Einwohnergemeinde
Fehrenstrasse 5, 4226 Breitenbach

Ortsplanung
Vertiefungsstudie Kernzone Breitenbach

Basel, 7. Juli 2020

Burckhardt+Partner AG
Architekten Generalplaner
Dornacherstrasse 210
4002 Basel

Honorarofferte
Ortsplanungsrevision Breitenbach, Vertiefungsstudie Kernzone

Termine
Bearbeitungszeitraum 4 Wochen, Start 15.05.2020

Thema	Wer	Inhalte		CHF
Grundlagen	Burckhardt+Partner AG, Basel	Plangrundlagen Ortsplanung, historische Karten, etc.		500.00
Vertiefungungsstudie Kernzone	Burckhardt+Partner AG, Basel	a) Korrektur Verlauf Kernzone b) Definition Übergangszone (Höhen, Volumen, Bauart) c) Schutzgrad schützens-/erhaltenswerte Bauten d) Teilzonen mit Beschrieb Charaktereigenschaften e) Entwicklungschwerpunkte (z.B. Bushof, Eugen Saner-Platz, etc.)		9'000.00
Dokumentation	Burckhardt+Partner AG, Basel	Darstellung der oben erwähnten Themen in Plänen/Skizzen/Leittexten Präsentationen		2'700.00
Sitzungen	Gemeinde, Raumplaner, Gremien	13.03., Startsitzung 15.05., Dorfrundgang 29.05., Zwischenbesprechung 1 04.06., Zwischenbesprechung 2 mit Denkmalpfleger/Raumplaner 09.06., Präsentation Planungskommission 17.07., Präsentation im Rahmen OPR-Workshop		1'800.00
Nebenkosten		Nebenkosten inklusive		0.00
Zwischentotal exkl. MWSt.				14'000.00
MWST.			7.7%	1'078.00
Total Honorare	CHF, inkl. 7.7%. MWSt., Kostendach	(gerundet)		**15'000.00**

Erarbeitung der Studie in enger Abstimmung mit BSB + Partner Ingenieure und Planer AG Thomas Schneitter (PL)

1
Einleitung

Ortskern Breitenbach

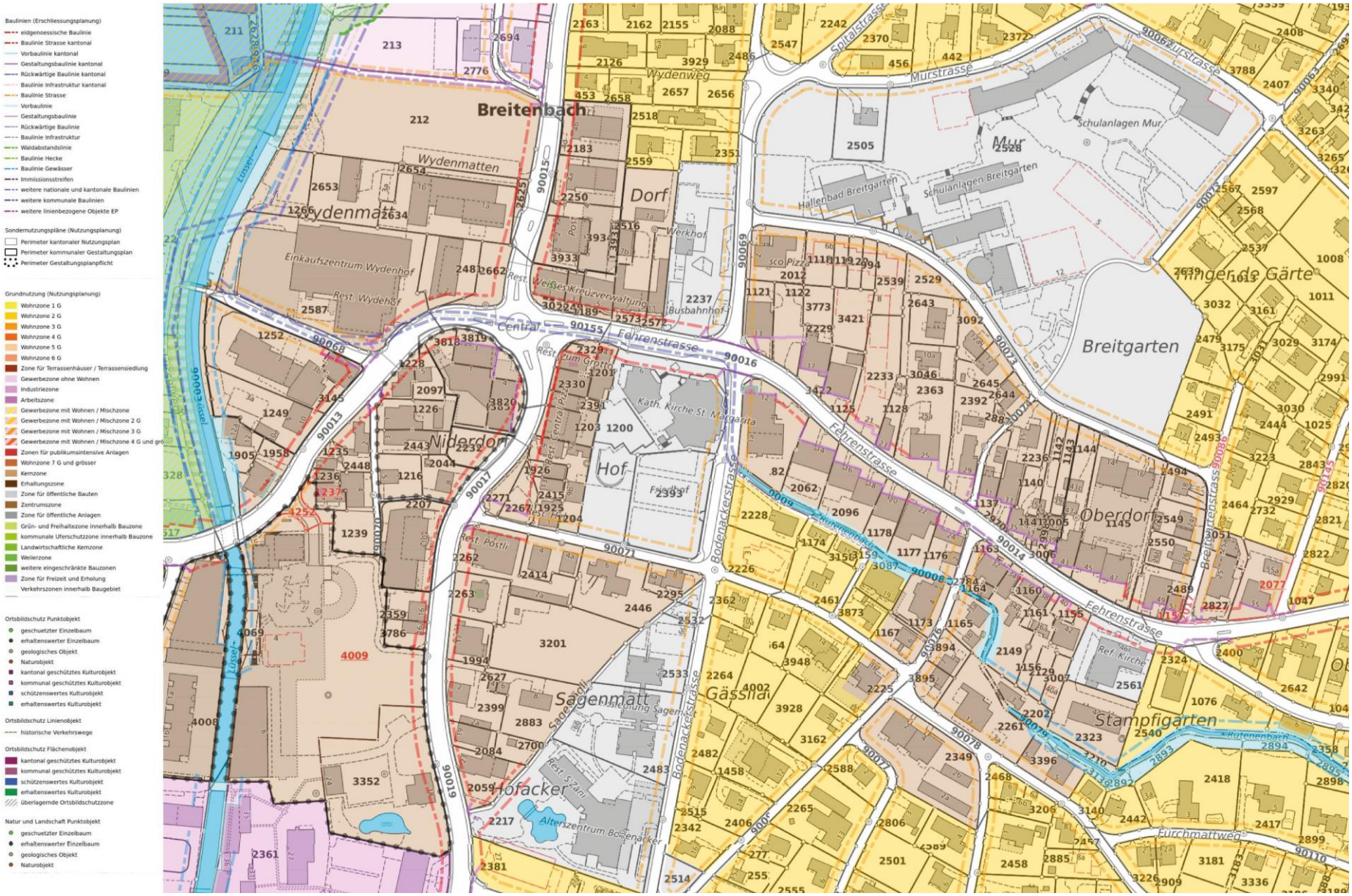
Werte bewahren.

