

# Gemeinde Emmen



## Richtprojekt «Zukunft Schützenmatt»

### Mitwirkungsbericht

Vom Gemeinderat am 13. März 2024 verabschiedet.



## **Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeines.....	3
2	Städtebau / Architektur .....	3
3	Nutzungen.....	6
4	Mobilität.....	7
5	Umwelt .....	11
6	Akzeptanzbefragung .....	12

## **Teilnehmende**

Vier Ortsparteien (SP, Grüne, Die Mitte, FDP)

Umwelt und Naturschutzkommission (UNK)

Ortsplanungskommission (OPK)

Eine juristische Person

7 Privatpersonen

## 1 Allgemeines

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats
1.1	Im Perimeter des Quartierplanes bestehen diverse Dienstbarkeiten und Reversverträge wie z.B. für Näherbau- und Überbaurechte, welche vor einer allfälligen Bautätigkeit zu beachten und allenfalls zu löschen oder neu zu regeln sind.	Der Hinweis wird im weiteren Planungsprozess beachtet. Die Gemeinde und die Grundeigentümerschaften werden sich zur gegebener Zeit an die SBB wenden.
1.2	Die SBB ist weiterhin in die Planung einzubeziehen, damit die Koordination und Abstimmung mit dem Ausbau des Bahnhofs Emmenbrücke er folgen kann.	Die SBB wird im weiteren Planungsprozess stufengerecht involviert.
1.3	Alle späteren Bau- und Erschliessungsvorhaben im Perimeter dieses Richtprojekts, die sich in der Nähe von SBB-Anlagen (Bahntrasse und Hochspannungsleitungen) befinden, müssen uns zu gegebener Zeit zur Prüfung und Genehmigung gem. Art. 18m des Bundesgesetzes über die Eisenbahnen (EBG) vorgelegt werden. Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie auf unserer Website <a href="http://www.sbb.ch/18m">www.sbb.ch/18m</a> .	Der Hinweis wird im weiteren Planungsprozess beachtet.

## 2 Städtebau / Architektur

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats
2.1	<p>Antrag: Auf die Definition der Materialisierung als Betonsockel mit steinernen oder verputzten Fassaden ist zu verzichten.</p> <p>Begründung: Die Holz (-Hybrid) Bauweise entwickelt sich stark weiter und höhere Gebäude aus werden immer mehr zum Standard. Die Verwendung von Holz(-hybrid) Bauweisen soll an diesem Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Die Verwendung von Holz als Baustoff reduziert den CO2 Ausstoss und verwendet</p>	<p>Im Bebauungsplan wird nicht die Materialisierung definiert. In Art. 17 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans wird lediglich vorgeschrieben, dass sich die Bauten in den Baubereichen F1/F2 und G1/G2 sowie in E durch ein gegenüber den Hauptbaukörpern anders materialisierten Sockelbau auszuzeichnen haben.</p> <p>Ob Holz bei der Bauweise und/oder Materialisierung verwendet wird, soll den Grundeigentümerschaften überlassen werden.</p>

