



# Urnenabstimmung vom 25. September 2016

## Erläuterungen des Gemeinderates

- A. Arealentwicklung Papieri-Areal:  
Teiländerung Bauordnung und Zonenplan  
sowie Bebauungsplan Papieri-Areal mit  
Umweltverträglichkeitsbericht

## Stimmrechtsausweis / Stimmrecht

Denken Sie daran, bei der schriftlichen Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis **oben rechts zu unterzeichnen**.

### Hinweis betreffend Stimmrecht

Stimmberechtigt an der Urne sind gemäss § 27 der Kantonsverfassung die in der Einwohnergemeinde Cham wohnhaften Schweizer Bürgerinnen und Bürger, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB) oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden. Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

### Rechtsmittelbelehrung für Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 17<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt, GG; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Tritt der Beschwerdegrund vor dem Abstimmungstag ein, ist die Beschwerde innert zehn Tagen seit der Entdeckung einzureichen. Ist diese Frist am Abstimmungstag noch nicht abgelaufen, wird sie bis zum 20. Tag nach dem Abstimmungstag verlängert. In allen übrigen Fällen beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage seit dem Abstimmungstag (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG).

### Impressum

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Auflage</b>             | 10'250 Ex.  |
| <b>Gestaltung und Satz</b> | Reprotec AG, Gewerbestrasse 6, 6330 Cham, <a href="http://www.reprotec.ch">www.reprotec.ch</a>                            |
| <b>Druck</b>               | Multicolor Print AG, Sihlbruggstrasse 105a, 6341 Baar, <a href="http://www.multicolorprint.ch">www.multicolorprint.ch</a> |

## Arealentwicklung Papieri-Areal: Teiländerung Bauordnung und Zonenplan sowie Bebauungsplan Papieri-Areal mit Umweltverträglichkeitsbericht

|  |    |
|--|----|
| Zusammenfassung  | 3  |
| Die Vorlage im Detail  | 8  |
| 1 Grundlagen und Ziele   | 8  |
| 2 Die Planung  | 13 |
| 3 Anpassung Teiländerung Richtplan                               | 17 |
| 4 Anpassung Nutzungsplanung (1. Abstimmungsfrage)                | 19 |
| 5 Der Bebauungsplan und seine Bestandteile (2. Abstimmungsfrage) | 21 |
| 6 Weiteres Vorgehen  | 28 |
| 7 Stellungnahme des Gemeinderates                                | 28 |
| 8 Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)            | 31 |
| 9 Entscheidungswege  | 33 |
| 10 Einwendungen mit Stellungnahme des Gemeinderates              | 38 |

### Zusammenfassung

Das Papieri-Areal soll zu einem Chamer Quartier für Wohnen und Arbeiten werden. Für die Umnutzung des Industrieareals ist die Zustimmung der Chamer Stimmbevölkerung einerseits für die Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans und andererseits für den Bebauungsplan erforderlich.

Die Industriegeschichte des Papieri-Areals reicht bis ins 17. Jahrhundert zurück. Darum soll mit der historischen Identität des Areals respektvoll umgegangen werden. Historische Bauten, die identitätsstiftend sind, werden erhalten. Ergänzt werden diese mit linearen Bauten entlang

der Knauerstrasse, des Pavatex-Areals, der Lorze und mit fünf zentralen Hochhäusern. Das Areal wird so als neues Chamer Quartier überzeugen, das durch die Verdichtung viele Freiräume schafft. Zudem wird das Lorzenufer dank neuen Zugängen und der ökologischen Aufwertung noch attraktiver.

Entstehen wird ein Quartier mit vielfältigen Nutzungen. In Etappen werden rund 900 bis 1'250 Arbeitsplätze und rund 900 bis 1'200 Wohnungen inklusive 100 preisgünstigen Wohnungen geschaffen. Die Realisierung ist auf mindestens 15 Jahre ausgerichtet, um eine nachhaltige Entwicklung zu garantieren.

**Bauordnung und Zonenplan** sowie der **Bebauungsplan** sind öffentliche Planungsinstrumente. Der **Bebauungsplan** bildet die gesetzliche Grundlage für die Erteilung von Baubewilligungen. Um einen **Bebauungsplan** festzulegen, wird vorgängig ein **Richtprojekt** erarbeitet, das städtebaulich und freiraumplanerisch wegleitend ist.

Werden die Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans und/ oder der **Bebauungsplan** von der Chamer Stimmbewölkerung abgelehnt, wird das **Papieri-Areal** nicht umgezont und das **Bebauungsplanverfahren** eingestellt. In diesem Fall bleibt es den Grundeigentümern vorbehalten, allenfalls ein neues **Gesuch** für eine Umzonung oder den Erlass eines **Bebauungsplans** einzureichen.

## Ausgangslage

In den vergangenen Jahren verlagerte die Cham Paper Group die traditionelle **Papier-Produktion** grösstenteils nach Italien. Deshalb beantragte die Cham Paper Group im Frühjahr 2012 beim Gemeinderat Cham, das **Papieri-Areal** in eine Wohn- und Arbeitszone umzuzonen. Der Gemeinderat zeigte sich bereit, auf das **Gesuch** einzutreten, unter der Bedingung, dass die Planungsinstrumente durch die Grund-

eigentümerin und die **Einwohnergemeinde Cham** gemeinsam erarbeitet werden.

Die Cham Paper Group und der Gemeinderat einigten sich darauf, dass auf dem **Papieri-Areal** ein neues, nachhaltigenutztes und durchmischtes Quartier mit hoher Lebensqualität sowie regionaler Ausstrahlung entstehen soll. Nach der Formulierung von gemeinsamen Leitsätzen wurde ein **Testplanungsverfahren** unter Miteinbezug von vier Bearbeitungsteams durchgeführt. Diese erarbeiteten verschiedene städtebauliche Konzepte. Das Team Albi Nussbaumer Architekten, Boltshauser Architekten AG und Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitekten erhielt schliesslich vom Beurteilungsgremium der Testplanung den Zuschlag für die Weiterbearbeitung ihres Konzepts. Das Team entwickelte ein **Richtprojekt** mit **Freiraumkonzept** und den **Masterplan** als Grundlage für den zu erarbeitenden **Bebauungsplan**.

Alle Planungsschritte wurden in vier öffentlichen Mitwirkungen von der Chamer Bevölkerung kommentiert. Eine Begleitgruppe und eine **Planungskommission** berieten den Gemeinderat im Planungsprozess, die kantonalen Stellen waren in den gesamten Prozess miteingebunden.

## Teiländerung des Richtplans und Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans

Damit das **Areal** zu einem Wohn- und Arbeitsgebiet werden kann, muss zuerst eine neue «Wohn- und Arbeitszone **Papieri**» (WA **Papieri**) geschaffen werden. Dazu sind die Teiländerung des **gemeindlichen Richtplans** (in der Kompetenz des Gemeinderats), die Teiländerung **Bauordnung** und **Zonenplan** (1. Abstimmungsfrage) und die **Annahme** des **Bebauungsplans** (2. Abstimmungsfrage) erforderlich.

## Inhalt des **Bebauungsplans**

Für die Entwicklung des **Areals** braucht es die Zustimmung der Chamer **Stimmbewölkerung** zum **Bebauungsplan** **Papieri-Areal** (2. Abstimmungsfrage). Der **Bebauungsplan** sichert dank festgelegten **Baubereichen** und **Gebäudemantellinien** die **städtebauliche Qualität** der **Areal-Entwicklung**. Die maximal zulässig anzurechnende **Geschossfläche** ist auf 170'000 m<sup>2</sup> begrenzt. Bei den **Nutzungen** sind ein **Wohnanteil** von mindestens 50 Prozent und ein **Arbeitsanteil** von mindestens 25 Prozent vorgesehen. Dies entspricht neuem **Wohnraum** für rund 1'800 bis 2'400 **Einwohnerinnen** und **Einwohner** und ca. 900 bis 1'250 **neuen Arbeitsplätzen**.

Die **Gemeinde** strebt ein **qualitatives Wachstum** an, dies erfordert genügend

**Entwicklungszeit**. Deshalb soll sich die **Realisierung** des **Papieri-Areals** über mindestens 15 Jahre erstrecken. Die **Umgebungsgestaltung** sowie die **ökologischen Aufwertungen** entspringen einem **wegleitenden Konzept**. Die **Erschliessung** erfolgt hauptsächlich über die **Knonauestrasse**. Es werden total 1'710 **Parkplätze** inklusive **Carsharing-Plätzen** realisiert. Zudem stehen rund 4'400 **Abstellplätze** für **Velos** zur Verfügung. **Fuss- und Radfahrwege** sind vertraglich gesichert.

Da die **Umwidmung** in eine **Wohn- und Arbeitszone** den **Wert** des **Areals** steigert, vereinbarten die **Einwohnergemeinde Cham** und die **Cham Paper Group** einen **Planungsausgleich**. Dieser sieht vor, eine **Fläche** von rund 18'000 m<sup>2</sup> an die **Einwohnergemeinde Cham** abzutreten: Der **Freiraum** **Teuflibach** mit **Erlebnisspielplatz**, die **Ecke Knonaue- / Fabrikstrasse** inklusive **Lagerhaus** (**Baubereich** **M1** und **M2**, siehe **Bebauungsplan** in **Beilage**) und das **gesamte Papieri-Gleis** gehen an die **Einwohnergemeinde Cham** über. Zudem wurde vereinbart, dass 100 **preisgünstige Wohnungen** erstellt werden (nach dem **Gesetz** über die **Förderung** von **preisgünstigem Wohnraum** des **Kantons Zug**).

## Vorteile für das Siedlungsgebiet

Die Umzonung und Entwicklung des Papieri-Areals bringt der Öffentlichkeit wesentliche Vorteile:

- Das Papieri-Areal wird zu einem durchmischten und neu öffentlich zugänglichen Quartier mit vielfältigen Nutzungsangeboten für die gesamte Bevölkerung.
- Dank der Arealentwicklung ist es möglich, dass auf dem Areal bis zu 1'250 neue, unterschiedliche Arbeitsplätze geschaffen werden – das sind wesentlich mehr als je zuvor bei der Papierfabrik.
- Es entstehen auf dem Papieri-Areal 100 preisgünstige Wohnungen. Das ist ein substanzieller Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum in Cham.
- Die industrielle Identität des Areals bleibt erhalten. Möglich wird dies dank verdichteter Bauweise und der Umnutzung vieler historischer Gebäude.
- Gleichzeitig werden grosszügige Freiräume geschaffen.
- Die Lorzenlandschaft wird mit ökologischen Massnahmen aufgewertet und mit einem neuen Lorzensteig erschlossen.
- Die Gemeinde Cham erhält im Rahmen von Landabtretungen rund 18'000 m<sup>2</sup> Land auf dem Papieri-Areal sowie entlang der ehemaligen Bahnverbindung zwischen dem Papieri-Areal und dem Bahnhof Cham.

Dieses Land kann neu für öffentliche Interessen genutzt werden.

- Die Verdichtung ist ressourcenschonend, denn sie erfolgt nach innen in bereits bestehendem Siedlungsgebiet mit einem Flusskraftwerk, das 100 Prozent erneuerbare Energie produziert.

## Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat begrüsst die Entwicklung des Papieri-Areals und den damit verbundenen Bebauungsplan sowie die Teiländerung Richtplan, Bauordnung und Zonenplan. Er ist zudem überzeugt, dass sich der grosse Mitwirkungsaufwand mit mehrstufiger Beteiligung der Bevölkerung gelohnt hat.

Das Areal wird zu einem durchmischten und öffentlich zugänglichen Chamer Quartier mit vielfältigen Dienstleistungs- und Gewerbeangeboten. Das Richtprojekt und dessen Freiraumkonzept weisen hohe städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten auf, welche grundlegend für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind. Die verpflichtenden Nutzungsanteile für Wohnen und Arbeiten, die Zusicherung von 100 preisgünstigen Wohnungen sowie die zeitlich festgelegte Realisierung des gesamten Areals über mindestens 15 Jahre entsprechen den strategischen Zielvorgaben des Gemeinderats.

Durch den Planungsausgleich und dessen Landabtretungen von insgesamt 18'000 m<sup>2</sup> entstehen bedeutende Entwicklungsoptionen für die Einwohnergemeinde Cham. Die Erhaltung der geschützten historischen Gebäude zeugt von Respekt vor der Geschichte des Papieri-Areals, während die verdichtete Bauweise mehr Freiraum für vielfältige, öffentlich zugängliche Nutzungen

schafft. Nicht zuletzt überzeugt das Projekt unter ökologischen Gesichtspunkten und durch die Entstehung einer attraktiven neuen Erholungszone für die Bevölkerung.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Vorlage für die Bevölkerung von Cham zahlreiche Vorteile bietet und Zustimmung verdient.

# JA

**Der Gemeinderat, die Planungskommission, die Baufachkommission und die Rechnungsprüfungskommission empfehlen den Stimmberechtigten ein «Ja» zur Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans sowie ein «Ja» zum Bebauungsplan Papieri-Areal mit Umweltverträglichkeitsbericht.**

## Die Vorlage im Detail

### 1 Grundlagen und Ziele

#### 1.1 Gesuch zur Umzonung und für einen Bebauungsplan

Das Industrieareal der Papierfabrik Cham liegt im Siedlungsgebiet der Einwohnergemeinde Cham. Im Verlauf der vergangenen Jahre wurde der Betrieb der traditionellen Papier-Produktion wegen der sich verschlechternden Rahmenbedingungen am Industriestandort Schweiz zum grossen Teil nach Italien verlagert. Die Cham Paper Group Schweiz AG beabsichtigt als Grundeigentümerin, das rund zwölf Hektar umfassende Industrieareal als Wohn- und Arbeitsquartier zu entwickeln.

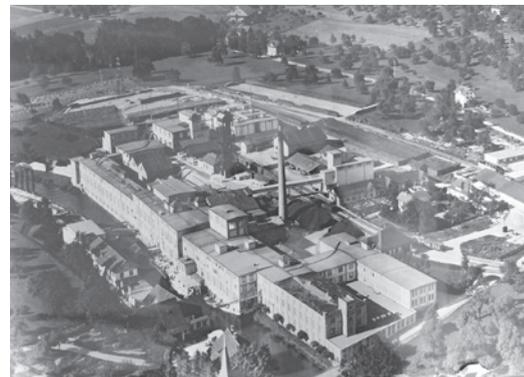
Dazu reichte die Cham Paper Group Schweiz AG am 26. März 2012 dem Gemeinderat Cham ein Gesuch zur Umzonung ein. Der Gemeinderat erklärte in seinem Schreiben an die Grundeigentümerin vom 12. Juni 2012 seine grundsätzliche Bereitschaft auf das Gesuch einzutreten. Dies unter der Bedingung, die dafür notwendigen Planungsinstrumente in einem mehrphasigen und kooperativen Planungsprozess gemeinsam mit der Grundeigentümerin zu erarbeiten. Der Einbezug des Pavatex-Areals wurde geprüft, jedoch auf Wunsch der Geschäftsleitung der Pavatex SA verworfen. An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2012 nahm die Chamer Stimmbewölkerung den Kreditantrag für

den kooperativen Planungsprozess zur Arealentwicklung Papieri an.

#### 1.2 Historische Bedeutung und Lage des Areals in Cham

Die 1657 gegründete Papiermühle an der Lorze war der Ursprung der Papierfabrik Cham. Rund 250 Jahre lang wurde an diesem Standort mit einfachen Mitteln Papier produziert. Mit der Gründung der Papierfabrik Cham AG begann 1912 die grossindustrielle Papierproduktion, welche in Cham zu einem zentralen Wirtschaftsfaktor wurde.

Das Areal beansprucht heute mit den dicht zusammengebauten Produktions-, Verwaltungs-, Aufbereitungs- und Lagerbauten einen grossen Teil des nördlichen Siedlungsraums von Cham. Die ältesten Fabrikbauten befinden sich direkt an der Lorze. Am östlichen Flussufer schliessen sich zeugnishaft Bauten der Industrie-architektur zu einer kompakten Zeile von über 300 Metern Länge zusammen. Den dorfseitigen Auftakt der Abfolge bildet das mächtige Backsteingebäude der ehemaligen Ausrüsterei. An dem durch eine Brücke verbundenen gegenüberliegenden Flussufer steht die Obermühle, der älteste, erhaltene Gewerbebau an der Lorze. Im Flussraum vor der Fabrikzeile zeugen vielfältige Einrichtungen und Bauten von der Energiegewinnung. Sie decken noch heute einen Teil des Strombedarfs.



Papierfabrik Cham, 1933

#### 1.3 Grundlagen des Bundes

Die bestehende Bausubstanz auf dem Papieri-Areal ist im Inventar für schützenswerte Ortsbilder (ISOS) eingetragen. Aus diesem Grund wurde der Baubestand auf dem Papieri-Areal einer denkmalpflegerischen Beurteilung unterzogen. Daraufhin wurden im Bebauungsplan in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege pro Gebäude Schutzziele definiert.

Der Bebauungsplan Papieri-Areal sieht vor, dass über 500 Parkplätze erstellt werden, weshalb das Projekt einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterzogen werden musste. Nach Art. 12 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung musste der Bericht dem Kanton ebenfalls zur Vorprüfung unterbreitet werden.

#### 1.4 Grundlagen des Kantons Zug Nutzungsmass

Der kantonale Richtplan legt fest, dass

in Gebieten für Verdichtung eine erhöhte Ausnutzung zulässig ist. Das Papieri-Areal liegt in einem Gebiet für Verdichtung I mit einer maximal anzustrebenden Ausnutzungsziffer (AZ) von rund 2.0. Im Rahmen der Testplanung Papieri-Areal wurde jedoch deutlich, dass aufgrund der erhaltenswürdigen Bausubstanz und der besonderen Ausgangslage bezüglich des Freiraums eine anzurechnende Geschossfläche von 170'000 m<sup>2</sup> siedlungsverträglich ist; dies entspricht einer AZ von rund 1.4. Eine höhere bauliche Verdichtung bis zu einer AZ von 2.0 gemäss kantonalem Richtplan würde den Gegebenheiten des Standortes und dessen Siedlungskontext nicht gerecht.

Auch die verkehrlichen und umweltbezogenen Auswirkungen erfordern einen bewussten Umgang mit der zulässigen Flächenentwicklung. Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten zur Verbesserung des Angebots des öffentlichen Verkehrs ist auch aus Sicht der Leistungsfähigkeit des Strassennetzes sowie der Lärmimmissionen eine AZ von 2.0 nicht zweckmässig. Die Umnutzung und Verdichtung eines bereits genutzten Gebiets stimmt zudem mit dem raumplanerischen Ziel überein, haushälterisch mit Boden umzugehen.

#### Gebäudehöhen

Gemäss kantonalem Richtplan sind auf dem Papieri-Areal Gebäude über 35 Meter Höhe möglich, sofern sie hohe Anforderungen betreffend Städtebau

und Architektur, Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen, Ökologie und Umwelt sowie Vernetzung mit Grünbeziehungsweise Naherholungsraum erfüllen. Die Einwohnergemeinde Cham differenziert diese Anforderungen im «Leitbild Hochhäuser» vom Mai 2011. Gemäss dem Leitbild liegt das Areal der Papierfabrik mit Ausnahme der Grenzbereiche zur Lorze und zum Teuflichbach in einem potenziellen Hochhausbereich. Die topografische Situation und der ortsbauliche Zusammenhang ermöglichen Hochhäuser an diesem Standort. Die vorgesehene Entwicklung gemäss Richtprojekt nimmt diese Vorgaben auf.

#### *Lärmschutz*

Bei der Umsetzung des Entwicklungsprojekts ist die Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten. Der Lärmschutz und die dazu erforderlichen Massnahmen werden im Umweltverträglichkeitsbericht aufgezeigt und in den Bestimmungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

#### *Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner*

Bei der Ortplanungsrevision von 2006 wurde von der Einwohnergemeinde das Wachstumsziel von 16'000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2020 formuliert, das mit den heute in Cham lebenden 16'120 Personen bereits erreicht ist (Stand 31. Dezember 2015). Gemäss geltendem kantonalen Richtplan wird für Cham bis 2030 eine Bevölkerungszahl von 17'200 Einwohnerinnen und Einwohnern angestrebt. Dieser Wert ist

für Planungen der Gemeinden verbindlich, kann jedoch mittels Verdichtungen überschritten werden. Mit der vollständigen Entwicklung des Papieri-Areals wird bis zirka 2040 neuer Wohnraum für ca. 1'800 bis 2'400 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen. Ob der Wert des kantonalen Richtplans bereits vor 2030 erreicht wird, hängt massgeblich von der Entwicklungsgeschwindigkeit des Papieri-Areals ab.

