

Gemeinde Risch

Planungsbericht zum Bebauungsplan Lindenmatt, Rotkreuz

nach Art. 47 RPV



Durch den Gemeinderat verabschiedet am 03. Dezember 2013
zu Händen der öffentlichen Auflage

Inhalt

1	Umfang der Planungsvorlage	1
2	Einleitung	2
2.1	Ausgangslage	2
2.2	Grundlagen	3
2.3	Planbeständigkeit	4
3	Projektorganisation	5
4	Ablauf der Planung	6
4.1	Ordentliches Verfahren für Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne im ordentlichen Verfahren	6
4.2	Bisherige Planungsschritte	6
4.3	Anpassung aufgrund der kantonalen Vorprüfung	7
4.4	Anstehende Planungsschritte	7
5	Planungsrechtliche Vorgaben	8
5.1	Kantonaler Richtplan	8
	5.1.1 Gültiger Richtplan	8
	5.1.2 Anpassung Richtplan 2013	9
5.2	Gemeindlicher Richtplan	10
5.3	Kommunale Nutzungsplanung	12
5.4	Quartiergestaltungsplan Lindematt III	12
5.5	Arealbebauungsplan Lindenmatt I und II	13
5.6	Bebauungsplan „Geschäftsdorfkern Süd“ (1994, 2010)	15
6	Konzeptentwicklung	16
6.1	Studienauftrag	16
6.2	Städtebauliches Konzept Büro ADP Architekten, Zürich	16
6.3	Weiterbearbeitung des Siegerprojektes	18
6.4	Weitere Beiträge zum Studienauftrag	19
7	Anpassung Nutzungsplanung	20
7.1	Anpassung Bauordnung	20
7.2	Anpassung Zonenplan	20
8	Anpassung gemeindlicher Richtplan	21
8.1	Richtplantext	21
8.2	Richtplankarte	21
9	Änderung Bebauungsplan 2010, Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd	23

10	Aufhebung Quartiergestaltungsplan Lindenmatt, 2008	23
11	Bebauungsplan Lindenmatt III	24
11.1	Verhältnis zur Bauordnung (BO)	24
11.2	Verhältnis zum Zonenplan	25
11.3	Die wesentlichen Elemente des BBP	25
	11.3.1 Umsetzung Konzept ADP Architekten	25
	11.3.2 Erschliessung	25
	11.3.3 Freiraum und Umgebung	25
	11.3.4 Öffentlich zugänglicher Platz	26
11.4	Konzept Freiraum (Richtprojekt Lindenmatt Risch Rotkreuz)	26
11.5	Lärmgutachten	28
11.6	Verkehrsgutachten	28
	11.6.1 Parkplatznachweis	28
	11.6.2 Mobilitätslenkung	28
	Anhang 1: Weiterentwicklung des Siegerprojekts zum Bebauungskonzept	29
	Anhang 2: anrechenbare Landfläche (aLF)	34

1 Umfang der Planungsvorlage

Damit die geplante Überbauung umgesetzt werden kann, ist es erforderlich, den gemeindlichen Richtplan und die Nutzungsplanung (Zonenplan) anzupassen, andererseits den bestehenden Bebauungsplan in diesem Gebiet aufzuheben und einen neuen Bebauungsplan nach § 32 PBG zu erarbeiten.

Zur Vorprüfung werden folgende Unterlagen eingereicht:

- Anpassung gemeindlicher Richtplan 1:5'000
- Nutzungsplanung: Teiländerung des Zonenplans im Gebiet Lindenmatt III 1:2'000
- Bebauungsplan Lindenmatt III 1:500 mit Bestimmungen und Konzept Freiraum
- Aufhebung bestehender Quartiergestaltungsplan Lindenmatt III
- Anpassung bestehender Bebauungsplan
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (erläuternd)

Orientierend werden folgende Unterlagen beigelegt:

- Erschliessungsgutachten vom 17. März 2006 (erläuternd), mit Ergänzung vom 17. Juli 2013
- Schlussbericht Studienauftrag Überbauung Lindenmatt, Rotkreuz vom 13.05.2013 (erläuternd)
- Bauungskonzept, Stand: Juli 2013
- Modell 1:500, Stand Juli 2013

2 Einleitung

2.1 Ausgangslage

Die Familie Hausherr hat auf eigenem Grundstück am Rand der Zentrumszone von Rotkreuz bereits zwei Etappen der Wohnbebauung Lindenmatt realisiert. Eine weitere soll mit diesem Bebauungsplan folgen.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Geschäftsdorfkern Süd“ (1994) wurde bereits eine Bebauung für einen Teilbereich des Lindenmattquartiers, der Ecke am Lindenplatz vorgesehen. Diese Bebauung erfüllt die aktuellen Anforderungen an die städtebauliche Einordnung und an die architektonische Gestaltung allerdings nicht mehr. Zwischen der Gemeinde Risch und den Grundeigentümern wurde 2008 im Rahmen der Erarbeitung des Quartiergestaltungsplanes festgelegt, dass der Bereich Lindenplatz aus dem bestehenden Bebauungsplan herausgelöst und ein neuer Bebauungsplan erlassen werden soll. Dieser neue Bebauungsplan soll die gesamte unbebaute Fläche des Areals Lindenmatt III umfassen.



Direkte Umgebung Areal Lindenmatt

 Quartier
Lindenmatt

 Bebauungsplan
Geschäftsdorfkern Süd

N

Abb. 1: Luftbild mit Quartier Lindenmatt und Perimeter Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Süd

Das für das Instrument Bebauungsplan notwendige Varianzverfahren wurde von September 2012 bis März 2013 durchgeführt. Der Vorschlag der Büros ADP Architekten und Nipkow Landschaftsarchitektur ist daraus als bestes Konzept hervorgegangen.

Zielsetzungen

Mit der dritten Etappe des Areals Lindenmatt werden folgende übergeordnete Ziele verfolgt:

- Ergänzung des bestehenden Quartiers Lindenmatt zu einer überzeugenden Einheit
- Gestaltung des Übergangs zwischen Kern- und Wohnzone
- Weiterentwicklung des Areals Lindenmatt zu einem modernen Quartier mit hoher Wohnqualität
- 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 Wohn- und Aussenraumqualitäten sowie hohe Qualität für nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe,
- effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Radverkehr,
- optimaler Lärmschutz für das gesamte Areal.

2.2 Grundlagen

Für die Erarbeitung der Planung sind folgende Grundlagen massgebend:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22.06.1979 (Stand: 01.07.2011)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28.06.2000 (Stand: 01.09.2009)
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) vom 26.11.1998 (Stand 1. Januar 2013)
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG) vom 16.11.1999
- Kantonaler Richtplan vom 28.01.2004 (Stand nachgeführte Beschlüsse/nachgeführte Karte: 07.07.2011), Synopse Anpassung kantonalen Richtplan Kanton Zug, Stand Januar 2013
- Gemeindlicher Richtplan der Gemeinde Risch vom 21.09.2005 (Stand Richtplankarte: 13.01.2010)
- Arbeitshilfe Bebauungsplan, Baudirektion Kanton Zug, überarbeitete Fassung 2007

2.3 Planbeständigkeit

Bebauungsplan

Der für einen Teil des Areals Lindenmatt III bestehende Bebauungsplan „Geschäftsdorfkern Süd“ aus dem Jahr 1994 ist nicht mehr zeitgemäss. Der Quartiergestaltungsplan aus dem Jahr 2008 wird ebenfalls als überholt angesehen, da im Rahmen des Studienauftrags ein für den Ort adäquates und zeitgemässes Baukonzept gefunden wurde. Es stellt die Übergänge zwischen dem bestehenden Geschäftsdorfkern und dem bereits realisierten Teil des Lindenmattquartiers sicher.

Aus diesen Gründen wird die Planbeständigkeit nach 20 Jahren nicht verletzt.

Zonenplan

Der rechtsgültige Zonenplan ist im Jahr 2005 in Kraft getreten. Er bezieht sich in seiner Zonierung des Areals Lindenmatt III auf den bestehenden Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Süd.

Aus denselben Gründen, wie die Anpassung des Bebauungsplans die Planbeständigkeit nicht verletzt, ist auch im Fall des Zonenplans nach 8 Jahren keine Verletzung der Planbeständigkeit festzustellen.