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats
	lokale Rohstoffe. In vergangenen Entwicklungen in der Gemeinde wurde durch die Definition der Materialisierung die Anpassung an die dynamische Entwicklung der Baubranche verhindert.	
2.2	<p>Antrag: Das Quartier Schützenmatt soll nicht als Fortsetzung des Wohnquartiers Herdschwand bis an die Gleiskante sondern als Erweiterung des gemischten Quartiers Meierhöfli verstanden werden.</p> <p>Begründung: Die Lage eignet sich für ein gemischtes Quartier und nicht für ein reines Wohnquartier. Das Verständnis als Scharnierfunktion zwischen den städtischen Boulevards Seetal- und Gerliswilstrasse soll verstärkt genutzt werden.</p>	<p>Mit dem Richtprojekt Schützenmatt gibt es einen guten Übergang zwischen dem Bahnhof Emmenbrücke und dem Herdschwandquartier. So sind entlang der Bahngleise Bauten mit bis zu zehn Geschossen geplant. Entlang der Schützenmattstrasse sind noch vier bis sechs geschossige Bauten vorgesehen. Die Schützenmatt wird kein reines Wohnquartier werden. So wird in den Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan unter Art. 15 vorgeschrieben, dass z.B. in den Baubereichen F und G Wohnnutzungen erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig sind.</p>
2.3	<p>Antrag: Die städtebauliche Anbindung an den Bahnhof Emmenbrücke und die Übergangsfunktion Meierhöfli/Herdschwand und Bahnhof Emmenbrücke ist zu verbessern.</p> <p>Begründung: Das Projekt zeigt nicht auf, wie das Quartier an den Bahnhof und mögliche Planungen angeschlossen werden kann. Die Ostseite des Bahnhofs Emmenbrücke ist die städtebauliche Rückseite, obwohl der Grossteil der Gemeinde auf der östlichen Seite liegt. Die Anbindung (nicht nur verkehrstechnisch, sondern auch städtebaulich) der Quartiere Meierhöfli und Herdschwand an den Bahnhof Emmenbrücke muss verbessert werden. Das Projekt zeigt hier noch wenig zum Kontext und keine Perspektive zum zukünftig 4-gleisigen Bahnhof Emmenbrücke auf.</p>	<p>Das Projekt ist mit einem möglichen Ausbau des Bahnhofs Emmenbrücke abgestimmt. Die bestehende Personenunterführung wird bei einem Ausbau des Bahnhofs verlängert, Fussfänger gelangen so direkt auf den neuen Platz der Schützenmatt. Der Niveauspruch zwischen den Bahngleisen und der Schützenmatt wird durch die Gleisbauten aufgenommen, entlang der Bahngleise wird es zudem eine direkte, konflikt- und kreuzungsfreie Veloroute geben. Die Anbindung an das Herdschwandquartier wird mit mehreren öffentlichen Fusswegverbindungen gewährleistet.</p>

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats
2.4	<p>Antrag: Ein städtebaulicher Hochpunkt im Bereich Verzweigung Hochdorferstrasse/Schützenmattstrasse ist zu prüfen.</p> <p>Begründung: Die städtebauliche Achse vom Bahnhof Emmenbrücke hin zur neu zu gestalteten Seetalstrasse und Emmencenter kann durch einen Hochpunkt gestärkt werden und leitet zum Hochpunkt am Emmencenter über. Die Aktuelle 5-geschossige Eckbauten sind ein Geschoss niedriger wie die 6-geschossigen Punktbauten an der Hochdorferstrasse 10-14, daran dürfte durchaus angeschlossen werden.</p>	<p>Im Rahmen der Entwicklungsstudie, welche vor dem Studienauftrag durchgeführt wurde, wurde ein Hochpunkt an der Verzweigung Hochdorferstrasse/Schützenmattstrasse als möglich erachtet.</p> <p>Das Siegerprojekt des Studienauftrags sieht jedoch in diesem Bereich keinen Hochpunkt vor, auch wurde dies vom Beurteilungsgremium nicht als zwingend notwendig erachtet. Die städtebauliche Setzung des Siegerprojekts wird als passend beurteilt.</p>
2.5	<p>Antrag: Schützenmattstrasse 11 &amp; 15 sollten erhalten werden. (Genauso wie das historische Hotel Bahnhof auf der anderen Geleiseite).</p> <p>Begründung: Bauten aus unterschiedlichen Epochen geben einem Quartier Charakter, kreieren Spannung und schaffen Identität. Im Erdgeschoss von Schützenmattstrasse liesse sich an idealer Lage am Bahnhofplatz Nord ein stimmungsvolles Café mit Gartenwirtschaft einrichten. Niedrigere Bauten im Südwesten des Quartiers gewähren einen optimalen Sonneneinfall gegen Abend, wenn viele Zuhause sind. Das historische Hotel Bahnhof würde einen guten Gegenpol bieten zum geplanten Wohnturm in der Schützenmatt.</p>	<p>Das ehemalige Kaufhaus an der Schützenmattstrasse 15 ist im kantonalen Denkmalverzeichnis als erhaltenswert eingestuft. Der Entscheid, ob das Gebäude erhalten werden muss oder zurückgebaut werden darf, liegt in der Kompetenz der Gemeinde. Nach eingehender Beratung entschied sich die Gemeinde, den Empfehlungen des Fachgremiums des Studienauftrags zu folgen und einen Neubau anstelle des ehemaligen Kaufhauses zu ermöglichen.</p> <p>Das Gebäude an der Schützenmattstrasse 11 ist in keinem Inventar eingetragen. Der Entscheid über einen Abbruch liegt in der Hand der Grundeigentümerschaft.</p>

