



Luftbild Uferbereich Vilette

## Zonenplan, Teiländerung GS 1226 «Täubmatt»

### Kurzfassung

Die Chamer Bevölkerung wurde an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2011 über die Umzonung des Grundstücks GS 1226 «Täubmatt» befragt. Ziel der Umzonung ist die Erweiterung des Villetteparks. Intensive Diskussionen, pro und contra prägten die Beratung an der Gemeindeversammlung. Die Befürworter betonten, dass dies eine einmalige Gelegenheit sei, den Villettepark zu erweitern und den vielfältigen Landschaftsraum zu sichern und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Hauptargument der Gegner war der zu hohe Landpreis. Die Vorlage wurde mit 193 Ja- zu 167 Nein-Stimmen angenommen. In der Folge wurde ein Antrag auf Urnenabstimmung gestellt. Gemäss § 66 des Gemeindegesetzes wird diesem Antrag stattgegeben, sofern ein Drittel der Anwesenden eine Urnenabstimmung verlangt. Der Antrag wurde mit 41% zu 59% angenommen.

Den attraktiven Landschaftsraum entlang dem Seeufer für die Bevölkerung zu öffnen, entspricht einer langen Tradition. Bereits 1906 wurde der Hirsgarten von den Schlossbesitzern an die Gemeinde verschenkt. 1948 kaufte die Gemeinde den östlichen Teil der Vilette und 1981 kam der westliche Teil des Villetteparks, inklusive der Villa hinzu. In diesem Sinne ist auch die vorliegende Vorlage zur Teiländerung des Zonenplans zu verstehen.

Ziel der Zonenplanänderung ist es, die bereits bestehende Zone öffentliches Interesse (OeIF) entlang dem Seeufer nach Westen zu erweitern. Zugleich wird mit der Zuteilung der Parzelle GS 1226 aus der Landwirtschaftszone in die Zone OeIF eine Grundlage geschaffen, dass die entsprechende

Fläche durch die Gemeinde Cham erworben werden kann. Der Gemeinderat hat basierend auf § 11 des Zuständigkeits- und Organisationsreglements zusammen mit der Rechnungsprüfungskommission die Kompetenz, den Landkauf nach in Kraft treten der Zonenplanteiländerung abzuschliessen.

Die Eigentümerin der an den Villettepark angrenzenden Parzelle GS 1226 hat vor einiger Zeit gegenüber dem Gemeinderat eine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Nach intensiven Verhandlungen wurde 2009 ein Vorvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Cham und der Eigentümerin Jacqueline Naville unterzeichnet. Die Parteien vereinbarten einen Kaufpreis von netto CHF 305 pro m<sup>2</sup>, also CHF 3'764'005. Im Januar 2012 hat sich die Eigentümerin in Kenntnis der Diskussionen an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2011 entschlossen, der Einwohnergemeinde Cham entgegen zu kommen und den Kaufpreis um rund 10 % auf neu CHF 275 pro m<sup>2</sup> oder insgesamt CHF 3'393'775 zu reduzieren. Damit hat die Eigentümerin die entsprechenden Voten der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung ernst genommen, die Möglichkeit des einzigartigen Landerwerbs durch die Einwohnergemeinde gefördert und der finanziellen Situation der Gemeinde Rechnung getragen.

Das Verfahren wurde gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz durchgeführt. Die Teiländerung des Zonenplans wurde zur Vorprüfung der Kantonalen Baudirektion gestellt. In der zweiten Vorprüfung wurde vorbehaltlos der geplanten Zonenplanänderung zugestimmt. Die öffentliche Auflage fand zwischen dem 15. April und 16. Mai 2011 statt.

Während der öffentlichen Auflage gingen zwei Einwendungen ein. Den Einwendern wurde rechtliches Gehör gewährt. In den Gesprächen wurden keine gemeinsamen Lösungen gefunden. Die Einwendungen werden aufrecht erhalten. Die Einwendungen und die Antwort des Gemeinderates sind in der ausführlichen Urnenabstimmungsvorlage abgebildet.

Der Umgang und die Gestaltung der öffentlichen Flächen im Uferbereich des Zugersees bilden einen wesentlichen Faktor der Wohn- und Standortqualität von Cham. Die verschiedenen Bereiche wie Strandbad, Bootshafen, Hirsgartenareal und Villettepark bilden eine attraktive Mischung an öffentlichen Freiflächen und Anlagen. Bei der Erweiterung des Villetteparks stehen landschaftliche und naturräumliche Qualitäten im

Vordergrund. Das bestehende Angebot wird somit nicht nur quantitativ ausgeweitet, sondern um ein neues Element mit eigenem Charakter erweitert. Der Gemeinderat empfiehlt der Teiländerung des Zonenplans zuzustimmen.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen:

**JA zum Zonenplan, Teiländerung GS 1226 «Täubmatt» in Kenntnis der Einwendungen**

## Ausführliche Abstimmungsvorlage

### 1. Ziel der Planung

Das Ziel der vorliegenden Änderung des Zonenplans, beziehungsweise des Richtplans Siedlung und Landschaft besteht darin, die bereits bestehende Zone öffentlichen Interesses entlang dem Seeufer nach Westen um eine Landschaftskammer zu erweitern.

Die Parzelle GS 1226, die bisher der Landwirtschaftszone zugeteilt ist, soll neu der Zone öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung zugeteilt werden. Damit wird eine der nötigen Grundlagen geschaffen, dass anschliessend die entsprechende Fläche durch die Einwohnergemeinde Cham erworben werden kann.

Das Ziel, den attraktiven Raum entlang dem Seeufer für die Bevölkerung weiter zu öffnen, entspricht einer langen Tradition. Markante Fixpunkte dieser Geschichte waren die Jahre 1948 und 1981, in denen die Gemeinde zuerst den östlichen, dann auch den westlichen Teil des Villetteparks erwerben konnte. Damit konnte der öffentliche Charakter dieser Parkanlage dauerhaft gesichert werden. Die geplante Erweiterung des öffentlich zugänglichen Bereiches steht auch in direktem Zusammenhang mit der Stadtentwicklungsstrategie «Parkstadt Cham». Dieser Strategie haben die Stimmberechtigten im November 2009 zugestimmt.

Die geplante Umzonung der Parzelle GS 1226 in die Zone öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung führt zu einer deutlichen Ausweitung und Aufwertung der öffentlichen Chamer Grünanlagen am See. Mit dieser Änderung können die raumplanerischen Grundlagen geschaffen werden, um

einen Teil des bereits 1990 verfolgten und nach wie vor als richtig erachteten Planungsziels einer zusätzlichen Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Seeuferbereichs umzusetzen.

Der mögliche Erwerb der Parzelle GS 1226, verbunden mit der erforderlichen Umzonung, bietet der Gemeinde eine einmalige Möglichkeit, die schönen Parks entlang dem Seeufer, den direkten Seeanstoss und die naturräumlichen Qualitäten weiter zu entwickeln.

### 2. Ausgangslage

Ein wesentlicher Faktor der Wohn- und Standortqualität von Cham ist nicht nur der Seeanstoss an sich, sondern der Umfang und die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Fläche im Uferbereich des Zugersees. Die verschiedenen Bereiche mit dem Strandbad, dem Bootshafen, dem vielseitig nutzbaren Hirsgartenareal und dem Villettepark bilden eine attraktive Mischung öffentlicher Freiflächen und Anlagen. Sie ist das Resultat einer langjährigen, vorausschauenden Planung und Landerwerbspolitik der Gemeinde. Ein Höhepunkt war dabei zweifellos der Erwerb des Villetteparks im Jahr 1981 für CHF 109.00 m<sup>2</sup> oder insgesamt rund CHF 3.6 Mio. durch die Einwohnergemeinde Cham. Dieses Potential ist zu nutzen, sorgfältig zu pflegen und nach Möglichkeit auszubauen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision von 2007 wurde die Zonierung des gesamten Bereiches zwischen der Lorzenmündung, dem Zugersee, der Bahnlinie und dem Wohnquartier Eslen diskutiert. Der gesamte Bereich verblieb, wie in der Ortsplanung 1990, in der Landwirtschaftszone, da keine Veränderungen der Rahmenbedingungen erkennbar waren.



Ansicht des Grundstücks GS 1226 (Blick Richtung Südosten)

Eine Veräusserung an die Gemeinde kam damals aus Sicht der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer nicht in Frage. Aus der Sicht der Planungskommission und des Gemeinderates kam die ganze oder partielle Umwandlung in eine privat nutzbare Bauzone ebenso wenig in Frage.

Vor einiger Zeit hat Jacqueline Naville, die Eigentümerin der östlichsten, direkt an den Villettepark angrenzenden Parzelle GS 1226, mit einer Fläche von ca. 12'341 m<sup>2</sup>, gegenüber dem Gemeinderat eine mögliche Verkaufsbereitschaft signalisiert. Am 25. Juni 2009 wurde ein Vorvertrag zu einem Kaufvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Cham und Jacqueline Naville unterzeichnet. Auf der Parzelle GS 1226 besteht heute ein Vorkaufsrecht zu Gunsten von André Naville (Bruder der Verkäuferin), Eigentümer der benachbarten Parzellen GS 3164 und 2741.

Die Erweiterung des öffentlichen Seeuferbereichs könnte damit partiell umgesetzt werden. Dazu sind jedoch zuerst die zonenrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

### 3. Planungsmittel

#### Kantonale Pläne und Gesetze

Im kantonalen Richtplan ist die Umzonungsfläche als Landwirtschaftsgebiet bezeichnet. Diese Bezeichnung gilt allerdings auch für alle Zonen öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF), die gemäss § 18 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) zu den Nichtbauzonen gehören. Die Umwandlung einer Fläche von der Landwirtschaftszone in die Zone OeIF tangiert somit den entsprechenden Richtplaninhalt nicht und erfordert folglich auch keine Richtplanände-

rung. Ein Streifen entlang dem Seeufer ist zudem als kantonales Seeufer- und Landschaftsschutzgebiet bezeichnet. Die entsprechende Umsetzung durch die identisch abgegrenzte kantonale Seeuferschutzzone wird durch die vorliegende Umzonung nicht tangiert. Von weiteren Festlegungen des kantonalen Richtplans ist die Umzonungsfläche nicht betroffen. Im Übrigen stehen die vorliegenden Änderungen des Zonenplans und des gemeindlichen Richtplans in keinem Widerspruch zu Vorgaben kantonaler Gesetze oder Planungen.

#### Pläne und Gesetze auf Bundesebene

Auch Randbedingungen, die sich aus dem Recht sowie Richt- oder Sachplänen des Bundes ergeben, sind durch die geplante Umzonung entweder eingehalten oder nicht betroffen. Dies betrifft namentlich das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), das im Gebiet «Täubmatt» durch den kantonalen Richtplan sowie die daraus abgeleitete Seeuferschutzzone umgesetzt ist. Die Eidgenössische Lärmschutzverordnung ist im vorliegenden Fall trotz der Nähe zu den beiden Verkehrsträgern Bahn und Kantonsstrasse nicht relevant, weil die Bestimmungen der Zone öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung das Erstellen von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen ohnehin nicht zulassen.

