

## 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 (Genauerer 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 gewährleistete 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 (Genauerer 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 weiterzuerfolgen.
- 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.