwecks optimaler Anlieferung und Gewährleistung von Rettungs- und Unterhaltsfahrten, ist die Unterbrechung der Fabrikhalle an der Gemeindegrenze zu Büsserach denkbar. Neben den Bestandsbauten gibt es auf dem Baufeld V-1 auf der Westseite ein grosses Potenzial für Ergänzungs-

bauten, die den Abschluss des Areals zum offenen Landschaftsraum entlang der Industriestrasse bilden. Im Zusammenhang mit der veränderten Führung der Neumattstrasse ergibt sich eine neue Adressierung des Baufeldes von Norden und die Möglichkeit, einen neuen Ankunftsplatz zu schaffen. Je nach Ausdehnung des «Isola-Valley» gegen das Teilareal «Isola-Neumatt», kann das Potential für Ergänzungsbauten gegen Norden allenfalls noch vergrössert werden.

**Quartierspezifische
Bebauungsdichten**

Die Bebauungsdichte in den einzelnen Teilarealen reagiert spezifisch auf den jeweiligen Kontext. Im historischen Industrieareal, dem «Isola-Werke» ist eine Bebauungsdichte mit einer Ausnützungsziffer von ca. 1.3 ortsverträglich. Die Bebauung kann gut in das umliegende Siedlungsgefüge integriert werden und an den Schnittstellen zu umliegenden Gebieten (Passwangstrasse, Frohmattweg) angemessen auf bestehende Bebauungsstrukturen reagieren. Im «Isola-Neumatt» wird auf Grund der bestehenden Quartiersstruktur eine viel tiefere Bebauungsdichte angestrebt. Eine Ausnützungsziffer von ca. 0.6 erscheint hier angemessen. Sie erlaubt eine höhere Bebauungsdichte als in den Einfamilienhausgebieten, ermöglicht aber eine gute Integration der Neubauten in das Quartier. Im «Isola-Valley» ist die Bebauungsdichte weniger entscheidendes Kriterium für die qualitätsvolle Entwicklung und kann nicht abschliessend definiert werden, sie hängt stark von den funktionalen und logistischen Anforderungen, sowie der Typologie der Neubauten ab. Wichtiger erscheint hier, dass Neubauten zum Grünraumkorridor und dem Landschaftsraum keine unattraktive Rückseite und keine durchgehende Bebauungsfront präsentieren, sondern den Siedlungsrand auf attraktive Art und Weise formen.



Blick von Norden auf das Teilareal «Isola-Werke» (Foto: Rob Lewis)



Kantine (Foto: Rob Lewis)



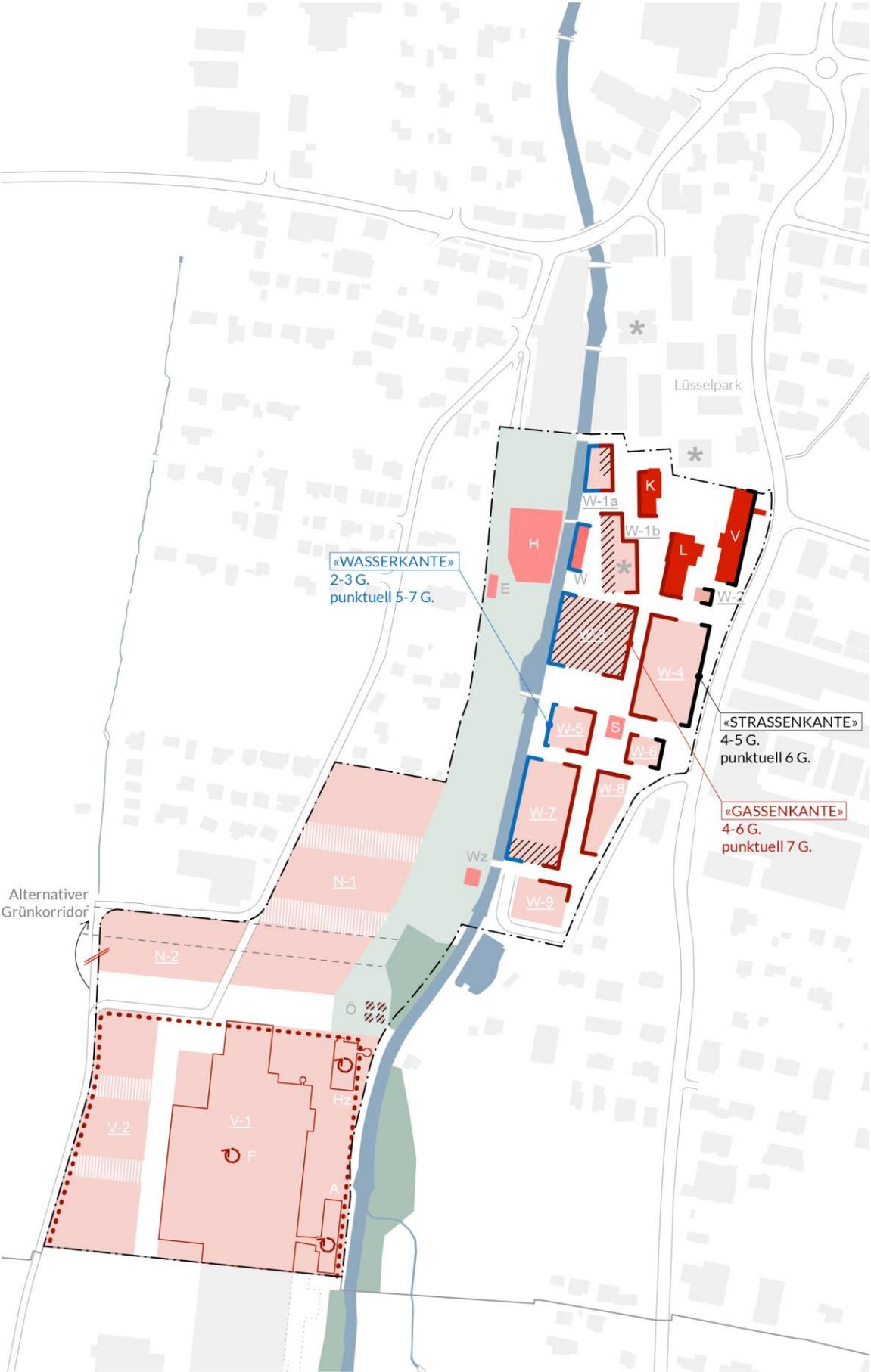
Laborgebäude (Foto: Rob Lewis)