#### Übrige Ortsplanung

Die Teiländerung betrifft die übrigen Inhalte der kommunalen Planung, namentlich den gesamten restlichen Zonenplan, nicht und kann deshalb als isolierte Korrektur vorgenommen werden.

#### 4. Erläuterungen zu den Änderungen im Zonenplan und im gemeindlichen Richtplan

Im Zonenplan wird die bisher der Landwirtschaftszone zugeteilte Fläche der Parzelle GS 1226 im Umfang von 8'580 m<sup>2</sup> neu zum grössten Teil der Zone öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung (OeIF, ca. 8'120 m<sup>2</sup>) und im nördlichsten Teil entlang der Bahnlinie der Zone öffentliches Interesse für Bauten (OeIB, ca. 460 m<sup>2</sup>) zugeteilt. Unverändert bestehen bleiben die überlagerte kantonale Seeuferschutzzone (SSK), die überlagerte gemeindliche Landschaftsschutzzone (LSG) und der partiell die Parzelle GS 1226 betreffende Eintrag für archäologische Fundstätten.

##### *Änderung gemeindlicher Richtplan, Richtplankarte Siedlung und Landschaft*

In der Richtplankarte Siedlung und Landschaft ist die Parzelle GS 1226 als Landwirtschaftsgebiet bezeichnet. Analog dem kantonalen Richtplan ist auch hier als Voraussetzung für die Umzonung in die Zone OeIF keine Änderung nötig, weil unter dieser Signatur nicht nur Flächen erscheinen, die im Zonenplan als Landwirtschaftszonen auszuscheiden sind, sondern auch solche, die anderen Nichtbauzonen wie Spezialzonen oder der Zone OeIF zugeteilt werden. Ebenfalls keine Änderung erfordern die Überlagerungen «Kantonales Landschafts- oder Seeuferschutzgebiet» und «Gemeindliches Landschaftsschutzgebiet» im Bereich der Parzelle GS 1226, da sie unverändert übernommen und im Zonenplan durch entsprechende Schutzzonen umgesetzt werden.

Eine Anpassung ist hingegen bezüglich des Eintrags «Naherholung, heutiges Schwerpunktgebiet» nötig. Aufgrund der nicht gegebenen Verfügbarkeit für öffentliche Zwecke wurden in der bisherigen Richtplankarte alle Privatparzellen im Gebiet «Täubmatt» von der entsprechenden Signatur ausgenommen. Weil die Parzelle GS 1226 neu ebenfalls diesem Zweck dienen soll und das bereits bestehende Schwerpunktgebiet Naherholung nach Westen hin ausweitet, wird diese Fläche ebenfalls mit der entsprechenden Signatur versehen.

Eine leichte Korrektur wird auch in diesem Plan aufgrund der aktualisierten Waldfeststellung vorgenommen.

##### *Änderung gemeindlicher Richtplan, Richtplantext L 7, Naherholung*

Die Ausweitung der Zone des öffentlichen Interesses auf das Gebiet «Täubmatt» wird nicht nur in der Richtplankarte Siedlung und Landschaft, sondern auch im Richtplantext berücksichtigt. Im Richtplankapitel L7, Naherholung, wird die Liste der gegenüber dem kantonalen Richtplan zusätzlich vorgesehenen Naherholungsgebiete um den Eintrag «Seeuferbereich Villette Täubmatt (bestehend und Entwicklungsgebiet)» ergänzt. Gemäss Planungs- und Baugesetz ist die Teilände-

rung im Zonenplan durch die Einwohnergemeinde zu erlassen. Bei der Teiländerung im gemeindlichen Richtplan liegt die Kompetenz für den Erlass beim Gemeinderat. Dieser Erlass folgt in Abstimmung mit der Teiländerung im Zonenplan.

##### *Waldfeststellung*

Mit der neuen Zonierung im Gebiet «Täubmatt» werden bezüglich der angrenzenden Waldränder zwei unterschiedliche Situationen geschaffen:

- Die Zone OeIF ist keine Bauzone. Für angrenzende Waldränder gilt der dynamische Waldbegriff, das heisst die Abgrenzung ist nicht fix, sondern kann sich mit der Zeit ändern.
- Die Zone OeIB ist eine Bauzone. Gegenüber solchen gilt der statische Waldbegriff, das heisst die festgestellte Waldgrenze ist fix und nicht mehr veränderbar.

##### *Neue Nutzung und Gestaltung der Parzelle GS 1226*

Damit das in der Landwirtschaftszone liegende Grundstück GS 1226 wie vorgesehen durch die Gemeinde erworben werden kann, muss die infolge der künftigen Nutzung und Gestaltung nicht mehr gegebene landwirtschaftliche Eignung nachgewiesen werden. In § 27 Abs. 2 Bauordnung (BO) ist folgender Grundsatz festgehalten: «Ist ein Grundstück innerhalb der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung jederzeit frei zugänglich bzw. liegt eine rechtskräftige Baubewilligung für diese Nutzung vor, so gilt dieses Grundstück als für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung nicht geeignet.» Der Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinde im geplanten Sinn ist somit nach Vorliegen eines bewilligten Bauprojekts möglich. Das Baugesuch muss die öffentliche Zugänglichkeit sicherstellen und die nicht mehr gegebene landwirtschaftliche Eignung aufzeigen.

Die vorliegende Fassung des Gestaltungskonzeptes sieht vor, das Areal in zwei Hauptbereiche zu unterteilen: Die seeseitige Hälfte wird als Bereich mit Schilf- und Binsenbeständen belassen bzw. weiterentwickelt. Dieser Teil ist dem Publikum nicht zugänglich und der Flora und Fauna vorbehalten. Der nördliche Teil des Areals wird über das bestehende Wegnetz des Villetteparks erschlossen und als öffentliche Aufenthaltswiese mit einem Rundweg und Sitzgelegenheiten gestaltet.

#### 5. Erste Vorprüfung

Der Gemeinderat hat am 4. November 2010 dem Zonenplan und Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Teiländerung GS 1226 («Täubmatt»), mit dem Gestaltungskonzept zugestimmt und diese zur Vorprüfung der kantonalen Baudirektion gestellt. Mit Schreiben vom 25. Februar 2011 wurde das Ergebnis der Vorprüfung mitgeteilt. Darin werden zwei Vorbehalte geäussert. Im ersten Vorbehalt wird von der Gemeinde erwar-

tet, dass ein ausreichender Bedürfnisnachweis inklusive Interessenabwägung für die vorgesehene Umzonung der Parzelle GS 1226 von der Landwirtschaftszone in die Zone öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung erbracht wird. Dieser Vorbehalt wurde für die öffentliche Auflage wie folgt ergänzt:

- Die geplante Erweiterung des öffentlich zugänglichen Bereichs steht in direktem Zusammenhang mit der Stadtentwicklungsstrategie der Gemeinde. Dieser Strategie hat die Einwohnergemeinde Cham im November 2009 zugestimmt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Umzonungsvorlage ist die nachhaltige Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen und Parkanlagen zur Naherholung von besonderer Bedeutung. In der Abstimmungsvorlage zur Stadtentwicklungsstrategie «Parkstadt Cham» wurden die bereits vorhandenen Frei- und Erholungsflächen ebenso aufgezeigt wie die weiteren Entwicklungsbereiche, unter anderem auch die Option einer Erweiterung des Villetteparks nach Südwesten im Gebiet «Täubmatt».
- Das Ziel, den attraktiven Raum entlang dem Seeufer für die Bevölkerung zu öffnen, ist nicht neu, sondern entspricht einer langen Tradition. Markante Fixpunkte in dieser Geschichte waren die Jahre 1948 und 1981, in denen die Gemeinde zuerst den östlichen, dann auch den westlichen Teil des Villetteparks erwarb. Damit konnte der öffentliche Charakter dieser Parkanlage dauerhaft gesichert werden. Dies ist deshalb von grosser Bedeutung, weil in Cham Teile des Uferbereichs durch private Nutzungen belegt sind.
- Bezüglich Nutzung und Gestaltung verfolgt die Gemeinde das Ziel, ein breites Spektrum von verschiedenen Möglichkeiten anzubieten und diese gezielt den einzelnen Arealen zuzuordnen. Entsprechend deutlich unterscheiden sich die Areale des Strandbades und Bootshafens Seematt, des Hirsgartens als öffentliche Spiel- und Erholungszone sowie Veranstaltungsort und der Vilette als Parklandschaft. Bei der zur Erweiterung dieser öffentlichen Flächen vorgesehenen Parzelle GS 1226 «Täubmatt» stehen im Gegensatz dazu landschaftliche und naturräumliche Qualitäten wie Schilf- und Binsenbestände im Vordergrund, die den Rahmen für eine ruhige, naturnahe Zone am See bilden. Das bereits bestehende Angebot wird somit nicht nur quantitativ ausgeweitet, sondern um ein neues Element mit eigenem Charakter erweitert.
- Je mehr die Stadt wächst, desto wichtiger sind angemessene Erholungsräume. Die Statistik zeigt, dass das Bevölkerungswachstum deutlich über dem Zuwachs der entsprechenden Freiräume liegt: So entsprechen öffentlich zugängliche Flächen im Seeuferbereich inkl. GS 1226 ca. 11 Hektaren. Dies entspricht einem Zuwachs von 135 % gegenüber einem Bevölkerungswachstum von 160 % gegenüber dem Jahr

1981, als die öffentlich zugängliche Fläche im Seeuferbereich letztmals wesentlich erweitert wurde.

- Gemäss den neuesten Erhebungen ist der Anteil der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung überdurchschnittlich angestiegen. Diese Altersgruppe ist besonders auf siedlungsnahen, ihren spezifischen Ansprüchen angepasste und ruhige Freiräume angewiesen.
- Bei der Abwägung zwischen dem Erhalt der bestehenden Situation mit dem Verbleib in der Landwirtschaftszone und einer möglichen Erweiterung des Villetteparks kommt der Gemeinderat Cham zum Schluss, dass das öffentliche Interesse an einer Zugänglichkeit und Nutzung der Parzelle GS 1226 für die gesamte Bevölkerung mit entsprechender Zonierung und Gestaltung klar überwiegt. Die bestehenden Schilf- und Binsenbestände können erhalten bleiben und die baulichen Eingriffe (Rundweg) durch einen angemessenen ökologischen Ersatz in Form der geplanten extensiven Wiese ausgeglichen werden.

Der zweite Vorbehalt betreffend forstrechtliche Aspekte wurde mit einer Aktualisierung der Waldgrenze und damit verbundener Waldfeststellung und -festlegung abgehandelt und erfüllt (siehe Punkt 4, Waldfeststellung).

Das Gestaltungskonzept «Täubmatt» (siehe Punkt 4, Neue Nutzung und Gestaltung der Parzelle GS 1226) wurde in der Vorprüfung von der Kommission Natur und Landschaft sehr positiv beurteilt.

