



Gemeinde  
EMMEN

7. November 2024

# BEBAUUNGSPLAN «SCHÜTZENMATT»

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Parzellen Nrn. 272 (Anteile Schützenmattstrasse), 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 289, 291 (Anteil Hochdorferstrasse), 1006, 3992, 3993, 3998 (Anteil), 4238, 4246, 4247 und 4530 GB Emmen

Öffentliche Auflage vom TT. MM. 2025 bis am TT. MM. 2025

Vom Einwohnerrat beschlossen am TT. MM. JJJJ

Der Einwohnerratspräsident

Der Gemeindeschreiber

.....  
Ralf Scholze

.....  
Patrick Vogel

Vom Regierungsrat mit Entscheid RRE Nr. ... am TT. MM. JJJJ genehmigt

.....  
Stempel und Unterschrift



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



Gestützt auf § 65 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) und das Bau- und Zonenreglement (BZR) erlässt der Einwohnerrat der Gemeinde Emmen den Bebauungsplan «Schützenmatt» mit den folgenden Vorschriften:

# 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

---

## Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan «Schützenmatt» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung mit hoher Qualität an zentraler Lage unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

<sup>2</sup> Für den Bebauungsplan «Schützenmatt» gelten die folgenden grundsätzlichen Anforderungen:

- hohe städtebauliche, architektonische und sozialräumliche Qualität
- hohe Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität
- hohe Qualität des öffentlichen und des privaten Freiraums
- publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum Bahnhof Emmenbrücke
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen
- Siedlungsentwässerung nach dem Schwammstadt-Prinzip
- ökologisch wertvolle Begrünung und Bepflanzung des Areals
- nachhaltige Mobilität
- Gewährung der Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Wegverbindungen
- verdichtete und energieeffiziente Bauweise
- nachhaltige und effiziente Energienutzung

---

## Art. 2 Perimeter

<sup>1</sup> Die vorliegenden Vorschriften gelten für den im Situationsplan gekennzeichneten Bebauungsplanperimeter.

<sup>2</sup> Soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorschreibt, gelten die jeweiligen Bestimmungen der Bau- und Zonenreglements Emmen (BZR) der Gemeinde Emmen und des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG).

---

## Art. 3 Bestandteile

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile sind:

- a. Bebauungsplan «Schützenmatt», Situationsplan, vom 07.11.2024
- b. Bebauungsplan «Schützenmatt», Sonderbauvorschriften (SBV), vom 07.11.2024



<sup>2</sup> Wegleitende Bestandteile sind:

- c. Richtprojekt «Schützenmatt», vom 11.03.2024
- d. Studienauftrag Schützenmatt, Projektwürdigung des Fachgremiums vom 27.09.2023
- e. Mobilitätskonzept Bebauungsplan Schützenmatt vom 11.03.2024
- f. Lärmgutachten inkl. Immissionsberechnungen, vom 15.12.2023
- g. Risikobericht nach Störfallverordnung mit NIS-Einschätzung, vom 04.12.2023

<sup>3</sup> Orientierende Bestandteile sind:

- h. Planungsbericht zum Bebauungsplan «Schützenmatt», Stand vom 07.11.2024
- i. Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung, vom 15.12.2023
- j. Geotechnisch-hydrologischer Bericht, vom 16.11.2023
- k. Ver- und Entsorgungskonzept, vom 18.12.2023/ rev. 06.03.2024
- l. Mobilitätskonzept-Planbeilagen / Verkehrstechnische Prüfung, vom 11.03.2024
- m. Nachweise/Schemata zum Richtprojekt, vom 11.03.2024
- n. Schlussbericht Studienauftrag «Schützenmatt», vom 27.04.2023
- o. Modell 1:500 (Darstellung Richtprojekte)

---

Art. 4  
Richtprojekt

Die Bebauung und die Umgebungsgestaltung richten sich nach dem Richtprojekt zum Bebauungsplan. Die darin dargestellten Inhalte und Qualitäten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Dabei ist die Projektwürdigung des Richtprojekts durch das Fachgremium vom 27.09.2023 zu berücksichtigen. Abweichungen dürfen das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht mindern.

---

Art. 5  
Verfahren zur Qualitätssicherung

Zur Sicherstellung der in diesen Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan formulierten Qualitätsanforderungen ist jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission zur Beurteilung vorzulegen. Der Bericht der Stadtbildkommission muss mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt werden. Liegen beim Bauprojekt Verminderungen gegenüber den Qualitäten des Richtprojekts vor, kann der Gemeinderat zu Bauprojekten bei zwei negativen Stellungnahmen durch die Stadtbildkommission auf deren Empfehlung hin, ein qualitatives Konkurrenzverfahren mit mindestens 4 voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen.

---

Art. 6 Denkmalpflege

Für die im kantonalen Bauinventar BILU als erhaltenswert eingetragene Baute «Kaufhaus Sonnenhof», GVL-Nummer Nr. 270, ist mit dem Rückbaugesuch eine Baudokumentation zu erstellen. Dies gilt auch nach der Entlassung der Baute aus dem kantonalen Bauinventar.

---

Art. 7  
Privatrechtliche Vereinbarungen

Die zur Umsetzung des Bebauungsplans «Schützenmatt» notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflichten, Durchfahrtsrechte usw. sind zwischen den Grundeigentümerschaften abzustimmen. Diese sind für jeden einzelnen Baubereich mittels Eintragungen im Grundbuch zu sichern bis zum Zeitpunkt der Eingabe des Baugesuchs.



---

Art. 8  
Etappierung

<sup>1</sup> Das Bebauungsplangebiet kann in Etappen überbaut werden. In jeder Etappe ist die Freiraumgestaltung gemäss Etappenbegrenzungsplan im Anhang zusammen mit den Bauten auszuführen.

<sup>2</sup> Bei jeder Bauetappe ist die Gestaltung, Materialisierung und Farbwahl der Bauten sowie der Freiraum (z. B. Terraingestaltung, Bepflanzung, Ausstattung, Beleuchtung) auf die bereits realisierten Etappen abzustimmen. Die Freiräume sind in jeder Etappe soweit wie möglich fertigzustellen und die Übergangsbereiche sind so zu gestalten, dass eine spätere Fortsetzung nahtlos möglich ist.

---

Art. 9  
Koordination

<sup>1</sup> Die Projektierungs- und die Realisierungsphasen (gemäss Leistungsmodell SIA 112) sind innerhalb und ausserhalb des Bebauungsplanperimeters abzustimmen und bei jedem Baubewilligungsverfahren mit den zuständigen Behörden festzulegen.

<sup>2</sup> Die Erschliessung jeder Parzelle im Perimeter ist für alle Verkehrsteilnehmenden jederzeit zu gewährleisten und ggf. mit provisorischen Erschliessungsanlagen und Bauwerken zu sichern.

<sup>3</sup> Die Anbindung der allfälligen unterirdischen Parkierung der Baubereiche H1/H2 an die Einstellhalle der Baubereiche A1/A2 und B1/B2, ist durch die privaten Grundeigentümerschaften sicherzustellen und mit Dienstbarkeiten zu regeln.

<sup>4</sup> Die Gestaltung der Strassenvorzone der Hochdorferstrasse und der Schützenmattstrasse sind vor Eingabe von Baugesuchen für jeden der Baubereiche A1/A2, B1/B2, C1/C2, D1/D2, E sowie G1/G2 und H1/H2 mit der Gemeinde abzustimmen.

