



**BSB + Partner**  
Ingenieure und Planer

Einwohnergemeinde Breitenbach

## **Räumliches Teilleitbild «Isola Areal»**



Foto Titelseite: Rob Lewis

**Auftraggeberin**

Einwohnergemeinde Breitenbach  
Fehrenstrasse 5  
4226 Breitenbach

**Verfasser**

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG  
Thomas Schneitter  
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen  
Tel. 062 388 38 38  
E-Mail: thomas.schneitter@bsb-partner.ch

**Dokumentinfo**

|                                                                                                                                                          |                                   |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Dokument<br><b>Räumliches Teilleitbild «Isola Areal»</b>                                                                                                 | Projektnummer<br><b>22070.400</b> | Anzahl Seiten<br><b>30</b> |
| Koreferat<br><b>Thomas Ledermann</b>                                                                                                                     | Datum<br><b>31.07.2022</b>        | Kürzel<br><b>tle</b>       |
| Ablageort<br>K:\Umweltplanung\Breitenbach\22070.400 Räumliche Teilleitbild Isola-Areal\06 Produkte\01<br>Berichte\20230207_Teilleitbild Isola Areal.docx |                                   |                            |
| Gedruckt                                                                                                                                                 | <b>07.07.2023</b>                 |                            |

**Änderungsverzeichnis**

| Version | Status, Änderung                                  | Autor | Datum      |
|---------|---------------------------------------------------|-------|------------|
| 001     | z.H. Gemeinderat                                  | ths   | 19.09.2022 |
| 002     | z.H. kant. Vernehmlassung und öffentl. Mitwirkung | ths   | 29.09.2022 |
| 003     | z. H. Gemeindeversammlung                         | ths   | 07.02.2023 |

## Inhaltsverzeichnis

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| <b>Vorwort des Gemeindepräsidenten</b> | <b>4</b>  |
| <b>1 Einleitung</b>                    | <b>5</b>  |
| 1.1 Vorgeschichte                      | 5         |
| 1.2 Warum ein räumliches Teilleitbild? | 6         |
| 1.3 Räumliche Abgrenzung               | 8         |
| <b>2 Inhalte und Vorgehen</b>          | <b>9</b>  |
| <b>3 Vision «Isola Areal»</b>          | <b>11</b> |
| <b>4 Leitsätze</b>                     | <b>12</b> |
| 4.1 Transformation                     | 12        |
| 4.2 Nachhaltigkeit                     | 13        |
| 4.3 Arealbereiche                      | 14        |
| 4.4 Nutzungen                          | 15        |
| 4.5 Zwischennutzungen                  | 16        |
| 4.6 Städtebau und Architektur          | 17        |
| 4.7 Lüsselraum                         | 19        |
| 4.8 Freiraum                           | 20        |
| 4.9 Erschliessung und Mobilität        | 22        |
| 4.10 Etappierung                       | 24        |
| 4.11 Naturwerte und Mikroklima         | 25        |
| 4.12 Altlasten                         | 26        |
| <b>5 Leitbildplan</b>                  | <b>27</b> |
| <b>6 Partizipation der Bevölkerung</b> | <b>28</b> |
| <b>7 Würdigung</b>                     | <b>29</b> |

## Beilage

- Grundlagenbericht zum räumlichen Teilleitbild «Isola Areal», BSB + Partner, 07.02.2023
- Synthesebericht zur Testplanung «Isola Areal», BSB + Partner, Brühlmann Loetscher, Steiner AG, 15.12.2022
- Mitwirkungsbericht zum räumlichen Teilleitbild «Isola Areal», BSB + Partner, 07.02.2023

## Vorwort des Gemeindepräsidenten



*„Das Geheimnis des Wandels besteht darin, seine ganze Energie nicht auf den Kampf gegen das Alte, sondern auf den Aufbau des Neuen zu richten.“ – Sokrates*

Die Überbauung auf dem ehemaligen Isola Areal stellt mit 114'000 m<sup>2</sup> die grösste zusammenhängend geplante Entwicklung in der Geschichte der Gemeinde Breitenbach dar. Das Dorfzentrum an der Fehren- und Laufenstrasse wird damit an der Passwangstrasse ergänzt. Da diese Erweiterung kein neues Bauland beansprucht, ist sie nach dem Wegzug der von Roll AG ein Wachstum am richtigen Ort.

Wenn eine so grosse Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird, stellt dies für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung dar. Einerseits gilt es, der Geschichte des Areals gerecht zu werden, andererseits soll hier ein lebendiges Quartier mit innovativen Wohn- und Arbeitsformen entstehen, das verkehrstechnisch gut erschlossen ist. Die Isola war vor 120 Jahren ein Pionier in der Entwicklung der Elektrotechnik. Daher ist es ein wichtiges Anliegen der Gemeinde, dass das neue Quartier ein Vorreiter für nachhaltiges Wohnen und Arbeiten wird, dessen Gebäude ihren Energiebedarf weitgehend selbst decken oder sogar einen Energieüberschuss produzieren. Das wäre nicht nur raumplanerisch sinnvoll, sondern auch technologisch innovativ. Ich bin optimistisch, dass uns dies gelingen wird, denn das räumliche Teilleitbild sieht nicht nur vor, dass das Isola-Areal in Zukunft gemischt für Wohnen und Gewerbe genutzt wird, sondern lässt auch Raum für innovative Lösungen.

Ich danke den Investoren, den Planungsfachleuten und den Vertreterinnen und Vertretern des Kantons, dass sie den Dialog mit den Gemeindebehörden und der Bevölkerung pflegen. Denn der Schlüssel für ein friedliches Miteinander liegt nicht in der sturen Durchsetzung der Lösung, die die Experten derzeit für richtig halten, sondern in der Umsetzung eines für alle akzeptablen Kompromisses. Gemeinsam werden wir die richtigen Antworten auf die Fragen der Zeit finden und Breitenbach in eine erfolgreiche Zukunft führen.

Dr. Dieter M. Künzli  
Gemeindepräsident Breitenbach

# 1 Einleitung

## 1.1 Vorgeschichte

### **Gründung und Entwicklung Schweizerische Isola-Werke**

Die Schweizerischen Isola-Werke wurden 1903 vom Büsseracher Albert Borer gegründet. Mit einer anfänglichen Belegschaft von 25 Personen wuchs der Betrieb bis zu seinem wirtschaftlichen Höhepunkt in den Sechzigerjahren auf über 2'500 Personen an. Dies waren damals mehr Beschäftigte als die Gemeinde Breitenbach Einwohnerinnen und Einwohner zählte. Die Isola-Werke wurden im Bereich Isolatoren, PVC und Kabel zu einem wichtigen internationalen Industriezweig. Der Betrieb hatte sich in dieser Zeitspanne kontinuierlich von seinem ursprünglich im Norden liegenden Ausgangspunkt nach Süden und nach Westen vergrössert.

In den 1970er-Jahren setzte eine Reduktion der betrieblichen Produktivität ein und damit verbunden eine Abnahme der Anzahl Beschäftigten. In der Folge wurden verschiedene Produktionsstätten nicht mehr genutzt und an neue Nutzer vermietet, wodurch auf dem Areal im Lauf der Jahre eine diversifizierte Gewerbestruktur entstanden ist.

### **Übernahme durch die Von Roll AG**

Ab 1987 wurden die Schweizerischen Isola-Werke nach und nach von der Von Roll AG übernommen, bis sie schliesslich 2005 als Von Roll Schweiz AG in der Von Roll Holding AG aufgingen. Die Von Roll AG produziert am Standort Breitenbach vorwiegend Isolationsmaterialien für rotierende elektrische Maschinen. Seit dem Jahr 2008 befindet sich der Hauptsitz der Von Roll Holding AG in Breitenbach.

