



RÄUMLICHES TEILLEITBILD «ISOLA AREAL»

INFORMATION SABEND
ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG
27. OKTOBER 2022



STEINER INVEST

STEINER

AGENDA

- Begrüssung
- Vorgehen und Prozess
- Vorstellung räumliches Teilleitbild «Isola Areal»
- Fragenrunde und Diskussion
- Schlusswort
- Apéro

BEGRÜSSUNG

Dieter Künzli, Gemeindepräsident Breitenbach
Arthur Onyeali, Steiner Investment Foundation
Stefan Gabriel, Projektentwicklung Steiner AG

BEGRÜSSUNG

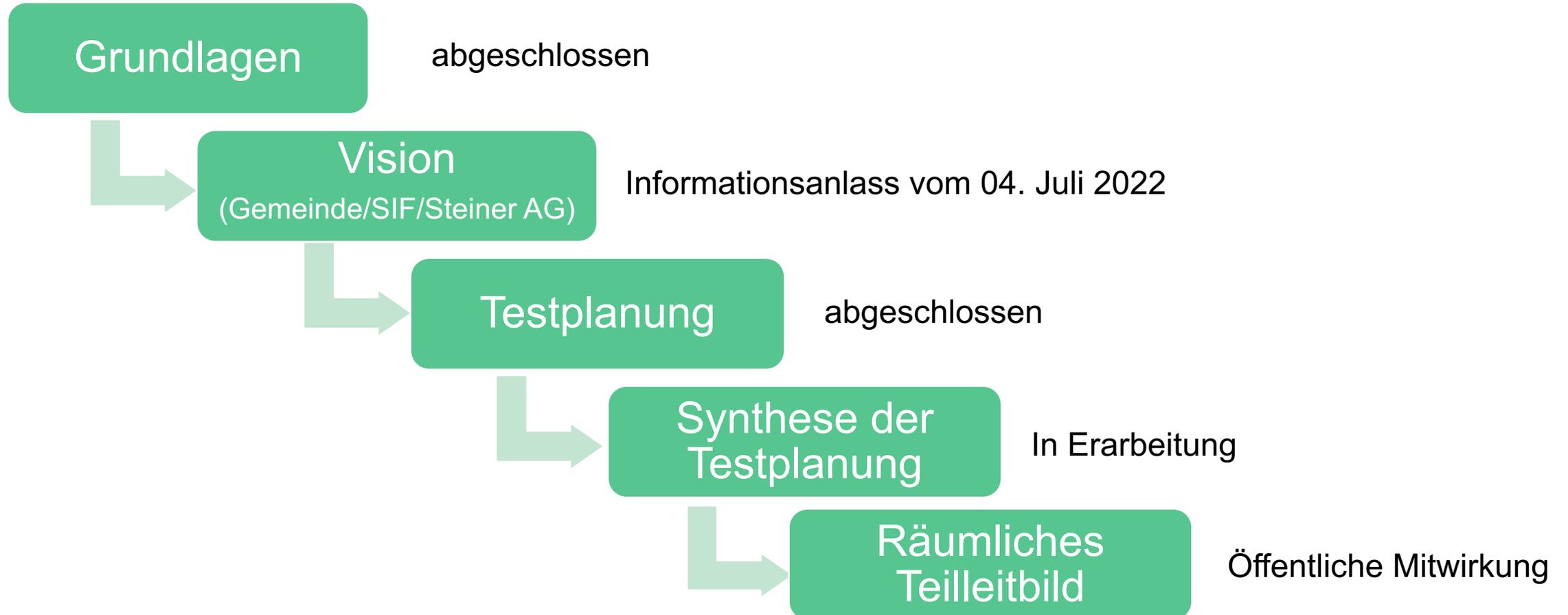


VORGEHEN UND PROZESS

Stefan Gabriel, Projektentwicklung Steiner AG

Monika Moor, Projektentwicklung Steiner AG

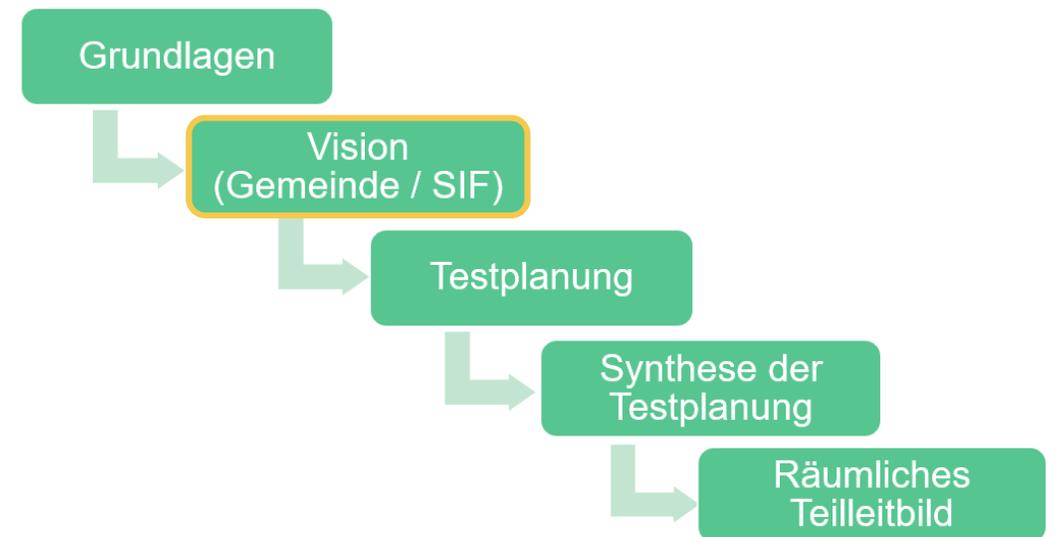
VORGEHEN ERARBEITUNG TEILLEITBILD



VISION

Die «Vision» für das zukünftige «Isola Areal» wurde gemeinsam durch die Gemeinde und Bauherrschaft erarbeitet.

Am 04. Juli 2022 wurde die «Vision» anlässlich eines Informationsanlasses der Bevölkerung vorgestellt.