<sup>5</sup> Die Lage und Gestaltung der Velohaupttroute gemäss Situationsplan und der öffentlich zugänglichen Zweirad-Parkierungsanlage (Velostation) ist vor Eingabe von Baugesuchen in den Baubereichen E, F1/F2 und G1/G2 mit der Gemeinde, dem Kanton und der SBB abzustimmen.

## 2. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

---

Art. 10  
Baulinien und  
Abstände

<sup>1</sup> Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche gemäss Situationsplan realisiert werden. Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände und die Gebäudelängen sind durch die Baubereiche gemäss Situationsplan bestimmt.

<sup>2</sup> Wo gemäss Situationsplan die Baubereiche eine Pflichtbaulinie aufweisen, sind die Fassaden der Hauptbauten auf diese Baulinie zu setzen. Wo der Situationsplan einen Anordnungsbereich Fassade vorsieht, sind die Fassaden der Hauptbauten innerhalb dieser zu realisieren. Für die Anordnung der Fassadenfluchten gilt das Richtprojekt wegleitend.



Ergänzend gilt für die Anordnung der Fassade gemäss Situationsplan:

- im Baubereich B2 ein Innenwinkel zwischen 168.0° bis 172.0° zur Pflichtbaulinie in Baubereich B1
- im Baubereich F2 ein Innenwinkel zwischen 176.0° bis 177.5° zur Pflichtbaulinie in Baubereich F1
- im Baubereich G1 ein Innenwinkel zwischen 174.5° bis 177° zur Pflichtbaulinie in Baubereich G2

<sup>3</sup> Eingezogene Hauseingänge sowie Dachvorsprünge sind von den Vorgaben gemäss Abs. 2 zur Pflichtbaulinie und zum Anordnungsbereich Fassaden ausgenommen.

<sup>4</sup> In den Baubereichen F1/F2 und G1/G2 zum Bereich Freiraum 3 «Passage» ist die Flucht der Fassaden bis und mit dem Galeriegeschoss, um das Mass von min. 1.00 m bis max. 1.50 m gegenüber der Fassadenflucht zurückzusetzen (Sockelbildung). Weitere Rücksetzungen im Erdgeschoss für eingezogene Eingangsbereiche sind zulässig.

<sup>5</sup> Im Baubereich C2 ist die Flucht der Fassade des Erdgeschosses zum Bereich Freiraum 4 Platz A um das Mass von min. 1.25 m bis max. 1.50 m gegenüber der Fassadenflucht zurückzusetzen. Weitere Rückversetzungen im Erdgeschoss für eingezogene Eingangsbereiche sind zulässig.

<sup>6</sup> Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen bis max. 1.00 m, baulichen Elementen zur Fassadengestaltung (z. B. Lisenen und Gesimse bis 0.25 m) sowie vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, teileingezogene Balkone/Loggien gegen die Schützenmattstrasse und Hochdorferstrasse sowie Fassadenbegrünungen, sind über die Baubereiche vorspringende Gebäudeteile nach Art. 112 a PBG nicht zulässig.

<sup>7</sup> Untergeschosse sind in den Baubereichen zulässig. Für eine unterirdische Einstellhalle gilt die Baubegrenzungslinie Untergeschosse gemäss Situationsplan. Ausserhalb der Baubegrenzungslinien Untergeschosse gemäss Situationsplan sind Anlagen wie Retentionsbecken, Versickerungsanlagen, Unterflurcontainer, Werkleitungen und dgl. zulässig.

---

Art. 11  
Beseitigungsrevers  
Interessenslinie SBB

Zwischen dem Bebauungsplanperimeter und der SBB-Interessenslinie gilt ein Beseitigungsrevers zu Lasten der Grundeigentümerschaften. Alle hier zulässigen Anlagen sind mit den SBB abzustimmen. Auf Verlangen der SBB sind neue Bauten und Anlagen zu entfernen und es ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, dies auf Kosten der jeweiligen Grundeigentümerschaften.

---

Art. 12  
Massgebendes  
Terrain

Das massgebende Terrain gemäss PBG wird durch die Koten massgebendes Terrain im Situationsplan festgelegt.



Art. 13  
Baubereiche und  
Baumasse

<sup>1</sup> Die zulässigen Bauvolumen ergeben sich aus den anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) sowie den maximalen Höhenkoten - gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes - gemäss nachfolgender Tabelle:

Baubereiche	Max. anrechenbare Gebäudefläche	Max. Höhenkote (HK) gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes
	aGbF [m <sup>2</sup> ]	[m ü. M.]
A1	480.00	458.40
A2	356.00	452.40
B1	345.00	452.40
B2	440.00	455.40
C1	425.00	452.20
C2	462.00	455.20
D1	301.00	452.40
D2	325.00	455.40
E	421.00	452.20
F1	383.00	454.50
F2	517.00	460.70
G1	334.00	465.00
G2	572.00	457.50
H1	472.00	455.50
H2	356.00	452.50

<sup>2</sup> Die Übertragung von anrechenbarer Gebäudefläche (aGbF) zwischen den Baubereichen ist zulässig. Die anrechenbaren Gebäudeflächen aGbF der einzelnen Baubereiche dürfen um maximal 5% erhöht oder reduziert werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.

<sup>3</sup> Die Bauten in den Baubereichen A1/A2, B1/B2, C1/C2, D1/D2, E, F1/F2, G1/G2 und H1/H2 müssen je als 1 Gebäude erstellt werden.

<sup>4</sup> Wo Baubereiche aneinanderstossen (d. h. A1 und A2, B1 und B2, usw.) wird die Lage und der genaue Verlauf der Gebädestufung bzw. die genaue Unterteilung der Baubereiche im Rahmen des Bauprojekts festgelegt. Dabei ist jeweils nur eine Vergrösserung der Baubereiche A2, B1, C1, D1, F1, G2 und H2 durch eine flächengleiche Reduktion des zugehörigen und anstossenden Baubereichs (z. B. A1, B2, C2 etc.) zulässig.

<sup>5</sup> Die gemäss Abs. 1 je Baubereich festgelegten aGbF dürfen um max. 10% unterschritten werden. Die zulässigen Höhenkoten gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes



dürfen um max. 3.00 m unterschritten werden. Dabei ist eine höhenmässige Gebäudeabstufung von mindestens einem Geschoss zwischen den aneinander liegenden Baubereichen zwingend.

<sup>6</sup> Nutzbare Dachbereiche bzw. Dachterrassen sind nur in den Baubereichen A2, B1, C1, D1, E, F1, G2 und H2 zulässig. Wo nötig, sind begehbare Terrassenflächen gegen Absturz zu sichern. Absturzsicherung bzw. Geländer sind bis zu einer Höhe von 1.10 m ab OK Boden zulässig und zu mindestens 50% transparent zu gestalten. Sie dürfen die maximale Höhenkote gemäss Art. 13 Abs. 1 SBV überschreiten.

<sup>7</sup> Bei reinen Wohnnutzungen sind die Erdgeschosse als Hochparterre von mind. 1.00 m Höhe über angrenzendem Terrain zu konzipieren. Fenster und Fassadenöffnungen sind dabei mit einer Absturzsicherung aus mind. halbtransparenten Verglasungselementen oder geschlossenen Schwellen- bzw. Brüstungselementen bis mind. auf eine Höhe von 1.70 m über angrenzendem Terrain zu gestalten.

