

Bebauungsplan "Suurstoffi Ost", Rotkreuz**Situationsplan | 1:1000**

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 Amtsteiler-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

2. Öffentliche Auflage im vom bis

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

Vom Regierungsrat genehmigt am:

860.641.05.11.2025 | nec

nr_860_Suurstoffi_Ost.vex

Planete S AG : Luzern : Bern : Solothurn

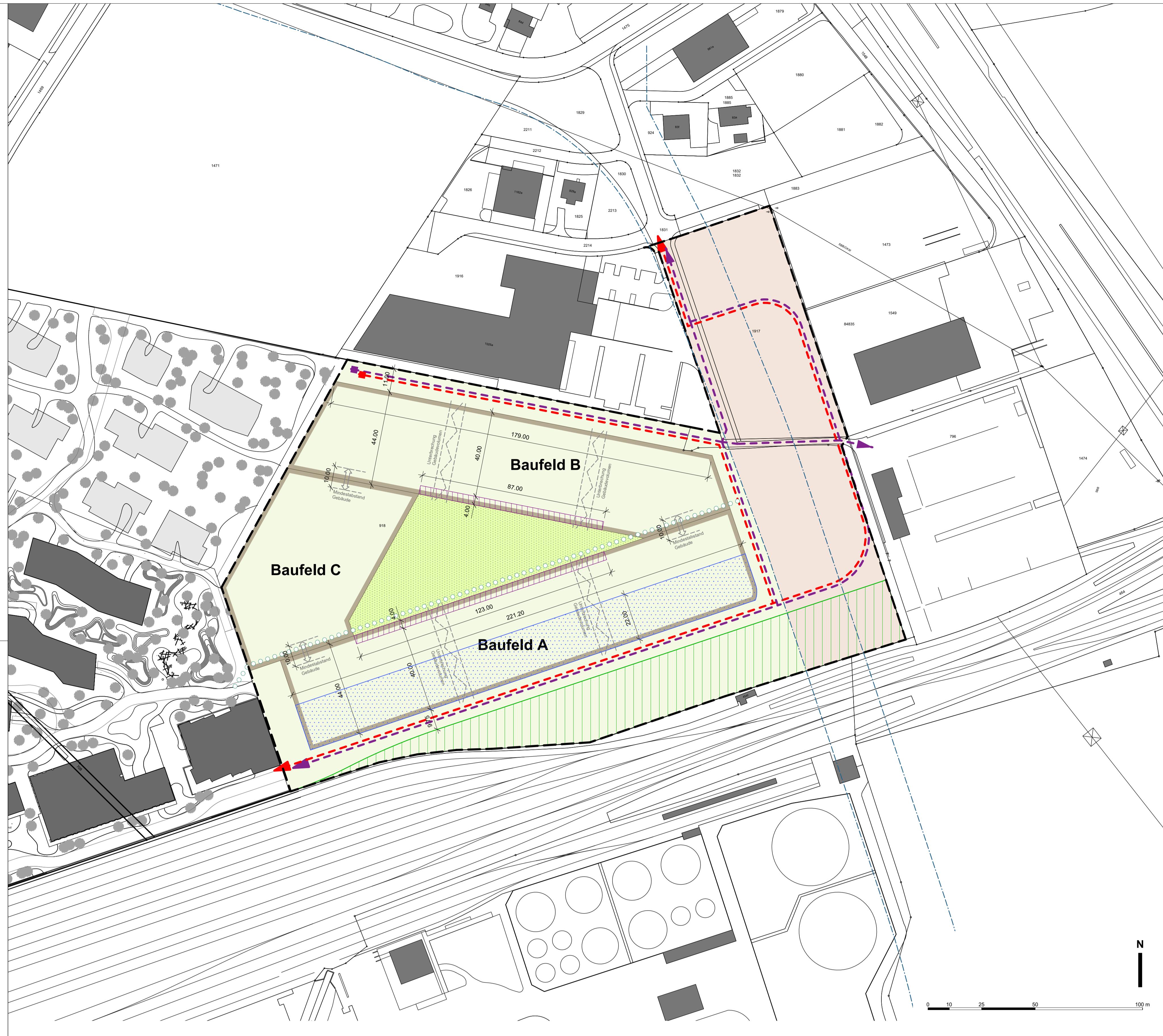
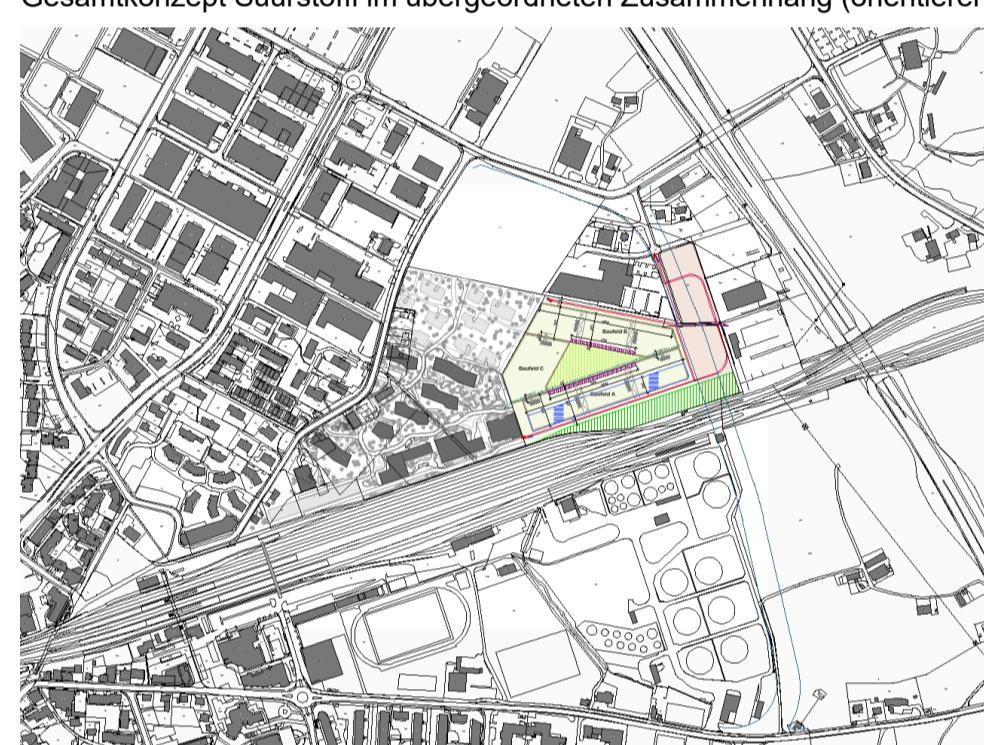
Kommunaler Raum : Städtebau : Freiraum : Kommunikation & Partizipation