### **Verkauf des Nordteils 2015**

Im Jahr 2015 hat die Von Roll Holding AG den Nordteil der ehemaligen Isola-Werke verkauft. Auf Grundlage eines Masterplans und eines räumlichen Teilleitbildes («Areal Isola Nord») wurde dieser Arealbereich im Jahr 2017 umgezont und auf Basis eines gleichzeitig erarbeiteten Gestaltungsplans beplant. Seither findet eine sukzessive Bebauung des Areals (sogenannter «Lüsselpark») mit Wohn- und Geschäftsliegenschaften statt.

### **Verkauf der restlichen Flächen 2021**

Im Jahr 2021 wurden die restlichen Flächen der ehemaligen Isola-Werke an die Seraina Investment Foundation (ehemals Steiner Investment Foundation) verkauft. Auch für diesen Bereich wird eine Transformation von einem reinen Arbeitsplatzgebiet zu einem gemischt genutzten Areal verfolgt.

## 1.2 Warum ein räumliches Teilleitbild?

### **Teilleitbild 2016 nur teilweise umgesetzt**

Das im Jahr 2016 von der Gemeindeversammlung Breitenbach verabschiedete räumliche Teilleitbild «Areal Isola Nord» umfasste den Perimeter des Gebiets vom «Central» bis zum Frohmattbad und von der Passwangstrasse bis zum Isola-/Grubenweg. Die Von Roll Holding AG hatte im Jahr 2015 allerdings nur das Gebiet zwischen dem «Central» und der «Kantine» verkauft. Entsprechend hatte die neue Eigentümerin nur den von ihr erworbenen Arealbereich umgezont. Folglich verblieb der Bereich ab der «Kantine» bis zum Frohmattbad weiterhin in der Industrie- und Gewerbezone respektive die Planung wurde bisher nicht umgesetzt.

### **Neue Eigentümerin, geänderte Voraussetzungen**

Mit dem Erwerb des Areals im Frühjahr 2021 tritt die Seraina Investment Foundation (ehemals Steiner Investment Foundation) als neue Partnerin bei der künftigen Entwicklung des Areals auf. Die Seraina Investment Foundation hat seit dem Kauf des Grundstücks zusammen mit der Gemeinde Breitenbach bereits viel Vorarbeit (u.a. Testplanungsverfahren, Erstellung eines Syntheseberichts) geleistet, um eine konkretere Vorstellung der erwünschten und für den Standort geeigneten Ausrichtung der künftigen Arealentwicklung zu erhalten. Die aus der Vorarbeit gewonnenen Erkenntnisse der Gemeinde und Eigentümerin stimmen grundsätzlich inhaltlich mit den Aussagen des räumlichen Teilleitbildes «Areal Isola Nord» aus dem Jahr 2016 überein. Allerdings ist die Entwicklungsvorstellung der Gemeinde und der Eigentümerin um einiges konkreter als diejenige, welche damals im Teilleitbild 2016 definiert wurde. Entsprechend ist es der Wunsch sowohl der Gemeinde als auch der Eigentümerin, diese konkretisierte Entwicklungsvorstellung im vorliegenden Teilleitbild abzubilden und festzuhalten.

### **Veränderter Perimeter gegenüber dem Teilleitbild 2016**

Hinzu kommt, dass das räumliche Teilleitbild aus dem Jahr 2016 nicht den gesamten, durch Seraina Investment Foundation erworbenen Arealperimeter abdeckt. Der Bereich westlich des Isola-Wegs sowie der Gewerbebereich an der Gemeindegrenze zu Büsserach waren nicht Bestandteil des Teilleitbilds 2016.

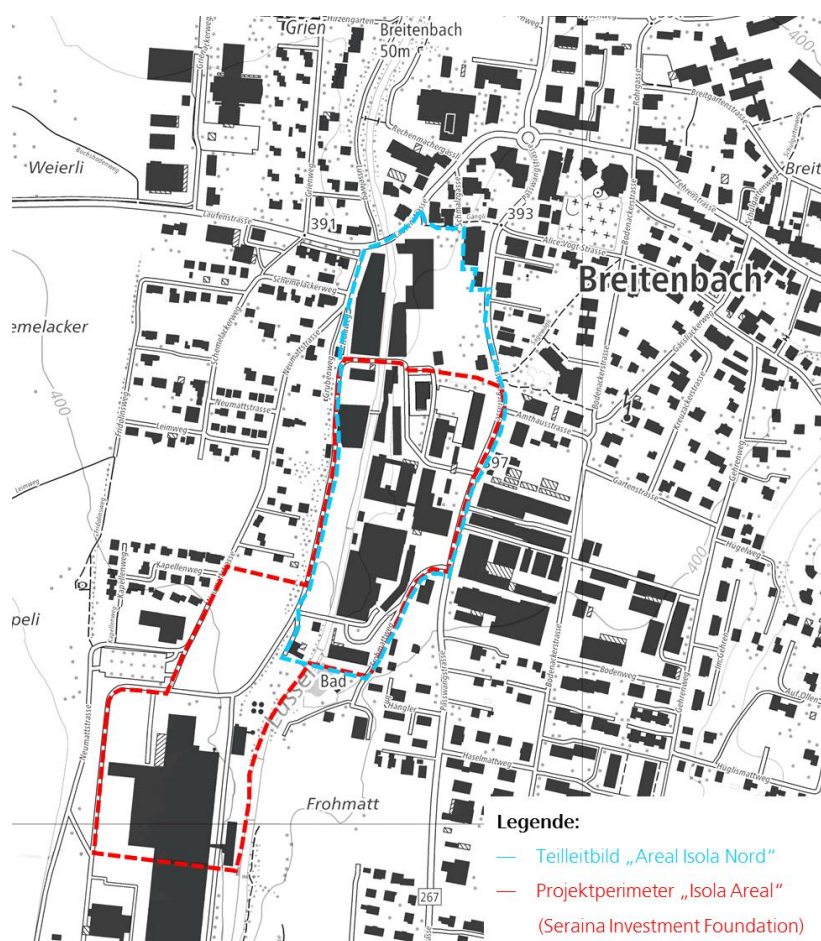


Abbildung 1 Übersicht der Planungsperimeter räumliches Teilleitbild «Areal Isola Nord» und «Isola Areal» (Quelle: (map.geo.admin.ch, eigene Darstellung))

#### Neues räumliches Teilleitbild „Isola Areal“

Mit dem Kauf der restlichen Flächen der ehemaligen Schweizerischen Isola-Werke durch die Firma Seraina Investment Foundation (ehemals Steiner Investment Foundation) im Frühjahr 2021 haben sich die Voraussetzungen für die Entwicklung grundlegend geändert. Aufgrund des veränderten Perimeters und der räumlich konkreteren Entwicklungsvorstellung der Gemeinde und der Eigentümerin ist das Teilleitbild 2016 nicht mehr anwendbar. Aus diesem Grund ist in Absprache mit dem Kanton ein «neues» räumliches Teilleitbild unter dem Titel «Isola Areal» erarbeitet worden.

Das vorliegende räumliche Teilleitbild «Isola Areal» ersetzt daher das räumliche Teilleitbild «Isola Areal Nord» aus dem Jahr 2016.



### 1.3 Räumliche Abgrenzung

Das nachfolgend bezeichnete «Isola Areal» bezieht sich auf die Parzellen GB Breitenbach Nrn. 2361, 2574, 2569 (alle in Besitz der Seraina Investment Foundation), 90004 und 90099 (in Besitz der Gemeinde Breitenbach). Das «Isola Areal» ist 114'280 m<sup>2</sup> gross und liegt vollständig in der Gemeinde Breitenbach im Kanton Solothurn.