Verwaltungsgebäude (Foto: Rob Lewis)



«Isola-Werke» mit Gassen und Hofsituation (Foto: Rob Lewis)



Synthesebericht

Legende

-  Erhalt Gebäude
 -  Erhalt Gebäude prüfen
 -  Erhalt Gebäudeteile prüfen
 -  Gebäude/-teile weiterentwickeln
 -  Baufeld Neubauten (W: Werke, N: Neumatt, V: Valley)
 -  Höhenakzent
 -  «Isolagasse» ausbilden
Neubauten entlang «Isolagasse» mit 4-6 Geschossen
(ab Niveau «Isolagasse», inkl. Attika)
 -  «Wasserkante» ausbilden
Neubauten entlang «Wasserkante» variierend mit 2-3 Geschossen bzw. 5-7 Geschossen
(ab OK Böschung, inkl. Attika)
 -  «Strassenkante» Passwangstrasse heterogen ausbilden
Neubauten entlang «Strassenkante» mit 4-5 Geschossen, punktuell 6 Geschosse
(ab Niveau Passwangstrasse, inkl. Attika)
 -  Siedlungs-/Baufeldrand gestalten (Lage schematisch)
 -  Unterbruch Bebauung innerhalb Baufeld (schematisch)
 -  Alternative Lage Grünkorridor bei grösserem Teilgebiet «Valley» (Lage schematisch)
 -  Anzupassende Verbindung (ausser bei grösserem Teilgebiet «Valley»)
- Informative Inhalte:
-  «Isola Areal»
 -  Gemeindegrenze
 -  Gewässer (inkl. Naturbad)
 -  Teilareal «Lüssel-Raum»
 -  Waldfläche bestehend

Bezeichnung Bestandsbauten:

- A Annexbau Fabrikhalle
- E ehem. Entsorgung
- F Fabrikhalle
- H ehem. Holzlager
- H_z Heizzentrale
- K ehem. Kantine
- L ehem. Labor
- Ö Öltanks
- S Shedhalle Eckturm
- V ehem. Verwaltungsgebäude
- W Werkstatt
- W_z Wasserzentrale

4.4 Freiraum

- Vielfältiges Freiraumgerüst** Die Gliederung des Areals in unterschiedliche Teilareale, einem mittig liegenden, grosszügigen Frei-, beziehungsweise Naturraum entlang der Lüssel und bebauten Gebieten östlich und westlich davon mit siedlungsorientierten Freiräumen, bietet eine interessante Grundlage für eine Arealentwicklung mit vielfältig gestalteten Freiräumen und unterschiedlichen Freiraumangeboten.
- Lüssel-Raum: Revitalisierung** Die Lüssel wird auf der Westseite des heutigen Gewässerverlaufs im Teilareal «Lüssel-Raum» revitalisiert. Die ökologische Aufwertung ist ein wichtiges Ziel, punktuelle Aktivitäten und Aufenthaltsorte wie beispielsweise kleinere Spiel-/Wasserplätze sind aber ebenfalls möglich; durch eine naturnahe Gestaltung sollen diese gut in den Gesamtfreiraum integriert werden. Im Bereich des Holzlagers sind auch intensivere Freiraumaktivitäten wie ein Sportplatz, eine Freestyleanlage, ein Open-Air-Quartiertreff etc. denkbar. Entlang dem Teilareal «Isola-Werke» ist der Gewässerraum asymmetrisch angeordnet. Im südlichen Teil wird momentan von einer symmetrischen Anordnung ausgegangen; dies wird mit der Entwicklung des Frohmattquartiers zu klären sein. Vier Querverbindungen über die Lüssel im Teilgebiet «Isola-Werke» und eine Verbindung in Nord-Süd-Richtung für Fussgängerinnen und Velofahrer erschliessen den «Lüssel-Raum»; letztere wird im Gewässerraum geführt, um den Naturraum erlebbar zu machen. Wertvolle Baumbestände, hier speziell im südlichen Abschnitt des Isloawegs, bleiben wo möglich erhalten.
- Drei attraktive Plätze im Isola-Werke** Im nördlichen Teilareal «Isola-Werke» entstehen um die drei zu erhaltenden Bauten Verwaltungsgebäude (V), Labor (L) und Kantine (K) attraktive, öffentlich zugängliche Räume. Der zwischen den drei Bestandsbauten aufgespannte «Labor-Platz» und der kleinere «Trafo-Platz» an der Lüssel haben das Potenzial, belebte Treffpunkte im Quartier zu werden. Ein dritter Platzraum, der «Isola-Platz», bietet vor allem Bewohnerinnen und Bewohnern des Areals einen attraktiven Quartierplatz, mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser. Über eine Brücke und eventuell eine Furt ist dieser direkt verbunden mit dem «Lüssel-Raum». Wertvolle Baumbestände, insbesondere die Baumreihe vor dem ehemaligen Labor (L), werden wo möglich erhalten und in die Freiraumgestaltung integriert.
- Isolagasse als Rückgrat** In Nord-Süd-Richtung verläuft mit der «Isolagasse» ein verbindender, das ganze «Isola-Werke» querender und urban geprägter Freiraum. Bestandsbauten und Neubauten definieren unterschiedliche Gassenabschnitte, engere und offenere Raumsituationen wechseln sich ab und

bilden eine insgesamt attraktive Raumabfolge. Stellenweise ermöglichen Durchblicke räumliche Querbezüge zur Passwangstrasse bzw. zum «Lüssel-Raum» und geben Orientierung.