plan:team
Wir gestalten Lebensräume.**Inhalt des Beschlusses**

- Geltungsbereich**
- Baufelder**
- Gestaltungsbereich**
- Bereich Fassadenhöhe max. 36,0 m nach Art. 4**
- Umgebungsflächen I**
- Umgebungsflächen II**
- Zentraler Freiraum (Lage/Abgrenzung schematisch)**
- Freihaltebereich zu Gunsten SBB**
- Zulässige Erschliessung, Gesamtsystem mit Ostmöffnung (Lage schematisch)**
- Zulässige Erschliessung, Gesamtsystem ohne Ostmöffnung (Lage schematisch)**
- Kommunaler Fussweg mit Radverkehr**
- Unterbrechung Gebäudevolumen (Lage schematisch)**
- Mindestabstand Gebäude 10m (Lage schematisch)**

Informationsinhalt

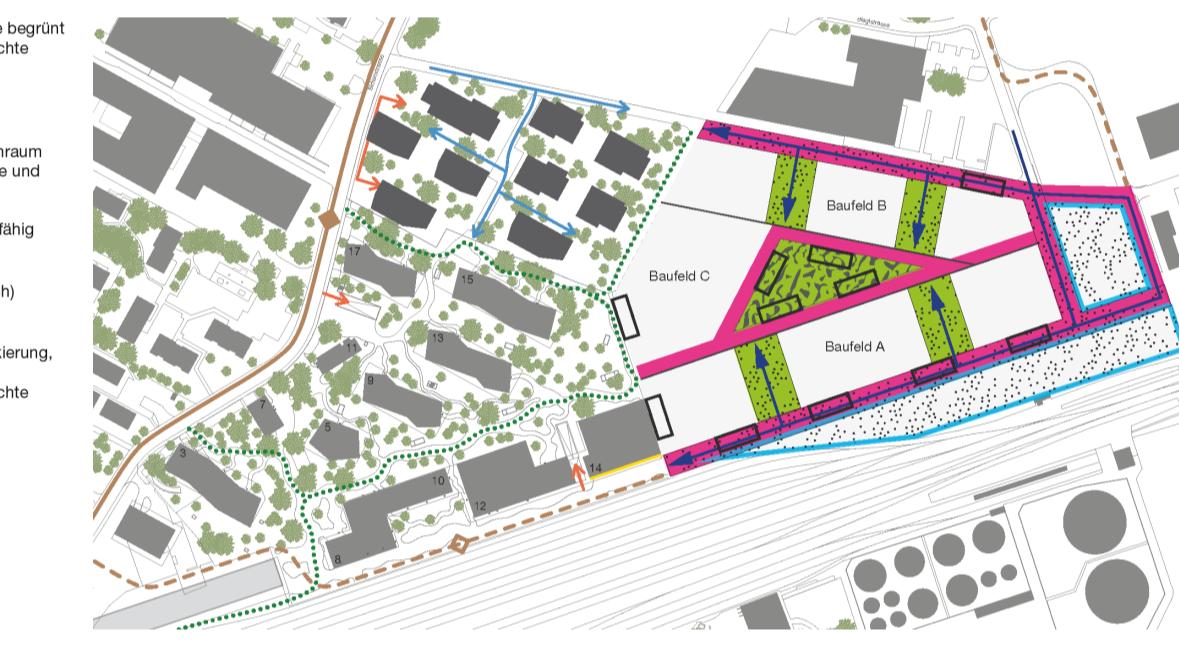
- (ohne rechtliche Verbindlichkeit; dient allein der Orientierung)
- Bestehende und von der amtlichen Vermessung erfasste Bauten**
 - Realisierte oder sich in Realisierung befindliche Bauten**
 - Baulinien Ostmöffnung Rotkreuz**

Gesamtkonzept Suurstoffi im übergeordneten Zusammenhang (orientierend)

Leitbild Bebauung mit wegleitendem Charakter gemäss Art. 1 Abs. 1 Bestimmungen zum Bebauungsplan

Masterplan Landschaft gemäss Art. 12 Abs. 3 Bestimmungen zum Bebauungsplan

Umgebungskonzept zu Masterplan Landschaft

**ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

- Art. 1 Zweck und Ziele**
- Der Bebauungsplan Suurstoffi Ost verzweigt die geplante Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi Ost geprägt durch einen Masterplan Landschaft (Masterplan Suurstoffi Risch Rotkreuz) mit Umgebungskonzept und ein übergeordnetes „Leitbild Bebauung“ (Dienst & Dienstleistung). Das „Leitbild Bebauung“ hat wegleitenden Charakter. Wegleitende Elemente sind:
- die Ausrichtung des Baublocks entlang eines zentralen Platzes;
 - die Verteilung des Bauvolumens auf die Baufelder so, dass ein gefasster Platz entsteht und in jedem Baufeld Bauten realisiert werden.