Abbildung 2 Übersicht des Planungsperimeters räumliches Teilleitbild «Isola Areal» (Quelle: (map.geo.admin.ch, eigene Darstellung))



## 2 Inhalte und Vorgehen

### Bestandteile des räumlichen Teilleitbilds

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die inhaltliche Ausgangslage:  | Das räumliche Teilleitbild «Isola Areal» besteht aus dem Grundlagenbericht, einem Synthesebericht zur Testplanung, dem Mitwirkungsbericht und dem «eigentlichen» Leitbild mit Leitsätzen und Präzisierungen sowie einem Leitbildplan.                                                                                                                                                               |
| - Grundlagenbericht            | Um die zukünftige Entwicklung des «Isola Areals» zu diskutieren, braucht es Kenntnisse der Gegenwart und eine Analyse der Ausgangslage. Der Grundlagenbericht zeigt die wesentlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen auf. Der Bericht stellt eine wichtige Grundlage für die Leitbildarbeiten dar.                                                                                                 |
| - Synthesebericht              | Der Synthesebericht fasst die aus der Gesamtheit der Lösungsansätze aus der Testplanung wichtigsten Erkenntnisse zusammen und legt im Kapitel Synthese diejenigen Planungselemente fest, zu denen einstimmiger Konsens besteht und die in die weitere Projektbearbeitung einfließen sollen. Der Bericht bildet die wesentliche projektspezifische Basis für das vorliegende räumliche Teilleitbild. |
| Mitwirkungsbericht             | Die anlässlich der öffentlichen Mitwirkung eingegangenen Anträge wurden in der Arbeitsgruppe vorberatend und im Gemeinderat abschliessend behandelt. Der Mitwirkungsbericht zeigt die Beschlüsse auf.                                                                                                                                                                                               |
| Das Leitbild:                  | Basierend auf der Ausgangslage sowie unter Einbezug des Mitwirkungsberichts wurden thematische Leitsätze für die künftige Entwicklung des «Isola Areals» abgeleitet. Die Präzisierungen vertiefen die Inhalte des entsprechenden Leitsatzes.                                                                                                                                                        |
| - Leitsätze und Präzisierungen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| - Leitbildplan                 | Die räumlichen Aussagen des Teilleitbildes «Isola Areal» sind in einem Leitbildplan abgebildet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### Verbindlichkeit

Mit der Verabschiedung des räumlichen Teilleitbildes «Isola Areal» durch den Gemeinderat und durch die Gemeindeversammlung sind die Leitsätze und der Leitbildplan im weiteren Verlauf der Nutzungsplanung (Umzonung) durch die Planungsbehörden zu berücksichtigen.

Die Präzisierungen zu den Leitsätzen, der Grundlagenbericht, der Synthesebericht zur Testplanung sowie der Mitwirkungsbericht haben ausschliesslich orientierenden Charakter.

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorgehen</b>                    | Der Kanton Solothurn gibt in seiner Arbeitshilfe Ortsplanung in Modul 1 (2009, 2012) vor, wie ein räumliches Leitbild zu erarbeiten ist, respektive welche Inhalte behandelt werden müssen. Das räumliche Teilleitbild «Isola Areal» orientiert sich an diesen Vorgaben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Arbeitsgruppe                      | <p>Die gesamten, zur Erstellung des räumlichen Teilleitbildes durchgeführten Arbeiten wurden eng durch eine Arbeitsgruppe (AG RLB) begleitet. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus folgenden Personen zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- David Häner (Vorsitz), Gemeinderat, Ressort Raumplanung und Sicherheit</li> <li>- Dieter Künzli-Schönbächler, Gemeindepräsident</li> <li>- Christoph Kohler, Präsident Baukommission</li> <li>- Reto Gassmann, Planungskommission</li> <li>- Arthur Onyeali, Vertreter Eigentümerin (Seraina Investment Foundation)</li> <li>- Stefan Gabriel, Vertreter Projektentwickler (Steiner AG)</li> <li>- Monika Moor, Vertreterin Projektentwickler (Steiner AG)</li> </ul>                      |
| Fachliche Unterstützung            | Die Arbeiten am räumlichen Teilleitbild wurden fachlich von Thomas Schneitter (BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG) unterstützt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Planungsbehörde                    | Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat im Erarbeitungsprozess des räumlichen Teilleitbildes mehrmals die Gelegenheit erhalten, dazu Stellung zu nehmen. Diese wertvollen Rückmeldungen des Gemeinderates wurden berücksichtigt; die Verabschiedung des räumlichen Teilleitbildes zu Händen der öffentlichen Mitwirkung und in die kantonale Stellungnahme erfolgte durch den Gemeinderat am 28. September 2022 sowie zu Händen der Gemeindeversammlung am 23. Januar 2023 bzw. am 7. Februar 2023.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Mitwirken<br>Bevölkerung           | Der Bevölkerung wurde mehrfach und in unterschiedlicher Art die Möglichkeit zur Mitwirkung gegeben (siehe Kapitel 5).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mitwirken<br>kantonale Fachstellen | Die Gemeinde Breitenbach hat – obwohl gesetzlich nicht vorgegeben – von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, das räumliche Teilleitbild den kantonalen Fachstellen für eine Stellungnahme einzureichen. Die kantonale Vernehmlassung fand zeitgleich zur öffentlichen Mitwirkung statt (siehe Kapitel 6). Der Kanton hat sich mit Schreiben vom 15. Dezember 2022 wohlwollend zur Planung geäußert. Bei der Beurteilung durch den Kanton handelt es sich nicht um eine eigentliche formelle «Prüfung». Vielmehr ist es das Ziel, die Gemeinde mit Hinweisen und Empfehlungen im Prozess einer umfassend verstandenen Nutzungsplanung zu unterstützen. Die Rückmeldungen der kantonalen Fachstellen sind nach Möglichkeit ins Teilleitbild eingeflossen. |

### 3 Vision «Isola Areal»

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.

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 «Lüsselraum» eine Schlüsselrolle.

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.

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.

## 4 Leitsätze

### 4.1 Transformation



#### Leitsatz

Das «Isola Areal» wird über die nächsten Jahre schrittweise und qualitativ zu einem in Breitenbach und in der Region integrierten und lebendigen Dorfteil transformiert. Das Areal soll für die unterschiedlichen Ansprüche von Wohn-, Gewerbe- und Industrienutzungen Platz bieten und in bestimmten Arealbereichen auf der industriellen Identität aufbauen. Durch die Transformation entstehen abwechslungsreiche Freiräume sowie Bereiche mit unterschiedlichen Dichten. Die heutigen Gewerbe- und Industrieflächen bleiben im ähnlichen Umfang erhalten. Dabei wird die Transformation nicht als eine Entwicklung mit einem starren Endbild verstanden, sondern als flexibler und belastbarer Entwicklungsprozess, welcher adaptiv auf sich verändernde Gegebenheiten reagieren kann.

#### Präzisierungen

- Der Begriff «schrittweise» bedeutet, dass für die Gemeinde und die Eigentümerin nur eine Entwicklung in Etappen über die nächsten Jahre und Jahrzehnte in Frage kommt (Genaueres im Leitsatz Etapierung Kapitel 4.10).
- Das industrielle Erbe bietet grosses Potenzial zur Bildung von punktuellen identitätsstiftenden Strukturen und gezielten neuen Standortqualitäten.
- Dank kluger Nutzungsverortung und –durchmischung sowie interner und externer Vernetzung entsteht ein lebhafter und vielfältiger Dorfteil.
- Ein lebendiger Dorfteil entsteht nicht von heute auf morgen, sondern entwickelt und formt sich über einen längeren Zeitraum. Die Transformation wird daher zeitliche und inhaltliche Spielräume ermöglichen.

## 4.2 Nachhaltigkeit



### Leitsatz

Bei der zukünftigen Entwicklung des Isola Areals wird eine Zertifizierung nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) angestrebt; die drei Dimensionen «Gesellschaft», «Wirtschaft» und «Umwelt» werden dabei gleichbedeutsam berücksichtigt.