Multifunktionale Vorzone an Passwangstrasse

Mit der Gestaltung der Freiräume entlang der Passwangstrasse wird der bestehende «städtische» Charakter der Passwangstrasse in diesem Abschnitt gestärkt. Die Freiräume vor dem Verwaltungsgebäude und dem Baufeld W-4 werden als multifunktionale Gebäudevorzonen gestaltet, die durch eine Baumreihe (strukturierende Vegetation) vom Strassenraum getrennt werden. Die Vorzone kann vom angrenzenden Kleingewerbe genutzt werden, dient aber auch als Erschliessung der oberirdischen KundInnen- und Besucher-Parkplätze sowie als Anlieferungs- und Entsorgungsfläche. Die beiden platzartig gestalteten Arealzugänge an der Passwangstrasse, «Pforte» und «Frohmattpplatz», sind die wichtigsten Zugangspunkte zum Areal.

Einbindung Naturbad

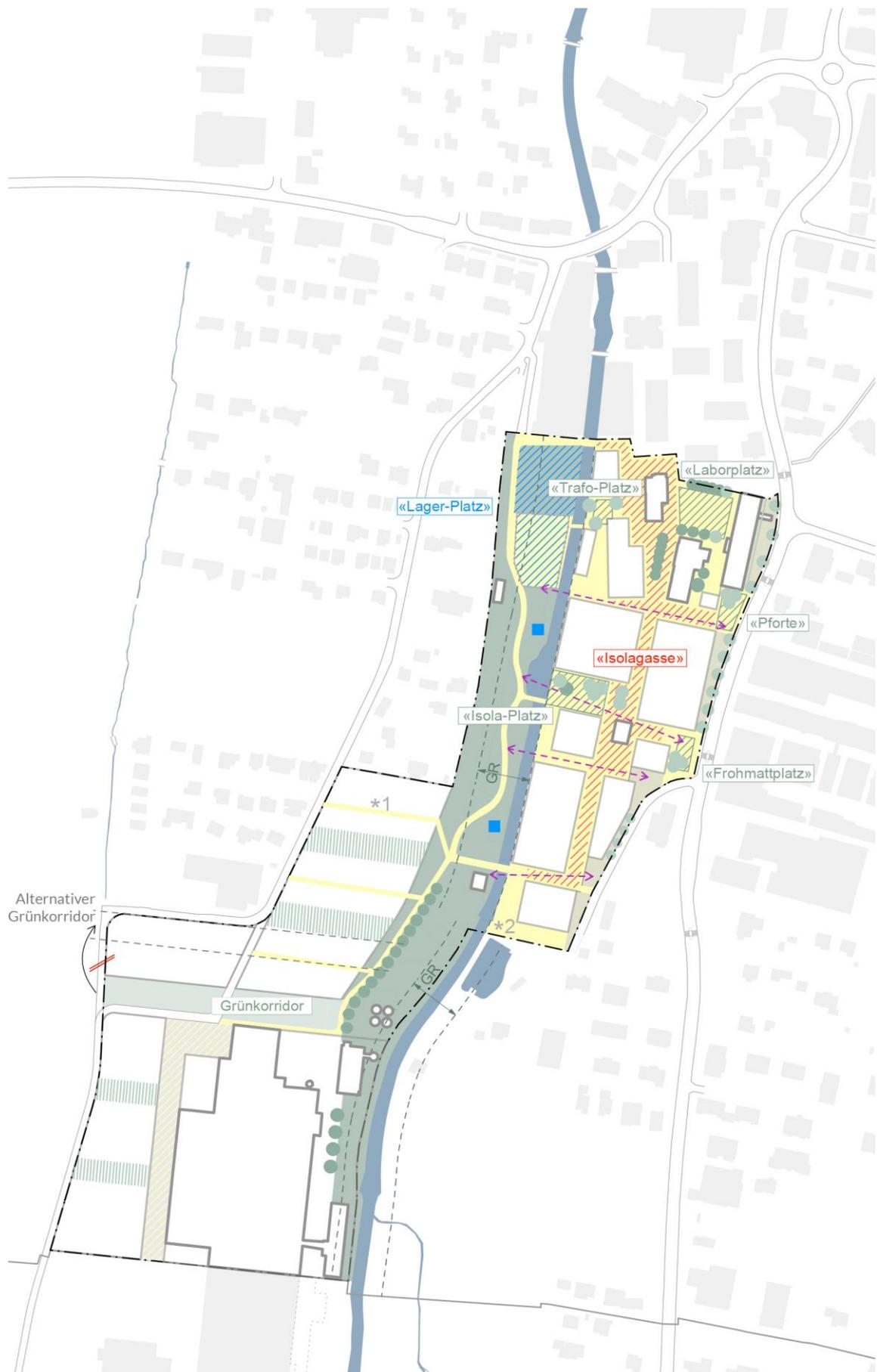
Das Naturbad Frohmatt wird durch einen an der Lüssel gelegenen Freiraum räumlich besser an das «Isola-Werke» angebunden. Der Zugang zum Bad wird idealerweise auf die Nordseite verlegt und zukünftig über die «Isola-Werke» erfolgen. Ein neues Infrastrukturgebäude kann zusätzlich das Bad zur Frohmattstrasse hin räumlich abgrenzen; diese Massnahmen liegen allerdings im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde und gilt es im weiteren Projektverlauf zu prüfen, ebenso die Pflanzung von Bäumen im Naturbad zur Reduktion der Einsicht aus dem angrenzenden Neubau.