#### *Arbeitsplätze*

Trotz Wachstum der Bevölkerungszahl sollen in Cham genügend Arbeitsplätze vorhanden sein. Aktuell sind dies 7'897 Arbeitsplätze (Stand 31. Dezember 2015). Mit ca. 900 bis 1'250 neuen Arbeitsplätzen auf dem Papieri-Areal in Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wird zu einem ausgewogenen Verhältnis Einwohner/Arbeitsplatz beigetragen. Durch die Festlegung eines Mindestanteils für Arbeitsnutzungen wird verhindert, dass sich das Verhältnis Einwohner/Arbeitsplatz einseitig in Richtung Einwohner entwickelt (das Verhältnis Einwohner/Arbeitsplatz in der Einwohnergemeinde Cham beträgt 1/0.49 und liegt somit knapp unter dem gemeindlichen Ziel von 1/0.5).

#### *Politische Vorstösse zu preisgünstigem Wohnen und Schaffung von Arbeitszonen*

Die Motion der SP Cham vom 14. September 2010 fordert innert 15 Jahren 200 preisgünstige Wohnungen. Mit dem im Bebauungsplan festgelegten Anteil

von 100 preisgünstigen Wohnungen kann ein wesentlicher Beitrag für bezahlbaren Wohnraum geleistet werden.

Die Motion der CVP Cham vom 11. März 2014 verlangt die grossflächige Schaffung von Arbeitszonen für Gewerbe und Kleinindustrie auf dem Papieri-Areal. Mit der Verpflichtung eines Arbeitsanteils von mindestens 25 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche wird diesem Anliegen Rechnung getragen.

### **1.5 Grundlagen der Einwohnergemeinde Cham**

#### *Gemeindlicher Richtplan*

Das Papieri-Areal eignet sich als gemischt genutzter Ortsteil von Cham (Vorranggebiet für Mischnutzungen). Dies einerseits, weil der vorhandene Landschafts- und Flussraum für Bewohnerinnen und Bewohner hohe Qualität bietet. Andererseits, weil das Gebiet an bereits gemischt genutzte Ortsteile anknüpft. Die Umzonung ermöglicht es, das Areal für die Chamer Bevölkerung zu öffnen. Da im Gebiet langfristig Arbeitsnutzungen angesiedelt sein sollen, sind entsprechende Bestimmungen erlassen worden (Arbeitsanteil von mindestens 25 Prozent).

Der Gemeinderat passt für die zukünftige Nutzungsänderung den gemeindlichen Richtplan an.

#### *Gemeindlicher Richtplan Verkehr*

Heute ist das Papieri-Areal für die

Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der Verkehrsrichtplan der Einwohnergemeinde Cham (mit Änderung vom 21. Mai 2012) sieht eine Fusswegverbindung entlang der Lorze vor. Dieser Weg soll das Rückgrat der Fusswege bilden und alle Ortsteile vom See bis Hagendorn entlang der Lorze verbinden. Mit dem Weg wird die Lorze als Naherholungsraum erschlossen.

Die Arealentwicklung entspricht den Vorgaben des gemeindlichen Richtplans Verkehr. Eine Anpassung ist daher nicht notwendig. Wegverbindungen werden gemäss der Arealentwicklung Papieri im Bebauungsplan und in Dienstbarkeiten geregelt.

#### *Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan*

Das Papieri-Areal soll in eine «Wohn- und Arbeitszone Papieri» (WA Papieri) umgewidmet werden. Heute liegt es mehrheitlich in der Arbeitszone B. Entlang der Knonauerstrasse und südlich der Fabrikstrasse liegen Teilbereiche des Areals in der Wohn- und Arbeitszone WA5 bzw. WA5 B (heutige Nutzfläche Pavatex).

Für die Nutzungsänderung des Papieri-Areals ist die Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans notwendig, über welche vorliegend abgestimmt wird (1. Abstimmungsfrage).

#### *Leitbild Hochhäuser*

Gemäss dem «Leitbild Hochhäuser» der Einwohnergemeinde Cham vom Mai

2011 liegt das Areal der Papierfabrik mit Ausnahme der Grenzbereiche zur Lorze und zum Teuflibach in einem potenziellen Hochhausbereich. Die topografische Situation und der ortsbauliche Zusammenhang ermöglichen Hochhäuser an diesem Standort. Die vorgesehene Entwicklung nimmt diese Vorgaben auf.

### Städtebauliches und architektonisches Leitbild

An der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2015 wurde das städtebauliche und architektonische Leitbild der Einwohnergemeinde Cham genehmigt. Die Entwicklung des Papieri-Areals trägt zu folgenden Grundsätzen aus dem Leitbild bei: «Ortsrand als Teil der Landschaft gestalten», «Wasserläufe erlebbar machen», «Erbe der Industrialisierung umnutzen» und «am Ortsbild weiterbauen».

## 1.6 Ergänzende Verträge

### Städtebaulicher Rahmenvertrag

Ergänzend zum Richtprojekt haben die Einwohnergemeinde Cham und die Cham Paper Group Schweiz AG einen Städtebaulichen Rahmenvertrag erarbeitet (mit Änderung vom 15. Juli 2016). In diesem Vertrag wird der Planungsausgleich geregelt, der festlegt, wie der Mehrwert, der durch die Umzonung des Industrieareals entsteht, der Einwohnergemeinde zufließt. Beim vorliegenden Projekt erfolgt der Planungsausgleich durch Landabtretungen der Cham Paper Group Schweiz AG an die Einwohnergemeinde Cham. Weiter verpflichtet sich

die Cham Paper Group Schweiz AG, 100 preisgünstige Wohnungen auf dem Areal zu erstellen und aufrechtzuerhalten (nach dem Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum des Kantons Zug).

### Verträge zu den Landabtretungen (Planungsausgleich)

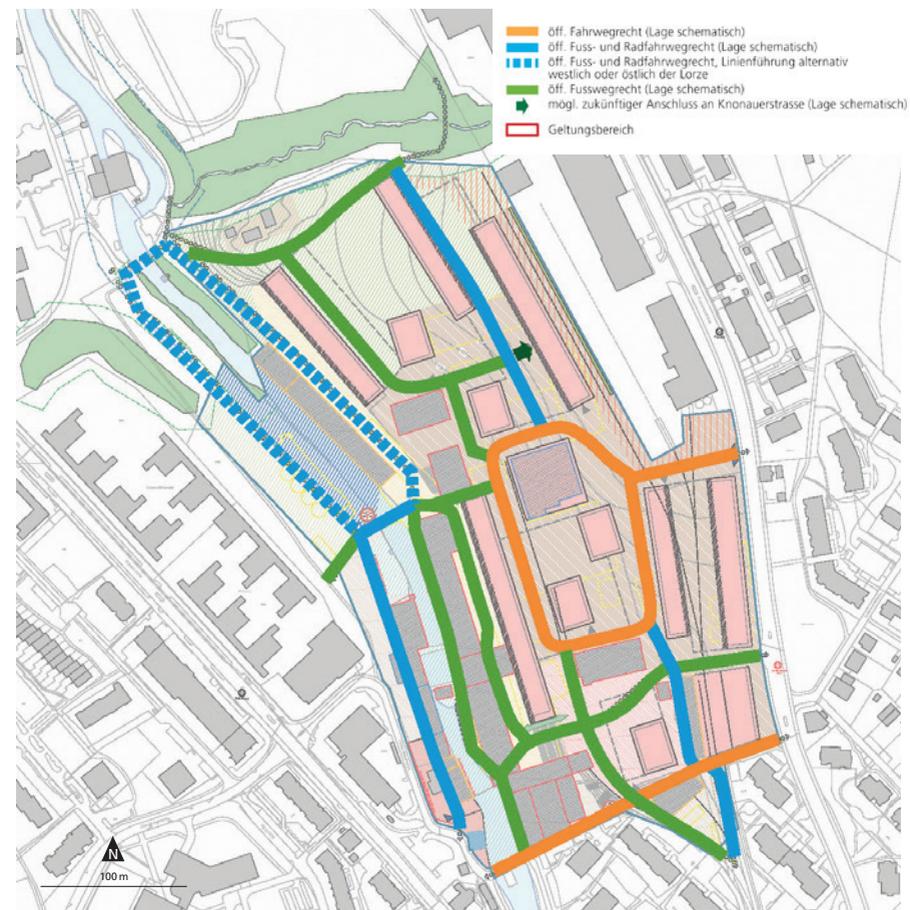
Die im Städtebaulichen Rahmenvertrag geregelten unentgeltlichen Landabtretungen der Cham Paper Group Schweiz AG an die Einwohnergemeinde Cham für öffentliche Nutzungen und Zwecke umfassen:

- Insgesamt 5'600 m<sup>2</sup> Grundfläche des Erlebnis-Spielplatzes Teuflibach mit Umschwung
- Insgesamt 5'400 m<sup>2</sup> Grundfläche der Baubereiche M1 und M2 sowie des Lagerhauses mit Umschwung (siehe Bebauungsplan, Beilage)
- Fläche des Papieri-Gleises zwischen Fabrikareal und Bahnhof von insgesamt 7'271 m<sup>2</sup>

Die Landabtretungsverträge sowie die entsprechenden Mutationen liegen der Einwohnergemeinde Cham öffentlich beurkundet vor.

### Dienstbarkeitsvertrag

Ein Dienstbarkeitsvertrag für öffentliche Fuss- und Fahrweg- sowie Durchleitungsrechte liegt der Einwohnergemeinde Cham öffentlich beurkundet vor und sichert die öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechte gemäss nachfolgender Grafik.



öffentliche Fuss- und Fahrwegrechte

### Vertrag zur Belagssanierung der Knonauerstrasse

Der Einbau eines lärmindernden Deckbelags auf der Knonauerstrasse zwischen der Einmündung der Fabrikstrasse und dem Kreislauf Teuflibach ist spätestens nach der Realisierung von 1'100 Parkplätzen erforderlich. Dieses Vorgehen wurde zwischen dem Kanton Zug, der Einwohnergemeinde Cham und der

Cham Paper Group Schweiz AG vertraglich sichergestellt.

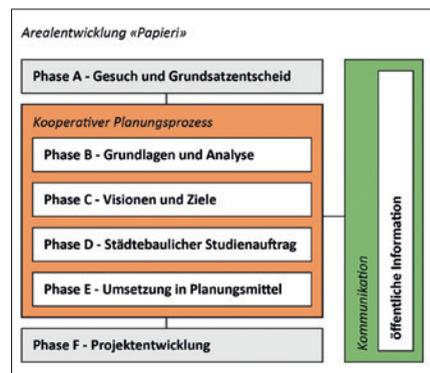
## 2 Die Planung

### 2.1 Kooperativer Planungsprozess

Die Grundeigentümerschaft und die Einwohnergemeinde Cham strebten an, für das Papieri-Areal in einem kooperativen Planungsprozess unter Einbezug der

verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen eine Sondernutzungsplanung durchzuführen. Dabei haben sich die Planungspartner darauf geeinigt, dass im Sinne einer an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientierten, nachhaltigen Entwicklung auf dem Papieri-Areal ein neues, durchmischtes Quartier mit hoher Lebensqualität und regionaler Ausstrahlung entstehen soll.

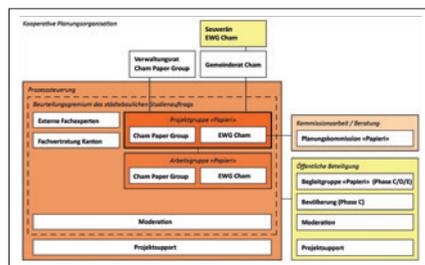
Für die Entwicklung des Areals wurde eine Vorgehensweise in sechs Phasen gewählt.



Planungsprozess Arealentwicklung «Papieri», Stand Februar 2013

## 2.2 Projektorganisation und Beteiligte

Die Erarbeitung der vorliegenden Planungsmittel im Papieri-Areal erfolgte in einem kooperativen Planungsprozess. Die involvierten Gremien sind in der folgenden Darstellung aufgezeigt.



Organigramm Arealentwicklung «Papieri», Stand Februar 2013

Der Bebauungsplan wurde von der Arbeitsgruppe Papieri ausgearbeitet, die durch einen externen Moderator unterstützt und den Projektsupport fachlich und organisatorisch begleitet wurde. Während der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden kantonale Fachstellen mehrfach einbezogen. Zudem wurden auch die Grundeigentümer der Grundstücke mit den Nummern 406 und 2981 (Pius Nietlispach und Arno Matter) involviert.

## 2.3 Projektphasen

### Kredit Antrag Arealentwicklung Papieri

Die Chamer Bevölkerung hat in der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2012 grossmehrheitlich dem Kreditantrag zum kooperativen Planungsprozess zugestimmt.

### Leitsätze mit öffentlicher Beteiligung

Die Einwohnergemeinde Cham und die Cham Paper Group Schweiz AG haben in einem ersten Schritt als Grundlage für den gemeinsamen Prozess Leitsätze für die Entwicklung des Papieri-Areals erarbeitet. In der anschliessend 1. öffent-

lichen Beteiligung vom 4. Mai 2013 konnte die Chamer Bevölkerung die Leitsätze kommentieren und ihre Ansprüche an die Entwicklung dieses Gebiets einbringen.

### Testplanungsverfahren

Aus den kommentierten Leitsätzen wurde die Aufgabenstellung für ein Testplanungsverfahren abgeleitet. Das Testplanungsprogramm wurde in einer 2. öffentlichen Beteiligung vom 25. Juni 2013 von der Chamer Bevölkerung kommentiert. Im Anschluss haben vier ausgewählte Bearbeitungsteams im Dialog mit einem Beurteilungsgremium, zusammengesetzt aus unabhängigen Fachexperten sowie Vertretern der Einwohnergemeinde Cham und der Grundeigentümerschaft, verschiedene städtebauliche Entwicklungsansätze erarbeitet; mitunter wurde die siedlungsverträgliche Bebauungsdichte ausgelotet.

Am Ende dieses Verfahrens hat das Beurteilungsgremium den Projektvorschlag des Teams Albi Nussbaumer Architekten, Boltshausen Architekten AG und Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung empfohlen. Darauf bearbeitete das Team sein städtebauliches Entwicklungskonzept zu einem Richtprojekt weiter und stellte es in einem Masterplan abstrahiert dar.

### Masterplan

Der Masterplan mit Richtprojekt und Freiraumkonzept wurde in einer

3. öffentlichen Beteiligung vom 29. Januar 2015 der Bevölkerung präsentiert. Deren Rückmeldungen zur städtebaulichen Lösung wurden gesammelt. Die Bevölkerung beurteilte das Richtprojekt positiv.

### Weiterentwicklung des Richtprojekts

Anhand der Rückmeldungen der Bevölkerung und der im Planungsprozess gewonnenen Erkenntnisse wurden das Richtprojekt und das Freiraumkonzept weiter präzisiert.

### Ausarbeitung des Bebauungsplans

Die Einwohnergemeinde Cham und die Grundeigentümerin Cham Paper Group Schweiz AG haben mit dem Planungsbüro Ernst Basler + Partner den Bebauungsplan von Februar bis August 2015 ausgearbeitet. Im August und September 2015 wurde der Bebauungsplan in der Planungskommission Papieri und in der Begleitgruppe Papieri beraten. Anliegen wurden aufgenommen und der Bebauungsplan und der Planungsbericht angepasst. Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung wurde der Bebauungsplan von Januar bis März 2016 überarbeitet.

### Miteinbezug der kantonalen Ämter und Fachstellen

Die Testplanung, der Masterplan sowie die Erarbeitung des Bebauungsplans wurden in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Fachstellen erarbeitet.

## 2.4 Mitwirkung

Der Bevölkerung war es möglich, an einer Informationsveranstaltung und an drei weiteren öffentlichen Beteiligungen aktiv am Planungsprozess mitzuwirken. Im Rahmen der Mitwirkung wurden die Leitsätze diskutiert, die Ergebnisse der Testplanung sowie des Masterplans gewürdigt und Anliegen aufgenommen. Das Ergebnis der Testplanung wurde vom 1. Juli bis 27. August 2014, der Masterplan im Vorfeld der 3. öffentlichen Beteiligung vom 19. bis 29. Januar 2015 im Mandelhof ausgestellt. Die eingesetzte Planungskommissionen Papieri sowie die Begleitgruppe Papieri haben den Entwurf des Bebauungsplans geprüft, zahlreiche Anliegen wurden aufgenommen. Weiter bestand nach der kantonalen Vorprüfung während der öffentlichen Auflage vom 25. März bis 25. April 2016 die Möglichkeit, den Bebauungsplan mit Einwendungen zu kommentieren.

## 2.5 Vorprüfung

Mit dem Beschluss vom 29. September und 20. Oktober 2015 stimmte der Gemeinderat dem Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal zu und überreichte diesen am 23. Oktober 2015 dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung. Am 7. Dezember 2015 wurden einzelne revidierte Unterlagen beim Amt für Raumplanung nachgereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 4. Februar 2016 nahm das Amt für Raumplanung Stellung zum Bebauungsplan und stimmte diesem mit Vorbehalten zu. Die Bau-

direktion erwähnt in ihrer Einleitung, dass die Arealentwicklung Papieri-Areal im Rahmen eines vorbildlichen und umfangreichen Planungsprozesses erarbeitet wurde. Die notwendige Partizipation und Transparenz, die bei der Entwicklung eines Areals von solcher Bedeutung erforderlich ist, sei durch den steten und frühzeitigen Einbezug aller beteiligten Akteure gewährleistet worden.

Mit den Leitsätzen, der Testplanung, dem Masterplan und dem Richtprojekt inklusive Freiraumkonzept seien die für die Erarbeitung eines solch umfangreichen Bebauungsplans notwendigen Grundlagen geschaffen worden. Diese würden sich durch eine hohe Qualität auszeichnen und vermögen hinsichtlich des städtebaulichen Konzepts, der Nutzungsanteile, der Freiraumgestaltung, dem Umgang mit der historischen Bausubstanz, der Erschliessungsstruktur inklusive Parkierungskonzept und der Energieversorgung zu überzeugen.

Sämtliche Vorbehalte wurden berücksichtigt und sind in den vorliegenden Planungsstand eingeflossen.

## 2.6 Öffentliche Auflage

Gemäss Planungs- und Baugesetz wurden der Bebauungsplan inklusive Umweltverträglichkeitsprüfung und weiteren Unterlagen vom 25. März bis 25. April 2016 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen 13 Einwendungen gegen den Bebauungsplan ein.

## Einwendungen

Folgende Einwender stellten Anträge zum Bebauungsplan. Mit jenen Einwendern, die mit einem Stern\* gekennzeichnet sind, konnten Lösungen gefunden werden, die zu einem Rückzug oder teilweisen Rückzug der Einwendungen führten. Alle weiteren Einwendungen konnten nicht erledigt werden beziehungsweise wurden nicht zurückgezogen:

Vereine / Verbände / Firmen

- Mehr Wert Cham, MWC\*
- Verkehrs-Club der Schweiz, VCS
- Cham Paper Group Schweiz AG\*

Private

- Fritz und Liliane Jenny, Schluechtstrasse 9\*
- Silvia Krebs und Andreas Klausener, Schluechtstrasse 9
- Felix Scherrer, Schluechtstrasse 11
- Liliane und Othmar Twerenbold Bucheli, Schluechtstrasse 11\*
- Richard und Emilie Nigg, Schluechtstrasse 21\*
- Margerit und Robert Härtel, Schluechtstrasse 25
- Thomas Stoop, Schluechtstrasse 25
- Martin Strub und Sandra Moser, Schluechtstrasse 25
- MEG Knonauerstrasse 29-33 (Ausschuss: Othmar Niederberger, Kaspar Haslimann, Jörg Beck)
- Karl und Martha Boog-Villiger, Knonauerstrasse 31\*

Die Einwendungen und die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats werden in Kapitel 10 behandelt.

Die Einwendungen des Vereins Mehr Wert Cham bezüglich Umgangs mit historischem Gebäudebestand, Gleisanlage und Schmiede konnten durch Erläuterung und Präzisierung des Bebauungsplans erledigt werden. Ebenso die Einwendungen zur Erschliessung im Bereich der Fabrikstrasse sowie der oberirdischen Abstellplätze für Fahrräder.

Dem Einwand der Cham Paper Group Schweiz AG konnte bezüglich Änderung in der Bauordnung (mässig störende statt emissionsarme Gewerbe- und Industriebetriebe) stattgegeben werden.

Private Einwender zogen nach Höhenanpassungen sowie der Unterteilung in zwei Bauvolumen im Baufeld F (siehe Bebauungsplan, Beilage) ihre Anträge bezüglich Städtebaulichem Konzept insbesondere entlang der Knonauerstrasse zurück.

