

Bebauungsplan "Chäsismatt", Rotkreuz Situationsplan + Schnitt | 1:500

Version für die Öffentliche Auflage

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 12. August 2025

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Peter Hausherr Peter Stockli

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 / ImmobilienVom Gemeinderat beschlossen am:
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Peter Hausherr Peter Stockli

2. Öffentliche Auflage im vom bis
Publiziert im Amtsblatt am: Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien

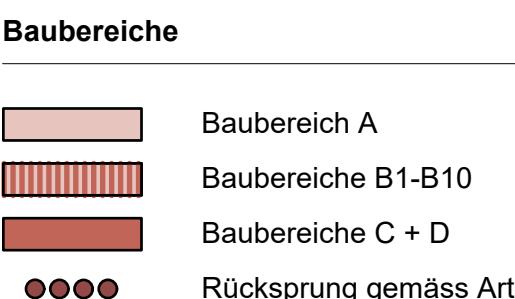
Vom Regierungsrat genehmigt am:

860.701.05.11.2025.rsc
Planteam S AG : Luzern : Bern : Solothurnplan:team
Wir gestalten Lebensräume.

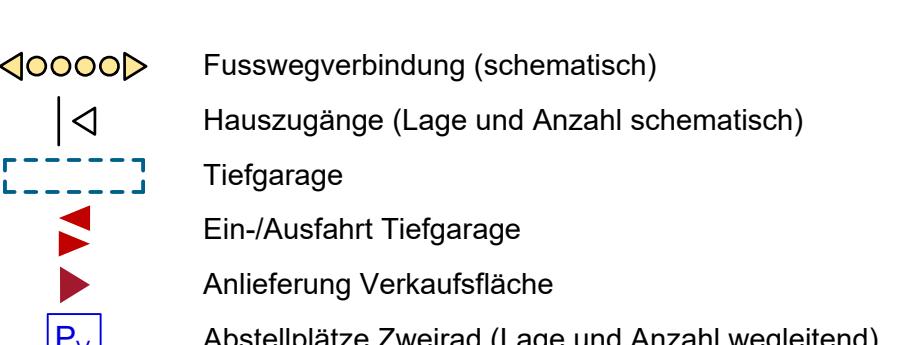
LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