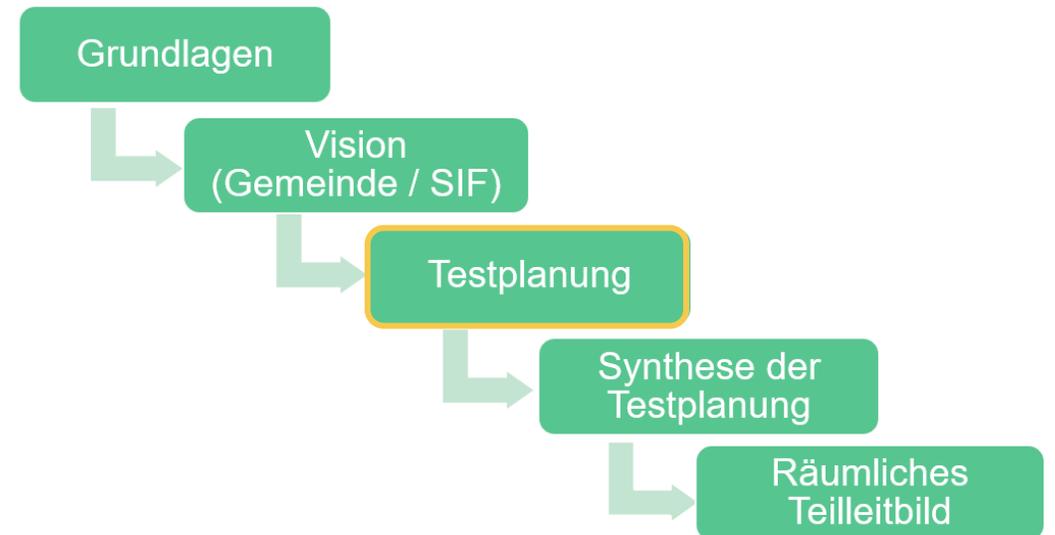
TESTPLANUNG

Um eine Vorstellung der möglichen Entwicklung für das «Isola Areal» zu erhalten, wurde zusammen mit der Gemeinde Breitenbach ein städtebauliches und freiraumplanerisches Testplanungsverfahren (Qualitätsverfahren) durchgeführt.

Mit der Testplanung wurde die zuvor entwickelte Vision bzw. die Entwicklungsabsichten «geschärft».

Die Testplanung erfolgte auf Einladung:

- 3 Planerteams (spezialisiert auf Städtebau)
- Beurteilungsgremium mit 12 Fach- und Sachexperten (Gemeinde, Kanton, Architektur/Städtebau, Bauherrschaft, Projektentwickler)



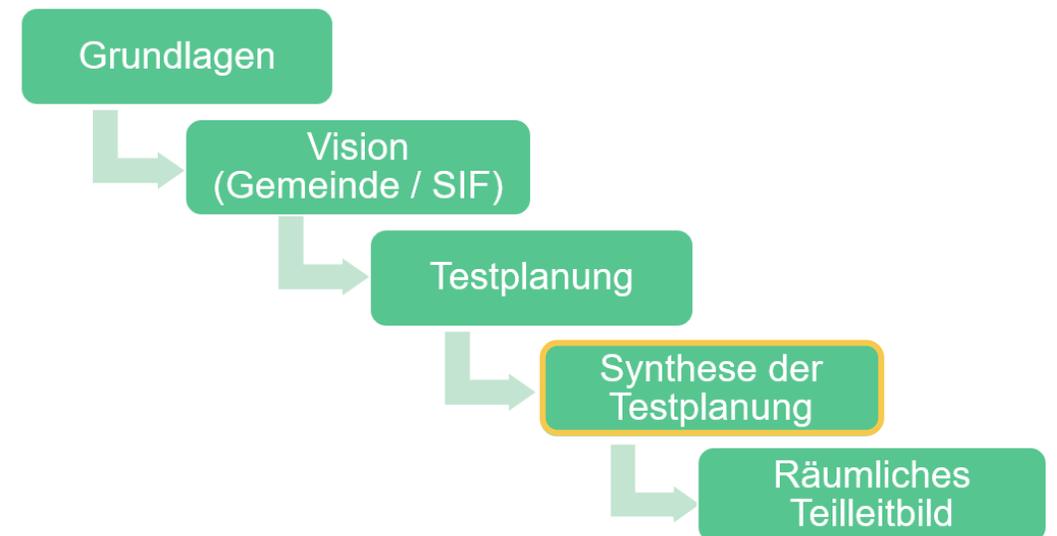
SYNTHESEVERFAHREN

Nach der Testplanung wurde eine sog. «Synthese» durchgeführt.

Mit der Synthese werden die «besten» Ergebnisse und Beiträge aus der Testplanung zusammengeführt.

Der «Synthesebericht» wird in enger Abstimmung mit Vertretern des Beurteilungsgremiums erarbeitet (Qualitätssicherung).

Der Synthesebericht dient als Grundlage für das räumliche Teilleitbild sowie künftig als Pflichtenheft für das Richtprojekt.