Der Gemeinderat ist der Überzeugung, die Vorgaben der Baudirektion des Kantons Zug mit dem angepassten Gestaltungskonzept vollumfänglich erfüllt zu haben.

#### 6. Öffentliche Auflage

Gemäss Planungs- und Baugesetz wurden die Planungsmittel vom 15. April bis 16. Mai 2011 öffentlich aufgelegt. Es gingen zwei Einwendungen ein (siehe Kapitel Einwendungen mit Stellungnahme des Gemeinderates). Der Gemeinderat entschied in der Sitzung vom 17. Mai 2011 die Gemeindeversammlungsvorlage auf den 12. Dezember 2011 zu traktandieren. Den Einwendern wurde rechtliches Gehör gewährt. In den Gesprächen wurden keine gemeinsamen Lösungen gefunden und die Einwendungen werden aufrecht erhalten.

#### 7. Zweite Vorprüfung

Der Gemeinderat reichte am 12. Juli 2011 den überarbeiteten Planungsbericht, den Richtplantext L7– Naherholung, den Zonenplan und Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Teiländerung GS 1226 der Baudirektion zur zweiten Vorprü-

fung ein. Mit dem Schreiben vom 7. Oktober 2011 wurde das Ergebnis der zweiten Vorprüfung mitgeteilt. Die Kantonale Baudirektion kommt in ihrer zweiten Vorprüfung zum Schluss, dass in den geänderten Unterlagen die Vorbehalte aus der ersten Vorprüfung berücksichtigt wurden. Der Bedürfnisnachweis für eine Erweiterung der Zone OeF im Gebiet «Täubmatt», angrenzend an den Vilette Park, sei erbracht. Die Gemeinde Cham habe mit der Stadtentwicklungsstrategie belegen können, dass parallel zur Bevölkerungszunahme auch

das Bedürfnis der Bevölkerung nach Naherholungsgebieten zunimmt. Mit der Zonenplanänderung wird diesem Bedürfnis entsprochen.

Die Kantonale Baudirektion teilt in ihrem Schreiben vom 7. Oktober 2011 mit, dass der geplanten Zonenplanänderung sowie der Richtplanänderung vorbehaltlos zugestimmt werden kann.

## 8. Entscheidungswege

Datum	Gremium	Beschluss
21. Mai 2006	Souverän	Beschluss Ortsplanung 2007
20. März 2007	Regierungsrat	Genehmigung der Ortsplanung, Beibehaltung des GS 1226 in der Landwirtschaftszone
26. April 2010	Planungskommission	Zustimmung zum Gestaltungskonzept
30. März 2010	Gemeinderat	Bauanfrage an die kantonale Baudirektion: Gestaltungskonzept «Täubmatt»
04. Juni 2010	Kantonale Baudirektion	Ablehnender Entscheid zum Gestaltungskonzept
02. November 2010	Gemeinderat	Einreichung zur ersten Vorprüfung an die kantonale Baudirektion: Zonenplan und Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Teiländerung GS 1226 («Täubmatt») und überarbeitetes Gestaltungskonzept
25. Februar 2011	Kantonale Baudirektion	Eingang der ersten Vorprüfungsberichte mit zwei Vorbehalten bezüglich des Bedürfnisnachweises und forstrechtlichen Aspekte
12. April 2011	Gemeinderat	Freigabe zur öffentlichen Auflage
15. April – 16. Mai 2011	Bevölkerung	Öffentliche Auflage
03. und 17. Mai 2011	Gemeinderat	1. und 2. Lesung Gemeindeversammlungsvorlage; Rückzug der GV Vorlage für die GV vom 20. Juni 2011 wegen Eingang Einwendungen.
05. und 06. Juli 2011	Einwender	Rechtliches Gehör
12. Juli 2011	Gemeinderat	Einreichung zur zweiten Vorprüfung an die kantonale Baudirektion.
27. September 2011	Amt für Raumplanung	Ablehnender Entscheid zum Einwand Umzonung in OeIB statt OeF
03. Oktober 2011	Planungskommission	Ablehnender Entscheid zum Einwand Umzonung in OeIB statt OeF
07. Oktober 2011	Kantonale Baudirektion	Eingang des zweiten Vorprüfungsbericht ohne Vorbehalte
12. Dezember 2011	Souverän, Gemeindeversammlung	Zustimmung zur Teiländerung des Zonenplans, GS 1226 «Täubmatt» (193 JA zu 167 NEIN) Im Anschluss mit Antrag auf Urnenabstimmung
15. April 2012	Souverän, Urnenabstimmung	Zonenplan, Teiländerung GS 1226 «Täubmatt» JA/NEIN

## 9. Protokollauszug aus der Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Dezember 2011

Die Chamer Bevölkerung wurde an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2011 über die Zonenplan, Teiländerung GS 1226 «Täubmatt» befragt.

Charles Meyer, Vorsteher Planung und Hochbau erwähnte einleitend, dass die Chamer Bevölkerung eine historische Entscheidung fällen könne. Vorab wird zudem klargestellt, dass der Begriff «Täubmatt» nicht ganz richtig sei. Die «Täubmatt» sei erst die überüberrächste Parzelle, welche im Besitz der Familie Funk ist. Der Teil, um den es sich in der Abstimmung handelt, die Parzelle GS 1226, sei ein Teil der Vilette. Charles Meyer führte aus, dass die Öffnung des attraktiven Landschaftsraums, entlang dem Seeufer für die Bevölkerung einer langen Tradition entspräche. Bereits 1906 wurde der Hirsgarten von den damaligen Schlossbesitzern an die Gemeinde verschenkt. Später, 1948 kaufte die Gemeinde den östlichen Teil der Vilette und 1981 kam der westliche Teil des Viletteparks, inklusive der Villa hinzu. In diesem Sinne ist auch die vorliegende Vorlage zur Teiländerung des Zonenplans zu verstehen. Des Weiteren stellt Charles Meyer Vergleiche zu den Kaufpreisen der jeweiligen Vilettepark- Etappen an und stellt die Frage, wie viel Wert ein Grundstück am See sei. In Anbetracht des Landpreisanstieges in den letzten Jahren sei der Preis von rund CHF 300.00 für ein Stück Land am See durchaus ein fairer Preis. Notabene seien die Landpreisverhandlungen durch Bruno Werder, Gemeindepräsident intensiv geführt worden. Charles Meyer ersuchte die Teilnehmenden der Gemeindeversammlung nicht kleinlich, sondern historisch zu denken und bat somit den Antrag anzunehmen.

Intensive und kontroverse Diskussionen prägen das Traktandum der Teiländerung des Zonenplans an der Gemeindeversammlung:

Es gab Voten zum Vorkaufsrecht, zur Grösse und Lage der Parzelle GS 1226, sowie des Kaufpreises. Hauptargument der Gegner war, dass der Landpreis zu hoch liege. Die Kosten für die Einwohnergemeinde Cham liege viel höher als der Nettopreis, da weitere wie Gewinnsteuer, Erstellung, Unterhalt und Abschreibungen dazu kämen. Zudem könne man noch einige Jahre zuwarten, denn die Situation würde sich nicht ändern, sprich die Fläche bliebe Landwirtschafts- und Naturschutzzone. Auch in Kreisen der Befürworter wurde der Preis kritisch hinterfragt. Dennoch betonten die Befürworter die einmalige Gelegenheit, das Land zu kaufen und den Vilettepark zu erweitern. Der vielfältige Landschaftsraum könne so für die Öffentlichkeit gesichert und zugänglich gemacht werden. Somit werde ein klares Zeichen gesetzt, dass die Gemeinde den öffentlichen Seeanstoss wolle und die Perlen von Cham für weitere Generationen zur Verfügung gestellt werden.

Die Grünliberale Partei Cham stellte den Antrag, die Teiländerung des Zonenplans an den Gemeinderat zurückzuweisen mit dem Auftrag, den Landpreis neu zu verhandeln. Die Mehrheit der Teilnehmenden der Gemeindeversammlung lehnte den Rückweisungsantrag ab.

Die Gemeindeversammlung stimmte daraufhin mit 193 Ja- zu 167 Nein-Stimmen dem Zonenplan, Teiländerung GS 1226 «Täubmatt» zu.

Im direkten Anschluss der Abstimmung stellte Rolf Ineichen, Präsident der SVP Cham, den Antrag auf Urnenabstimmung. Gemäss § 66 des Gemeindegesetzes muss diesem Antrag stattgegeben werden, sofern unmittelbar nach der Abstimmung ein Drittel der Anwesenden eine Urnenabstimmung verlangt. Der Antrag auf Urnenabstimmung wurde mit rund 41% zu 59% angenommen.

## 10. Landkauf

Will die Gemeinde das GS 1226 erwerben, müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein. Eine davon ist, wie oben ausgeführt, die Umzonung des Grundstücks aus der Landwirtschaftszone. Zusätzlich bedarf die Gemeinde einer Bewilligung zum Kauf dieser ehemals landwirtschaftlichen Fläche. Dies erreicht die Gemeinde durch den Nachweis, dass die landwirtschaftliche Nutzung oder die Nutzung für den Gartenbau faktisch unmöglich sein wird. Dies wiederum hängt vom Gestaltungskonzept ab, welches dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht wurde (siehe Ausführungen unter Ziffer 5 oben) und von der Bewilligung des Baugesuchs. Die letzte Voraussetzung, dass die Gemeinde das GS 1226 erwerben kann, ist im vorliegenden Fall der Verzicht des Vorkaufsberechtigten.

Damit die Entscheidungsfindung bezüglich des Zonenplans, Teiländerung GS 1226 «Täubmatt» in Kenntnis aller Fakten geschehen kann, soll im Folgenden der bisherige und weitere Ablauf aufgezeigt werden:

- Am 25. Juni 2009 wurde ein Vorvertrag zu einem Kaufvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Cham und Jacqueline Naville unterzeichnet. Dieser Vertrag ist auf die nächsten drei Jahre nach Vertragsabschluss befristet.
- Der Erwerb des GS 1226 setzt die Umzonung in die Zone OeF voraus.
- Die Parteien vereinbarten 2009 einen Kaufpreis von netto CHF 305.00m<sup>2</sup>, also CHF 3'764'005.00. Im Januar 2012 hat sich die Eigentümerin Jacqueline Naville in Kenntnis der Diskussionen an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2011 entschlossen, der Einwohnergemeinde Cham entgegen zu kommen und den Kaufpreis um

Einwendungen von André Naville

**Anträge und Begründung**

1. Es sei auf die Umzonung von GS 1226 in die Zone OeIF zu verzichten.

Wie sich schon aus der Vorprüfung durch die Baudirektion gemäss Bericht vom 25. Februar 2011 ergibt, ist der Bedürfnisnachweis für die Umzonung von GS 1226 in die Zone OeIF noch nicht erbracht. Die Interessenabwägung zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Parknutzung ist besser aufzuzeigen, was bis heute nicht gelungen ist. Der Einwender schliesst sich der Interpretation der Baudirektion an, zumal der Chamer Souverän die Zustimmung zur «Parkstadt» verweigert hat.