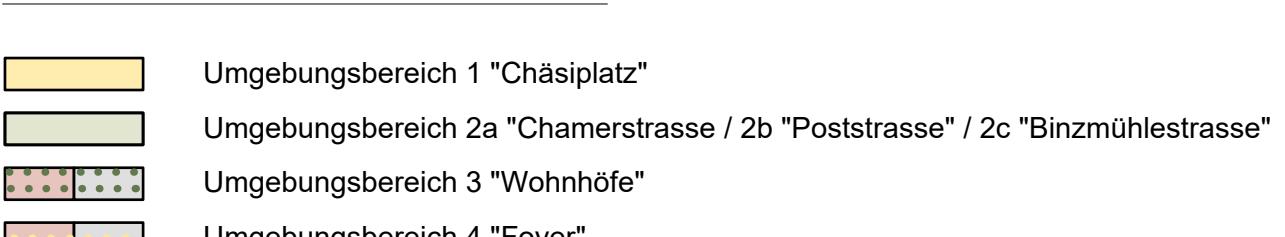
Baubereiche



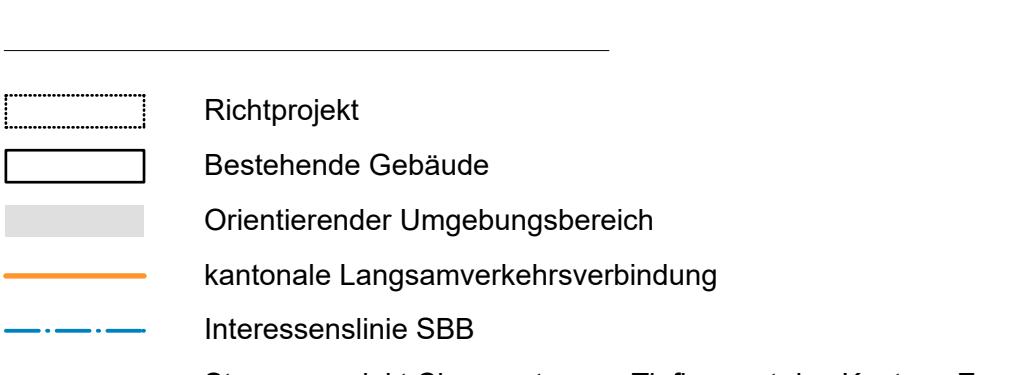
Erschließungsbereiche



Umgebungenbereiche



Orientierender Planinhalt



1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele
Der Bebauungsplan Chäsismatt sichert die Umsetzung gemäss des Berichts Phase 1 und Phase 2, qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium (kurz: QSV-Bericht) vom 11. Mai 2017.

2 Es werden folgende Ziele verfolgt:

- hohe städtebauliche Qualitäten bei angemessener Verdichtung
- hohe Arbeits-, Wohn-, Ausserraum- und Aufenthaltsqualitäten
- Abstimmung auf die benachbarten Bauten und die Umgebung
- Erhalt des historischen Charakters des Chäsigebäudes
- Qualitätsorientierter Umgang mit dem Bestand
- effiziente Lösung der Erschließungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Radverkehr
- Berücksichtigung von Umweltbelastungen, insb. Lärm
- Entwicklung gemäss kantonalen Richtplan ermöglichen
- Etappierbarkeit unter Einhaltung der Vorschriften

Art. 2 Wegeleitende Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Richtprojekt Befahrung 22. Januar 2018
- Umgebungsplan vom 25. Januar 2019

Art. 3 Stellung zur Grundordnung und massgebende Gesetze
Wo dieser Bebauungsplan keine abweichenenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der kommunalen Bauordnung und der weiteren, übergeordneten Gesetzgebungen.

2. Baubereiche / Bauweise

Art. 4 Baubereiche
Der Baubereich A gilt für die Sockelpartie gemäss Richtprojekt, die Tiefgarage und die Geschosse unterhalb der Baubereiche B1-B10.

Der Baubereich B besteht aus den Hochbauten B1-B10. Diese stehen auf dem Baubereich A.

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.

Der historische Teil des Chäsigebäudes in Baubereich C muss erhalten bleiben. Neue Nutzungen und dafür benötigte bauliche Veränderungen sind gestattet.

Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, Balkone und Loggien müssen sämtliche Gebäudeteile vollständig innerhalb der Baubereiche liegen.