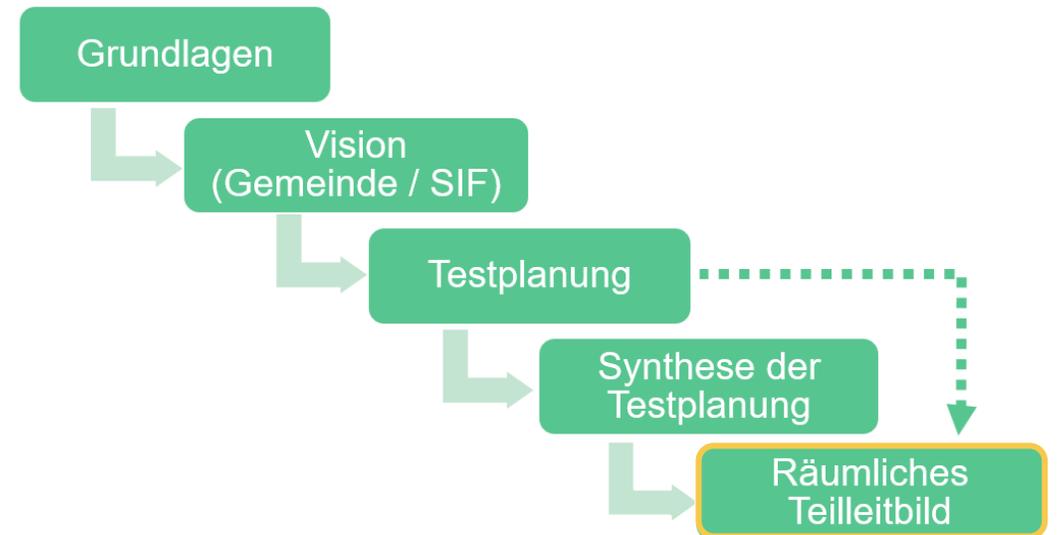
ERARBEITUNG TEILLEITBILD

Parallel zum Testplanungs- bzw. Syntheseverfahren wurde durch die sog. «Arbeitsgruppe» das räumliche Teilleitbild erarbeitet.

Gemeinde legt im räumlichen Teilleitbild die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung für das «Isola Areal» fest.

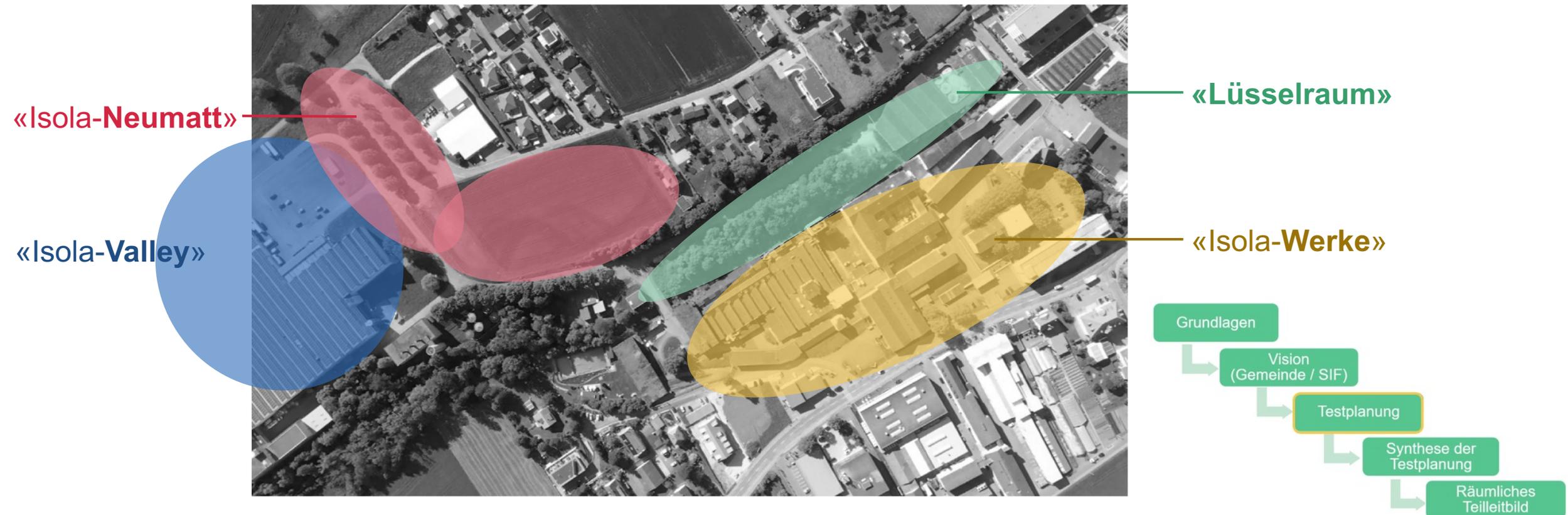
Grundlage für die Erstellung des Teilleitbildes bilden die Erkenntnisse aus den Ergebnissen der Testplanung bzw. die Synthese.

Gemeinderat ist unter Einbezug der Bevölkerung verantwortlich für die Erarbeitung des räumlichen Teilleitbildes. Gemeindeversammlung verabschiedet das Teilleitbild Leitbild (voraussichtlich Februar 2023).

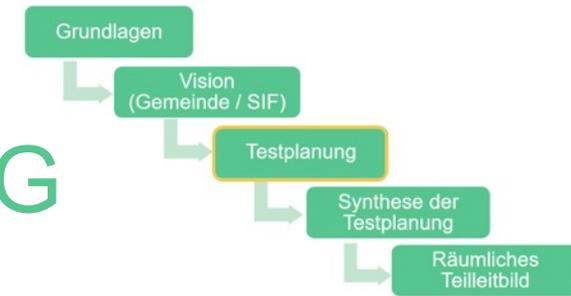


ERKENNTNISSE AUS DER TESTPLANUNG

Aufteilung des Areals in **vier unterschiedliche Bereiche**



ERKENNTNISSE AUS DER TESTPLANUNG



Teilbereich «Isola-Werke»

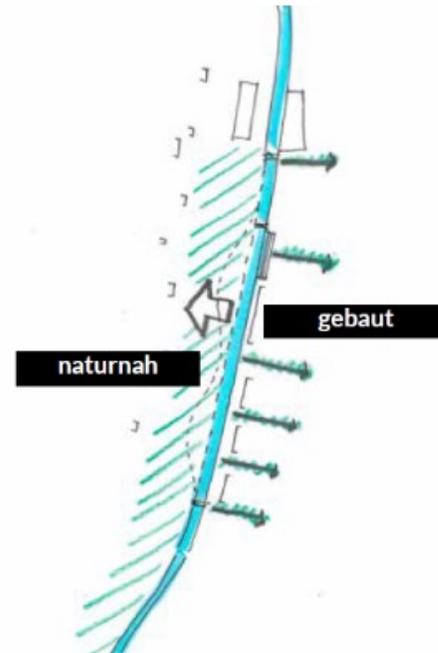
- 3 erhaltenswerte Bestandsgebäude, Prüfen von weiterem Bestandserhalt
- Angemessene Dichte je nach Bereich
- Hanglage: Etablierung von 3 Höhenniveaus zur Gebäudestaffelung
- Freiraumabfolge aus Gassen und Plätzen in Längsrichtung
- Angemessene Geschossigkeit: je nach Lage 2 – 6 Geschosse
- Wenige Hochpunkte bis max. 30m sind möglich
- Parkierung = wichtiges Thema, Vertiefung in der Weiterbearbeitung