Grünraumkorridor zwischen Isola-Valley und Isola-Neumatt

Ein Grünraumkorridor separiert die beiden Teilareale «Isola-Neumatt» und «Isola-Valley» mit ihren unterschiedlichen Nutzungskonzepten. Die Lage und Ausdehnung wird sich nach Klärung der Abgrenzung der beiden Teilareale «Isola-Neumatt» und «Isola-Valley» ergeben. Der Grünkorridor hat gleichzeitig eine Vernetzungsfunktion, er verbindet den «Lüssel-Raum» mit dem offenen Landschaftsraum. Ob er funktional in untergeordnetem Mass auch dem angrenzenden Siedlungsraum dienen kann (z. B. als offene Spielwiese, Aufenthaltsort für Beschäftigte im Valley), wird sich in der weiteren Planung zeigen.

Ankunftsplatz im Isola-Valley und Adressierung von Norden

Die Neumattstrasse wird nach Süden verlängert und quert den Grünraumkorridor. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, die Adresse und interne Erschliessung des «Isola-Valley» mit einem Ankunftsplatz im Norden neu zu gestalten.



Synthesebericht

Legende

-  öffentlich zugänglicher Freiraum
 -  «Plätze»
 -  «Isolagasse»
 -  Ankunftsplatz «Isola-Valley» und «Valleygasse»
 -  Gebäudevorzone
 -  Revitalisierung Lüssel
 -   Gewässerraum (Annahme)
 -  Grünraum/-korridor
 -  Freiraum für Freizeit und Erholung
 -  Aktivitäten/Aufenthaltsort (genaue Lage zu prüfen)
 -  Visuelle Querbezüge
 -  Erhalt strukturierender Vegetation prüfen
 -  Ergänzung strukturierender Vegetation prüfen
 - *1 Lage Wegverbindung mit Gemeinde abstimmen
 - *2 Lage Zugang/Einbindung Naturbad prüfen
 -  Freiraum innerhalb Baufeld (schematisch)
 -  --- Alternative Lage Grünkorridor bei grösserem Teilgebiet «Valley» (schematisch)
 -  // Anzupassende Verbindung (ausser bei grösserem Teilgebiet «Valley»)
- Informative Inhalte:
-  - - - «Isola Areal»
 -  Gemeindegrenze
 -  Gewässer (inkl. Naturbad)
 -  Bestandsbauten
 -  Baufelder (teilw. mit privaten/gemeinschaftlichen Freiräumen)

4.5 Nutzungen

Isola-Werke: Nutzungsvielfalt um bestehende Bauten

Im Norden der «Isola-Werke» wird durch die Nutzungsvielfalt und durch die Konzentration von publikumsorientierten Nutzungen – prioritär im Erdgeschoss – ein belebter Ort entstehen. Die drei bestehenden Bauten (Verwaltungsgebäude, Kantine und Labor) spielen hier eine zentrale Rolle, in ihnen ist keine Wohnnutzung vorgesehen. Auch in den Erdgeschossen der angrenzenden Baufelder (W-1a/b) sollen mehrheitlich Kleingewerbenutzungen angeordnet werden.

Passwangstrasse: Belebung durch Kleingewerbe im Erdgeschoss

Entlang der Passwangstrasse werden zur Belebung des Strassenraums im Erdgeschoss Kleingewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (Verkauf, Büronutzung, Handwerk, Ausstellungsflächen etc.) favorisiert. Bei zeitweiliger oder dauerhafter Wohnnutzung ist unter anderem eine angemessene architektonische und freiräumliche Antwort auf die Kantonsstrasse zu suchen (Atelier-Wohnen, Hochparterre, teilbegrünte Vorzone). Die Erdgeschosse sollen eine hohe Nutzungsflexibilität ermöglichen.

Wohnen als Hauptnutzung

Die Wohnnutzung ist der Träger der Arealentwicklung und bietet allen Generationen und einem breiten Spektrum von Bevölkerungsgruppen geeigneten Wohn- und Lebensraum.

Vielfältige Wohntypologien

Im Teilareal «Isola-Werke» können abgesehen von den oben beschriebenen Einschränkungen primär Wohnnutzungen vorgesehen werden. Aufgrund der Arealgrösse und Marktabsorption ist eine breite Vielfalt an Wohnformen anzubieten. Durch die Höhenstaffelung der Bauten, die unterschiedlich dimensionierten Baufelder und die verschiedenen Mikrolagen sind vielfältige und attraktive Wohnungen möglich. Spezifische Wohnungstypen (Wohnateliers, Duplex-Typen, Hochparterre etc.) in den Erdgeschossen sollen eine Antwort auf die herausfordernde Lage entlang der öffentlichen «Isola-Gasse» sein.

Logistik-Hub bei Pforte

Die Schaffung eines zentralen Logistik-Hubs bei der «Pforte» (zentrales Paketdepot für alle Kurierdienste) sowie allfällige Mobilität-Hubs (Sharing-Angebote) sind interessante Vorschläge und in der weiteren Projektbearbeitung weiterzuerfolgen.

Isola-Neumatt: Mix von Reihenhauser und Geschosswohnungen

Im «Isola-Neumatt» soll mehrheitlich grundgebundenes Wohnen mit privatem Aussenraum angeboten werden, das im «Isola-Werke» auf Grund der Freiraumstruktur mit engen Gassen kaum Platz findet. Eine Mischung mit Geschosswohnungen ist für die Vielfalt des Angebots erwünscht.

