

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

Version für die öffentliche Auflage	
Vom Gemeinderat verabschiedet am:	12. August 2025
Der Gemeindepräsident	Der Gemeindevizepräsident
Peter Hausherr	Peter Stöckli
Von der Baudirektion vorgeprüft am:	
Der Amtsleiter-Stv. x:	Hannes Wahl
1. Öffentliche Auflage	
Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien	vom bis
2. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
3. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
4. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
5. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
6. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
7. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
8. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
9. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
10. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
11. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
12. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
13. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
14. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
15. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
16. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
17. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
18. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
19. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
20. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
21. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
22. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
23. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
24. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
25. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
26. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
27. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
28. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
29. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
30. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
31. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
32. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
33. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
34. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
35. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
36. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
37. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
38. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
39. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
40. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
41. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
42. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
43. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
44. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
45. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
46. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
47. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
48. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
49. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
50. Öffentliche Auflage im	
Publiziert im Amtsblatt am:	Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien

- Inhalt des Beschlusses**
- Perimeter Bebauungsplan
 - Baufelder 1 - 3
 - Baufelder 4 - 8
 - Anordnungsbereich
 - Zwingender Rücksprung Attika
 - durchgrünter Freiraum (Lage schematisch)
 - Umgebungsbereich (Lage schematisch)
 - öffentlich zugänglicher Platz
 - Verkehrsfläche
 - Erschliessung MIV, LV (Lage schematisch)
 - öffentlich Fuss- und Radwegverbindung (Lage schematisch)
 - Parkierung Besucher
 - Erschliessung Tiefgarage ab Tiefgarage Lindematt II
 - Baubereich Unterverbauten
- Informationsinhalt**
- Strassenbaulinie



- ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**
- Art. 1 Zweck und Ziele**
- 1 Der Bebauungsplan Lindematt III bezweckt als Umsetzung des Siegerprojekts aus dem Studienauftrag Überbauung Lindematt III die qualitative Weiterentwicklung des Areals Lindematt. Grundlage für die Umgebung bildet das verbindliche Konzept Konzept Freiraum.
- 2 Es werden folgende Ziele verfolgt:
- Weiterentwicklung des Areals Lindematt zu einem modernen Quartier mit hoher Wohnqualität
 - Ergänzung des bestehenden Quartiers Lindematt zu einer überzeugenden Einheit
 - Gestaltung des Übergangs zwischen Kern- und Wohnzone
 - Bildung eines auf Grund seiner Mischung und Vernetzung attraktiven Nutzungsangebotes durch die Anbindung an den Dorfkern
 - Stärkung der Identität des Ortes und Bildung einer neuen Adresse durch eine bauliche Akzentbildung am Lindenplatz
 - hohe städtebauliche Qualitäten bei angemessener Verdichtung
 - hohe Qualität der Aussenraumgestaltung nach übergeordnetem Konzept Freiraum
 - effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Radverkehr
 - optimaler Lärmschutz für das gesamte Areal
- Art. 2 Wegleitende Elemente**
- Wegleitende Elemente des Bebauungsplans sind:
- Zwei Langbauten parallel zur Kantonsstrasse
 - ein niedrigerer Punktbau als Übergangselement zwischen öffentlichem Dorfkern und privatem Wohngebiet
 - fünf quer zu den Langbauten stehende Wohnbauten im Süden mit rückspringenden Attikageschossen
 - Öffentlicher Platz zum Kreis
 - Freiraum entlang der Luzernerstrasse
 - Gemeinschafts- und Spielbereich Mitte
 - Begrünter Freiraum Süd
 - Lindemattstrasse
- Art. 3 Stellung zur Grundordnung und massgebende Gesetze**
- 1 Es gelten die Vorschriften der Bauordnung und der übergeordneten Gesetzgebung, wo dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festlegungen enthält.

¹ von ADP Architekten, Zürich
² Umsetzung des Konzepts Freiraum von Nipkow Landschaftsarchitektur, Stand Juli 2013