<sup>8</sup> Innerhalb der Baubereiche D1/D2 und H1/H2 sind im Bereich «Balkone» gemäss Situationsplan ausschliesslich Balkone bzw. auskragende Balkonflächen von teileingezogenen Balkonen zulässig. Die Balkonflächen werden der aGbF angerechnet. Weitere der aGbF anzurechnende Nutzungen sind im Bereich «Balkone» nicht zulässig.

<sup>9</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind insbesondere zulässig:

- Die Erstellung einer Kleinbaute gemäss § 112a Abs. 2 c PBG für die Nutzung als Buvette am Standort gemäss Situationsplan
- Die Erstellung einer Verkehrsinfrastrukturanlage im Bereich Freiraum 6 «Velohauptroute»
- Die Erstellung einer öffentlichen Velostation im Bereich Freiraum 6 «Velohauptroute»
- Die Erstellung von unterirdischen Langzeit-Abstellplätzen Velos im Bereich Freiraum 6 «Velohauptroute»
- Nicht überdachte Veloabstellplätze
- Technisch bedingte Anlagen wie Notausgänge aus Einstellhallen, Notausstiege, Entrauchungsanlagen, Hydranten, Absturzsicherungen
- Nebenräume hinter Stützmauern
- Erschliessungsanlagen wie Erschliessungsflächen, Wege, Anlieferungszonen, Halte- und Umschlaghalteplätze
- Unterstände Bushaltestellen
- Temporäre Installationen und Einrichtungen für Veranstaltungen
- Elemente der Freiraumgestaltung wie Bäume, Unterstände, Beleuchtungen, Möblierungen im öffentlichen Raum
- Mobile Einrichtungen der Erdgeschossnutzungen (z. B. Tische und Stühle von Gastronomiebetrieben)
- Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen (Unterflurcontainer)
- Bereitstellungsplätze für Anlieferung und Entsorgung
- Versickerungs- und Retentionsanlagen, Werkleitungen
- Geringfügige Terrainveränderungen



---

Art. 14  
Balkone und Loggien

<sup>1</sup> Pro Wohneinheit oder pro gemischte Wohn- und Arbeitseinheit (z. B. Wohnatelier) muss mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder eine kombinierte, teileingezogene Loggia/Balkon mit einer Mindestgrösse von 8.00 m<sup>2</sup> und einer Mindestdiefe von 2.00 m realisiert werden.

<sup>2</sup> Durchgehende / durchlaufende Balkone sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Balkone und Loggien dürfen mit schiebbaren Elementen verglast werden, wobei die Elemente nicht umrahmt werden dürfen. Festverglasungen sind nur zulässig, wenn diese aus Lärmschutzgründen notwendig sind.

---

Art. 15  
Nutzungen

<sup>1</sup> Im Baubereich E ist ab dem 1. Obergeschoss Wohnnutzung zulässig. In den Baubereichen F1/F2 und G1/G2 ist Wohnnutzung erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

<sup>2</sup> Die Erdgeschosse der Baubereiche C2, F2 und G1 zum Bereich Freiraum 4 Platz A haben eine publikumsorientierte Nutzung aufzuweisen; im Baubereich C2 haben diese Geschossflächen eine lichte Höhe von mind. 3.50 m aufzuweisen.

<sup>3</sup> In den Baubereichen F1/F2 und G1/G2 haben die Erdgeschosse zum Bereich Freiraum 3 «Passage» publikumsorientierte Nutzungen oder Arbeitsnutzung aufzuweisen. Diese Geschossflächen sind bis in eine Bautiefe von 5.00 m mit einer lichten Höhe von mind. 4.50 m auszubilden.

<sup>4</sup> Das Erdgeschoss im Baubereich A2 zum Bereich Freiraum Platz B hat eine publikumsorientierte Nutzung oder Arbeitsnutzung aufzuweisen. Diese Geschossflächen sind mit einer lichten Höhe von mind. 3.50 m auszubilden.

<sup>5</sup> Das Erdgeschoss im Baubereich E zum Bereich Freiraum 1 «Strassenvorzone» an der Schützenmattstrasse und zum Bereich Freiraum 3 «Passage» hat eine publikumsorientierte Nutzung oder Arbeitsnutzung aufzuweisen. Diese Geschossflächen sind mit einer lichten Höhe von mind. 3.50 m auszubilden.

<sup>6</sup> Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen eine lichte Höhe von mind. 2.40 m aufweisen.

<sup>7</sup> Für die Bewohnenden sind innerhalb der Baubereiche Gemeinschafts-/ Freizeiträume im Umfang von 1 m<sup>2</sup> pro Wohnung zu erstellen. Insgesamt ist innerhalb des Bebauungsplanperimeters mindestens ein Raum mit einer minimalen Grösse von 70 m<sup>2</sup> notwendig und ebenerdig zu erschliessen. Alle Gemeinschafts-/ Freizeiträume müssen mindestens mit einem Wasser- und Elektroanschluss ausgestattet sein. Die Gemeinschafts-/ Freizeiträume dürfen nicht dauerhaft belegt und vermietet werden. Abweichungen oder Verschiebungen der Pflichtflächen für Gemeinschafts-/ Freizeiträume in andere Baubereiche sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch einzutragen.

<sup>8</sup> Der Gemeinderat kann den Wohnungsmix im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festlegen, wenn dieser stark vom begleitenden Richtprojekt abweicht.

<sup>9</sup> Entlang der gemeinschaftlich genutzten Dachterrassen sind Gemeinschaftsflächen wie Gemeinschaftsräume, Mehrzweckräume, Waschküchen etc. anzuordnen. Einzelne Zimmer





von Wohnungen sind ebenfalls zulässig, nicht jedoch ganze Wohnungen, welche hauptsächlich auf die Dachterrassen ausgerichtet sind.

---

Art. 16  
Preisgünstiger  
Wohnraum

<sup>1</sup> Sofern in einem Baubereich Wohnnutzungen realisiert werden, sind mindestens 25 % der zusätzlich realisierten Hauptnutzfläche Wohnen gegenüber der Bau- und Zonenordnung, Stand 2023, als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren.

<sup>2</sup> Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen.

<sup>3</sup> Verschiebungen der Mindestflächen gemäss Abs. 1 in andere Baubereich sind zulässig. Die Verschiebungen müssen privatrechtlich gesichert und im Grundbuch angemerkt werden.

### 3. GESTALTUNG

---

Art. 17  
Gestaltungs-  
grundsätze

<sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung, Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl, Gebrauchs- und ökologischem Wert ein architektonisch variiertes und lebendiges Quartier mit hoher Qualität entsteht.

<sup>2</sup> Die Baubereiche A1/A2, B1/B2, C1/C2, D1/D2 und H1/H2 sind trotz ähnlicher (volumetrischer) Typologie innerhalb einer gemeinsamen, architektonischen Sprache als «Vielfalt in der Einheit» zu gestalten. Es ist eine räumliche Porosität der Bauten anzustreben (private Aussenräume als Loggien mit teilauskragenden Balkonen). Zu den inneren Freiräumen (innere Arealbereiche) sind diese privaten Aussenräume polygonal zu formulieren. Zu den Strassenvorzonon orthogonal bzw. parallel zu den Strassenverläufen. Im Gebäudeaufbau sind die Fassaden dreigliedrig auszubilden: Sockel – Mittelteil – Dach.