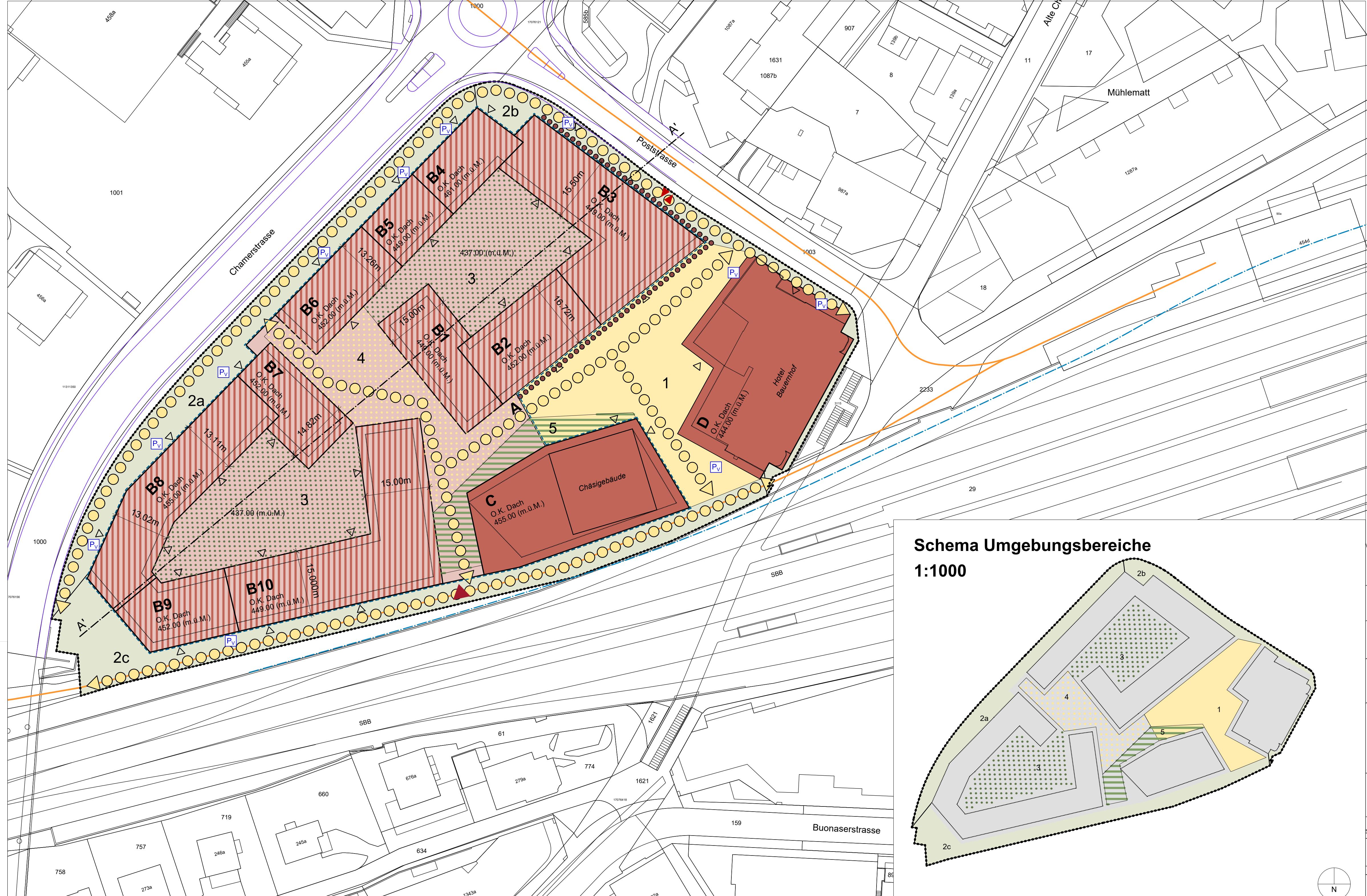
Im Perimeter Tiefgarage sind Unterriebewohntypen zulässig. Bauteile wie Anlagen zur Belichtung oder Erschließung (z.B. Glasdach/kuppel, Zugang) dürfen oberirdisch ersichtlich sein und müssen in die Terragestaltung einbezogen werden.

Aussenhallen der Baubereiche sind in den Umgebungsflächen die Errichtung von Kleibauten (z.B. für Velostellplätze), Erschließungsanlagen, Entsorgungsanlagen und Elementen der Frei- und Aussenraumgestaltung zulässig, sofern sie sehr gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

Art. 5 Dachgeschosse/ Dachgestaltung
Im Baubereich B sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 7°) zulässig.

Dachflächen dürfen als Dachterrassen genutzt werden, wenn sie mehr als 2,5 m unterhalb der zulässigen Höhenkette OK Dach liegen. Eine Ausnahme bilden Dachflächen, die für eine angrenzende Attikawohnung in einem anderen Baubereich als Dachterrasse dienen können.

Die übrigen Flachdächer sind zu begrünen. Es sind Retentionsmassnahmen auszubilden. Zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hierauf ausgenommen.