3 Projektorganisation

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte durch folgende Fachleute:

- **Auftraggeber**

Gemeinde Risch, Abteilung Planung/Bau/Sicherheit, Zentrum Dorfmat, Postfach 263, 6343 Rotkreuz

Verantwortlicher Projektleiter: Patrik Birri

- **Bebauungsplan**

Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern

Verantwortlicher Projektleiter: Roger Michelon, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA, Sachbearbeitung: Christine Bopp, Politologin BA, Raumplanerin MSc

- **Richtprojekt**

ADP Architekten AG, Seefeldstrasse 152, 8008 Zürich

Nipkow Landschaftsarchitektur, Seefeldstrasse 307, 8008 Zürich

Hausherr Architektur AG, Waldhof 5, 6343 Rotkreuz

Verantwortlicher Projektleiter: Urs Hausherr

- **Verkehrskonzept und Verkehrsgutachten**

TEAMverkehr.zug AG, Zugerstrasse 45, 6330 Cham

Verantwortlicher Projektleiter: Oscar Merlo, dipl. Bauingenieur ETH / SVI / REG A, Verkehrsingenieur;

- **Lärmbeurteilung**

Ingenieurbüro Beat Sägesser, Sumpfstrasse 3, 6300 Zug

4 Ablauf der Planung

4.1 Ordentliches Verfahren für Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne im ordentlichen Verfahren

Die Erarbeitung des BBP erfolgt in folgenden Schritten:

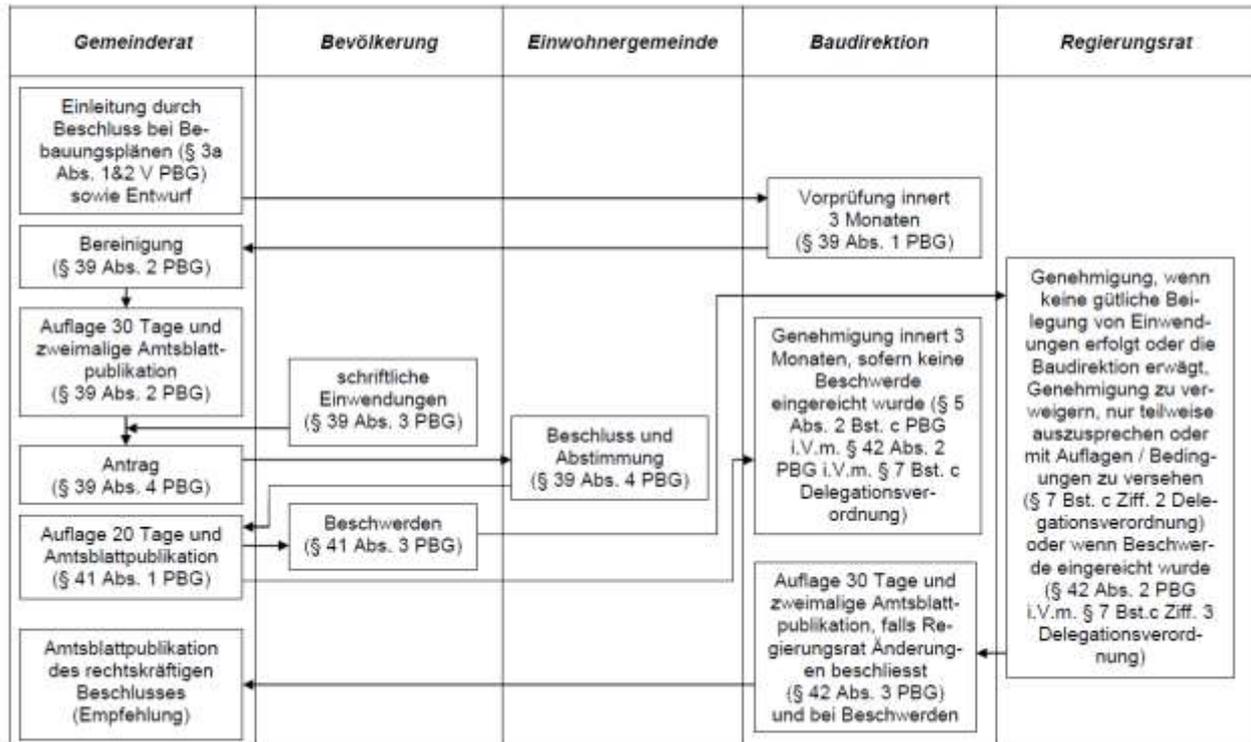


Abb. 2: Bebauungsplanverfahren im ordentlichen Verfahren (aus: Schemata Bauverfahrensabläufe, 2012)

4.2 Bisherige Planungsschritte

- Studienauftrag Sept. 2012 – Mai 2013
- Weiterbearbeitung des Siegerprojekts Mai - Juni 2013
- Information kantonaler Amtsstellen 24.06.2013
- Ausarbeitung Entwurf Planungsinstrumente mit Juli 2013
 - Bebauungsplan mit Bestimmungen
 - Umzonung gemeindlicher Richtplan
 - Nutzungsplanänderung
 - Aufhebung bestehender Bebauungsplan
 - Aufhebung bestehender Quartiergestaltungsplan
- Vorlage an den Gemeinderat August 2013
- Kantonale Vorprüfung Okt. / Nov. 2013
- Bereinigung der Unterlagen infolge kantonaler Vorprüfung Nov. 2013

4.3 Anpassung aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Sämtliche im Vorprüfungsbericht vom 13. November 2013 enthaltenen Vorbehalte wurden umgesetzt. Im Folgenden werden die Anpassungen dargestellt, in Klammern wird das jeweilige Kapitel des Vorprüfungsberichts genannt:

- Die Bestimmungen zum Bebauungsplan erhalten ein Titelblatt analog des Bebauungsplanes (2.4. Bebauungsplan mit Bestimmungen).
- In Art. 19 der Bestimmungen wird auf den Verweis auf § 46 BO (Arealüberbauungen: erhöhte Anforderungen) für Wohnbauten und § 51 BO (Arealüberbauungen in der Arbeits- und Dienstleistungszone) verzichtet. Stattdessen wird auf § 45 BO (Arealüberbauungen: erhöhte Anforderungen) verwiesen (2.4. Bebauungsplan mit Bestimmungen).
- Der Art. 20 wird ersatzlos gestrichen (2.4. Bebauungsplan mit Bestimmungen).
- Die zentralen Aussagen zur Qualität der Flächen aus dem Konzept des Büros „Nipkow Landschaftsarchitektur AG“ wurden in die Bestimmungen zum Bebauungsplan integriert (2.5. Konzept Freiraum „Lindenmatt III“).
- Das Konzept Freiraum „Lindenmatt III“ ist neu verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans „Lindenmatt III“ (2.5. Konzept Freiraum „Lindenmatt III“).

Darüber hinaus wurden folgende Aussagen zu weiteren Planungsinstrumenten genannt:

Änderung Bebauungsplan 2010 „Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd“ (Kap. 3): „Die Änderung ist zweckmässig“.

Aufhebung Quartiergestaltungsplan Lindenmatt (Kap.4): „Dieser Aufhebung steht nichts im Weg.“

4.4 Anstehende Planungsschritte

- Publikation der öffentlichen Auflage im Amtsblatt
- Öffentliche Auflage 30 Tage
- Behandlung der schriftlichen Einwendungen
- Vorlage an die Stimmberechtigten
- Beschlussfassung an Gemeindeversammlung
- Publikation der öffentlichen Auflage im Amtsblatt
- Öffentliche Auflage 30 Tage (Beschwerdeverfahren)
- Beschwerden an Regierungsrat
- Genehmigung Regierungsrat und Beschwerdeentscheid

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Kantonaler Richtplan

5.1.1 Gültiger Richtplan

Der kantonale Richtplan legt die Grundzüge der langfristigen räumlichen Entwicklung des Kantons und der Gemeinden fest. Er ist behördenverbindlich, d.h. Kanton wie auch Gemeinden sind verpflichtet, den Richtplan bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen (z.B. kommunale Richt- und Nutzungsplanung).

Nachfolgend werden die für das Areal Lindenmatt relevanten Richtplaninhalte aufgeführt. Sie sind als Rahmenbedingungen für die anschliessende Umsetzung des Vorhabens in die kommunalen Planungsinstrumente zu berücksichtigen.