### 3 Nutzungen

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats
3.1	Auf der betroffenen Seite des Bahnhofs muss zusätzliche Fläche für die Kundeninformation und kommerzielle Angebote bereitgestellt werden, um den steigenden Kapazitätsbedarf zu decken.	Die konkreten Anliegen der SBB müssen mit den betroffenen Grundeigentümerschaften geklärt und verhandelt werden.
3.2	Antrag: Anteil an 1.5 und 2.5-Zimmerwohnungen tendenziell reduzieren.  Begründung: Vermieten sich eher schlecht (Siehe 4-Viertel)	Der Wohnungsmix gemäss Richtprojekt wird als ausgewogen erachtet. Diverse Studien zeigen, dass die Nachfrage nach kleinen Wohnungen steigen wird. Mit Art. 15 Abs. 6 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans hat der Gemeinderat die Möglichkeit, den Wohnungsmix im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen, sofern dieser stark vom begleitenden Richtprojekt abweicht.
3.3	Antrag: Der Anteil der nicht-Wohnnutzungen ist auf mindestens 30% der Geschossfläche zu erhöhen.  Begründung: Das Quartier Schützenmatt befindet sich direkt beim Bahnhof Emmenbrücke und eignet sich für Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Um das Ziel der Gemeinde die Anzahl Arbeitsplätze pro Einwohner zu erhöhen zu erreichen, sind die für Arbeitsplätze geeigneten Lagen auch für diese Nutzungen freizubehalten. Auch wenn zurzeit die Nachfrage noch nicht vorhanden ist, wäre es ein fataler Fehler das Areal Schützenmatt mit einem derart hohen Wohnanteil zu realisieren.  <i>Es ist wirklich wichtig, dass der Anteil der Nicht-Wohnnutzungen in der Schützenmatt möglichst hoch ist, auch dass das Quartier funktioniert. Ohne einen Anteil Arbeitsplätze in der direkten Umgebung wird ein Gastro-Angebot oder Verkaufsnutzungen kaum funktionieren. Wie wäre es wenn man als "Zwischenlösung" in den</i>	Das Anliegen nach einem möglichst durchmischten Quartier wird im Grundsatz verstanden und begrüsst. Mit den Vorgaben gemäss Art. 15 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans wird vorgeschrieben, dass z.B. in den Baubereichen F und G Wohnnutzungen erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig sind. So wird sichergestellt, dass die Schützenmatt kein reines Wohnquartier werden kann. Einen Anteil von 30% der Geschossfläche als Nicht-Wohnnutzung vorzuschreiben, wird als zu grosser Eingriff in das Eigentum erachtet. Das Risiko von einem Leerstand wird als gross eingestuft. Die Grundeigentümerschaft soll mit Ausnahme gemäss Art. 15 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans entscheiden können, welche Nutzungen realisiert werden sollen.  Ein Modell mit einem Letter of Intent, so wie es vorgeschlagen wird, wird in der Praxis nicht als umsetzbar erachtet. Der Zeithorizont von der Unterzeichnung des Letter of Intent bis zum Bezug werden als zu lang erachtet, auch die Verbindlichkeit eines solches Dokuments wird als nicht ausreichend gewertet.

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats
	<p><i>SBV einen Abschnitt aufnimmt, in dem die Grundeigentümerschaft verpflichtet wird bsp. 1 Jahr ab Rechtskraft BP zukünftige Mieter:innen für Gewerbe und Büronutzungen zu suchen bzw. solche Flächen zu vermarkten und die Wirtschaftsförderung gleichzeitig auch die Möglichkeit erhält, potentielle Mietinteressent:innen zu vermitteln. Künftige potentielle Mieter:innen könnten dann einen LOI (Letter of Intent) für die Anmietung unterzeichnen. So könnte man sicherstellen, dass eine Erhöhung versucht wird und wenn es keine Interessenten gäbe würde, könnte der maximale Wohnanteil realisiert werden. Die Wirtschaftsförderung wäre auch etwas in der Pflicht und hätte die Möglichkeit nicht "zu spät" zu kommen.</i></p> <p><i>Es gibt immer wieder Bedarf für grössere Flächen an super Lagen, es bsp. zurzeit auch mehr wie ein Hotelbetreiber, welcher in der Agglomeration Luzern sucht.</i></p>	