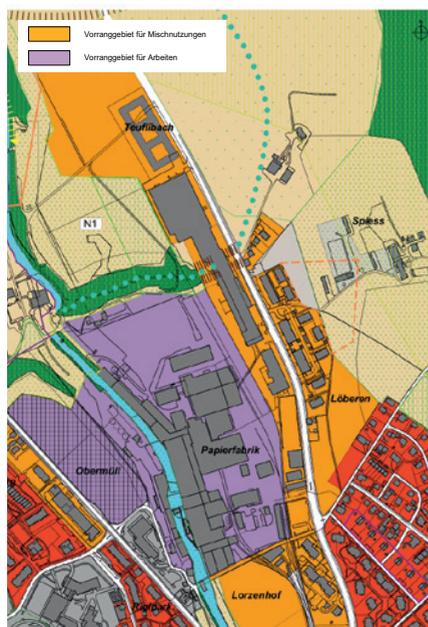
## 3 Anpassung Teiländerung Richtplan

Ziel der Änderung des gemeindlichen Richtplans ist es, das heutige Vorranggebiet für Arbeiten zu einem Vorranggebiet für Mischnutzung umzuwandeln. Die Teiländerung des Richtplans liegt in der Kompetenz des Gemeinderates und ist somit nicht Teil der Abstimmung.

### 3.1 Richtplantext

|   | Aktueller Text   | Neuer Text  |
|---|--|---|
| <b>§2 Vorranggebiete für Mischnutzungen</b> | <p><i>Ausgangslage:</i><br/>Die Ausgangslage bilden die rechtskräftigen Mischzonen WG3, WG4 und K.</p> <p><i>Richtplaninhalt:</i><br/>Die Einzonung neuer Mischzonen ist nicht vorgesehen.</p> | <p><i>Ausgangslage:</i><br/>Die Ausgangslage bilden die rechtskräftigen Mischzonen WG3, WG4, <b>WA Papieri</b> und K.</p> <p><i>Richtplaninhalt:</i><br/>Die Einzonung neuer Mischzonen ist nicht vorgesehen.</p> |

WG (Wohn- und Gewerbezone), K (Kernzone), WA (Wohn- und Arbeitszone)



Ausschnitt aktueller gemeindlicher Richtplan



Ausschnitt angepasster gemeindlicher Richtplan

### 3.2 Richtplankarte

Die nebenstehende Abbildung zeigt den Kartenausschnitt aus dem aktuellen gemeindlichen Richtplan mit der Festlegung Vorranggebiet Arbeiten und dem kleinen, östlich gelegenen Teil Vorranggebiet Mischnutzung.

Der neue Ausschnitt zeigt die angepasste Karte des gemeindlichen Richtplans. Darauf wurde die gesamte Fläche des ursprünglichen Vorranggebiets für Arbeiten in ein Vorranggebiet für Mischnutzung umgewandelt. Beim neuen Eintrag für das Gebiet Obermühle handelt es sich um einen Nachvollzug einer bereits erfolgten Zonenplanrevision (Nachführung im Richtplan). Das Insel in der Lorze (GS Nr. 404) ist neu als Landwirtschaftsgebiet bezeichnet (Landwirtschaftszone, Fruchtfolgefläche, Spezialzone).

## 4 Anpassung Nutzungsplanung (1. Abstimmungsfrage)

### 4.1 Anpassung Teiländerung Bauordnung und Zonenplan

Das Papieri-Areal liegt heute mehrheitlich in der Arbeitszone B. Entlang der Knauerstrasse und südlich der Fabrikstrasse liegen Teilbereiche des Areals in der Wohn- und Arbeitszone WA5 bzw. WA5 B. Um die Planungsziele gemäss Masterplan und Bebauungsplan umzusetzen, bedarf es der Anpassung der Bauordnung und des Zonenplans und damit der Schaffung einer planungsrechtlich passenden Grundlage. Ziel ist es, eine neue Wohn- und Arbeitszone Papieri zu schaffen, die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt.

|  | Neuer Text  |
|--|---|
| <b>§ 22 Wohn- und Arbeitszone Papieri (WA Papieri)</b> | <p><sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszone Papieri ist für eine Mischnutzung mit einem Anteil von mindestens 50 % Wohnnutzungen und einem Anteil von mindestens 25 % Arbeitsnutzungen (Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe, Lagerflächen, publikumsorientierte Nutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse) bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Bebauung und Nutzung, Freiraum und Ökologie, Verkehr, Umwelt und Energie sowie Bauentwicklung und deren Infrastruktur werden im Bebauungsplan geregelt. Die Nutzungsart und deren Verteilung hat die Grundeigentümerschaft in einem Entwicklungsmonitoring vorzuweisen.</p> |

<sup>3</sup> Historische Gebäude mit dem Erhaltungsziel Struktur-erhalt und Volumenerhalt werden durch den Bebauungsplan geregelt.

<sup>4</sup> § 22 ist nur unter der Voraussetzung eines rechtskräftigen Bebauungsplans Papieri-Areal gültig.

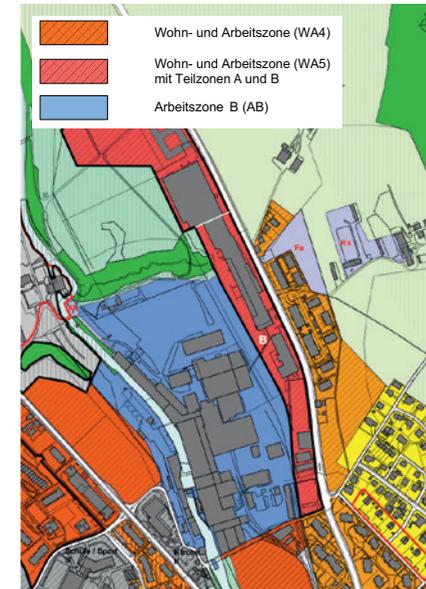
Des Weiteren werden in § 39 Grundmasse für Einzelbebauung folgende Ergänzungen für die Wohn- und Arbeitszone Papieri vorgenommen:

| Zone                              | WA Papieri |
|-----------------------------------|------------|
| Anzahl Vollgeschosse              | -          |
| Maximale Ausnutzungsziffer        | -          |
| Maximale Ausnutzungsziffer Wohnen | -          |
| Maximale Baumassenziffer          | -          |
| Minimale Freiflächenziffer        | -          |
| Maximale Höhe                     | -          |
| Minimaler kleiner Grenzabstand    | 6 m        |
| Minimaler grosser Grenzabstand    | 6 m        |
| Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV  | III        |

|   | Ergänzender Text  |
|---|---|
| <b>§ 39 Grundmasse für Einzelbebauung</b> | <p><sup>1</sup> [keine Änderung]</p> <p><sup>2</sup> [keine Änderung]</p> <p><sup>3</sup> [keine Änderung]</p> <p><sup>4</sup> [keine Änderung]</p> <p><sup>5</sup> [keine Änderung]</p> <p><sup>6</sup> Für die WA Papieri gilt eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 170'000 m<sup>2</sup> über die gesamte Zone.</p> |

## 4.2 Anpassung Teiländerung Zonenplan

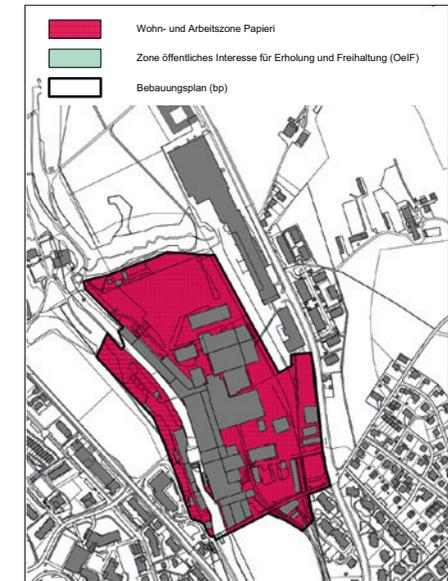
Die untenstehende Abbildung zeigt den Kartenausschnitt aus dem aktuellen Zonenplan mit der Festlegung Arbeitszone B.



Ausschnitt aktueller Zonenplan

Folgende Abbildung zeigt die angepasste Karte des Zonenplans. Darauf wurde die gesamte Fläche der ursprünglichen Arbeitszone B neu in die «Wohn- und Arbeitszone Papieri» (WA Papieri) umgewandelt. Das Inseli in der Lorze (GS Nr. 404) ist neu als Zone öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung (OeIF) bezeichnet.

Die Zonenplanänderung ist nur unter der Voraussetzung eines rechtskräftigen Bebauungsplan Papieri-Areal gültig.



Ausschnitt angepasster Zonenplan

## 5 Der Bebauungsplan und seine Bestandteile (2. Abstimmungsfrage)

### Allgemeines

Das Richtprojekt mit dem dazugehörigen Freiraumkonzept ist Grundlage für den Bebauungsplan. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die städtebaulichen, architektonischen und freiraumbezogenen Qualitäten zu sichern und gleichzeitig der Entwicklung des Papieri-Areals über die kommenden Jahre genügend Spielraum zu lassen. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung des Papieri-Areals.

Der Bebauungsplan besteht aus Bestimmungen, dem eigentlichen Bebauungs-

plan im Massstab 1:1'000, dem begleitenden Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:1'000 (siehe Beilagen) und dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

#### Vorteile für das Siedlungsgebiet

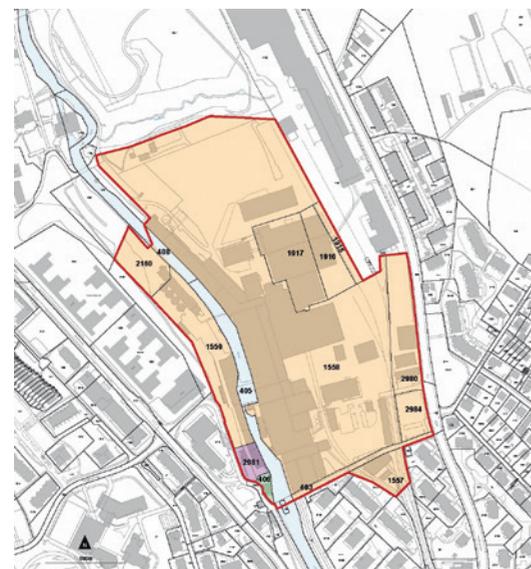
Gemäss dem Planungs- und Baugesetz hat der Bebauungsplan Vorteile für die Öffentlichkeit grundeigentümerverbindlich zu sichern. Wesentliche Vorteile für die Öffentlichkeit sind:

- Das Papieri-Areal wird zu einem durchmischten und neu öffentlich zugänglichen Quartier mit vielfältigen Nutzungsangeboten für die gesamte Bevölkerung.
- Dank der Arealentwicklung ist es möglich, dass auf dem Areal bis 1'250 neue, unterschiedliche Arbeitsplätze geschaffen werden – das sind wesentlich mehr als je zuvor bei der Papierfabrik beschäftigt waren.
- Es entstehen auf dem Papieri-Areal 100 preisgünstige Wohnungen. Das ist ein substanzieller Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum in Cham.
- Die industrielle Identität des Areals bleibt erhalten. Möglich wird dies dank verdichteter Bauweise und der Umnutzung vieler historischer Gebäude.
- Gleichzeitig werden grosszügige Freiräume geschaffen.
- Die Lorzenlandschaft wird mit ökologischen Massnahmen aufgewertet und mit einem neuen Lorzensteg erschlossen.

- Die Gemeinde Cham erhält im Rahmen von Landabtretungen rund 18'000 m<sup>2</sup> Land auf dem Papieri-Areal sowie entlang der ehemaligen Bahnverbindung zwischen dem Papieri-Areal und dem Bahnhof Cham. Dieses Land kann neu für öffentliche Interessen genutzt werden.
- Die Verdichtung ist ressourcenschonend, denn sie erfolgt nach innen in bereits bestehendem Siedlungsgebiet mit einem Flusskraftwerk, das 100 Prozent erneuerbare Energie produziert.

### 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Grundstück-Nr. 403 (Fabrikstrasse), 1557, 1558, 1559, 1915, 1916, 1917, 2160, 2980 und 2984 mit der Cham Paper Group Schweiz AG als Eigentümerin, die Grundstücke mit den Grundstück-Nr. 406 im Eigentum von Pius Nietlispach und Arno Matter sowie 2981 im Besitz von Pius Nietlispach. Teilbereiche des Lorzenraums mit den Grundstück-Nr. 405 und 408 sind im Eigentum der Baudirektion des Kantons Zug. Die Grundstücke mit den Grundstück-Nr. 406 und 2981 wurden aufgrund entsprechender Vorgabe der Baudirektion des Kantons Zug Bestandteil des Planungsgebiets.



Geltungsbereich Bebauungsplan und Eigentumsverhältnisse

### 5.2 Richtprojekt und wesentliche Themen des Bebauungsplans

#### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Richtprojekts gliedert das Areal in drei Teile. In den ost- und westseitigen Arealbereichen entstehen bauliche Verdichtungen mit linear angeordneten Bauten entlang der Knonauerstrasse, des Pavatex-Areals und der Lorze. In der länglichen Ausdehnung des Richtprojekts orientieren sich mehrere Gebäude der Baudirektion des Kantons Zug. Im zentralen Bereich des Areals werden mit Rücksichtnahme auf das bestehende Kesselhaus und das Silogebäude fünf freistehende Hochhäuser angeordnet, die von Norden nach Süden gegen das Zentrum hin jeweils höher

werden.

Aufgrund von Einwendungen wurden die Gebäudehöhen der Hochhäuser erneut untersucht (Baubereiche G, H, I, K und L). Der Bebauungsplan wird in folgenden Punkten ergänzt:

- Bei den Baubereichen I, K und L wird aus Rücksicht auf die Nachbarschaft auf den maximalen Höhengspielraum von 4 m verzichtet. Die Höhe der Mantellinie wird in den Baubereichen I und K um 2 m und im Baubereich L um 3 m reduziert.
- niedrigstes Hochhaus, Baubereich L – max. Höhe ca. 39.50 m / Höhe Richtprojekt 38.50 m
- höchstes Hochhaus, Baubereich H – max. Höhe ca. 51.50 m / Höhe Richtprojekt 47.50 m

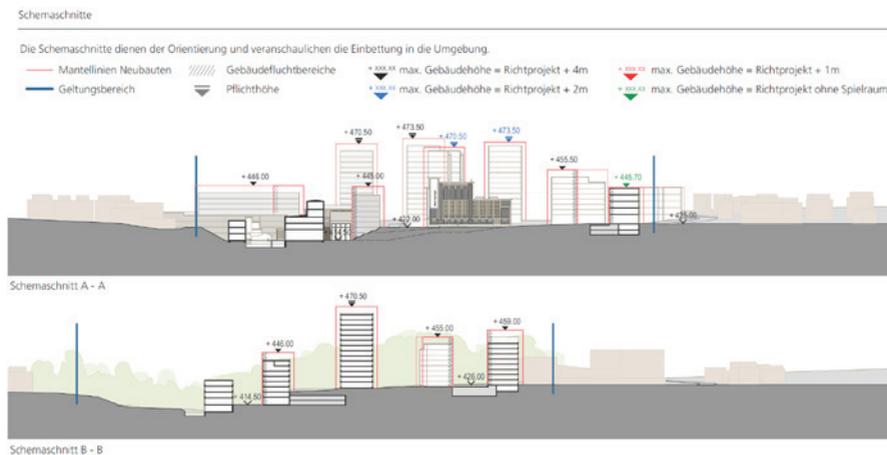
Zum Vergleich: Das höchste Hochhaus Alpenblick One-One beträgt 46.25 Meter, der Parktower Zug ist 81.00 Meter hoch.

Im Bebauungsplan werden die Höhenbeschränkungen der Mantellinien in Meter über Meer festgelegt. Damit können die Gebäudehöhen verbindlich festgelegt werden, auch wenn zum heutigen Zeitpunkt das effektive Terrain auf dem Papieri-Areal noch nicht verbindlich bestimmt werden kann.

Durch diese bewusste Setzung von höheren Gebäuden wird ein im Gebiet neuer Massstab ermöglicht, der Rücksicht auf die bestehenden Bauten im Papieri-Areal aber auch auf das Umfeld nimmt.



Mögliche Gebäudehöhen gemäss Richtprojekt (Gebäudekörper F noch nicht unterbrochen)



Schnitt A-A' und B-B' gemäss Bebauungsplan

Parallel zum Flussverlauf definieren auf der Westseite die länglichen Neubauten gemeinsam mit den erhaltenen Fabrikbauten einen neuen Gassenraum am Wasser. Dieser wird über eine neue Brücke von Westen her erschlossen.

Das gegenüberliegende nordwestseitige Flussufer wird als neuer Freiraum mit Lorzenweg gestaltet. Um den Terrainsprung vom erwähnten Gassenraum zum zentralen Bereich des Areals zu überwinden, werden entlang einer neu definierten

Hangkante unterschiedlich gestaltete Treppenanlagen erstellt. Zwei dieser Anlagen sind hindernisfrei. Südlich des Kesselhauses entsteht eine grosszügige Platzanlage und somit das neue Zentrum des Areals. Mit den Neubauten wird eine substantielle Verdichtung mit hoher städtebaulicher Qualität erreicht.



Richtprojekt von Albi Nussbaumer Architekten, Boltshauser Architekten, Appert Zwahlen Partner AG

*Übergänge in das umliegende Quartier*  
Die Nutzfläche und die Gebäudedimensionen des städtebaulichen Konzepts sind das Resultat der gewünschten baulichen Verdichtung. Die Bauten und die

Freiräume sind gut aufeinander abgestimmt. Aufgrund der Rückmeldungen aus dem Mitwirkungsverfahren und aus der öffentlichen Auflage wurde das Richtprojekt insbesondere entlang der Knonauerstrasse angepasst:

- Beim Baubereich F wird gegenüber dem Richtprojekt kein Flächenspielraum von 10 Prozent und auch kein Höhengspielraum gewährt, um den Übergang zum umliegenden Quartier sensibel auszugestalten.
- Weiter besteht die Pflicht, die maximal zulässige Geschossfläche im Baubereich F in mindestens zwei Gebäudevolumen zu realisieren. Diese können bei Bedarf mit einem durchgehenden Erdgeschoss miteinander verbunden werden.

### Nutzungsart

Der Einwohnergemeinde Cham ist es ein Anliegen, dass das Papierei-Areal zu einem durchmischten Quartier wird und insbesondere auch Arbeitsplätze angeboten werden. Preisgünstige Wohnungen sollen zu einem differenzierten Wohnungsangebot beitragen. Damit diese Angebote und Nutzungsanteile tatsächlich umgesetzt werden, wird eine Verpflichtung an die Grundeigentümerschaft folgendermassen formuliert:

- Erreicht oder übersteigt die realisierte anrechenbare Geschossfläche 50 Prozent der gesamten anrechenbaren Geschossfläche, müssen mindestens 40 Prozent des gesamten minimalen Wohnanteils und mindestens

40 Prozent des gesamten minimalen Arbeitsanteils sowie mindestens 50 der 100 preisgünstigen Wohnungen gemäss Städtebaulichem Rahmenvertrag realisiert worden sein.

- b) Erreicht oder übersteigt die realisierte anrechenbare Geschossfläche 90 Prozent der gesamten anrechenbaren Geschossfläche, müssen mindestens 100 Prozent des gesamten minimalen Arbeitsanteils realisiert worden sein. Dabei können die noch zu realisierenden minimalen Arbeitsanteile der Baubereiche M1, M2, 2981 Plus und 406 angerechnet werden.

#### *Umsetzung in Etappen*

Auf dem Areal sollen rund 900 bis 1'200 Wohnungen (inkl. 100 preisgünstige Wohnungen) und rund 900 bis 1'250 Arbeitsplätze entstehen. Um der starken Entwicklungsdynamik in Cham Rechnung zu tragen, ist im Bebauungsplan die Arealentwicklung auf mindestens 15 Jahre ausgelegt. Das Richtprojekt eignet sich dazu, das Areal in Etappen zu realisieren.

#### *Bedeutung der historischen Bauten*

Die Eingriffsmöglichkeiten für sämtliche historischen Gebäude wurden gemeinsam mit der kantonalen Denkmalpflege überprüft. Das Richtprojekt sieht vor, historische Bauten, die in ihrer Substanz und ihrer Struktur schützenswert sind sowie das Gebäude der Papiermaschine 5 an der südlichen Lorzenseite zu erhalten und umzunutzen. Der iden-

titätsstiftende Bezug zur industriellen Vergangenheit soll durch die Unterschutzstellung einzelner Gebäude aufrechterhalten werden.

Die anderen historischen Bauten werden zwar aus dem Inventar entlassen und nicht unter Schutz gestellt, die wichtigsten Merkmale wie Strukturen und Volumen sollen jedoch in Neubauten erhalten bleiben, um dem historischen Erbe Rechnung zu tragen.