**Stellungnahme des Gemeinderates**

In der Vorprüfung der Baudirektion gemäss Bericht vom 25. Februar 2011 werden zu Kapitel 2.1 ‚Grundsätzliches‘ und Kapitel 2.3 ‚Forstrechtliche Aspekte‘ insgesamt zwei Vorbehalte geäussert. Der Einwender bezieht sich auf den Vorbehalt zu ‚Grundsätzliches‘, sprich dem Bedürfnisnachweis inklusive Interessenabwägung. Dieser wurde ausführlich von Werner Schibli, Raumplaner Aarau, im Planungsbericht für die öffentliche Auflage mit den Kapiteln 4, 5 und Kapitel 6 ergänzt und vertieft.

Dieser Vorbehalt wurde für die öffentliche Auflage wie folgt ergänzt:

- Die geplante Erweiterung des öffentlich zugänglichen Bereichs steht in direktem Zusammenhang mit der Stadtentwicklungsstrategie «Parkstadt Cham» der Gemeinde. Dieser Strategie hat die Einwohnergemeinde Cham im November 2009 zugestimmt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Umzonungsvorlage ist die nachhaltige Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen und Parkanlagen zur Naherholung von besonderer Bedeutung. In der Abstimmungsvorlage der Stadtentwicklungsstrategie wurden die bereits vorhandenen Frei- und Erholungsflächen ebenso aufgezeigt wie die weiteren Entwicklungsgebiete, unter anderem auch die Option einer Erweiterung des Villetteparks nach Südosten im Gebiet Täubmatt.
- Das Ziel, den attraktiven Raum entlang dem Seeufer für die Bevölkerung zu öffnen, ist nicht neu, sondern entspricht einer langen Tradition. Markante Fixpunkte in dieser Geschichte waren die Jahre 1948 und 1981, in denen die Gemeinde zuerst den östlichen, dann auch den westlichen Teil des Villetteparks erwarb. Damit konnte der öffentliche Charakter dieser Parkanlage dauerhaft gesichert werden. Dies ist deshalb von grosser Bedeutung, weil in Cham Teile des Uferbereichs durch private Nutzungen belegt sind.
- Bezüglich Nutzung und Gestaltung verfolgt die Gemeinde das Ziel, ein breites Spektrum an verschiedenen Möglich-

keiten anzubieten und diese gezielt den einzelnen Arealen zuzuordnen. Entsprechend deutlich unterscheiden sich die Areale des Strandbades und Bootshafens Seematt, des Hirsgartens als öffentliche Spiel- und Erholungszone sowie Veranstaltungsort und der Vilette als Parklandschaft. Bei der zur Erweiterung dieser öffentlichen Flächen vorgesehenen Parzelle GS 1226 Täubmatt stehen im Gegensatz dazu landschaftliche und naturräumliche Qualitäten wie Schilf- und Binsenbestände im Vordergrund, die den Rahmen für eine ruhige, naturnahe Zone am See bilden. Das bereits bestehende Angebot wird somit nicht nur quantitativ ausgeweitet, sondern um ein neues Element mit eigenem Charakter erweitert.

- Soll der Bedarf auch quantitativ belegt werden, ist der Anteil der öffentlichen Freiflächen am See in Relation zum Bevölkerungswachstum der Gemeinde zu setzen. Als Basis wird das Jahr 1981 angenommen, als die öffentlich zugänglichen Flächen im Seeuferbereich letztmals wesentlich erweitert worden sind:

	Öffentliche Bereiche Seeufer*	in %	Bevölkerung	in %
1981: Vor Erwerb Westteil Villettepark	ca. 8.16 ha	100%	9'299	100%
1990: Gesamtrevision Ortsplanung	ca. 10.22 ha	+25%	10'882	+17%
2005: Gesamtrevision Ortsplanung	ca. 10.14 ha	+24%	13'612	+46%
2011 Geplanter Erwerb Parz.1226, Täubmatt	ca. 11.00 ha**	+35%	14'848**	+60%

\* Zonen OeIF und OeIB südlich der Bahnlinie, abzüglich Waldflächen

\*\* Fläche inkl. GS 1226; Bestand Bevölkerung: 31.12.2010

- Je mehr die Stadt wächst, desto wichtiger sind angemessene Erholungsräume. Die obige Zusammenstellung zeigt, dass das Bevölkerungswachstum deutlich über dem Zuwachs der entsprechenden Freiräume liegt. Gemäss den neuesten Erhebungen ist der Anteil der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung überdurchschnittlich angestiegen. Diese Altersgruppe

rund 10 % auf neu CHF 275.00m<sup>2</sup> oder insgesamt CHF 3'393'775.00 zu reduzieren. Damit hat die Eigentümerin die entsprechenden Voten der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung ernst genommen, die Möglichkeit des einzigartigen Landerwerbs durch die Einwohnergemeinde gefördert und auch der finanziellen Situation der Gemeinde Rechnung getragen.

- Der Gemeinderat hat, basierend auf § 11 des Zuständigkeits- und Organisationsreglements, zusammen mit der Rechnungsprüfungskommission die Kompetenz, den Landkauf, nach in Kraft treten der Zonenplanteiländerung, abzuschliessen.
- Das Vorkaufsrecht kann nach Vertragsabschluss betreffend Landerwerb der Parzelle GS 1226 zwischen der Einwohnergemeinde Cham und Jacqueline Naville geltend gemacht werden.
- Der Vorkaufsberechtigte kann die Parzelle GS 1226 zu den von der Einwohnergemeinde Cham und Jacqueline Naville vereinbarten Bedingungen, insbesondere zum vereinbarten Kaufpreis, erwerben.
- Macht der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht geltend und hält er sich an die im Kaufvertrag festgelegten Bedingungen, erwirbt er das GS 1226.
- Verzichtet der Vorkaufsberechtigte auf das Vorkaufsrecht, so wird die Einwohnergemeinde Cham den Landerwerb rechtskräftig abschliessen.
- Mit der Annahme und mit dem in Kraft treten der Zonenplanteiländerung ist die Zuordnung in die Zone OeIF definitiv. Der Vorkaufsberechtigte würde das Land folglich als Nichtbauzone erwerben.

**11. Was geschieht wenn...**

... der Souverän Ja sagt? Das Verfahren der Zonenplanänderung wird fortgesetzt. Die zweite öffentliche Auflage wird durchgeführt, anschliessend erfolgt die Einreichung zur Genehmigung. Nach Beschluss durch den Regierungsrat wird die Änderung rechtskräftig. Die Einwohnergemeinde wird das Land erwerben, sofern das notwendige Baugesuch genehmigt wird.

... der Souverän Nein sagt? Das Verfahren der vorliegenden Zonenplanänderung wird gestoppt, ein Landkauf durch die Gemeinde wäre nicht möglich.

**12. Empfehlung des Gemeinderates**

Der Gemeinderat empfiehlt der vorliegenden Teiländerung des Zonenplans, GS 1226 «Täubmatt» zuzustimmen. Bezüglich Nutzung und Gestaltung verfolgt die Gemeinde das Ziel, ein breites Spektrum an Freiräumen anzubieten. Bei der Erweiterung des Villetteparks durch die vorgesehene Parzelle GS 1226 Täubmatt stehen landschaftliche und naturräumliche Qualitäten wie Schilf- und Binsenbestände im Vordergrund, die den Rahmen für eine ruhige, naturnahe Zone am See bilden. Das bereits bestehende Angebot wird somit nicht nur quantitativ ausgeweitet, sondern um ein neues Element mit eigenem Charakter erweitert.

ist besonders auf siedlungsnahe, ihren spezifischen Ansprüchen angepassten Freiräume angewiesen.

- Bei der Abwägung zwischen dem Erhalt der bestehenden Situation mit dem Verbleib in der Landwirtschaftszone und einer möglichen Erweiterung des Villetteparks ist der Gemeinderat Cham der Ansicht, dass das öffentliche Interesse an einer Zugänglichkeit und Nutzung der Parzelle GS 1226 für die gesamte Bevölkerung mit entsprechender Zonierung und Gestaltung klar überwiegt. Die bestehenden Schilf- und Binsenbestände können erhalten bleiben und die baulichen Eingriffe (Rundweg) durch einen angemessenen ökologischen Ersatz in Form der geplanten extensiven Wiese ausgeglichen werden.

Mit diesen ergänzenden und vertieften Argumenten ist der Gemeinderat der Überzeugung, die Vorbehalte aus der Vorprüfung der Baudirektion gemäss Bericht vom 25. Februar 2011 vollumfänglich erfüllt zu haben.

#### Stellungnahme der Kantonalen Baudirektion, zweite Vorprüfung vom 07. Oktober 2011

Bei der ersten Vorprüfung wurden Vorbehalte vom Landwirtschaftsamt (ungenügender Bedürfnisnachweis) und vom Kantonsforstamt vorgebracht. In den geänderten Unterlagen (Planungsbericht vom 12. April 2011) wurden diese Vorbehalte berücksichtigt. Der Bedürfnisnachweis für eine Erweiterung der Zone OeF im Gebiet Täubmatt, angrenzend an den Vilette Park, ist erbracht. Die Gemeinde Cham hat als «Parkstadt» belegen können, dass parallel zur Bevölkerungszunahme auch das Bedürfnis der Bevölkerung nach Naherholungsgebieten zunimmt. Mit der Zonenplanänderung wird diesem Bedürfnis entsprochen.

Der geplanten Zonenplanänderung sowie der Richtplanänderung kann somit vorbehaltlos zugestimmt werden.

*2. Es sei davon Kenntnis zu nehmen, dass sich der Bachlauf im nördlichen Teil weitgehend auf GS 3164 meines Klienten befindet und somit nicht als natürliche Grenze zwischen GS 1226 und 2741 bzw. 3164 betrachtet werden kann.*

In den Erläuterungen zur Freiraumgestaltung wird der Bach, der kaum Wasser führt, als «Grenzbach» betrachtet. Der Einwender trägt vor, dass insbesondere im Bereich von GS 3164 der Bach vollständig auf seinem Land liegt und daher die Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinde Cham in diesem Bereich äusserst beschränkt sind. Auch dort, wo eine Öffnung des Baches in Betracht gezogen werden könnte, wäre der Grenzverlauf vorerst einmal von einer Fachperson zu eruieren und zu markieren, damit nicht Bauarbeiten auf fremdem Land von der Gemeinde dem Souverän vorgeschlagen werden.

#### Stellungnahme des Gemeinderates

Gemäss Katasterplan verläuft der Entwässerungsgraben als Grenzbach entlang den GS 3164, 2741 und 1226. Der Gemeinderat ist auch der Ansicht, dass der Bach- und Grenzverlauf von einem Geometer vorerst aufgenommen werden soll. Die Abteilung Planung und Hochbau hat die Grenzfeststellung bereits durch den Geometer aufgenommen und diese somit geklärt.