3. Nutzung

Art. 6 Nutzungsmass

1 In den Baubereichen sind folgende maximale anrechenbaren Geschossflächen zulässig (inklusive: virtuelle Geschosse, exklusive: Dach- und Attikageschoss)

Baufeld	Wohnen inkl. Hotelnutzung	Arbeiten und Dienstleistungen	Retail / Verkauf	Total aGF (m²)
aGF (m²)	aGF (m²)	aGF (m²)	aGF (m²)	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

2 Bis zu 10% der aGF Total (29'780 m²) können zwischen den einzelnen Baufeldern und Nutzungen transferiert werden. Dabei sind die maximalen definierten Nutzungsmaße einzuhalten.

3 Sollte weniger aGF für Wohnen oder Retail/Verkauf realisiert werden, so kann die Nutzung Arbeiten und Dienstleistungen um die Differenz (jedoch bis maximal 15'000 m² aGF Total) im jeweiligen Baufeld erhöht werden.

4 Auf Niveau der Umgebungsberichte 1 und 4 dürfen keine, auf diese ausgerichteten, reinen Wohnnutzungen realisiert werden.

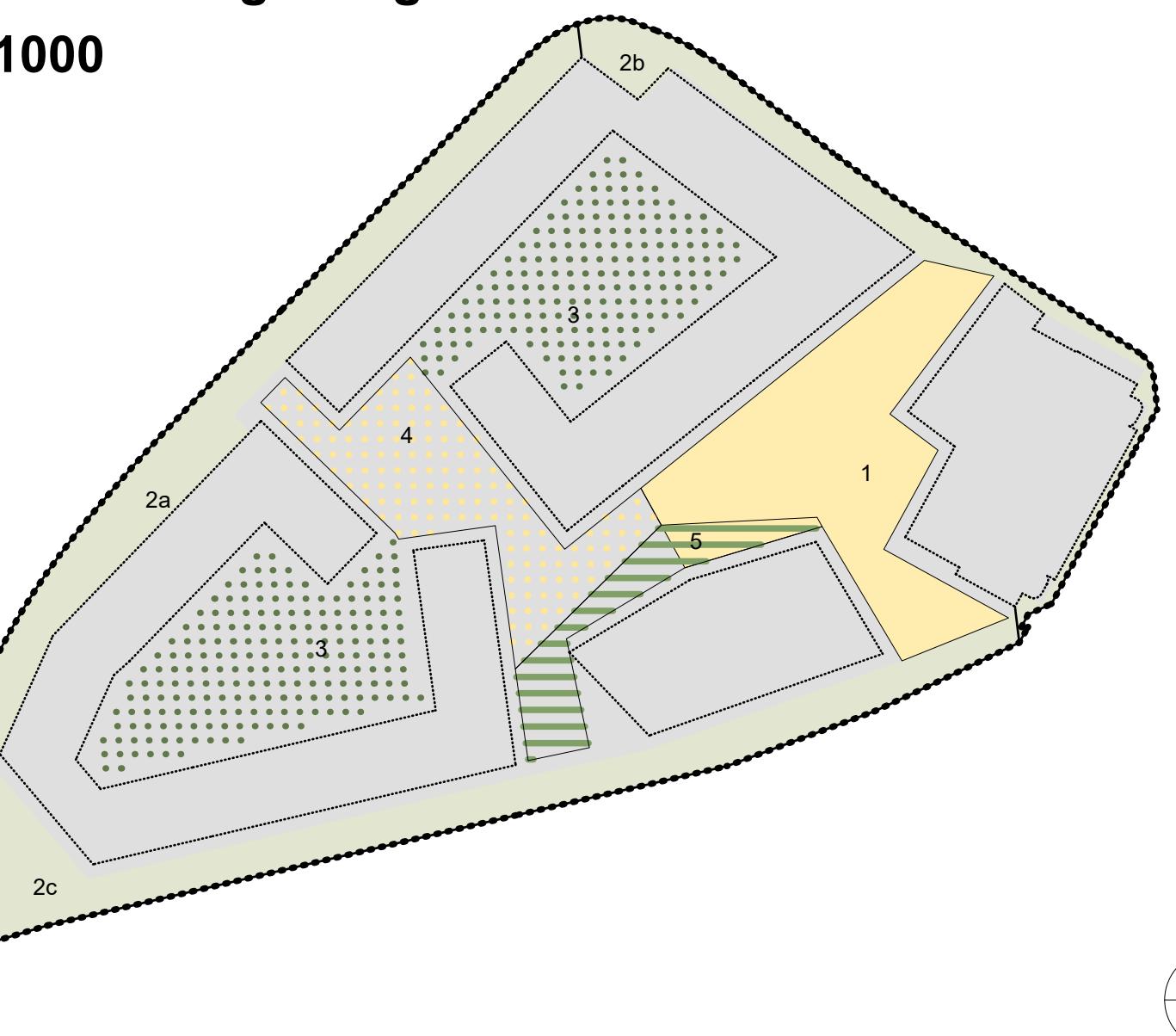
bereich B. Es sind genügend grosse, nutzergerechte Spiel- und Freizeitflächen zu erstellen. Lage und Ausprägung richten sich nach dem Umgebungsgefüge. Verschiedene Wege und eine dichte Bepflanzung müssen eine intensive Aufenthaltsqualität garantieren.