**Isola-Valley: Gewerbe- /
Industrienutzungen**

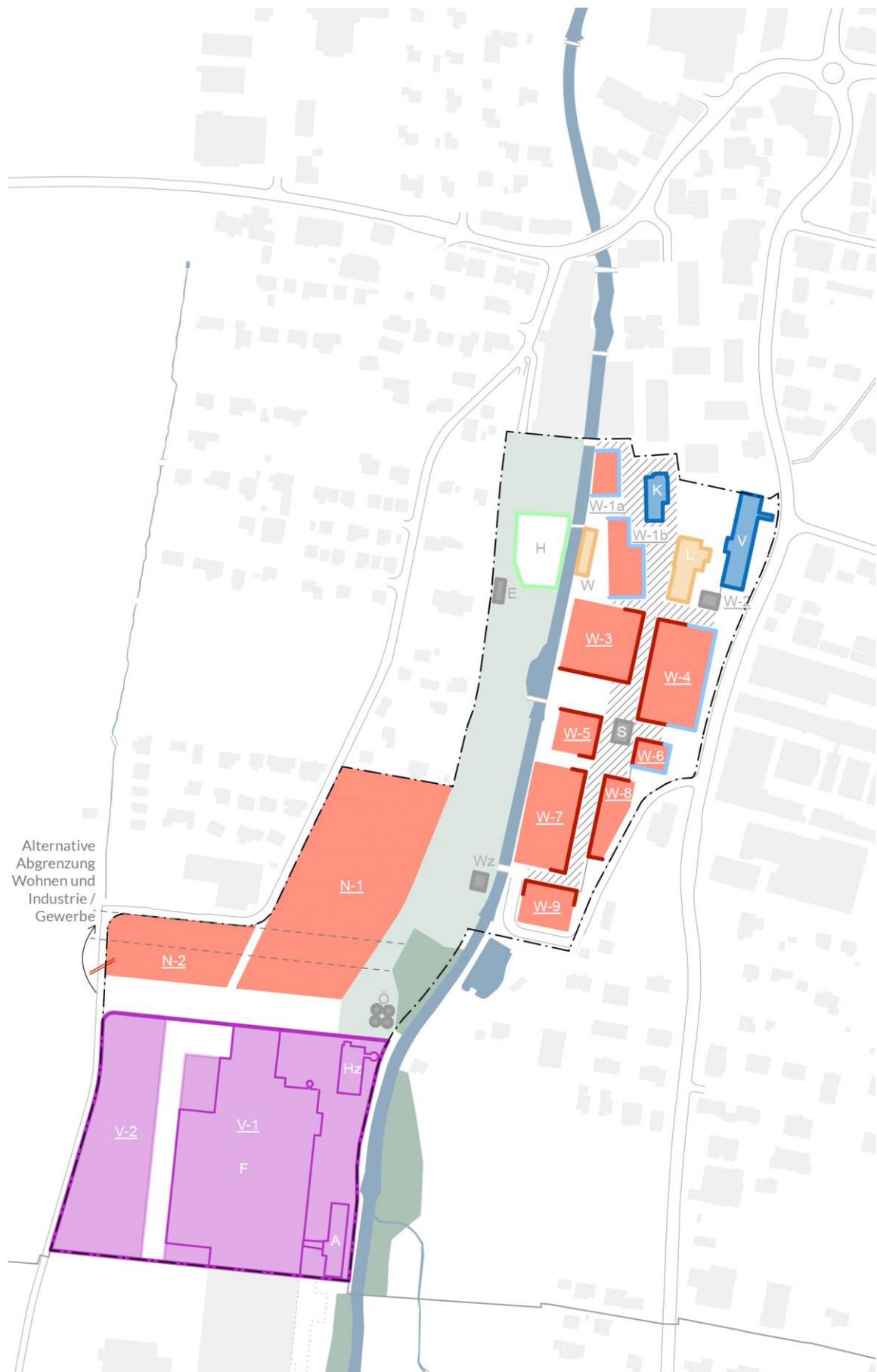
Das «Isola-Valley» wird dem Gewerbe und der Industrie vorbehalten. Nebst produzierenden Betrieben sollen auch dazugehörige Büronutzungen, Labors etc. Platz finden, sodass ein attraktiver und zukunftsfähiger Arbeitsstandort entsteht.

Zwischennutzungen

Zwischennutzungen durch bestehende oder neue Mieterparteien sind erwünscht und tragen zur Belebung des Areals bei. Ihre Anforderungen sind in den einzelnen Entwicklungsetappen zu berücksichtigen.

**Feuerwehr: Standort
ausserhalb des Areals**

Ein neues Feuerwehrmagazin auf dem «Isola Areal» wird als kritisch erachtet: Eine solche Nutzung ist kaum mit einer intensivierten Wohnnutzung in unmittelbarem Umfeld kompatibel und schränkt den Handlungsspielraum stark ein. Sofern die Gemeinde keinen ebenbürtigen Standort ausserhalb des Areals findet, kommt ein neues Feuerwehrmagazin nur entlang der Passwangstrasse in Frage.



Synthesebericht

Legende

-  Wohnnutzung
-  Hybride Erdgeschoss-Wohnungstypen (Wohnen & Arbeiten, Hochparterre etc.)
-  Gewerbe-/Dienstleistungsnutzung (Büro, Kleingewerbe, Gastgewerbe etc.)
-  Kleingewerbe-/Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss
-  Gastgewerbe-/Freizeitnutzung; publikumsorientierte Dienstleistungsnutzung
-  Überdachter Bereich für Aktivitäten (Outdoor-Sport, Quartiertreff etc.)
-  Arealinfrastruktur (Gemeinschaftsraum, Technik, Logistik-Hub etc.)
-  Industrie-/Gewerbenutzung
-  Bezeichnung Baufeld Neubauten
- Alternative Lage Grünkorridor bei grösserem Teilgebiet «Valley» (Lage schematisch)

Informative Inhalte:

-  «Isola Areal»
-  Gemeindegrenze
-  Gewässer (inkl. Naturbad)
-  Waldfläche bestehend
-  Lüsselraum
-  «Isolagasse»
-  Bestehende Industrie-/Gewerbebauten

Bezeichnung Bestandsbauten:

- A Annexbau Fabrikhalle
- E ehem. Entsorgung
- F Fabrikhalle
- H ehem. Holzlager
- HZ Heizzentrale
- K ehem. Kantine
- L ehem. Labor
- Ö Öltanks
- S Shedhalle Eckturm
- V ehem. Verwaltungsgebäude
- W Werkstatt
- Wz Wasserzentrale

4.6 Mobilität

Arealanschlüsse MIV

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) des Teilareals «Isola-Werke» erfolgt ab der Passwangstrasse primär an zwei Stellen: bei der «Pforte» (heutige Arealzufahrt) und bei der Frohmattstrasse. Das kantonale Sanierungsprojekt für die Passwangstrasse (Baustart voraussichtlich Frühling 2023) berücksichtigt die Bedürfnisse der künftigen Arealerschliessung und erhöht für die Arealanschlüsse die Verkehrssicherheit, minimiert Störungen durch abbiegende Fahrzeuge und verbessert die Auffindbarkeit des Areals.