*3. Falls die Umzonung zustande kommt, sei zwischen den Liegenschaften GS 1226 einerseits und GS 2741 und 3164 andererseits ein Grenzzaun bzw. eine Hecke zu ziehen, damit die Durchlässigkeit nicht gewährleistet ist.*

Sollte die Umzonung von GS 1226 rechtskräftig durchgehen, würde dann die Grenzziehung zwischen der Landwirtschaftszone und Zone OeF vom Villettepark an die Grenze zwischen GS 1226 einerseits und GS 2741 und 3164 verlegt. Bis jetzt ist jene Grenze mit einem Grenzzaun markiert und geschützt. Dies müsste selbstverständlich auch nach Verlegung der Zonengrenze so gemacht werden zwecks Aufrechterhaltung des Status quo. Entgegen der Äusserung der Baudirektion im Vorprüfungsbericht unter 2.5 kann das Eigentum des Einwendenden durch eine natürliche Abgrenzung nicht rechtsgenügend geschützt werden. Die Lebensraumvernetzung kann bei diesen unterschiedlichen Zonen nur durch eine klare Trennung, wie sie auch schon jetzt beim Villettepark besteht, aufrecht erhalten werden, da mit einem erhöhten Besucheraufkommen auf GS 1226 zu rechnen wäre, das eingegrenzt werden muss.

#### Stellungnahme des Gemeinderates

In dieser Vorlage geht es in erster Linie um den Zonenplan, Teiländerung GS 1226. Gestalterische Belange werden erst zu einem späteren Zeitpunkt im Detail geklärt. Generell sieht das Gestaltungskonzept vor, die Landschaftskammer «Täubmatt» ökologisch und gestalterisch aufzuwerten. Eine von weiteren Massnahmen ist, den offenen Grabenbereich zu revitalisieren sowie eine Öffnung des eingedolten Bereiches mit geeigneten Ergänzungspflanzen zu begrünen. Somit entstünde ein natürlicher, blickdicht begrünter Grenzverlauf, der zugleich als eine Pufferzone zum Rundweg fungiert. Es ist zu erwähnen, dass die Kantonale Natur- und Landschaftskommission die Bachaufwertung als natürliche Abgrenzung zu GS 3164 und 2741 begrüsst und unterstützt: Es sei wichtig, die Abgrenzung über eine natürliche Struktur zu erreichen; eine Zäunung zur Abgrenzung wäre aus dem Aspekt Lebensraumvernetzung nicht denkbar. Der Gemeinderat schliesst sich dieser Haltung an und ist der Ansicht, dass die natürlichen Aspekte, sprich die Lebensraumvernetzung für die Gestaltung der Parzelle GS 1226 klar überwiegt. Selbstverständlich ist die Gemeinde Cham auf eine Mitwirkung des Grundeigentümers der Parzellen 3164 und 2741 angewiesen. Dieser wird in die Planung miteinbezogen.

#### 4. Weitere Anmerkungen

- I. Der Einwender hat ein Vorkaufsrecht für den Erwerb von GS 1226. Er hat vom Vorvertrag zu einem Kaufvertrag zwischen seiner Schwester und der Gemeinde Cham (Urk. Nr. 2009/234 vom 25. Juni 2009) Kenntnis erhalten. Auf das beiliegende Schreiben vom 25. Mai 2010 an den Rechtsvertreter der Eigentümerin von GS 1226 steht seit bald einem Jahr eine Antwort aus.
- II. Im aufgelegten Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Cham vom 12. April 2011 wird unter D auf einen Kaufvertragsentwurf hingewiesen, worin auch «die Modalitäten des Vorkaufsrechts vom Bruder der Grundeigentümerin von GS 1226 festgelegt werden.» Wie diese Modalitäten in einem Vertrag festgelegt werden, würde den betroffenen Bruder auch interessieren, da er offenbar dadurch ohne sein Wissen direkt involviert wurde.
- III. Dem Einwender wurde immer zugesichert, dass er in die Planungsschritte einbezogen würde. Jetzt, wo die Angelegenheit rechtlich relevant wird, muss er durch die Publikation im Amtsblatt von den gemeindlichen Schritten Kenntnis nehmen. Ob dies einer beförderlichen Erledigung der anstehenden Probleme dienlich ist, kann offen bleiben. Der Einwender ist nach wie vor bereit, seine Verhandlungsbereitschaft zu offerieren, erwartet jedoch auch ein entsprechendes Entgegenkommen und eine offene Kommunikation.

#### Stellungnahme des Gemeinderates

- I. Zur Kommunikation zwischen den Eigentümern, resp. den Rechtsanwälten von GS 3164 und GS 1226 kann der Gemeinderat keine Stellung nehmen, da ihm diese Inhalte nicht vorliegen.
- II. Die Formulierung «Modalitäten des Vorkaufsrechts vom Bruder der Grundeigentümerin von GS 1226» im Protokoll des Gemeinderates Cham vom 12. April 2011 ist unkorrekt. Im Vorvertrag zu einem Kaufvertrag sind keine Modalitäten bezüglich des Vorkaufsrechts festgelegt. Das Vorkaufsrecht kann nach Vertragsabschluss betreffend Landerwerb der Parzelle GS 1226 zwischen der Einwohnergemeinde Cham und Jacqueline Naville geltend gemacht werden. Der Vorkaufsberechtigte kann die Parzelle GS 1226 zu den von der Einwohnergemeinde Cham und Jacqueline Naville vereinbarten Bedingungen, insbesondere zum vereinbarten Kaufpreis, erwerben. Macht der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht geltend und hält er sich an die im Kaufvertrag festgelegten Bedingungen, erwirbt er das GS 1226. Verzichtet der Vorkaufsberechtigte auf das Vorkaufsrecht, so kann die Einwohnergemeinde Cham den Landerwerb rechtskräftig abschliessen. Mit der Annahme und mit dem

in Kraft treten der Zonenplanteiländerung ist die Zuordnung in die Zone OeF definitiv. Der Vorkaufsberechtigte würde das Land folglich als Nichtbauzone erwerben.

- III. Die Einwohnergemeinde hat das Vorgehen, die weiteren Schritte sowie das Ziel der Zonenplan, Teiländerung GS 1226 «Täubmatt» stets offen und transparent kommuniziert. Vertreter der Gemeinde Cham trafen sich im Zeitraum zwischen 2009 und 2011 mehrmals. Zusätzlich fanden telefonische Kontakte statt. Leider führten die umfangreichen Bemühungen der Gemeinde Cham bisher nicht zu einem Verzicht des bestehenden Vorkaufsrechts.

#### Einwendungen von Sibylle und Ferdinand Pacher Theinburg, Adelrich Tresch, Daniel Bossard und Christine Bossard

##### Antrag und Begründungen

*1. Es sei auf die Umzonung von GS 1226 in die Zone OeF zu verzichten. Es sei die Landwirtschaftsfläche auf dem Grundstück GS 1226 (Täubmatt) in die Zone OeB (§ 27 Abs. 1 BO) umzuzonen.»*

- I. Freiflächen am See mit dem Zuwachs der Bevölkerung zu vergleichen ist ein untaugliches Verfahren, um festzustellen, ob am See neue Frei- und Ruheräume benötigt werden. Will man den Zuwachs von Freiflächen in Relation zur Bevölkerung setzen, so müsste der Gemeinderat alle öffentlichen Freiflächen innerhalb der Gemeinde ins Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung setzen.
- II. Der Gemeinderat kommt zum Schluss, dass immer mehr ältere Menschen in der Gemeinde wohnen und diese Altersgruppe sei «besonders auf siedlungsnahe, ihren spezifischen Ansprüchen angepasste und ruhige Freiräume angewiesen». Die Bevölkerungsstatistik für die Jahre 2008 und 2009 zeigt zwei interessante Aspekte. Einerseits hat die Anzahl der älteren Menschen um 3.69 % zugenommen, andererseits ist die grösste Minusbewegung bei den 15 bis 24-jährigen zu beobachten. Diese Gruppe hat um 5.27 % abgenommen. In Anbetracht des Ausbaus des öffentlichen Verkehrs und der Reduktion der Reisezeiten ist es nicht mehr zwingend notwendig, dass die Altersgruppe für Ausbildungs- und Studienzwecke den Wohnsitz von Cham weg verlegt. Trotzdem nimmt die Anzahl dieser Altersgruppe ab. Das kann ein Indiz dafür sein, dass die Infrastruktur der Gemeinde Cham die Bedürfnisse dieser Altersgruppe nicht abdecken kann. Dass also das Freizeitangebot für diese Altersgruppe ungenügend ist.
- III. Durch die Grossveranstaltungen mit Verstärkeranlagen auf dem Hirsgarten werden die Alarmwerte in der umliegenden Wohnzone regelmässig überschritten. Im Gegensatz

zum Hirsgarten grenzt GS 1226 im Osten an die Villette, wo keine Menschen wohnen. Im Norden grenzt die GS 1226 an die Bahngleise. Der Bahnhof selber unterliegt keiner Lärmempfindlichkeitszone. Die nächsten Wohnbauten befinden sich über der Luzernerstrasse und in einer Distanz von ca. 400 Metern das Wohnquartier Eslen.

IV. Die Landwirtschaftsfläche auf GS 1226 soll in die Zone OelB gemäss § 27 Abs. 1 BO umgewandelt werden. Ca. 70 % der Täubmatt, ca. 8'580m<sup>2</sup> liegen in der Landwirtschaftszone. Diese Landwirtschaftsfläche schliesst im nördlichen Bereich an den Wald und dieser an eine bereits bestehende OelB entlang dem Bahndamm an. Um die bestehende und neue OelB zusammen zu hängen, wäre der Wald teilweise zu roden, was eine entsprechende Bewilligung voraussetzt. Im gleichen Umfang könnte der Wald im unteren östlichen Bereich der Parzelle wieder aufgeforstet werden, was für eine Rodungsbewilligung Voraussetzung ist.

V. Auf dieser neuen OelB-Fläche könnte die Infrastruktur erstellt werden, wo Grossveranstaltungen durchgeführt werden können. Werden die Lautsprecher südwärts ausgerichtet, so würden allenfalls die Fische im Zugersee beschallt. Die öffentlichen Veranstaltungen könnten so auf zwei Gebiete, nämlich den Hirsgarten und die Täubmatt, verteilt werden. Für den Zugang für die Besucher auf GS 1226 wäre dies sogar noch besser. Der öffentliche Verkehr ist an den Bahnhof angeschlossen und im Bahngebiet finden sich auch genügend Parkplätze für PW. Den Schutz- und Erhaltungsbedürfnissen der Natur könnten hinreichend Rechnung getragen werden. Diese würden, inkl. Wald, immer noch ca. 30 % der Grundstücksfläche ausmachen.

VI. Sollte der Grundeigentümerin mehr als der Preisunterschied von Landwirtschaftsland zur Zone für OelB bezahlt werden, kann das finanzpolitisch nur dann verantwortet werden, wenn auf dem GS 1226 eine aktive Nutzung möglich ist, die einem möglichst grossen Anteil der Bevölkerung dienen kann.