Entwicklung ermöglichen.

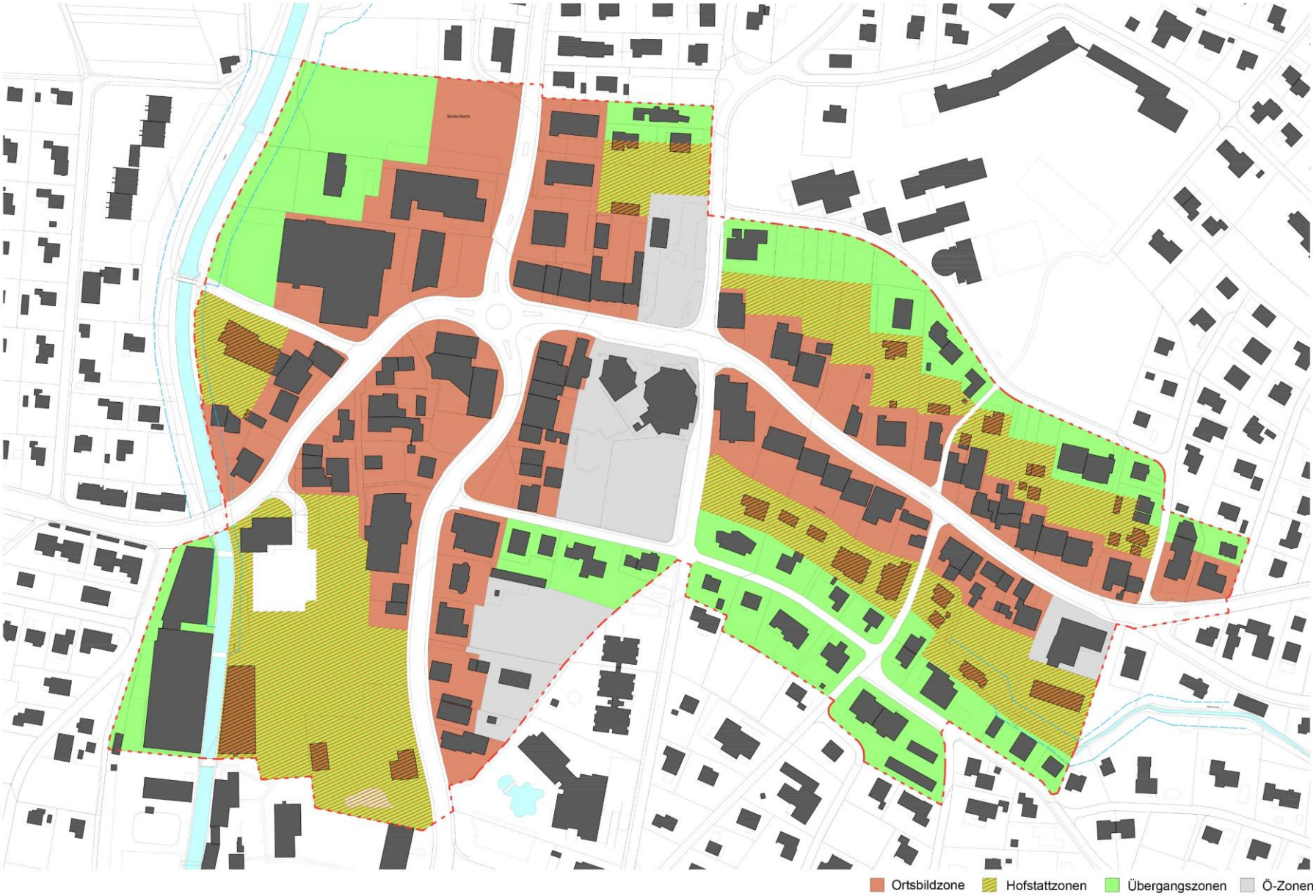
Potentiale entdecken.