- Es werden folgende Ziele verfolgt:
- hohe städtebauliche Qualitäten bei angemessener Verdichtung
 - hohe Arbeits-, Wohn- und Außenraumqualitäten
 - Anbindung auf die benachbarte Gebietsentwicklung Suurstoffi West (vorwiegend Langweid) und mit der angrenzenden Arbeits- und Dienstleistungszone
 - effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Fuß- und Radverkehr, insb. Bereinigung der Anschlüsse im Bereich der geplanten Ostmöffnung
 - Berücksichtigung von Umweltinhalten, insb. Lärm und Störfallrisiken.

- Art. 2 Stellung zur Grundordnung und massgebenden Gesetzen**
- Es gelten die Vorschriften der Bauregulierung und der übergeordneten Gesetzgebung, wo dieser Bebauungsplan keine abweichenenden Festlegungen enthält.

BAUFEELDER / BAUWEISE

- Für die Hochbauten werden Baufelder mit Regelungen zur Stellung der Hochbauten, zur Fassadenhöhe und zur Bauweise ausgeschrieben.
- Außenher der Baufelder sind in den Umgebungsflächen I und II die Errichtung von Kleinhäusern (z.B. für Verkehrsinfrastruktur), Erschließungsanlagen, Entwässerungsanlagen, Elementen der Frei- und Außenraumgestaltung und der gleichen gestattet.
- Unternehmubauteile sind ausserhalb der Baufelder zulässig, sofern sie nicht als Einzelheiten in Erziehung treten. Einzelne Bauteile von Unternehmubauteilen wie Autobahnen zur Belichtung oder Erschliessung (z.B. Glashäfen/-kuppel, Zugang) dürfen oberirdisch erschlossen sein und in die Terragewaltung einbezogen werden.
- Der Mindest-Abstand der Bebauung zwischen den Baufeldern A, B und C beträgt 10,0 m (kürzeste Distanz zwischen zwei Hochbauten). Der Gemeinderat kann den Zusammenbau zwischen den Baufeldern A und B zulassen, wenn dies mit der Realisierung des Eingangsplatzes Ost gemäss Artikel 13 vereinbart ist und eine attraktive Verbindung für den Fuss- und Radverkehr zum zentralen Freiraum gewährleistet wird.

