

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

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.x: Hannes Wahl

1. Öffentliche Auflage vom bis

Publiziert im Amtsblatt am: Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Peter Hausherr Peter Stöckli

2. Öffentliche Auflage im vom bis

Publiziert im Amtsblatt am: Beschleunigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien

Vom Regierungsrat genehmigt am:

860.61 (05.11.2025) 1mm, rev. 11.11.2025

nr_25p Lindematt.vwx

Planteam S AG : Luzern : Bern : Solothurn

plan:team
Wir gestalten Lebensräume.**ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN****Art. 1 Zweck und Ziele**

1 Der Bebauungsplan Lindematt III bewirkt als Umsetzung des Siegerprojekts aus dem Studienantrag Überbauung Lindenmatt¹ die qualitative Weiterentwicklung des Areals Lindenmatt. Grundlage für die Umgebung bildet das verbindliche Konzept Freiraum².

Es werden folgende Ziele verfolgt:

- Wiederentwicklung des Areals Lindenmatt zu einem modernen Quartier mit hoher Wohnqualität
- Ergänzung des bestehenden Quartiers Lindenmatt zu einer überzeugenden Einheit
- Gestaltung des Übergangs zwischen Kern- und Wohnzone
- Bildung eines auf Grund seiner Mischung und Vernetzung attraktiven Nutzungsbereiches 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 Lärm- und Schallschutz für das gesamte Areal

Wegleitende Elemente des Bebauungsplans sind:

- Zwei Langbauten parallel zur Kantonsstrasse
- ein niedrigerer Punktbau als Übergangselement zwischen öffentlichen Dorfkern und privatem Wohngebiet
- für quer zu den Langbauten stehende Wohnbauten im Süden mit rücksprühenden Attikageschossen
- öffentliche Platz zum Kreisel
- Freiraum entlang der Luzernerstrasse
- Gemeinschafts- und Spielbereich Mitte
- Begrünter Freiraum Süd
- Lindenmattstrasse

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

NUTZUNG**Art. 9 Nutzungsmass**

1 Über alle Baufelder sind max. 16.000,00 m² (ohne Attikageschoss) 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 Tiefgarage-einfahrt an der Luzernerstrasse und die Tiefgarage der Bebauung Lindenmatt II zu erschließen.

2 Die Besucher- und Kundenparkplätze in der Tiefgarage sind über die Künwilerstrasse zu erschließen.

3 Der Freiraum zwischen den Baufeldern wird nicht für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Zulässig sind Service-, Rettungs- und Feuerwehrfahrten.

4 Der Verkehrsberuhigungsbereich Lindenmattstrasse dient der Erschließung der angrenzenden Quartiere und allfälliger Besucherparkplätze des Areals Lindenmatt III.

Art. 11 Parkplätze, Veloabstellplätze

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 sicherfahrbaren Belag zu versehen und an den im Plan bezeichneten Stellen zu platzieren.

3 Vom Rahmen der zulässigen Parkplätze für Wohnen ist pro 700 m² anrechenbare Geschossfläche (GfG) 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 Künwilerstrasse und Luzernerstrasse zu den Tiefgaragenparkplätzen darf keine durchgehende Verbindung entstehen.

6 Dies entspricht einer Auslastungsstufung von gegenwärtig 1:10.

Der durchgrünte Freiraum dient als Wohnumfeld und wird gemeinschaftlich genutzt. Ausschliesslich den Wohnungen in den Erdgeschossen zugeordnete Aussenraumgestaltungen und Kleinbauten sind nicht zulässig.

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 chausseartigen, platzartigen und baumbestandenen Orten des Aufenthalts und Spiels, der Ankerzone für Orientierung, Erschliessung und Aktivität.

3 Der gesamte Tiefgaragenbereich ist statisch und hohenmassig so ausgelegt, dass eine ausreichende Substratüberdeckung die Bepflanzung mit hochstammigen Bäumen erlaubt.

4 Der bandförmige Freiraum vor dem Langbau entlang der Luzernerstrasse bezeichnet mit einem feinen Höhenversatz zum Gehweg und einer differenzierten Begrenzung die Privatsphäre dieser Vorzone, ohne sich vom Strassenraum baulich geschlossen abzutrennen. Eine stadtstrukturelle Situation, mit einer Schichtung der öffentlichen Raumstrukturen von Strassenraum, Grünstreifen mit hochstammigen Baumreihen, Gehweg und offen wirkender, chausseerhafter 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 Binnenraum zu den leicht erhöhten Loggien und vor den Erdgeschossräumen dient der graduellen Differenzierung zum öffentlichen Raum.

Spielplätze gemäss § 12 Bauordnung Risch werden im Konzept Freiraum dargestellt. Deren Lage und Ausstattung sind mit der Baubewilligung dauerhaft zu sichern.

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.a.). Der Nachweis der IGW-

BAUFEELDER / BAUWEISE**Art. 4 Baufelder**

Außenhalb der Baufelder ist unter Wahrung der Abstandsvorschriften die Erstellung von Kleinbauten, 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				

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	450,20	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 gegenüberliegende 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 begrenzen soweit sie nicht als Terrasse oder der Energiegewinnung dienen. Es sind angemessene Retentionsmaßnahmen auszubilden, sofern dies technisch möglich ist.

Art. 7 Unterminnebauwerken

Unterminnebauwerken sind nur in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich Unterminnebauwerken sowie in den Baufeldern zulässig.

Art. 8 Anordnungsbereiche

Innenhalb der gekennzeichneten Anordnungsbereiche ist die Fassade des entsprechenden Baufelds zu realisieren. Es dürfen keine Bauteile, wie z.B. Balkone darüber hinausragen.

Die Besucher- und Kundenparkplätze sind von den Parkplätzen für Bewohner zu trennen.

2 Die Velostellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind gedeckt und von aussen ohne Treppen, allenfalls mit Rampen zugänglich zu erstellen.

3 Für Kunden und Besucher sind oberirdische Veloabstellplätze zu erstellen.

GESTALTUNG/FREI- UND AUSSENRAUM**Art. 19 Qualitätserfüllung**

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.

1 Alle Außenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und ökologisch 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 beizugesellen. 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 Baugesuch ist darzulegen, wie die notwendige Retention für das gesamte Bebauungsplanareal sichergestellt wird.

Rund um das Baufeld 1 ist ein urban gestalteter, 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 dem Platz sind raumbestimmende, hochstammige Bäume zu pflanzen, welche Identität stiften und die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Art. 13 Öffentlich zugänglicher Platz

Der durchgrünte Freiraum umfasst zu mindestens 70% begrünte bzw. unbefestigte Flächen. Er bietet Möglichkeiten zum Naturrestern, ist Spielraum für Kinder und verleiht dem ganzen Areal eine naturnahe Wohnumosphäre.

Die Wiesenflächen sind mit locker eingestreuten Hochstammbläumen durchsetzt. Einzelne Heckeninseln kombiniert mit Steinhäufen dienen als Nahrungsbasis und Lebensraum für Vogel 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. 14 Durchgrünter Freiraum