#### *Freiraumgestaltung und ökologische Aufwertung*

Das Freiraumkonzept sieht Gestaltungsmerkmale vor, welche sich von «landschaftsnah» im Norden bis hin zu «urban geprägt» im Südteil des Areals entwickeln. So entsteht im Norden an den Teuflibach-Wald angrenzend ein parkähnlicher mit Wegen durchzogener Freiraum, der zum Pavatex-Gelände hin dank dichter Bepflanzung einen Sichtschutz erzeugt. Gegen Süden nimmt die Begrünung ab, die Oberflächen werden härter, die Bebauung verdichtet sich. Durch Baumgruppen, Bepflanzungsreihen und unterschiedliche Bodenbeläge werden im Wechselspiel mit den Baukörpern Plätze mit unterschiedlichem Charakter geschaffen.

Entlang von zwei Ost-West-Achsen in der Mitte des Areals und südlich entlang des Kesselhauses werden die unterschiedlichen Niveaus auf dem Areal sowie der Lorzenraum miteinander verbunden. Der

Flussraum der Lorze soll wo möglich aktiviert und erlebbar gemacht werden. Dank des Abbruchs der betriebseigenen Abwasserreinigungsanlage wird der Flussraum naturnaher gestaltet und ökologisch aufgewertet.

#### *Verkehr – Erschliessung, Anlieferung und Notzufahrten*

Die für den Mischverkehr ausgestaltete Haupterschliessung erfolgt im Areal ringförmig. Der Hauptanschlusspunkt an das Strassennetz erfolgt über die Knonauerstrasse südlich der Pavatex. Die Zufahrten zu den unterirdischen Parkieranlagen sind im Plan gekennzeichnet. Sie erfolgen in kurzer Distanz ab dem Erschliessungsring oder ab der Fabrikstrasse.

Die Entwicklung des Papier-Areals muss auf die Realisierung der Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH) abgestimmt werden, da das zukünftige Verkehrsaufkommen in der Gemeinde Cham und der Umgebung von letzterer abhängt. Der Bebauungsplan legt fest, dass zum Zeitpunkt der Realisierung von 50 Prozent der gesamten anrechenbaren Geschossfläche die weitere Entwicklung des Papier-Areals in Abstimmung mit der UCH erneut beurteilt werden muss, falls die UCH entgegen den heutigen Planungen bis dahin nicht realisiert wurde.

Die Gebäudeanlieferung und die Notzufahrten für den ostseitigen Bereich des Areals sind mit Ausnahme der Gebäude

an der Lorze und am Gassenraum über die Haupterschliessung möglich. Für die Anlieferung und die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen zu den an der Lorze und Gassenraum (Papiermaschine 1-4 und Baubereich A; siehe Bebauungsplan) liegenden Gebäuden wird eine neue Brücke erstellt.

Auf dem Areal dürfen ober- und unterirdisch 1'710 Abstellplätze inklusive 20 Carsharing-Plätze (bei Bedarf) realisiert werden. Um attraktive Gewerbe- und Dienstleistungsflächen anbieten zu können, dürfen für Kundschaft, Besucherinnen und Besucher sowie für die Anlieferung maximal 210 oberirdische Parkplätze erstellt werden. Die notwendigen Parkplätze wurden in Abstimmung mit den Frei- und Grünräumen auf dem Areal in das Freiraumkonzept integriert. Bei Endausbau stehen total 4'430 Abstellplätze für Velos zur Verfügung – 25 Prozent davon oberirdisch (1'108 Plätze). Ein Drittel ist in gedeckten Velostationen angedacht.

#### *Fischgängigkeit*

Um die Lorze als wertvollen ökologischen Lebensraum weiter aufzuwerten, wird die Fischgängigkeit beim Kraftwerk hergestellt. Ein Vorprojekt wurde beim Kanton Zug eingereicht. Die Höhendifferenz zwischen Ober- und Unterwasser wird mit einer Fischtreppe passierbar gemacht. Zudem sollen verschiedene Uferverbauten und Uferzonen ökologisch aufgewertet werden.

Grundstück-Nr. 406 und 2981

Für die Grundstücke Nr. 406 und 2981 liegt aufgrund des späten Miteinbezugs in den Bebauungsplan-Perimeter zurzeit kein Richtprojekt vor. Deshalb wurde im Bebauungsplan für deren Baubereiche keine maximale Höhe definiert. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung gelten auch für Projekte in diesen Baubereichen die qualitativen Anforderungen des Bebauungsplans Papieri-Areal.

### 5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird erforderlich, wenn mehr als 500 Parkplätze gebaut werden. Die formelle Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgte koordiniert mit dem Bebauungsplanverfahren.

## 6 Weiteres Vorgehen

Für die Umsetzung und Realisierung des Bebauungsplans Papieri-Areal ist die Zustimmung der Chamer Stimmbevölkerung für den Bebauungsplan und für die Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans erforderlich.

Werden die Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans und/oder der Bebauungsplan von der Chamer Stimmbevölkerung abgelehnt, wird das Papieri-Areal nicht umgezont und das Bebauungsplanverfahren wird eingestellt. In diesem Fall bleibt es den Grundeigentümern vorbehalten, allenfalls ein

neues Gesuch für eine Umzonung oder den Erlass eines Bebauungsplans einzureichen.

Folgende Schritte sind bei Annahme der Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans und des Bebauungsplans vorgesehen:

- Der Beschluss wird während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Es besteht eine Beschwerdemöglichkeit beim Regierungsrat.
- Der Gemeinderat reicht die Planungsdokumente dem Regierungsrat zur Genehmigung ein.
- Der Regierungsrat genehmigt die Planungsdokumente. Es besteht eine Beschwerdemöglichkeit beim Verwaltungsgericht.

Wird die Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans sowie der Bebauungsplan rechtskräftig, so besteht die Grundlage für die Behandlung allfälliger Baugesuche beziehungsweise für die Erteilung von Baubewilligungen.

## 7 Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat begrüsst die Arealentwicklung Papieri und den dafür erarbeiteten Bebauungsplan sowie die Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans.

Das Papieri-Areal wird zu einem durchmischten und öffentlich zugänglichen

Quartier mit vielfältigen Angeboten an Dienstleistungen und Gewerbe für die gesamte Bevölkerung. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die Festlegung des Arbeitsanteils von mindestens 25 Prozent liegen im Interesse der Einwohnergemeinde Cham, damit sich langfristig das Verhältnis von Einwohner zu Arbeitsplatz nicht einseitig in Richtung Einwohner entwickelt (als ausgewogenes Verhältnis Einwohner/Arbeitsplatz wurde die Quote 1/0.5 festgelegt).

Dank des gesicherten Wohnanteils von mindestens 50 Prozent entsteht auf dem Papieri-Areal eine attraktive Durchmischung an Wohnangeboten. Mit der Zusicherung zur Erstellung von 100 preisgünstigen Wohnungen wird ein substanzieller Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum in der Einwohnergemeinde Cham geleistet.

Was das gemeindliche Wachstumsziel betrifft, sind der Nutzungsmix und die Entwicklungszeit bis Stand Endausbau von grosser Wichtigkeit. Der Bebauungsplan garantiert den Zeitraum der gesamten Entwicklung auf mindestens 15 Jahre zu erstrecken. Der Gemeinderat geht somit von einer verantwortbaren Entwicklung bezüglich Bevölkerung und Arbeitsplätzen aus, die den strategischen Zielvorgaben des Gemeinderats entspricht.

Das Richtprojekt weist hohe städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten

aus, die bedeutend für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind. Die Gliederung des Papieri-Areals in drei Teile, die linear angeordnete Bauten in den Randbereichen entlang der Lorze und der Knonauerstrasse sowie die fünf freistehenden Hochhäuser im zentralen Bereich vermögen als verdichtetes Quartier gegenüber dem Bestand zu überzeugen. Entlang der Lorze entsteht dank der linearen und historischen Bestandsbauten, die mit dem Erhalt der Papiermaschine 5 und Neubauten ergänzt werden, ein Quartierteil von ausserordentlicher Identität und Ausstrahlung.

Die Ost-West-Querung des Papieri-Areals ist durch einen Terrainsprung geprägt. Diese Höhendifferenz zum an der Lorze gelegenen Bereich wird über unterschiedliche Treppenanlagen überwunden. Zwei dieser Anlagen werden hindernisfrei ausgestaltet. Die Erhaltung der geschützten historischen Gebäude zeugt von Respekt vor der Geschichte des Papieri-Areals, während die verdichtete Bauweise mehr Freiraum für vielfältige, öffentlich zugängliche Nutzungen schafft.

Nicht zuletzt überzeugt das Projekt unter ökologischen Gesichtspunkten: Die Arealentwicklung erfolgt umweltschonend, die dichte Überbauung spart Baulandreserven und das Flusskraftwerk auf dem Areal produziert 100 Prozent erneuerbare Energie. Zudem wird

die Lorzenlandschaft entlang des Arealen renaturiert, mittels des neuen Lorzenstegs erschlossen und so zu einer neuen Erholungszone für die Bevölkerung.

Der Gemeinderat erachtet den Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal als grosse Chance für Cham und für die Region. Er ist der Ansicht, dass die umfassenden Ziele zur Arealentwicklung Papieri, welche bereits in der Kreditvorlage vom 10. Dezember 2012 formuliert und mit dem städtebaulichen Vertrag vom 23. Dezember 2014 öffentlich beurkundet wurden, umgesetzt werden. Weitere ergänzende Verträge, wie Dienstbarkeiten für Wegrechte oder die Abtretungsverträge der Landabtretungen an die Einwohnergemeinde Cham konnten von der Grundeigentümerschaft und Einwohnergemeinde Cham unterzeichnet und notariell beurkundet werden und treten nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans umgehend in Kraft.

Die vorliegende Planung wurde während der Erarbeitung in der eingesetzten Planungsorganisation, wie öffentliche Beteiligungen, Begleitgruppe Papieri sowie Planungskommission Papieri mehrmals behandelt und gutgeheissen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Vorlage für die Bevölkerung von Cham zahlreiche Vorteile bietet und Zustimmung verdient.

## 7.1 Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinderat betrachtet die Arealentwicklung Papieri als Chance für die Schaffung neuer Arbeitsplätze und vielseitigem Wohnraum (inklusive 100 preisgünstige Wohnungen gemäss Gesetz über die Förderung preisgünstigem Wohnraum des Kanton Zug). Zudem schaffen die Landabtretungen an die Einwohnergemeinde Cham Spielräume/Optionen für heutige und zukünftige Bedürfnisse der Einwohnergemeinde Cham. Die Landabtretungen werden entweder im Finanz- oder Verwaltungsvermögen aktiviert.

Die Einwohnergemeinde Cham wird für künftige Nutzungen Investitionen vornehmen müssen. Die Realisierung der Langsamverkehrsachse Papieri-Gleis sowie die bauliche Entwicklung Ecke Knonauer-, Fabrikstrasse sind Investitionen, welche durch den Chamer Souverän bewilligt werden müssen. Weiter stellen Erschliessung und Langsamverkehrsanlagen auf dem Papieri-Areal gebundene Ausgaben gemäss Strassenreglement dar.

Durch die Inbetriebnahme des Lagerhauses an der Ecke Knonauer-, Fabrikstrasse und des dazugehörenden Arealen, bestehen durchaus Chancen, durch ein entsprechendes Betriebskonzept (Zwischennutzung) Einnahmen für die Einwohnergemeinde Cham zu generieren.

## 8 Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat zur Kenntnis genommen, dass der Bevölkerung von Cham an der Urne der «Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal mit Zonenplanänderung, Bauordnungsteiländerung und Richtplanteiländerung» zur Genehmigung unterbreitet wird.

### *Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission*

Die RPK stellt fest, dass durch dieses städtebauliche Entwicklungsprojekt, welches von der Gemeindebehörde und durch die Mitwirkung der Einwohnerinnen und Einwohner von Cham seit 2012 mit berechtigtem Interesse und grossem Engagement und in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton und der Grundeigentümerschaft begleitet wird, gemäss der Abstimmungsvorlage ein «neues und nachhaltig genutztes, durchmischtes Quartier mit hoher Lebensqualität und regionaler Ausstrahlung» entstehen soll.

Die Abstimmungsvorlage umfasst im Wesentlichen raumorientierte und damit grossteils planerische Elemente. Die RPK anerkennt, dass die Gemeinde Cham nicht nur ein erhebliches Interesse an der erfolgreichen Realisierung dieses bedeutenden Projektes mit den vielfältigen, öffentlich zugänglichen Nutzungen haben und anmelden kann, sondern im Gegenzug zum vorgesehenen

Planungsausgleich mit Landabtretungen an die Einwohnergemeinde Cham für gemeindliche Interessen auch finanzielle Leistungen und Investitionen erbringen wird. Die Landabtretungen erfolgen als Entgelt der Grundeigentümerin an die Gemeinde Cham aufgrund des durch den Bebauungsplan und die Zonenplanänderung entstehenden Areal-Mehrwertes.

Der Gemeinderat geht in seinen Ausführungen nicht näher auf die einzelnen finanziellen Belastungen ein, die der Gemeinde Cham durch die Realisierung der Papieri-Arealentwicklung kurz-, mittel- und langfristig entstehen werden. Tatsächlich ist ein Grossteil dieser Ausgaben heute weder in der Höhe noch auf den genauen Zeitpunkt hin bekannt. Im Rahmen ihrer Abklärungen wurde der RPK aber offengelegt, dass die Einwohnergemeinde Cham im Zusammenhang mit der Entwicklung des Papieri-Arealen nach heutigem Kenntnisstand mindestens die folgenden finanziellen Investitionen und Kosten übernehmen und tragen wird:

| Projekte                                      |      | Voraussichtliche<br>Kreditsumme | Voraussichtlicher<br>Zeitraum |
|---|------|---------------------------------|-------------------------------|
| Erschliessung Papieri-Areal                   | *)   | CHF 775'000                     | 2020 – 2021                   |
| Langsamverkehrsanlagen                        | *)   | CHF 440'000                     | 2020 ff.                      |
| Fuss- und Radweg Papiergleis                  |      | CHF 1'200'000                   | 2019 – 2021                   |
| Lärmrmauer Deckbelag<br>Knonauerstrasse       | **)  | CHF 680'000                     | 2022 ff.                      |
| Erlebnisspielplatz Teuflibach                 |      | CHF 100'000                     | 2020                          |
| Arealentwicklung<br>Knonauer- / Fabrikstrasse | ***) | CHF 400'000                     | 2022 ff.                      |

\*) Gebundene Ausgaben gemäss Strassenreglement

\*\*\*) Gedeckt durch verursachergerechte Gebühr pro erstellten Parkplatz auf dem Areal

\*\*\*\*) Architekturwettbewerb

Ausserdem gehen der Gemeinderat und die zuständigen Projektbegleiter davon aus, dass der Gemeinde Cham zusätzliche Kosten und finanzielle Leistungen in noch unbekannter Höhe entstehen können im Zusammenhang mit der

- Übernahme, Umgestaltung und neuen Nutzung des Lagerhauses auf der an die Gemeinde Cham durch Landabtretung übergehenden Arealfläche;
- Schulraumplanung, welche aufgrund des erwarteten Einwohnerzuwachses auf dem Papieri-Areal in den nächsten Jahren vorgenommen und angepasst werden muss;
- Denkmalpflege für die Sanierung einzelner Objekte auf dem Papieri-Areal.

Die Aufzählung wie auch die erwarteten Kosten oder Investitionssummen entsprechen dem heutigen Kenntnis- und Planungsstand, sie sind daher noch

nicht als vollständig und in der Höhe als definitiv zu betrachten. Die Freigabe, Beanspruchung und Kontrolle der durch die Gemeinde Cham aufzuwendenden Finanzmittel ist über die ordentlichen Prozesse und Controlling-Instrumente (Budget, Investitionsplan) vorgesehen und sichergestellt, damit stehen die finanziellen Leistungen jederzeit und im Einzelnen unter der Kontrolle der Gemeinde und ihrer Organe. Durch die Annahme der vorliegenden Anträge des Gemeinderates zum Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal, Zonenplanteiländerung, Bauordnungsteiländerung und Richtplanteiländerung werden keine unmittelbaren Kosten oder Investitionen in die Papieri-Arealentwicklung bewilligt oder freigegeben.

Gemäss den erhaltenen Auskünften und Unterlagen kann die Gemeinde Cham

mindestens bei der Umgestaltung und neuen Nutzung des Lagerhauses sowie bei der verursachergerechten Kosten- bzw. Gebührenverrechnung bei den Parkplätzen mit direkten Einnahmen und Erträgen in zurzeit ebenfalls noch unbekannter Höhe rechnen. Es darf davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Wohn- und Arbeitszone Papieri dem Projektfortschritt entsprechend zusätzliche Steuereinnahmen von privaten und juristischen Personen anfallen werden, die sowohl in der Höhe als auch bezüglich Zeitpunkt heute noch nicht beziffert werden können.

Gemeinde in Bezug auf Bevölkerung und Infrastrukturen sind zukünftige finanzielle Leistungen verbunden, die im Einzelnen noch zu Diskussionen führen können und bewilligt werden müssen. Die RPK weist darauf hin, dass ein Teil dieser finanziellen Leistungen (z.B. Schulraumplanung) aber nicht allein auf die Entwicklung des Papieri-Areals zurückzuführen wären, sondern sowieso entstehen dürften, da die Gemeinde Cham schon bisher mit einem stetigen kleinen Wachstum und Bevölkerungsanstieg rechnete.

### Empfehlung der RPK

Die RPK empfiehlt deshalb, dem Bebauungsplan Papieri-Areal, Zonenplanteiländerung, Bauordnungsteiländerung und Richtplanteiländerung zuzustimmen.