- Art. 3 Bauweise Baufeld A und B**
- Für den Baufeld A und B beträgt die max. Fassadenhöhe 25,0 m. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise Überschreitungen bis zu 10,0 m zulassen, wenn dies zu einer besseren Einteilung der Geschosshöhe führt. (aus Art. 3)
- Für alle Fassaden, die zum zentralen Freiraum hin orientiert sind und die innerhalb der hohen Baufeldhöhe ab zentralen Freiraum liegen, ist in den Baufeldern A und B eine Fassadenhöhe von 25 m zwingend. Der Gemeinderat kann geringere Fassadenhöhen bis zu einer Geschosshöhe von max. 3,50m zulassen, wenn Art. 1 eingehalten wird.

- Art. 4 Bauweise Baufeld A und B**
- In den Baufeldern A und B beträgt die max. Fassadenhöhe 25,0 m. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise Überschreitungen bis zu 10,0 m zulassen, wenn dies zu einer besseren Einteilung der Geschosshöhe führt. (aus Art. 3)
- Für alle Fassaden, die zum zentralen Freiraum hin orientiert sind und die innerhalb der hohen Baufeldhöhe ab zentralen Freiraum liegen, ist in den Baufeldern A und B eine Fassadenhöhe von 25 m zwingend. Der Gemeinderat kann geringere Fassadenhöhen bis zu einer Geschosshöhe von max. 3,50m zulassen, wenn Art. 1 eingehalten wird.

- Art. 5 Bauweise Baufeld C**
- Im Baufeld C sind ein oder zwei Hochhäuser zu realisieren. Für diese gelten höchste städtebauliche Anforderungen. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 20,0 m. Bei zweieinhalbstöckigen ist das zweite Hochhaus in der Höhe zu stellen (Reihenhöhe 10 m tief).

- Art. 6 Dachgeschosse/ Dach-gestaltung**
- Über den zulässigen Fassadenhöhen sind keine Dach- oder Attikageschosse zulässig.
- Auf Hauptbauten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 7°) zulässig.
- Auf den Dächern sind nur Dachaufgänge, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten und Dachterrassen (Bepflanzung, Sonnensegel, gedeckte Sitzplätze u. dgl.) zulässig.
- Technisch bedingte Aufbauten über einer Fassadenhöhe von 25 m sind nur zulässig, wenn diese technisch nicht anderweitig realisiert werden können.
- Alle Dachaufbauten müssen dabei unter einem Winkel von 45° hinter den Fassaden zurückversetzt sein.
- Die Flachdächer sind zu begrünen. Es sind angemessene Retentionsmassnahmen ausreichend zu wählen, damit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Als Terrassen sowie zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hierzu ausgenommen. Flachdächer von kleineren technischen Aufbauten müssen nicht begrünt werden.

- Art. 7 Nutzungsmass**
- 1 Über alle Baufelder sind max. 82'000 m² anreibbare Geschossflächen zulässig, davon max. 25'000 m² für Wohnnutzungen. Von den 25'000 m² ausgenommen sind die Flächen für den zentralen Freiraum, Pfeilergänge und Zufahrten, sofern dies im öffentlichen Interesse ist. Die Flächen für diese Wohnnutzungen dürfen maximal 6'000 m² einnehmen.
- 2 Für die Nutzungsverteilung gelten folgende Richtwerte (in Prozent der zulässigen Nutzflächen):
- | Baufeld A | Baufeld B | Baufeld C |
|-----------|-----------|-----------|
| 45 % | 25 % | 30 % |
- 3 Ein Nutzungstransfer zwischen den Baufeldern ist zulässig, wobei zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein muss, dass die städtebauliche Idee gemäss „Leitbild Bebauung“ erhalten ist und auch weiterhin umsetzbar bleibt.