<sup>3</sup> Die Materialität der Fassaden hat sich am Kontext zu orientieren. Rein verputzte Kompaktfassaden (verputzte Aussendämmungen) an den Hauptfassaden sind ausgeschlossen.

<sup>4</sup> Für die Bauten in den Baubereichen F1/F2, G1/G2 sowie E ist eine differenzierte Materialisierung von Gebäudesockel und oberen Geschossen gefordert.

<sup>5</sup> In die Fassaden integrierte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig; sie sind gestalterisch in die Gesamterscheinung zu integrieren und es ist deren Beschattung durch Bäume zu berücksichtigen.



---

Art. 18  
Dachgestaltung

<sup>1</sup> In allen Baubereichen sind nur Flachdächer zugelassen.

<sup>2</sup> Flachdachflächen der Baubereiche A2, B1, C1, D1, F1, G2 und H2 sind als gemeinschaftliche Terrassen für die Bewohnenden und Beschäftigten des jeweiligen Gebäudes zu errichten. Die Terrassenflächen sind möglichst flexibel und für Nutzer unterschiedlichen Alters zu gestalten. Die Dachterrassen sind mindestens zu 60 % Flächenanteil intensiv zu begrünen.

<sup>3</sup> Auf den Dachterrassen der Baubereiche A2, B1, C1, D1, F1, G2 und H2 ist die Erstellung von je einer (1) Pergola mit einer max. Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe von 3.00 m zulässig. Die Pergolen dürfen die maximale Höhenkote gemäss Art. 13 Abs. 1 SBV überschreiten. Die Pergolen sind zu begrünen.

<sup>4</sup> Für Dachflächen ist generell eine zurückhaltende und blendungsfreie Gestaltung vorzusehen. Wo sie nicht als begehbare Dachterrasse genutzt werden, sind sie retentionswirksam zu gestalten (Schwammstadt-Prinzip) und mindestens extensiv mit einheimischem standorttypischem Saatgut zu begrünen. Sie sind auch dann retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen, wenn darauf Anlagen zur Energiegewinnung erstellt werden.

<sup>5</sup> Auf den Dächern sind Anlagen zur natürlichen Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie technisch bedingte Anlagen und Aufbauten zulässig. Sie dürfen nur dann über den höchsten Punkt des Gebäudes hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Technische bedingte Aufbauten dürfen den höchsten Punkt des Gebäudes um maximal 1.50 m, Anlagen zur Energiegewinnung um max. 80 cm überschreiten. Vorbehalten bleiben abweichende Massvorgaben aufgrund der Umweltgesetzgebung. Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung sind von der Fassade um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen und so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

---

Art. 19  
Reklame

<sup>1</sup> Für Firmenbeschriftungen und Reklamen ist pro Baubereich ein Beschriftungs- und Reklamekonzept zu erstellen.

<sup>2</sup> Das Beschriftungs- und Reklamekonzept ist zusammen mit der Baueingabe zur Prüfung der Gemeinde einzureichen.



## 4. FREIRÄUME

---

### Art. 20 Freiraum allgemein

<sup>1</sup> Die Freiraumbereiche umfassen alle Räume ausserhalb der Baubereiche. Die Lage und Gestaltung der Freiräume richtet sich nach dem Richtprojekt. Es ist wegleitend und bildet die Grundlage für eine zusammenhängende Freiraumgestaltung nach übergeordnetem Konzept. Die Übergänge zwischen den Freiraumbereichen dürfen verschoben werden, wenn der Charakter und die vorgegebenen Qualitäten des Richtprojekts nicht geschmälert werden.

<sup>2</sup> Die Freiräume erfüllen eine wichtige Funktion für die Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität des Schützenmattareals. Sie schaffen Verbindungen zwischen dem Bahnhof Emmenbrücke und der Schützenmattstrasse bzw. der Hochdorferstrasse. Sie sind entsprechend sorgfältig und einladend zu gestalten und weisen eine hohe Qualität auf.

<sup>3</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem massgebenden Terrain sind auf die Terraingestaltung gemäss Richtprojekt zu beschränken und müssen sich gut in die Umgebungsgestaltung einfügen.

<sup>4</sup> Die Grün- und Freiräume sind qualitativ hochwertig unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte zu gestalten. Generell sind in der Freiraumgestaltung neben dem hohen Anteil an sickerfähigen Belägen und Grünflächen auch Retentionselemente und -anlagen (insb. Rigolen und Mulden) für die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen.

<sup>5</sup> Sozialräumliche Aspekte wie insbesondere eine alltagsgerechte Nutzungsqualität, Behaglichkeit und Sicherheit im Innen- und im Aussenraum, Sichtbezüge, akustischer Komfort, Begegnungsmöglichkeiten, Rückzugsmöglichkeiten und Privatheit, flexible Nutzungsformen, eine gute Orientierung und Zugänglichkeit sind generell im ganzen Bebauungsplanperimeter zu berücksichtigen.

<sup>6</sup> Der visuellen und funktionalen Vernetzung zwischen den einzelnen Freiräumen ist ausreichend Beachtung zu schenken, sichtbehindernde Bauten sind zu vermeiden.

<sup>7</sup> Am Standort «Buvette» gemäss Situationsplan kann eine öffentliche Buvette betrieben werden.

<sup>8</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten ein Umgebungsplan mit allen relevanten Werkleitungen, mit einer detaillierten Umgebungsgestaltung (inkl. Beleuchtung), einer Pflanzliste und einem Pflege- und Unterhaltskonzept einzureichen.

<sup>9</sup> Die Gemeinde verlangt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Sicherstellung der Realisierung der Freiräume Kostenvorschüsse und/oder den Nachweis einer Bankgarantie.



---

Art. 21  
Zugänglichkeit

<sup>1</sup> Alle ebenerdigen Freiräume sind öffentlich zugänglich.

<sup>2</sup> Während der gesetzlichen Nachtruhe sowie in Absprache mit der Gemeinde kann durch geeignete organisatorische, pflanzliche oder bauliche Massnahmen die Zugänglichkeit durch die Grundeigentümer eingeschränkt werden. Die öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen sowie der Wanderweg sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

---

Art. 22  
Freiraum 1  
«Strassenvorzone»

<sup>1</sup> Der Bereich Freiraum 1 «Strassenvorzone» gemäss Situationsplan entlang der Schützenmatt- und Hochdorferstrasse dient der Adressbildung. Sie ist so zu gestalten, dass die Nutzungen in den Erdgeschossen gut sichtbar und zugänglich sind. Die Gestaltung des Bereichs ist vor Eingabe des Baugesuchs für jeden der Baubereiche A1/A2, B1/B2, C1, D1/D2, E sowie G2 und H1 mit der Gemeinde abzustimmen.

<sup>2</sup> Entlang der Hochdorferstrasse und der Schützenmattstrasse sind öffentliche Fusswege anzuordnen.