VII. Darüber hinaus erstaunt es, dass für die weiteren Grundstücke im Westen bis und mit Eslen keine raumplanerischen Überlegungen gemacht werden, welche Massnahmen und Absichten die Gemeinde zur Nutzungssicherung plant. Der parzellenweise Erwerb ohne übergeordnete konkrete Vorstellungen über die Entwicklung und die Bedürfnisse der Gemeinde, kann die raumplanerischen Anforderungen an eine Planung entlang dem Seeufer in keiner Art und Weise erfüllen.

### Stellungnahme des Gemeinderates

I. In Frage gestellt wird in der Einwendung, dass eine Ausweitung des Bedarfs an OelF-Flächen im Seeuferbereich im Planungsbericht u.a. mit der Bevölkerungsentwicklung der letzten 30 Jahre begründet wird. Ein solcher Zusammenhang besteht aber durchaus: Weil Cham als Wohn-gemeinde nicht nur, aber zu einem ganz wesentlichen Teil wegen der Lage am Zugersee eine hohe Attraktivität aufweist, spielen die öffentlich zugänglichen und nutzbaren Flächen am Seeufer eine zentrale Rolle. OelF- oder OelB-Flächen an anderen Orten des Gemeindegebiets sind zwar ebenfalls wichtig, können aber genügende öffentliche Zonen im Seeuferbereich nicht ersetzen. Der Hinweis, nur eine Gesamtbetrachtung über alle OelF- bzw. OelB-Flächen in der Gemeinde sei realistisch, stimmt daher nicht.

II. Altersmässig bestätigen die Einwender, dass der Anteil der über 60-jährigen an der Gesamtbevölkerung im letzten Jahr um weitere 3.7% gestiegen ist. Sie bleiben indessen die Antwort schuldig, weshalb aufgrund dieser Entwicklung ein proportional stärkerer Ausbau öffentlich zugänglicher und nutzbarer Bereiche, die eher auf Ruhe und Erholung ausgerichtet und deshalb für diese Altersgruppe besonders geeignet sind, nicht angemessen und sinnvoll sein soll. Unzutreffend ist das Argument, die Abnahme der Bevölkerungsgruppe zwischen 15 und 59 und insbesondere zwischen 15 und 24 Jahren sei in Cham durch den Mangel an Freizeitangeboten und Möglichkeiten für Jugendliche und junge Erwachsene bedingt. Auch in der Stadt Zug, die an solchen Angeboten kaum einen Mangel aufweist, ist in den letzten Jahren eine fast identische Entwicklung feststellbar. Begründet ist diese Entwicklung wohl weit mehr durch den Umstand, dass das Angebot günstiger oder zumindest erschwinglicher Wohnungen, auf welches vor allem jüngere Erwachsene angewiesen wären, zu knapp ist.

III. Die Argumentation der Einwender betr. Immissionen auf Liegenschaften im näheren Umfeld trifft nur bedingt zu. Auch im Fall von Veranstaltungen auf dem Areal Täubmatt wären Wohnliegenschaften nördlich des Bahnhofs von den entsprechenden Auswirkungen betroffen. Dass sich die nächsten Wohnbauten – wie in der Einwendung behauptet – erst jenseits der Luzernerstrasse befinden, trifft nicht zu.

IV. Das Grundstück GS 1226 in der Täubmatt wird von der übrigen Zone des öffentlichen Interesses (Villette-Areal) durch ein Waldstück räumlich und optisch abgetrennt. Diese Kammerung ist eine wesentliche Qualität dieses ufernahen Teilraums und darf nicht aufgegeben werden. Zum Wert eines Waldes gehört jedoch auch ein angemessener Übergang zum zugehörigen Vorfeld, wofür die direkt angrenzende Ausscheidung einer Bauzone keine gute Voraussetzung bildet. In übrigen ist die Argumentation

der Einwender, dass die Umwandlung in eine Bauzone und die damit verbundene Anwendung des statischen Waldbegriffs einen Vorteil biete, nicht nachvollziehbar.

V. Das zur Umzonung vorgesehene Areal Täubmatt liegt wohl als Ganzes in der Landwirtschaftszone, besteht jedoch praktisch zur Hälfte aus einer Riedwiese mit Übergang zum Schilfgürtel entlang dem Seeufer. Dieser Bereich weist einen hohen naturräumlichen Wert auf und bietet zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Entwicklungsmöglichkeiten. Namentlich als Nistplatz für Wasservögel ist der zugehörige Seeuferbereich aufgrund seines Pflanzenbestandes und der Ungestörtheit sehr gut geeignet. Aus diesem Grund haben die kantonalen Instanzen eine erste Projektidee abgelehnt, die wohl eine Beschränkung der öffentlichen Aufenthaltsbereiche auf den nördlichen, uferfernen Arealteil vorsah, jedoch ebenso einen punktuellen Zugang bis zum Schilfgürtel in Form eines schmalen Holzstegs. Das entsprechende Störpotential durch die Präsenz von Menschen wurde als zu gross beurteilt. Unter diesen Umständen ist es offensichtlich, dass eine Zone OelB an dieser Stelle mit dem erklärten Ziel, eine weit intensivere bauliche Nutzung sowie Veranstaltungen bis hin zu publikums- und lärmintensiven Grossveranstaltungen zuzulassen, die als schützenswert taxierten Naturwerte vollends zerstören würde und im Widerspruch zu den Zielen des Natur- und Seeuferschutzes steht.

Das Areal Täubmatt ist verkehrsmässig über den südlich entlang der Bahnlinie verlaufenden Weg erschlossen. Dieser reicht als Zufahrt für einzelne Liegenschaften mit wenig Verkehr aus, ist jedoch für die Aufnahme grösserer Verkehrsfrequenzen oder das Befahren mit grösseren Fahrzeugen gänzlich ungeeignet. Die Breite reicht für das Kreuzen von Motorfahrzeugen nicht aus und der Weg bildet einen gut frequentierten Abschnitt des kantonalen Rad wie auch des Wanderwegnetzes. Im Gegensatz zu möglichen Kreuzungsmanövern auf der wesentlich breiteren Seestrasse als Erschliessung des Hirsgartens schliessen sich die erwähnten Nutzungen beim Zufahrtsweg zur Täubmatt faktisch aus. Zusätzlich zu bedenken ist, dass die Erschliessung ab dem Hauptstrassennetz über den Niveauübergang westlich des Bahnhofs führt. Aus Sicherheitsgründen sind Niveauübergänge Bahn/Strasse mittel- bis längerfristig nur noch für sehr untergeordnete Verbindungen denkbar. Eine offensichtliche Erhöhung der Kreuzungsfrequenzen bei einem bestehenden Übergang, die durch die neue Ausscheidung einer Bauzone ausgelöst wird, ist auf diesem Hintergrund abzulehnen.

Das Areal Täubmatt entspricht flächenmässig nur scheinbar etwa demjenigen des Hirsgartens. Zieht man die Ried-/Schilffläche als für bauliche Interventionen und damit auch

für Veranstaltungen ungeeignete Fläche ab, verbleibt ein Restbereich, der deutlich kleiner als das Hirsgartenareal ist. Eine Verlagerung der entsprechenden Nutzungen wäre deshalb ohne massive Einbussen nicht möglich. Aus heutiger Sicht von Vorteil sind die Synergieeffekte auf dem Hirsgartenareal, indem für unterschiedliche Nutzungen (Erholung, Schiffstation, kleine und grössere Veranstaltungen) zu einem beträchtlichen Teil die gleichen Infrastrukturanlagen (Zufahrt, Abstellflächen, WC-Anlagen, Küche) benützt werden können. Im Fall einer Aufsplitterung auf weit entfernte Areale wäre ein wesentlicher Mehraufwand für separate Ausstattungen beider Areale nötig.

VI. Der Gemeinderat Cham ist der Überzeugung, dass das öffentliche Interesse an einer Zugänglichkeit und Nutzung der Parzelle GS 1226 für die gesamte Bevölkerung mit entsprechender Zonierung und Gestaltung den Kaufpreis rechtfertigt.

VII. Wie im Planungsbericht zur Umzonung Täubmatt erwähnt wird, werden die öffentlich zugänglichen Seeuferbereiche unterschiedlich genutzt und sie sind entsprechend unterschiedlich ausgebildet. Schwerpunkte der öffentlichen Nutzungen bilden die Bereiche Strandbad/Bootschiffen und Hirsgarten/Villette. Andere Bereiche, vor allem der westliche Teil des Villetteparks, weisen deutlich weniger bauliche Eingriffe auf und sind ruhigeren Formen der Erholung am Seeufer vorbehalten. Ein Blick auf den Zonenplan bestätigt dies, indem die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen auf die erwähnten Schwerpunktbereiche konzentriert sind, während sich die Zonen OelF vor allem in den Bereichen Villettepark und Eslen befinden. Die geplante Nutzung des Areals Täubmatt mit geringen baulichen Eingriffen und dem Ziel einer möglichst unverändert belassenen Landschaft bildet eine konsequente und logische Fortsetzung dieses Konzeptes.

### Stellungnahme der Kantonalen Baudirektion, zweite Vorprüfung vom 07. Oktober 2011

Herr Rechtsanwalt Raffael J. Weidmann fordert als juristischer Vertreter von vier Einwenderparteien eine Zuweisung von GS 1226 zur Zone öffentliches Interesse für Bauten (OelB) anstelle der Zone öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung (OelF).

Gegen eine solche Umzonung sprechen aus raumplanerischer Sicht folgende Punkte:

- Wie im Planungsbericht zur Umzonung Täubmatt erwähnt wird, werden die öffentlich zugänglichen Seeuferbereiche unterschiedlich genutzt und sind entsprechend unterschiedlich ausgebildet. Schwerpunkte der öffentlichen Nutzungen bilden die Bereiche Strandbad /

Bootshafen und Hirsgarten / Villette. Die Zonen OelB sind auf diese Schwerpunktbereiche konzentriert. Die Ausscheidung einer weiteren OelB am äusseren Rand des OelF- Bereichs mit den entsprechenden Möglichkeiten zum Erstellen von Bauten und Anlagen (auch Hochbauten) wäre raumplanerisch nicht sinnvoll.

- Das zur Umzonung vorgesehene Areal Täubmatt liegt wohl als Ganzes in der Landwirtschaftszone, besteht jedoch praktisch zur Hälfte aus einer Riedwiese mit Übergang zum Schilfgürtel entlang dem Seeufer. Dieser Bereich weist einen hohen naturräumlichen Wert auf und bietet zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Entwicklungsmöglichkeiten. Das Störpotential, welches durch eine Zuweisung zur OelB entstünde, wäre entschieden zu gross.
- Das Areal Täubmatt ist verkehrsmässig über den südlich entlang der Bahnlinie verlaufenden Weg erschlossen. Dieser reicht als Zufahrt für einzelne Liegenschaften mit wenig Verkehr aus, ist jedoch für die Aufnahme grösserer Verkehrsfrequenzen oder das Befahren mit grösseren Fahrzeugen gänzlich ungeeignet, was ebenfalls gegen die Ausscheidung einer Zone OelB spricht.