Ein Schwerpunkt soll insbesondere auf die Themen Energie und Ressourcen-/Umweltschonung gelegt werden im Sinne einer fossilfreien Wärme- bzw. Energieversorgung sowie der Minimierung von Treibhausgasemissionen bei der Erstellung und im Betrieb.

### Präzisierungen

- Die Nachhaltigkeitsaspekte der Dimension «Gesellschaft» werden im vorliegenden Teilleitbild bereits in der Vision und in verschiedenen Leitsätzen thematisiert bzw. abgedeckt:
  - Einbezug der Zivilgesellschaft: Bewohnerinnen und Bewohner von Breitenbach, Politik, Verbände (siehe Kapitel 3)
  - attraktive Nutzungen und Nutzungsdiversität: Zwischennutzungen während der Transformation, Angebote für z.B. KiTa, Retail, Gewerbe sowie ein breiter Wohnungsmix und soziale Durchmischung (siehe Kapitel 4.4 und 4.5)
  - Erhalt von bestehenden Werten: baukulturelle Werte sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben (siehe Kapitel 4.6), Naturwerte wie der Lüsselraum werden erhalten bzw. ausgebaut (siehe Kapitel 4.7)
- Die Nachhaltigkeitsaspekte der Dimension «Wirtschaft» beinhalten einerseits ein gutes Verhältnis vom Ertragspotential zu den Kosten im gesamten Lebenszyklus sowie eine zu jedem Zeitpunkt gewährleisteten Handelbarkeit von Liegenschaften und Areal. Andererseits stehen aber auch regionalökonomische Ziele im Zentrum des Handelns: Das Isola Areal bietet Raum für lokale Dienstleistungen und Gewerbe/Industrie und für öffentliche Nutzungen.
- Basierend auf den Nachhaltigkeitsaspekten der Dimension «Umwelt» sollen im zukünftigen Isola Areal insbesondere:
  - die Wärme- bzw. Energieerzeugung fossilfrei und mittels regionaler, erneuerbarer Ressourcen erfolgen (z.B. Grundwasser- und/oder Erdwärmennutzung, Nutzung Solarenergie, Holzschneitzelanlage(n), Abwärmennutzungen innerhalb des Areals).
  - bei der Erstellung nach Möglichkeit die Verwendung nachwachsender und regionaler Rohstoffe sowie eine Minimierung der

CO<sub>2</sub>-Emissionen angestrebt werden (z.B. Bestandserhalt, Kreislaufwirtschaft). Ausserdem sollen nach Möglichkeit regionale Unternehmen berücksichtigt werden.

- die Mobilität innerhalb des Areals nachhaltig erfolgen durch die Schaffung eines feinmaschigen internen Wegnetzes für Fussgängerinnen und Velofahrer sowie Anschluss an den öffentlichen Verkehr (siehe Kapitel 4.9).

### 4.3 Arealbereiche



#### Leitsatz

Es werden vier Arealbereiche mit jeweils unterschiedlichen Eigenschaften definiert: das «Isola-Werke», das «Isola-Valley» und das «Isola-Neumatt» sowie der «Lüsselraum». Jeder einzelne Bereich bedarf einer differenzierten Herangehensweise mit unterschiedlichem Blickwinkel.

#### Präzisierungen

- Das Areal weist vier Bereiche mit unterschiedlichen Eigenschaften auf:
  - «Isola-Werke»: zwischen der Passwangstrasse und der Lüssel gelegen
  - «Isola-Valley»: beinhaltet das Nexansgebäude (grossmassstäbliche Industriebaute) direkt angrenzend an Büsserach inklusive der zugehörigen Umgebungsfläche
  - «Isola-Neumatt»: unbebautes Bauland, zwischen dem Einfamilienhausquartier Neumatt und dem Nexansgebäude gelegen
  - «Lüsselraum»: beinhaltet die kanalisierte Lüssel inklusive der westseitigen, nicht bebauten Flächen
- Die vier Arealbereiche sollen sich bezüglich der Nutzung, der Bebauung und des Aussenraums weiterhin differenzieren.
- Die Lage des Übergangs vom Teilareal «Isola-Neumatt» ins «Isola-Valley» ist in der nachfolgenden Planung festzulegen.

## 4.4 Nutzungen



### Leitsatz

Das «Isola Areal» ermöglicht eine verträgliche und attraktive Durchmischung von Wohn- und Arbeitsnutzungen, Freizeitnutzungen und Erholungsraum. Die Wohnnutzung gilt dabei als Hauptnutzung und Motor für die Arealentwicklung. Gewerbe- und Industrienutzungen werden zukünftig an einem oder mehreren Standorten innerhalb des Areals zusammengefasst. Pro Bereich werden folgende Nutzungen angestrebt:

- «Isola-Werke»: Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Verkaufsflächen, Gastronomie/Events/Freizeit/Kultur, Feuerwehr
- «Isola-Neumatt»: Wohnen
- «Isola-Valley»: Gewerbe und Industrie
- «Lüsselraum»: Freizeit, Natur- und Erholungsraum

### Präzisierungen

«Isola-Werke»:

- Es soll eine Durchmischung im Sinne eines Neben- respektive Über-einanders von Wohn- und Arbeitsnutzungen sowie speziellen Nutzungen (z. B. Gastronomie, Events, Freizeit, Kultur) entstehen. Dabei sollen die verschiedenen Nutzungen hinsichtlich ihrer spezifischen Anforderungen gegenseitig verträglich sein und die Lage und den Aussenraum sowie die Anbindung an die Erschliessung optimal berücksichtigen.
- Für die Wohnnutzung wird ein standort- und marktgerechtes sowie durchmisches Angebot an Wohnraum für eine breite Bevölkerungsstruktur angestrebt. Es werden Wohnungen mit urbaner Ausstrahlung und sozialen Interaktionsmöglichkeiten verfolgt.
- Verkaufsflächen zur Quartiersversorgung sollen möglich sein und zur Belebung und Attraktivität des Areals beitragen.
- Flächen für Gastronomie, Freizeit und Events sind vorwiegend im nördlichen Arealbereich um die erhaltenswerten Bauten (Kantine, Hochspannungslabor, Verwaltungsgebäude) sowie in den unmittelbar an diesen Bereich angrenzenden Gebäuden anzusiedeln. Der Flächenanteil ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifizierbar.
- Im Bereich der Arbeitsnutzungen sind nicht oder mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe (Anforderungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung LSV) zulässig.



«Isola-Neumatt»:

- Es wird ein standort- und marktgerechtes Angebot an Reihenhäusern und Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern verfolgt.

«Isola-Valley»:

- Dieser Arealbereich wird Gewerbe- und Industrienutzungen vorbehalten sein. Durch das konzentrierte Zusammenführen bestehender und neuer Betriebe werden Synergien erleichtert sowie Möglichkeiten der Vernetzung geschaffen. So entsteht ein attraktiver und zukunftsfähiger Arbeitsstandort.
- Es werden nicht oder mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe (Anforderungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung LSV) sowie ergänzenden Nutzungen mit Büros, Labors usw. zulässig sein.

«Lüsselraum»:

- Mittels Revitalisierung soll der «Lüsselraum» für Flora und Fauna aufgewertet und für die Bevölkerung als Naherholungsgebiet zugänglich gemacht werden. Zusätzlich soll der Hochwasserschutz verbessert werden (Genaueres im Leitsatz Lüsselraum Kapitel 4.7).

Alle Arealbereiche («Isola Areal»):

- Im «Isola Areal» sind in mehreren Etappen, abhängig von der Marktabsorption, gesamthaft bis zu 600 Wohneinheiten möglich.

## 4.5 Zwischennutzungen



### Leitsatz

Zwischennutzungen sind erwünscht, sei dies im längerfristigen Mietverhältnis oder im Rahmen eines Initial- oder als Pop-up Projekts. Bereits nach der Öffnung des Areals sowie in den ersten Entwicklungsetappen sind diese nach Möglichkeit zu fördern.