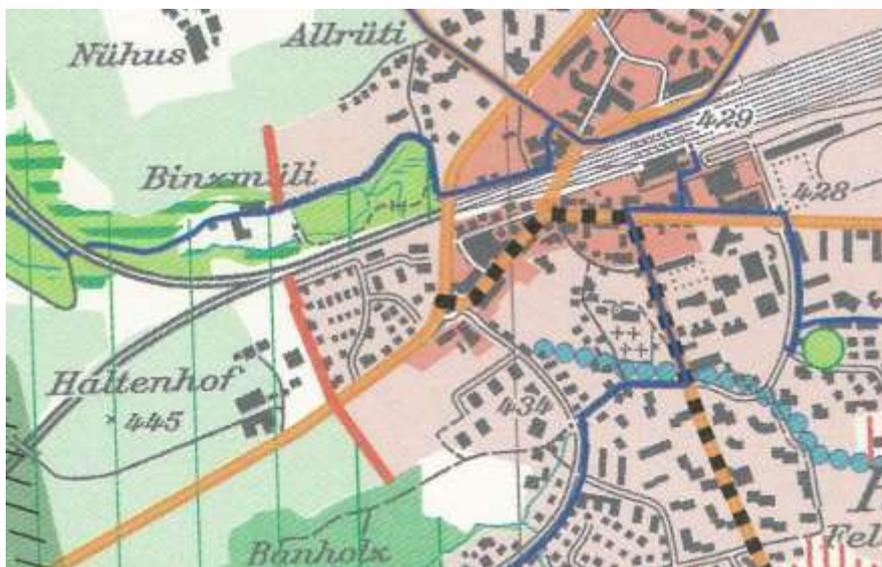


Abb. 3: Ausschnitt kantonale Richtplankarte

■ Grundzüge der räumlichen Entwicklung

Kanton und Gemeinden sollen ihre Position innerhalb der Schweiz und zwischen den Zentren Zürich und Luzern stärken und mit **innovativen Projekten und Leistungen** mit regionaler und nationaler Ausstrahlung Zeichen setzen.

Die Gemeinden haben bei der Nutzungsplanung die **Verfügbarkeit von Grundstücken** zu berücksichtigen und auf einen **ausgewogenen Nutzungs- und Dichtemix** zu achten.

Gebiete um die wichtigen **Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs** sollen gestärkt werden; die Gemeinden fördern hier das Wohnen, lassen hohe Baudichten zu, setzen architektonische Akzente und konzentrieren verkehrsintensiven Nutzungen.

■ **Siedlung**

Die Gemeinden unterstützen mit planerischen Massnahmen die **Attraktivität ihrer Kerngebiete** (Einkaufen, öffentliche Plätze, architektonische Qualität). Der Kanton trägt mit der Gestaltung des Strassenraumes der Kantonsstrassen zur Attraktivität bei.

Die Gemeinden haben für eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende **Siedlungsqualität** zu sorgen (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Erschliessung und Parkierung).

Die Gemeinden haben bei der Revision der Nutzungsplanung sicherzustellen, dass die Grundnutzung bei den Haltestellen der Stadtbahn und wichtiger Bushaltestellen **genügend hohe Dichten** zulässt.

Kanton und Gemeinden sorgen für ökologische Ausgleichsflächen in der Siedlung und achten auf eine **naturnahe Umgebungsgestaltung** und können entsprechende Regelungen in Sondernutzungspläne aufnehmen.

■ **Verkehr**

Bund, Kanton und Gemeinden sichern die Räume für Vorhaben im Richtplan.

Der **Velo- und der Fussgängerverkehr** sollen vom Kanton und den Gemeinden gefördert werden.

■ **Ver- und Entsorgung, weitere Raumnutzungen**

Die Gemeinden haben bei der Revision ihrer Nutzungsplanung die Begrenzung der Einwirkung von **Störfällen** zu prüfen und können dazu geeignete raumwirksame Vorschriften erlassen.

5.1.2 **Anpassung Richtplan 2013**

■ **Grundzüge der räumlichen Entwicklung**

G 1.5 Bevölkerungsverteilung

Die Bevölkerungsverteilung wird von der Umzonung und dem Bebauungsplan nicht tangiert, da es sich gemäss G 1.6.1 um eine Verdichtung im heutigen Siedlungsgebiet handelt.

■ **Siedlung**

S 5 Siedlungsqualität/ Dichten der Siedlungen/ Natur in der Siedlung/ Naherholung

- Die Siedlungsqualität ist durch das durchgeführte Variantenstudium gewährleistet (S 5.1).
- Die Grundlage für den Bebauungsplan ist das Ergebnis eines 2-Phasigen Studienauftrags, aus dem das Projekt von ADP Architekten als Sieger hervorgegangen ist (siehe Kapitel 6). Es wird damit den Anforderungen gerecht (S 5.2.3);

- Die Einbindung des Kantons erfolgt in der Übergangszeit bis zur Genehmigung des neuen Richtplans im Rahmen der kantonalen Vorprüfung (S 5.2.5).

5.2 Gemeindlicher Richtplan

Der gemeindliche Richtplan zeigt auf, wie sich das Gemeindegebiet räumlich entwickeln soll. Er ist behördenverbindlich, d.h. die Gemeinde muss ihn bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten berücksichtigen.

Nachfolgend werden die für das Areal Lindenmatt III relevanten Inhalte aufgeführt. Sie sind als Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Vorhabens in die Planungsinstrumente zu berücksichtigen.

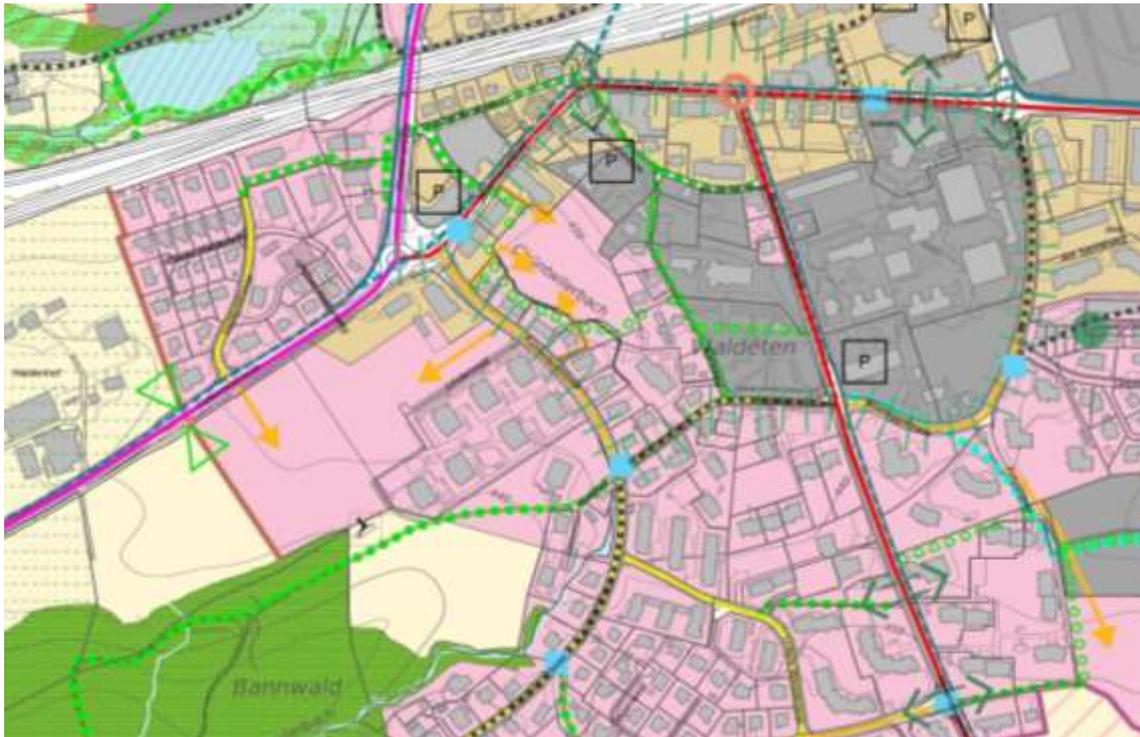
■ Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde soll laut gültigem Richtplan bis 2020 ohne innere Verdichtung auf höchstens 9'800 EinwohnerInnen anwachsen, mit Schwerpunkt der Entwicklung in Rotkreuz südlich der Bahn. Ein Entwurf mit bis zu 12'500 Einwohnern im Jahr 2030 ist zurzeit beim Kantonsrat in Beratung.

Das Areal Lindenmatt III ist im Plan zum Teil als Vorranggebiet für Mischnutzungen zum anderen Teil als Vorranggebiet Wohnnutzung bezeichnet.

■ Verkehr

Für die Erschliessung des gesamten Quartiers Lindenmatt sind im Plan zwei Anschlusspunkte für neue Erschliessungen aufgezeigt.



Legende

Die grau hinterlegten Legendeneinträge sind Genehmigungsinhalt, die übrigen Informationseinhalt. Die mit * bezeichneten Legendeneinträge stammen aus dem kantonalen Richtplan und können von der Gemeinde nicht geändert werden.