2
Zonenplan Kernzone

Zonenplan Kernzone Heute

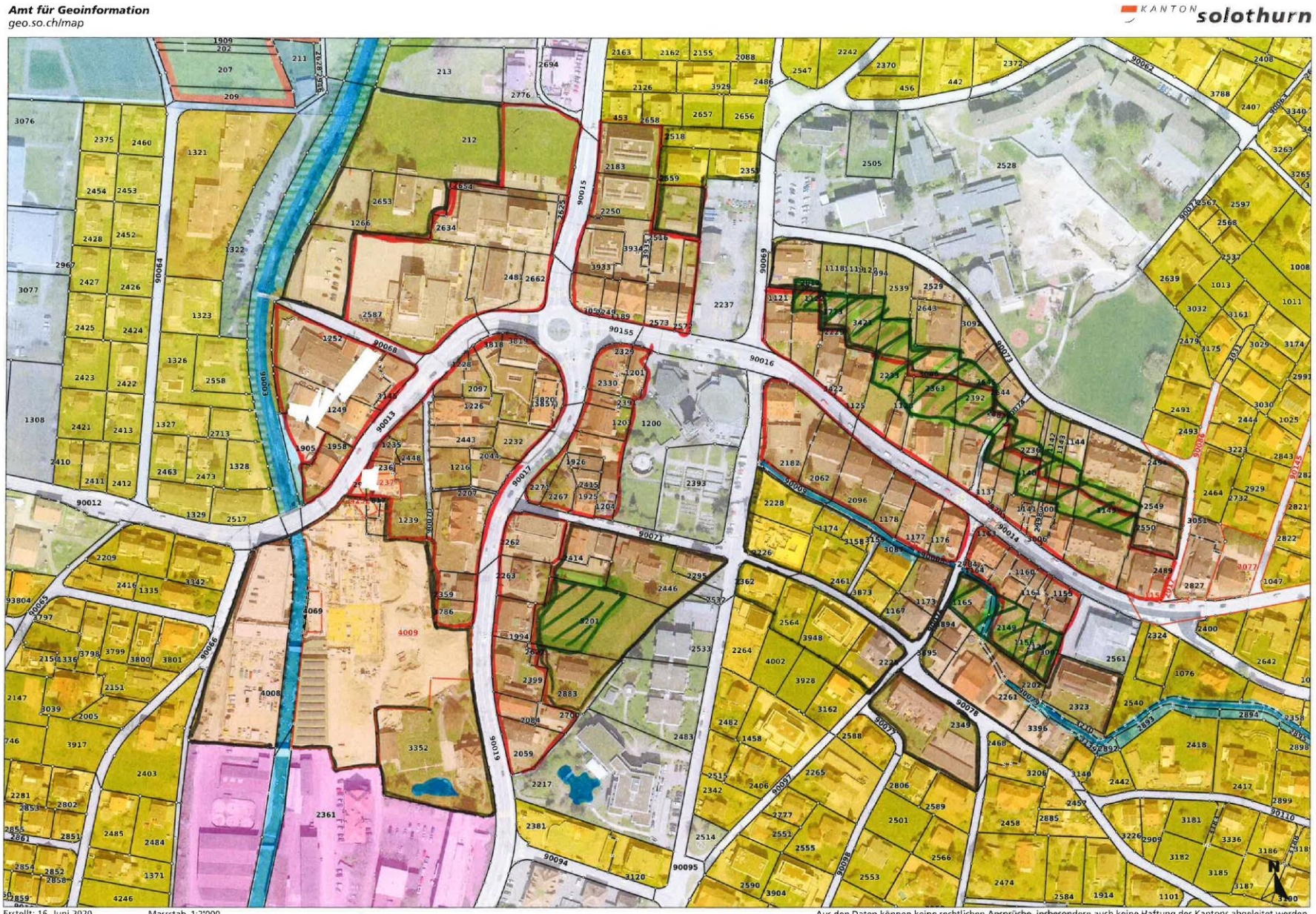


Zonenplan Kernzone Neu



Burckhardt+Partner AG

Zonenplan Kernzone Skizze Raumplaner



- Kernzone

- Übergangszone

Hofstattzone

Zonenplan Kernzone Neu

GRUNDSATZ

a) Kernzone wird in **3 Teilzonen** gegliedert
b) Ziel: **Mehr Spielraum** für die Projekte, gleichzeitig **Sicherung übergeordnete Charaktereigenschaften** Ortskern
c) Es gilt grundsätzlich der **Bestandsschutz** in der Kernzone (Nutzungsart, Bauten, Volumen, etc.)
d) Sicherstellen **keine Widersprüche** der neuen Regelung zu laufenden Projekten/Planungen

ORTSBILDZONE

Erneuerung **Denkmalschutzgrad in 3 Stufen** (s.h. nachfolgend)
Gewerbenutzung mit Aussenbezug **möglich/erwünscht**
Abgetreppte Strassenbaulinie zum Erhalt des typischen Charakters mit versetzten Giebeln
Trauflinie immer **parallel zur Hauptstrasse**, Quergiebel projektspezifisch erlaubt
Geschlossene Bauweise zulässig/erwünscht
Sorgfältige Planung der Vorgärten/Vorplätze, **wo möglich Grünakzente schaffen**/beibehalten
Beurteilung Volumetrie und Farb-/Materialkonzept durch **Ortsbildkommission** verpflichtend
Beurteilung durch Denkmalpflege je nach Schutzstufe verpflichtend

HOFSTATTZONE

Bebauung möglich, offene und **eher punktförmige Bauweise** erwünscht
Durchgehendes Grünband der Hofstatt muss **erhalten/gestärkt** werden
Naturwerte wie Bach, Nutzgärten, Naturräume bewahren, hoher Grünateil
Halböffentliche Querungen (Gassen, Weglein, etc.) wo möglich **erwünscht**
Beurteilung durch Ortsbildkommission verpflichtend

ÜBERGANGSZONE

Mehrfamilienhäuser möglich
Max. 3 Vollgeschosse + Attika/od. Steildach
Mehr als 3 Vollgeschosse situativ zulässig, jedoch Gestaltungsplan verpflichtend
Sorgfältiger Übergang zu Wohnzone/EFH-Zone
Beurteilung durch Ortsbildkommission verpflichtend

3
Schutzgrad Gebäude Ortsbildzone

Schutzgrade

GRUNDSATZ

a) Heute sind **nur zwei Gebäude im Kern geschützt.**
b) Ausgewählte **Gebäude werden in drei Schutzstufen** gemäss kantonaler Vorgabe eingeteilt
c) Sehr **massvolle Handhabung** und Zuteilung der Schutzgrade
d) Ziel: **Erhalt der prägenden und schützenwerten Bausubstanz**, die den Charakter des Dorfkerns prägen
e) Alle **Projekte** in dieser Zone werden **durch die Ortsbildkommission beurteilt**
f) Je **nach Schutzgrad** erfolgt eine **Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege**

Schutzgrade

Auszug aus Kantonaler Regelung zu Schutzgraden in den Nutzungsplänen.

Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstand sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild. Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege oder Ortsbildschutz) und der Baubehörde abzusprechen.

1 GESCHÜTZTE OBJEKTE

Die in den Nutzungsplänen geschützten Objekte weisen **besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte** auf und sind **durch Regierungsratsbeschluss geschützt**. Die entsprechende Verfügung umschreibt den Schutzcharakter. **Alle Veränderungen, sowohl im Inneren wie auch am Gebäudeäusseren**, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details**, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten**.