Die Teilareale «Isola-Neumatt» und «Isola-Valley» werden gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung über die Neumattstrasse erschlossen.

Die Neumattstrasse wird zwischen dem «Isola-Neumatt» und dem «Isola-Valley» nach Süden in den Grünraumkorridor verlängert, damit das «Isola-Valley» eine klare Adressierung von Norden erhält. Sofern mit dem «Isola-Neumatt» das bestehende Neumatt-Quartier nach Süden vergrössert wird, kann mit der Umlegung der Strasse zudem eine Entlastung des Wohngebiets durch Gewerbeverkehr erreicht werden.

Parkplätze

Für die Anzahl der Parkplätze sind grundsätzlich die Richtwerte gemäss der kantonalen Bauverordnung des Kantons Solothurn massgebend. Eine Abweichung ist im Kontext der konkretisierten Nutzung möglich.

Die Parkierung für das «Isola-Werke» wird grösstenteils unterirdisch erfolgen. Die Tiefgaragenzufahrten sind möglichst direkt bei den Arealzufahrten anzuordnen, müssen aber auch die topographischen Gegebenheiten berücksichtigen. Daher kann eine westseitige Zufahrt im südlichsten Baufeld Sinn machen, obwohl die Zufahrtswege hier länger sind. Oberirdische Kundenparkplätze sollen in den Gebäudevorzonen und auf den Eingangsplätzen entlang der Passwangstrasse angeordnet werden. Die Zu- und Wegfahrten sind mit den Arealanschlüssen zu bündeln.

Die Parkierung für das «Isola-Neumatt» wird teils unterirdisch, teils oberirdisch vorzugsweise im eigenen Bereich angeordnet. Für oberirdische Plätze sind Carports denkbar sowie wenige gut in die Umgebungsgestaltung integrierte Aussen-Parkplätze. Weitere Plätze in Form einer Samelparkierung im «Isola-Valley» (Doppelnutzung mit Gewerbe) werden geprüft, in Abhängigkeit zur Grösse des «Isola-Valley».

Für das «Isola-Valley» ist je nach Nutzung und Etappierung eine Samelparkierung sinnvoll, da der bestehende Parkplatz mit der Entwicklung längerfristig nicht mehr zur Verfügung stehen wird.

Die Parkierung ist ein sehr wichtiges Thema, das in der Weiterbearbeitung vertieft und hinsichtlich Etappierung geprüft werden muss.

Isola-Werke; autofrei

Der innere Bereich der «Isola-Werke» soll zu Gunsten der Aufenthaltsqualität und der Qualität der Fuss-/ Veloverbindungen für den MIV und den Logistikverkehr nicht befahrbar sein (nur bewilligte Ausnahme-Logistik / Rettungsfahrzeuge / Feuerwehr / Umzüge).

Die Logistik-Erschliessung von bewilligten Fahrten erfolgt ab der Pforte sinnvollerweise im Einbahnsystem entlang der «Isolagasse» in Richtung Süden zum Frohmattweg bzw. in nördlicher Richtung mit Wendemanöver / -möglichkeit bei der Kantine.

Logistik-Hub

Die Idee der Errichtung eines Logistik-Hubs als zukunftsorientierte Infrastruktur im Bereich der «Pforte» soll weiterverfolgt werden. Welche Dienstleistungen für das Areal notwendig sind, bleibt noch offen. Denkbar ist, dass mindestens Kurierdienste dort ihre Lieferungen deponieren.

Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr

Fussgänger und Velofahrer werden das Teilareal «Isola-Werke» primär via Passwangstrasse bzw. Frohmattweg erreichen. Vom Dorfzentrum ist via Laufenstrasse und Areal «Lüsselpark» ein weiterer Arealzugang erstrebenswert (gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan Isola-Areal Nord). Die «Isola-Gasse» knüpft an diese Verbindung an und führt den Weg in südliche Richtung weiter.

Für die Teilareale «Isola-Neumatt» und «Isola-Valley» erfolgt die Erschliessung ab der Neumattstrasse.

