

## Bebauungsplan "Chäsिमatt"

### Änderung Bebauungsplanbestimmungen

Version für die öffentliche Auflage	
Vom Gemeinderat verabschiedet am:	12. August 2025
Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Peter Hausherr	Peter Stöckli
Von der Baudirektion vorgeprüft am:	15. September 2025
Der Amtsleiter-Stv:	Hannes Wahl
1. Öffentliche Auflage	vom ..... bis .....
Publiziert im Amtsblatt am:	Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
Vom Gemeinderat beschlossen am:	.....
Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
Peter Hausherr	Peter Stöckli
860.76   05.11.2025   nsc	
rs_Anpassung_Bebauungspläne.vwx	
Planteam 5 AG : Luzern : Bern : Solothurn <small>Kommunale Verwaltung - Verwaltung - Kommunikation &amp; Projektarbeit</small>	plan:team <small>Wir gestalten Lebensräume.</small>

Bei der Änderung des Bebauungsplans Chäsिमatt handelt es sich um eine formale Überführung. Entsprechend werden nur die Bestimmungen redaktionell an die Begrifflichkeiten und Messweisen nach neuem Recht angepasst. Es gibt keine Änderungen am Bebauungsplanperimeter, Baufelder, Ausnützung oder Höhen. Der Situationsplan bleibt unverändert.

Einwendungen sind lediglich auf die Änderungen, hier in der Synopse in Rot dargestellt, zulässig. Der Situationsplan und die unveränderten Bestimmungen sind nicht Teil der erneuten Genehmigung.

#### Bisherige Bestimmung

##### Formelle Anpassungen

Art. 1 Zweck und Ziele  
<sup>1</sup> Der Bebauungsplan Chäsिमatt setzt §20c der BO Risch um. Er sichert die Umsetzung gemäss des Berichts Phase 1 und Phase 2, qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium (kurz: QSV-Bericht) vom 11. Mai 2017.  
<sup>2</sup> Es werden folgende Ziele verfolgt:  
– hohe städtebauliche Qualitäten bei angemessener Verdichtung  
– hohe Arbeits-, Wohn-, Aussenraum- und Aufenthaltsqualitäten  
– Abstimmung auf die benachbarten Bauten und die Umgebung  
– Erhalt des historischen Charakters des Chäsigebäudes  
– Qualitätsvoller Umgang mit dem Bestand  
– effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Radverkehr  
– Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insb. Lärm  
– Entwicklung gemäss kantonalem Richtplan ermöglichen  
– Etappierbarkeit unter Einhaltung der Vorschriften

Art. 4 Baubereiche  
<sup>1</sup> Der Baubereich A gilt für die Sockelpartie gemäss Richtprojekt, die Tiefgarage und die Geschosse unterhalb der Baubereiche B1-B10.  
<sup>2</sup> Der Baubereich B besteht aus den Hochbauten B1-B10. Diese stehen auf dem Baubereich A.  
<sup>3</sup> An der im Bebauungsplan definierten Fassadenseiten der Baubereiche B2 und B3, so wie dem dazugehörigen Sockelgeschoss ist die Fassade ab Niveau Poststrasse/ Chäsiplatz mindestens 1.5 m zurück zu versetzen und mit mindestens der lichten Raumhöhe des entsprechenden Geschosses zu erstellen.  
<sup>4</sup> Der historische Teil des Chäsigebäudes in Baubereich C muss erhalten bleiben. Neue Nutzungen und dafür benötigte bauliche Veränderungen sind gestattet.  
<sup>5</sup> Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, Balkone und Loggien müssen sämtliche Gebäudeteile in Abweichung von § 40 BO Risch vollständig innerhalb der Baubereiche liegen.  
<sup>6</sup> Im Perimeter Tiefgarage sind Unterniveaubauten zulässig. Bauteile wie Anlagen zur Belichtung oder Erschliessung (z.B. Glasdach/-kuppel, Zugang) dürfen oberirdisch ersichtlich sein und müssen in die Terraingestaltung einbezogen werden.  
<sup>7</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind in den Umgebungsflächen die Erstellung von Kleinbauten gemäss § 44 Bauordnung (z.B. für Veloabstellplätze), Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen und Elementen der Frei- und Aussenraumgestaltung zulässig, sofern sie sehr gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

#### Änderung

##### Formelle Anpassungen

Art. 1 Zweck und Ziele  
<sup>1</sup> Der Bebauungsplan Chäsिमatt ~~setzt §20c der BO Risch um.~~ Er sichert die Umsetzung gemäss des Berichts Phase 1 und Phase 2, qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium (kurz: QSV-Bericht) vom 11. Mai 2017.