#### 4 Mobilität

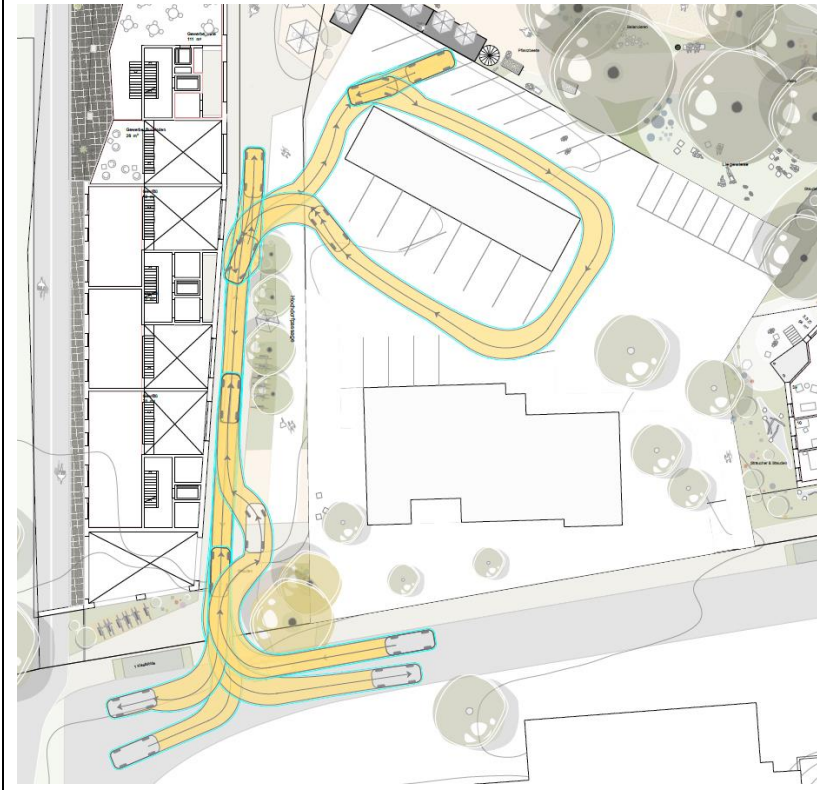
Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats
4.1	<p>Die heutige Personenunterführung wird seit der PGV-Verfügung vom BehiG Projekt nicht mehr als gemischt genutzte Unterführung verwendet. Der befahrbare Veloweg wurde mit dem PGV Eingabe aufgehoben und von Seite BAV gutgeheissen. Wenn eine Veloquerung unter den Geleisen langfristig angedacht wird, ist dies in der Flächenverortung zu berücksichtigen.</p>	<p>Es ist nicht vorgesehen, dass die bestehende Personenunterführung in Zukunft als Veloweg genutzt werden soll.</p>

4.2	<p>Aufgrund der Arealentwicklung ist dem Personenaufkommen (Bahnkunden sowie Infrastrukturnutzer ohne Bahnnutzung) grosse Beachtung zu schenken und den entsprechenden Flächenbedarf sicherzustellen. Die Verfügbarkeit von Flächen für den Bahnzugang und Perronanlagen in Bezug auf den Tiefbahnhof muss überprüft werden. Es muss sichergestellt werden, dass diese Planung auch die langfristigen Bedürfnisse des Personenflusses berücksichtigt.</p>	<p>Der Bebauungsplan Schützenmatt berücksichtigt einen möglichen Ausbau des Bahnhofs Emmenbrücke, auch was das zukünftige Personenaufkommen anbelangt.</p>
4.3	<p>Antrag: Ein Teil des Quartiers soll als Autofreies Wohnen realisiert werden.</p> <p>Begründung: Die Lage direkt am Bahnhof bietet eine autofreie Siedlung an.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan werden maximal 120 Abstellplätze für die Bewohnenden, Beschäftigten, Besuchenden und Kunden ermöglicht. Gemäss dem Richtprojekt sind knapp 250 Wohnungen und eine Fläche von rund 4'000 m<sup>2</sup> für Gewerbe-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Somit wird nicht jede Wohnung einen eigenen Abstellplatz für einen Personwagen erhalten. Einen Teil der Wohnungen wird somit autofrei sein.</p>
4.4	<p>Antrag: Die Lage direkt am Bahnhof bietet eine autofreie Siedlung an.</p> <p>Begründung: Das Areal ist bestens an den ÖV angeschlossen, Parkplätze für Mieter und Gewerbekunden ist ein Affront gegenüber der zentralen Lage des Areals und einer nachhaltigen Entwicklung in der Gemeinde. Ein Verzicht auf Parkplätze wird alle Bewohner:innen, Besucher:innen und Kund:innen auch motivieren, den öffentlichen Verkehr, das Velo oder die eigenen zwei Füsse zu nutzen.</p> <p>Ohne Parkplätze kann der Aussenraum attraktiver gestaltet werden, was die Aufenthaltsqualität und -dauer positiv beeinflusst. Studien zeigen, dass Gewerbetreibern den Anteil an Kunden die mit Auto anreisen regelmässig überschätzen.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan werden maximal 120 Abstellplätze für die Bewohnenden, Beschäftigten, Besuchenden und Kunden ermöglicht. Gemäss dem Richtprojekt sind knapp 250 Wohnungen und eine Fläche von rund 4'000 m<sup>2</sup> für Gewerbe-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Somit wird nicht jede Wohnung einen eigenen Abstellplatz für einen Personwagen erhalten. Einen Teil der Wohnungen wird somit autofrei sein.</p>