Mit der Annahme der vorliegenden Papieri-Arealanträge des Gemeinderates und der damit sehr konkret geplanten Entwicklung und dem Wachstum der

## 9 Entscheidungswege

| Datum         | Gremium                    | Beschluss  |
|---------------|----------------------------|--|
| 26. März 2012 | Eigentümer                 | Gesuch um Umzonung des Papieri-Areals  |
| 12. Juni 2012 | Gemeinderat                | Grundsätze und Zustimmung unter der Voraussetzung eines mehrphasigen Planungsprozesses |
| 12. Dez. 2012 | Gemeindeversammlung        | Planungskredit Arealentwicklung Papieri  |
| 5. März 2013  | Planungskommission Papieri | Beratung Leitsätze   |
| 12. März 2013 | Begleitgruppe Papieri      | Beratung Leitsätze   |
| 25. März 2013 | Bevölkerung                | Infoveranstaltung Planungsprozess  |

|                              |                               |  |
|------------------------------|-------------------------------|--|
| 4. Mai 2013                  | Bevölkerung                   | Mitwirkung, Leitsätze  |
| 11. Juni 2013                | Planungskommission<br>Papieri | Beratung Testplanungsprogramm,<br>1. Lesung  |
| 25. Juni 2013                | Bevölkerung                   | Mitwirkung, Testplanungsprogramm   |
| 19. Aug. 2013                | Planungskommission<br>Papieri | Beratung Testplanungsprogramm,<br>2. Lesung  |
| 20. Aug. 2013                | Begleitgruppe Papieri         | Beratung Testplanungsprogramm  |
| 10. Sept. 2013               | Gemeinderat                   | Zustimmung Programm Testplanung  |
| 11. Dez. 2013                | Beurteilungsgremium           | 1. Workshop Testplanung  |
| 6. März 2014                 | Beurteilungsgremium           | 2. Workshop Testplanung  |
| 10. März 2014                | Begleitgruppe Papieri         | Beratung Projektbeiträge<br>Testplanung  |
| 11. März 2014                | Planungskommission<br>Papieri | Beratung Projektbeiträge Testplanung   |
| 21. Mai 2014                 | Beurteilungsgremium           | Abschliessende Beurteilung der<br>Testplanung  |
| 10. Juni 2014                | Begleitgruppe Papieri         | Beratung Schlussbericht  |
| 11. Juni 2014                | Planungskommission<br>Papieri | Beratung Schlussbericht  |
| 16. Juni 2014                | Beurteilungsgremium           | Schlussbericht   |
| 2. Sept. 2014                | Gemeinderat                   | Kenntnisnahme Schlussbericht<br>Testplanung  |
| 1. Juli bis<br>27. Aug. 2014 | Bevölkerung                   | Ausstellung der Testplanung im<br>Mandelhof  |
| 13. Jan. 2015                | Gemeinderat                   | Freigabe Masterplan zur öffentlichen<br>Beteiligung  |
| 19. bis<br>29. Jan. 2015     | Bevölkerung                   | Ausstellung des Masterplans im<br>Mandelhof  |
| 29. Jan. 2015                | Bevölkerung                   | Mitwirkung, Masterplan   |
| 24. Febr. 2015               | Eigentümer                    | Gesuch um Einleitung des Bebauungs-<br>planverfahrens mit entsprechender<br>Zonenplanänderung. |

|                                |                               |  |
|--------------------------------|-------------------------------|--|
| 13. April 2015                 | Begleitgruppe Papieri         | Beratung Masterplan  |
| 15. April 2015                 | Planungskommission<br>Papieri | Beratung Masterplan  |
| 28. April 2015                 | Gemeinderat                   | Verabschiedung Masterplan  |
| 28. April 2015                 | Gemeinderat                   | Einleitung des Verfahrens  |
| 17. Aug. 2015                  | Gemeindliche<br>Kommissionen  | Informationsveranstaltung<br>zum Bebauungsplan   |
| 25. Aug. 2015                  | Begleitgruppe Papieri         | Beratung Bebauungsplan   |
| 25. Aug. 2015                  | Energiestadt-<br>kommission   | Beratung Bebauungsplan   |
| 26. Aug. 2015                  | Verkehrskommission            | Beratung Bebauungsplan   |
| 27. Aug. 2015                  | Baufachkommission             | Beratung Bebauungsplan   |
| 31. Aug. 2015                  | Planungskommission            | Beratung Bebauungsplan   |
| 31. Aug. 2015                  | Vernehmlassung<br>Dritter     | Pavatex SA / Bau Forum Zug /<br>Zuger Heimatschutz / Verein Zukunft<br>Kinder / Nietlisbach und Matter |
| 29. Sept. und<br>20. Okt. 2015 | Gemeinderat                   | Beschluss und Freigabe zur<br>kantonalen Vorprüfung  |
| 4. Febr. 2016                  | Baudirektion<br>Kanton Zug    | Vorprüfungsbericht   |
| 15. März 2016                  | Gemeinderat                   | Freigabe zur 1. Öffentlichen Auflage   |
| 25. März bis<br>25. April 2016 | Bevölkerung                   | Öffentliche Auflage  |
| 6. Juni 2016                   | Planungskommission            | Beratung Einwendungen  |
| 9. / 13. und<br>14. Juni 2016  | Einwender                     | Vier Einwendergespräche  |
| 21. Juni und<br>5. Juli 2016   | Gemeinderat                   | 1. und 2. Lesung<br>Urnenabstimmungsvorlage  |
| 25. Sept. 2016                 | Bevölkerung                   | Urnenabstimmung Bebauungsplan,<br>Teiländerung der Bauordnung und<br>des Zonenplans                    |

## Besichtigung vor Ort

Das Richtprojekt wird vom 3. bis zum 25. September 2016 teilweise profiliert. (Die Profilierung eines Bebauungsplans ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Sie erfolgt in diesem Fall aufgrund der grossen städtebaulichen Bedeutung der geplanten Arealentwicklung für die Einwohnergemeinde Cham)

Folgende prägenden Richtprojektvolumen werden profiliert:

- Volumen F und M1 entlang der Knonauerstrasse (Baugespanne an allen Eckpunkten)
- Volumen B in Angrenzung zum Erlebnisspielplatz (Baugespanne an allen Eckpunkten)
- Hochhausvolumen L (Ballone\* an allen Eckpunkten)
- Alle weiteren Hochhausvolumen (Ballone\* innerhalb der Fusspunkte der Volumen)

\* Die Ballone definieren an den vier Wochenenden vom 3. – 25. September 2015 präzise die Höhen der erwähnten Hochhausvolumen; Unter der Woche kann die Höhengenaugigkeit der Ballonpositionen wetterbedingt beeinträchtigt werden.

Während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung sind die Planungsinstrumente und das Richtprojektmodell im Verwaltungsgebäude Mandelhof in Cham ausgestellt.

Montag: 8.00 – 11.45 Uhr / 13.30 – 18.00 Uhr  
Dienstag – Freitag: 8.00 – 11.45 Uhr / 13.30 – 17.00 Uhr  
vor Feiertagen: jeweils bis 16.30 Uhr

## Informationsveranstaltung

Der Gemeinderat lädt am Samstag, 3. September 2016, von 10.00 bis 15.00 Uhr zu einer Informationsveranstaltung auf dem Gelände des Papiereri-Areals ein. Der Hauptstandort der Veranstaltung wird sich auf dem Papierfabrikgelände im Kalendersaal an der Fabrikstrasse befinden.

Die Abstimmungsfragen A.1 und A.2 lauten:

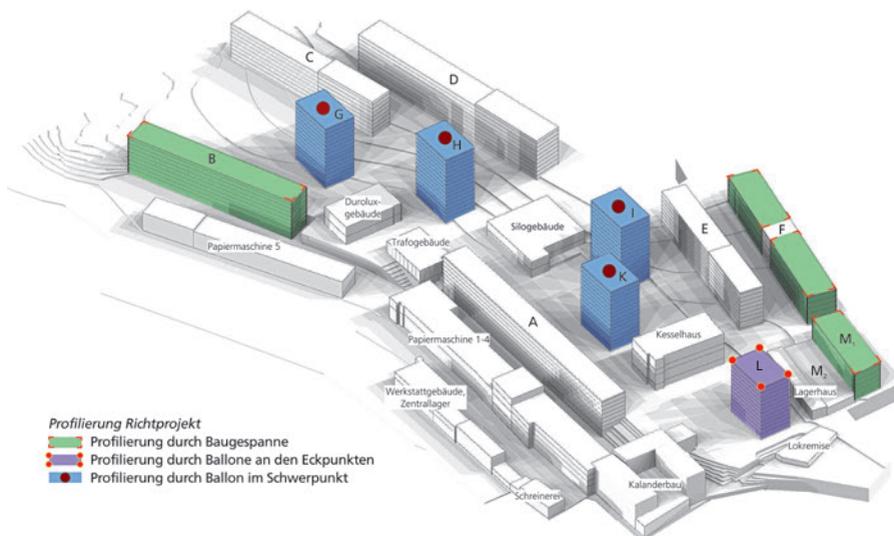
### 1. Wollen Sie der Teiländerung der Bauordnung (§ 22 und § 39) und der Teiländerung des Zonenplans zustimmen?

Wer diesen Änderungen zustimmen will, schreibe «JA»,  
wer diese ablehnen will, schreibe «NEIN».

### 2. Wollen Sie dem Bebauungsplan Papiereri-Areal bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit sowie unter Kenntnisnahme der Einwendungen zustimmen?

Wer dem Bebauungsplan Papiereri-Areal zustimmen will, schreibe «JA»,  
wer diesen ablehnen will, schreibe «NEIN».

Werden die Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans (Abstimmungsfrage 1) und/oder der Bebauungsplan (Abstimmungsfrage 2) von der Chamer Stimmbevölkerung abgelehnt, wird das Papiereri-Areal nicht umgezont und das Bebauungsplanverfahren eingestellt.



Profilierung vor Ort

## 10 Einwendungen mit Stellungnahme des Gemeinderates

Es fanden Einwendergespräche mit allen Einwendenden statt. Zum Teil konnten Anliegen anhand von Interessenabwägungen und Projektanpassungen aufgenommen werden. Hier folgen die Themen, bei denen keine Einigung gefunden werden konnte. Mit der Zustimmung zum Bebauungsplan werden die Einwendungen abgelehnt.

**10.1 Verein  
Mehr Wert Cham, MWC  
Vorname / Name  
Claudio Meisser, Cham  
Markus Jans, Cham  
Alex Briner, Cham  
Hermann Kiener, Cham**

### 10.1.1 Inhalt/Begründung

Nutzungsart, Art. 7 – *Im Entwicklungsverlauf ist der minimale Wohnanteil und der minimale Arbeitsanteil sukzessive zu realisieren. Erreicht oder übersteigt die realisierte anrechenbare Geschossfläche 50 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche (also 85'000 m<sup>2</sup>) sind mindestens 40% des gesamthaften Wohnanteils (also 34'000 m<sup>2</sup>) und mindestens 40% des gesamten Arbeitsanteils (also 17'000 m<sup>2</sup>) sowie mindestens 50 der 100 preisgünstigen Wohnungen gemäss Städtebaulichem Rahmenvertrag zu realisieren.*

Die im Rahmen des Masterplans mehrmals versprochene und geforderte Etappierung ist auf die Bestimmungen in Absatz 6 zusammengeschrumpft. Im Extremfall erfüllt der Bauherr nach dem Umresp. Neubau von 85'000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnflächen und 17'000 m<sup>2</sup> zwischengenutzten Arbeitsflächen die genannten Bedingungen. Eine Aufteilung des Bebauungsplans in eine südliche und nördliche Etappe würde die Bedürfnisse der Gemeinde Cham besser abdecken. Sie lässt sich gut verwirklichen und hat den Vorteil, dass allfällige Veränderungen bei der Pavatex optimal berücksichtigt werden könnten.

Antrag: Der Bebauungsplan ist in zwei Etappen zu unterteilen. Die zweite Etappe wird erst freigegeben, wenn das Monitoring zeigt, dass in der ersten Etappe die Vorgaben bezüglich Arbeitsanteil,

Energie und preisgünstigem Wohnungsbau umgesetzt wurden.

Zudem ist der zweite Satz in Absatz 6 juristisch unklar. Der folgende Satz dürfte dem Sinn dieser Bestimmung besser entsprechen. Vorschlag Neuformulierung: *Erreicht oder übersteigt die realisierte, anrechenbare Geschossfläche 50 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche, sind/müssen mindestens 40 % des gesamten Wohnanteils und 40% des gesamten Arbeitsanteils sowie mindestens 50 der 100 preisgünstigen Wohnungen gemäss Städtebaulichem Rahmenvertrag zu realisieren / realisiert worden sein.*

### Stellungnahme des Gemeinderates

Dem Antrag wird teilweise stattgegeben. Der Gemeinderat hat sich gegen die Festlegung von einzelnen Etappen im Bebauungsplan ausgesprochen. Die Etappierung wird in Art. 10 aber detailliert geregelt. Zu starre Etappierungsregelungen wirken sich planerisch ungünstig auf die Entwicklung aus. Eine Aufteilung in nur zwei Etappen lässt zu wenig Spielraum zu. Das jeweilige Planungs- und Investitionsvolumen pro Etappe wäre wesentlich zu hoch. Da die Wirtschaftslage für die nächsten 15 Jahre nicht prognostizierbar ist, muss eine grösstmögliche Flexibilität in Bezug auf die Etappierung gewahrt werden.

Dem Antrag für eine Umformulierung von Art. 7 Abs. 6 wird stattgegeben. Die Bestimmung Art. 7, Abs. 6 wurde folgend präzisiert: *Im Entwicklungsverlauf ist der minimale Wohnanteil und der minimale Arbeitsanteil sukzessive zu realisieren. Neue Bauvorhaben sind nur bewilligungsfähig, wenn die folgenden vorgegebenen Schwellenwerte eingehalten sind:*

- *Erreicht oder übersteigt die realisierte anrechenbare Geschossfläche 50 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche, müssen mindestens 40 % des gesamten minimalen Wohnanteils und mindestens 40% des gesamten minimalen Arbeitsanteils sowie mindestens 50 der 100 preisgünstigen Wohnungen gemäss Städtebaulichem Rahmenvertrag realisiert worden sein.*
- *Erreicht oder übersteigt die realisierte anrechenbare Geschossfläche 90 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche, müssen mindestens 100 % des gesamten minimalen Arbeitsanteils*

*realisiert worden sein. Dabei können die noch zu realisierenden minimalen Arbeitsanteile der Baubereiche M1, M2, 2981 Plus und 406 angerechnet werden.*

### 10.1.2 Inhalt/Begründung

Städtebauliche-architektonische und freiraumplanerische Qualitätssicherung, Art 9 – *Die Qualitätssicherung erfolgt durch einen Beirat. Der Beirat besteht... Wie bestimmt die Einwohnergemeinde ihre Mitglieder im «Papieri» Beirat? Sind das «nur» Gemeinderäte oder «nur» leitende Beamte?»*

Antrag: In den Beirat werden auch kompetente und unabhängige Einwohnerinnen und Einwohner gewählt.

### Stellungnahme des Gemeinderates

Der Antrag wird abgelehnt. Der Beirat ist in den wesentlichen Grundzügen im Bebauungsplan bestimmt. Die jetzige Formulierung schliesst nicht aus, dass ausgewiesene Fachexperten mit entsprechendem Leistungsausweis auch aus der Gemeinde Cham kommen können. Es ist zudem möglich, dass weitere Fachpersonen jeweils projektbezogen beigezogen werden. Einwohnergemeinde und Grundeigentümerschaft streben an, bis zum Zeitpunkt der Urnenabstimmung eine Geschäftsordnung des Beirats im Entwurf zu erarbeiten.

### 10.1.3 Inhalt/Begründung

Es gibt in der Vorlage keine Artikel oder Absätze in denen formuliert wurde, in welcher Art die Bestimmungen im Falle einer noch nicht realisierten oder in absehbarer Zeit nicht realisierbaren UCH (zwei unterschiedliche Fälle) anzupassen sind. In der Vorprüfung durch den Kanton (Seite 5/24) wird spezifisch darauf hingewiesen, dass das bestehende Strassennetz den vorhersehbaren Verkehr nicht zu schlucken vermag.

Antrag: Die zweite Etappe wird erst freigegeben, wenn Verkehrsbelastungen und Umweltbelastungen nach erstellter erster Etappe dies erlauben.

### Stellungnahme des Gemeinderates

Dem Antrag wird teilweise stattgegeben. Die Machbarkeit der Realisierung von 1'710 Parkplätzen wurde sowohl im Verkehrsbericht als auch im Umweltverträglichkeitsbericht nachgewiesen und vom Kanton zugesichert. Die Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH)

liegt beim Kanton als Auftrag des Zuger-Souveräns zur Umsetzung vor. Sowohl die Einwohnergemeinde als auch die Grundeigentümerin sind sich über die Abhängigkeit der Entwicklung des Papieri-Areals zur geplanten UCH bewusst. Aus diesem Grund muss die Etappierung der Entwicklung des Papieri-Areals auf die Realisierung der UCH Rücksicht nehmen. Der Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt, dass zum Zeitpunkt der Realisierung von 50 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche die weitere Entwicklung des Papieri-Areals in Abstimmung mit der UCH erneut zu begutachten ist, falls die UCH entgegen den heutigen Planungen bis dahin nicht realisiert ist. In dem Fall muss bei weiteren Baugesuchen nachgewiesen werden, ob und wie die Entwicklung auch ohne UCH weitergeführt werden kann.

Ergänzung der Bestimmung Art.10 durch zusätzlichen Absatz (neu Abs. 4): *Falls zum Zeitpunkt der Eingabe eines Baugesuchs, mit welchem 50 % der gesamten zulässigen anrechenbaren Geschossfläche überschritten werden, die Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH) nicht realisiert ist, sind die verkehrlichen Konsequenzen dieses Baugesuchs und der weiteren möglichen Baugesuche neu zu beurteilen. Dabei muss für die weiteren Baugesuche nachgewiesen werden, ob und wie die Entwicklung auch ohne UCH weitergeführt werden kann. Sofern die Erschliessungsqualität nicht ausreicht, sind durch die Grundeigentümerschaft verkehrslenkende Massnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen.*

### 10.1.4 Inhalt/Begründung

Für Velofahrer gibt es gemäss Bebauungsplan zwischen dem östlichen Erschliessungsring und der neu zu erstellenden Brücke über die Lorze keine Fahrrad-Verbindung. So müssen beispielsweise Velofahrer aus Hagendorn über den Lorzenpark (der eigentlich für Fussgänger reserviert sein sollte) in den Erschliessungsring gelangen. Die bestehende Höhendifferenz zwischen der neu zu erstellenden Lorzenbrücke und dem Erschliessungsring (7.5 m) könnte im Bereich Durolux-Gebäudes (nördlich oder südlich) mit geringer Steigung überwunden werden.

Antrag: Im Bereich des Durolux-Gebäudes ist zwischen der neu zu erstellenden Lorzenbrücke und dem Erschliessungsring eine Fahrradverbindung mit einer Steigung kleiner als 10 % vorzusehen.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Sowohl Gemeinde als auch Grundeigentümerin verstehen den Bedarf nach einer befahrbaren Lösung. Eine funktionierende Querverbindung wird als wichtig erachtet. Der Veloverkehr konzentriert sich aufgrund der Topographie in Ost-West-Richtung auf die Fabrikstrasse. Eine befahrbare Querung im direkten Umfeld des Trafoplatzes ist aus heutiger Sicht aufgrund der Topographie in Frage gestellt. An dieser Stelle ist ein Höhenunterschied von 7.5 Metern zu bewältigen. Dazu ist einer Rampe mit mindestens 10 % Steigung nötig. Damit ist die Behindertengerechtigkeit nicht gegeben (max. 6 % Steigung). Zudem die Befahrbarkeit einer solchen Rampe nur für sehr sportliche Velofahrende gegeben und das Unfallrisiko hoch. Der Bebauungsplan verpflichtet sich weiterhin, hindernisfreie und behindertengerechte Lösungen anzubieten. Für die Ausgestaltung und genaue Lage dieser wird im Rahmen der Projektierung des öffentlichen Raums die bestmögliche Lösung hinsichtlich Funktion, Sicherheit und Machbarkeit gesucht.

Präzisierung der Bestimmung Art. 15 Abs. 2: *Die Ost-West-Querung des Areals ist für den Langsamverkehr an mindestens zwei Stellen hindernisfrei und öffentlich sicherzustellen. Die generelle Lage dieser hindernisfreien, öffentlichen Verbindungen ist im Plan ausgewiesen.*

### **10.1.5 Inhalt/Begründung**

Gemäss Bebauungsplan ist das Radfahrwegrecht in der zentralen «Fabrikgasse» zwischen Papiermaschine 1 – 4 und dem Baubereich A nicht vorgesehen.

Antrag: Auch die Fabrikgasse ist mit einem mindestens aus nördlicher Richtung erreichbaren Radfahrwegrecht zu kennzeichnen.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Im Bebauungsplan und in den Dienstbarkeitsverträgen zwischen Einwohnergemeinde und Grundeigentümerin sind über Radfahrwegrechte gute, durchgehende Veloverbindungen geregelt.

### **10.1.6 Inhalt/Begründung**

Sollte die Pavatex einmal ihren Produktionsbetrieb einstellen, wird die Verbindung Durolux-Gebäude – aktuelle Pforte Pavatex sehr wichtig werden. Sie wird im Bebauungsplan im Baubereich D rein schematisch mit einer «Punkt zu Linien» Verbindung angedeutet. Diese Anweisung kann vom jeweiligen Bauherrn problemlos ignoriert werden. Er wird im schlimmsten Fall zu gegebener Zeit eine Wohnung aufgeben. Diese Denkweise ist eines Bebauungsplanes unwürdig. In der Stadt Zug gibt es im Bereich Gartenstadt/Nordstrasse ein gutes Beispiel einer derartigen Durchgängigkeit.

Antrag: Diese Durchgängigkeit ist bereits bei Erstellung des Baubereiches D zu erstellen.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag entspricht bereits dem Bebauungsplan. Der Anschluss ist im Bebauungsplan als Option vorgesehen und überdies per Dienstbarkeitsvertrag geregelt. Eine entsprechende Ausformulierung dieses Anschlusses ist im Rahmen des konkreten Bauprojekts zu prüfen. Die aktuelle Regelung ist stufengerecht.

### **10.1.7 Inhalt/Begründung**

Auch im Wohnbereich sind 25 % ungenügend. Ebenerdige Veloräume resp. Veloabstellplätze sind in allen Mobilitätskonzepten der Zukunft ein wichtiges Erfordernis.

Antrag: Der Anteil an ebenerdigen Veloräumen resp. gedeckten Veloabstellplätzen ist im Wohnbereich auf 50 % zu erhöhen.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Für den Veloverkehr ist zentral, dass Abstellplätze und übergeordnete Veloverbindungen vorhanden sind. Beide Bedingungen sind gegeben.

### **10.1.8 Inhalt/Begründung**

Die 2'000 Watt Gesellschaft fordert die Einhaltung von planerischen Maximalwerten in folgenden Bereichen: Erstellung der Gebäude, Betrieb der Gebäude und Mobilität der Bewohner. In den Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal wird die 2'000 Watt Gesellschaft als Feigenblatt benutzt. Dies ist für die Energiestadt Cham mit

dreifachem Goldlabel inakzeptabel. Dass die ÖV-Anbindung des «Papieri» Areals im Vergleich zur «Suurstoffi» oder zu einer zukünftigen Arealbebauung «Unterfeld» nur zweitklassig ist, steht hier nicht zur Diskussion. Mit 1'710 Auto-Parkplätzen werden die Mobilitätsziele der 2'000 Watt Gesellschaft um Faktoren missachtet. Die im Amtsblatt (24. März 2016) erwähnte WERZ Studie (Grobanalyse 2'000 Watt Gesellschaft mit Anhang) sagt lediglich, dass sich das Manko im Bereich Mobilität mit grossen Anstrengungen und Investitionen (Photovoltaik und Wasserkraftwerk) kompensieren liesse.