---

Art. 23  
Freiraum 2  
«Garten»

<sup>1</sup> Der Bereich Freiraum 2 «Garten» gemäss Situationsplan dient als zentraler Grünraum für das Quartier sowie als quartierverbindendes Vernetzungselement für die Öffentlichkeit. Als ökologisches und sozialräumliches Herz / Zentrum des Schützenmattquartiers dient der «Garten» als Aufenthaltsort für das ganze Bebauungsanreal.

<sup>2</sup> Der «Garten» ist mit grossem Baumbestand zu bepflanzen und so zu gestalten, dass er flexibel zahlreiche Nutzungsangebote aufnehmen kann (u. a. Naturspielplatz, Liegewiesen).

<sup>3</sup> Über das Wegnetz sind die erforderlichen Spiel- und Freizeitanlagen für das Areal einzubinden.

---

Art. 24  
Freiraum 3  
«Passage»

<sup>1</sup> Der Bereich Freiraum 3 «Passage» gemäss Situationsplan dient der städtebaulichen Bildung eines Raumkörpers mit integriertem öffentlichem Raum und als wichtige Verbindung durch das Schützenmattquartier parallel zu den Geleisen. Die «Passage» ist im Sinne eines attraktiven Begegnungsraums sicher auszugestalten.

<sup>2</sup> Die «Passage» ist öffentlich zugänglich und dient der multifunktionalen Verbindung als Langsamverkehrsachse zwischen den Anschlüssen an der Hochdorferstrasse (im Süden) und der Schützenmattstrasse (im Norden) und durchquert den Bereich Freiraum Platz A.

<sup>3</sup> Die «Passage» ist in Abstimmung mit den angrenzenden erdgeschossigen Nutzungen als multifunktionale Verbindung durchgrünt und entsprechend den Bedürfnissen des Schwammstadt-Prinzips mit spezifischen Nutzungsbereichen und ihren entsprechenden Anforderungen zu gestalten (insb. Gehweg, Chaussierung, Rasenpflaster, Grünsaum etc.). Sie dient zudem der Adressbildung für die Baubereiche E, F1/F2, G1/G2 und H2 sowie für einen Sekundärzugang zu den Baubereichen D1/D2.



---

Art. 25  
Freiraum 4  
«Plätze»

<sup>1</sup> Der Platz A dient als Ankunftsplatz von der Personenunterführung her. Der Platz ist chausseiert mit Stauden und Baumpflanzungen sowie umgeben von Erschliessungsflächen zu gestalten. Er dient als Aussenfläche für die angrenzende publikumsorientierte Nutzung und zum öffentlichen Aufenthalt. Im Bereich Freiraum 4 Platz A ist eine Wasserelement in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

<sup>2</sup> Der Platz B dient als Kopfplatz des Schützenmatt-Areals und als Auftakt/Ankerpunkt für den Weg zum Bahnhof von Nordosten bzw. «Emmen Center» her. Er kann als Aussenfläche für die angrenzende publikumsorientierte Nutzung und zum öffentlichen Aufenthalt dienen.

<sup>3</sup> Der Platz C dient als Quartierplatz entlang der Schützenmattstrasse und als Verbindung zu den nördlich angrenzenden Nachbarschaften.

---

Art. 26  
Freiraum 5  
«Vorgarten»

<sup>1</sup> Die Bereiche Freiraum 5 «Vorgarten» dienen als aneignungsfähige halb-öffentliche Aussenräume für die Nutzer der angrenzenden Gebäude. Sie dürfen direkt von den angrenzenden Erdgeschossnutzungen bzw. Baubereichen erschlossen werden.

<sup>2</sup> Im Übergang zu den Flächen des Bereichs Freiraum 2 «Garten» sind in Ergänzung zu klimawirksamen Elementen wie Sickermulden und Biotope, Strauchschichten und Wildstauden zu pflanzen.

<sup>3</sup> Der Bereich Freiraum 5 «Vorgarten» darf nicht durch bauliche Einfriedungen wie Sichtschutzelemente, Trennwände, Zäune oder anderweitig, optisch abschliessende Elemente vom Bereich Freiraum 2 «Garten» abgegrenzt werden.

---

Art. 27  
Freiraum 6  
«Velohauptroute»

<sup>1</sup> Der Bereich Freiraum 6 «Velohauptroute» dient der Erstellung der Velohauptroute gemäss Art. 34 SBV.

<sup>2</sup> Zwischen der Velohauptroute resp. der SBB-Interessenslinie und dem Bebauungsplanperimeter ist die Freiraumgestaltung in Absprache mit der SBB, den kantonalen Dienststellen sowie der Gemeinde abzustimmen.

---

Art. 28  
Ausstattung

Die Wahl der Ausstattungselemente (z. B. Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Veloständer, Baumscheiben bzw. -gruben) ist mit der Gemeinde Emmen bei der ersten Baueingabe abzustimmen und gilt für alle weiteren Bauetappen und alle Grundeigentümer.

---

Art. 29  
Spielplätze und  
Freizeitanlagen

<sup>1</sup> Im Bereich Freiraum 2 «Garten» ist eine grösstmögliche und zusammenhängende Grünfläche zu realisieren und es sind grosskronige Bäume – vorrangig auf nicht unterbauten Flächen - zu pflanzen.

<sup>2</sup> Der Freiraum Bereich 2 «Garten» und der Freiraum Bereich 3 «Passage» dürfen von den Bewohnern des Bebauungsplans als Spielplätze und Freizeitanlagen genutzt und angerechnet werden, sofern sie die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung erfüllen.



<sup>3</sup> Können die erforderlichen Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen nicht gesamthaft im Bebauungsplanperimeter erstellt werden, richtet sich die Ersatzabgabe anteilmässig pro Parzelle nach § 159 PBG. Übertragungen von erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen zwischen den Parzellen innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch einzutragen.

<sup>4</sup> Die Flächen auf den Dachterrassen sind nicht anrechenbar.

<sup>5</sup> Es sind Spielangebote und Möblierungen für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen.

---

Art. 30  
Bepflanzung

<sup>1</sup> Es sind standortgerechte, vorwiegend einheimische Bäume, Stauden und Pflanzen zu verwenden, invasive gebietsfremde Arten sind nicht zulässig. Für sämtliche anzupflanzenden Bäume gilt ein Stammumfang von mind. 21 cm.

<sup>2</sup> Die Blutbuche (*fagus sylvatica Atropurpurea*) an der Schützenmattstrasse ist zu erhalten und zu pflegen. Der heute baulich nicht überdeckte Wurzelraum der Blutbuche ist mittels einem verdichtungsfähigen Baumsubstrat zu vergrössern. Eine Überbauung ist ausschliesslich mit durchlässigen Belägen zulässig, um den Nährstoff- und Wasserhaushalt und damit die Vitalität des Baumes zu gewährleisten. Eine Überfahung des Kronenbereichs mit Schwerlastfahrzeugen ist zu verbieten. Die zur Erhaltung und zum Wurzelschutz notwendigen Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch einen Baumpfleagespezialisten aufzuzeigen. Sollte dem Erhalt zwingende Gründe entgegenstehen, ist der Baum gleichwertig durch eine Baumneupflanzung zu ersetzen.