### Präzisierungen

- Zwischennutzungen durch bestehende oder neue Mieterparteien tragen zur Belegung des Areals bei. Ihre Anforderungen sind in den einzelnen Entwicklungsetappen zu berücksichtigen.
- Initial- oder Pop-up Projekte im Bereich Gastronomie, Event und Freizeit fördern die Bekanntheit und die Attraktivität des Areals.
- Mittels Zwischennutzungen werden die jeweiligen Arealbereiche öffentlich zugänglich und erlebbar sein.

## 4.6 Städtebau und Architektur



### Leitsatz

Es wird ein respektvoller Umgang mit den vorhandenen räumlichen Gegebenheiten verfolgt. Das industrielle Erbe ist ein Qualitätsmerkmal des Areals und soll insbesondere den Bereich «Isola-Werke» auch zukünftig mitprägen. Im nördlichen Bereich des Teilareals «Isola-Werke» sind die drei Gebäude – Verwaltungsgebäude, Kantine und Hochspannungslabor – zu erhalten. Die arealprägende Struktur bestehend aus Gassen und sich öffnenden Plätzen soll möglichst in die künftige Bebauungsstruktur integriert werden. So wird ein neuer Dorfteil mit unterschiedlichen baulichen Massstäben sowie einem Nebeneinander von industriellen Zeitzeugen und Neubauten mit zeitgemässer Architektur in einem urbanen Umfeld entstehen.

Für den Arealbereich «Isola-Neumatt» wird eine kleinmassstäbliche Bautypologie in verdichteter Bauweise angestrebt. Die Bauten bilden einen bewussten Kontrast zum angrenzenden grossmassstäblichen Industrie- und Gewerbegebiet «Isola-Valley».

Der Arealbereich «Isola-Valley» soll sich nutzungsspezifisch weiterentwickeln dürfen. Die Grossmassstäblichkeit soll dabei aufrecht erhalten werden.

### Präzisierungen

- Ein respektvoller Umgang mit den räumlichen Gegebenheiten wie der Topografie, dem Gewässer, der industriellen Bebauung und der Identität sind zentral für die städtebauliche Setzung, die Volumetrie, die Gestaltung der Bauten, die öffentlichen Räume und für die Durchwegung.
- Im nördlichen Bereich des Teilareals «Isola-Werke» entsteht durch den Erhalt der drei Gebäude (Verwaltungsgebäude, Hochspannungslabor und Kantine) ein identitätsstiftender Ort. Die Einstufung als erhaltenswerte Gebäude ist zu prüfen.
- Die raumprägende Struktur aus Gassen und Plätzen soll möglichst erhalten respektive optimal in die künftige Bebauungsstruktur integriert werden.
- Der Erhalt weiterer Gebäude und Gebäudeteile zur Stärkung der historischen Identität wird in der weiteren Projektbearbeitung geprüft. Dabei sind Kriterien wie architektonische und identitätsstiftende Bedeutung, Nutzbarkeit, Qualität der Bausubstanz, Altlasten, Wirtschaftlichkeit usw. gegeneinander abzuwägen.
- Die Neubauten auf dem Areal sollen sich baulich und architektonisch sowie in der Materialisierung gut ins Umfeld (Topografie, bestehende bauliche Strukturen usw.) integrieren.

- 
- Im Arealbereich «Isola-Werke» sind einzelne Hochpunkte im Kontext der Topografie und den im Umfeld bereits existierenden bzw. geplanten Hochpunkte zulässig.
  - Das Nutzungsmass im Arealbereich «Isola-Werke» soll einen urbanen Raum mit einer Ausnützungsziffer von ungefähr 1.2 bis 1.4 ermöglichen.
  - Im Arealbereich «Isola-Neumatt» soll eine kleinmassstäbliche Typologie mit Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern entstehen. Ein stark durchgrünter Aussenraum ermöglicht ein Wohnumfeld nach dem Motto «Leben im Grünen». Die Ausnützungsziffer bewegt sich ungefähr zwischen 0.5 bis 0.7.
  - Im Arealbereich «Isola-Valley» ergeben sich die Volumetrie und das Erscheinungsbild der Bauten hauptsächlich aus der dort angesiedelten Nutzung. Baurechtliche Rahmenbedingungen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Anbauten sowie Ergänzungsbauten sind zulässig respektive im Sinne einer «Weiterentwicklung» des Bestandes erwünscht. Im Zusammenhang mit der räumlichen Festlegung des Teilareals «Isola-Valley» und «Isola-Neumatt» wird die Adressierung des Gewerbe- und Industrieareals geprüft.

## 4.7 Lüsselraum



### Leitsatz

Eine Revitalisierung der heute nicht bebauten Fläche auf der westlichen Uferseite der Lüssel ermöglicht künftig eine natürliche Entfaltung des heutigen kanalisierten Flussverlaufs. Im Rahmen dieser Revitalisierung sollen die Bedürfnisse von Naturschutz, Hochwasserschutz und Naherholung gleichermassen abgedeckt werden. Die Kombination und Verflechtung von wertvollem Naturraum und einzelnen Bauten / Anlagen verleihen dem «Lüsselraum» eine charakteristische Prägung als Erlebnisraum mit unterschiedlichen Identitäten.

### Präzisierungen

- Die Lüssel soll innerhalb der heute nicht bebauten Fläche auf der westlichen Uferseite revitalisiert werden. Die unterschiedlichen Uferseiten (Ost; hart und bebaut, West; naturnah und revitalisiert) schaffen Kontraste und abwechslungsreiche Orte.
- Im «Lüsselraum» entstehen zahlreiche Lebensräume für Flora und Fauna: Steil- und Flachufer, Pioniervegetation auf Kiesflächen, Strukturelemente wie vernässte Mulden, Stein- oder Totholzhaufen.
- Naturverträgliche Zugänge zur Lüssel für die Öffentlichkeit und für die Bewohner unterbrechen den Naturraum Lüssel.
- Der unterschiedliche Wasserstand ist bei der Planung der Revitalisierung zu berücksichtigen. Ebenso sind Massnahmen zur Längsvernetzung für heimische Fisch- und Gewässertierarten zu prüfen.
- Die Lüssel schafft nicht nur eine Vernetzungsachse für Flora und Fauna, sondern auch für die direkte Anwohnerschaft und die breitere Bevölkerung. Querverbindungen über und Längsverbindungen entlang der Lüssel verbinden die verschiedenen Arealbereiche und Dorfteile miteinander.
- Die revitalisierte Lüssel spielt eine tragende Rolle in der Arealentwicklung und prägt die Identität und den Charakter des Areals. Die Aufwertung des «Lüsselraums» ist überdies von regionaler Bedeutung.
- Die Integration der bestehenden Bauten und Anlagen im Norden des Areals auf der Westseite der Lüssel werden für Erholungs- und Freizeitnutzungen geprüft.
- In der nachfolgenden Planung ist zu definieren, welche Räume für welche Bedürfnisse gelten.
- Die Revitalisierung kann als eigenständiges Projekt inklusive Nutzungsplanverfahren unabhängig von der restlichen Arealentwicklung umgesetzt werden. Der Einbezug des südlichen «Lüsselraums» bis zur Gemeinde Büsserach ist zu prüfen.