4 Der Umgebungsbericht 4 „Foyer“ bildet zwischen den Wohnhöfen den Quartierplatz. Er dient der Verbindung der Orts- und Quartiere und darf nur punktuelle Bepflanzungen aufweisen. Er ist als befestigte Fläche zu gestalten und garantiert die hindernisfreie Querung für den Langsamverkehr.

5 Der Umgebungsbericht 5 „Chasi“ umfasst die Umgebungsgefüge um das Baufeld C. Er darf private Flächen für das Gewerbe und Dienstleistungen des Baufelds C, sofern betrieblich nötig, enthalten. Die Fusswegverbindungen sind jedoch jederzeit zu gewährleisten. Die Gestaltung hat sich in die angrenzenden Umgebungsberichte einzufügen.

Schema Umgebungsberiche

1:1000



4. Gestaltung und Umgebung

Art. 7 Generelle Gestaltungsgrundsätze

1 Die Umgebungsberiche umfassen die Plätze, die Innenhöfe und die Vor- und Zwischenräume der angrenzenden Hochbauten.

2 Alle Außenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstablichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Etappierbarkeit und ökologischem Wert eine besondere gute Gesamtwirkung entsteht.

3 Die Gestaltung der Aussenräume erfolgt gestützt auf den Umgebungsplan vom 25. Januar 2019. Die Bepflanzung hat mit einheimischen und/oder standortgerechten Arten zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum zur Verfügung haben. Für die Umgebungsgestaltung müssen qualifizierte Landschaftsarchitekten beiezogen werden. Der Gemeinderat verfügt die Realisierung von Massnahmen des Umgebungsplans mit der Baubewilligung.

4 Soweit die Umgebungsberichte nicht für Erschließungsflächen verwendet werden, sind sie, aus mitnahme der Teilläufe des Umgebungsberichtes 2a und des Umgebungsberichtes 5, als gemeinschaftlich nutzbare Flächen für Bewohnerinnen und Bewohner und Mitarbeiterin und Mitarbeiter auszustellen.

1 Die Flächen für die Hauseinfahrt, die Anlieferung, den Fuss- und Radverkehr und die Service-, Rettungs- und Feuerwehrzufahrten befinden sich in den Umgebungsberichen 2a sowie im Knotenbereich Chamerstrasse (Umgebungsbericht 2b) nordwestlich der Markierung Schnitt A). Sind die Erschließungen in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt festzulegen, die Zufahrt für Feuerwehr, Zugelände, Krankenwagen oder Postverteilung ist in jedem Fall möglich. Massgebend für die Beurteilung ist die Verkehrsicherheit. Die Umgebungsberiche dürfen für Aktivitäten der Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen verwendet werden, wobei dafür mit Ausnahme des Witterungsschutzes jedoch stattdessen Einrichtungen realisiert werden dürfen.