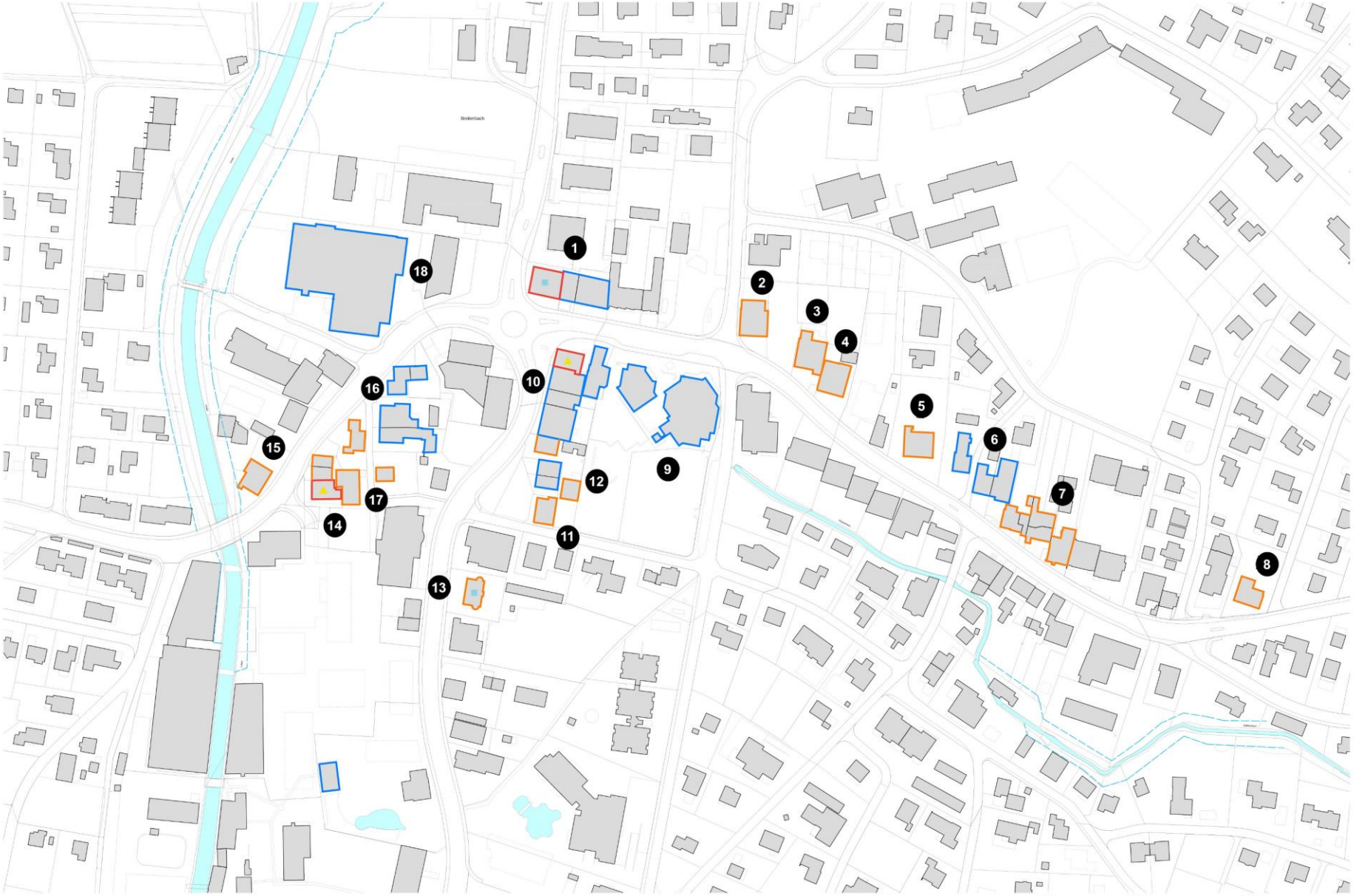
2 SCHÜTZENSWERTE OBJEKTE

Die in den Nutzungsplänen schützenswerten Objekte **sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) wie auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes** (Situationswert) **von Bedeutung** sind. Sie **sind in ihrer ursprünglichen Form** (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) **sowie in ihrer Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten**. **Ein Abbruch ist nur zulässig**, **wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich** ist. **Gleichzeitig muss ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegen**, welches die vorgenannten Eigenschaften einhält. Gebäudeteile oder –phasen, welche bereits vor dem aktuellen Eingriff die Lesbarkeit des Objektes oder das Ortsbild beeinträchtigt haben, dürfen nach entsprechender Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz abgebrochen werden.

3 ERHALTENSWERTE OBJEKTE

Die in den Nutzungsplänen **erhaltenswerten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes** (Situationswert) **von Bedeutung sind**. **Sie sind** in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer Bausubstanz **möglichst zu erhalten**. **Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist und ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das vorgenannte Eigenschaften einhält, vorliegt**. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig

Schutzgrad Überblick



erhaltenswertes Kulturobjekt, Kanton SO

erhaltenswertes Kulturobjekt, Gemeinde Breitenbach

Geschützt

Schützenwert

Erhaltenswert

01 ■ Fehrenstrasse 1 ■ Fehrenstrasse 3,5

02 ■ Fehrenstrasse 13

03 ■ Fehrenstrasse 17

04 ■ Fehrenstrasse 19

05 ■ Fehrenstrasse 25

06 ■ Fehrenstrasse 29, 31, 33

07 ■ Fehrenstrasse 35, 37, 39, 41, 43

08 ■ Fehrenstrasse 55

09 ■ Fehrenstrasse 4, 6, 8

■ Geschützt ■ Schützenwert ■ Erhaltenswert

10 ■ Passwangstrasse 1 ■ 9 ■ 3, 5, 7, 11, 13

11 ■ Alice Vogt-Strasse 1

12 ■ Passwangstrasse 9b

13 ■ Passwangstrasse 15

14 ■ Schmalzgasse 4a, 4b ■ Laufenstrasse 11, 13

15 ■ Laufenstrasse 14

16 ■ Laufenstrasse 5, 7

17 ■ Schmalzgasse 2, 4, 5 ■ Schmalzgasse 1, 3

18 ■ Laufenstrasse 4

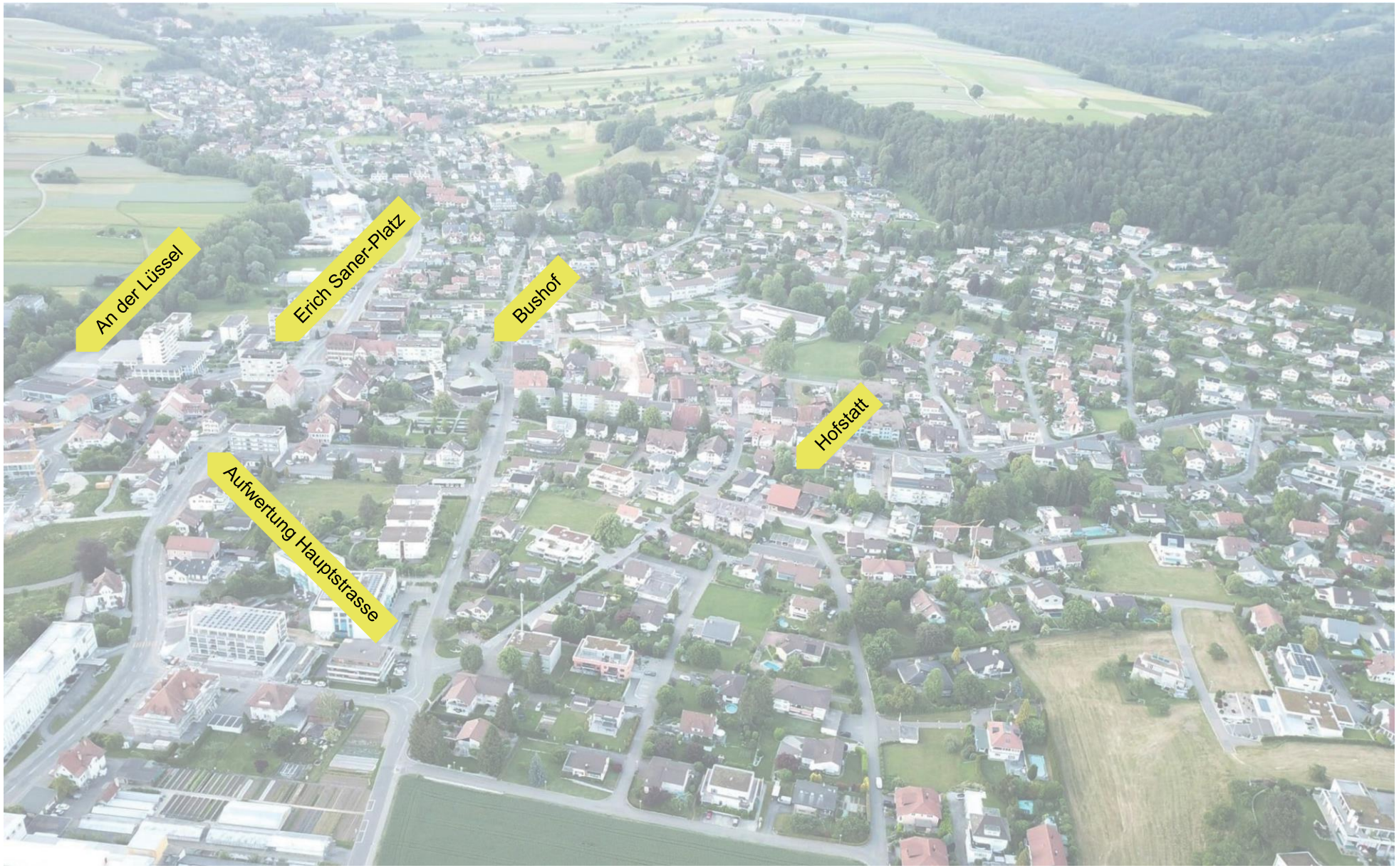
■ Geschützt ■ Schützenwert ■ Erhaltenswert