## 4.8 Freiraum



### Leitsatz

Das «Isola Areal» soll über vielfältige Freiraumtypen mit unterschiedlichen Qualitäten bezüglich Gestaltung, Aufenthalt, Nutzbarkeit etc. verfügen. Aufgrund der Grösse des Areals werden die öffentlich zugänglichen Freiräume auf wenige Orte konzentriert, wodurch eine punktuelle Belegung stattfindet. Im Arealbereich «Isola-Werke» soll die Freiraumabfolge von Gassen und Plätzen vielfältige Orte schaffen. Die an die Passwangstrasse angrenzende Gebäudevorzone soll aufgewertet werden. Gezielte Querverbindungen über die Lüssel zwischen den Arealbereichen «Isola-Werke» und «Isola-Neumatt» schaffen ein Netz von Freiräumen. Dieses wird ergänzt durch den Freiraum entlang der Lüssel. Der Arealbereich «Isola-Neumatt» soll sich an der durchgrünten Aussenraumgestaltung der Nachbarschaft orientieren. Die Fuss- und Veloachsen sowie allfällige Gemeinschaftsflächen bieten Raum für spontane Begegnungen.

### Präzisierungen

- Im Arealbereich «Isola-Werke» sollen die unterschiedlichen Plätze über die linear verlaufende «Gasse» verbunden sein.
- Die «Gasse» fungiert als Rückgrat, welches zu Fussgehende und Velofahrende in Längsrichtung durch das Gebiet bis zum Flussufer leitet. Die Freiraumqualität an der Schnittstelle zur Erdgeschossnutzung ist von grosser Bedeutung und auf Stufe Richtprojekt zu klären.
- Durch die sukzessive Arealöffnung werden gewisse Räume öffentlich zugänglich und erlebbar sein.
- Rund um die Kantine und das Hochspannungslabor soll ein öffentlicher Platz entstehen, der den Bewohnerinnen und Bewohnern des Areals ebenso wie der breiteren Öffentlichkeit als Treffpunkt dient. Entsprechend wichtig sind die angrenzenden Erdgeschossnutzungen. Im weiteren Projektverlauf ist ein direkter Zugang zur Lüssel westlich der Kantine respektive eine sich daraus ergebende neue räumliche Orientierung der Kantine nach Westen zu prüfen.
- Ein sich öffnender Platz in der Arealmitte des Arealbereichs «Isola-Werke» gibt den Blick und den Zugang von der Gasse bis zur Lüssel frei und lädt zum Verweilen ein.
- In der weiteren Planung wird geprüft, ob das Naturbad Frohmatt besser an das «Isola-Werke» angebunden werden kann.

- 
- Im Arealbereich «Isola-Neumatt» entstehen weitgehend private Freiräume als Rückzugsorte (Privatgärten). Durchwegungsachsen beleben diesen Arealbereich. Die Notwendigkeit und das Mass von gemeinschaftlichen Freiräumen sind in der weiteren Projektbearbeitung zu prüfen.
  - Ein Grünraumkorridor kann die beiden Teilareale «Isola-Neumatt» und «Isola-Valley» mit ihren unterschiedlichen Nutzungskonzepten separieren. Die Lage und Ausdehnung werden sich nach Klärung der Abgrenzung der beiden Teilareale zueinander ergeben.
  - Die gestalterische Aufwertung der Passwangstrasse (RRB Nr. 2021/1612) wird einen positiven Effekt auf die Aufenthaltsqualität entlang des Strassenraumes haben. Für die Gebäudevorzonen (Bereich zwischen Passwangstrasse und erster Gebäudefassade) gilt es, diese Chance im Kontext der angrenzenden Bebauung und der unterschiedlichen Strassenraumausgestaltung zu nutzen. In den nachfolgenden Planungen ist die Vorzone beziehungsweise sind die unterschiedlichen Bereiche in Abhängigkeit der städtebaulichen Adressierung des Areals, des städtebaulichen Auftakts zum Dorfzentrum und der Anordnung allfälliger Kundenparkplätze zu präzisieren.
  - Die Freiraumnutzung der Lüssel ist in Kapitel 4.7 aufgeführt.

## 4.9 Erschliessung und Mobilität



### Leitsatz

Die Haupterschliessung des Arealbereichs «Isola-Werke» erfolgt für den motorisierten Individualverkehr ab der Passwangstrasse. Eine untergeordnete Erschliessung ist via Frohmattweg möglich. Der Arealbereich soll oberirdisch weitgehend autofrei sein. Die Arealbereiche «Isola-Neumatt» und «Isola-Valley» werden grundsätzlich über die Neumattstrasse erschlossen. Als Entlastung wird jedoch eine Arealerschliessung (MIV) ab Passwangstrasse / Frohmattweg geprüft. Die Parkierung im «Isola-Werke» und im «Isola-Neumatt» wird mehrheitlich unterirdisch erfolgen.

Das «Isola Areal» ist an der Passwangstrasse mittels Bushaltestelle an den öffentlichen Verkehr angebunden. Ausbauschritte stehen in Abhängigkeit zur Arealentwicklung.

Die Fuss- und Veloweganbindung des Arealbereichs «Isola-Neumatt» über die Lüssel an die Passwangstrasse und die Anbindung des Gebiets «Isola-Werke» an das Dorfzentrum sind äusserst wichtig und parallel zu den Entwicklungsschritten zu realisieren.

### Präzisierungen

- Ab der Passwangstrasse werden maximal zwei, unter Hinzunahme des Frohmattwegs maximal drei Arealzugänge für den motorisierten Individualverkehr realisiert.
- Oberirdische Kundenparkplätze dürfen im «Isola-Werke» je nach Bedarf in den Gebäudevorzonen und auf den Eingangsplätzen entlang der Passwangstrasse angeordnet werden. Die Zu- und Wegfahrten sind mit den Arealanschlüssen zu bündeln.
- Der Arealbereich «Isola-Werke» bleibt mit Ausnahme des Logistik- und Anlieferverkehrs oberirdisch weitgehend autofrei. Die Zufahrt für Notdienste ist zu gewährleisten.
- Der Arealbereich «Isola-Neumatt» wird ab der Laufenstrasse über die Neumattstrasse erschlossen. Es muss sichergestellt sein, dass das mit der Entwicklung verbundene Wachstum sowie jenes im restlichen Neumattquartier für die Neumattstrasse verträglich ist. Ein Ausbau (z.B. Trottoir) und/oder verkehrsbetriebliche Massnahmen sind zu prüfen.
- Für die Erschliessung des Areals ist eine Erschliessung durch das Isola Areal an die Passwangstrasse (im Sinne der Variante Frohmatt gemäss der Studie «Erschliessungs- und Nutzungskonzept Gewerbe- und Industriegebiet Neumatt», 2020), oder direkt an die Passwangstrasse mittels neuer Brücke (teilweise ausserhalb des Isola Areals) zu prüfen. Diese Erschliessungsvarianten sind den Varianten aus

der Studie «Erschliessungs- und Nutzungskonzept Gewerbe- und Industriegebiet Neumatt» (2020), oder etwaigen neuen Varianten gegenüberzustellen. Die Bestlösung ist planerisch zu sichern. Entweder innerhalb des Isola Areals in der nachfolgenden Nutzungsplanung zum Isola Areal oder mittels separatem Verfahren (z. B. Teilzonen- und Erschliessungsplanung, Verfügungen zu Verkehrsmassnahmen / Anpassungen am Verkehrsregime).