- Art. 8 Erschliessung**
- Art. 9 Parkplätze, Velostellplätze**
- 1 Insgesamt dürfen max. 785 Parkplätze erstellt werden.
- 2 Von den zulässigen Parkplätzen gemäss Abs. 1 dürfen max. 1/3 oberirdisch erstellt werden. Sie sind mit einem sicherhafte Belag zu versehen und nach Möglichkeit am Arealastrand zu platzieren.
- 3 Von den Parkplätzen für Wohnen ist pro 1'000m² GF mindestens 1 Besucherparkplatz zu erstellen und als solcher dauernd zu sichern und zu bezeichnen.

- Art. 10 Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze**
- 1 Der Freihaltebereich zu Gunsten SBB dient einer allfälligen Realisierung von Anlagen der SBB für den Eisenbahnbau. Sofern Anlagen haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild der Umgebung einzupassieren.
- 2 Bis zur Verwendung durch die SBB ist das Areal mindestens zur Hälfte als ökologische Ausgleichsfäche zu nutzen. Darüber hinaus sind im Freihaltebereich die Realisierung von Parkplätzen im Rahmen von Art. 9 und einer Aussermiete zulässig.
- 3 Bei Verwendung des Areals durch die SBB sind allfällige realisierte Nutzungen im Freihaltebereich ohne Kostenfolge für Gemeinde, Kanton und SBB aufzuzeihen.

- Art. 11 Freihaltebereich zu Gunsten SBB**
- 1 Alle Aussenanlagen, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Material, Farbe, Form, Größe, Gleislinie, Materialwahl und ökologischer Wert eine gute Zusammensetzung besteht. Die Bebauung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen.
- 2 Im Rahmen der Baubewilligungenverfahren sind detaillierte Material- und Farbkonzepte vorzulegen.
- 3 Die Gestaltung der zentralen Freiräume und der Umgebungsflichen erfolgt gestützt auf einen „Masterplan Landschaft“ (Masterplan Suurstoffi Risch Rotkreuz) mit Umgebungskonzept.

- Art. 12 Gestaltungsprinzipia**
- 1 Alle Aussenanlagen, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Material, Farbe, Form, Größe, Gleislinie, Materialwahl und ökologischer Wert eine gute Zusammensetzung besteht. Die Bebauung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen.
- 2 Die Gestaltung der zentralen Freiräume und der Umgebungsflichen erfolgt gestützt auf einen „Masterplan Landschaft“ (Masterplan Suurstoffi Risch Rotkreuz) mit Umgebungskonzept.

- Art. 13 Eingangsplatz Ost**
- Am östlichen Eingang zum Areal ist ein Platz mit räumlichem Bezug zum Standort auszubilden.

- Art. 14 Zentraler Freiraum**
- 1 Der zentrale Freiraum ist als begrünte Mitte (Quartierpark) auszubilden.
- 2 Er dient allen Nutzern des Areals (Anwohner, Mitarbeitende, Besucher).
- 3 Der zentrale Freiraum ist bis an die angrenzenden Fassaden verkehrsfrei. Mitten im zentralen Freiraum ist ein Platz für den Langsamverkehr sowie die Zufahrten für Service-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge. Diese Zufahrten sind entlang der Baufelder anzulegen.
- 4 Unter dem begrünten Teil des zentralen Freiraumes dürfen keine Bauten erstellt werden, ausgenommen Retentionsanlagen gemäss Art. 17 Abs. 3.

- Art. 15 Umgebungsflächen I**
- 1 Die Umgebungsflächen I umfassen die Flächen für die Strassenverschließung, den Fuss- und Radverkehr und die Service-, Rettungs- und Feuerwehrzufahrten, die oberirdischen Parkplätze im Rahmen von Art. 10, die Vor- und Zwischenbereiche der angrenzenden Hochbauten sowie die Spielflächen. Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.
- 2 Soweit sie nicht für Erschließungsflächen verwendet werden, sind die Gebäude-Zwischenbereiche nach Art. 4 Abs. 5 als gemeinschaftlich nutzbare Flächen (Standorte) für Anwohner und Mitarbeitende auszustalten. Mindestens 40% der Fläche sind zu begrünen.

- Art. 16 Umgebungsflächen II**
- 1 In den Umgebungsflächen II sind neben den Nutzungen nach Art. 15 bis zur Realisierung der Ostmöffnung Erschließungsanlagen für Parkplätze im Rahmen von Art. 9 sowie Infrastrukturlösungen für Sport- und Freizeiteinrichtungen und Energieerzeugung zulässig. § 34 PBG bleibt vorbehalten. Die Flächen dieser Anlagen sind nicht an die anreichbaren Geschossflächen nach Art. 17 Abs. 3 anzulegen und darf nicht zulässig werden.
- 2 Die Nutzungen im für die Ostmöffnung reservierte für den Freihaltebereich zugunsten SBB benötigten Raum sind zum Zeitpunkt der Realisierung der Ostmöffnung oder der Güterverladestation der SBB ohne Kostenfolge für Gemeinde, Kanton und SBB aufzuheben.