Art. 4 Baubereiche

<sup>5</sup> Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, Balkone und Loggien müssen sämtliche Gebäudeteile **in Abweichung von § 40 BO Risch** vollständig innerhalb der Baubereiche liegen.

<sup>7</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind in den Umgebungsflächen die Erstellung von Kleinbauten **gemäss § 44 Bauordnung** (z.B. für Veloabstellplätze), Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen und Elementen der Frei- und Aussenraumgestaltung zulässig, sofern sie sehr gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

#### Änderung

Art. 5 Dachgeschosse/Dachgestaltung

<sup>3</sup> Für Aussensportanlagen darf im Baubereich C, **in Abweichung zu Art. 5, Abs. 7 und § 40 BO**, nord- und westseitig ein um bis zu 4 m über den Baubereich hinausragender Witterungsschutz erstellt werden.

Art. 6 Nutzungsmass  
<sup>1</sup> In den Baubereichen sind folgende maximale anrechenbaren Geschossflächen zulässig (inklusive: virtuelle Geschosse, **exklusive: Dach- und Attikageschosse**)

#### Neue Bestimmung

##### Formelle Anpassungen

Art. 1 Zweck und Ziele  
<sup>1</sup> Der Bebauungsplan Chäsिमatt sichert die Umsetzung gemäss des Berichts Phase 1 und Phase 2, qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium (kurz: QSV-Bericht) vom 11. Mai 2017.  
<sup>2</sup> Es werden folgende Ziele verfolgt:  
– hohe städtebauliche Qualitäten bei angemessener Verdichtung  
– hohe Arbeits-, Wohn-, Ausse nraum- und Aufenthaltsqualitäten  
– Abstimmung auf die benachbarten Bauten und die Umgebung  
– Erhalt des historischen Charakters des Chäsigebäudes  
– Qualitätsvoller Umgang mit dem Bestand  
– effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Radverkehr  
– Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insb. Lärm  
– Entwicklung gemäss kantonalem Richtplan ermöglichen  
– Etappierbarkeit unter Einhaltung der Vorschriften

Art. 4 Baubereiche  
<sup>1</sup> Der Baubereich A gilt für die Sockelpartie gemäss Richtprojekt, die Tiefgarage und die Geschosse unterhalb der Baubereiche B1-B10.  
<sup>2</sup> Der Baubereich B besteht aus den Hochbauten B1-B10. Diese stehen auf dem Baubereich A.  
<sup>3</sup> An der im Bebauungsplan definierten Fassadenseiten der Baubereiche B2 und B3, sowie dem dazugehörigen Sockelgeschoss ist die Fassade ab Niveau Poststrasse/Chäsiplatz mindestens 1.5 m zurück zu versetzen und mit mindestens der lichten Raumhöhe des entsprechenden Geschosses zu erstellen.  
<sup>4</sup> Der historische Teil des Chäsigebäudes in Baubereich C muss erhalten bleiben. Neue Nutzungen und dafür benötigte bauliche Veränderungen sind gestattet.  
<sup>5</sup> Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, Balkone und Loggien müssen sämtliche Gebäudeteile vollständig innerhalb der Baubereiche liegen.

<sup>6</sup> Im Perimeter Tiefgarage sind Unterniveaubauten zulässig. Bauteile wie Anlagen zur Belichtung oder Erschliessung (z.B. Glasdach/-kuppel, Zugang) dürfen oberirdisch ersichtlich sein und müssen in die Terraingestaltung einbezogen werden.  
<sup>7</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind in den Umgebungsflächen die Erstellung von Kleinbauten (z.B. für Veloabstellplätze), Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen und Elementen der Frei- und Aussenraumgestaltung zulässig, sofern sie sehr gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

#### Neue Bestimmung

Art. 5 Dachgeschosse/Dachgestaltung  
<sup>1</sup> Im Baubereich B sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 7°) zulässig.  
<sup>2</sup> Dachflächen dürfen als Dachterrassen genutzt werden, wenn sie mehr als 2.5 m unterhalb der zulässigen Höhenkote OK Dach liegen. Eine Ausnahme bilden Dachflächen, die für eine angrenzende Attikawohnung in einem anderen Baubereich als Dachterrasse dienen können.  
<sup>3</sup> Für Aussensportanlagen darf im Baubereich C nord- und westseitig ein um bis zu 4 m über den Baubereich hinausragender Witterungsschutz erstellt werden.  
  