4
Entwicklungspotentiale Kernzone

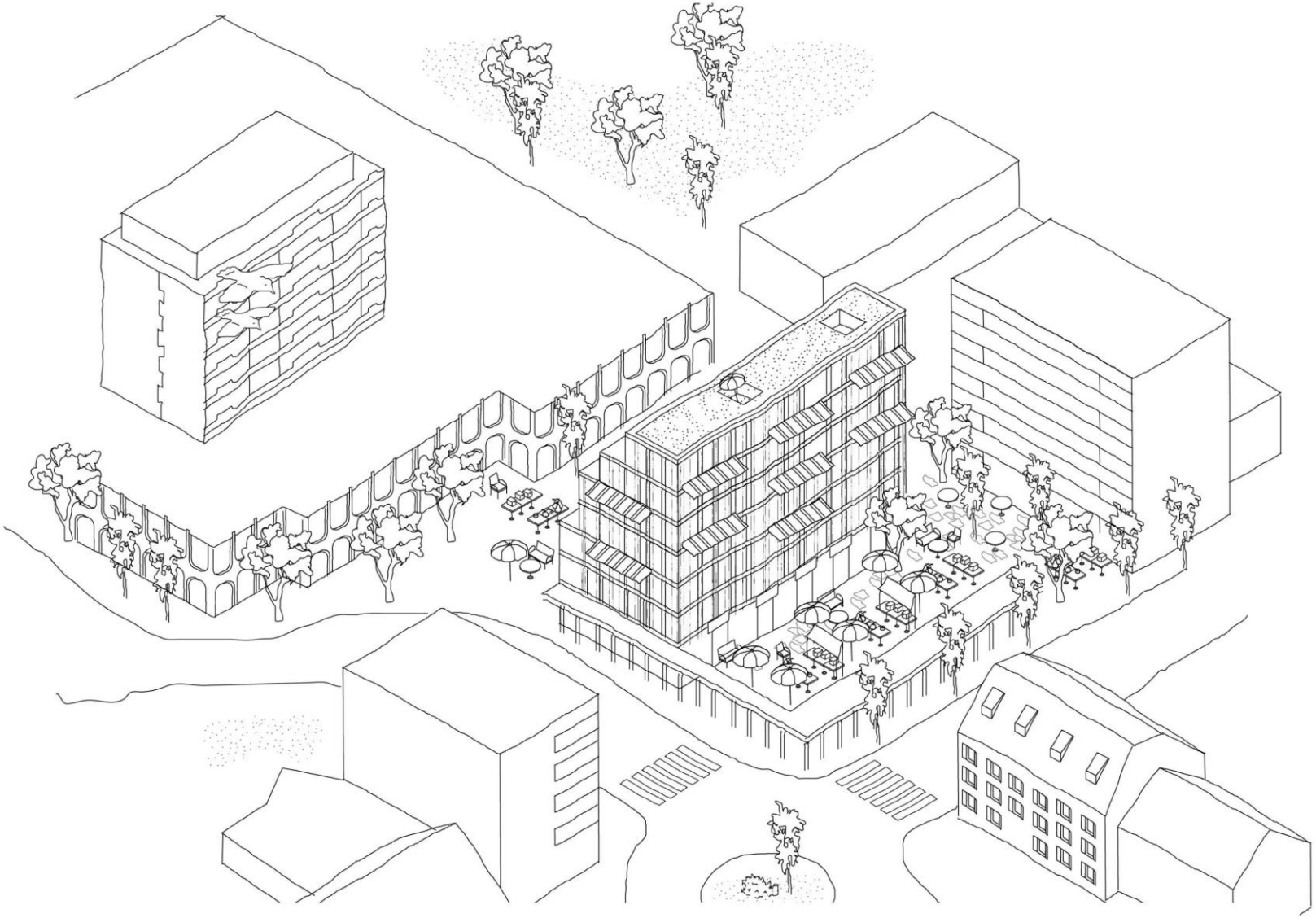
Aufgabe

Skizzenhaftes Aufzeigen von Chancen und Entwicklungspotentialen in der Kernzone mit orientierendem «Ideencharakter».

Überblick


An der Lüssel
Erich Saner-Platz
Bushof
Hofstatt
Aufwertung Hauptstrasse

Erich Saner-Platz

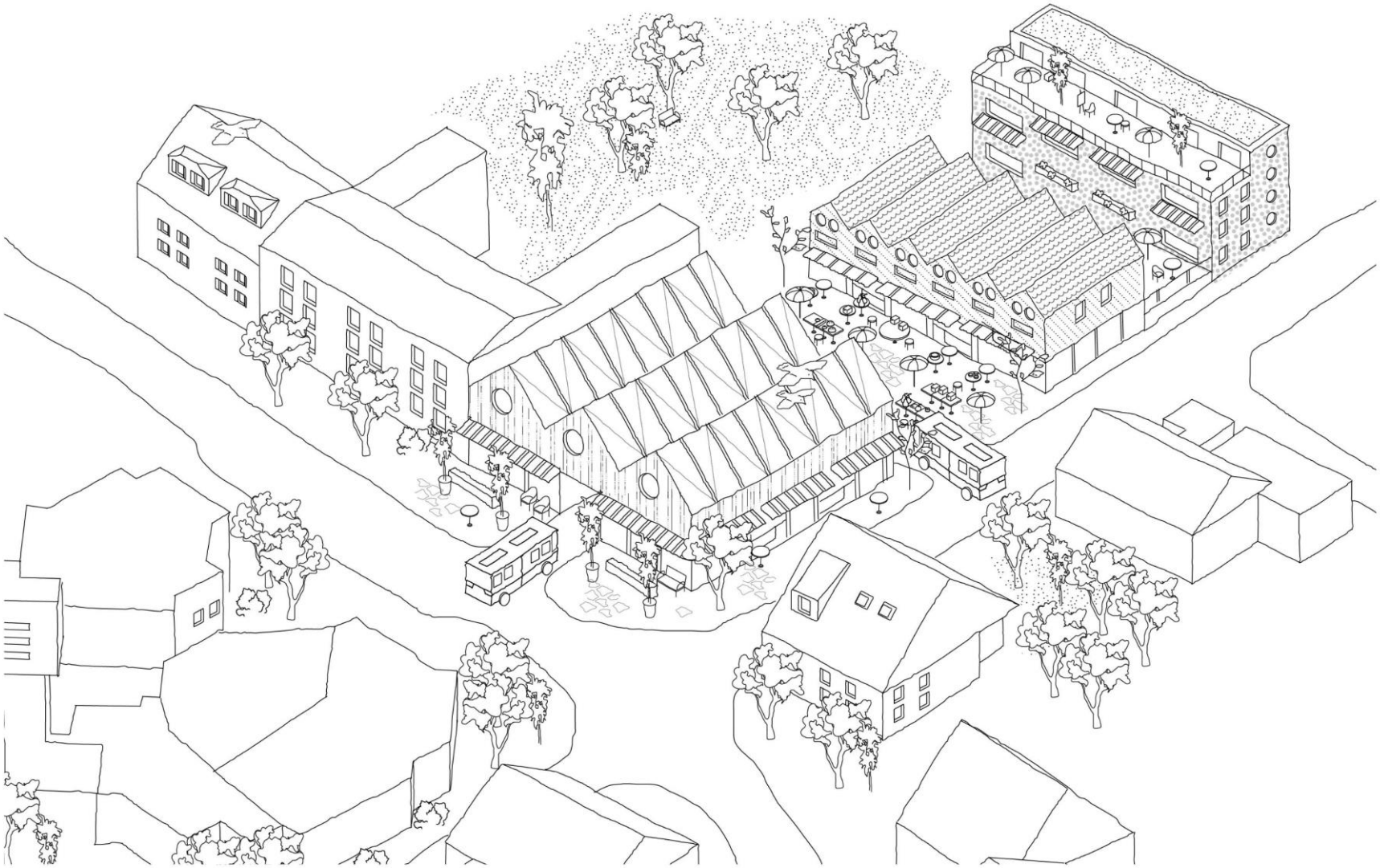


Der Platz wird mit einer offenen Arkade besser geschützt, der Ersatzneubau komplettiert das Ensemble.