- Die Parkierung wird in der Nutzungsplanung festgelegt und soll möglichst in Einstellhallen erfolgen. Nebst zentralen Parkieranlagen können an geeigneten Standorten weitere Parkierungsmöglichkeiten für das Kleingewerbe und Kunden bereitgestellt werden.
- Das Fuss- und Velowegnetz schafft Arealdurchquerungen in Längs- und Querrichtung und stellt dadurch die Anbindung an das Dorfzentrum, an das übergeordnete Netz sowie an den öffentlichen Verkehr sicher. Wichtiges Bindeglied stellt das Gebiet «Isola-Nord» (Lüsselpark) dar. Das feinmaschige Netz ist zentral, um die Mobilitätsbedürfnisse so weit als möglich weg vom motorisierten Individualverkehr in Richtung Fuss-, Velo- und öffentlicher Verkehr zu lenken.
- Diverse Anbindungspunkte für den Fuss- und Veloverkehr sind in der weiteren Arealplanung noch zu klären. Ebenso sind die Hierarchisierung sowie die Überwindung der Geländestufen im Areal zu klären und planerisch sicherzustellen.
- In der weiteren Planung ist zu klären, ob der Zugang zum Naturbad Frohmatt auf dessen Nordseite verlegt und zukünftig über die «Isola-Werke» erfolgen kann.
- Parallel zu den Entwicklungsschritten sind zweckmässige Lösungen für eine verbesserte Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu suchen (z.B. Taktverdichtung, angepasstes Busnetz). Eine zusätzliche Bushaltestelle (z. B. im Bereich des Verwaltungsgebäudes) würde die Erschliessung verbessern und gilt es im weiteren Projektverlauf weiterzuverfolgen.
- Auf Stufe Nutzungsplanung ist im Dialog mit der Grundeigentümerin und den kantonalen Fachstellen ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, worin Zielsetzungen und Vorgaben für Verkehrsaspekte und eine nachhaltige Mobilität (z.B. Wegnetz, Anschluss öffentlicher Verkehr, Infrastrukturen für Elektromobilität, Sharing-Angebote) festgelegt werden.
- Das «Isola Areal» soll an das öffentliche Werkleitungsnetz der Gemeinde Breitenbach angeschlossen werden. Ein Ausbau erfolgt bedarfsgerecht.



## 4.10 Etappierung



### Leitsatz

Die Grundeigentümerin verfolgt eine langfristige Perspektive und hat die Absicht, das Areal zusammen mit der Gemeinde etappenweise zu entwickeln. Die zeitliche und räumliche Entwicklung der einzelnen Arealbereiche darf unabhängig voneinander geschehen. Es ist darauf zu achten, dass das Areal nicht nur im Endzustand, sondern auch bereits in Zwischenetappen qualitativ überzeugt und funktioniert. Zwischennutzungen sind in den einzelnen Etappen erwünscht und tragen zur Attraktivierung und Belebung bei. Mit Blick auf die etappenweise Umnutzung des Areals ist die kontinuierliche Qualitätssicherung eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen der Transformation.

### Präzisierungen

- Die zukünftigen Entwicklungsetappen werden auf die kommunale und regionale Entwicklung sowie auf eine nachhaltige MarktabSORption abgestützt sein.
- Jede Ausbauetappe muss qualitativ überzeugen (in Bezug auf Städtebau, Freiraum, unterschiedliche Nutzungen und «Wohnprodukte»). Die zur Etappe dazugehörige Umgebung, Erschliessung und Parkierung werden je Etappe realisiert.
- Bei der Umsetzung einer Etappe ist darauf zu achten, dass die Realisierung nachfolgender Etappen ungehindert möglich ist.
- Das Etappierungskonzept sieht eine hohe Flexibilität vor, die sowohl die bestehenden Mietverträge berücksichtigt als auch auf die Nachfrage reagiert und den Faktor Zeit in die Planung einbezieht. Denkbar sind folgende Anzahl Etappen:
  - «Isola-Werke»; 3 Etappen
  - «Isola-Neumatt»; 3 Etappen
  - «Isola-Valley»; - (ergibt sich aus dem Bedarf der Nutzung)
  - «Lüsselraum»; 2 Etappen
- Um die Qualität auch in den Zwischenetappen sicher zu stellen, braucht es in der anschliessenden Nutzungsplanung ein differenziertes Herantasten. Ein Richtprojekt als Basis für die Nutzungsplanung wird hierzu Erkenntnisse liefern. Mögliche Instrumente zur nachfolgenden Qualitätssicherung sind Studienaufträge und Gestaltungspläne.

## 4.11 Naturwerte und Mikroklima



### Leitsatz

Auf dem Areal bestehen weiterhin wertvolle naturnahe und ökologische Grünräume und Naturelemente wie Hecken, Waldabschnitte, Ruderalflächen sowie Einzelbäume. Dank der revitalisierten Lüssel und durch die gezielte Freiraumgestaltung werden die Längs- und Quervernetzung von Flora und Fauna verbessert. Ein hoher Anteil an unversiegelter Fläche ist vorgesehen. Durch gezieltes Anlegen von aufgewerteten oder neuen Grünräumen und Naturelementen soll die Artenvielfalt zunehmen. Entsiegelung, natürliche Beschattung und ein hoher Anteil an Grünflächen tragen im Areal wesentlich zur Kühlung und zu einem angenehmen Mikroklima bei.

### Präzisierungen

- Der im Areal vorkommende Wald ist nach Waldgesetz geschützt Eine Rodung ist grundsätzlich verboten. In Ausnahmefällen sind Rodungen mit Realersatz jedoch denkbar. Im Falle einer Revitalisierung kann allenfalls auf Rodungersatz verzichtet werden, insbesondere für diejenigen Flächen, welche nicht mehr bestockt werden können.
- Die im Areal vorkommenden Hecken sind nach Natur- und Heimatschutzverordnung des Kantons Solothurn geschützt. Ein Entfernen ist nur aus wichtigen Gründen möglich und bedingt eine Ersatzpflanzung. Davon ausgenommen sind allenfalls Hecken bei Revitalisierungen.
- Bei Neupflanzungen von Bäumen und Pflanzen werden einheimische standortgerechte Arten bevorzugt.
- Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist verboten. Sollten Neophyten im «Isola Areal» entdeckt werden, werden sie mit gezielten Bekämpfungsmassnahmen eingedämmt.
- Ein möglichst hoher Anteil an unversiegelter Fläche trägt zur Versickerung bei und verhindert die Bildung von Hitzeinseln.
- Wegfallende Nistmöglichkeiten sowie ein mögliches Entfernen von vorhandenen Nistkästen sollen mit dem Anbringen von neuen Nistgelegenheiten kompensiert werden.
- Übermässiges Licht kann einen negativen Einfluss auf die nächtliche Landschaft, die Artenvielfalt und den Menschen haben. Um der Lichtverschmutzung entgegenzuwirken, ist die Richtlinie des BAFU beizuziehen.
- In der nachfolgenden Planung ist zu definieren, welche Grünräume für welche Bedürfnisse gelten.