Durchwegung

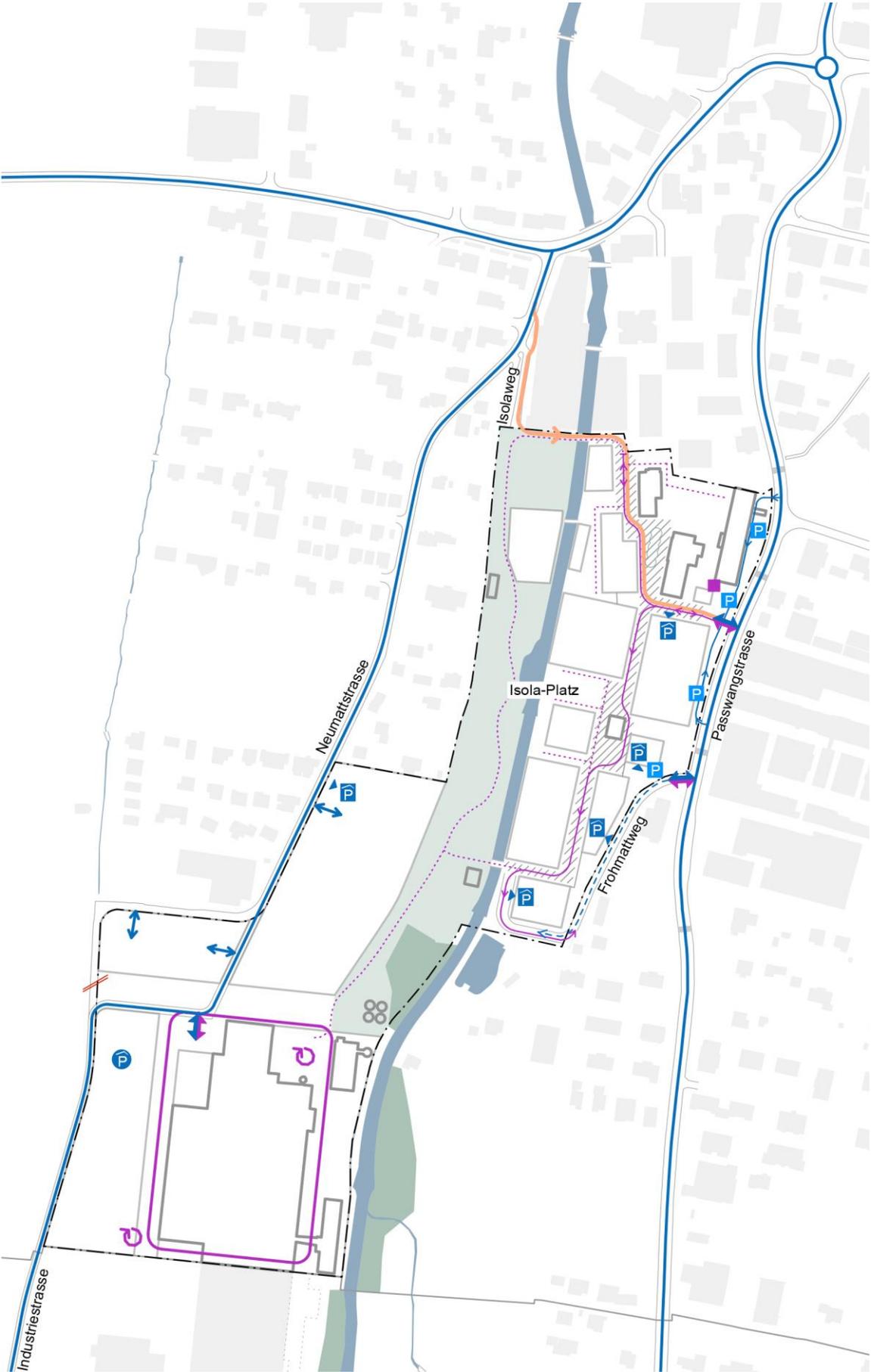
In Verlängerung des Isolawegs wird durch den «Lüssel-Raum» ein durchgängiger Velo- und Fussweg erstellt. Der mäandrierende Weg schafft eine Zugänglichkeit zur Lüssel sowie zu den Anknüpfungspunkten des Wegnetzes des «Isola-Werks».

Über die Lüssel werden im Bereich «Isola-Werke» nach Möglichkeit vier Querungen erstellt. Die bestehende nördliche und südliche Brücke sind auch für Velofahrer befahrbar. Dank diesen Querungsstellen ist eine Verbindung der einzelnen Arealbereiche untereinander möglich und gleichzeitig schaffen sie eine verbesserte Anbindung des Neumattquartiers an das Dorfzentrum und an die Passwangstrasse. Die mittige Querung beim Isola-Platz soll nach Möglichkeit auch als Furt ausgestaltet werden.

Eine Fusswegverbindung vom Isola Areal entlang der Lüssel nach Büsserach ist mit der Gemeinde Breitenbach abzustimmen (Verlängerung des Frohmattwegs und/oder Steg über die Lüssel südlich des Frohmattbads).

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr soll auch zukünftig durch die bestehende Bushaltestelle «Bandfabrik» gewährleistet sein. Eine zusätzliche Bushaltestelle – in der Nähe des Verwaltungsgebäudes – an der Schnittstelle zum «Lüsselpark» würde die Erschliessung verbessern und gilt es im weiteren Projektverlauf weiterzuerfolgen.



Synthesebericht

Legende

-  Übergeordnetes MIV-Netz
 -  MIV-/Logistik-Erschliessung Areal (ab übergeordnetem Netz)
 -  Arealzufahrt
 -  Mögliche Zu-/Wegfahrten Tiefgaragen
 -  Erschliessung Kunden-/Besucher-PP an Kantonsstrasse/Frohmattdstrasse
 -  Erschliessung Baufelder Teilareal «Isola-Neumatt»
 -  Opt. Sammelparkierung für Teilareale «Isola-Neumatt» und «Isola-Valley»
 -  Möglicher Standort Mobilitäts-/Logistik-Hub
 -  Ausnahme-Anlieferungsfahrten u. Rettungs-/Unterhaltungsfahrten Teilareal «Isola-Werke»
 -  Wegfahrt Coop-Anlieferung
 -  Nur Rettungs-/Unterhaltungsfahrten Teilareale «Isola-Werke» und «Lüssel-Raum»
 -  Anlieferungs- und Rettungs-/Unterhaltungsfahrten Teilareal «Isola-Valley»
 -  Opt. Wendemöglichkeit
 -  Aufzuhebende Verbindung
-
- Informative Inhalte:
-  «Isola Areal»
 -  Gemeindegrenze
 -  Bestandsbauten
 -  Baufelder Neubauten
 -  Waldfläche bestehend
 -  Lüsselraum
 -  Gewässer (inkl. Naturbad)
 -  «Isolagasse»



Legende

-  Übergeordnetes Velo- bzw. Fussgängernetz
 -  Feinerschliessung Velo- und Fussverkehr, bevorzugt auf gemeinsamer Fläche
 -  Feinerschliessung Fussverkehr
 -  Aufzuhebende Verbindung
 -  Velo- und Fussgänger-Erschliessung Baufelder
 - *1 Verbindung in Richtung Zentrum gemäss Gestaltungsplan Isola-Nord
(in Abhängigkeit Realisierung «Lüssel-Park»)
 - *2 Lage Wegverbindung mit Gemeinde abstimmen
 - *3 Lage Zugang/Einbindung Naturbad prüfen
 - *4 Wegverbindung Richtung Büsserach mit Gemeinde abstimmen
 -  Bushaltestellen
- Informative Inhalte:
-  «Isola Areal»
 -  Gemeindegrenze
 -  Bestandsbauten
 -  Baufelder Neubauten
 -  Waldfläche bestehend
 -  Lüsselraum
 -  Gewässer (inkl. Naturbad)
 -  «Isolagasse»