Antrag: Die Anzahl der oberirdischen Auto-Abstellplätze ist zu halbieren.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Die oberirdische Parkierung besteht ausschliesslich aus Besucherparkplätzen und Parkplätzen für das Gewerbe. Diese sind unabdingbar, damit ein belebtes Quartier entstehen kann. Bezüglich Energieverbrauch und Emissionen durch Mobilität ist die Gesamtzahl relevant, unabhängig von der Anordnung oberirdisch oder unterirdisch. 1'710 Parkplätze stellen bereits eine deutliche Reduktion des Grenzbedarfs an Parkplätzen gemäss Parkplatzreglement und damit eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Regelbauweise dar. Vergleiche dazu Bebauungsplan Beilage A10 – Energieberichte vom Institut WERZ.

### **10.1.9 Inhalt/Begründung**

Konkret muss der Investor nur die Verordnung 740.11 (Verordnung zum Energiegesetz) und insbesondere den Paragraphen 1a beachten: Spezielle Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden und an haustechnische Anlagen bei Bebauungsplänen und Bewilligungen für Arealbebauungen. Diese Verordnung fordert, dass der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser bei Arealbebauungen mit mindestens 40 % erneuerbarer Energie gedeckt wird (was keinerlei Herausforderung darstellt) und dass die aktuellen SIA-Planungswerte (die im Widerspruch zur Verordnung 740.11 gar nicht messbar sind) um 10 % reduziert werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass in zukünftigen Verordnungen zum Energiegesetz die etwas härteren MuKE Werte vorgeschrieben werden. Dass der Kanton Zug den Gemeinden anbietet, bei Arealbebauungsplänen verschärfende

Massnahmen im Bereich Energie vorzuschreiben, ist eine Besonderheit unseres Kantons und ist aus unserer Sicht juristisch anfechtbar.

Antrag: Pro m<sup>2</sup> neu erstellter Wohn- und Arbeitsfläche sind im Papieri-Areal mittels Wasserkraft und/oder Photovoltaik jährlich mindestens 10 kWh erneuerbare Energie zu erzeugen.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag liegt nicht in der Kompetenz der Einwohnergemeinde Cham. Aus rechtlicher Sicht ist hier konkret die VO (Verordnung) zum kantonalen Energiegesetz zu beachten. Richtig ist, dass der Bebauungsplan weitere Verbesserungen im Energiebereich vorsehen sollte. Dies ist jedoch bereits der Fall: Der Bebauungsplan sieht über die VO zum Energiegesetz hinaus weitere Verbesserungen gegenüber der Regelbauweise vor (Anschlusspflicht Wärmeverbund Cham, Betrieb des Wasserkraftwerks Lorze, ökologische Baumaterialien). Der Vergleich mit «Unterfeld» und «Suurstoffi» ist nicht angebracht, da beide Areale an SBB-Strecken angrenzen. Das Unterfeld liegt überdies an der Verbindungsachse Zug-Baar und die Suurstoffi praktisch direkt am Bahnhof Rotkreuz, was naturgemäss zu besseren Busanbindungen führt. 1'710 Parkplätze stellen bereits eine deutliche Reduktion des Grenzbedarfs an Parkplätzen gemäss Parkplatzreglement und damit eine Verbesserung gegenüber der Regelbauweise dar. Vergleiche dazu Bebauungsplan Beilage A10 – Energieberichte vom Institut WERZ

### **10.1.10 Inhalt/Begründung**

Art. 16. Abs. 2 – *Das gesamte Papieri-Areal, inklusive Bestandesbauten und deren Zwischennutzungen, sind dem Chamer Wärmeverbund anzuschliessen oder mit einer ökologisch gleichwertigen Lösung zu versorgen.*

Diese Regelung ... oder mit einer ökologisch gleichwertigen Lösung) ist inakzeptabel. Gemäss Konzept wird der Wärmeverbund Cham zu 85 % aus erneuerbaren Energien versorgt (industrielle Abwärme und Abwärme aus der ARA). Alternative Lösungen werden diesen Wert auch nicht annähernd erreichen.

Antrag: Ohne Nachweis einer von der regulären Energiestadtcommission und von unabhängigen

Fachleuten einsehbar, besserer Ökologie ist das Papieri-Areal an den zukünftigen Wärmeverbund Cham anzuschliessen.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Dem Antrag wird teilweise stattgegeben. Präzisierung im Planungsbericht: Wird für ein Bauprojekt anstelle des Anschlusses an den Chamer Wärmeverbund eine ökologisch gleichwertige Lösung ausgewählt, wird der energetische Nachweis bei der Baueingabe durch die Einwohnergemeinde geprüft. Zur Überprüfung werden unabhängige Fachleute beigezogen.

#### **10.1.11 Inhalt/Begründung**

Art. 16. Abs. 3 – *Das Kraftwerk an der Lorze wird zur Energiegewinnung genutzt.* Diese vorliegende, zeitlich völlig freibleibende Regelung ist für die Energiestadt Cham inakzeptabel.

Antrag: Das Wasserkraftwerk «Papieri» muss vor Freigabe der zweiten Etappe grosszügig und vorchriftsgemäss saniert worden sein.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Das Kraftwerk wird bereits heute zur Energiegewinnung genutzt und soll auch in Zukunft weiter genutzt werden. In der Lorze muss aufgrund einer kantonalen Auflage die Fischgängigkeit zwingend hergestellt werden. Ein entsprechendes Vorprojekt wurde bereits beim Kanton eingereicht. Eine Rückmeldung vom Kanton ist zurzeit noch ausstehend.

**10.2 Verband Verkehrs-Club der Schweiz, VCS**  
**Vorname/Name**  
**Markus Rast, Cham**  
**Ivo Egger, Zug**

#### **10.2.1 Inhalt/Begründung**

Allgemein ist festzustellen, dass selbst gemäss den Projektunterlagen die aktuelle Kapazität des Strassennetzes für die vorgesehenen Nutzungen nicht ausreichend ist. Die Überbauung respektive die Anzahl Parkplätze ist somit sicher von der Rechtskraft der neuen Umfahrung Cham-Hünenberg abhängig zu machen.

Antrag: In den Bebauungsplan Bestimmungen ist eine Abhängigkeit mit dem Strassenbauprojekt Umfahrung Cham-Hünenberg aufzunehmen.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Dem Antrag wird teilweise stattgegeben. Die Machbarkeit der Realisierung von 1'710 Parkplätzen wurde sowohl im Verkehrsbericht als auch im Umweltverträglichkeitsbericht nachgewiesen und vom Kanton zugesichert. Die Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH) liegt beim Kanton als Auftrag des Zuger Soveräns zur Umsetzung vor. Sowohl die Einwohnergemeinde als auch die Grundeigentümerin sind sich über die Abhängigkeit der Entwicklung des Papieri-Areals zur geplanten UCH bewusst. Aus diesem Grund muss die Etappierung der Entwicklung des Papieri-Areals auf die Realisierung der UCH Rücksicht nehmen. Der Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt, dass zum Zeitpunkt der Realisierung von 50% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche die weitere Entwicklung des Papieri-Areals in Abstimmung mit der UCH erneut zu begutachten ist, falls die UCH entgegen den heutigen Planungen bis dahin nicht realisiert ist. In dem Fall muss bei weiteren Baugesuchen nachgewiesen werden, ob und wie die Entwicklung auch ohne UCH weitergeführt werden kann.

Ergänzung der Bestimmung Art.10 durch zusätzlichen Absatz (neu Abs. 4): *Falls zum Zeitpunkt der der Eingabe eines Baugesuchs, mit welchem 50 % der gesamten zulässigen anrechenbaren Geschossfläche überschritten werden, die Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH) nicht realisiert ist, sind die verkehrlichen Konsequenzen dieses Baugesuchs und der weiteren möglichen Baugesuche neu zu beurteilen. Dabei muss für die weiteren Baugesuche nachgewiesen werden, ob und wie die Entwicklung auch ohne UCH weitergeführt werden kann. Sofern die Erschliessungsqualität nicht ausreicht, sind durch die Grundeigentümerschaft verkehrslenkende Massnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen.*

#### **10.2.2 Inhalt/Begründung**

Grundsätzlich ist des Weiteren jedoch die Anzahl Parkplätze maximal auf das Minimum des Parkplatzreglements zu reduzieren. Nur so kann eine erhöhte Lebensqualität und ein zukunftsfähiges Wohnen/Arbeiten im Sinne der 2000-Watt-

Gesellschaft erreicht werden. Die Anteile der Carsharing-Parkplätze sind hingegen zu erhöhen.

Antrag: Art. 14 Abs. 1 der Bebauungsplan-Bestimmungen sind bezüglich einer der 2000-Watt-Gesellschaft angemessenen Reduktion der Anzahl Parkplätze abzuändern und insbesondere bezüglich der Carsharing-Plätze zu präzisieren.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Dem Antrag wird teilweise stattgegeben. Generell gilt, dass bei der Bemessung der max. Anzahl Parkplätze auf die Lärmbelastung und das Verkehrsnetz Rücksicht genommen wurde (vgl. auch GVP 2003, 313). Gemäss Parkplatzreglement hätten zwischen 1'511 und 2'723 Parkplätze realisiert werden können. Die im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl von 1'710 liegt bereits im unteren Bereich. Überdies wurde die maximal zulässige Ausnutzungsziffer statt auf 2.0 auf 1.4 festgelegt. Die Parkplatzzahl ist in Verkehrs- und Planungsbericht ausführlich begründet. Auch der Umweltverträglichkeitsbericht wertet die Anzahl Parkplätze als nicht problematisch. Die Anzahl Carsharing-Plätze wird in den Bestimmungen ergänzt.

Ergänzung der Bestimmung Art.14 Abs. 1: *Auf dem Areal dürfen 1'710 Abstellplätze realisiert werden. In der Gesamtzahl inbegriffen sind mindestens 20 Carsharing-Plätze bei nachgewiesenem Bedarf sowie alle oberirdisch erstellten Parkplätze.*

#### **10.2.3 Inhalt/Begründung**

Um die Verkehrserschliessung genauso wie erwünscht zu gewährleisten, ist von oberirdischen Parkplätzen gänzlich abzusehen, da der Langsamverkehr dadurch beeinträchtigt wird. Zudem sind die Fahrradabstellplätze gänzlich oberirdisch anzuordnen. Der motorisierte Verkehr ist zur Attraktivitätssteigerung des Langsamverkehrs detailliert zu präzisieren. Des Weiteren ist die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr dahingehend auszubauen, dass die Linie 42 abends in einem verdichteten Takt verkehrt.

Antrag: Art. 14 Abs. 5 der Bebauungsplan-Bestimmungen dürfen keine Ausnahmen für die oberirdische Parkierung ausser den Notfalldiensten und der Anlieferungen erlauben. Dies erfordert auch eine entsprechende Anpassung von Art. 7 der

Bebauungsplan-Bestimmungen. Hinsichtlich Art. 8 der Bebauungsplan-Bestimmungen hat die Parkierung jederzeit unterirdisch zu erfolgen, was eine gemeinsame, sinnvolle Tiefgaragen-Erschliessung und -Bewirtschaftung zur Folge hat.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Die oberirdische Parkierung besteht ausschliesslich aus Besucherparkplätzen und Parkplätzen für das Gewerbe. Diese sind insbesondere für das Gewerbe unabdingbar, damit ein belebtes Quartier entstehen kann. Dennoch wird die Anzahl oberirdischer Parkplätze verhältnismässig gering gehalten. Der Hauptteil der Parkierung wird unterirdisch erfolgen. Gemäss Art. 14 Abs. 8 wird eine mögliche temporäre oberirdische Parkierung ab dem Zeitpunkt in den Untergrund verlagert, ab welchem die Tiefgaragen erstellt sind.

#### **10.2.4 Inhalt/Begründung**

Antrag: Art. 14 Abs. 9 der Bebauungsplan-Bestimmungen sind so anzupassen, dass die Veloabstellplätze gänzlich oberirdisch angeordnet werden.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Der Bebauungsplan sieht vor, mehr Veloabstellplätze zu erstellen als dies gemäss Parkplatzreglement (§ 13 i.V.m. § 6 und § 7) erforderlich wäre. Von der Gesamtzahl müssen 25% der Plätze oberirdisch angelegt werden. Bei Endausbau stehen damit total 4'430 Abstellplätze für Velo zur Verfügung – 25% davon oberirdisch, sprich 1'108 Plätze. Wie der Umgebungsgestaltungsplan aufgezeigt, sind davon rund ein Drittel in gedeckten Velostationen angedacht. Die Lage der Abstellplätze wird im Bauprojekt zusammen mit der Umgebungsgestaltung festgelegt.

#### **10.2.5 Inhalt/Begründung**

Antrag: Art. 13 Abs. 7 der Bebauungsplan-Bestimmungen sollen ein Fahrverbot mit Ausnahme der Anlieferung und Notzufahrt enthalten, so dass auch Motorräder ausgeschlossen werden.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag entspricht bereits dem Bebauungsplan. Die Bestimmung Art. 13 Abs. 7 gibt diesbezüglich bereits klare Regelung vor. Das Fahrverbot gilt für jeglichen motorisierten Verkehr, also auch für Motorfahrräder.

### 10.2.6 Inhalt/Begründung

Antrag: Art. 15 Abs. 2 der Bebauungsplan-Bestimmungen müssen die Lage der hindernisfreien, öffentlichen Verbindungen nicht nur ausweisen, sondern deren Gewährleistung sicherstellen.

#### Stellungnahme des Gemeinderates

Dem Antrag wird wie folgt stattgegeben. Es ist beabsichtigt, die Niveausprünge auf dem Areal an geeigneter Stelle hindernisfrei zu überbrücken. Die Bestimmungen werden dementsprechend präzisiert. Für die Ausgestaltung und genaue Lage dieser wird im Rahmen der Projektierung des öffentlichen Raums die bestmögliche Lösung hinsichtlich Funktion, Sicherheit und Machbarkeit gesucht.

Präzisierung der Bestimmung Art. 15 Abs. 2: *Die Ost-West-Querung des Areals ist für den Langsamverkehr an mindestens zwei Stellen hindernisfrei und öffentlich sicherzustellen. Die generelle Lage dieser hindernisfreien, öffentlichen Verbindungen ist im Plan ausgewiesen.*

### 10.2.7 Inhalt/Begründung

Ein Mobilitätskonzept ist für die Genehmigung eines Bebauungsplans erforderlich, nur so können entscheidende Faktoren wie die maximale Anzahl Parkplätze, die MIV-alternative (motorisierter Individualverkehr) Erschliessung sowie die Verkehrswege verfahrensgerecht geklärt werden.

Antrag: Art. 14 Abs. 10 der Bebauungsplan muss auf ein bereits vorhandenes Mobilitätskonzept Bezug nehmen können, respektive die übrigen verkehrlichen Bestimmungen sich bereits darauf beziehen. Konkret soll dieses Mobilitätskonzept beispielsweise auch die Verschiebung der Bushaltestelle Löbernmatt thematisieren.

#### Stellungnahme des Gemeinderates

Der Antrag wird abgelehnt. Der Verkehrsbericht gibt die heutige sowie die künftige Situation der verschiedenen Verkehrswege wieder. Dies gilt auch für den öffentlichen Verkehr. Die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts mit dem ersten Baugebiet ist üblich und stufengerecht. Die Gemeinde beabsichtigt, die Bushaltestelle Löbernmatt in Abhängigkeit zur Realisierung des Bebauungsplans zu verschieben. Präzisierung im Planungsbericht.

### 10.2.8 Inhalt/Begründung

Der VCS begrüsst die Absicht, einen lärmminimierenden Belag einzubauen. Im Sinne von Art. 11 des Umweltschutzgesetzes sind die Emissionen vorsorglich, sofern sie wirtschaftlich, betrieblich und technisch machbar sind, zu begrenzen. Eine aufschiebende Wirkung der Vorsorge, wie mit Art. 17 Bebauungsplan-Bestimmungen vorgesehen, ist somit nicht bekannt. Rein bereits aus verkehrstechnischen Überlegungen, wenn der Belag auch aus Sicht der Verkehrsbelastung wirklich erforderlich ist, macht ein vorgängiger Belagersatz mehr Sinn.

Antrag: Art. 17 Abs. 2 und 3 der Bebauungsplan Bestimmungen sind so anzupassen, dass der lärmminimierende Belag bereits bei Inbetriebnahme der Parkplätze der ersten Bebauungsetappe eingebaut worden ist.

#### Stellungnahme des Gemeinderates

Der Antrag wird abgelehnt. Im Entwurf der Verfügung der Gemeinde ist festgehalten, dass spätestens bis zum Erreichen von 1'100 Parkplätzen auf dem Papieri-Areal zwischen der Fabrikstrasse und dem Kreisel Teuflibach ein lärmminimierender Deckbelag einzubauen ist. Im Bebauungsplan Art. 17 heisst es aber, «ab dem Zeitpunkt der Realisierung von 1'100 Parkplätzen...». Dessen ungeachtet gilt der Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Solange das Verkehrsaufkommen noch gering ist, bedarf es noch keiner Massnahmen, zumal der Immissionsgrenzwert eingehalten ist.

### 10.2.9 Inhalt/Begründung

Keine offenbare Fenster zu erlauben bedeutet eine starke Minderung der Wohnraumqualität und auch keine valable Massnahme im Sinne der Lärmschutzverordnung. Vielmehr ist auf Stufe des Bebauungsplans die Anordnung der Baukörper zu optimieren.

Antrag: Art. 17 Abs. 4 der Bebauungsplan-Bestimmungen müssen, sofern mit einer allfälligen Ausrichtung von Baukörpern überhaupt noch erforderlich, gestalterische Massnahmen wie die Anordnung der nicht lärmempfindlichen Räume hin zu den Lärmquellen enthalten.

#### Stellungnahme des Gemeinderates

Der Antrag wird abgelehnt. Die gestalterischen Massnahmen im Bebauungsplan sind sach- und

stufengerecht. Die Einhaltung der lärmrechtlichen Bestimmungen für die einzelnen Gebäude und deren Grundrissgestaltung wird im jeweiligen Baugebiet überprüft. Dessen ungeachtet ist mit der Bestimmung von Art. 17 Abs. 4 die Ausrichtung der Hauptwohnräume, etc. bereits vorgegeben. Es bedarf somit keiner weiteren Spezifizierungen.

### 10.2.10 Inhalt/Begründung

Die erlaubte Nutzungsart der emissionsarmen Industriebetriebe in Art. 7 Bebauungsplan Bestimmungen steht im Widerspruch zu Art. 42 Lärmschutz-Verordnung. Gemeinden müssen Industriebetrieben die Möglichkeit bieten, sich in der Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit entfalten zu können. Dafür sind Industriezonen mit der Lärmempfindlichkeitsstufe IV vorzusehen.

Antrag: Art. 7 der Bebauungsplan-Bestimmungen dürfen keine emissionsarmen Industriebetriebe enthalten, da gemäss Art. 42 Lärmschutz-Verordnung die Ansiedelung von Industriebetrieben in Zonen mit der Lärmempfindlichkeitsstufe IV vorzusehen ist.

#### Stellungnahme des Gemeinderates

Dem Antrag wird teilweise stattgegeben. Es liegt eine Frage der Begrifflichkeit vor. Richtig ist, dass Art. 43 Abs. Abs. 1 lit. d LSV für «Industriezonen» die Empfindlichkeitsstufe IV vorsieht, allerdings in der Wendung «namentlich für...», also beispielhaft.

Art. 43 LSV lautet wie folgt: ...

- c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen
- d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

Wenn in einer Zone nur «mässig störende Betriebe» zugelassen sind, gehören sie zur Empfindlichkeitsstufe III. Um Rechtsunklarheiten zu vermeiden, wird der Begriff «emissionsarm» durch «mässig störend» ersetzt. Siehe auch Antrag der Cham Paper Group AG.