<sup>3</sup> Entlang der Hochdorferstrasse ist eine Baumreihe aus hochstämmigen, grosskronigen Bäumen zu pflanzen. Entlang der Schützenmattstrasse sind insb. lockere Baumgruppen mit klein- bis mittel- kronigen und hochstämmigen Bäumen zu pflanzen. Es sind Baumarten vorzusehen, die über eine hohe Schädlingsresistenz und eine gute Hitze- sowie Salzverträglichkeit verfügen. Um die Bäume sind grosszügig dimensionierte, sickerfähige Flächen vorzusehen. Wo nötig sind sie mit Baumscheiben begehbar zu gestalten.

<sup>4</sup> Im Bereich Freiraum 2 «Garten» sind mindestens 20 mittel- oder grosskronige Laubbäume zu pflanzen.

<sup>5</sup> Bei unterbauten Bereichen sowie auf Dachterrassen sind mindestens folgende Erdüberdeckungen für den Wurzelraum vorzusehen:

- 1.5 m für grosskronige Bäume
- 1.2 m für klein- bis mittelkronige Bäume
- 0.7 m für Sträucher

<sup>6</sup> Für die Anpflanzgrösse gelten folgende Mindesthöhen:

- 4.5 m Stammhöhe bei Strassenbäumen
- 3.0 m Stammhöhe bei den übrigen Bäumen

<sup>7</sup> Pflege, Unterhalt und Ersatz der Bepflanzung in den Strassenvorzonen ist von den Grundeigentümern zu leisten.



## 5. ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

---

### Art. 31 Mobilitätskonzept

<sup>1</sup> Das Mobilitätskonzept auf Stufe Bebauungsplan setzt die wichtigsten Ziele und generellen Umsetzungsmassnahmen für den Bebauungsplan «Schützenmatt» fest.

<sup>2</sup> Für die Erteilung jeder Baubewilligung verlangt der Gemeinderat ein Mobilitätskonzept auf Projektstufe. Im Mobilitätskonzept müssen zwingend die folgenden Punkte enthalten sein:

- Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkplatzanzahl, Anzahl Veloabstellplätze)
- Massnahmen zum Mobilitätsmanagement, mit welchem der öffentliche Verkehr und der Fuss- und Veloverkehr gefördert wird und der motorisierte Individualverkehr auf ein zweckmässiges Mass reduziert werden kann
- Monitoring und Controlling

---

### Art. 32 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle für die Baubereich A1/A2 und B1/B2 erfolgt an bezeichneter Stelle gemäss Situationsplan beim Baubereich B1/B2. Die Erschliessung der Einstellhalle ist über eine zweispurige Rampe sicherzustellen.

<sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt zu einer Einstellhalle des Baubereichs H1/H2 erfolgt entweder unterirdisch über die Einstellhalle der Baubereiche A1/A2 und B1/B2 gemäss Abs. 1 oder alternativ ab der Hochdorferstrasse gemäss Lage im Situationsplan über eine in das Gebäudevolumen integrierte Rampe oder einen Autolift. Die Einstellhalle ist unterirdisch zu erstellen.

<sup>3</sup> Erfolgt ein Neubau im Baubereich H1/H2 nach einer Bauetappe des Baubereichs G1/G2, so hat die Gestaltung des Bereichs Freiraum 3 «Passage» entlang der Parzelle Nr. 287 (Baubereich H1/H2) so zu erfolgen, dass das bestehende Fahrwegrecht (z. G. Grundstück Nr. 287, z. L. Grundstück Nr. 289) ohne Einschränkungen ausgeübt werden kann. Wird auf der Parzelle Nr. 287 ein Neubau erstellt, ist das bestehende Fahrwegrecht aufzuheben und die Erschliessung erfolgt gemäss Abs. 2. Die entsprechenden Flächen sind gemäss den Gestaltungsvorgaben für den Bereich Freiraum 3 «Passage» zu gestalten.

<sup>4</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur einer Einstellhalle des Baubereichs E kann über eine in das Gebäudevolumen integrierte Rampe oder Autolift erfolgen. Die Einstellhalle ist unterirdisch zu erstellen.

<sup>5</sup> Die Bereiche Freiraum 3 «Passage» und Freiraum 4 «Plätze» dürfen über die «Strassenvorzonen» bzw. die Hochdorfer- oder Schützenmattstrasse mit Notfallfahrzeugen und Anlieferungen befahren werden. Für die Stellflächen der Feuerwehr gemäss Situationsplan sind die geforderten Bodendruckwerte einzuhalten.

<sup>6</sup> Für Gebäudezugänge gelten die Angaben im Situationsplan. Die Anzahl und die Lagen sind schematisch.



Art. 33  
Abstellplätze  
Personenwagen

<sup>1</sup> Insgesamt sind für die Nutzungen im Geltungsbereich zwischen mindestens 79 und maximal 120 Abstellplätze für Personenwagen (PW) zulässig.

<sup>2</sup> Die zulässige minimale und maximale Anzahl Abstellplätze Personenwagen (PW) für die Bewohnenden und Beschäftigten sowie die minimale und maximale Anzahl Abstellplätze Besuchende/Kunden sind pro Baubereich wie folgt festgelegt:

Baubereich	Minimale Anzahl	Minimale Anzahl	Maximale Anzahl	Maximale Anzahl
	Abstellplätze PW Bewohnende/ Beschäftigte	Abstellplätze PW Besuchende/ Kunden	Abstellplätze PW Bewohnende/ Beschäftigte	Abstellplätze PW Besuchende/ Kunden
A1/A2	10	1	14	4
B1/B2	8	1	11	4
C1/C2	10	1	14	3
D1/D2	6	0	8	0
E	3	0	4	0
F1/F2	13	0	18	0
G1/G2	15	1	21	3
H1/H2	9	1	12	4

<sup>3</sup> Wird die zulässige Anzahl Abstellplätze Personenwagen bei einem Baubereich nicht ausgeschöpft, kann das nicht realisierte Parkplatzpotenzial auf andere Baubereiche transferiert werden. Parkplatztransfers bzw. Nutzungsrechte und -beschränkungen sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch anzumerken.

<sup>4</sup> Innerhalb des Perimeters sind mindestens 3 Abstellplätze Personenwagen für Car-Sharing-Fahrzeuge zu erstellen. Das genaue Car-Sharing-Konzept und der Zeitpunkt der Inbetriebnahme ist im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen und von der Gemeinde bewilligen zu lassen.

<sup>5</sup> Die Abstellplätze Personenwagen für Bewohnende und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen. Die Abstellplätze für Kunden und Besuchenden sind entlang der Schützenmatt- und Hochdorferstrasse in den Bereichen gemäss Situationsplan anzuordnen.

<sup>6</sup> Öffentlich zugängliche Abstellplätze Personenwagen für Besuchende/Kunden sind mit Gebühren gemäss den kommunalen Vorgaben zu bewirtschaften.

<sup>7</sup> Die Abstellplätze Personenwagen für Bewohnende und Beschäftigte können innerhalb der Baubegrenzungslinie für Untergeschosse frei, d. h. ohne Rücksicht auf die Parzellengrenzen, angeordnet werden. Für den Fall, dass die Abstellplätze auf einer fremden Parzelle angeordnet werden, sind diese mittels Eintrag im Grundbuch zu sichern; dies gilt auch für die Abstellplätze Personenwagen für Kunden und Besuchende. Die vorgezogene Bereitstellung von Abstellplätzen Personenwagen für spätere Realisierungsetappen im Bebauungsplan-





perimeter ist zulässig (Überhang als Vorinvestition). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein von den betroffenen Grundeigentümern unterzeichneter Grunddienstbarkeitsvertrag abzugeben.

