

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

Vom Gemeinderat verabschiedet am:	12. August 2025
Der Stv.-Gemeindepräsident: Patrick Wahl	Die Gemeindevizepräsidentin: Silja Studer
Von der Baudirektion vorgeprüft am:	15. September 2025
Der Amtsleiter-Stv.:	Hannes Wahl
1. Öffentliche Auflage	vom 04. Dezember 2025 bis 05. Januar 2026
Publiziert im Amtsblatt	Nr. 49 vom 04. Dezember 2025

Vom Gemeinderat beschlossen am:	17. Februar 2026
Der Stv.-Gemeindepräsident: Patrick Wahl	Die Gemeindevizepräsidentin: Silja Studer
Gemeinde Risch, Gemeinderat Rotkreuz, 17. März 2026	Gemeindevizepräsidentin Rotkreuz, 17. März 2026
Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht	Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht
2. Öffentliche Auflage	vom 05. März 2026 bis 25. März 2026
Publiziert im Amtsblatt	Nr. 10 vom 05. März 2026

Kantonale Genehmigung:	
Florian Weber, Stadthalter Risch, 17. März 2026	
Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht	

PlanTEAM S AG - Luzern - Bern - Solothurn Urbanplanung, Stadtentwicklung, Raumplanung, Landschaftsplanung	plan:team Wir gestalten Lebensräume.
--	---

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 Lindenmatt II Baubereich Untereisbaubau
-------------------------------	--

Informationsinhalt	Strassenbaulinie
---------------------------	------------------



ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Zweck und Ziele

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

- ² Es werden folgende Ziele verfolgt:
- Weiterentwicklung des Areals Lindenmatt zu einem modernen Quartier mit hoher Wohnqualität
 - Ergänzung der bestehenden Quartiers Lindenmatt 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 Kreisel
 - Freiraum entlang der Luzernerstrasse
 - Gemeinschafts- und Spielbereich Mitte
 - Begrünter Freiraum Süd
 - Lindenmattstrasse

Art. 3
Stellung zur Grundordnung und massgebende Gesetze

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

BAUFELDER / BAUWEISE

Art. 4
Baufelder

Aussenhalb 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

² Die folgenden Oberkanten (OK) Dach (m 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 orientierten 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
Untereisbaubau

Untereisbaubau sind nur in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten „Bereich Untereisbaubau“ sowie in den Baufeldern zulässig.

Art. 8
Anordnungsbereich

Innerhalb der gekennzeichneten Anordnungsbereiche ist die Fassade des entsprechenden Baufelds zu realisieren. Es dürfen keine Bautelle, 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.¹

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.

ERSCHLIESSUNG

¹ Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind über die Tiefgaragen-einfahrt an der Luzernerstrasse und die Tiefgarage der Baubauung Lindenmatt II zu erschliessen.

² Die Besucher- und Kundenparkplätze in der Tiefgarage sind über die Künftlerstrasse zu erschliessen.

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

⁴ Der Verkehrsbereich 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 zickzackförmigen 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 Ladeleistungen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

⁵ Zwischen den Einfahrten Künftlerstrasse und Luzernerstrasse zu den Tiefgaragenparkplätzen darf keine durchgehende Verbindung entstehen.

² Dies entspricht einer Auslastungsrate von gegenwärtig 1:10.

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

⁶ Veloabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind gedeckt und von aussen ohne Treppen, allenfalls mit Rampen zugänglich zu erstellen.

⁷ Für Kunden und Besucher sind oberirdische Veloabstellplätze zu erstellen.

GESTALTUNG/FREI- UND AUSSENRAUM

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 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, hochstämmige Bäume zu pflanzen, welche Identität stiften und die Aufenthaltsqualität erhöhen.

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 Heckeninseln 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.

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

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 Wegenetz 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 hochstämmigen 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 Binnenumraum zu den leicht erhöhten Loggien und vor den Erdgeschossräumen dient der graduellen Differenzierung zum öffentlichen Raum.

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

Entsorgungsstellen gemäss § 17 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-

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.