Siedlung

Ausgangslage	Richtplaninhalt	nr.	
	*	S4	Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum
	*	S4	Gebiet mit Siedlungserweiterung (Strategische Reserven)
		S3	Vorranggebiet für Wohnen
		S3	Vorranggebiet für Mischnutzungen
		S2	Vorranggebiet für Arbeiten
		S10	Vorranggebiet des öffentlichen Interesses
	*	S10	Vorranggebiet Bauzone mit speziellen Vorschriften
			bebaubarer Bereich
			nicht bebaubarer Bereich
		S7	Zulässiger Bereich für Hochhausentwicklung
	*		Schiffelbahn
	*		Ortsbliktschutz

Landschaft

Ausgangslage	Richtplaninhalt	nr.	
	*		Landwirtschaftsgebiet (Landwirtschaftszone, Fruchtfolgeflächen, Spezialzone)
	*		Übriges Vorranggebiet mit speziellen Vorschriften
	*	L2	Weiler
	*		Inertstoffdeponie (Aushubmaterial / Inertstoffe)
	*		Kantonales Naturschutzgebiet
	*		Kommunales Naturschutzgebiet / Naturobjekt
	*		Wildtierkorridor
	*		Landschaftsschongebiet
	*	L3	Kommunales Landschaftsschutzgebiet
	*		Renaturierung Gewässer

Ver- und Entsorgung

Ausgangslage	Richtplaninhalt	nr.	
	*		Gasleitung
	*		Grundwasserschutzzone
	*		Hochspannungsleitung

Verkehr

Ausgangslage	Richtplaninhalt	nr.	
	*		Hochleistungsstrasse (HLS)
	*		Umbau Anschluss Hochleistungsstrasse
	*		Hauptverkehrsstrasse (HVS)
	*		Verbindungsstrasse (VS)
	*		Änderung Typisierung
		V2	Sammelstrasse
		V3	Erschliessungsstrasse
		V4	Anschlusspunkt neue Erschliessung
		V6	Umbau Knoten
		V7	Tor / Strassenraumgestaltung
		V5	Verkehrsberechtigter, siedlungsorientierter Strassenabschnitt
	*		Bahnlinie
	*		Bahnhof / Haltestelle
	*		Planungskorridor Feilverteller (Zwischenergebnis gemäss kantonaalem Richtplan vom 26. Jan. 2004)
		V8	Bushaltestelle
			Schiffsteg
	*		Kantonale Rodstrasse
	*		Kantonaler Wanderweg
		V9	Kommunaler Fussweg
		V9	Verbesserung Querung für Fussgänger und Radverkehr
	*	S13	Parkierungsanlage / Park and Ride (öffentlich und privat)
	*		Bike and Ride
			Wald
			Waldfeststellung gemäss separaten kant. Verfahren
			Gewässer
			Weiterführung Wanderweg in Kanton Luzern

Abb. 4: Ausschnitt Gemeindlicher Richtplan (Ausgabe Januar 2010)

5.3 Kommunale Nutzungsplanung



Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan

Der nördliche Teil des Areals Lindenmatt III, also der Teil, der bereits Teil des Bebauungsplans Geschäftsdorfkern Süd ist, ist im Zonenplan als Kernzone (KA; im Plan dunkelrot), der restliche Teil ist als Wohnzone 4 (W4; im Plan rot) ausgewiesen. Zudem ist der nördliche Bereich mit einer Bebauungsplanpflicht (schwarz umrahmt) und der südliche Teil mit einer Arealbebauungsplanpflicht (grün umrahmt) belegt.

Massgebend sind § 18 Grundmasse und § 24 Ergänzungsbestimmung Kernzone der Bauordnung Risch von 2005.

5.4 Quartiergestaltungsplan Lindematt III

Für das Areal Lindenmatt II und III existiert ein Quartiergestaltungsplan aus dem Jahr 2008. Er schliesst den Bereich am Lindenplatz entlang Luzerner- und Küntwilerstrasse ein und sieht den Abbruch der bestehenden Gebäude in diesem Bereich vor. Der Quartiergestaltungsplan ist ein gemeindlicher Teilrichtplan gemäss § 43 PBG und legt behördenverbindliche Ziele zur räumlichen Entwicklung fest (siehe §4 Bauordnung Risch Rotkreuz). Die Wohnüberbauung Lindenmatt II wurde gemäss dem Quartiergestaltungsplan respektive Arealbebauungsplan mit einem Ausnützungsbonus von 10% und einem zusätzlichen Vollgeschoss realisiert.

Auf dem Areal Lindenmatt II ist der Quartiergestaltungsplan bereits realisiert. Auf dem Areal Lindenmatt III stimmen die Vorgaben nicht mehr mit den aktuellen Planungen überein. Aus diesem Grund wird es als sinnvoll erachtet, den bestehenden, rechtsgültigen Quartiergestaltungsplan Lindenmatt III aufzuheben.

LEGENDE:					
	GELTUNGSBEREICH 31'762 m ²		BAUBEREICHE		GEMEINSCHAFTLICHE SPIEL- UND FREIZEITFLÄCHEN
	BEBAUUNGSPLAN PERIMETER 14'642 m ²		ENTSORGUNGSSTELLE (LAGE SCHEMATISCH)		BAUBEREICH LINDENPLATZ
	AREALBEBAUUNGS PERIMETER 17'120 m ²		GRÜNRAUM / AUSLAUF SCHLITTELHÜGEL	WIRD IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE RISCH ERARBEITET UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES "GESCHÄFTS DORFKERN ROTKREUZ SÜD"	
	GESCHÄFTSDORFKERN ROTKREUZ SÜD BEBAUUNGSPLAN 1994 4'824 m ²		BEGRÜNTE PARKFELDER		
	KANTONALE BAULINIE		ANLIEFERUNG / FEUERWEHRZUFAHRT		
	STRASSENBAULINIE 8.00 m		MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR		
	ZONENGRENZEN		HAUPT FUSSVERBINDUNGEN (LAGE SCHEMATISCH)		
	BESTEHENDE GEBÄUDE		EIN- / AUSFAHRT		
	GEBÄUDE ABBRUCH		ZUFAHRT TIEFGARAGEN		



Abb. 6: Quartiergestaltungsplan Lindenmatt, 2008

5.5 Arealbebauungsplan Lindenmatt I und II

Über die an das Planungsgebiet angrenzenden Areale Lindenmatt I und II bestehen rechtsgültige Arealbebauungspläne.

Die Bebauungen Lindenmatt I und II bestehen bereits. Relevant für den Bebauungsplan Lindenmatt III sind insbesondere die Erschliessung sowie die Anknüpfung der Umgebung. Es bestehen keine Widersprüche.



Abb. 7: rechtsgültiger Arealbebauungsplan Lindenmatt I (19.07.2002)

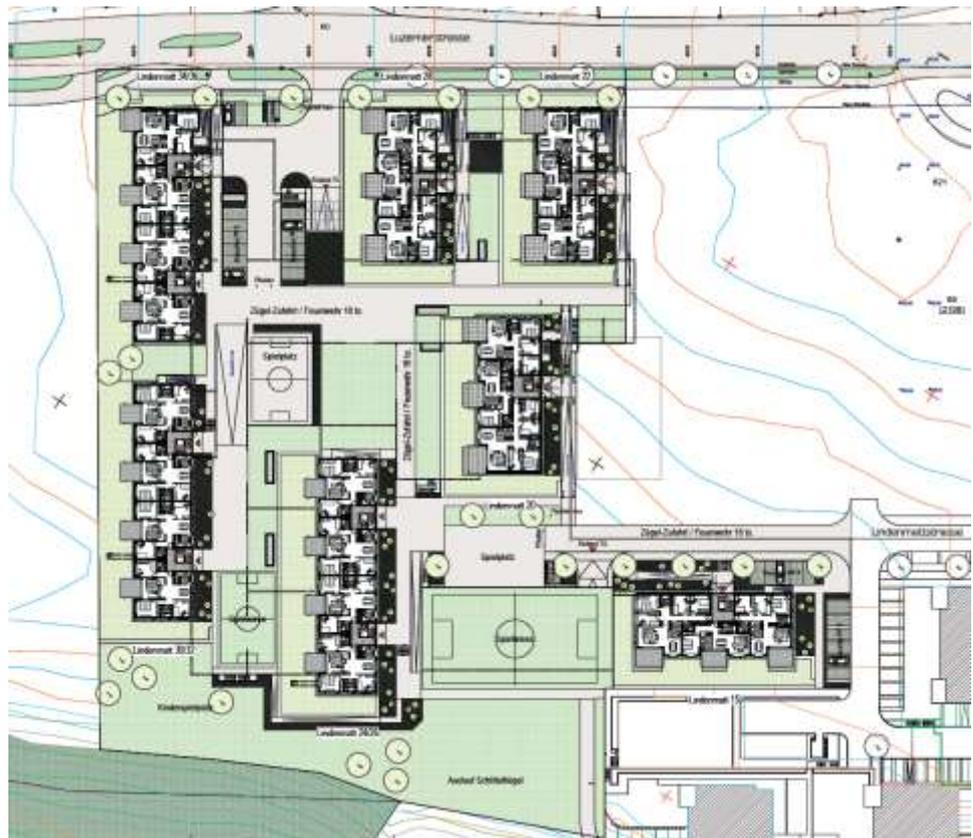


Abb. 8: rechtsgültiger Arealbebauungsplan Lindenmatt II (21.11.2008)