<sup>4</sup> Die übrigen Flachdächer sind zu begrünen. Es sind Retentionsmassnahmen auszubilden. Zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.

Art. 6 Nutzungsmass  
<sup>1</sup> In den Baubereichen sind folgende maximale anrechenbaren Geschossflächen zulässig (inklusive: virtuelle Geschosse, exklusive: Dach- und Attikageschosse)

Baufeld	Wohnen inkl. Hotelnutzung aGF [m²]	Arbeiten und Dienstleistungen aGF [m²]	Retail / Verkauf aGF [m²]	Total aGF [m²]
A	2'900	Frei*	4'000	7'900
B	14'200	Frei*	600	14'800
C	1'400	Frei*	1'300	4'900
D	1'500	Frei*	300	2'180
Total	max. 20'000	3'580*	max. 6'200	max. 29'780

\*vgl. Art. 6, Abs. 3

<sup>2</sup> Bis zu 10% der aGF Total (29780 m2) können zwischen den einzelnen Baufeldern und Nutzungen transferiert werden. Dabei sind die maximalen definierten Nutzungsmasse einzuhalten.  
<sup>3</sup> Sollte weniger aGF für Wohnen oder Retail/Verkauf realisiert werden, so kann die Nutzung Arbeiten und Dienstleistungen um die Differenz (jedoch bis maximal 15000 m² aGF Total) im jeweiligen Baufeld erhöht werden.  
<sup>4</sup> Auf Niveau der Umgebungsbereiche 1 und 4 dürfen keine, auf diese ausgerichteten, reinen Wohnnutzungen realisiert werden.

#### Bisherige Bestimmung

Art. 5 Dachgeschosse/Dachgestaltung  
<sup>1</sup> Im Baubereich B sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 7°) zulässig.  
<sup>2</sup> Dachflächen dürfen als Dachterrassen genutzt werden, wenn sie mehr als 2.5 m unterhalb der zulässigen Höhenkote OK Dach liegen. Eine Ausnahme bilden Dachflächen, die für eine angrenzende Attikawohnung in einem anderen Baubereich als Dachterrasse dienen können.  
<sup>3</sup> Für Aussensportanlagen darf im Baubereich C, in Abweichung zu Art. 5, Abs. 7 und § 40 BO, nord- und westseitig ein um bis zu 4 m über den Baubereich hinausragender Witterungsschutz erstellt werden.  
<sup>4</sup> Die übrigen Flachdächer sind zu begrünen. Es sind Retentionsmassnahmen auszubilden. Zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.

Art. 6 Nutzungsmass  
<sup>1</sup> In den Baubereichen sind folgende maximale anrechenbaren Geschossflächen zulässig (inklusive: virtuelle Geschosse)

Baufeld	Wohnen inkl. Hotelnutzung aGF [m²]	Arbeiten und Dienstleistungen aGF [m²]	Retail / Verkauf aGF [m²]	Total aGF [m²]
A	2'900	Frei*	4'000	7'900
B	14'200	Frei*	600	14'800
C	1'400	Frei*	1'300	4'900
D	1'500	Frei*	300	2'180
Total	max. 20'000	3'580*	max. 6'200	max. 29'780

\*vgl. Art. 6, Abs. 3

<sup>2</sup> Bis zu 10% der aGF Total (29780 m2) können zwischen den einzelnen Baufeldern und Nutzungen transferiert werden. Dabei sind die maximalen definierten Nutzungsmasse einzuhalten.  
<sup>3</sup> Sollte weniger aGF für Wohnen oder Retail/Verkauf realisiert werden, so kann die Nutzung Arbeiten und Dienstleistungen um die Differenz (jedoch bis maximal 15000 m2 aGF Total) im jeweiligen Baufeld erhöht werden.  
<sup>4</sup> Auf Niveau der Umgebungsbereiche 1 und 4 dürfen keine, auf diese ausgerichteten, reinen Wohnnutzungen realisiert werden.