<sup>8</sup> Werden die unterirdischen Abstellplätze Personenwagen in Etappen erstellt, so sind die Tiefgaragen so zu gestalten, dass sie mit späteren Anlagen zusammengebaut werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein entsprechender Nachweis abzugeben.

<sup>9</sup> Alle Abstellplätze Personenwagen für Bewohnende und Beschäftigte müssen so ausgestattet sein, dass später bei Bedarf individuell abrechenbare Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge installiert werden können. Zudem muss die elektrische Versorgung zum Gebäude bzw. zur Überbauung für eine Ausstattung von 100 % aller Abstellplätze ausgelegt bzw. vorbereitet sein. Die Erfüllung dieser Anforderungen ist bei der Baueingabe durch ein Konzept für die Elektromobilität zu belegen.

<sup>10</sup> Die nutzungsübergreifende Mehrfachnutzung von Parkfeldern (Pooling) ist zulässig, ein entsprechendes Konzept muss im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden.

<sup>11</sup> Können die Anforderungen an die Anzahl Abstellplätze nicht erfüllt werden, richtet sich die Ersatzabgabe nach dem Parkplatzreglement.

---

Art. 34  
Velohauptroute

<sup>1</sup> Entlang der Bahnlinie ist in Abstimmung mit der Gemeinde und den kantonalen Dienststellen eine Velohauptroute zu realisieren.

<sup>2</sup> Die Velohauptroute bzw. die Velowegverbindung muss zusammen mit den Bauten in den Baubereichen E, F1/F2 und G1/G2 erstellt werden.

<sup>3</sup> Die Velohauptroute ist mit einer Fahrbahnbreite von mind. 3.50 m zu realisieren.

---

Art. 35  
Velo- und Fusswegverbindung

Entlang dem Bereich Freiraum 3 «Passage» ist eine öffentliche Velo- und Fusswegverbindung für den Langsamverkehr mit Anschlüssen an die Hochdorferstrasse im Süden und der Schützenmattstrasse im Norden zu realisieren. Der grundbuchamtliche Nachweis ist mit fortlaufendem Baufortschritt mit dem jeweiligen Baugesuch einzureichen.

---

Art. 36  
Fusswegverbindungen

<sup>1</sup> Die Fusswegverbindungen gemäss Situationsplan sind öffentlich zugänglich. Das öffentliche Wegrecht ist grundbuchamtlich zu sichern. Der grundbuchamtliche Nachweis ist mit fortlaufendem Baufortschritt mit dem jeweiligen Baugesuch einzureichen.

<sup>2</sup> Für Fusswegverbindungen gilt eine minimale Breite von 2.50 m.

<sup>3</sup> Für Fusswegverbindungen sind Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung zu gewährleisten.



Art. 37  
Wanderweg

Der Wanderweg zwischen der Hochdorferstrasse im Süden und der Schützenmattstrasse im Norden ist mit Anschluss an die Personenunterführung SBB gemäss Situationsplan spätestens mit Realisierung der «Passage» durch die neue Wegführung gemäss Situationsplan zu verlegen.

Art. 38  
Moto-, Velo- und  
Kinderwagenstell-  
plätze

<sup>1</sup> Die minimale Anzahl Abstellplätze für Velos bzw. leichte Zweiräder sowie für Motorräder oder Roller und die notwendigen Flächen für fahrzeugähnliche Geräte (FäG) sind pro Baubereich festgelegt:

Baubereich	Min. Anzahl Kurzzeit- Abstellplätze Velo (15%)	Min. Anzahl Langzeit- Abstellplätze Velo (85%)	Min. Nutzfläche FäG	Min. Anzahl an Motorrad- Abstellplätzen 10%
A1/A2	22	125	42 m <sup>2</sup>	1
B1/B2	19	107	29 m <sup>2</sup>	1
C1/C2	20	114	28 m <sup>2</sup>	1
D1/D2	14	79	35 m <sup>2</sup>	1
E	7	41	18 m <sup>2</sup>	0
F1/F2	21	118	24 m <sup>2</sup>	1
G1/G2	25	139	31 m <sup>2</sup>	2
H1/H2	19	106	37 m <sup>2</sup>	1
<b>Total</b>	<b>147</b>	<b>829</b>	<b>244 m<sup>2</sup></b>	<b>8</b>

Wird in einem Baubereich eine Hotelnutzung realisiert, ist die VSS-Norm SN 640 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom 31. März 2019 massgebend.

<sup>2</sup> Die Kurzzeitabstellplätze Velo sind oberirdisch in den Bereichen gemäss Situationsplan zu erstellen.

<sup>3</sup> Die Langzeitabstellplätze sind in einem abschliessbaren Raum und ebenerdig zugänglich anzuordnen. Bei guter Anbindung über eine befahrbare Rampe oder durch einen genügend grossen Lift können maximal 50 % der Langzeitabstellplätze statt ebenerdig auch in den übrigen Geschossen angeordnet werden. Mindestens 50 % der Langzeitabstellplätze sind mit einem Elektroanschluss zu versehen.

<sup>4</sup> Die Flächen für fahrzeugähnliche Geräte (FäG) sind innerhalb der einzelnen Gebäude oder in den Einstellhallen in der Nähe der Personenzugänge für die Wohnungen und für die Arbeitsnutzungen vorzusehen. Mindestens 50 % der Fläche für fahrzeugähnlichen Geräte sind in einem abschliessbaren, ebenerdig zugänglichen Raum zu erstellen. Die übrigen Flächen können bei guter Anbindung an einen Lift in Unter- oder Obergeschossen realisiert werden.



<sup>5</sup> Alle Abstellplätze für Motorräder müssen so ausgestattet sein, dass später bei Bedarf individuell abrechenbare Ladevorrichtungen für Elektromotorräder installiert werden können. Zudem muss die elektrische Versorgung zum Gebäude bzw. zur Überbauung für eine Ausstattung von 100 % aller Abstellplätze ausgelegt bzw. vorbereitet sein. Die Erfüllung dieser Anforderungen ist bei der Baueingabe durch ein Konzept für die Elektromobilität zu belegen.

---

Art. 39  
Velostation

<sup>1</sup> Im Bereich Freiraum «Velohauptroute» ist unterhalb der Velohauptroute eine gedeckte und jederzeit öffentlich zugängliche Zweirad-Parkierungsanlage (Velostation) zu erstellen. Die Planung und Umsetzung ist mit den Baugesuchen in den Baubereichen F1/F2, G1/G2 und E sowie mit der Gemeinde, dem Kanton und der SBB zu koordinieren.

<sup>2</sup> Insgesamt sind min. 300 öffentliche Abstellplätze für leichte Zweiräder in der Velostation zu erstellen.

<sup>3</sup> Der Zugang zur Zweirad-Parkierungsanlage (Velostation) erfolgt ab den im Situationsplan bezeichneten Stellen. Die Zugänge sind hindernisfrei mit Rampenanlagen an die übergeordneten Fuss- und Veloverbindungen anzubinden.

## 6. UMWELT UND SICHERHEIT

---

Art. 40  
Grundwasser

Bauten und Anlagen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen (z. B. Pfahlfundationen) sind nur möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand die gesetzlichen Anforderungen einhalten.