5.6 Bebauungsplan „Geschäftsdorfkern Süd“ (1994, 2010)

Der Bebauungsplan „Geschäftsdorfkern Süd“ umfasst das Gebiet des Dorfkerns südlich der Gleise entlang der Luzerner- und Buonaserstrasse. Er beinhaltet die bauliche Erneuerung des alten Dorfkerns mit einem vielfältigen Angebot an Nutzungen, unter anderem Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen sowie die Gestaltung attraktiver Plätze und Freiräume. Der Bebauungsplan legt unter anderem Baubereiche, Anzahl Vollgeschosse, Geschosshöhen und Nutzungen fest. Ziel der Vorgaben ist ein einheitliches Gesamtbild entlang der Luzernerstrasse und dem Kreuzplatz.

Dieser Bebauungsplan ist zu einem Grossteil realisiert. Der Teil, der im Areal Lindenmatt liegt, wird in einem separaten, parallel laufenden Verfahren aufgehoben.



Abb. 9: Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Rotkreuz-Süd, 2010

6 Konzeptentwicklung

6.1 Studienauftrag

Die Familie Hausherr beauftragte im Rahmen eines Studienauftrags drei Architekturbüros mit der Erarbeitung einer Projektstudie für das Areal Lindenmatt III. Die Büros unterbreiteten dem Beurteilungsgremium, welches sich aus Vertretern der Eigentümergemeinschaft, der Gemeinde Risch, des Kantons und externen Fachpersonen zusammensetzte, drei unterschiedliche Projektansätze.

■ **Entscheid des Beurteilungsgremiums**

Das Beurteilungsgremium wählte aus den drei Vorschlägen schliesslich den Entwurf der Zürcher Architekturbüros ADP Architekten und Nipkow Landschaftsarchitektur als Grundlage für die Weiterbearbeitung aus. Das städtebauliche Konzept bietet gemäss Bericht des Beurteilungsgremiums „ein hohes Potenzial und Flexibilität für eine Weiterentwicklung auf. Ihr gelingt die gewünschte städtebauliche Weiterentwicklung mit feinfühligem Integration in örtliche Strukturen.“

6.2 Städtebauliches Konzept Büro ADP Architekten, Zürich



Abb. 10: Situation Vorschlag Büro ADP Architekten

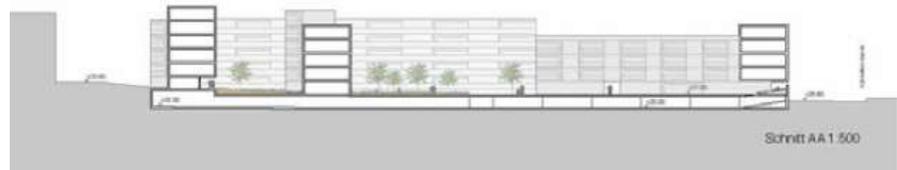


Abb. 11: Schnitt Vorschlag Büro ADP Architekten



Abb. 12: Visualisierung Punktbau Lindenplatz, Vorschlag Büro ADP Architekten



Abb. 13: Visualisierung Vorschlag Büro ADP Architekten

6.3 Weiterbearbeitung des Siegerprojektes

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurde das Siegerkonzept durch ADP Architekten, Nipkow Landschaftsarchitektur und das Büro Hausherr Architektur AG überarbeitet.

Basierend auf den Empfehlungen aus dem Jurybericht wurden folgende Anpassungen durchgeführt (Details siehe Anhang 1):

Der Punktbau und der dahinter liegende Langbau werden so geschoben, dass die kantonale und gemeindliche Baulinie eingehalten sind. Der öffentliche Platz wird dadurch grösser.

Die Erdgeschosshöhen im Punktbau und im Langbau an der Luzernerstrasse werden so angepasst, dass die Anforderungen an Bauten in der Kernzone erfüllt werden.

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.

Das Richtprojekt wird in einzelnen Punkten weiterentwickelt und optimiert, die städtebauliche Konzeption des Siegerprojektes bleibt dabei erhalten.

6.4 Weitere Beiträge zum Studienauftrag

- **Städtebauliches Konzept Büro Beat Rothen Architektur, Winterthur, Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich**



Abb. 14: Situation Vorschlag Büro Beat Rothen Architektur

- **Städtebauliches Konzept Büro Hüsler+Hess Landschaftsarchitekten, Luzern, Lüthi+Schmid Architekten, Luzern**



Abb. 15: Situation Vorschlag Büro Hüsler+Hess Landschaftsarchitekten

8 Anpassung gemeindlicher Richtplan

8.1 Richtplantext

Es sind keine Änderungen erforderlich.

8.2 Richtplankarte

Erschliessung

Die Haupteerschliessung erfolgt über die bestehende Tiefgarage Lindenmatt II, die über die Luzernerstrasse angebunden ist. Lediglich die Besucher- und Kundenparkplätze werden über die Küntwilerstrasse erschlossen.

Dies ist im Richtplan vorgesehen, der beide Erschliessungsvarianten vorsieht. Daher ist im Bereich Erschliessung keine Anpassung erforderlich.

Anpassung Vorranggebiet

Das Vorranggebiet für Mischnutzung wird entsprechend der Kernzone re-daktionell erweitert und ersetzt auf diesem Gebiet das Vorranggebiet Wohnen. Diese Änderung in der Ausgangslage ist keine materielle Änderung des Richtplans. Damit könnte auf eine formelle Anpassung des Richtplans im ordentlichen Verfahren verzichtet werden.

Die Änderung in der Ausgangslage wird trotzdem dargestellt und läuft im Gesamtverfahren mit.

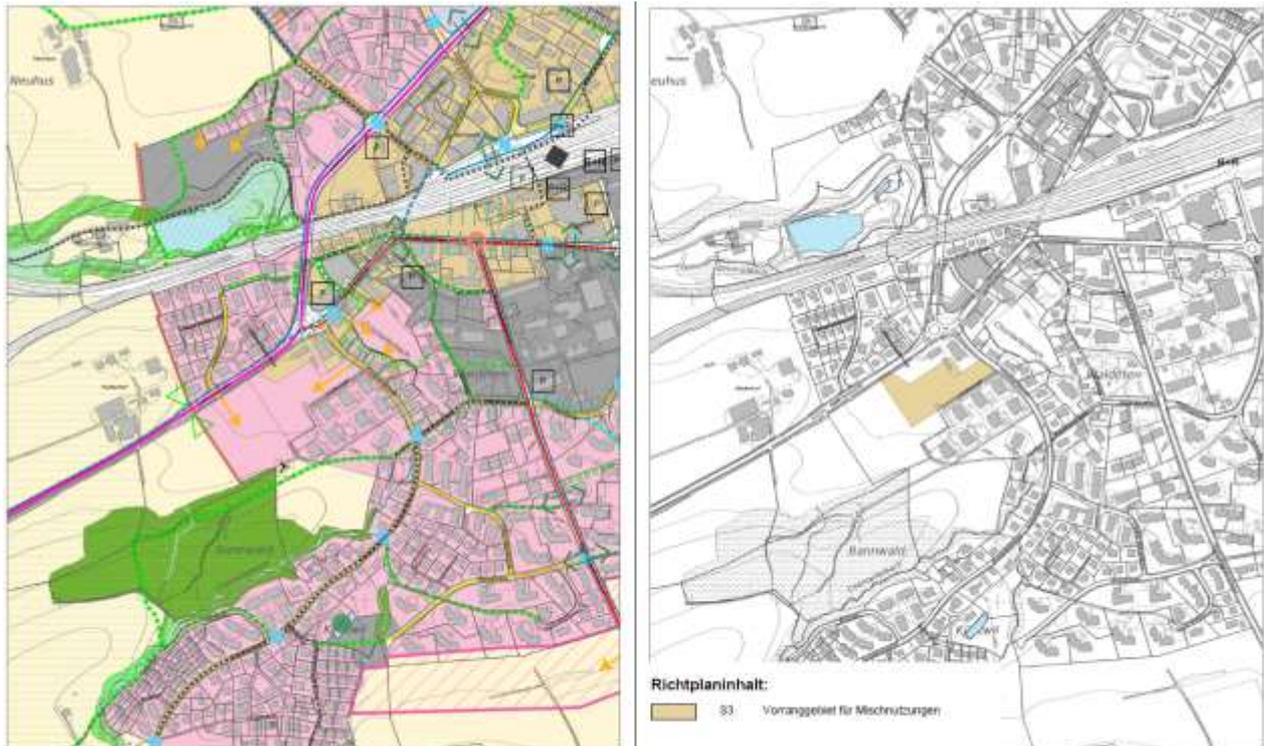


Abb. 17: Vergleich Ausschnitt rechtsgültiger Richtplan (links) –Änderungsplan (rechts). Siehe auch Originalpläne in der Beilage.