- BAUFELDER / BAUWEISE**
- Art. 4 Baufelder**
- Ausserhalb der Baufelder ist unter Wahrung der Abstandsvorschriften die Erstellung von Kleinbauten, Erschliessungsanlagen, Erschliessungsanlagen Tiefgarage, Entsorgungsanlagen, Elementen der Frei- und Aussenraumgestaltung und dergleichen gestattet.
- Art. 5 Bauweise Baufelder 1 bis 8**
- 1 Es sind folgende Anzahl Vollgeschosse (VG) und Attikageschosse (AG) zu realisieren:
- | Baufeld | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Anzahl Geschosse | 3 VG | 5 VG | 4 VG | 5 VG | 5 VG | 5 VG | 5 VG | 5 VG |
| | + AG | + AG | + AG | + AG | + AG | + AG | + AG | + AG |
- 2 Die folgenden Oberkanten (OK) Dach (in ü. M.) dürfen nicht überschritten werden:
- | Baufeld | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| OK Dach | 442.70 | 448.40 | 444.50 | 450.10 | 450.10 | 450.20 | 450.70 | 451.10 |
- 3 Im Baufeld 1 muss das Erdgeschoss eine lichte Raumhöhe von mindestens 4.00 m aufweisen.
- 4 Im Baufeld 2 müssen die zur Kantonsstrasse orientierenden Räume im EG eine lichte Raumhöhe von mindestens 4.00 m aufweisen.
- 5 Die Bauten in den Baufeldern 4 bis 8 müssen als zwei gegeneinander verschobene, unterschiedlich grosse Baukörper in Erscheinung treten, deren Grundflächen nicht gleich gross, aber auch nicht mehr als 20% voneinander abweichen dürfen, wobei 100% der Grundfläche in einem Baufeld im Bebauungsplan entsprechen.
- Art. 6 Dachgestaltung**
- Die Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Terrasse oder der Energiegewinnung dienen. Es sind angemessene Retentionsmassnahmen auszubilden, sofern dies technisch möglich ist.
- Art. 7 Unterverbauten**
- Unterverbauten sind nur in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten „Bereich Unterverbauten“ sowie in den Baufeldern zulässig.
- Art. 8 Anordnungsbereich**
- Innerhalb der gekennzeichneten Anordnungsbereiche ist die Fassade des entsprechenden Baufelds zu realisieren. Es dürfen keine Bauteile, wie z.B. Balkone darüber hinausragen.

- NUTZUNG**
- Art. 9 Nutzungsmass**
- 1 Über alle Baufelder sind max. 16'000.00 m² (ohne Attikageschosse) anrechenbare Geschossflächen zulässig, davon max. 2'400.00 m² für Gewerbe-, Gastro- und Dienstleistungsnutzungen.³
- 2 Im Baufeld 1 sind keine Wohnnutzungen zulässig.
- 3 In den Erdgeschossen der Baufelder 1, 2 und 3 sind zum öffentlich zugänglichen Platz orientiert nur Gewerbe-, Gastro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gemeinschaftsräume zulässig.
- Art. 10 Erschliessung**
- 1 Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind über die Tiefgaragen-einfahrt an der Luzernerstrasse und die Tiefgarage der Bebauung Lindematt II zu erschliessen.
- 2 Die Besucher- und Kundenparkplätze in der Tiefgarage sind über die Kuntwilerstrasse zu erschliessen.
- 3 Der Freiraum zwischen den Baufeldern wird nicht für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Zulässig sind Service-, Rettungs- und Feuerwehrzufahrten.
- 4 Der Verkehrsbereich Lindemattstrasse dient der Erschliessung der angrenzenden Quartiere und allfälliger Besucherparkplätze des Areals Lindematt III.
- Art. 11 Parkplätze, Velobestellplätze**
- 1 Insgesamt dürfen max. 218 Parkplätze erstellt werden.
- 2 Im Rahmen der zulässigen Parkplätze gemäss Abs. 1 dürfen max. 21 Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Sie sind mit einem sicherfähigen Belag zu versehen und an den im Plan bezeichneten Stellen zu platzieren.
- 3 Von den Parkplätzen fürs Wohnen ist pro 700 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) mindestens 1 Besucherparkplatz zu erstellen und als solcher dauernd zu sichern und zu bezeichnen. Die Besucherparkplätze sind Teil der zulässigen Parkplätze gemäss Abs. 1.
- 4 Im Rahmen der zulässigen Parkplätze gemäss Abs. 1 sind bei Bedarf mindestens 2 Carsharing-Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Ausserdem ist anzustreben in der Tiefgarage Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.
- 5 Zwischen den Einfahrten Kuntwilerstrasse und Luzernerstrasse zu den Tiefgaragenparkplätzen darf keine durchgehende Verbindung entstehen.
- ³ Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer von gegenwärtig 1:10.