ERKENNTNISSE AUS DER TESTPLANUNG

Teilbereich «Lüsselraum»

- Asymmetrische Gewässerraumausscheidung
- Revitalisierte Lüssel als zentraler Frei-/Naturraum: Nutzung des Gewässerraums für Freizeit, Erholung und Natur
- Charakteristische Prägung durch Verflechtung von wertvollem Naturraum + einzelnen (Bestands)Bauten
- Wichtige Durchwegung/Querverbindungen über die Lüssel: Anbindung des Neumattquartiers, Anbindung zum Dorfkern



ERKENNTNISSE AUS DER TESTPLANUNG

Teilbereich «Isola-Neumatt»

- Reiheneinfamilienhaus-Typologie geeignet, um Bezug auf die bestehende EFH-Struktur zu nehmen
- Vorwiegend unterirdische Parkierung
- Der angemessene Abstand der Wohnnutzung zu den südlichen Gewerbehallen ist auszuloten



ERKENNTNISSE AUS DER TESTPLANUNG

Teilbereich «Isola-Valley»

- Hohe Nutzungsflexibilität erwünscht, Neubauten müssen auf den Bestand flexibel reagieren können
- Neu- und Anbauten werden entstehen (im Sinne eines «Weiterentwickelns im Bestand»)
- Neue Adressbildung gegen Norden/Neumatt



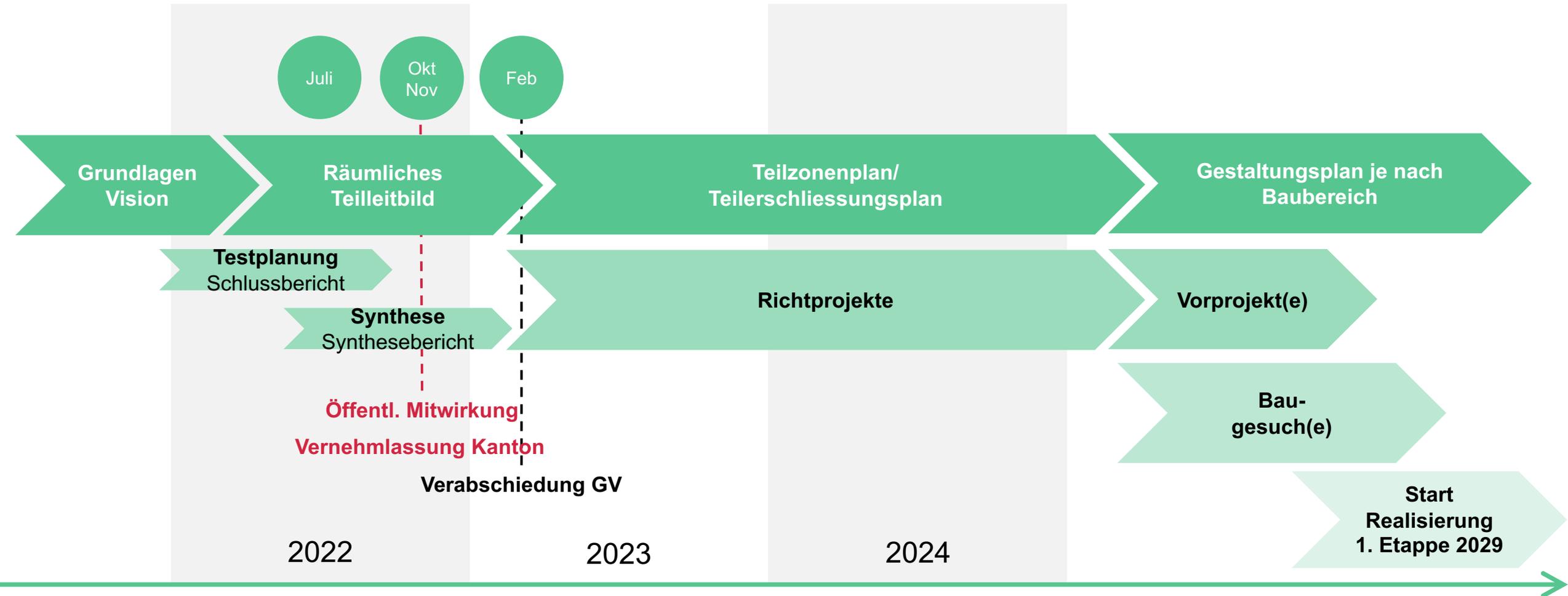
ERKENNTNISSE AUS DER TESTPLANUNG

Erschliessung

- Die Grundvoraussetzungen für die Areal-Erschliessung sind eine grosse Herausforderung
- Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz:
 - Erschliessung «Isola-Valley» und «Isola-Neumatt» über die Neumattstrasse.
 - Erschliessung «Isola-Werke» über die Passwangstrasse und untergeordnet über den Frohmattweg denkbar