---

Art. 41  
Energie

<sup>1</sup> Neubauten sind nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert sia 380/1: 2016, sia-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren. Je nach Gebäude kann eine angepasste Wahl getroffen werden.

<sup>2</sup> Innerhalb des Areals ist ein geeigneter Standort für eine Trafostation vorzusehen, welcher in ein Gebäude integriert werden muss. Vor Einreichung des ersten Baugesuchs für die 1. Bauetappe ist diesbezüglich mit den Centralschweizerischen Kraftwerken (CKW), Luzern, Kontakt aufzunehmen. Die Dimensionierung der Trafostation ist für den Betrieb von Elektrofahrzeugen vorzusehen.

---

Art. 42  
Lärmschutz

<sup>1</sup> Im Bebauungsplangebiet gelten die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Zonenplan (ES III).



<sup>2</sup> Die Anforderungen an die Beurteilung von Strassenverkehrslärm und Bahnlärm richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten). Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) jeweils zum Zeitpunkt der Baueingabe.

<sup>3</sup> Der Lärmschutznachweis vom 15.12.2023 und die darin definierten Lärmschutz-Massnahmen sind ein integrierender Bestandteil des Bebauungsplans und sind verbindlich umzusetzen.

<sup>4</sup> Erfolgen bei einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärmschutzgutachten geprüften Lärmquellen, Lärmschutzmassnahmen, Gebäudeplatzierungen und Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen der Lärmschutz-Verordnung erfüllt sind.

---

Art. 43  
Versorgung und  
Entsorgung, Sied-  
lungsentwässerung

<sup>1</sup> Die Entwässerung des Gebiets Schützenmatt ist integral nach dem Prinzip der «Schwammstadt», nach den Grundsätzen Verdunstung-Nutzung-Versickerung, gemäss wegleitendem Richtprojekt zu planen und zu realisieren.

<sup>2</sup> Die Ableitung des übrigen Abwassers erfolgt im Mischsystem. Ein detailliertes Kanalisationskonzept mit Angaben über die Sammlung, Retention, Versickerung und Abführung von Meteor- und Abwasser ist mit dem Baugesuch einzureichen. Die Grundsätze des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sind zu beachten und mit jedem Baugesuch durch ein detailliertes Entwässerungs- und Kanalisationsprojekt einzureichen.

---

Art. 44  
Werkleitungen

Die Kosten für die Verlegung von Werkleitungen sind vor dem Baubewilligungsverfahren mit den Werkeigentümern zu klären. Die Verlegung hat nach den Vorgaben der Werkleitungseigentümerschaften zu erfolgen. Die Leitungsverläufe der Werkleitungen sind mit dem Umgebungsplan zu koordinieren.

---

Art. 45  
Entsorgung

<sup>1</sup> Für die Abfallentsorgung (d. h. Kehricht, Papier, Karton) sind gemeinsame Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen an den im Situationsplan bezeichneten Lagen zu erstellen. Die Anzahl und die Dimensionierungen der Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen sind im Baugesuch abschliessend in Abstimmung mit der Geschäftsstelle REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) festzulegen. Die Detailpläne zur Entsorgung sind vor Einreichung des Baugesuchs bei der Gemeinde mit dem Entsorgungsunternehmen abzusprechen.

<sup>2</sup> Die Realisierung der Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen kann etappenweise erfolgen. Eine erste Realisierungsetappe hat zusammen und in Abstimmung mit den Neubauten einer ersten Etappe zu erfolgen.

<sup>3</sup> Bis die gemeinsamen Sammelstellen realisiert werden, sind alternative Übergangslösungen für die Bestandesbauten zulässig.



<sup>4</sup> Zusätzliche Container für Gewerbeabfall und für Grüngut sind in den Gebäuden anzuordnen und dürfen am Abholtag an Bereitstellungsstandorten im Bereich Freiraum 3 «Passage» aufgestellt werden. Die genaue Lage dieser Bereitstellungsstandorte ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

---

Art. 46  
Bodenbelastungen

Auf allen Parzellen innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind die belasteten Materialien grundsätzlich so weit zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen, als es der Aushub erfordert. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Entsorgung kann dann gemacht werden, wenn diese Materialien verwendet werden können, wie etwa für Hinterfüllungen. Die Eignung der fraglichen Materialien für eine Verwendung innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist durch ein Gutachten nachzuweisen.

---

Art. 47  
Störfallvorsorge

<sup>1</sup> Für die Risikoeinschätzung zum Schutz vor Störfällen ist der Risikobericht zum Bebauungsplan «Schützenmatt» vom 04.12.2023 wegleitend.

<sup>2</sup> Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht – insbesondere die vorgesehenen Nutzungsdichten – wesentlich oder werden empfindliche Einrichtungen im Konsultationsbereich geplant, ist der Risikobericht zu aktualisieren und im Baubewilligungsverfahren durch die Dienststelle Umwelt und Energie erneut prüfen zu lassen, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

---

Art. 48  
Nichtionisierende  
Strahlung NIS

Für die Risikoeinschätzung zum Schutz vor nicht-ionisierenden Strahlen (NIS) ist die Einschätzung Risikobericht zum Bebauungsplan «Schützenmatt» vom 04.12.2023 wegleitend. Für die Baubereiche E, F1/F2 und G1/G2 sind die gesetzlichen Mindestanforderungen der Einhaltung des Immissionsgrenzwerts aufgrund des Bahnbetriebs für Orte mit empfindlicher Nutzung in den Gebäuden einzuhalten.

## 7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

Art. 49  
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer besseren oder mindestens gleichwertigen Lösung führen, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist, und keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden.

## 8. ANHANG 1

### Anhang 1 Etappen- Begrenzung

<sup>1</sup> Werden die Baubereiche A bis D, F und G sowie deren zugehöriger Freiraum etappiert realisiert, gilt der folgende Etappenbegrenzungsplan Baubereiche und Freiraum:



<sup>2</sup> In der ersten Etappe sind die Gebäude in den Baubereichen A1/A2 und B1/B2 (inkl. Einstellhalle) sowie im Baubereich C1/C2 und D1/D2 zu realisieren. Der jeweilig zugehörige im Etappenbegrenzungsplan eingezeichnete Freiraumbereich von «Temporäre Umgebungsgestaltung» und von «Definitive Umgebungsgestaltung», ist dementsprechend und gemäss den Vorgaben gemäss Art. 20 bis 30 SBV zu realisieren.

<sup>3</sup> In weiteren Etappen sind die Gebäude in den Baubereichen F1/F2 und G1/G2 zu realisieren. Diese Etappe ist planerisch und baulich koordiniert in Abstimmung mit den übergeordneten Projekten der Velohauptroute, der Velostation und der SBB in den Baubereichen E, F1/F2 und G1/G2 sowie mit dem zugehörigen Freiraum zu realisieren.

<sup>4</sup> Der Baubereich E kann koordiniert mit den Baubereichen F1/F2 und G1/G2 der zweiten oder unter Achtung der übergeordneten Projekten der Velohauptroute, der Velostation in einer separat-eigenständigen Etappe realisiert werden.

<sup>5</sup> Der Baubereich H1/H2 kann koordiniert mit den Baubereichen A1/A2 und B1/B2 in einer ersten Etappe gemäss Abs. 2 oder einer späteren, separaten Etappe realisiert werden.