	Die Gemeinde Emmen ist nicht dafür verantwortlich, nur weil jemand ein Auto kauft, dafür zu sorgen, dass es unmittelbar neben seiner Wohnung abgestellt werden kann.	
4.5	Antrag: Mehr öffentliche gedeckte Veloparkplätze als die geplanten 300.  Begründung: Nähe zum Bushub wo Veloparkplätze fehlen	Die Abschätzung der zukünftig notwendigen Anzahl an öffentlichen Veloabstellplätze wird als schwierig erachtet. In Art. 39 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans wird vorgeschrieben, dass eine Velostation mit mindestens 300 öffentlichen Abstellplätzen erstellt werden muss. Im Richtprojekt wird aufgezeigt, dass die Realisierung von über 600 Veloabstellplätzen möglich ist. Dies bietet die Gelegenheit, bei entsprechender Nachfrage die Anzahl Abstellplätze zu erhöhen.
4.6	Antrag: Mit der Überbauung Herdschwand wird zusätzlicher Verkehr im Schützenmattquartier generiert. Die Zufahrt erfolgt über die Oberhofstrasse. Wie wird sichergestellt, dass kein Schleichverkehr über die Herdschwandstrasse erfolgt und wie ist das Verkehrskonzept im Schützenmattquartier auf die Testplanung Seetalstrasse abgestimmt.  Begründung: Schon heute ist viel Schleichverkehr über die Brünig-/Herdschwandstrasse auszumachen. Mit den anstehenden Bauarbeiten an der Gerliswilstrasse, Umbau Knoten Gersag und Neubau Überbauung Schützenmatt und Herdschwand wird dieser Verkehr noch zunehmen. Die Strassen im Herdschwandquartier sind nicht auf Mehrverkehr ausgelegt und müssen mittels Fahrverboten für den Durchgangsverkehr geschützt werden.	Die Erschliessung des Schützenmattquartiers erfolgt über die Schützenmatt- und Hochdorferstrasse. Die Anbindung an die Seetalstrasse wird mit dem entsprechenden Betriebs- und Gestaltungskonzepts der Seetalstrasse aufgezeigt werden müssen.  Die Problematik von Durchgangsverkehr über die Brünig- und Herdschwandstrasse müsste in einem separaten Projekt angegangen und gelöst werden. Im Rahmen eines Bebauungsplans kann diesbezüglich nichts geregelt werden.
4.7	Wie ist unsere oberirdische Zufahrt zu unseren Garagen gewährleistet?	In Art. 32 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans wird folgendes geregelt: <i>Erfolgt ein Neubau im Baubereich H1/H2 nach einer Bauetappe des Baubereichs G1/G2, so hat die Gestaltung des Bereichs Freiraum 3 «Passage»</i>

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.

Im folgenden Plan wird die Zufahrt nachgewiesen.



4.8	<p>Busstation J ist jetzt nicht am richtigen Platz und wenn die Bahnhofserweiterung nicht kommt sollte eine andere Lösung getroffen werden.</p> <p>Z.B Haltepunkt bei Bahnhofplatz Nord</p>	<p>Die Bushaltestelle «Bahnhof Ost» ist ausserhalb des Bebauungsplanperimeters Schützenmatt und somit nicht Bestandteil dieser Planung. Gemäss dem Ergebnis der Testplanung Seetalstrasse soll die ÖV-Führung zukünftig nicht mehr über die Hochdorferstrasse erfolgen, sondern über die Seetalstrasse.</p>
-----	---	---

