

# Vorteile des Bebauungsplans Lindenmatt für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung

Beilage zum Planungsbericht zum Bebauungsplan  
Lindenmatt, Rotkreuz nach Art. 47 RPV  
vom 25. Juli 2013 (Stand: Entwurf zur kantonalen Vorprüfung)

## 1) **Begründung zur Projekt-Auswahl**

Der Bebauungsplan basiert auf einem Projekt, das im Rahmen des Studienauftrags durch das Begleitgremium als das am besten geeignete Projekt ausgewählt wurde.

Die Begründung des Entscheids wird im Folgenden zusammengefasst:

### **ADP Architekten, Zürich**

### **Nipkow Landschaftsarchitektur, Zürich**

Die Studie weist ein hohes Potential und Flexibilität für die Weiterentwicklung auf. Ihr gelingt die gewünschte städtebauliche Weiterentwicklung mit feinfühligster Integration in örtliche Strukturen.

### **Städtebauliches Konzept**

Zwei zur Luzernerstrasse parallel stehende Längsriegel und ein leicht vorgezogener niedriger, dreigeschossiger Punktbau formulieren den Übergang des Quartiers Lindenmatt zur Zentrumszone von Rotkreuz.

Fünf lose stehende Wohngebäude verzahnen sich mit der bestehenden Überbauung Lindenmatt I und II.

Die klaren Bezüge zum öffentlichen Raum und darauf abgestimmte räumliche Anordnung der Volumen werden auch im Betrachtungsperimeter vorgeschlagen.

Der niedrige Punktbau erzeugt in der Gesamtkomposition mit den zwei höheren Längsriegeln und den Nachbargebäuden einen überzeugenden räumlichen Akzent am Lindenplatz und eine Eingangssituation ins Quartier.

Durch den Rückversatz des Längsriegels von der Luzernerstrasse entsteht ein als Puffer funktionierender Freiraum, welcher die Wohnqualität steigert.

Der volumetrische Versatz in den fünf Wohngebäuden schafft neue räumliche Qualitäten, indem die beim Dreispänner sonst einseitig orientierten Wohnungen eine weitere Ausrichtung erhalten.

### **Freiraum**

Die Volumensetzung bildet drei verschieden ausformulierte Freiräume: einen öffentlichen Platz um den Punktbau am Lindenkreisel, das „Wohndeck“ als Verteiler hinter den Längsriegeln und darin fliessend übergehend einen durchgrünten Freiraum um die Wohngebäude.

Der öffentliche Platz vor dem Punktbau orientiert sich zur Zentrumszone von Rotkreuz. Das mit harten Materialien gestaltete „Wohndeck“ ermöglicht verschiedene gemeinschaftliche Nutzungen für das Quartier. Der Freiraum um die Wohngebäude ist durchlässig bis zur Lindenmattstrasse und ermöglicht diagonale Verbindungen zwischen den Quartierteilen.

### **Nutzungen**

Die öffentlichen Nutzungen sind um den Lindenplatz im Punktbau und im Erdgeschoss der zwei Längsriegel konzentriert.

Der Punktbau ist ein reines Dienstleistungsgebäude mit möglichen Verkaufs- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss. Dies unterstützt die Akzentwirkung des Gebäudes.

Das Wohnungsangebot variiert je nach Lage im Quartier zwischen kleinen und grossen Wohnungen in den Längsriegeln und Mehrgenerationenwohnungen in den Wohngebäuden.

### **Erschliessung**

Die Überbauung ist einzig für Anlieferung sowie Schutz und Rettung befahrbar. Die Einstellhalle schliesst an die bestehende Einstellhalle Lindenmatt II an.

### **Weiterbearbeitung des Siegerprojektes**

Die Weiterbearbeitung des Siegerprojektes ist auf Seite 17/18 des Planungsberichtes aufgezeigt. Aus der Weiterbearbeitung ergeben sich weitere Qualitäten insbesondere für die Erschliessung und die Freiraumgestaltung:

Die Parkplätze für Bewohner werden in der Tiefgarage klar getrennt von den Parkplätzen für Besucher und Kunden.

Der gesamte Tiefgaragenbereich wird statisch und höhenmässig so ausgelegt, dass eine ausreichende Substratüberdeckung die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen erlaubt.

Die Besucherparkplätze an der Küntwiler- und an der Lindenmattstrasse werden in die Freiraumgestaltung integriert.

Die Lindenmattstrasse wird streckenweise einspurig und damit verkehrsberuhigt. Der Strassenraum wird gestalterisch aufgewertet.



## 2) Vorteile des Bebauungsplanes für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung

Gemäss Arbeitshilfe Bebauungsplan, Fassung 2007, Seite 20:  
„... Es ist aufzuzeigen, welche Vorteile der Bebauungsplan für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung aufweist.“

Die Vorteile sind im Folgenden zusammengefasst:

- klare Bezüge zum öffentlichen Raum und darauf abgestimmte räumliche Anordnung der Gebäudevolumen
- Gestaltung des Überganges zwischen Quartier und Zentrumszone
- Akzentbildung am Kreisel Lindenplatz durch räumliche Gestaltung und Zuordnung öffentlich zugänglicher Nutzungen
- Massvolle Verdichtung in Zentrumslage
- Verzahnung der Wohngebäude mit der bestehenden Überbauung Lindenmatt
- Vielfältige Freiraumgestaltung, Abfolge von Aussenräumen mit abgestuften Grad an Öffentlichkeit und unterschiedlichen Qualitäten:
  - öffentlicher Platz mit Orientierung zur Zentrumszone
  - hoher Grünflächenanteil
- verkehrsfreier Gemeinschafts- und Spielbereich, durch die Längsbauten vom Verkehrslärm der Luzernerstrasse geschützt sowie die Zugänge zu allen Wohnhäusern
- Fließender Übergang zum durchgrüneten Freiraum zwischen den Wohngebäuden im Süden, mit diagonalen Verbindungen zur bestehenden Bebauung
- Sanfte Einbettung der Bebauung in die vorhandene Topographie
- Vielfältiges Wohnungsangebot abgestimmt auf die Lage und Ausrichtung im Quartier
- Optimale Verkehrserschliessung dank Anbindung an die bestehende Tiefgarage Lindenmatt II und ein gutes Fusswegnetz, um zu den Anschlusspunkten für den ÖV zu gelangen.
- Realisierung der Bebauung mindestens im Minergiestandard