Abb. 18: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Richtplan mit Änderungen (Zustand nach Genehmigung). Siehe auch Originalpläne in der Beilage.

9 Änderung Bebauungsplan 2010, Geschäftsdorf-kern Rotkreuz Süd



Abb. 19: Ausschnitt aus dem rechtsgültiger Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Süd mit aufzuhebendem Teilbereich blau umrandet.

Bestimmungen

Folgende Absätze aus den Bestimmungen werden aufgehoben, da sie nur den im Plan aufzuhebenden Perimeter betreffen:

34. Westlich des Lindenplatzes und südlich der Kantonsstrasse sind die im UG zu realisierenden Parkplätze bezüglich Lage und Anordnung frei bestimmbar (keine Darstellung im Bebauungsplan).

10 Aufhebung Quartiergestaltungsplan Lindenmatt, 2008

Der Quartiergestaltungsplan Lindenmatt aus dem Jahr 2008 wird aufgehoben, da er mit dem aktuellen Konzept nicht kompatibel ist.

11 Bebauungsplan Lindenmatt III

11.1 Verhältnis zur Bauordnung (BO)

Gemäss § 32 Abs. 1 PBG können in Bebauungsplänen Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden. Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wird auch der Zonenplan geändert. Zu den Bestimmungen in der Bauordnung gibt es folgende Differenzen:

- Es werden 5 statt 4 Vollgeschosse realisiert.
- Die zulässigen Firsthöhen von max. 17.30 m, gemessen ab OK Fussboden EG, können in den Baufeldern 4, 5 und 7 um maximal 0.30 m überschritten werden.
- Im Baufeld 1 werden Geschosse über dem Erdgeschoss realisiert, die höher sind als 3.00 m Geschosshöhe gem. § 37 Abs. 2 BO Risch.

Abweichungen Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer in der Kernzone beträgt 0.95. Die geplante Bebauung hat eine Ausnützungsziffer von 1.1, was einer Überschreitung um 15% entspricht.

Diese Abweichung kann mit der hohen Qualität des zugrundeliegenden Konzepts legitimiert werden.

Hinzu kommt, dass die Erdgeschosse als Vollgeschosse angerechnet werden müssen, obwohl sie zu einem erheblichen Teil aus Nebenflächen bestehen und nicht für Wohnen genutzt werden. Bei einem anderen baulichen Konzept könnten die max. zulässigen EG-Höhen für das erste Wohngeschoss eingehalten werden und die Nebenräume wären im Untergeschoss und damit nicht anrechenbar. Die AZ würde sich dadurch erheblich verringern.

Im Folgenden wird aufgezeigt, welche AZ die Bebauung hätte, wenn nur die tatsächlich ausnutzungsbelasteten Flächen angerechnet würden.

Baufeld	maximale m ² Wohnfläche im EG	maximale m ² Gewerbefläche im EG	m ² Nebenfläche im EG
4	220.00	50.00	70.00
5	40.00	30.00	240.00
6	50.00	100.00	230.00
7	40.00	30.00	240.00
8	50.00	100.00	230.00
Total a GF	400.00	310.00	1'010.00

Total werden momentan 15'800.00 m² aGF bei einer anrechenbaren Landfläche von 14'678.00 m² berechnet (Berechnung der aLF siehe Anhang 2).

Würden davon die Nebenflächen aus dem EG abgezogen, bleiben noch 14'790.00 m² aGF, die zu einer AZ von 1.0 führen.

Die gemäss Bauordnung §18 in der Kernzone zulässige AZ von 0.95 würde damit *annähernd* eingehalten.

11.2 Verhältnis zum Zonenplan

Die Zonenplanänderung, die parallel zum Bebauungsplan aufgelegt wird, enthält grundsätzlich eine Bebauungsplanpflicht. Darum müssen keine Abweichungen festgelegt werden.

11.3 Die wesentlichen Elemente des BBP

Der Bebauungsplan Lindenmatt III besteht aus

- Bestimmungen zum Bebauungsplan Lindenmatt III
- Situationsplan 1:500 zum Bebauungsplan Lindenmatt III
- Konzept Freiraum 1:500, der die Aussenraumgestaltung über den gesamten Bereich des Bebauungsplans Lindenmatt III regelt.

11.3.1 Umsetzung Konzept ADP Architekten

Wegleitende Elemente 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.

Plan: Baufelder, Anordnungsbereiche

Artikel: 1, 2, 4, 5, 6, 8

11.3.2 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt künftig ab der Küntwilerstrasse für die unterirdischen Kunden- und Besucherparkplätze. Die Erschliessung der unterirdischen Bewohnerparkplätze erfolgt über die Luzernerstrasse und durch die bestehende Tiefgarage Lindenmatt II. Die oberirdischen Besucherparkplätze werden über die Lindenmattstrasse erschlossen.

Plan: Erschliessung MIV, LV, Erschliessung Tiefgarage ab Tiefgarage Lindenmatt II, Verkehrsfläche Lindenmattstrasse

Artikel: 10, 11

11.3.3 Freiraum und Umgebung

Für die Freiraum- und Umgebungsgestaltung wurde ein Konzept Freiraum erarbeitet (siehe Kap. 11.4). Der Freiraum zwischen den Gebäuden ist durchgrünt und dient für die Realisierung von Querverbindungen. Der Umgebungsbereich ist zum Teil befestigt und dient der Erschliessung für

den Langsamverkehr und als Service-, Rettungs- und Feuerwehrezufahrt. Ausserdem wird die Lage der Entsorgungsstellen dargestellt.

Plan: durchgrünter Freiraum, Umgebungsbereich, Verkehrsfläche Lindenmattstrasse,

Artikel: 14, 15, 16, 17

11.3.4 Öffentlich zugänglicher Platz

Der öffentlich zugängliche Platz bildet den Übergang von der bestehenden Bebauung Geschäftsdorfkern Süd zum Lindenmattareal. Er ist öffentlich und kann genutzt werden, z.B. für Bestuhlung durch ein Restaurant oder für den Verkauf, allerdings nicht für Parkierung.

Plan: öffentlich zugänglicher Platz

Artikel: 13

11.4 Konzept Freiraum (Richtprojekt Lindenmatt Risch Rotkreuz)

Das Areal Lindenmatt III soll als Einheit ablesbar und spürbar sein. Um diesen Gesamtzusammenhang und eine gute Aussenraumqualität zu gewährleisten, wurde aus dem Vorschlag des Büros Nipkow Landschaftsarchitektur, Zürich, im Rahmen des Studienauftrags, ein Konzept Freiraum ausgearbeitet. Dieses zeigt auf, über welche Elemente sich die verschiedenen Bereiche mit klar erkennbarer Gestaltung zu einem ablesbaren Gesamtbild verbinden. Ausserdem werden die unterschiedlichen Stufen der Privatheit der Bereiche verständlich.