## 4.12 Altlasten



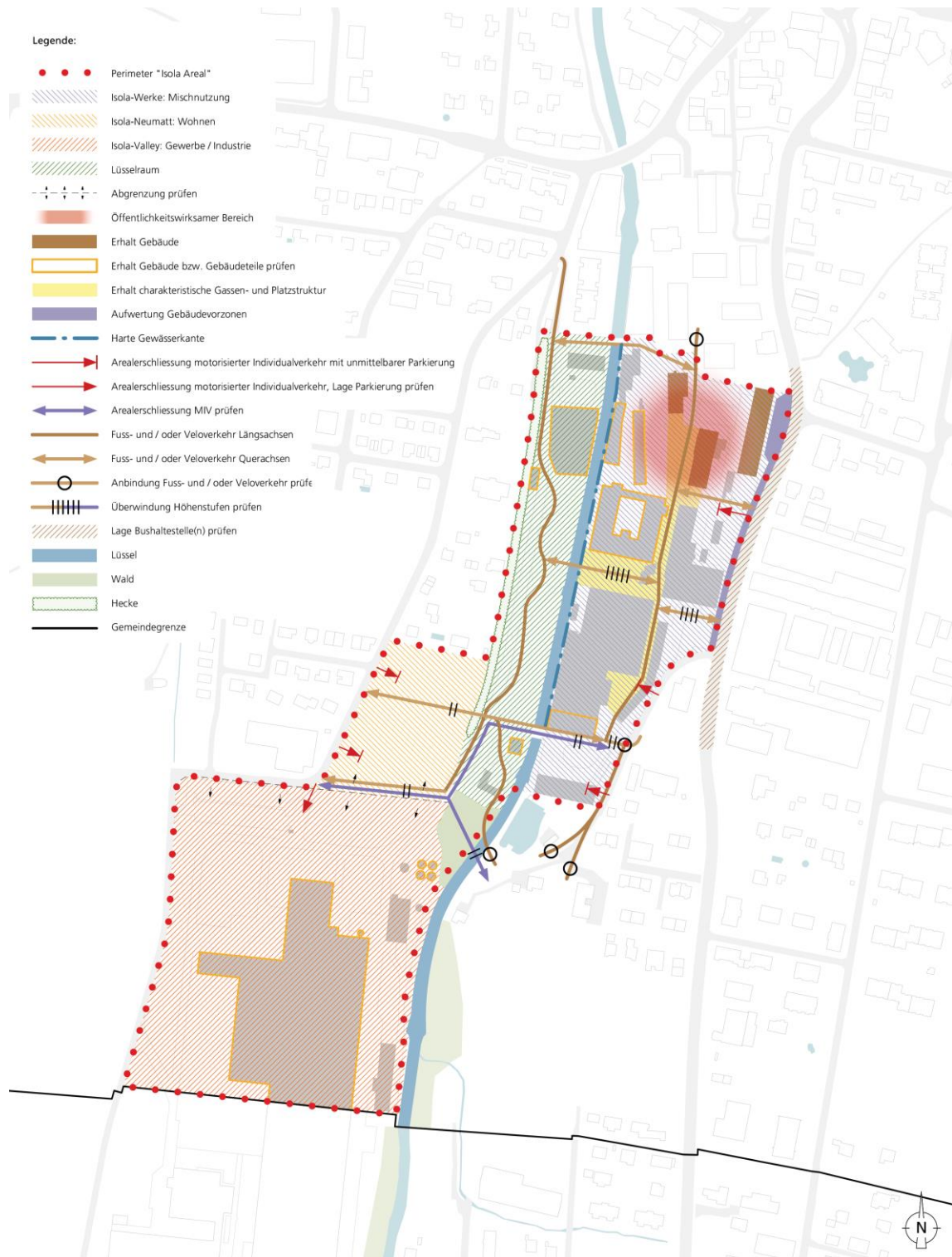
Leitsatz

Die Altlastensituation im Areal (belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig) ist bekannt und dokumentiert. Im Rahmen der baulichen Etappierung wird auch die Sanierung der Altlasten sukzessive erfolgen.

Präzisierungen

- Die gesetzlichen Vorgaben sind klar und müssen zwingend umgesetzt werden.

## 5 Leitbildplan



## 6 Partizipation der Bevölkerung

Die Erarbeitung des räumlichen Teilleitbilds ist Aufgabe der Gemeinde. Nach § 9 Abs. 3 PBG gibt die Gemeinde ihrer Bevölkerung sowie weiteren Interessierten Gelegenheit, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung zu äussern.

Vom 21. Oktober bis 18. November 2022 hatte die Bevölkerung und weitere Interessierte die Möglichkeit, schriftlich zum Leitbild-Entwurf Stellung zu nehmen. Das Teilleitbild war während dieser Frist auf der Webseite der Gemeinde abrufbar und bei der Gemeindeverwaltung einsehbar. Daneben wurden folgende Veranstaltungen durchgeführt.

### **Öffentliche Informationsveranstaltung**

Am 27. Oktober 2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zum räumlichen Teilleitbild «Isola Areal» statt.

### **Arealrundgang**

Anlässlich von Arealrundgängen am 5. November 2022 konnten sich Interessierte an verschiedenen Posten über die geplante Entwicklung informieren lassen und mit Vertretern der Gemeinde, der Grundeigentümerin, der Projektentwicklerin und Fachplanern in Diskussion treten.

### **Sprechstunden**

Im Rahmen von zwei Sprechstunden (9. November 2022 und 17. November 2022) wurden Interessierte zum vorliegenden Leitbild-Entwurf spezifisch informiert und es konnten spezifische Fragen gestellt werden.

### **Mitwirkungsbericht**

Im Rahmen der Mitwirkung sind vier schriftliche Mitwirkungsbeiträge mit teilweise mehreren Anträgen beim Gemeinderat eingegangen. Diese wurden durch die Arbeitsgruppe (vorberatend) und durch den Gemeinderat (abschliessend) beraten. Die Mitwirkungsbeiträge sowie der Entscheid des Gemeinderats, wie mit den einzelnen Anträgen umzugehen ist, sind im Mitwirkungsbericht einsehbar.

### **Veranstaltungen ausserhalb der öffentlichen Mitwirkung**

Vor der eigentlichen Mitwirkung hat bereits eine Informationsveranstaltung stattgefunden (4. Juli 2022). An der gut besuchten Veranstaltung mit über 170 Teilnehmenden stellten die Projektbeteiligten den Bewohnerinnen und Bewohnern von Breitenbach ihre Vision für die zukünftige Entwicklung des Areals vor.

Am 29. August 2022 hat eine Informationsveranstaltung für das Neumattquartier bezüglich der möglichen verkehrlichen Auswirkungen auf das Quartier stattgefunden.

Im Anschluss an das räumliche Teilleitbild ist der Dialog und der Einbezug der Bevölkerung für die Gemeinde und die Grundeigentümerin sehr wichtig. Für das Jahr 2023 wird es neben weiteren Informationsveranstaltungen auch einen Tag der offenen Tür auf dem Areal geben, welcher für Jung und Alt gestaltet wird.

---

## 7 Würdigung

Die Firma Seraina Investment Foundation hat auf dem «Isola Areal» in Breitenbach Grosses vor. Als Alleineigentümerin will sie das Gebiet kontinuierlich weiterentwickeln. In den nächsten Jahren und Jahrzehnten wandelt sich das «Isola Areal» in ein attraktives und vielfältiges Areal mit Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzung um. Die industrielle Geschichte, die einzigartige Perimetergrösse und die verborgene Schönheit der Lüssel bieten ebenso wie die Lage mitten im Dorf, die vielfältigen Strukturen, die charaktervollen Gebäudebestände sowie die Umgebung eine grosse Chance, welche es im Rahmen dieses Generationenprojektes zu nutzen gilt.

Der Gemeinderat von Breitenbach begrüsst die Vision der Seraina Investment Foundation. Die Entwicklung erfolgt im «Dorf» und steht damit in höchstem Mass im Einklang mit der neuen Raumplanungsgesetzgebung, dem kantonalen Richtplan sowie der Funktion Breitenbachs als Regionalzentrum.

Die Entwicklung kann aus einer Hand erfolgen und es gibt in Zukunft einen einzigen Ansprechpartner. Diese schlanke Organisationsstruktur ist für die Gemeinde mit ihren beschränkten Ressourcen von enormem Vorteil. Die Gemeinde ist davon überzeugt, dass mit der Seraina Investment Foundation eine verlässliche Partnerin gefunden wurde, die für eine langfristige Perspektive plant, die weitere Entwicklung des Areals gesamthaft angeht und diese mit Verantwortung umsetzt.

Mit den in diesem Dokument formulierten Leitsätzen entscheidet sich die Gemeinde Breitenbach, gemeinsam mit der Seraina Investment Foundation das «Isola Areal» mittel- bis langfristig von einem für die Öffentlichkeit bisher nicht zugänglichen Industrie- und Gewerbeareal zu einem neuen lebendigen Dorfteil – mit Raum für alle Breitenbacherinnen und Breitenbacher – zu entwickeln.

Das «Isola Areal» bietet die einzigartige Chance, gemeinsam ein nachhaltiges Generationenprojekt zu entwickeln. Diese Chance gilt es nun zu nutzen, im Dialog mit allen Beteiligten.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG



Thomas Schnetter



Thomas Ledermann

Oensingen, 07.02.2023