Anpassung Bestimmung Art. 7 Abs. 1 sowie neuer Text Bauordnung: *Die Wohn- und Arbeitszone Papieri ist für eine Mischnutzung mit einem Anteil*

*von mindestens 50 % Wohnnutzungen und einem Anteil von mindestens 25 % Arbeitsnutzungen (Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe, Lagerflächen, publikumsorientierte Nutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse) bestimmt.*

**10.3 Cham Paper  
Group Schweiz AG  
Vorname/Name  
Andreas Friederich**

### 10.3.1 Inhalt/Begründung

Der Text in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Cham soll folgendermassen angepasst und somit auf einem gängigen Rechtsbegriff abgestellt werden. Die Wohn- und Arbeitszone Papieri ist für eine Mischnutzung mit einem Anteil von mindestens 50 % Wohnnutzungen und einem Anteil von mindestens 25 % Arbeitsnutzungen (Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe, Lagerflächen, publikumsorientierte Nutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse) bestimmt. Der Begriff «emissionsarm» im Kontext der Zonenkonformitätsfrage ist nach gängiger Rechtspraxis nicht definiert und kann somit zu Rechtsunsicherheiten führen. Für die Beurteilung der Zonenkonformität gängig sind die Rechtsbegriffe «nicht störend», «mässig störend» und «störend» (vgl. etwa die §§ 19, 20 ff BO Cham).

#### Stellungnahme des Gemeinderates

Dem Antrag wird stattgegeben. Der Begriff «emissionsarm» wird durch «mässig störend» ersetzt.

Anpassung Bestimmung Art. 7 Abs. 1 sowie neuer Text Bauordnung: *Die Wohn- und Arbeitszone Papieri ist für eine Mischnutzung mit einem Anteil von mindestens 50 % Wohnnutzungen und einem Anteil von mindestens 25 % Arbeitsnutzungen (Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe, Lagerflächen, publikumsorientierte Nutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse) bestimmt.*

#### Vorname/Name

**Silvia Krebs und Andreas Klausener/  
Felix Scherrer/Margerit und Robert Härtel/  
Thomas Stoop/Martin Strub und Sandra  
Moser/MEG Knonauerstrasse 29–33  
(Ausschuss: Othmar Niederberger, Kaspar  
Haslimann, Jörg Beck)/Karl und  
Martha Boog-Villiger**

#### 10.4.1 Inhalt/Begründung

**(Thomas Stoop/Margerit und Robert Härtel/  
Martin Strub und Sandra Moser/Silvia  
Krebs und Andreas)**

Zusammenfassung der Anträge: Die Grundsätze Z1 «Die Weite der Landschaft schützen» und Z7 «Verdichten mit Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft» gemäss dem Städtebaulichen und Architektonischen Leitbild der Gemeinde Cham vom 22. Juni 2015 sind zu berücksichtigen.

Begründung Thomas Stoop: Das Papieri-Areal grenzt sich nach aussen stark ab und präsentiert sich vor allem aus östlicher Sicht wie eine Insel, welche sich nur nach innen orientiert. Dem Grundsatz Z7 «Verdichten mit Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft» gemäss dem Städtebaulichen und architektonischen Leitbild der Gemeinde Cham vom 22. Juni 2015 wird nicht Rechnung getragen.

Antrag Thomas Stoop: Die Grundsätze Z1 «Die Weite der Landschaft schützen» und Z7 «Verdichten mit Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft» gemäss dem Städtebaulichen und Architektonischen Leitbild der Gemeinde Cham vom 22. Juni 2015 sind zu berücksichtigen.

Begründung Margerit und Robert Härtel: Der Grundsatz Z1, gemäss dem Leitbild der Gemeinde Cham, «Die Weite der Landschaft schützen» wird aus südlicher Sicht, von der Schluetch-Seite her gesehen, nicht erfüllt! Abgesehen von unserer persönlichen Wohnsituation, sind die Hochhäuser der geplanten Arealbebauung Papieri viel zu hoch – sie passen einfach nicht ins Stadtbild von Cham. Cham wird durch diese 4 Hochhäuser (14 bis 15 Stockwerke) an Schönheit, Idylle und Charme verlieren. Was wir sehr schade finden.

Antrag Thomas Stoop: Sämtliche Hochhäuser um 6 Etagen kleiner zu bauen sowie die Grundsätze Z1 «Die Weite der Landschaft schützen» und Z7 «Verdichten mit Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft» gemäss dem Städtebaulichen und Architektonischen Leitbild der Gemeinde Cham vom 22. Juni 2015 zu berücksichtigen! Das Papieri-Areal grenzt sich nach aussen stark ab und präsentiert sich vor allem aus östlicher Sicht wie eine Insel, welche sich nur nach innen orientiert. Dem Grundsatz Z7 «Verdichten mit Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft» wird ebenfalls nicht Rechnung getragen. In den geplanten Hochhäusern werden ca. 2'000 Menschen Platz zum Wohnen finden. Die Überbauung wird für den motorisierten Verkehr nur von der Knonauerstrasse her erreichbar sein. D.h. wir werden auf unserer Zufahrtsseite täglich mit sehr viel Verkehr, Lärm und Stau rechnen müssen. Diese konzentrierte Verkehrsbelastung wird sich auf das gesamte Quartier sowie den Innenstadtbereich störend auswirken.

Begründungen Karl und Martha Boog: Das Städtebauliche und Architektonische Leitbild von Cham umfasst u.a. folgende Ziele: Z1 Die Weite der Landschaft schützen und erlebbar machen. Z7 Verdichten mit Rücksicht auf die Nachbarschaft. § 32 Abs. 2b des Baugesetzes verlangt bei Bebauungsplänen besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Antrag Karl und Martha Boog: Die Gebäude L, K und I sollten die Höhe von 26,5 m nicht überschreiten. Die umliegenden Wohnsiedlungen des Papieri-Areals werden durch die überdurchschnittlichen Gebäudehöhen über 26,5 m buchstäblich degradiert.

#### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Das städtebauliche Konzept ist ausgewogen und schafft insgesamt diverse wesentliche Verbesserungen gegenüber der Regelbauweise (vgl. zusammenfassende Auflistung auf S. 20 des Planungsberichts). Der Gemeinderat vertritt die Ansicht, dass das Papieri-Areal einen massgeblichen Beitrag zur inneren Verdichtung leistet. Das Papieri-Areal wird durch die Umnutzung und Weiterentwicklung deutlich dichter genutzt als heute.

Der kantonale Richtplan sieht eine Verdichtung auf eine Ausnutzungsziffer von AZ 2.0 für das Papieri-Areal vor. Er gibt weiter vor, dass für eine Abweichung der angestrebten Ausnutzung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium zu erfolgen hat. Ein solches wurde für das Papieri-Areal in Form einer Testplanung durchgeführt.

Die Testplanung hat gezeigt, dass die Verdichtung des Papieri-Areals bis zu einer Ausnutzungsziffer von rund 1.4 ortsverträglich umgesetzt werden kann. In einem weiteren Schritt wurden nach Rückmeldungen aus dem Beteiligungsprozess und den Kommissionsanhörungsverfahren insbesondere die Übergänge in die Nachbarschaft überprüft und angepasst.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der Planungsprozess und somit auch das Resultat des Richtprojekts den Grundsätzen des Leitbilds entsprechen. Demnach trägt die Entwicklung des Papieri-Areals nicht nur zu den Grundsätzen Z1, im speziellen «Ortsrand als Teil der Landschaft gestalten» sowie «Wasserläufe erlebbar machen» und Z7 des Leitbilds bei, sondern beispielsweise auch zum Grundsatz Z4 «Erbe der Industrialisierung umnutzen» oder Z8 «Am Ortsbild weiterbauen».

Unter Berücksichtigung eines allfälligen übrigen Bevölkerungswachstums ausserhalb der Entwicklungsgebiete könnte der Wert von 18'000 Einwohnerinnen und Einwohnern leicht überschritten werden. Als Massnahme sieht der Gemeinderat vor, die Auswirkungen des weiteren Wachstums der Gemeinde laufend zu prüfen und in den Planungen lenkend einzuwirken.

#### 10.4.2 Inhalt/Begründung

Zusammenfassung der Anträge: Die Gebäudehöhen insbesondere bei den Hochhäusern (Richthöhe Kesselhaus ohne Kamin) aber auch bei den Gebäuden entlang der Knonauerstrasse soll deutlich reduziert werden.

Begründung Silvia Krebs und Andreas Klausener: Das Städtebauliche und Architektonische Leitbild von Cham umfasst u.a. folgende Ziele: Z1 Die Weite der Landschaft schützen und erlebbar machen. Z7 Verdichten mit Rücksicht auf die Nachbarschaft. § 32 Abs. 2b des Baugesetzes verlangt bei

Bebauungsplänen besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnutzung von 1,6 erhält das riesige Papieri-Areal eine doppelt so hohe Ausnutzung als das gegenüberliegende Grundstück Löbern an der Knonauerstrasse. Die Anforderungen bezüglich Gestaltung und Einfügung sind deshalb besonders hoch.

Falls die Möglichkeiten ausgeschöpft werden, wie auf dem Modell dargestellt, werden diese Ziele nicht erreicht. Den Bewohnern der dem Baufeld F gegenüberliegenden Häuser Schluetchstrasse 1, 3, 5, 7, 9 und 11 und Löbernmatt wird eine undurchdringliche 22.7 m hohe Mauer voran gestellt, die jegliche Sicht nach Süd/ Westen verunmöglicht. Das Erscheinungsbild an der Knonauerstrasse wird unausgewogen. Auf der einen Seite die bestehenden Häuser in der Zone WA3 und auf der andern Seite der massive Block WA5.

Antrag Silvia Krebs und Andreas Klausener: Die Hochhäuser im Bau Feld L, K und I sollen die Höhe des heutigen Kesselhauses (ohne Kamin, 450.00) nicht übersteigen.

Begründung Martin Strub und Sandra Moser: Die Hochhäuser ragen mit ihren bis zu 15 Stockwerken deutlich über die umliegenden Bauten und führen zu einer Verstädterung des Ortsbildes. Auch das Kesselhaus – als bisheriges Wahrzeichen des Papieri-Areals – wird dadurch abgewertet und nicht mehr als markantes industriehistorisches Merkmal wahrgenommen.

Antrag Strub/Moser: Die Höhe der geplanten Hochhäuser ist auf die Höhe des heutigen Kesselhauses (ohne Kamin, d.h. 450.00) zu begrenzen.

Thomas Stoop: Das südlichste Hochhaus im Bau Feld L ragt wie ein vorgeschobener Pfeiler auf. Die Gebäudehöhe zum Nachbarquartier ist zu dominant. Das Kesselhaus als bisheriges Wahrzeichen des Papieri-Areals wird durch das südlichste Hochhaus abgewertet und nicht mehr als Landmark wahrgenommen. Die Hochhäuser sollen sich deshalb nur nördlich des Kesselhauses, respektive im hinteren Teil des Areals befinden. Aus südlicher Sicht, oder vom Panoramaweg Schluetch aus

gesehen, ist der Grundsatz Z1 gemäss Leitbild nicht erfüllt. Die weite Sicht auf den Lindenberg ist durch die fünf Hochhäuser eingeschränkt.

Antrag Thomas Stoop: Das südlichste Hochhaus im Baufeld L soll die Höhe des heutigen Kesselhauses (ohne Kamin, 450.00) nicht übersteigen.

Begründung Felix Scherrer: Die Übergänge zu den umliegenden Quartieren sollen verträglicher ausgestaltet werden. Und da das fast 120 Meter lange Baufeld F bereits ein massiven Längsblock zwischen südlichem Pavatex Gebäude mit Firsthöhe von 444 M.ü.M und der Überbauung Lorzenhof und Löberen mit Gebäudehöhen von 433–436 M.ü.M darstellt, ist die Höhe im Baufeld F und L anzupassen. Die zusätzlich benötigte Geschossfläche könnte durch mehr Höhe im Baufeld D, C, B oder A oder durch einen grösseren Grundriss im Baufeld L realisiert werden.

Antrag Felix Scherrer: Die maximale Höhenkote Mantellinie für das Gebäude im Baubereich F soll auf 445 M.ü.M und für das Gebäude im Baufeld L auf max. 450 M.ü.M. angepasst werden. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche ist dementsprechend auch anzupassen.

Begründung MEG Knonauerstrasse: In der Gesamtbetrachtung des ausgestellten Modells zur Arealentwicklung des Papieri-Areals und auch aufgrund des Gesamtbildes vom «Zentrum» Cham, ist die geplante Höhe einiger Gebäude nicht mit einem akzeptablen Gesamtbild vereinbar. Wir gingen und gehen davon aus, dass sich die Überbauung in das bestehende Ortsbild einfügen soll. Dabei ist schnell ersichtlich, dass sich vor allem die 3 südlichen Hochhäuser in keiner Weise in ein Gesamtbild von Cham eingliedern lassen. Diese wirken mit ihrer Höhe als eigentliche Fremdkörper. In den Leitsätzen zur Arealentwicklung steht unter Thema 2, Bebauung folgendes: «Die Überbauung wird mit Rücksicht auf die umliegende Stadt und den bestehenden Landschaftsraum geplant und in diesen Kontext integriert». Diese 3 Hochhäuser dürfen demzufolge die Höhe des Kesselhauses nicht überragen.

Antrag MEG Knonauerstrasse: Die 3 Hochhäuser südlich und nördlich des Kesselhauses sollen die Höhe des Kesselhauses nicht überschreiten.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Dem Antrag wird teilweise stattgegeben. Gemäss kantonalem Richtplan sind auf dem Papieri-Areal Gebäude über 35 m Höhe möglich, sofern sie hohe Anforderungen betreffend Städtebau und Architektur, Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen, Ökologie und Umwelt sowie Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsraum erfüllen.

Die Gemeinde Cham differenziert diese Anforderungen im Leitbild Hochhäuser (vgl. Planungsbericht Kapitel 2.2.4). Die angedachte Entwicklung im Papieri-Areal nimmt diese Haltung über die Setzung mehrerer höherer Häuser auf. Gemäss dem Leitbild Hochhäuser vom Mai 2011 liegt das Areal der Papierfabrik mit Ausnahme der Grenzbereiche zur Lorze und zum Teuflich in einem potenziellen Hochhausbereich. Die topografische Situation und der ortsbauliche Gesamtzusammenhang ermöglichen Hochhäuser an diesem Standort. Die vorgesehene Entwicklung gemäss Richtprojekt nimmt diese Vorgaben auf.

Im zentralen Bereich des Areals werden mit Rücksichtnahme auf das bestehende Kesselhaus und das Silogebäude fünf freistehende Hochhäuser angeordnet, die von Norden und Süden gegen das Zentrum hin jeweils höher werden. Durch die bewusste Setzung von höheren Gebäuden wird ein im Gebiet neuer Massstab ermöglicht, der Rücksicht auf die bestehenden Bauten im Papieri-Areal, aber auch auf das Umfeld nimmt.

Die Nutzfläche und die Gebäudedimension sind das Resultat der gewünschten baulichen Verdichtung. Die Bauten und die Freiräume sind gut aufeinander abgestimmt.

Aufgrund des Antrags wurden jedoch die Gebäudehöhen der Hochhäuser (Baubereiche G, H, I, K und L) erneut untersucht. Der Bebauungsplan wird in folgenden Punkten ergänzt:

- Bei den Baubereichen I, K und L wird aus Rücksicht auf die Nachbarschaft auf den maximalen Höhengspielraum von 4 m verzichtet. Die Höhe der Mantellinie wird in den Baubereichen I und K um 2 m und im Baubereich L um 3 m reduziert.
- Bei den Baubereichen G und H wird die Höhe der Mantellinie nicht weiter angepasst.

Der Gemeinderat vertritt grundsätzlich die Ansicht, dass das städtebauliche Konzept in sich ausgewogen und stimmig ist und eine hohe räumliche Qualität aufweist.

### **10.4.3 Inhalt/Begründung**

Zusammenfassung der Anträge: Das Baufeld F entlang der Knonauerstrasse ist zu optimieren. Der Gebäudekomplex ist mindestens zwei Mal zu unterbrechen und um mindestens zwei Obergeschosse zu reduzieren. Die an die Knonauerstrasse und Fabrikstrasse angrenzenden Bauten haben betreffend Gebäudehöhe und Gestaltung auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen.

Begründung Silvia Krebs und Andreas Klausener: Die hohe und ununterbrochene 117,8 m lange Wand des Gebäudes F wird zudem den Lärm von der Knonauerstrasse entsprechend verstärken und in die Wohnzimmer der Häuser an der Schluetchstrasse reflektieren. Zur Reduktion des Verkehrslärms ist im Bebauungsplan der Einbau eines Flüsterbelages auf der Knonauerstrasse vorgesehen. Wie allgemein bekannt ist und der Kanton Bern ausdrücklich festgestellt hat, lässt die Lärmschutzwirkung schon nach einem Jahr merklich nach und geht nach etwa vier Jahren weitgehend verloren. Zudem nützt sich der Belag wesentlich schneller ab und verursacht entsprechende Mehrkosten. Den Flüsterbelag erachten wir deshalb als teure Alibiübung, welche keinen anhaltenden Nutzen verspricht.

Auf die Bewohner der fein gegliederten Gebäude an der Schluetchstrasse wird keine Rücksicht genommen. Deren Häuser und Grundstücke werden massiv entwertet. Das über 250 m lange Fabrikgebäude der Pavatex AG und die geplante Gebäude F und M1 ergeben eine mächtige Front, die jegliche Weitsicht Richtung Südwesten verhindert und die Einfahrt ins Dorf Cham unattraktiv macht. Wohnkasernen dieses Ausmasses erinnern an die unseligen Plattenbauten in Osteuropa.

Antrag Silvia Krebs und Andreas Klausener: Das Gebäude F mit einer vorgesehenen Maximallänge von 117.80 m soll mindestens einmal unterbrochen werden, so dass keines der Gebäude länger als 60 Meter ist.

Antrag Silvia Krebs und Andreas Klausener: Die Höhen der Gebäude E, F und M1 entlang sollen je um zwei Stockwerke reduziert werden.

Begründung Thomas Stoop: Das Baufeld F entlang der Knonauerstrasse wirkt wie ein Riegel und grenzt das bestehende Quartier in der Löberenweid vollkommen aus. Es gibt keinen Bezug zu den bestehenden Bauten ausserhalb des Geländes und keinen fließenden Übergang betreffend der Gebäudehöhe von einer Strassenseite zur anderen.

Der lange Riegelbau im Baufeld F entlang der Knonauerstrasse muss mindestens zweimal unterbrochen und in der Höhe um zwei Geschosse reduziert werden, damit der Verkehrslärm weniger reflektiert wird und optisch ein harmonischeres Gesamtbild entsteht.

Antrag Thomas Stoop: Das Baufeld F entlang der Knonauerstrasse ist zu optimieren. Der Gebäudekomplex ist mindestens zwei Mal zu unterbrechen und um mindestens zwei Obergeschosse zu reduzieren.

Antrag Thomas Stoop: Die an die Knonauerstrasse und Fabrikstrasse angrenzenden Bauten haben betreffend Gebäudehöhe und Gestaltung auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen.

Antrag Strub/Moser: Der massive Gebäudekomplex entlang der Knonauerstrasse ist um mindestens zwei Obergeschosse zu reduzieren und gleichzeitig mindestens zweimal zu unterbrechen.

Begründung Strub/Moser: Durch den langen, ununterbrochenen Bau an der Knonauerstrasse wird der Verkehrslärm stark reflektiert und führt zu einer übermässigen Belastung der gegenüberliegenden Gebäude. Zudem entsteht durch die überragende Gebäudehöhe von bis zu 8 Stockwerken eine vollständige Ausgrenzung des Quartiers in der Löberenweid und verhindert jegliche harmonische Einbindung in die Nachbarschaft.

Antrag Strub/Moser: Die an bestehende Ortsteile angrenzenden Neubauten sind betreffend Gebäudehöhe wie auch Gestaltung mit Rücksicht auf die Nachbarschaft zu definieren.

Begründung Strub/Moser: Durch die geplante Gebäudehöhe wird mitten in Cham ein «Blick-Riegel» entstehen, welche die freie Sicht von bestehenden Liegenschaften wie auch vom Panoramaweg Schluecht deutlich einschränkt. Die weite Sicht auf den Lindenberg ist durch die fünf Hochhäuser eingeschränkt.

Begründung Margerit und Robert Härtel: Der lange Riegelbau im Baufeld F, entlang der Knonauerstrasse, ist unserer Meinung nach zu lang sowie zu hoch. Der Verkehrslärm wird dadurch stark reflektiert.

Antrag Margerit und Robert Härtel: Diesen Gebäudekomplex im Baufeld F mindestens zweimal zu unterbrechen sowie in der Höhe um zwei Geschosse zu reduzieren, damit der Verkehrslärm weniger reflektiert wird und optisch ein harmonischeres Gesamtbild entsteht. Dadurch würde dem Grundsatz, Z 7 «Verdichten mit Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft» gemäss dem Leitbild der Gemeinde Cham, mehr Rechnung getragen.

#### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Dem Antrag wird teilweise stattgegeben. Die Nutzfläche und die Gebäudedimension sind grundsätzlich das Resultat der gewünschten baulichen Verdichtung. Die Bauten und die Freiräume sind gut aufeinander abgestimmt. Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft ist nach Rückmeldungen aus dem Mitwirkungsverfahren im Masterplan bereits eine Höhen- und Längenreduktion erfolgt. Aufgrund des Antrags wurde die städtebauliche Haltung entlang der Knonauerstrasse erneut untersucht.

Der Bebauungsplan wird in folgenden Punkten ergänzt:

- *Beim Baubereich F wird gegenüber dem Richtprojekt kein Flächenspielraum von 10% und auch kein Höhengspielraum gewährt, um den Übergang zum umliegenden Quartier sensibel auszugestalten.*
- *Weiter besteht die Pflicht die maximal zulässige Geschossfläche im Baubereich F in mindestens 2 Gebäudevolumen zu realisieren. Diese können im Erdgeschoss bei Bedarf miteinander verbunden werden.*

Siehe Anpassung der Tabelle in der Bestimmung Art. 6 Abs. 2

Anpassung Art. 8, Abs. 5: *Die zulässige anrechenbare Geschossfläche im Baubereich F ist ab dem Erdgeschoss in mindestens zwei Gebäudevolumen zu realisieren. Ein über den gesamten Baubereich F durchgehendes Erdgeschoss ist zulässig.*

Die Ausgestaltung der Volumen im Baubereich wird im Rahmen der weiteren Projektierung festgelegt.

#### **10.4.4 Inhalt/Begründung**

Zusammenfassung der Anträge: Die Haupt Ein- und Ausfahrt in das Areal ist an einen besser geeigneten Standort zu verlegen und das Areal ist für den motorisierten Verkehr zusätzlich auch von der Sinslerstrasse her zu erschliessen.

Begründung Silvia Krebs und Andreas Klausener: In Anbetracht der letzthin veröffentlichten, rückläufigen Zuwanderungsquoten erscheint die Überbauung übertrieben und überdimensioniert. Bei einer geplanten Wohnungszahl von 900–1'200 und einer durchschnittlichen Bewohnerzahl von 2.3 (gemäss BFS) ergäbe dies alleine für dieses Areal einen Bevölkerungszuwachs von 2'070–2'760. Dies entspricht einer Zunahme um 13%–17%. Dies trotzdem dass wir die geplanten Bevölkerungszahl für 2020 (mit 16'000) bereits heute überschritten haben. Ich denke es wäre angebracht auch hier masszuhalten.

Antrag Silvia Krebs und Andreas Klausener: Die Verkehrstechnische Erschliessung des Areals soll einen Erschliessungsplan für die Sinslerstrasse beinhalten, falls die Umfahrung von Cham Hünenberg beim Start der Nutzung des Papierer-Areals noch nicht in Betrieb ist.

Begründung Margerit und Robert Härtel: In den geplanten Hochhäusern werden ca. 2'000 Menschen Platz zum Wohnen finden. Die Überbauung wird für den motorisierten Verkehr nur von der Knonauerstrasse her erreichbar sein. D.h. wir werden auf unserer Zufahrtsseite täglich mit sehr viel Verkehr, Lärm und Stau rechnen müssen. Diese konzentrierte Verkehrsbelastung wird sich auf das gesamte Quartier sowie den Innenstadtbereich störend auswirken.

Antrag Margerit und Robert Härtel: Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr vom Papierer-

Areal auch von der Sinslerstrasse her zu erschliessen sowie die Haupt Ein- und Ausfahrt näher an den Kreisel der UCH zu verlegen. Die Bewohner und Besucher des Papierer Areals können vom Kreisel der UCH her direkter zu- und wegfahren und das Verkehrsvolumen wird dadurch besser verteilt. Diese Massnahme wäre eine sinnvolle Entlastung für die verstopften Chamer-Autostrassen. Der lange Riegelbau im Baufeld F, entlang der Knonauerstrasse, ist unserer Meinung nach zu lang sowie zu hoch. Der Verkehrslärm wird dadurch stark reflektiert.

Begründung Thomas Stoop: Die Haupt Ein- und Ausfahrt führt zu einer konzentrierten Verkehrsbelastung und wirkt auf die Nachbarschaft störend und auf die bestehenden Liegenschaften stark wertvermindernd. Die Einfahrt in die Hauptstrasse ist unübersichtlich, weil sich diese direkt nach einer Kurve befindet.

Für eine Optimierung der Verkehrsflüsse soll das Areal für den motorisierten Verkehr auch von der Sinslerstrasse her erschlossen werden. Es sollen Optionen offen gehalten werden, welche es erlauben bei einer eventuell späteren Umnutzung des Pavatex-Areals, die Zu- und Wegfahrt direkter und näher auf den Kreisel der UCH zu führen. Die Bewohner und Besucher des Papierer-Areals können so, je nach Fahrziel, direkter zu- oder wegfahren und das Verkehrsvolumen wird dadurch besser verteilt.

Antrag Thoms Stoop: Die Haupt Ein- und Ausfahrt in das Areal ist an einen besser geeigneten Standort zu verlegen und das Areal ist für den motorisierten Verkehr zusätzlich auch von der Sinslerstrasse her zu erschliessen.

Begründung Strub/Moser: Die geplante primäre Erschliessung für den motorisierten Verkehr nur über die Knonauerstrasse führt zu einer konzentrierten Verkehrsbelastung und wirkt sich auf die Nachbarschaft störend sowie für die bestehenden Liegenschaften stark wertvermindernd aus.

Begründung Strub/Moser: Zur Optimierung des Verkehrsflusses ist das Areal auch von der Sinslerstrasse her zu erschliessend. Zudem sollen Optionen offen gelassen werden, um bei einer allfälligen späteren Umnutzung des Pavatex-Areals eine direktere Zuführung des Verkehrs auf den Kreisel der UCH zu ermöglichen.

Antrag Strub/Moser: Die Zu- und Wegfahrt zum Areal ist nicht nur über die Knonauerstrasse sondern auch die Sinslerstrasse zu ermöglichen.

#### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Es wurden verschiedene Varianten für die Arealerschliessung durch den Kanton überprüft. Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Erschliessung des Areals auf die Knonauerstrasse Nord und Fabrikstrasse zu beschränken ist. Diese Rückmeldung des Kantons ist auch im Vorprüfungsbericht festgehalten. Eine Verteilung des Verkehrsaufkommens auf die Sinslerstrasse wird vom Kanton nicht unterstützt, da der Lorzenraum nicht stärker belastet werden soll. Auch die neue Brücke darf dem MIV nicht zur Verfügung stehen.

Die Haupterschliessung an der Knonauerstrasse ist bereits möglichst nah an dem zukünftigen Knoten Teuflichbach der Umfahrungsstrasse angeordnet. Die massgebenden Knotensichtweiten können am vorgesehenen Standort eingehalten werden.

Bezüglich der Knonauerstrasse werden die Lärm-Immissionsgrenzwerte eingehalten. Die Gemeinde erlässt betreffend Einhaltung der Planungswerte eine Verfügung betreffend Erleichterung im Sinne der LSV und trifft die erforderlichen Massnahmen (bspw. Strassenbelag).

#### **10.4.5 Inhalt/Begründung**

Zusammenfassung der Anträge: Das Baufeld F ist ohne publikumsorientiertem Erdgeschoss auszugestalten. Alternativ ist eine Beschränkung der Arbeits- und Öffnungszeiten für die Arbeitsflächen im Baufeld F auf werktags von 07.00–19.00 in den Bestimmungen zum Bebauungsplan festzuhalten.

Begründung Felix Scherrer: Eine Arbeitsnutzung mit publikumsorientiertem Erdgeschoss, z.B. in Form einer Verkaufsfläche für eine Bäckerei I Konditorei, Pizzaservice, Restaurant und Barbetrieb etc. bringt erfahrungsgemäss hohe und lärmintensive Zu- und Wegfahrffrequenzen von frühmorgens bis spätnachts mit sich. Auch Aussensitzplätze von Restaurationsbetrieben oder rauchende Gäste, welche sich im Aussenbereich aufhalten, generieren entsprechende unregelmässige Lärmemissionen (im Vergleich zu rollendem Strassenverkehr), welche sich mit der praktisch ausschliesslichen

Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Strassenseite nicht vertragen.

Die Anwohner des Quartier Löberenweid werden bereits durch den zusätzlichen Verkehr auf der Knonauerstrasse sowie die erhöhte Schallreflektion aufgrund des Gebäude von Baufeld F mit zusätzlichem Lärm belastet, sodass eine weitere Ausdehnung des Lärms durch publikumsorientierte Nutzung und bis in die Nachtstunden das zumutbare Mass übersteigt. Alternativ sollte die Arbeitsnutzung mit publikumsorientiertem Erdgeschoss im Baufeld E oder dem Kesselhaus und/oder Silogebäude geplant werden.

Antrag Felix Scherrer: Das Baufeld F ist ohne publikumsorientiertem Erdgeschoss auszugestalten. Die Arbeitsnutzung mit publikumsorientiertem Erdgeschoss ist bei den Gebäuden rund um den zentralen Platz sowie bei den Gebäuden rund um den Erschliessungsring anzuordnen, sodass sich diese im südlichen Innenbereich des Papieri-Gelände befinden und die nötigen Zu- und Wegfahrten über eine der Hauptzufahren für das Papieri-Areal/ über den Erschliessungsring abgewickelt werden können.

Eventualantrag Felix Scherrer: Falls dem Antrag zur Verschiebung der Fläche für Arbeitsnutzung mit publikumsorientiertem Erdgeschoss wider Erwarten nicht zugestimmt werden sollte, ist zumindest eine Beschränkung der Arbeits- und Öffnungszeiten für die Arbeitsflächen im Baufeld F auf Werktags von 07.00 – 19.00 in den Bestimmungen zum Bebauungsplan festzuhalten. Dadurch ist eine Nutzung als z.B. Arztpraxis, Coiffeursaloon oder Kinderkrippe durchaus möglich.

#### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Die Lage an der Knonauerstrasse ist aufgrund der guten Erreichbarkeit ideal für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen. Die Nutzung der Erdgeschosse in gemischt-genutzten Quartieren zu Gewerbezwecken ist städtebaulich erwünscht, da sie zu einer Belebung führt.

Schon jetzt ist entlang der Knonauerstrasse eine Mischnutzung zulässig. Mit gewerblichen Nutzungen ist zu rechnen. Der Bebauungsplan schafft hier keine Verschlechterung, sondern eine Ver-

besserung durch eine erhöhte Rechtssicherheit. Öffnungs- und Betriebszeiten sind gesetzlich übergeordnet geregelt.

#### **10.4.6 Inhalt/Begründung**

Zusammenfassung der Anträge: Die oberirdischen Parkplätze entlang der Knonauerstrasse beim Baufeld F sind im Parkierungskonzept aufzuheben und an geeignetere Stelle zu verlegen.

Begründung Felix Scherrer: Längsparkplätze zu publikumsorientierten Flächen entlang stark befahrener Strassen wie es die Knonauerstrasse heute ist und auch nach der UCH und mit der neuen Nutzung im Papieri-Areal sein wird, führen wiederholt zu gefährlichen Verkehrsmanövern. Gerade die Längsparkplätze verleiten Automobilisten gerne zu teils verkehrsbehindernden und gefährlichen Ein- und Ausfahrt, resp. Abbiege- und Wendemanövern. Praxisbeispiel heute siehe z.B. im vorderen Bereich der Knonauerstrasse Höhe Bäckerei von Rotz. Ausserdem ist vor dem Baufeld F auch mit erheblichem Fahrradverkehr aus dem Eizmoos zu rechnen. Im Sinne der Verkehrssicherheit sind nur da oberirdische Parkplätze zu erstellen, wo sowohl die Zu- als auch Wegfahrt über den weniger stark befahrenen Erschliessungsring oder die Fabrikstrasse realisiert werden kann. Die Parkplätze könnten z.B. entlang dem Baufeld E auf der Seite des Erschliessungsring zusätzlich zu den bereits dort geplanten, oberirdischen Parkplätzen angeordnet werden (Alle Plätze quer anstelle von den bereits dort geplanten Längsparkfelder) oder als unterirdische Parkplätze ausgestaltet werden.

Antrag Felix Scherrer: Bestimmungen Art 14 – Gegen die Erstellung von Parkplätzen entlang der Knonauerstrasse, primär entlang dem Baufeld F. Die oberirdischen Parkplätze entlang der Knonauerstrasse beim Baufeld F sind im Parkierungskonzept aufzuheben und an geeignetere Stelle zu verlegen. Die geplanten Schräg-Parkplätze vor dem Baufeld M1 sind von diesem Antrag nicht betroffen, sofern die Zu- und Wegfahrt zum einzelnen Parkfeld nicht direkt aber der Knonauerstrasse erfolgt, d.h. die Zufahrt zu den Parkfelder somit im Bereich der heutigen Zufahrt zur Papierfabrik liegt und die Wegfahrt via Fabrik- zur Knonauerstrasse realisiert wird.

#### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Eine sinnvolle Gewerbenutzung, insbesondere eine publikumsorientierte, bedarf auch gewisser Parkierungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld.

Die Längsparkplätze entlang Baufeld F entlang der Knonauerstrasse werden vom Papieri-Areal her und nicht direkt ab Knonauerstrasse erschlossen. Die Parkplätze werden in Beachtung der verkehrstechnischen Vorschriften erstellt werden. Die Einzelheiten sind im Bauprojekt festzulegen und im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

#### **10.4.7 Inhalt/Begründung**

Antrag Felix Scherrer: Auf dem Papieri-Areal und über die neue Brücke ist eine öffentliche, durchgängige und niveaufreie Radwegverbindung in östlich-westlicher Richtung zu erstellen und mittels Radfahrwegrecht zu sichern. Die in der Schemakizze bestehende Radfahrweg-Lücke zwischen Erschliessungsring und Trafoplatz in östlich-westlicher Richtung ist zu schliessen.

Begründung Felix Scherrer: Radfahrer, insbesondere die Schüler aus dem Quartier Eizmoos aber auch aus dem wachsenden Cham Nord und dem Papieri-Areal selbst sollen zukünftig bereits ab Höhe Erschliessungsring (oder auch bereits von der Lorenzparkstrasse her) durch das neue Papieri-Areal zum Trafoplatz und von dort via neuer Brücke zum Radwegnetz an der Sinerstrasse gelangen können. Dadurch sollen die gefährlichen und eigentlich verbotenen aber trotzdem praktizierten Trottoir Fahrten auf der östlichen Seite der Knonauerstrasse zwischen Eizmoos und Schluechtstrasse reduziert werden und auch die Bewohner des neuen Papieri-Areals können mittig aus dem Areal heraus optimal an das Radwegnetz an der Sinerstrasse angebunden werden. Ein Umweg via Fabrikstrasse/Obermühlestrasse entfällt.

#### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Sowohl Gemeinde als auch Grundeigentümerin verstehen den Bedarf nach einer befahrbaren Lösung. Eine funktionierende Querverbindung wird als wichtig erachtet.

Der Veloverkehr konzentriert sich aufgrund der Topographie in Ost-West-Richtung auf die Fabrik-

strasse. Eine befahrbare Querung im direkten Umfeld des Trafoplatzes ist aus heutiger Sicht aufgrund der Topographie in Frage gestellt. An dieser Stelle ist ein Höhenunterschied von 7.5 Metern zu bewältigen. Dazu ist einer Rampe mit mindestens 10 % Steigung nötig. Damit ist die Behindertengerechtigkeit nicht gegeben (max. 6 % Steigung). Zudem ist die Befahrbarkeit einer solchen Rampe nur für sehr sportliche Velofahrende gegeben und das Unfallrisiko hoch.

Der Bebauungsplan verpflichtet sich weiterhin, hindernisfreie und behindertengerechte Lösungen anzubieten. Für die Ausgestaltung und genaue Lage dieser wird im Rahmen der Projektierung des öffentlichen Raums die bestmögliche Lösung hinsichtlich Funktion, Sicherheit und Machbarkeit gesucht.

Präzisierung der Bestimmung Art. 15 Abs. 2: *Die Ost-West-Querung des Areals ist für den Langsamverkehr an mindestens zwei Stellen hindernisfrei und öffentlich sicherzustellen. Die generelle Lage dieser hindernisfreien, öffentlichen Verbindungen ist im Plan ausgewiesen.*

#### **10.4.8 Inhalt/Begründung**

Zusammenfassung der Anträge: Die beiden Zufahren für die Tiefgaragen über die Fabrikstrasse sollen gestrichen und die Zufahren von der Nord/Nordost Seite erfolgen.

Begründung MEG Knonauerstrasse: Auf den beiden vorgesehenen Zufahren zu den Tiefgaragen über die Fabrikstrasse würden sich täglich einige hundert Fahrten ergeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fabrikstrasse als Schulweg für einen grossen Teil der Schüler auf der rechten Lorenzenseite benutzt wird. Die morgendlichen Wegfahrten und der Schulgang sind fast identisch.

In unseren Forderungen geht es nicht um Grundsätzliches, viel mehr aber darum, die beiden erwähnten Punkte weiter zu entwickeln resp. zu optimieren. So wie sich das Modell des Bebauungsplanes präsentiert, bleibt dem wachsenden Chamer Bürger aufgrund des vorgestellten Modelles nur die Möglichkeit den Bebauungsplan abzulehnen, bis die obigen Punkte geregelt sind.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Die Erschliessung des Areals ist gemäss Vorprüfung des Regierungsrats auf zwei Anschlussstellen (Hauptzufahrt ab Knonauerstrasse und bestehende Fabrikstrasse) zu beschränken. Weitere Ein- / Ausfahrten auf die Knonauerstrasse werden vom Kanton nicht unterstützt. Den Bedenken bezüglich Fabrikstrasse trägt der Bebauungsplan bereits Rechnung; die Strasse ist für den MIV nicht durchgehend befahrbar. Bei einem konkreten Projekt für eine Tiefgarage ab der Fabrikstrasse ist Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr auf der Fabrikstrasse zu gewährleisten.

#### **10.4.9 Inhalt/Begründung**

Begründungen Boog: Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnützung von 1,6 erhält das riesige Papieri-Areal eine doppelt so hohe Ausnützung als das gegenüberliegende Grundstück Löberan an der Knonauerstrasse. Die Anforderungen bezüglich Gestaltung und Einfügung sind deshalb besonders hoch und sollten mit grosser Rücksichtnahme auf die bestehenden Strukturen angegangen werden.

Antrag Boog: Der nördliche Teil des Papieri-Areals soll nach freiem Ausmass bzw. Ausnützung höher gebaut werden. (Durch diese Anpassung an die bestehenden ruhigen Wohnquartiere ist dieser Eingriff in diesem Chamer Dorfteil weniger massiv.)

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Der Antrag entspricht weder dem städtebaulichen Konzept noch den Ideen der Freiraumgestaltung. Beides wurde durch ein qualitätssicherndes Verfahren ermittelt. Das städtebauliche Konzept ist in sich ausgewogen, stimmig und weist hohe räumliche Qualitäten auf.

#### **10.4.10 Inhalt/Begründung**

Antrag Strub/Moser: Bei der gesamten Areal-Überbauung ist dem Dorf-Charakter von Cham Rechnung zu tragen.

Begründung Strub/Moser: Die gesamte geplante Überbauung ist zu stark nach innen orientiert, ohne dass sie sich in Architektur und Gebäudehöhe in die bestehenden Ortsteile einbindet. Dadurch entsteht der Eindruck einer Insel. Dem Grundsatz Z7 «verdichten mit Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft» gemäss städtebaulichen und architek-

tonischem Leitbild der Gemeinde Cham wird nicht Rechnung getragen.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Antrag wird abgelehnt. Der Gemeinderat vertritt die Ansicht, dass das Papieri-Areal einen massgeblichen Beitrag zur inneren Verdichtung leisten soll. Das Papieri-Areal wird durch die Umnutzung und Weiterentwicklung deutlich dichter genutzt als heute.

Durch die bewusste Setzung von höheren Gebäuden wird ein im Gebiet neuer Massstab ermöglicht, der Rücksicht auf die bestehenden Bauten im Papieri-Areal, aber auch auf das Umfeld nimmt.

Das städtebauliche Konzept ist ausgewogen und schafft insgesamt diverse wesentliche Verbesserungen gegenüber der Regelbauweise.

# Abstimmungsempfehlung

## Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten gemeinsam mit der Planungs-, Baufach- sowie der Rechnungsprüfungskommission:

**JA** zur Teiländerung  
Bauordnung und Zonenplan  
sowie Bebauungsplan Papieri-Areal mit  
Umweltverträglichkeitsbericht