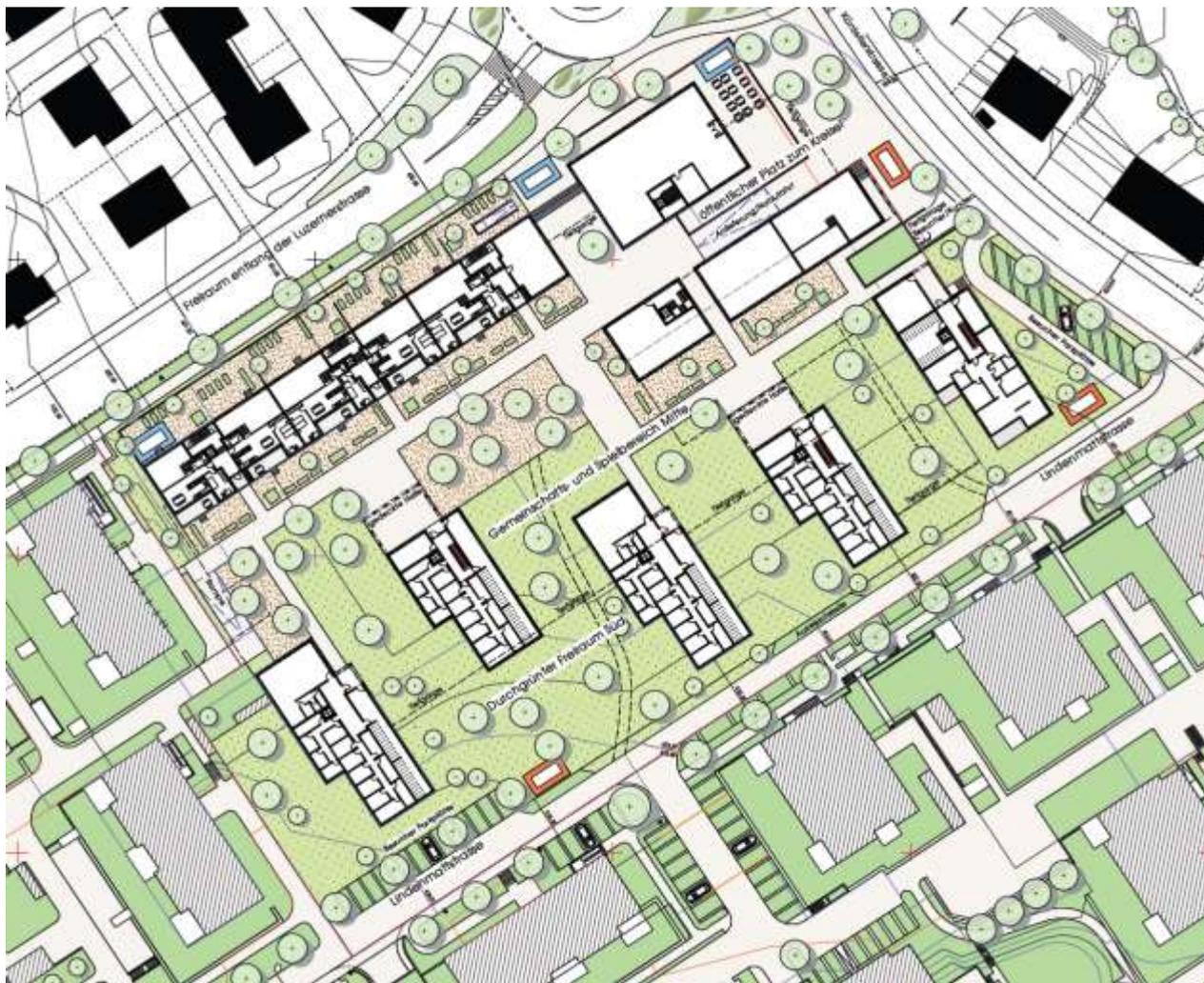


Abb. 20: Konzept Freiraum, Juli 2013

Kernaussagen des Gesamtkonzeptes sind:

Ein urban gestalteter **öffentlicher Platz** umgibt den Punktbau am Kreiseln Lindenplatz

Der **Freiraum an der Luzernerstrasse** bezeichnet die Privatheit dieser Vorzone, ohne sich vom Strassenraum baulich geschlossen abzutrennen

Der **Gemeinschafts- und Spielbereich Mitte** entwickelt sich geschützt von den beiden Langbauten als grosszügig durchgrünte Landschaft. Das Wegnetz mit Asphaltbelag weitet sich zu chaussierten, platzartigen und Baum bestandenen Orten des Aufenthalts und Spiels, der Ankerzone für Orientierung, Erschliessung und Aktivität.

Im **begrüntem Freiraum Süd** stehen die quer zu den Langbauten angeordneten Baukörper im Süden ungestört in der maximal ausgedehnten Wiesenfläche, deren Ausläufer sich mit den Erschliessungs- und Platzflächen in der Mitte verzahnen.

Der Strassenraum **Lindenmattstrasse** wird durch Verengung der Fahrbahnfläche und streckenweise einspurige Strassenführung den Bedürfnissen der Anwohnerschaft nach Sicherheit und Verkehrsberuhigung angepasst.

11.5 Lärmgutachten

Siehe separates Dokument „Lärmbeurteilung“, erstellt durch Ingenieurbüro Beat Sägesser, Zug vom 5. Juli 2012, mit Ergänzung vom 13. Juli 2013.

11.6 Verkehrsgutachten

Siehe separates Dokument „Verkehrsgutachten“, erstellt durch TEAMverkehr, Cham vom 5. Juli 2012.

11.6.1 Parkplatznachweis

Nutzung	Fläche in m ²	PP Wohnen 1 PP/100 m ²	Bes.Wohnen 1 PP/500 m ²	Bes.Kunden	Beschäftigte	Total
Wohnen	12'800	128	26			
Büro/Dienstleistung	1'500			5	30	
Läden	300			10	3	
Restaurant	400			20	4	
Total	15'000	128	26	35	37	226

Total PP in Tiefgarage Bewohner **165**
Total m² Gewerbe **2'200**

Restaurant Annahme 80-100 Sitzplätze
VSS-Norm: 1 PP pro 3-6 Sitzplätze / Annahme 1 PP pro 4 Sitzplätze = 20 PP

VSS-Norm Wohnen			
1 PP pro 80 m ²	12'800	160	16
1 PP pro 100 m ²	12'800	128	13
Besucher 10%			

Effektive Anzahl PP	128	21	32	37	218
Aussen-Plätze		21			21
Tiefgaragenplätze	128		32	37	197

Die insgesamt 218 PP entsprechen ca. 150 PP pro ha.

11.6.2 Mobilitätslenkung

Eine Mobilitätslenkung wird bei der geringen Anzahl frei zugänglicher Parkplätze an dieser Lage nicht benötigt. Der Entscheid, ob eine monetäre und lenkungswirksame Bewirtschaftung erforderlich ist, wird dem Eigentümer/ Betreiber der Anlage überlassen.

Anhang 1: Weiterentwicklung des Siegerprojekts zum Bebauungskonzept

Baufeld 1/ Punktbau

Punktbau von Luzerner- und Küntwilerstrasse zurückgeschoben, ca. 1.80 und 6.00 m

- kantonale und gemeindliche Baulinie eingehalten
- öffentlicher Platz deutlich grösser

EG: Geschosshöhe 4.50 m

- Einhaltung von §24 Abs. 1 BO Risch (Kernzone)
- Raumqualität für öffentliche Nutzung (z.B. Läden)

Fassade im EG verglast

- grössere Transparenz für öffentliche Nutzung
- mehr Licht und Raumqualität für öffentliche Nutzung

Abweichung zum Schlussbericht des Beurteilungsgremiums

2.OG: normale Geschosshöhe für Büroräume

- Punktbau wird dadurch nicht zu hoch
- Formale bessere Gebäudegestaltung
- Höhenabstufung zu Längsbauten bleibt erhalten
- lichte Höhe ca. 3.10 m ist für die geplante Nutzung genügend (Dienstleistung, Büros)

Baufeld 2

Längsbau an der Luzernerstrasse

Abstand zur Luzernerstrasse um ca. 1.50 m vergrössert

- Freiraum zur Strasse grösser
- mehr Gestaltungsfreiheit
- Erhöhung der Wohnqualität
- Rückversatz zum Punktbau bleibt erhalten
- Akzentbildung für Punktbau
- Rückversatz zu den Bauten Lindenmatt II erhöht

EG Räume zur Strasse: Geschosshöhe 4.50 m

- Einhaltung von §24 Abs. 1 BO Risch (Kernzone)
- Raumqualität für spezielle Wohnungen
- Atelier-Wohnungen
- Betonung des Gebäudesockels
- Bezug zum öffentlichen Raum verstärkt

UG auskragend Richtung Strasse; vollständig unter Terrain

- Zusatzraum für notwendige Nutzungen

- Keller, Nebenräume
- Veloabstellräume über Aussenrampe erreichbar

Baufeld 3

Längsbau am öffentlichen Platz

Längsbau von Küntwilerstrasse zurückgeschoben, ca. 5.50 m

- gemeindliche Baulinie eingehalten
- Freiraum zur Strasse grösser
- mehr Raum für Platzgestaltung z.B. Bäume
- Platz für Entsorgungsstelle
- Besucher-Tiefgarage besser an öffentlichen Platz angebunden; Auffindbarkeit, Orientierung

EG Räume zum öffentlichen Platz: Geschosshöhe 4.50 m

- Einhaltung von §24 Abs. 1 BO Risch (Kernzone)
- Raumqualität für öffentliche Nutzung (z.B. Läden)
- direkter Zugang vom öffentlichen Platz
- Belebung des öffentlichen Platzes