## 5 Umwelt

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats
5.1	<p>Antrag: Nebst Photovoltaik und Luft/Wasser-Wärmepumpen sollte auch der Einsatz von reinen Solarmodulen für die Warmwasseraufbereitung geprüft werden.</p> <p>Begründung: Für die Warmwasseraufbereitung braucht es nicht eine grosse Anzahl an reinen Solarmodulen. Wenig Sonnenschein reicht schon aus, um das Warmwasser aufzubereiten.</p>	<p>Betreffend die Energie gelten die Vorschriften gemäss Art. 41 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans, welche wie folgt lauten:</p> <p><i>Neubauten sind nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert sia 380/1: 2016, sia-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold / Areal oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren. Je nach Gebäude kann eine angepasste Wahl getroffen werden.</i></p> <p>Die Wahl des Energieträgers wird nicht vorgeschrieben, sondern der Grundeigentümerschaft überlassen.</p>
5.2	<p>Was für eine Garantie haben wir für die gut funktionierende Grundwasser Heizung von Hochdorferstrasse 3/5 und 1 (Seetäli)? Gefahr von Unterbrechen der Grundwasser Ströme durch Neubauten!</p>	<p>Im Bebauungsplan Schützenmatt liegt das orientierende Dokument «Geotechnisch-hydrogeologischer Bericht» bei, in welcher der Baugrund untersucht wurde. Neubauten dürfen bestehende Heizsysteme nicht negativ tangieren. Sollte im Rahmen der Bauarbeiten trotzdem etwas passieren, haftet der entsprechende Verursacher.</p>

## 6 Akzeptanzbefragung

These	Stimme zu	Stimme eher zu	Stimme eher nicht zu	Stimme nicht zu
Die Ausrichtung auf klimatische Veränderungen (Schwammstadt mit hohen Grünanteilen und unversiegelten Böden) ist sinnvoll.	11	1	0	0
Der Freiraum weist mit den unterschiedlichen Plätzen und Räumen eine hohe Aufenthaltsqualität auf.	6	5	1	0
Der Bahnhofplatz Nord lädt mit seiner Gestaltung und den Erdgeschossnutzungen zum Aufenthalt und Verweilen ein.	7	4	1	0
Die zusammenhängende Grünfläche entlang des Schützenmattweges weist eine hohe Qualität auf und schafft für das Quartier ein gutes Freiraumangebot.	11	1	0	0
Die angedachte Buvette ist ein gutes Element, um während und nach der Transformation des Quartiers einen identitätsstiftenden Treffpunkt zu schaffen.	11	1	0	0
Die Reduktion der Parkplätze und der Ausbau der Veloparkierung ist für die Zukunft richtig.	10	1	1	0
Die kreuzungs- und konfliktfreie Velohauptroute entlang der Bahngleise entspricht dem Bedürfnis nach einer zweckmässigen Veloinfrastruktur.	10	2	0	0
Die öffentliche Veloabstellanlage ist mit rund 300 Abstellplätzen richtig dimensioniert.	4	4	2	0
84 Autoabstellplätze in der Einstellhalle für die Bewohner und Beschäftigten sind ausreichend.	10	0	1	1
27 Autoabstellplätze im Aussenbereich für die Besucher und Kunden sind ausreichend.	8	2	1	1
Die Gebäude sind gut positioniert.	8	4	0	0

Die bauliche Dichte wird als verträglich erachtet.	11	1	0	0
Entlang der Schützenmattstrasse sind vier- bis sechsgeschossige Bauten verträglich.	11	1	0	0
Entlang der Hochdorferstrasse sind fünf- bis siebengeschossige Bauten verträglich.	10	1	1	0
Beim Bahnhofplatz Nord ist ein Gebäude mit einer Höhe von 30 m (zehn Geschosse) verträglich.	9	1	1	1
Während der schrittweisen Entwicklung kann jederzeit ein hochwertiger Aussenraum sichergestellt werden.	7	5	0	0
Eine hochwertige Gestaltung der Schützenmattstrasse als begrünter und sicherer Übergang zum Herdschwandquartier ist sinnvoll.	11	1	0	0
Das vielfältige Wohnungsangebot mit kleineren Wohnungen, Familienwohnungen, Alterswohnungen und studentisches Wohnen entspricht der Nachfrage.	9	3	0	0
Damit Wohnraum für alle Personen geschaffen werden kann, braucht es auch preisgünstige Wohnungen.	10	2	0	0
Beim Bahnhofplatz Nord sowie im Bereich der Schützenmattpassage braucht es Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Erdgeschoss, welche zur Belebung des Quartiers beitragen.	9	3	0	0
Gastronomische Angebote im Quartier sind wichtig.	7	4	1	0