- Die Besucher- und Kundenparkplätze sind von den Parkplätzen für Bewohner zu trennen.
- 6 Velobestellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind gedeckt und von aussen ohne Treppen, allenfalls mit Rampen zugänglich zu erstellen.
- 7 Für Kunden und Besucher sind oberirdische Velobestellplätze zu erstellen.
- GESTALTUNG/FREI- UND AUSSENRAUM**
- Art. 12 Gestaltungsgrundsatz**
- 1 Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und ökologischem Wert eine sehr gute Gesamtwirkung entsteht. Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen.
- 2 Die Gestaltung der Aussenräume erfolgt gestützt auf das verbindliche Konzept Freiraum. Für die Projektierung und Ausführung der Umgebungsarbeiten muss ein qualifizierter Landschaftsarchitekt beigezogen werden. Der Gemeinderat verfügt die Realisierung der Massnahmen mit der Baubewilligung.
- 3 Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind für Bauten und Anlagen detaillierte Material- und Farbkonzepte vorzulegen.
- 4 Mit dem Baugruch ist darzulegen, wie die notwendige Retention für das gesamte Bebauungsplanareal sichergestellt wird.
- Art. 13 Öffentlich zugänglicher Platz**
- Rund um das Baufeld 1 ist ein urban gestaltet, öffentlich zugänglicher Platz zu realisieren, der sich zum Dorfkern orientiert und als Portalraum den Zugang zur Bebauung signalisiert. Er dient als öffentlicher Treffpunkt und darf benutzt werden, z.B. für Restauration, Verkauf, Veranstaltungen, Ausstellungen etc., nicht aber für Parkierung.
- Auf den Platz sind raumbestimmende, hochstämmige Bäume zu pflanzen, welche Identität stiften und die Aufenthaltsqualität erhöhen.
- Art. 14 Durchgrünter Freiraum**
- Der durchgrünte Freiraum umfasst zu mindestens 70% begrünte bzw. unbefestigte Flächen. Er bietet Möglichkeiten zum Naturerlebnis, ist Spielraum für Kinder und verleiht dem ganzen Areal eine naturnahe Wohnatmosphäre.
- Die Wiesenflächen sind mit locker eingestreuten Hochstammbläumen durchsetzt. Einzelne Heckenstrassen kombiniert mit Steinhaufen dienen als Nahrungsbasis und Lebensraum für Vögel und Kleintiere und erhöhen so den ökologischen Wert des Freiraums. Einzelne Bereiche in der Wiese können als Rasenflächen ausgebildet werden und so als besondere Spielflächen dienen.

- Art. 15 Umgebungsbereich**
- 1 Der durch die beiden Langbauten geschützte Umgebungsbereich ist befestigt und begrünt. Er dient der Erschliessung der Gebäude für den Fuss- und Radverkehr sowie als Spiel- und Aufenthaltsbereich.
- 2 Das Wegnetz mit Asphaltbelag weitet sich zu chaussierten, platzartigen und baumbestandenen Orten des Aufenthalts und Spiels, der Ankerzone für Orientierung, Erschliessung und Aktivität.
- 3 Der gesamte Tiefgaragenbereich ist statisch und höhenmässig so ausgelegt, dass eine ausreichende Substratüberdeckung die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen erlaubt.
- 4 Der bandförmige Freiraum vor dem Langbau entlang der Luzernerstrasse bezeichnet mit einem feinen Höhenversatz zum Gehweg und einer differenzierten Begrünung die Privatheit dieser Vorzone, ohne sich vom Strassenraum baulich geschlossen abzutrennen. Eine stadträumliche Situation, mit einer Schichtung der Öffentlichkeitsstufen von Strassenraum, Grünstreifen mit hochstämmiger Baumreihe, Gehweg und offen wirkender, chaussierter Vorzone zum Gebäude mit Grünstruktur ist zu realisieren.
- 5 Die südlichen Vorzonen vor den Langbauten sind ebenfalls chaussiert und räumlich mit Heckenstrukturen vom öffentlichen Erschliessungsweg gelöst. Der Binneraum zu den leicht erhöhten Loggien und vor den Erdgeschossräumen dient der graduellen Differenzierung zum öffentlichen Raum.
- Art. 16 Spiel- und Freizeittflächen**
- Spielflächen gemäss § 12 Bauordnung Risch werden im Konzept Freiraum dargestellt. Deren Lage und Ausstattung sind mit der Baubewilligung dauerhaft zu sichern.
- Art. 17 Entsorgungsstellen**
- Entsorgungsstellen gemäss § 17 Bauordnung Risch werden im Konzept Freiraum dargestellt. Deren Lage und Ausstattung sind mit der Baubewilligung dauerhaft zu sichern.
- Art. 18 Lärmschutz**
- Im gesamten Bebauungsplangebiet gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES III. In den Baufeldern 1 und 2 sind Lärmschutzmassnahmen am Gebäude erforderlich (z.B. gewerbliche Nutzung, lärmoptimierte Grundrissgestaltung o.ä.). Der Nachweis der IGW-

Einhaltung bzw. die Begründung für allfällig erforderliche Erleichterungen ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

- QUALITÄTSSICHERUNG**
- In diesen Bestimmungen werden die maximalen Nutzungsmasse definiert. Im Rahmen der Baubewilligung werden diese maximalen Nutzungsmasse nur gewährt, wenn sinngemäss mindestens die Qualitäten gemäss § 45 BO (Arealüberbauungen: erhöhte Anforderungen) für Wohnbauten erfüllt sind.