2 Die Breite der Zugänge zu den Umgebungsberichten 3 und 4 betragen mindestens 5m. Die Zugänge dürfen nicht überdeckt sein.

3 Offene Lager- und Ausstellungsflächen sind in den Umgebungsberichten nicht zulässig.

Art. 13 Lärmschutz

1 In den folgenden Baufeldern/Fassaden dürfen keine offenen Fenster in lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen angeordnet werden.

- Baufeld B4: Nordostfassade + Nordwestfassade
- Baufeld B5: Nordwestfassade
- Baufeld B6: Nordwestfassade
- Baufeld B7: Nordwestfassade
- Baufeld BB: Nordwestfassade + Südwestfassade
- Baufeld BB: Südwestfassade + Südostfassade

2 Von dieser Einschränkung kann abweichen werden, falls im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsgrenze bei allen offenen Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen eingehalten sind. Die Gewährung allfälliger Erliechtungen durch den Kanton bleibt vorbehalten.

3 Generell sind Anlieferungen entlang der Binzmühlestrasse, Tagliche oder mehrmals pro Woche stattfindende Anlieferungen müssen - außer an der Poststrasse - innerhalb der Bauparzelle erfolgen. Der integrierte Anlieferungsbereich ist gegen aussen mit einem Schallschutztor abzuschliessen.

Art. 14 Störfall

Im Rahmen der Störfallvorsorge sind folgende Massnahmen zu treffen:
- Geschützte Luftzufuhr für die vom Störfall tangierten Gebäude vom Dach oder von der glesabgewandten Gebäudeseite sicherstellen.
- Notausgänge und Fluchtwägen auf der glesabgewandten Gebäudeseite anordnen.

Art. 15 Qualitätssicherung

In Absprache mit der Bewilligungsbehörde setzt die Bauherrschaft ein Berautungsgremium ein, welches die Projekte (Hochbau, Freiraum, Verkehr) hinsichtlich der Umsetzung des Richtplans zum Bebauungsplan Chäsismatt und der Erfüllung der Qualitätsanforderungen nach beurteilt und Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates ausspricht.

5. Erschließung und Parkierung

Art. 10 Erschließung

1 Mit jedem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen.

2 Im Mobilitätskonzept zeigt die Bauherrschaft auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen im Sinne der verkehrslichen Ziele des Bebauungsplanes zu ihrem raumlichen Umfeld organisiert und bewältigt wird. Die Grundeigentümer stellen dauerhaft die Umsetzung und den Betrieb des Mobilitätskonzepts sicher.

3 Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

a) Ziele

b) Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen) und zu erwartende Nutzergruppen, Parkfeldanzahl, Anzahl Velostellplätze, Anbindung Fuss-/Veloverkehr und öffentlicher Verkehr, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)

c) Information und Anreize, betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benutzens des öffentlichen Verkehrs, Fuss- und Veloverkehrs, Car-Sharings, der Bildung von Fahrgemeinschaften.

d) Rechtsverbindliche lenkungswirksame Massnahmen

e) Controlling

4 Das Mobilitätskonzept und die vertragliche Sicherstellung der Umsetzung sind vom Gemeinderat vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu genehmigen. Zeigt das Controlling zwei Jahre hinterher auf, dass die anvisierten Ziele (insbesondere die maximale Anzahl von 102 Zu- bzw. 144 Wegfahrten zur Abendspitzenstunde) nicht erreicht wurden, verlangt der Gemeinderat, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen umgesetzt werden. Sobald die Ziele des Mobilitätskonzepts erreicht und umgesetzt sind, verlängert sich der zeitliche Abstand des Controllings.

5 Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Zufahrt zu der Einstellhalle. Die Anlieferung erfolgt über die im Plan bezeichnete Fläche.

Art. 11 Fusswegverbindungen

1 Der im Plan dargestellten Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich, sicher auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten.

2 Den im Bebauungsplan eingezeichneten Fusswegverbindungen ist ein entsprechendes öffentliches Wegrecht, ohne Unterhaltpflicht, einzuräumen.