- Das Grundstück GS 1226 in der Täubmatt wird von der übrigen Zone des öffentlichen Interesses (Villette-Areal) durch ein Waldstück räumlich und optisch abgetrennt. Diese Kammerung ist eine wesentliche Qualität dieses ufernahen Teilraums und darf nicht aufgegeben werden.

Eine Zuweisung des GS Nr. 1226 zu einer OelB oder einer Bauzone im Sinne von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist raumplanerisch nicht vertretbar und wäre nicht genehmigungsfähig.

Die Abstimmungsfrage betreffend **Teiländerung des Zonenplans GS 1226 «Täubmatt»** lautet:

### Wollen Sie der Teiländerung des Zonenplans GS 1226 «Täubmatt» in Kenntnis der Einwendungen, zustimmen?

Wer der Teiländerung des Zonenplans GS 1226 «Täubmatt» zustimmen will schreibe «Ja», wer diese ablehnen will schreibe «Nein».

### Übersicht Anhang:

Pläne und Dokumente (S.18– 25)

- Zonenplan, Teiländerung GS 1226 «Täubmatt», alt / neu mit Legende
- Gemeindlicher Richtplan, Teiländerung «Täubmatt», Richtplankarte Siedlung und Landschaft, alt / neu mit Legende
- Gemeindlicher Richtplan, Kapitel L7, Naherholung
- Waldfeststellung «Täubmatt»
- Gestaltungskonzept «Täubmatt»

Legende

Genehmigungsinhalt

-  Zone öffentliches Interesse für Bauten (OeIB)
-  Zone öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung (OeIF)

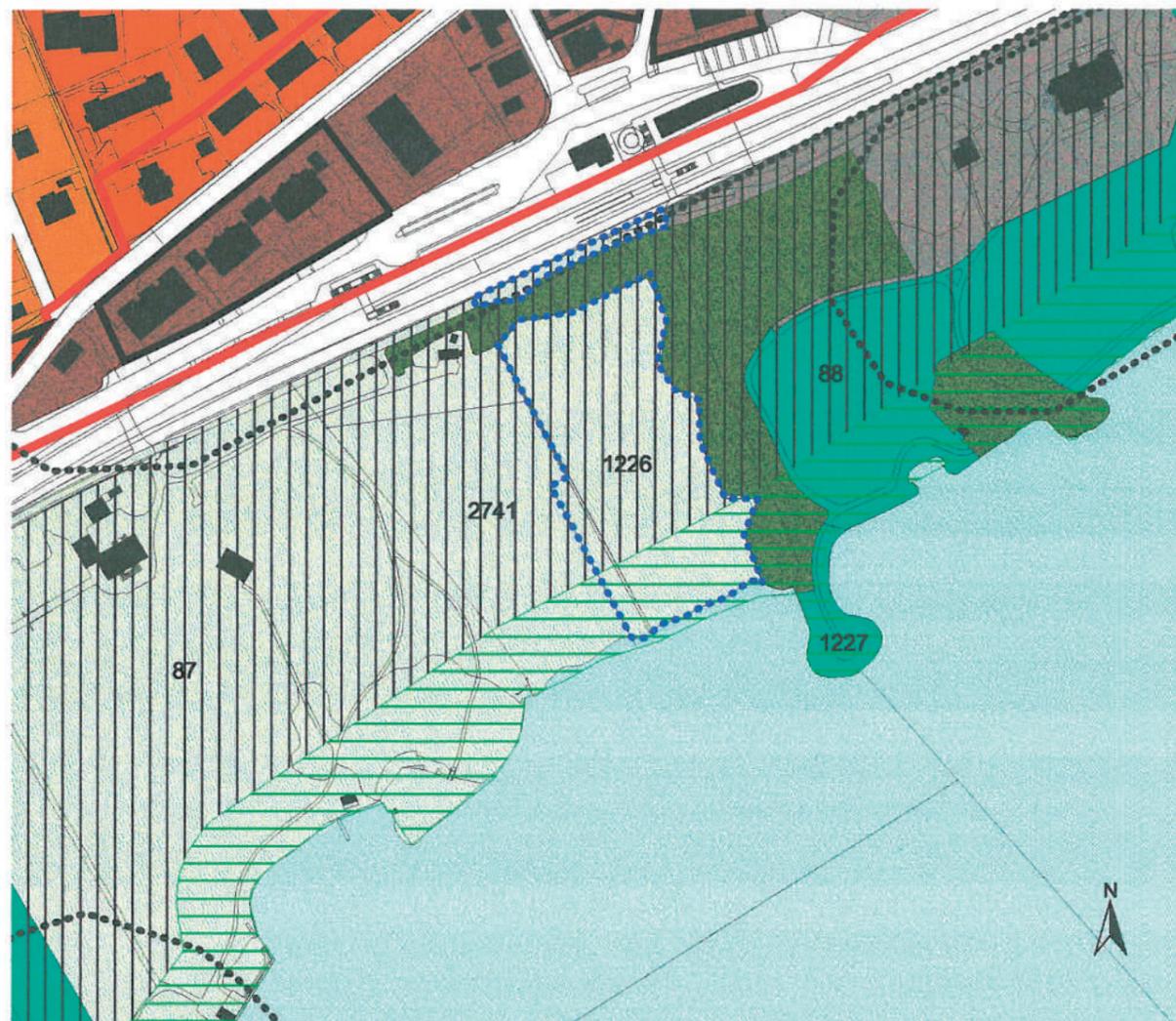
Informationsinhalt

- |   |   |
|---|---|
|  Perimeter Genehmigung Änderungen                                |  Ortsbildschutz (OS)                     |
|  Wohnzone 1a (W1a)   |  Bebauungsplan (bp)                      |
|  Wohnzone 4 (W4)   |  Archäologische Fundstätten              |
|  Kernzone (KA)   |  Landschaftsschutzzone gemeindlich (LSG) |
|  Zone öffentliches Interesse für Bauten (OeIB)                   |  Wald                                    |
|  Landwirtschaftszone (L)   |  Gewässer                                |
|  Zone öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung (OeIF) |  Seeuferschutzzone kantonal (SSK)        |

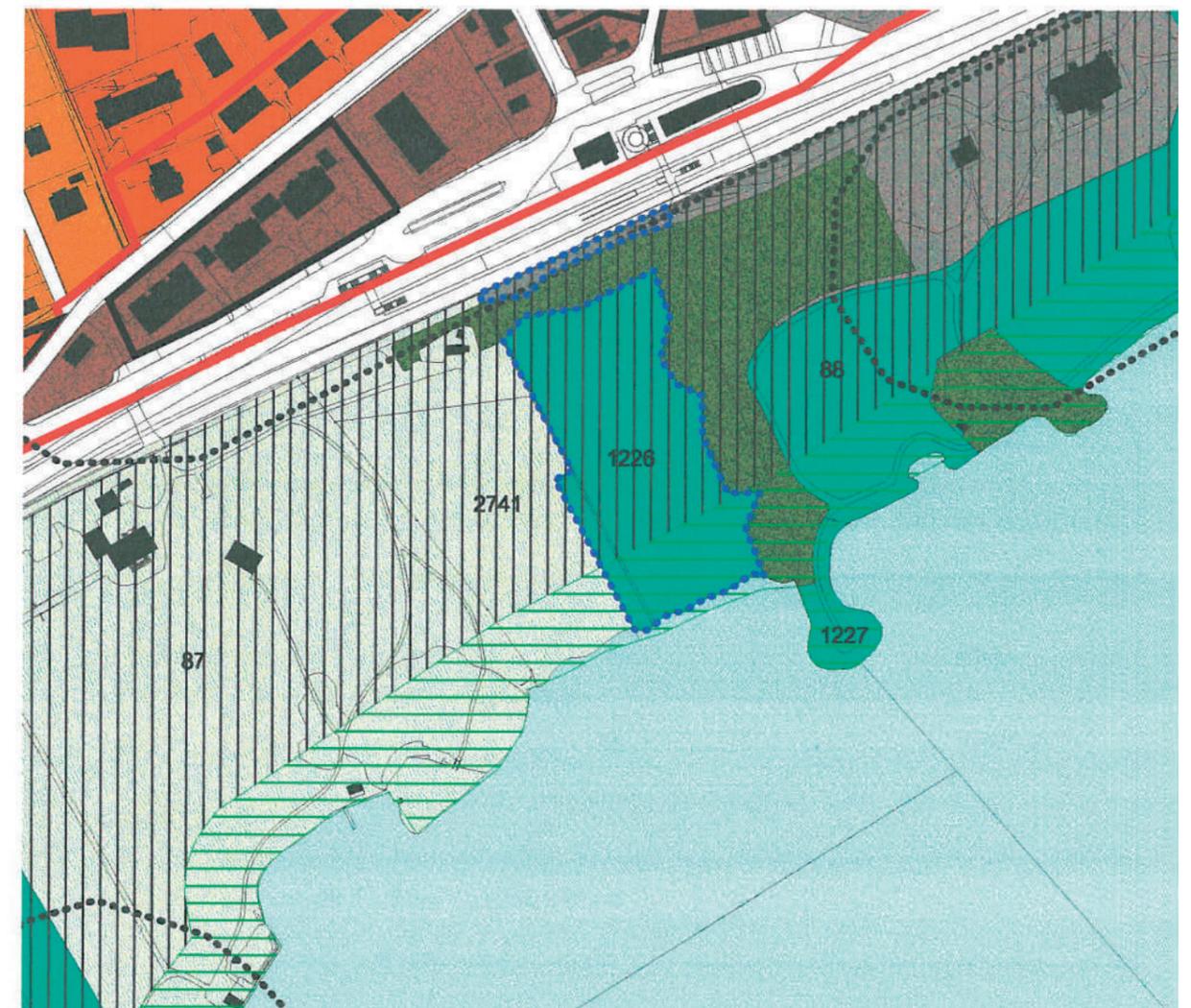
Zonenplan, Teiländerung GS 1226 «Täubmatt», alt

Zonenplan, Teiländerung GS 1226 «Täubmatt», neu

ZONENPLAN ALT



ZONENPLAN NEU



Legende

Gemeindlicher Richtplan, Teiländerung «Täubmatt», alt

Gemeindlicher Richtplan, Teiländerung «Täubmatt», neu

Genehmigungsinhalt

-  Vorranggebiet des öffentlichen Interesses (Bauten und Anlagen)
-  Landwirtschaftsgebiet (Landwirtschaftszone, Fruchtfolgefläche, Spezialzone)

-  Naherholung: Heutiges Schwerpunktgebiet

Informationsinhalt

-  Perimeter Genehmigung Änderungen
-  Vorranggebiet für Wohnen
-  Vorranggebiet für Mischnutzungen
-  Vorranggebiet des öffentlichen Interesses (Bauten und Anlagen)
-  Ortsbild
-  Landwirtschaftsgebiet (Landwirtschaftszone, Fruchtfolgefläche, Spezialzone)

-  Kantonales Landschafts- oder Seeuferschutzge
-  Gemeindliches Landschaftsschutzgebiet
-  Naherholung : Heutiges Schwerpunktgebiet
-  Wald
-  Gewässer

TEILRICHTPLAN SIEDLUNG UND LANDSCHAFT ALT



TEILRICHTPLAN SIEDLUNG UND LANDSCHAFT NEU



Rechtskräftige Fassung, beschlossen am 3. April 2006, genehmigt am 20. März 2007

### L 7 Naherholung

**Ausgangslage** Als Ausgangslage werden die Naherholungsgebiete des kantonalen Richtplans 2004 bezeichnet. Sie werden differenziert in heutige Schwerpunktgebiete und zu erwartende Entwicklungsgebiete der Kurz- und Naherholung.