PROZESSLANDSCHAFT



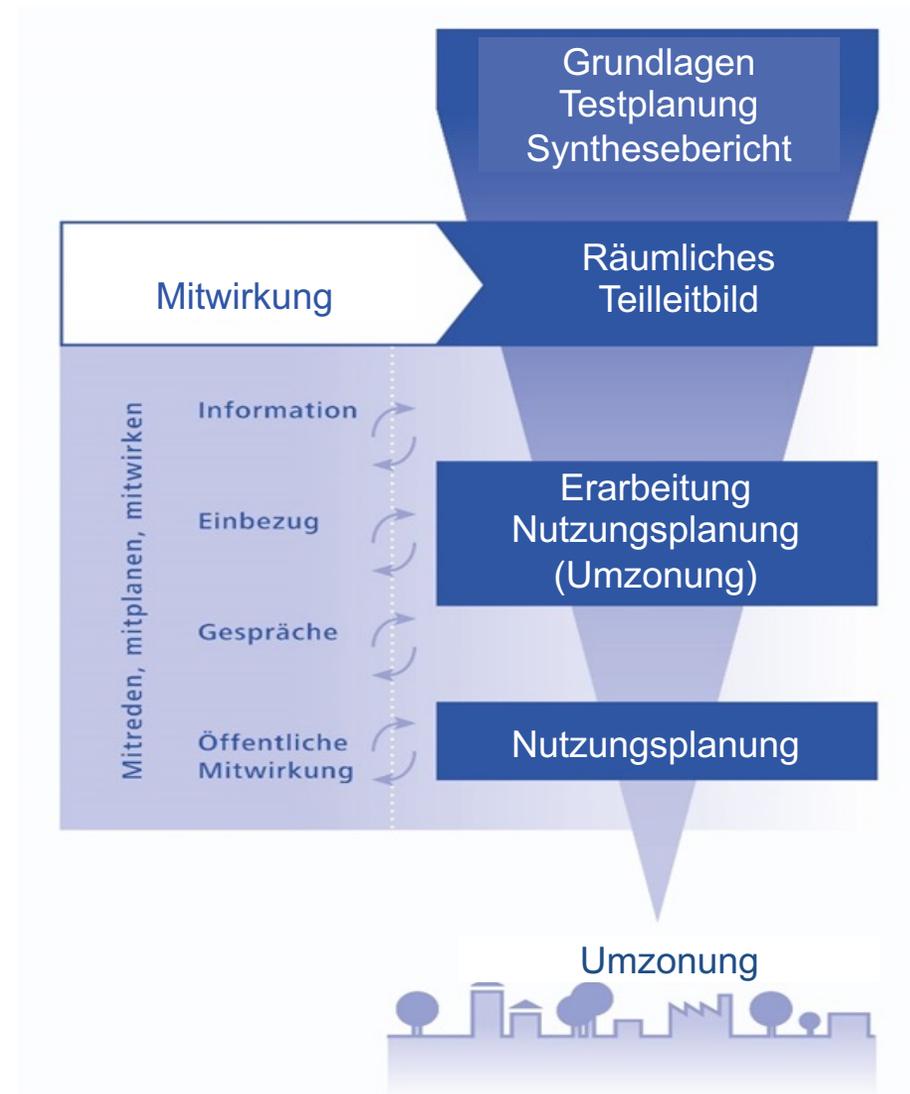
RÄUMLICHES TEILLEITBILD «ISOLA AREAL»

Thomas Schneitter, BSB + Partner AG
Stefan Gabriel, Steiner AG

RÄUMLICHES TEILLEITBILD «ISOLA AREAL»

- Stossrichtung für die räumliche Entwicklung des «Isola Areal»
- strategische Flughöhe (nicht parzellenscharf)
- Leitbildinhalte sind in der nachfolgenden Arbeit der Umzonung zu beachten.

-> **Durch die Verabschiedung an der Gemeindeversammlung werden die Stossrichtungen der Entwicklung für die spätere Umzonung richtungsweisend bzw. das Teilleitbild gilt es als Ganzes zu beachten.**



VORGEHEN UND PROZESS

Erarbeitungsprozess

- Inhaltliche Erarbeitung mit Start im April 2022
- Seither 7 Sitzungen mit der Arbeitsgruppe
- Arbeitsgruppe bestehend aus:
 - David Häner (Vorsitz, Gemeinde Breitenbach)
 - Dieter Künzli (Gemeinde Breitenbach)
 - Reto Gassmann (Gemeinde Breitenbach)
 - Christoph Kohler (Gemeinde Breitenbach)
 - Arthur Onyeali (Steiner Investment Foundation)
 - Monika Moor (Steiner AG)
 - Stefan Gabriel (Steiner AG)
 - Thomas Schneitter (BSB, beratend)

DOKUMENTE

Räumliches Teilleitbild inkl. Leitbildplan

- Leitsätze zu 11 Themen
- 1 Leitbildplan
- Unverbindliche Präzisierungen zu den Leitsätzen und zum Leitbildplan

Grundlagenbericht

- Allgemeine Analyse zur Ausgangslage
(fasst die Rahmenbedingungen zusammen)

→ **nur die Leitsätze und der Leitbildplan werden durch die Gemeindeversammlung genehmigt.**

4.1 Transformation



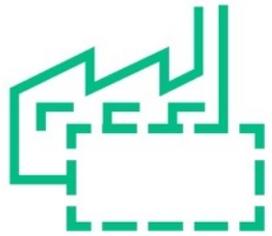
Leitsatz

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- und Gewerbenutzungen Platz bieten und in bestimmten Arealbereichen auf der industriellen Identität aufbauen. Durch die Transformation entstehen abwechslungsreiche Freiräume sowie Bereiche mit unterschiedlichen Dichten. Die heutigen Gewerbeflächen 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 Etappierung Kapitel 4.9).