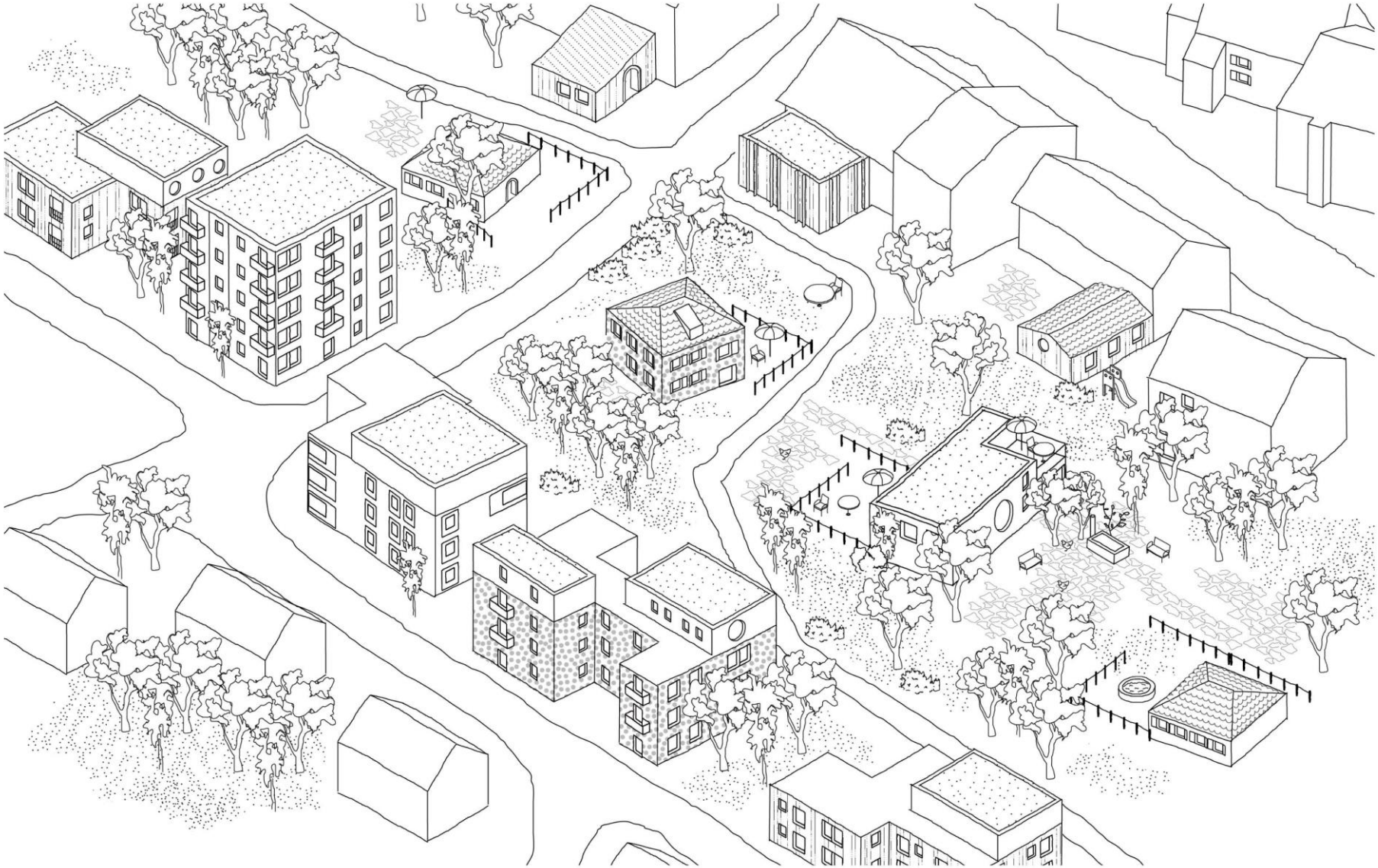
Bushof – Variante 1

Das Busbahnhofsgebäude mit Wohnungen/Büros/Kiosk, ein Platz zur Hofstatt und ein Neubau auf dem Werkhofareal.