**Richtplaninhalt** Ergänzend werden im Richtplan weitere Naherholungsgebiete ausgeschieden:

- Beidseits der Lorze von Cham/See bis Hagendorn-Rumentikon (bestehend und Entwicklungsgebiet)
- Grobenmoosebene (Entwicklungsgebiet)
- Lindenham gegen Lorze (Entwicklungsgebiet)
- Südlich Heiligkreuz - Wasenacker (Entwicklungsgebiet)
- Friesenchamer Allmend - Pfad (Entwicklungsgebiet)

Die Entwicklungsgebiete setzen den Ausbau der Netze des Langsamverkehrs nach Richtplan Verkehr voraus.

Entwurf neue Fassung, Änderung fett hervorgehoben

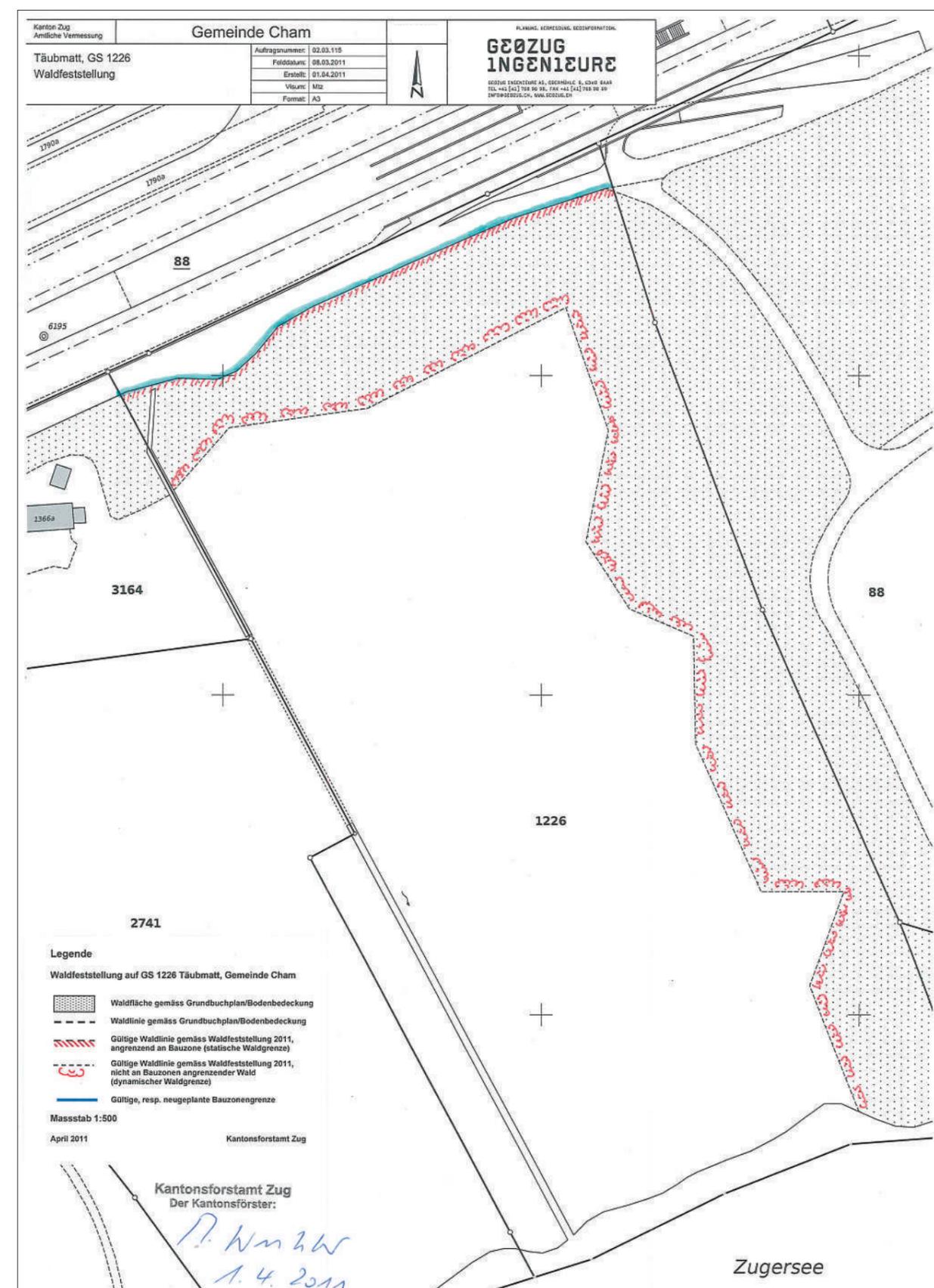
### L 7 Naherholung

**Ausgangslage** Als Ausgangslage werden die Naherholungsgebiete des kantonalen Richtplans 2004 bezeichnet. Sie werden differenziert in heutige Schwerpunktgebiete und zu erwartende Entwicklungsgebiete der Kurz- und Naherholung.

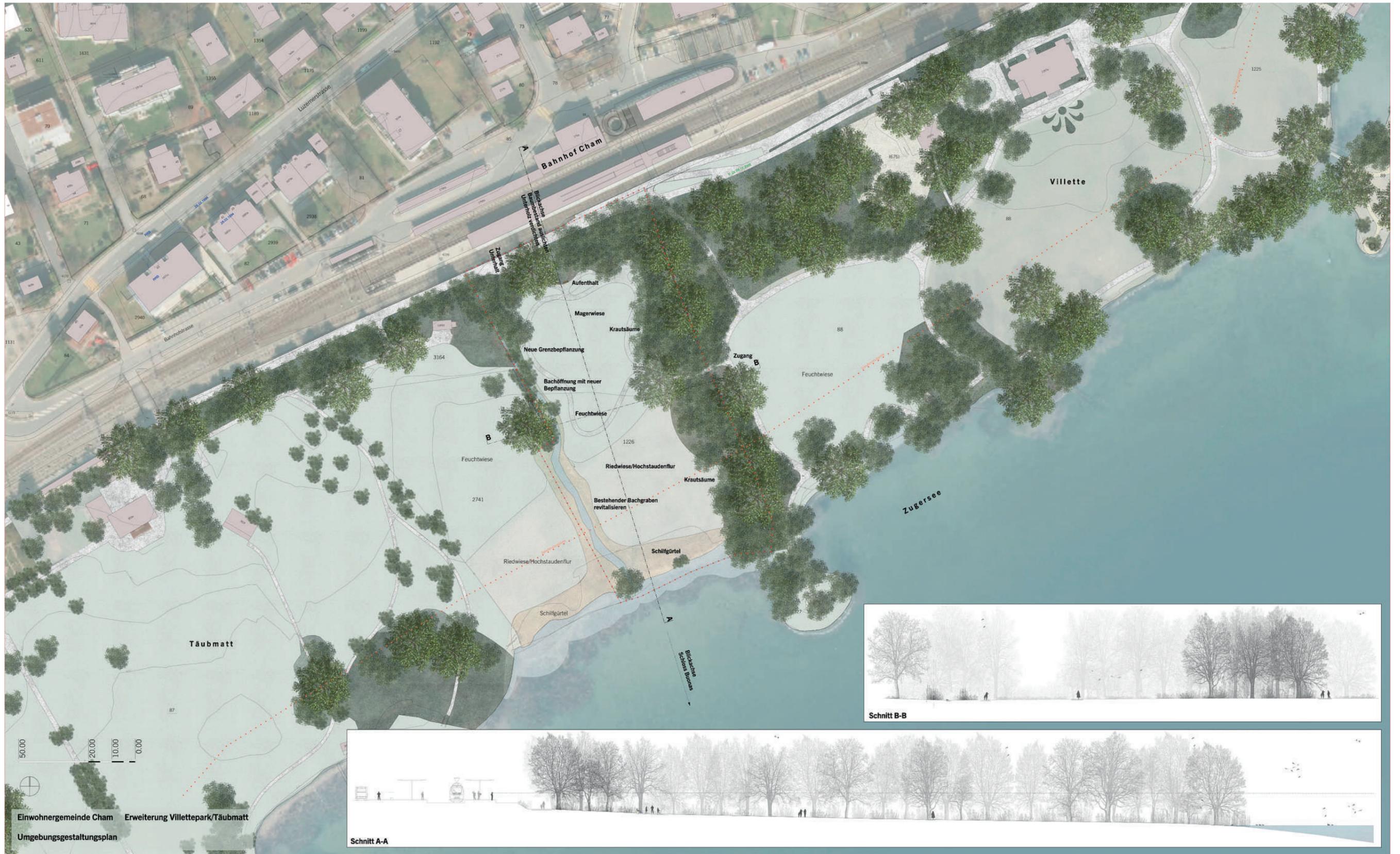
**Richtplaninhalt** Ergänzend werden im Richtplan weitere Naherholungsgebiete ausgeschieden:

- Beidseits der Lorze von Cham/See bis Hagendorn-Rumentikon (bestehend und Entwicklungsgebiet)
- Grobenmoosebene (Entwicklungsgebiet)
- Lindenham gegen Lorze (Entwicklungsgebiet)
- Südlich Heiligkreuz - Wasenacker (Entwicklungsgebiet)
- Friesenchamer Allmend - Pfad (Entwicklungsgebiet)
- **Seuferbereich Vilette-Täubmatt (bestehend und Entwicklungsgebiet)**

Die Entwicklungsgebiete setzen den Ausbau der Netze des Langsamverkehrs nach Richtplan Verkehr voraus.



Gestaltungskonzept «Täubmatt»



Einwohnergemeinde Cham Erweiterung Villettepark/Täubmatt  
Umgebungsgestaltungsplan

Schnitt A-A

Schnitt B-B

Die Abstimmungsfrage betreffend **Teiländerung des Zonenplans GS 1226 «Täubmatt»** lautet:

**Wollen Sie der Teiländerung des Zonenplans GS 1226  
«Täubmatt» in Kenntnis der Einwendungen, zustimmen?**

Wer der Teiländerung des Zonenplans GS 1226 «Täubmatt» zustimmen will schreibe  
«Ja», wer diese ablehnen will schreibe «Nein».