Baufelder 4-8

Wohngebäude (3-Spänner)

Gebäudeform und Stellung weit gehend erhalten

Einbezug der Nebenräume im Sockelgeschoss in die aGF

- aGF-Berechnung nach V PBG

Erschliessung

Tiefgarage

Klare Trennung zwischen Parkplätzen für Bewohner und Beschäftigte (Zufahrt von Luzernerstrasse über TG Lindenmatt II) und Parkplätzen für Besucher und Kunden öffentlicher Nutzungen (Zufahrt von Küntwilerstrasse)

- Sicherheit erhöht
- keine Vermischung
- unterschiedliche Betriebssysteme möglich

Verstärkung der Statik; Deckenstärke 50 cm

- Überdeckung von 40 cm auf 80 cm erhöht
- Wurzelraum für Bäume

TG-Boden im Gefälle 1.5 %, Anbindung an best. Tiefgarage Lindenmatt II über Verbindungsrampe

- weniger steile Rampe am Übergang
- bessere Verbindung
- Entwässerung

Umgebung

Öffentlicher Platz

Vergrosserung der Fläche; Platzgestaltung mit Baumgruppe

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Attraktiver Treffpunkt
- Akenztbildung / Identitätsstiftung
- mehr Grün im Dorfkern

Freiraum an der Luzernerstrasse

Urban gestalteter Vorraum vor dem Längsgebäude

- attraktive Freiraumgestaltung
- Visitenkarte für das Quartier
- Erhöhung der Wohnqualität

Erschliessungs-, Gemeinschafts- und Spielbereich im Zentrum

Hartbelagflächen reduziert, schmale Wege; durchgehender Asphaltbelag von den Trottoirs über den öffentlichen Platz bis zu den Hauseingängen; zwei Platzerweiterungen als Spielflächen in Verbindung mit gedeckten Erdgeschosshallen (Baufelder 5/7)

- weniger versiegelte Hartbelagflächen
- einheitlicher Bodenbelag

Baumbestandener Quartierplatz mit Kiesbelag

- stimmungsvoller Freiraum im Zentrum
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Identitätsstiftung
- Quartiertreffpunkt

Kiesplätze als Vorzonen zu den Längsgebäuden mit teilweiser Bepflanzung

- Abstufung zwischen gemeinschaftlichen und privaten Bereichen
- Erhöhung der Wohn- und Arbeitsplatzqualität
- Attraktive Freiraumgestaltung

Bäume im gesamten Aussenraum frei verteilt; Verdichtung der Baumstellung gegen die Mitte hin

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Anbindung an den Erschliessungsbereich Lindenmatt II; befahrbare Rampe in Spielplatzgestaltung integriert

- Durchfahrt bei erschwerter Wendemöglichkeit
- für Feuerwehr, Unterhaltsarbeiten
- für Zügeltransporte

Begrünter Freiraum zwischen den Wohngebäuden

Landschaftliche Terraingestaltung, weiche Modellierung

- Fließender Übergang zum best. Quartier

Diagonale Wegverbindungen mit begrünten Kieswegen

- Verbindungen zum bestehenden Quartier
- Verbindung zu den Besucher-Parkplätzen
- in die Gestaltung des Grünraumes integriert

Lindenmattstrasse

Verengung des Strassenraumes, streckenweise einspurig mit Ausweichstellen

- Verkehrsberuhigung
- Verbesserung der Verkehrssicherheit
- weniger Lärm
- grösserer Gebäudeabstand von der Strasse
- Steigerung der Wohnqualität

Zusätzliches Trottoir bis zur TG-Einfahrt Lindenmatt I

- Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fussgänger

Besucherparkplätze an der Küntwilerstrasse; Anordnung parallel zur Strasse mit Trennstreifen

- Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Weiterführung der Strassenraumgestaltung mit Grünstreifen und Baumreihe

Besucherparkplätze an der Lindemattstrasse; senkrecht zur Strasse; mit Grünrabbatten und Bäumen gegliedert, sickerfähiger Belag

- verkehrstechnisch effiziente Lösung
- wenig Platzverbrauch
- Doppelnutzung des Strassenraumes
- Weiterführung der Strassenraumgestaltung

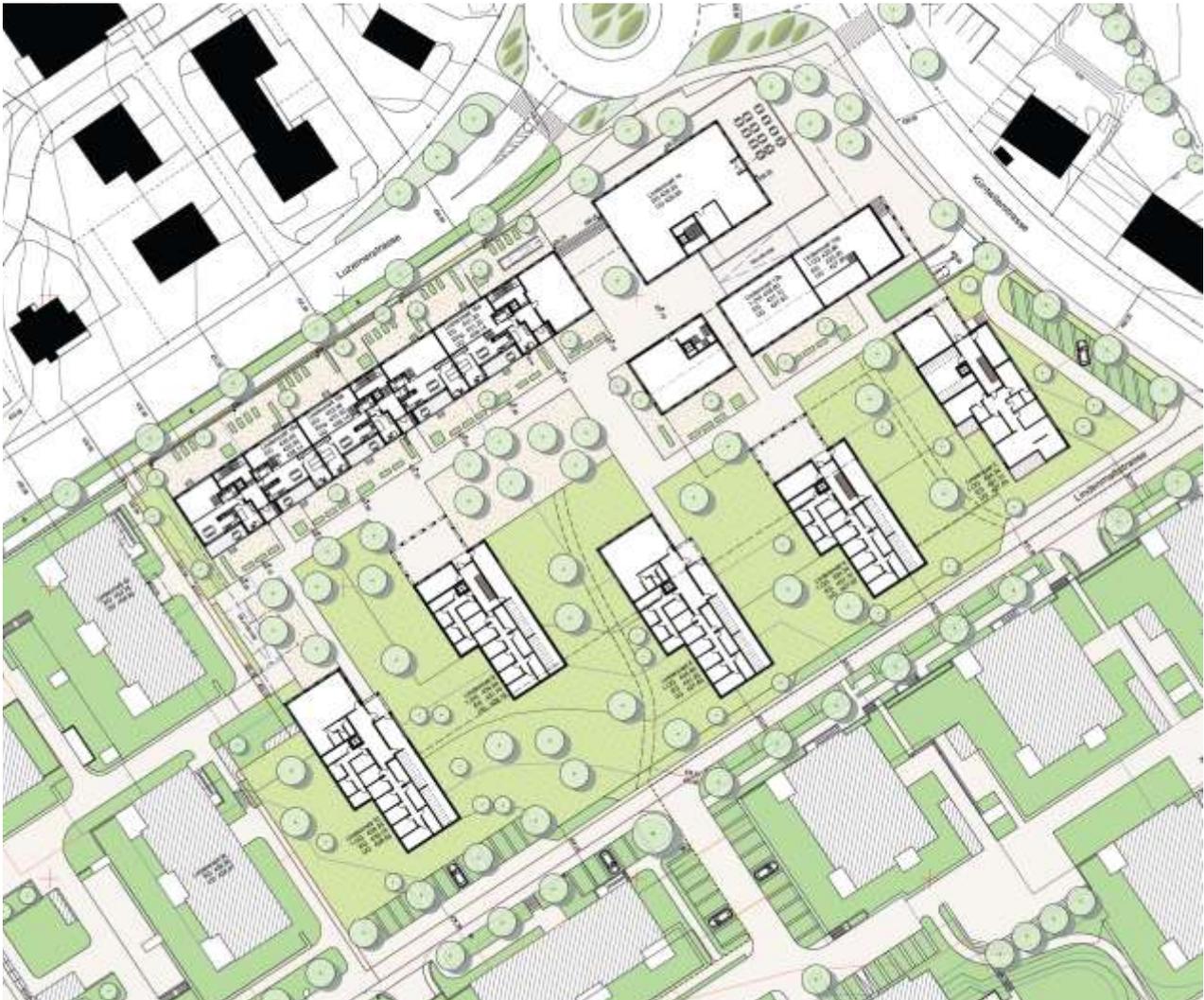


Abb. 21: Plan Bauungskonzept, Erdgeschoss, Stand Juli 2013

Anhang 2: anrechenbare Landfläche (aLF)

Kernzone KA aLF	4'822 m ²	
aLF	+ 250 m ²	Ausnutzungsübertragung; Land für Gehweg an Kanton verkauft
<i>Total KA aLF</i>	5'072 m ²	
Wohnzone W4 aLF	9'270 m ²	
aLF	+ 67 m ²	Ausnutzungsübertragung; Land für Gehweg an Kanton verkauft
<i>Total W4 aLF</i>	9'337 m ²	
Wohnzone W3 aLF	269 m ²	
Total KA, W4,W3 aLF	14'678 m²	