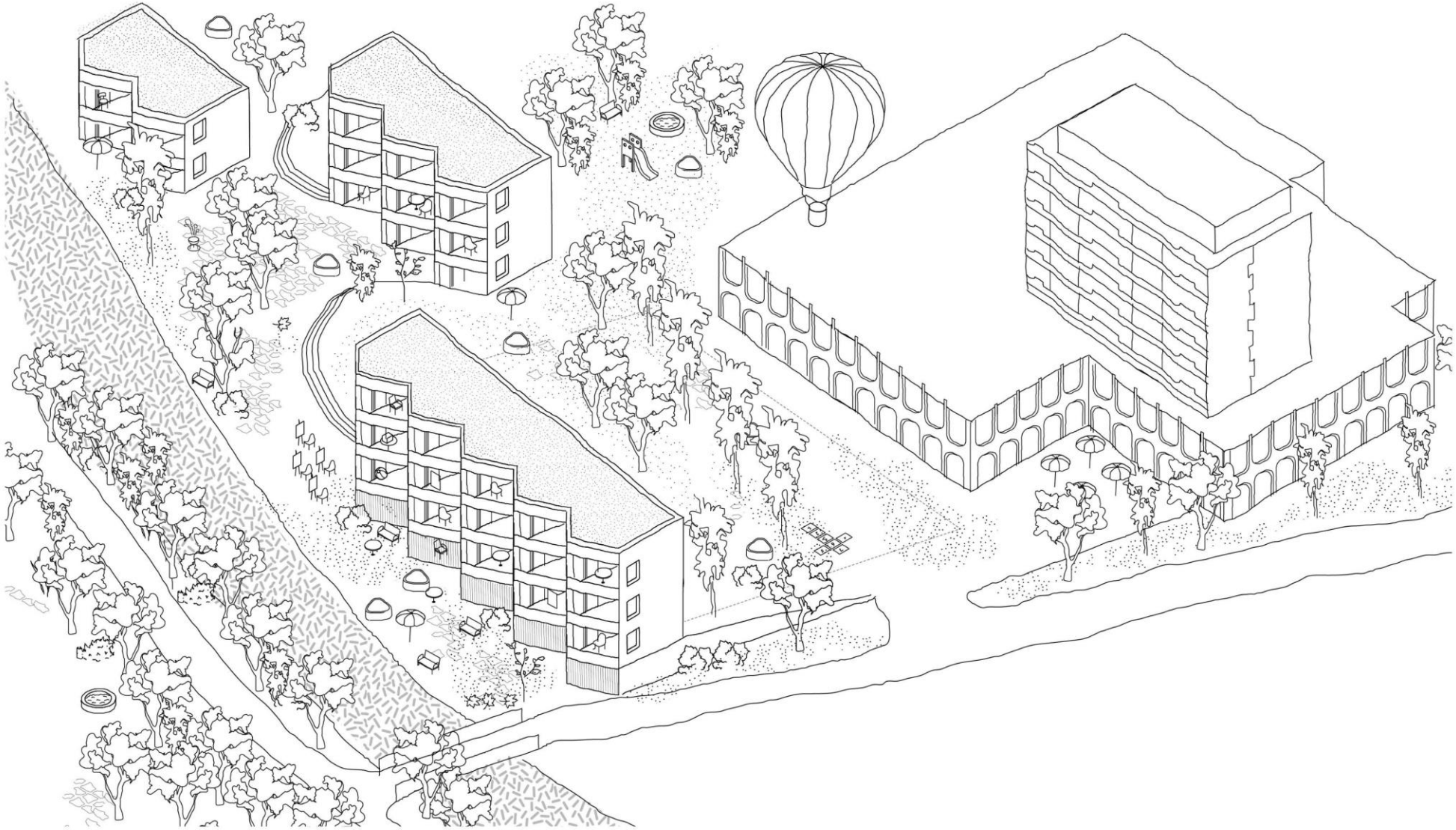
Bushof – Variante 2



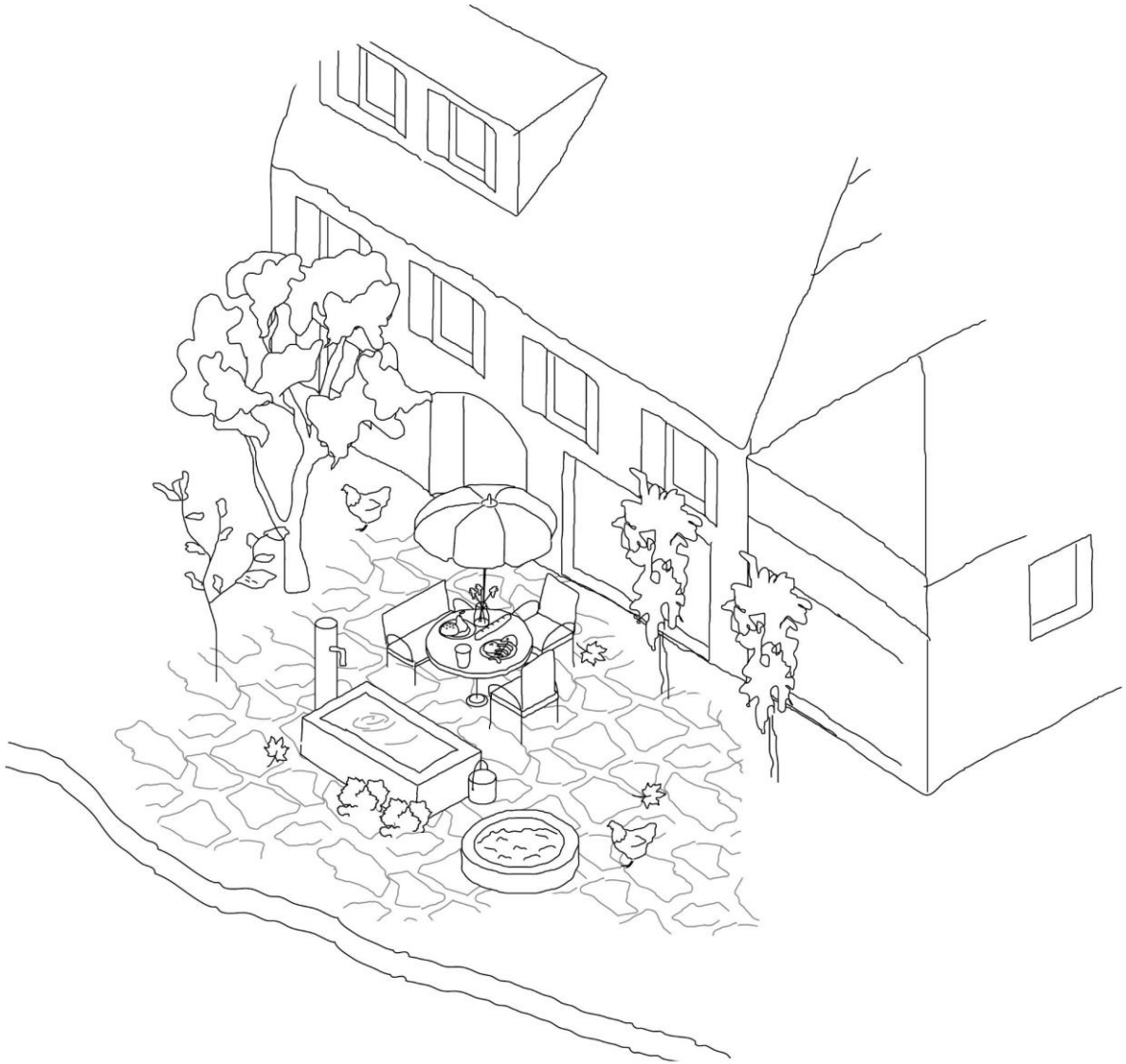
Die neue Bushof-Halle ist auch für ein Dorffest oder den Bauernmarkt nutzbar – ein gedeckter «Festplatz» für Breitenbach!



Die drei Schichten der Kernzone – im Herzen die durchgrünte Hofstatt, Mehrfamilienhäuser in der Übergangszone.



Aus der «Rückseite» des Wydehofs wird eine Toplage zum Wohnen und Leben an der Lüssel.



Wo immer möglich sollen entlang der Hauptstrassen Akzente mit einladender Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

5
Weiteres Vorgehen

Abstimmung mit Kantonaler Denkmalpflege, Juni 2020

Abstimmung mit Kantonaler Raumplanung, Juni 2020

Abstimmung mit Raumplaner, Ausformulieren Zonenreglement, Juni/Juli 2020

Präsentation Workshop Ortsplanung am 17.7.2020

Abschluss Studie, Juli 2020