LEITSÄTZE ZU FOLGENDEN THEMEN



Transformation



Arealbereiche



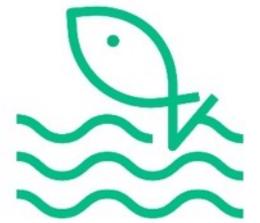
Nutzung



Zwischennutzung



Städtebau und
Architektur



Lüsselraum



Freiraum



Erschliessung
und Mobilität



Etappierung

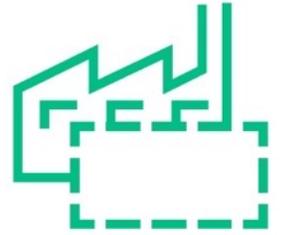


Naturwerte

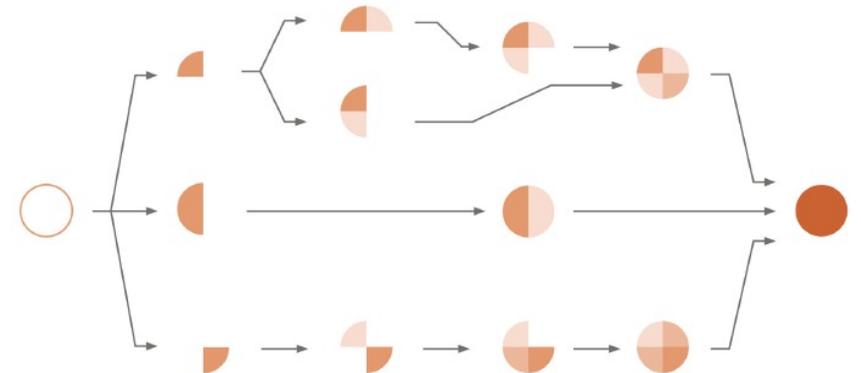


Altlasten

TRANSFORMATION



- Schrittweise und qualitätsvolle Transformation in einen lebendigen und integrierten Dorfteil
- Berücksichtigung der industriellen Identität
- Abwechslungsreiche Freiräume
- Erhaltung der heutigen Grösse an Gewerbeflächen
- Transformation als flexibler und belastbarer Entwicklungsprozess

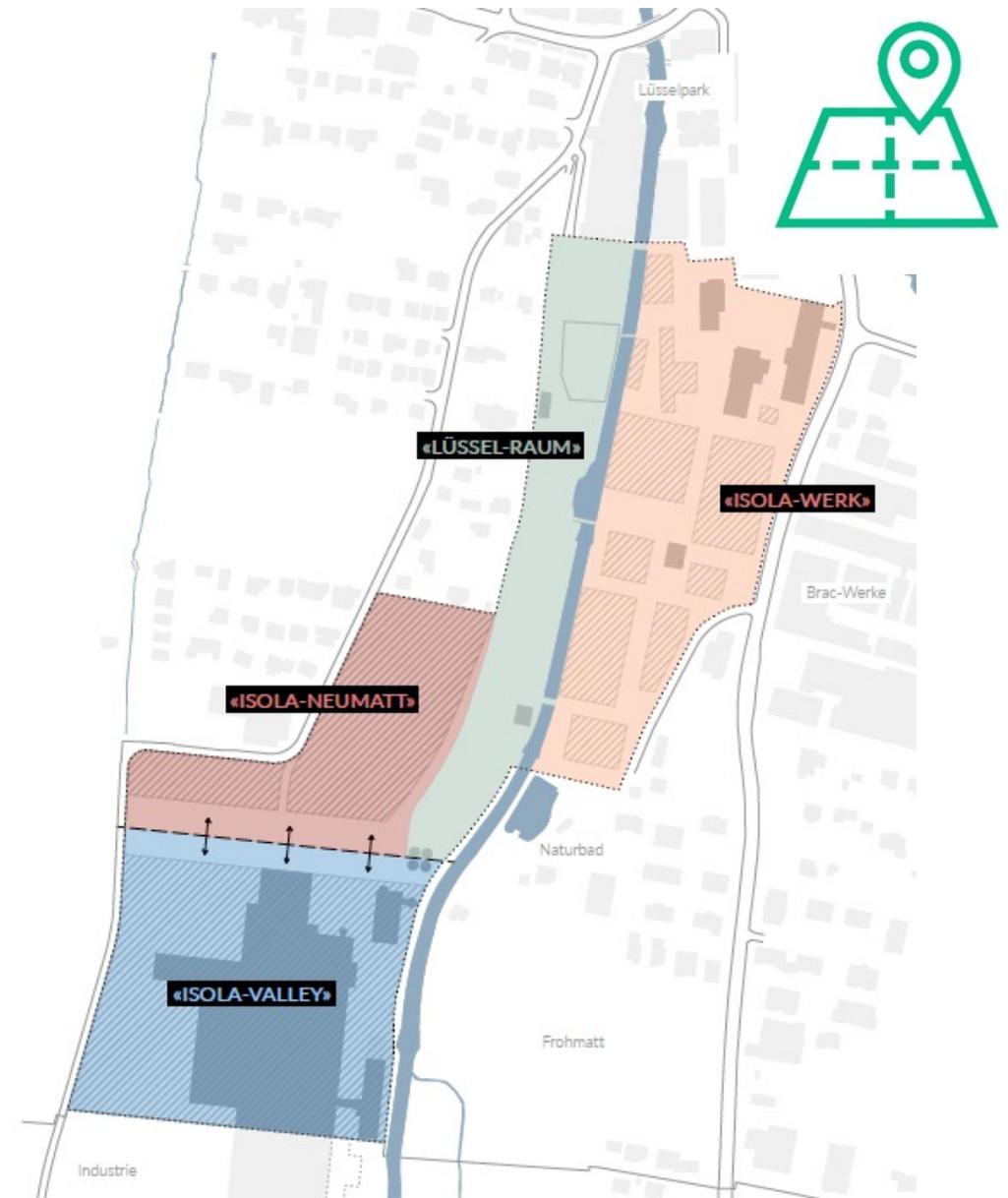


Quelle: GWJ 2022 – Planung als flexibler Prozess

AREALBEREICHE

Vier unterschiedliche Arealbereiche, deren Entwicklung einer differenzierten Herangehensweise mit entsprechendem Blickwinkel bedarf:

- **Isola-Werk**
- **Isola-Valley**
- **Isola-Neumatt**
- **Lüsselraum**

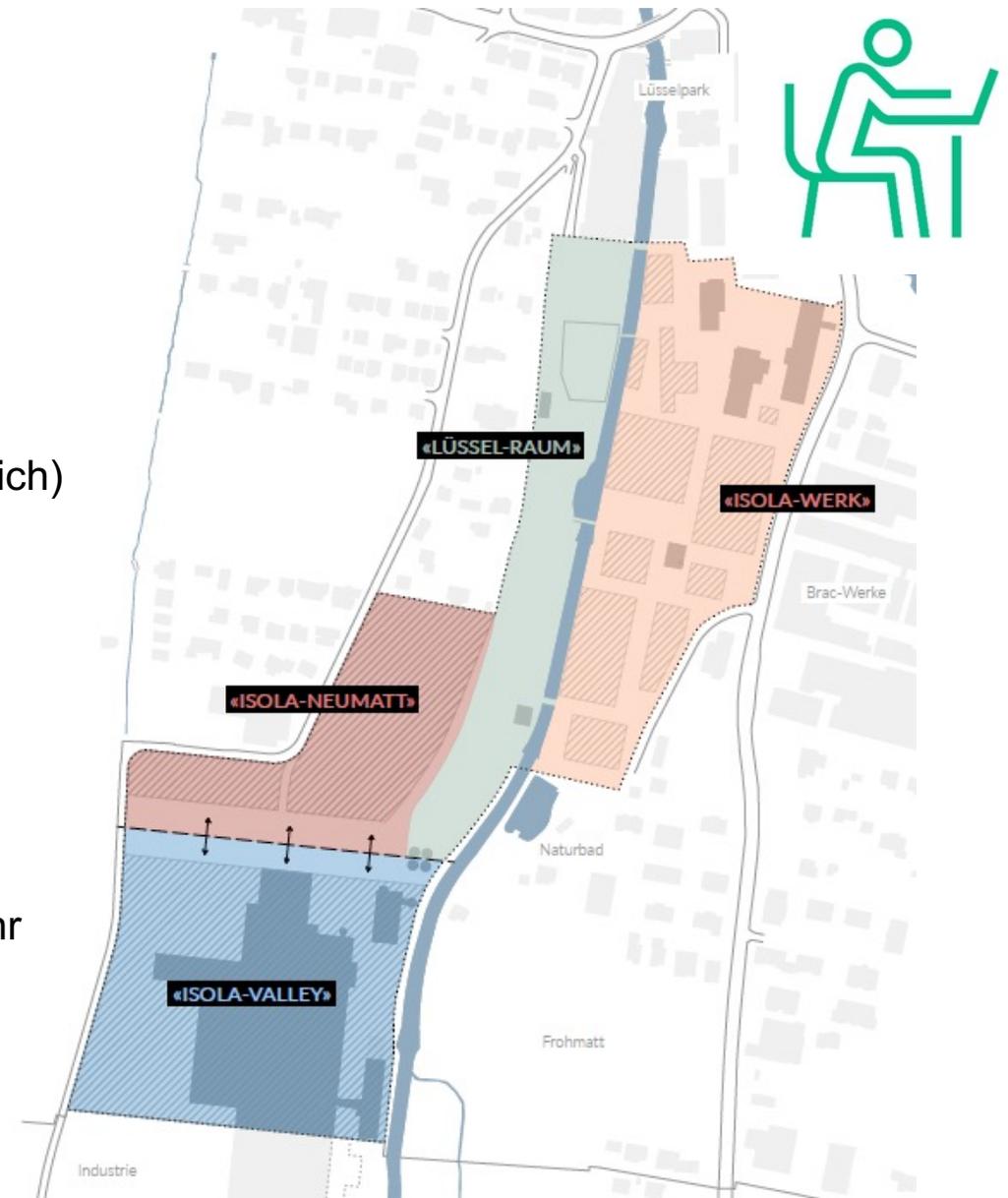


NUTZUNGEN

- Verträgliche und attraktive Durchmischung von verschiedenen Nutzungen
- Wohnnutzung gilt als Hauptnutzung (bis zu 600 Wohnungen möglich)
- Erhaltung der heutigen Arbeitsflächen an einem oder mehreren Standorten

Nutzung pro Arealbereich:

- **Isola-Werke:** vorwiegend Wohnen, aber auch Gewerbe, Dienstleistung, Verkaufsflächen, Gastronomie/Events/Freizeit, Feuerwehr
- **Isola-Neumatt:** Wohnen
- **Isola-Valley:** Gewerbe und Industrie
- **Lüsselraum:** Freizeit, Natur- und Erholungsraum



ZWISCHENNUTZUNG



- Zwischennutzungen sind erwünscht
- Mieter oder als Initial- / Pop-up Projekt
- Bereits nach der Öffnung des Areals gilt es, diese zu fördern
- Aktuelle Mieter nicht verlieren



Bestehende Mieter (z.B. Furka Bremsbeläge)



Gastronomie zur Belebung/Aneignung (Riverside, Zuchwil)



Freiräume zur Belebung/Aneignung (Attisholz-Areal)

STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR



Isola-Werke

- Respektvoller Umgang mit räumlichen Gegebenheiten
- Integration von bestehenden Schlüsselbauten und prägenden Strukturen
- Industrielle Zeitzeugen und zeitgemässe Architektur nebeneinander
- Gebäude in unterschiedlichem Massstab (Volumen/Proportion)
- Einzelne Hochpunkte im Kontext der Topografie und der Umgebung möglich



Kantine



Verwaltungsgebäude



Hochspannungslabor

STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR



Isola-Neumatt

- kleinmassstäbliche Bautypologie (Reiheneinfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser)
- Durchgrünte (privater) Aussenraum

Isola-Valley

- Nutzungsspezifische Weiterentwicklung des Isola-Valley
- Anbauten / Neubauten denkbar



LÜSSELRAUM



- Revitalisierung auf unbebauter, westlicher Uferseite
- Berücksichtigung von Naturschutz, Hochwasserschutz und Naherholung
- Lüsselraum als zentraler Freiraum
- Integration bestehender Bauten / Anlagen für Erholung und Freizeitnutzung prüfen



Vorschläge zur Umnutzung Klärbecken (KCAP)