- Art. 17 Retention**
- 1 Ausgenommen sind alle Außenflächen sicherhaft ausgestalten. Davon ausgenommen sind Verkehrs-, nicht aber Parkplatzflächen.
- 2 Mit jedem Baugesuch ist darzulegen, wie die notwendige Retention für das gesamte Bauvorhaben auf den verbleibenden Flächen sichergestellt werden kann.
- 3 Unter dem begrünten Teil des zentralen Freiraumes sind Retentionsanlagen zu errichten, die die Begrünung gemäss dem „Masterplan Landschaft“ (Masterplan Suurstoffi Risch Rotkreuz) mit Umgebungskonzept (Art. 12 Abs. 3) nicht beeinträchtigen.

- Art. 18 Lärmschutz**
- 1 Die Gebäude entlang der SBB-Linie sind mit geeigneten Massnahmen (Grundorganisation o.A.) gegen den Eisenbahnlärm zu schützen. Im Rahmen der Baubewilligung ist der Nachweis zu erbringen, dass alle lärmempfindlichen Räume eine Lärmförmigkeit über ein Fenster mit Lärmbelastung unter dem massgebenden Immissionsgrenzwert aufweisen.
- 2 Die Realisierung der Erschließungsstrassen ist durch die Lärmschutzmaßnahmen zu begrenzen. Realisierung mit geeigneten Massnahmen (Grundorganisation o.A.) gegen den möglichen resp. vorhandenen Straßenlärm zu schützen. Im Rahmen der Baubewilligung ist der Nachweis zu erbringen, dass der Planungswert auch mit der zukünftigen Ostmöffnung eingehalten ist.

- Art. 19 Störfallvorsorge**
- 1 Die Gebäude entlang der SBB-Linie sind mit geeigneten Massnahmen (Grundorganisation o.A.) gegen den Eisenbahnlärm zu schützen. Im Rahmen der Baubewilligung ist der Nachweis zu erbringen, dass alle lärmempfindlichen Räume eine Lärmförmigkeit über ein Fenster mit Lärmbelastung unter dem massgebenden Immissionsgrenzwert aufweisen.
- 2 Schutzbau auf mindestens 1 m Höhe entlang der Bahnanlagen.
- 3 Bei Bauten insbesondere auf dem Baufeld A sind im Baubewilligungsverfahren zur weiteren Minderung der Risiken bei Störfällen der Tankanlage des Bundes verhältnismässig und wirtschaftlich tragbare Auflagen organisatorischer und/oder baulicher Natur (z.B. Notausgänge in Nordrichtung; Störfallmauer) zu erlassen.

- Art. 20 Qualitätssicherung**
- In diesen Bestimmungen werden die maximalen Nutzungsmassen definiert. Im Rahmen der Baubewilligung werden diese maximalen Nutzungsmassen nur gewahrt, wenn die Qualitäten gemäss § 32, Abs. 2 PBG erfüllt sind.

- Art. 21 Nachhaltigkeit**
- Es wird eine möglichst emissionsarme und CO₂-freie Energieversorgung angestrebt.

- Art. 22 Konkurrenzverfahren**
- Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn wenigstens drei von einem Fachgericht beurteilte Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfahren vorliegen. Die Gemeinde und der Kanton sind an der Vorbereitung, der Durchführung und Jurierung des Konkurrenzverfahrens zu beteiligen. Kanton/Gemeinde und Bauherrschaft sind paritätisch in der Jury vertreten. Der Gemeinderat kann einen Projektverfasser bestimmen. Die Kosten des Konkurrenzverfahrens gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

- Art. 23 Beratungsgremium**
- Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft ein Beratungsgremium einsetzen, welches die Projekte (Hochbau, Frei- und Außenraum, Verkehr) hinsichtlich der Erfüllung der besonderen Qualitätsanforderungen nach Art. 1 und Art. 19 beurteilt und Empfehlungen zu Handen des Gemeinderates ausspricht.

- Art. 24 Ausnahmen**
- Der Gemeinderat kann Ausnahmen im Sinne von § 57 V PBG billigern.

- Art. 1 d. Einfüllen der Dachaufbauten mittels Fortführen der Fassade, keine anrechenbaren Nutzungen**