4.7 Etappierung

Auf Grund der Grösse des Areals ist eine etappierte Entwicklung offensichtlich notwendig. Eine parallele Entwicklung der Teilareale ist auf Grund der unterschiedlichen Positionierung möglich. Im «Isola-Werke» erscheint eine Entwicklung von Norden nach Süden sinnvoll, mit der Nutzung der bestehenden Bauten als Auftakt. Die genauere Etappierung innerhalb des «Isola-Werkes» gilt es im Richtprojekt zu klären, sie ist im Wesentlichen abhängig vom Umfang der zu erhaltenen Bauten, den Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie der Baustellenlogistik.

Die Revitalisierung der Lüssel soll möglichst zeitnah nach der Genehmigung der Teilzonenplanrevision erfolgen.

4.8 Nachhaltigkeit

Allgemein

Das Thema Nachhaltigkeit wird umfassend verstanden: bei der Entwicklung des Areals sollen entsprechend Nachhaltigkeitsstandards berücksichtigt werden, welche alle drei Dimensionen (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) gleichbedeutsam berücksichtigen.

Die Arealentwicklung wird darauf ausgerichtet, dass eine Zertifizierung beispielsweise nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) oder DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) offensteht. Nach heutigem Kenntnisstand ist ein Bauen gemäss SNBS in der Gesamtbeurteilung möglich, mit Risiken für ungenügende Indikatoren im Bereich Mobilität.

Die wichtigsten positiven und weiter zu klärenden Aspekte in den drei Dimensionen für das Areal sind nachfolgende:

Gesellschaft

Die hohe Diversität an Nutzungen, die vielfältigen halböffentlichen Räume und geeignete Erdgeschossnutzungen schaffen Begegnungsmöglichkeiten und tragen zur Attraktivität, Belebtheit und zur Nutzungsdurchmischung bei.

Um dem Bedürfnis nach einer sozialen Durchmischung zu entsprechen, werden unterschiedliche Bebauungsstrukturen mit verschiedenen Wohntypologien vorgesehen, welche für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen geeigneten Wohnraum schaffen.

Wirtschaft

Von der Arealentwicklung gehen positive Effekte für die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt aus, da zu erwarten ist, dass die Nachfrage nach Wohnraum auch zukünftig erhalten bleibt. Mit dem «Isola-Valley» wird ein wichtiger Arbeitsplatzstandort in der Gemeinde erhalten und gestärkt.

Umwelt

Mit der Revitalisierung der Lüssel entstehen zahlreiche unterschiedliche Lebensräume für Flora und Fauna und gleichzeitig bietet der aufgewertete Fluss gute Voraussetzungen für eine verbesserte ökologische Vernetzung.

Insbesondere im dicht bebauten «Isola-Werke» ist eine Reduktion der versiegelten Fläche und das Ausmass der Dachbegrünung in der weiteren Bearbeitung zu prüfen.

Aufgrund der generell unterdurchschnittlichen Erschliessungsqualität der Gemeinde und des Areals mit dem öffentlichen Verkehr, sollen anreizbasierte Massnahmen dazu beitragen, dass möglichst viele Wege zu Fuss, mit dem Velo oder in Kombination mit dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt werden. Ein Massnahmenkatalog ist im Rahmen eines Mobilitätskonzepts auszuarbeiten.

Die unterirdischen Parkplätze schaffen für das Areal einen wesentlichen Mehrwert (z.B. autofrei, erhöhte Aufenthaltsqualität), führen aufgrund der hohen Anzahl an Abstellplätzen in der Konsequenz jedoch zu einem hohen Ressourcenverbrauch und hohen CO₂-Emissionen. Ein effizientes Parkierungssystem (z.B. Doppelbelegung, Sharing etc.) sowie die Bevorzugung von Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen sind in der weiteren Projektbearbeitung zu prüfen.

5 Umsetzung

Richtprojekt

Basierend auf dem Synthesebericht wird die Aufgabenstellung für die Weiterbearbeitung präzisiert und im Richtprojekt umgesetzt. Es wird beabsichtigt, mindestens ein Team aus dem Testplanungsverfahren für die Erarbeitung des Richtprojektes zu beauftragen.

Rechtsverbindliche Nutzungspläne

Anhand des Richtprojektes erfolgt die Teilzonenplanänderung mit zugehörigem Zonenreglement sowie die Definition der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht.

Architekturwettbewerbe für herausragende Hotspots

Weitere nachgelagerte Qualitätsverfahren (Architekturwettbewerb / Studienauftrag angelehnt an die Normen SIA 142 / 143) sind für einzelne Objekte mit grossen architektonischen und gestalterischen Herausforderungen angedacht.

6 Genehmigung

Katrin Jaggi, Architektur und Städtebau _____

Meinrad Morger, Architektur und Städtebau _____

Michael Geschwentner, Architektur und Städtebau _____

Corinna Menn, Architektur und Städtebau _____

Massimo Fontana, Landschaftsarchitektur _____

Tobias Meyer, Seraina Investment Foundation _____

Arthur Onyeali, Seraina Investment Foundation _____

Othmar Ulrich, Steiner AG _____

Dieter Künzli, Gemeindepräsident _____

David Häner, Gemeinderat _____

Reto Gassmann, Kommissionsmitglied _____

Stephan Schader, Amt für Raumplanung SO _____

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Brühlmann Loetscher, Architektur + Stadtplanung

Thomas Schneitter

Christoph Loetscher

Oensingen / Zürich, 16.01.2023