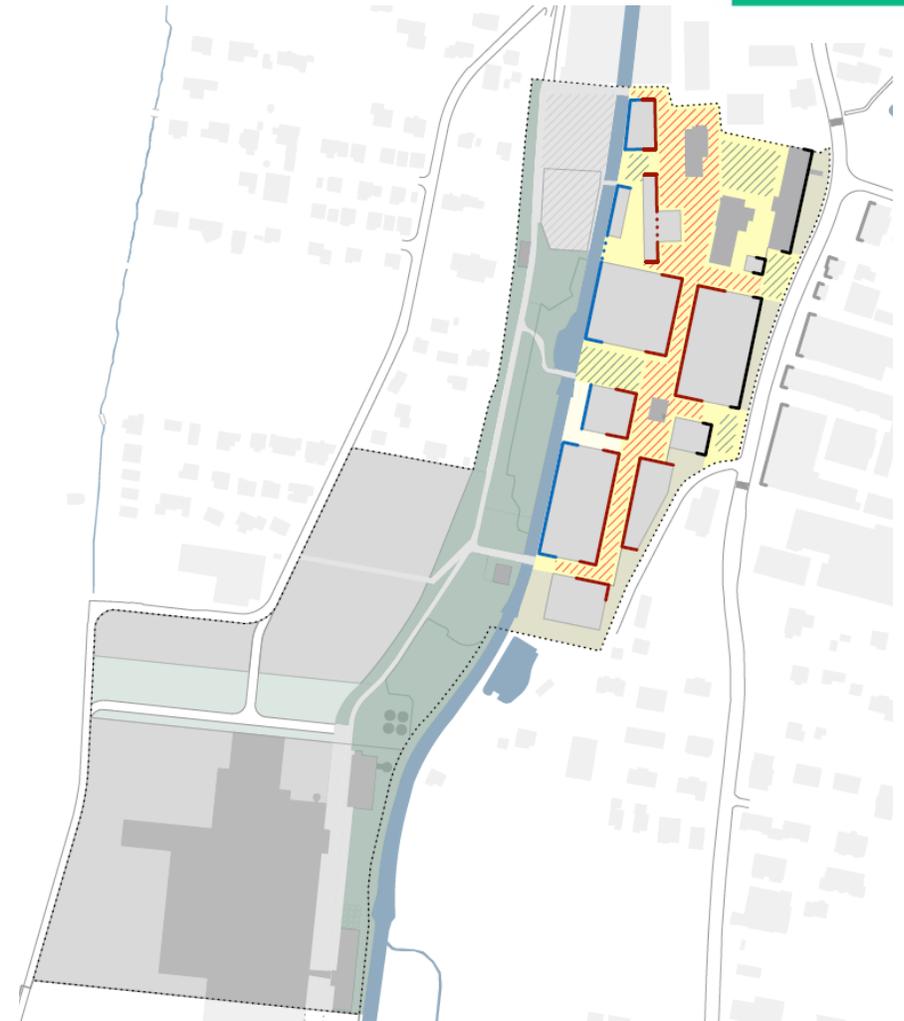


Blick auf die Lüssel mit „gebauter“ Uferseite (rechts) und „naturnaher“ Uferseite (links) (Skizze: C. Loetscher)

FREIRAUM



- Vielfältige Freiraumtypen mit unterschiedlichen Qualitäten
- Konzentration der Freiräume auf wenige Orte
- Isola-Werke: Freiraumabfolge von Gassen und Plätzen
- Gezielte Querverbindungen über die Lüssel
- Freiraum entlang der Lüssel
- Isola-Neumatt: v.a. privater Aussenraum
- Abgrenzung Isola-Neumatt und Isola-Valley mittels Freiraum



ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT



Isola-Werke

- Erschliessung über Passwangstrasse (untergeordnet via Frohmattweg denkbar)
- Weitgehend autofrei (Ausnahme Logistik- und Anlieferverkehr, Notfallzufahrt)
- Mehrheitlich unterirdische Parkierung (Besucher-PP, Umschlag, Gewerbe oberirdisch)
- Bushaltestelle an Passwangstrasse (Ausbau in Abhängigkeit der Arealentwicklung)

Isola-Neumatt / -Valley

- Erschliessung über Neumattstrasse
- Isola-Neumatt: Mehrheitlich unterirdische Parkierung

Allgemein

- Fuss- und Velowegverbindungen durch das Areal und Anbindung an das Dorfzentrum sowie an Passwangstrasse von hoher Wichtigkeit

ETAPPIERUNG

- Entwicklung erfolgt etappenweise
- Unabhängige Entwicklung der Arealbereiche möglich
- Auch Zwischenetappen sollen überzeugen und funktionieren
- Kontinuierliche Qualitätssicherung



NATURWERTE



- Wertvolle Grünräume und Naturelemente sollen weiterhin bestehen
- Verbesserte Vernetzung von Flora und Fauna
- Hoher Anteil an unversiegelter Fläche beibehalten
- Zunahme der Artenvielfalt



Lüssl mit Ufergehölz und Schwellen



Ahornreihe



Ruderalfläche



Grünfläche (extensive Nutzung)

ALTLASTEN



- Situation: „Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig“
- Sukzessive Sanierung der Altlasten im Rahmen baulicher Etappierung



Kataster der belasteten Standorte (KBS)

-  Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
-  Belastet, untersuchungsbedürftig
-  Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
-  Belastet, überwachungsbedürftig
-  Belastet, sanierungsbedürftig

WIE GEHT ES WEITER?

- Öffentliche Mitwirkung: 21. Oktober bis 18. November 2022
 - Informationsabend: 27. Oktober 2022, 19 Uhr, Informationsraum „Isola Areal“
 - Arealrundgang: 5. November 2022, 9 – 10:30 Uhr und 11 – 12:30 Uhr
 - Sprechstunden: 9. November 2022 und 17. November 2022, jeweils 19 – 21 Uhr
 - Unterlagen auf Gemeindeverwaltung und unter www.breitenbach.ch einsehbar.
 - Rückmeldungen / Anregungen sind schriftlich an den Gemeinderat einzureichen.



Anschliessend Behandlung der Rückmeldungen aus der Bevölkerung und vom Kanton in der Arbeitsgruppe, dann im Gemeinderat

- Ziel: Verabschiedung an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung im Februar 2023



SCHLUSSWORT

Dieter Künzli, Gemeinderat Breitenbach

FRAGENRUNDE UND DISKUSSION



HERZLICHEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT