



# Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019

## **Erläuterungen des Gemeinderates**

Kantonsschule Ennetsee:  
Teiländerung Zonenplan und Bauordnung  
neue Kantonsschule Allmendhof/Röhrliberg  
sowie Standortbeitrag

## **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 Abstimmungsgesezt, 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**

**Auflage**  
**Vorstufe und Druck**

10'500 Ex.  
Heller Druck AG, Sinerstrasse 2, 6330 Cham, [www.hellerdruck.ch](http://www.hellerdruck.ch)

## Kantonsschule Ennetsee:

### Teiländerung Zonenplan und Bauordnung neue Kantonsschule Allmendhof/Röhrliberg (1. Abstimmungsfrage) sowie Standortbeitrag (2. Abstimmungsfrage)



*Sicht aus Nordwesten auf Cham und das Gebiet der geplanten Kantonsschule*

## Inhalt Abstimmungserläuterung

<b>1. Das Wichtigste in Kürze</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Die Vorlage im Detail</b> .....	<b>9</b>
2.1. Ausgangslage und Ziel .....	9
2.2. Bedürfnisnachweis: Die Planung des Kantons .....	10
2.3. Übergeordnete Rahmenbedingungen .....	13
2.4. Zeitliche Abhängigkeiten, Dringlichkeit .....	16
2.5. Gemeindliches Planungsverfahren .....	17
2.6. Teiländerung Nutzungsplanung (1. Abstimmungsfrage) .....	19
2.7. Teiländerung gemeindlicher Richtplan (nicht Abstimmungsfrage) .....	23
2.8. Standortbeitrag (2. Abstimmungsfrage) .....	23
2.9. Weiteres Vorgehen: Was geschieht bei Ja, und was geschieht bei Nein? .....	26
2.10. Stellungnahme des Gemeinderates .....	28
2.11. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK) .....	29
2.12. Entscheidungswege .....	31
2.13. Einwendungen mit Stellungnahme des Gemeinderates .....	34

## 1. Das Wichtigste in Kürze

### 1.1. Ausgangslage und Ziel

Der Kanton Zug befindet sich in einem stetigen Wachstum. Mit den zunehmenden Bevölkerungszahlen steigt auch die Anzahl Schülerinnen und Schüler. Alleine für die Mittelschulplanung gehen aktuelle Prognosen im gesamten Kanton von rund 2'370 Mittelschülerinnen und Mittelschülern im Jahr 2035 aus (Schuljahr 2017/2018: rund 1'950). Um diesem Wachstum gerecht zu werden, hat der Kanton in einem ausführlichen Planungsprozess entschieden, einen vierten Mittelschulstandort in Ennetsee zu eröffnen. In Cham soll in Ergänzung zu den bestehenden Standorten im Gebiet Allmendhof/Röhrliberg eine Kantonsschule für rund 600 Schülerinnen und Schüler, vorwiegend aus dem Raum Ennetsee, entstehen. Dieser Standort ist im kantonalen Richtplan festgesetzt.

Der Gemeinderat Cham hat sich mehrfach für den vorgesehenen Standort ausgesprochen und erachtet die Ansiedlung einer Kantonsschule in Cham als Chance in verschiedener Hinsicht: Eine Kantonsschule Ennetsee stärkt die Attraktivität von Cham und unterstützt zusätzlich das Ziel aus dem Gemeindeleitbild, eine familienfreundliche Gemeinde zu sein, eine Zentrumsfunktion zu übernehmen, die Standortvorteile zu entwickeln und ein Bildungsangebot auf hohem Niveau anzubieten. Zudem bietet sich die Gelegenheit, die Ortschaft und die Landschaft durch eine entsprechende Ge-

staltung des künftigen Kantonsschulareals besser zu vernetzen. Dieses Ziel ist auch im «Städtebaulichen und Architektonischen Leitbild» definiert.

Mit der vorliegenden Abstimmungsvorlage werden die planerischen und finanziellen Voraussetzungen geschaffen, welche den Bau einer Kantonsschule Ennetsee in Cham ermöglichen. Konkret entscheidet die Bevölkerung über eine Teilrevision von Zonenplan und Bauordnung. Zudem befindet die Bevölkerung darüber, ob zuhanden des Kantons ein Standortbeitrag für die künftige Kantonsschule Ennetsee entrichtet wird.

### 1.2. Bedürfnisnachweis: Die Mittelschulplanung des Kantons

Das Kantonsschulangebot im Kanton Zug muss infolge steigender Schülerzahlen wie bereits erwähnt erweitert werden. Dies zeigen verschiedene Analysen eindrücklich auf. Nach ausführlichen Abwägungen fiel die Entscheidung des Kantons zugunsten einer neuen Kantonsschule Ennetsee am Standort Cham aus.

In einer Machbarkeitsstudie wurden im Jahr 2015 drei verschiedene Standorte in Cham betrachtet und schliesslich der Standort Allmendhof/Röhrliberg als beste Variante beschlossen. Der Flächenbedarf für eine Kantonsschule mit den prognos-

tizierten 30 Klassen resp. 600 Schülerinnen und Schülern wurde ebenfalls in der Machbarkeitsstudie verifiziert.

In die gemeindliche Planung wurde eine allfällige neue Kantonsschule schon früher integriert: Im Rahmen der Gesamtortsplannungsrevision 2007 hat die Einwohnergemeinde Cham eine Kantonsschule Ennetsee am Standort Allmendhof/Röhrliberg in die gemeindliche Richtplanung aufgenommen. Aufgrund der langfristigen Perspektive dieser Planung und erheblicher Unsicherheiten wurde zum damaligen Zeitpunkt jedoch noch keine Umzonung der betreffenden Fläche vorgenommen.

### **1.3. Teiländerung von Zonenplan und Bauordnung** (1. Abstimmungsfrage)

Für den Bau einer Kantonsschule am Standort Allmendhof/Röhrliberg bedarf es einer Umzonung von rund 3.8 ha Landwirtschaftsfläche, die nicht als Fruchtfolgefläche ausgewiesen ist. Die entsprechende Fläche soll neu der Zone öffentliches Interesse für Bauten zugewiesen werden. Betroffen von der Umzonung sind ein Grossteil des Grundstücks Nr. 429 sowie das Grundstück Nr. 1745, wobei der betreffende Teil des Grundstücks Nr. 429 nach der Umzonung durch den Kanton erworben werden soll. Das Grundstück Nr. 1745 verbleibt im Besitz des bisherigen Eigentümers und wird aufgrund raumplanerischer Rahmenbedin-

gungen mitumgezont. Zugunsten einer guten Gesamtlösung werden der gesamte Umzonungsperimeter und der angrenzende Parkplatz, welcher im Besitz der Einwohnergemeinde Cham ist, mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert.

Das zur Umzonung vorgesehene Gebiet liegt am Rand der Grünen Lunge, der grünen Verbindung von der Landschaft ins urbane Gebiet. Diese Grüne Lunge bietet einen Lebensraum für Mensch und Natur, ist für Cham sehr wichtig und muss somit so umfassend wie möglich erhalten werden. Deshalb wird im westlichen Teilbereich des Umzonungsperimeters eine sogenannte Schutzzone Grüne Lunge Röhrliberg ausgewiesen, welche das Erstellen von Hochbauten und Sportanlagen verbietet. Durch diese Schutzzone wird ein sorgfältig gestalteter und naturnaher Übergang von der Bauzone in die Landwirtschaftszone gewährleistet.

### **1.4. Standortbeitrag** (2. Abstimmungsfrage)

Mit einem Kaufrechtsvertrag sicherte sich der Kanton Zug im Jahr 2012 den Kauf für den Bau der Kantonsschule Ennetsee nötigen Landfläche. Dabei wurde ein Kaufpreis von CHF 16 Mio. vereinbart und ebenfalls festgehalten, dass allfällige Grundstückgewinnsteuern zulasten des Kantons anfallen. Ein konkreter Steuerbetrag wurde damals nicht ausgewiesen, eine Schätzung der anfallenden Steuern belief sich aber auf

rund CHF 4 Mio. Insgesamt wurde also seitens Kanton mit Ausgaben von rund CHF 20 Mio. gerechnet.

Durch eine Praxisänderung sowie die Übertragung des Grundstücks vom Geschäfts- ins Privatvermögen des zwischenzeitlich pensionierten Landbesitzers wurde die Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer beeinflusst. Heute wird deshalb mit einer anfallenden Grundstücksgewinnsteuer von rund CHF 23.7 Mio. gerechnet. Dies führt zu einem Betrag von rund CHF 39.7 Mio., welchen der Kanton für den Kauf und die anfallende Steuer zu bezahlen hätte.

Im Juni 2018 stellte der Kanton Zug bei der Einwohnergemeinde Cham den Antrag auf einen Standortbeitrag. Dieser soll in der Höhe der Grundstücksgewinnsteuer anfallen, welche die Landerwerbskosten von CHF 20 Mio. übersteigt. Somit beträgt der Standortbeitrag rund CHF 19.7 Mio. Auch mit dessen Entrichtung erhält die Einwohnergemeinde Cham netto noch immer rund CHF 4 Mio. an Grundstücksgewinnsteuern vollumfänglich in die Gemeindekasse.

### **1.5. Weitere Planungsschritte**

Sollte die Vorlage zur Umzonung von der Bevölkerung angenommen werden, erfolgt im Februar 2019 die zweite Auflage mit Beschwerdemöglichkeit. Parallel wird das Planungsdossier zur Genehmigung eingereicht. Ebenfalls im Nachgang zur

Abstimmung wird der Kantonsrat über die entsprechenden Kredite für den Landkauf und die Planung befinden. Sollte der Kantonsrat die Kredite ablehnen, bleibt die ortsplanerische Ausgangslage unverändert, es erfolgt keine Umzonung.

Sollte das Gebiet rechtskräftig umgezont werden, wird unter Einbezug der Bevölkerung ein Richtprojekt sowie darauf basierend ein Bebauungsplan erarbeitet. Dieser Prozess wird in enger Zusammenarbeit zwischen Kanton und Einwohnergemeinde Cham durchgeführt. Der Bebauungsplan wird wiederum öffentlich aufgelegt und kommt zur Abstimmung vor den Souverän.

### **1.6. Stellungnahmen des Gemeinderates**

Der Gemeinderat Cham steht einer neuen Kantonsschule in Cham seit Langem positiv gegenüber. Ein solches Vorhaben führt zu einem wirtschaftlichen sowie bildungspolitischen Standortvorteil und erhöht die Standortqualität sowie die Attraktivität der Gemeinde. Eine Kantonsschule in Cham besticht durch den Vorteil der kurzen Wege und reduziert damit den Verkehr. Der Standort Allmendhof/Röhrliberg beinhaltet konkret den grossen Vorteil, dass Synergien mit dem benachbarten Oberstufenschulhaus, den Sportanlagen mit Hallenbad sowie den Parkieranlagen genutzt werden können. Das betreffende Areal ist insgesamt gut erschlossen und bietet gute Voraussetzungen, sodass die Anlage orts-

und quartierverträglich realisiert werden kann. In den weiteren Schritten wird besonders auf eine gute Zugänglichkeit, eine verträgliche Ausgestaltung gegenüber der

Wohnüberbauung Röhrliberg, eine sichere Verkehrslösung sowie einen qualitätsvollen Übergang von der Kantonsschule zur Landwirtschaftszone geachtet werden.

### **Insgesamt bieten sich folgende Vorteile mit einer Kantonsschule Ennetsee für die Einwohnergemeinde Cham:**

- Der Standort Cham wird als Ganzes gestärkt
- Die Kantonsschule bringt einen wirtschaftlichen und bildungspolitischen Standortvorteil
- Die Attraktivität der Gemeinde steigt
- Cham kann sich weiter als familienfreundliche Gemeinde positionieren
- Es wird ein Bildungsangebot auf hohem Niveau angeboten
- Cham stärkt seine Rolle als Gemeinde mit Zentrumsfunktion
- Durch kurze Wege für die Schülerinnen und Schüler werden Pendlerströme entlastet
- Es können Synergien mit der bereits vorhandenen Infrastruktur genutzt werden
- In der weiteren Planung kann ein grosses Augenmerk auf eine gute Zugänglichkeit, eine massvolle Ausgestaltung, eine sichere Verkehrslösung sowie einen qualitativ hochstehenden Übergang in die Landwirtschaftszone gerichtet werden
- Bei zweimal Ja erhält Cham eine Kantonsschule sowie eine Grundstückgewinnsteuer von CHF 4 Mio.

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

# 2x JA

**Der Gemeinderat und die Planungskommission sprechen sich für die Kantonsschule Ennetsee am Standort Allmendhof/Röhrliberg aus. Auch die für die Prüfung der Auswirkungen auf den Finanzhaushalt zuständige Rechnungsprüfungskommission empfiehlt ein «Ja» zum Standortbeitrag. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten zweimal «Ja»:**

**Ja zur Teiländerung Zonenplan und Bauordnung  
neue Kantonsschule Allmendhof/Röhrliberg  
Ja zum Standortbeitrag**

## 2. Die Vorlage im Detail

### 2.1. Ausgangslage und Ziel

Die Bevölkerungs- und Schülerzahlen im Kanton Zug wachsen stetig, so auch die Anzahl der Mittelschülerinnen und Mittelschüler. Die aktuellen Prognosen gehen im gesamten Kanton von rund 2'370 Mittelschülerinnen und Mittelschülern im Jahr 2035 aus. Im Vergleich dazu besuchten im Schuljahr 2017/2018 rund 1'950 Lernende eine Zuger Mittelschule. Das prognostizierte Schülerwachstum hängt dabei direkt mit dem Bevölkerungswachstum zusammen und nicht mit vermehrten Zuweisungen an die Mittelschulen. Um diesen Bedarf zu decken, hat der Kanton in einem ausführlichen Planungsprozess entschieden, einen vierten Mittelschulstandort im sich stark entwickelnden Raum Ennetsee zu schaffen. Damit können kurze Wege für die Schülerinnen und Schüler aus dem Ennetsee ermöglicht und das Verkehrsaufkommen reduziert werden. An den bestehenden Standorten ist eine Kapazität von rund 1'750 Jugendlichen vorgesehen – heute sind es dank einem Provisorium an der Kantonsschule Zug bereits mehr Lernende. Durch eine neue Kantonsschule in Cham für rund 600 Schülerinnen und Schüler, vorwiegend aus dem Ennetsee, kann mittelfristig auf diese provisorische Lösung verzichtet und das künftige Wachstum aufgefangen werden. Die neue Kantonsschule soll also Schulraum für ca. 30 Klassen schaffen. Der Stand-

ort hat ein Erweiterungspotenzial von 10 Klassen auf insgesamt ca. 40 Klassen.

Der Gemeinderat Cham hat sich mehrfach für den vorgesehenen Standort Allmendhof/Röhrliberg ausgesprochen und sieht in der Ansiedlung einer Kantonschule in Cham eine Chance, die in vielerlei Hinsicht Mehrwert schafft. Eine Kantonsschule Ennetsee stärkt die Attraktivität von Cham und unterstützt zusätzlich das Ziel, eine familienfreundliche Gemeinde zu sein. Wie im gemeindlichen Leitbild als Ziel definiert, möchte Cham im Ennetsee eine Zentrumsfunktion übernehmen, die Standortvorteile entwickeln und gleichzeitig ein Bildungsangebot auf hohem Niveau anbieten. Dies alles wird mit einer Kantonsschule Ennetsee in Cham unterstützt. Zudem bietet sich die Gelegenheit, die Ortschaft und die Landschaft durch eine entsprechende Gestaltung des künftigen Kantonsschulareals besser zur vernetzen. Dies ist im «Städtebaulichen und Architektonischen Leitbild» ebenfalls als Ziel definiert.

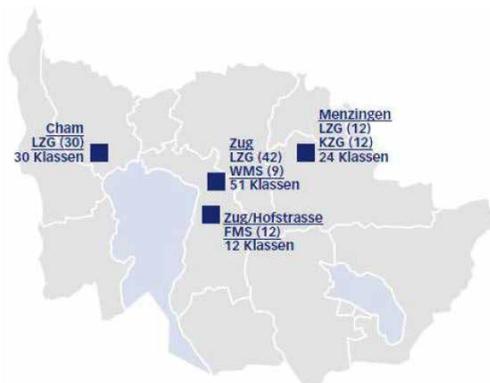
Ziel der Abstimmungsvorlage ist es, die planerischen und finanziellen Voraussetzungen zu schaffen, welche den Bau einer Kantonsschule Ennetsee in Cham ermöglichen. Konkret entscheidet die Bevölkerung über eine Teilrevision von Zonenplan und Bauordnung, namentlich über die Umzonung einer Fläche von rund 3.8 ha (38'131 m<sup>2</sup>) im Gebiet All-

mendhof/Röhrliberg von der Landwirtschaftszone in die Zone öffentliches Interesse für Bauten mit überlagerter Bebauungsplanpflicht. Zudem befindet die Bevölkerung über das Entrichten eines Standortbeitrags für die künftige Kantonschule zuhanden des Kantons.

## 2.2. Bedürfnisnachweis: Die Planung des Kantons

### *Kantonaler Mittelschulplanungsprozess und Richtplananpassung Kanton*

Da der kantonale Richtplan 2008 lediglich die Mittelschulstandorte Zug Lüssiweg, Menzingen und Zug Hofstrasse vorsah, haben sich im Herbst 2011 die Gemeinden aus dem Ennetsee für eine erneute Untersuchung des Standorts Ennetsee eingesetzt. Zu diesem Zeitpunkt waren weder ein konkreter Standort noch eine verkaufswillige Grundeigentümerschaft bekannt. Im Rahmen von Gesprächen zwischen der Baudirektion und möglichen Landeigentümern ergaben sich im März 2012 neue Verhältnisse. Der Eigentümer des Allmendhofs (Röhrliberg) in Cham erklärte sich gegenüber der Baudirektion zu einem Verkauf seines Landes bereit. Mit der Option eines Standortes Allmendhof/Röhrliberg in Cham wurden die Verhältnisse für die Planung der Mittelschulen im Kanton Zug massgebend geändert, es wurden gesamthaft bessere Lösungen denkbar.



Variante 12, Resultat aus dem Mittelschulplanungsprozess

In zwei als erheblich erklärten Motionen im Frühjahr 2012 wurde unter anderem gefordert, eine erneute Standortevaluation durchzuführen. Die Baudirektion leitete einen Prozess ein, bei dem basierend auf Prognosen für die Zahl der Schülerinnen und Schüler im Jahr 2030 sowie anhand verschiedener Beurteilungskriterien zwölf Standortvarianten evaluiert wurden. Im Rahmen des Evaluationsprozesses sprachen sich die zuständigen Gremien grundsätzlich für eine Variante mit den vier Standorten Lüssiweg Zug, Hofstrasse Zug, Menzingen und Allmendhof/Röhrliberg Cham aus. Der Regierungsrat hat sich daraufhin ebenfalls für eine Variante mit vier Standorten entschieden, namentlich die Variante 12 der Evaluation. Diese sieht insgesamt 117 Klassen (bei 19 Schülerinnen und Schülern pro Klasse<sup>1</sup>) mit 2'200 Mittelschülerinnen und -schülern vor.

<sup>1</sup> Im Mittelschulplanungsprozess 2013 wurde mit 19 Schülerinnen und Schülern pro Klasse gerechnet.

Der Entscheid zugunsten von vier Mittelschulstandorten im Kanton Zug erforderte die Anpassung des kantonalen Richtplans. Ende Oktober 2013 hat der Kantonsrat das Areal Allmendhof/Röhrliberg in Cham als Mittelschulstandort im kantonalen Richtplan festgesetzt.

Im Rahmen des Projekts «Finanzen 2019» wurden die Prognosen zur Zahl der Schülerinnen und Schüler nochmals überprüft. Die Prognosen aus dem Jahr 2013 erwiesen sich als robust; es zeigte sich aber ein weiterer Zuwachs. Für das Jahr 2035 ergeben sich in den aktualisierten Prognosen rund 2'370 Mittelschülerinnen und -schüler resp. 121 Klassen (bei 20 Schülerinnen und Schülern pro Klasse<sup>2</sup>). Damit ist der Bedarf an Schulraum weiterhin nachgewiesen; in Cham soll als Teil der Gesamtstrategie ein Gymnasium mit 30 Klassen, mit Erweiterungsmöglichkeit auf 40 Klassen, entstehen.

### *Machbarkeitsstudie 2015*

Um die Planungen für das künftige Gymnasium einzuleiten, wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche 2015 abgeschlossen wurde. Darin wurde neben dem Standort Allmendhof (jetzt Allmendhof/Röhrliberg) ebenfalls der Standort Röhrliberg (Bereich bestehende Sportanlagen) sowie der Standort Papieri-Areal genauer geprüft. Das Architekturbüro Lussi + Halter Partner AG, Luzern,



*In der Machbarkeitsstudie untersuchte Standorte*

hat für jeden der drei Standorte – basierend auf dem definierten Raumbedarf – mehrere städtebauliche Vorschläge entworfen.

Die Machbarkeitsstudie hat für die drei untersuchten Standorte in Cham Folgendes ergeben:

Papieri-Areal: Es hat sich gezeigt, dass die Integration der Schulanlage in das neue Quartier Papieri aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen schwierig realisierbar gewesen wäre. Unter anderem wollte die Eigentümerschaft die Nutzung nicht auf dem Grundstück ansiedeln, da die Planung des Papieri-Areals zu diesem Zeitpunkt bereits weit fortgeschritten war. Zudem wäre die Eingliederung der

<sup>2</sup> Im Rahmen des Sparprogramms «Finanzen 2019» hat der Regierungsrat eine Erhöhung der Klassengrösse auf 20 Schülerinnen und Schülern pro Klasse beschlossen.

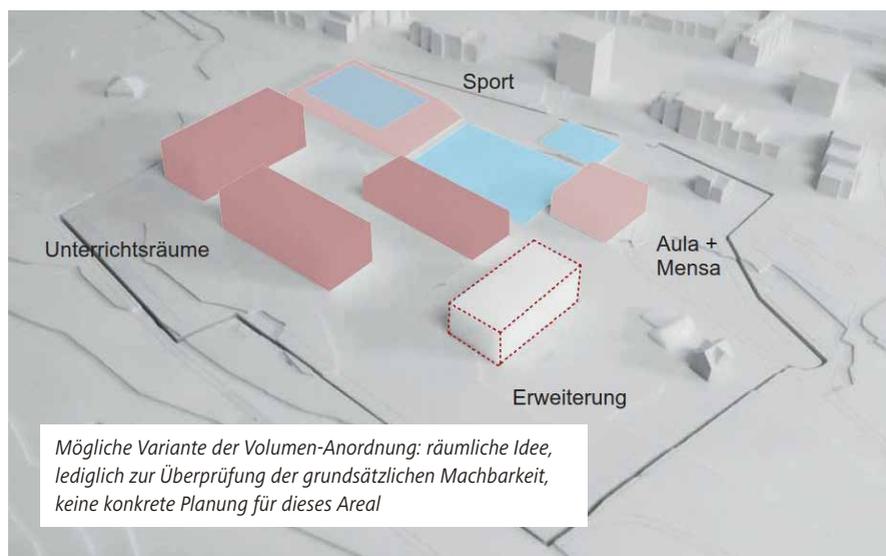
Aussensportanlagen auf dem Areal schwierig gewesen, und die Distanz zur Schulanlage Röhrliberg wurde als zu gross erachtet.

Röhrliberg: Am Standort Röhrliberg wären die Platzverhältnisse knapp gewesen, die bestehenden Aussensportanlagen hätten ersetzt werden müssen.

Allmendhof: Der Standort Allmendhof auf der Parzelle Nr. 429 hat sich als geeignetes Areal für die Kantonsschule Ennetsee herausgestellt. Die Hochbauten und die notwendigen Aussensportanlagen können auch mit Berücksichtigung der Grünen Lunge als eigenständiger Schulcampus gut organisiert werden.

Zusätzlich zur grundsätzlichen Standortevaluation wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie der Flächenbedarf für die Kantonsschule anhand eines detaillierten Raumprogramms verifiziert. Es hat sich gezeigt, dass sich das mit dem Kaufrechtsvertrag gesicherte Grundstück gut eignet, um den Raumbedarf einer neuen Kantonsschule für rund 600 Schülerinnen und Schüler zu decken. Zudem ist eine spätere Erweiterung möglich, sodass dann rund 800 Schülerinnen und Schüler unterrichtet werden können.

Nachdem der Kanton im Rahmen des Projektes «Finanzen 2019» die Wachstumsprognosen und den Schulraumbedarf überprüft hatte, wurde im März



Volumenstudie zu einer möglichen Anordnung der Gebäude und Aussenanlagen für die neue Kantonsschule, Stand Machbarkeitsstudie 2015

2018 durch die kantonale Baudirektion das Umzonungsgesuch bei der Einwohnergemeinde Cham eingereicht.

### **2.3. Übergeordnete Rahmenbedingungen**

#### *Raumplanerische Grundlagen des Bundes*

Mit dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes per 1. Mai 2014 wurden die Kantone dazu verpflichtet, ihre kantonalen Richtpläne und Planungsgesetze an die Ziele des Bundes anzupassen. Bis zur Genehmigung der angepassten Planungsmittel durch den Bundesrat ist der Kanton Zug gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) Art. 38a verpflichtet, die Schaffung neuer Bauzonen mit Realersatz zu kompensieren. Das heisst, dass die Gemeinden bei Einzonungen die gleiche Fläche andernorts auszonieren müssen. Von der Kompensationsregel ausgenommen sind die Zonen des öffentlichen Interesses gemäss Art. 52a RPV dann, wenn ein Bedarf für wichtige und dringende Infrastrukturen nachgewiesen werden kann. Dieser Bedarf ist im Falle der Kantonsschule Ennetsee nachgewiesen, wie im ausführlichen Mittelschulplanungsprozess 2013 dargelegt wurde.

Weitere Rahmenbedingungen, die sich aus dem Recht sowie Richt- und Sachplänen des Bundes ergeben, sind durch die geplante Umzonung entweder ebenfalls eingehalten oder nicht betroffen.

#### *Raumplanerische Grundlagen des Kantons Zug*

Im kantonalen Richtplan des Kantons Zug ist der südliche Teil der Allmend dem Gebiet für Siedlungserweiterungen (Wohnen) gemäss Kapitel S 1.2 zugewiesen. Der nördliche Teil liegt in der Landwirtschaftszone. Zusätzlich ist in diesem Gebiet ein neuer Mittelschulstandort gemäss Kapitel S 9 Öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen.

Fruchtfolgeflächen sind von der geplanten Umzonung nicht betroffen, es sind daher keine Ersatzmassnahmen notwendig.

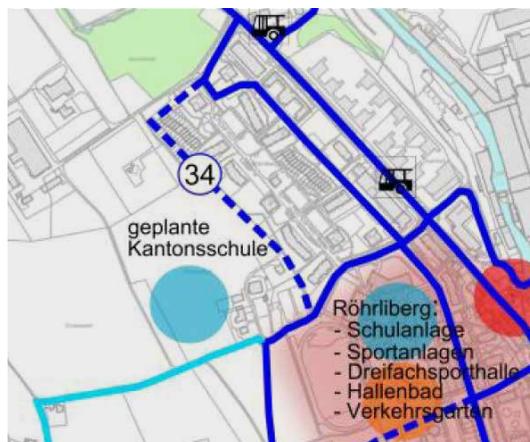
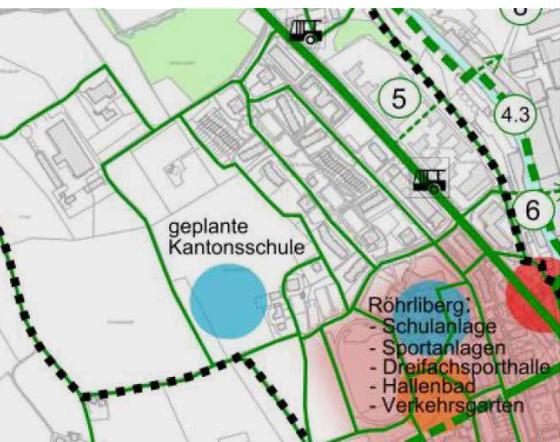
Nach aktueller Gesetzeslage kennt der Kanton Zug bei raumplanerischen Eingriffen keine Mehrwertabgabe. Auch im Entwurf zur Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, Behandlung im Kantonsrat, ist gemäss § 52c Abs. 2 lit. A weiterhin keine Mehrwertabgabe geschuldet für Zonenänderungen, welche dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallen. Dies gilt auch dann, wenn die Zonenänderung einen Mehrwert von mindestens 25 % resp. eine Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 25 % zur Folge hat. Laut diesem Gesetzesvorschlag würde somit die beantragte Umzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 429 sowie des Grundstücks Nr. 1745 keine Mehrwertabgabe zur Folge haben. Eine allfällige spätere Umzonung des Grundstücks Nr. 1745 in eine eigentliche Bauzone dürfte hingegen eine Mehrwertabgabe auslösen.

### *Raumplanerische Grundlagen der Einwohnergemeinde Cham*

Im gemeindlichen Richtplan Siedlung und Landschaft wurde die betreffende Fläche bereits 2007 dem Vorranggebiet des öffentlichen Interesses (Bauten und Anlagen) zugewiesen. Analog dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan ist auf diesem Gebiet eine Kantonsschule vorgesehen. Das gemäss gemeindlichem Richtplan Siedlung und Landschaft festgesetzte Naherholungsgebiet wird in der Planung der Kantonsschule entsprechend berücksichtigt werden, um die Verbindung mit der Landschaft und die künftige Nutzung durch die Bevölkerung sicherzustellen. Der Richtplan Siedlung und Landschaft ist bezüglich Abgrenzung des Vorranggebietes des öffentlichen Interesses (Bauten und Anlagen) anzupassen.

Der Richtplan Verkehr der Einwohnergemeinde Cham sieht vor, dass das Ge-

biet Allmendhof bei einer allfälligen Einzonung vom Südwesten (westlich des Allmendhofs) über eine Verlängerung der bestehenden Röhrlibergstrasse erschlossen wird. Da dieser Bereich gemäss vorliegender Planung nicht eingezont wird, muss die Lage des Erschliessungspunktes im Richtplan Verkehr angepasst werden, verbleibt aber auf der Röhrlibergstrasse. Die Röhrlibergstrasse ist im gültigen Verkehrsrichtplan als Erschliessungsstrasse klassiert, weist ein von der Strasse getrenntes öffentliches Trottoir auf und misst eine Strassenbreite von rund 6.60 Meter. Die Strasse dient der Erschliessung der Schul-, Sport- und Freizeitanlagen Röhrliberg sowie der Quartierserschliessung. Die Strasse liegt entlang der gesamten Länge in einer Tempo-30-Zone. Zur Verkehrsberuhigung bestehen seitliche Einengungen sowie versetzt angeordnete Parkplätze.



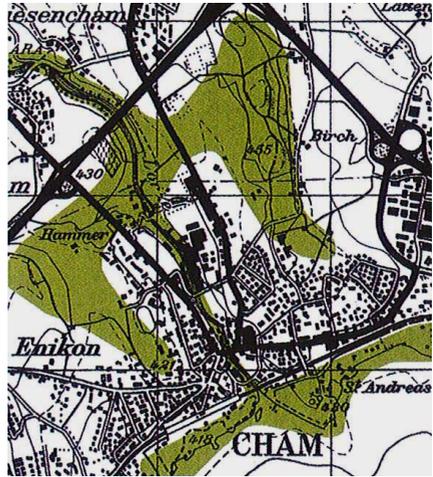
*Ausschnitt aus dem Langsamverkehrskonzept, 2014; links: Karte Fussverkehr, rechts: Karte Veloverkehr*

Im gemeindlichen Langsamverkehrskonzept vom 24. November 2014 wurde die Kantonsschule Ennetsee ebenfalls bereits berücksichtigt. Der Standort Allmendhof/Röhrliberg ist gut in das Langsamverkehrsnetz eingebettet. Er ist zu Fuss direkt vom Bahnhof sowie von den Bushaltestellen Röhrliberg (Sinserstrasse) und Langweid (Hünenbergerstrasse) erreichbar.

Der gemeindliche Zonenplan weist die betroffene Fläche der Landwirtschaftszone zu. Um an diesem Standort eine Kantonsschule erstellen zu können, muss eine Anpassung des Zonenplans erfolgen. Bereits 2007 existierte die Idee einer Kantonsschule an diesem Standort, wie im gemeindlichen Richtplan ersichtlich ist. Es wurde allerdings auf eine Umzonung «auf Vorrat» verzichtet.

### Grüne Lunge

Im Rahmen der Ortsplanung von 1990 wurde das Konzept der Grünen Lunge, welche die Kulturlandschaft östlich, nördlich und westlich von Cham verbindet, formuliert. Damit wollte und will man eine grüne Verbindung von der Landschaft ins urbane Gebiet schaffen und den Lebensraum für Mensch und Natur erhalten. Die Grüne Lunge als Gesamtkonzept ist als Absichtserklärung zu verstehen und soll die Schutzwürdigkeit der Kulturlandschaft von Cham zum Ausdruck bringen. Sie wurde in die verbindlichen Planungsmittel sinngemäss übertragen und mit geeigneten Festlegungen geschützt.



Skizze des Konzeptes zur Grünen Lunge, um 2000

Eine klare Linie oder Fläche, welche mit der Bezeichnung Grüne Lunge in den Planungsmitteln verbindlich festgesetzt wurde, existiert jedoch nicht. Im gemeindlichen Richtplan ist die Grüne Lunge als «Schwerpunktgebiet Naherholung» resp. als «gemeindliches Landschaftsschutzgebiet» ausgewiesen. In der Nutzungsplanung ist sie Teil der «Landwirtschaftszone» und nicht explizit ersichtlich.

Für den Schutz der Grünen Lunge wurde bereits 1990 in den verbindlichen Planungsmitteln das Baugebiet von Cham klar abgegrenzt, gewisse Bau- oder Reservebauzonen wurden aufgehoben. Auch bei der Nutzungsplanungsrevision 2007 wurde auf den Erhalt der Grünen Lunge grossen Wert gelegt. In diesem Zusammenhang wurde die im gemeindlichen Richtplan für

die Kantonsschule vorgesehene Fläche «Vorranggebiet des öffentlichen Interesses (Bauten und Anlagen)» im Westen durch die Projektion der nördlich angrenzenden Siedlungsbegrenzungslinie (gemeindlicher und kantonaler Richtplan) begrenzt.

#### **2.4. Zeitliche Abhängigkeiten, Dringlichkeit**

Es wird angestrebt, die Umzonung der Fläche für die Kantonsschule Ennetsee bis Ende April 2019 rechtskräftig abzuschliessen. Diese Dringlichkeit gründet auf unterschiedliche zeitliche Rahmenbedingungen, die dazu führen, dass ein Wettbewerbsverfahren zur Umzonung vorgängig nicht möglich ist. Die zeitlichen Rahmenbedingungen werden nachfolgend erläutert.

Der Projektwettbewerb, durchgeführt durch den Kanton unter engem Einbezug der Gemeinde und der Chamer Bevölkerung, soll aus heutiger Sicht bis 2021 abgeschlossen sein. Das Siegerprojekt wird im anschliessenden Bebauungsplan rechtlich gesichert und erneut dem Souverän von Cham zur Abstimmung vorgelegt werden.

##### *Schulraumbedarf*

Aufgrund der steigenden Schülerzahlen und des Sanierungsbedarfs am Kantonschulstandort Zug strebt der Kanton an, die Kantonsschule Ennetsee per 2030 zu eröffnen. Das Einhalten dieses Terminplans ist aufgrund der erforderlichen Pla-

nungsprozesse nur mit einer zeitnahen Umzonung realistisch.

*Genehmigung kantonale Planungsmittel*  
Aufgrund der neuen rechtlichen Vorgaben, die seit dem 1. Mai 2014 gesamtschweizerisch gelten, sind die Kantone angehalten, ihre Planungsmittel (kantonaler Richtplan, Planungs- und Baugesetz) zu überarbeiten. Diese Überarbeitung muss gemäss Vorgabe des Bundes bis zum 1. Mai 2019 rechtskräftig abgeschlossen sein. Die Genehmigung des vorliegenden Umzonungsbegehrens ist vor dem 1. Mai 2019 gemäss Ausnahme in Art. 52a Abs. 2 lit. B RPV unabhängig von der Genehmigung des kantonalen Richtplans und der Verabschiedung eines RPG-konformen kantonalen Planungs- und Baugesetzes möglich.

Der kantonale Richtplan war bei Redaktionsschluss (11. Dezember 2018) an die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes angepasst, die Genehmigung des Bundesrates war jedoch noch ausstehend. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit einer Nichtgenehmigung, diese ist aber unwahrscheinlich. Im Falle einer Nichtgenehmigung des kantonalen Richtplanes wäre eine Umzonung nach dem 1. Mai 2019 so lange nicht mehr möglich, bis ein genehmigter kantonaler Richtplan vorliegt, der die Anforderungen des Raumplanungsgesetzes erfüllt (Art. 38a Abs. 3 RPG).

Die Vorlage des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurde am 8. November 2018 durch den Kantonsrat in zweiter Lesung

verabschiedet, allerdings wurde das Behördenreferendum ergriffen. Entsprechend wird die Bevölkerung über die Vorlage entscheiden, und es ist ungewiss, ob per 1. Mai 2019 ein rechtskräftiges PBG vorliegen wird, das mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) konform ist. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre eine Umzonung nach dem 1. Mai 2019 so lange nicht mehr möglich, bis der Kanton Zug über ein RPG-konformes PBG verfügt (Art. 38a Abs. 5 RPG).

### *Kaufrechtsvertrag*

Zeitliche Rahmenbedingungen bestehen auch für den beabsichtigten Landerwerb. Für das Grundstück Nr. 429 liegt seit Juni 2012 ein Kaufrechtsvertrag zwischen der Gesuchstellerin (Kanton Zug, Baudirektion) und dem heutigen Grundeigentümer vor, welcher am 31. Dezember 2020 ausläuft.

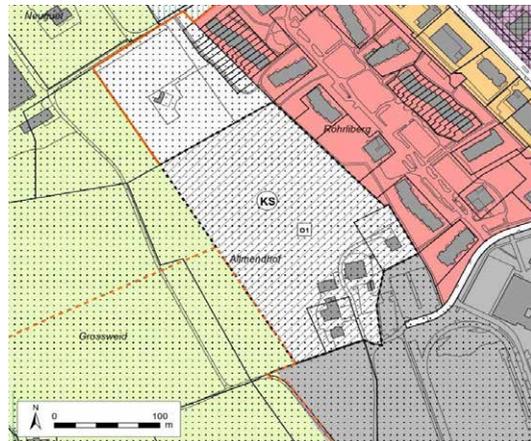
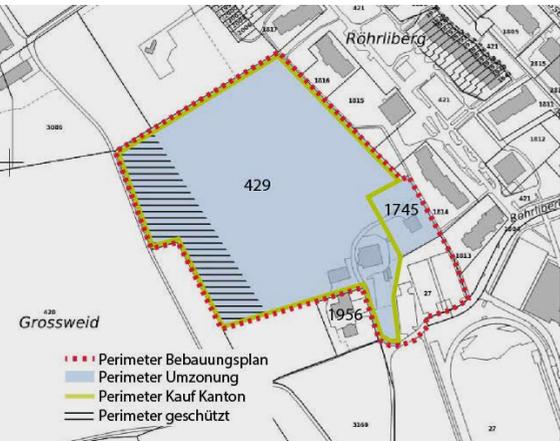
Der Landerwerb kann durch den Kanton aus rechtlichen Gründen erst vollzogen werden, wenn das betreffende Grundstück sich nicht mehr in der Landwirtschaftszone befindet. Sollte sich die Umzonung verzögern, könnte dies neuerliche Vertragsverhandlungen bedingen, wobei der Grundeigentümer gemäss heutigem Wissensstand nicht zu weiteren Vertragsverhandlungen bereit ist. Sollten neue Vertragsverhandlungen möglich sein, würde dies einige Zeit in Anspruch nehmen, und das Risiko besteht, dass sich Gesuchstellerin und Grundeigentümer nicht einigen. Sollte es nicht zu neuen Vertragsverhandlungen kommen, wäre das Vorhaben Kantonsschule Ennetsee in Cham gescheitert.

## **2.5. Gemeindliches Planungsverfahren**

### *Gesuch um Umzonung*

Das Umzonungsgesuch der kantonalen Baudirektion traf am 26. März 2018 bei der Einwohnergemeinde Cham ein. Darin wird um eine Umzonung von der Landwirtschaftszone in die «Zone öffentlichen Interesses für Bauten mit Bebauungspflicht» ersucht. Das Gesuch bezieht sich auf einen Grossteil des Grundstücks Nr. 429 sowie das Grundstück Nr. 1745, wobei der Kanton nach der Umzonung lediglich den betreffenden Teil des Grundstücks Nr. 429 erwerben kann. Das Grundstück Nr. 1745 verbleibt weiterhin im Besitz des aktuellen Grundeigentümers, muss aber aufgrund der raumplanerischen Rahmenbedingungen mitumgezont werden.

Der beantragte Perimeter der Umzonung ist nicht deckungsgleich mit dem im gemeindlichen Richtplan Siedlung und Landschaft vorgesehenen Perimeter «Vorranggebiet des öffentlichen Interesses». Anders als dies der Richtplan vorsieht, wird auch für den westlichen Bereich des Grundstücks, welcher Teil der Grünen Lunge ist, eine Umzonung beantragt. Dieser Bereich soll jedoch bereits auf Stufe Zonenplan vor Hochbauten geschützt werden. Für das Grundstück Nr. 1956 südwestlich des Umzonungsperimeters wird der Verbleib in der Landwirtschaftszone mit entsprechendem Anschluss an die Landwirtschaftszone vorgesehen. Das Grundstück Nr. 1745 wird nicht für den



Links: Überlagerung der verschiedenen Perimeter gemäss Gesuch, rechts: vorgesehener Perimeter gemäss gemeindlichem Richtplan

Neubau der Kantonsschule Ennetsee benötigt, soll jedoch aus planungsrechtlichen Gründen ebenfalls der Zone öffentliches Interesse für Bauten zugeführt werden, da es ansonsten als in der Landwirtschaftszone liegendes Grundstück ohne Anschluss an die übrige Landwirtschaftszone verbliebe.

*Vorberatung in der Planungskommission*  
Am 9. April 2018 sowie am 11. Juni 2018 wurde das Geschäft in der Planungskommission beraten. An der zweiten Sitzung wurden der Kommission die konkreten Entwürfe der Planungsmitteländerungen unterbreitet. Die Planungskommission erachtete den zur Abstimmung stehenden Lösungsvorschlag mit der überlagerten Schutzzone als zweckdienlich und empfahl dem Gemeinderat, das Planungsdossier mit geringfügigen Änderungen für die Vorprüfung freizugeben.

### *Vorprüfung*

Mit dem Beschluss vom 19. Juni 2018 stimmte der Gemeinderat dem Planungsdossier zur Umzonung Allmendhof/Röhrliberg zu und überreichte dieses dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 6. Juli 2018 nahm das Amt für Raumplanung Stellung zum Planungsdossier und stimmte diesem mit Vorbehalten zu. Sämtliche Vorbehalte, grösstenteils formeller Natur, wurden berücksichtigt und sind in den vorliegenden Planungsstand eingeflossen.

### *Öffentliche Auflage*

Gemäss Planungs- und Baugesetz wurde das Planungsdossier zur Umzonung Allmendhof/Röhrliberg vom 20. Juli bis am 20. August 2018 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen vier Einwendungsschreiben gegen die Umzonung ein.

### *Einwendungen*

Es stellten mehrere Einwendende Anträge zur Umzonung. Bei allen Einwendungen führten neue Lösungen oder das Aufzeigen der Sachverhalte mindestens zu einem teilweisen Rückzug der Einwendungen. Der mit einem Stern (\*) gekennzeichnete Einwendende hat nach dem Gespräch die Einwendungen ganz zurückgezogen, mit dem Anliegen, dass die durch die Einwohnergemeinde aufgezeigten qualitätssichernden Massnahmen im folgenden Prozess umfassend und griffig umgesetzt werden.

#### **1. Vereine/Verbände/Firmen**

- Mehr Wert Cham, MWC

#### **2. Private**

- Moritz Keller, Röhrliberg 40
- Bewohnerinnen und Bewohner des Röhrlibergs gemäss eingereicherter Unterschriftenliste
- Beat Marty, Röhrliberg 10d\*

Die nicht zurückgezogenen Einwendungen und die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats werden in Kapitel 2.12. dargelegt.

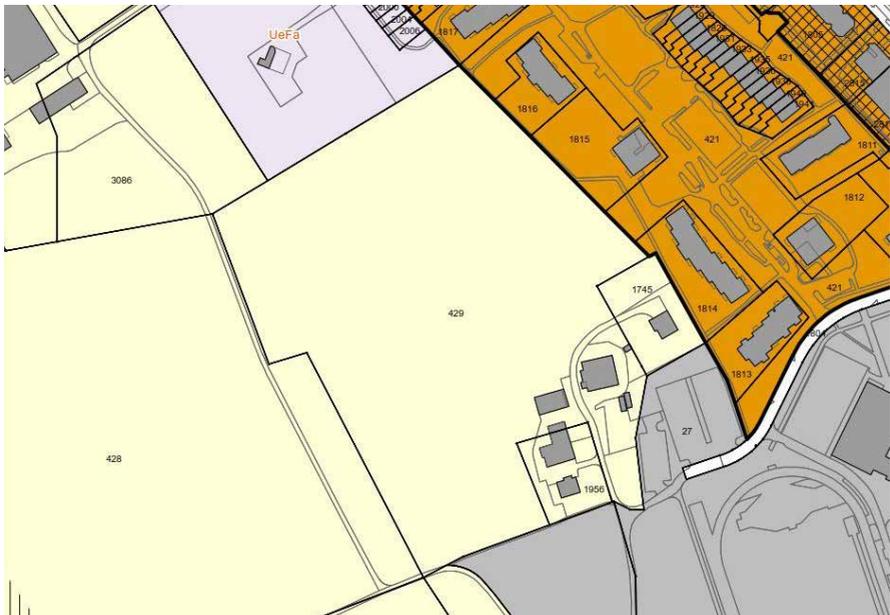
Es sind auch Rückmeldungen eingegangen, die im Sinne des raumplanerischen Verfahrens keine Einwendungen sind. Diese sind in Kapitel 2.12. nicht aufgeführt, die Stellungnahmen und Antworten zu den Rückmeldungen und Fragen sind grundsätzlich in der Vorlage eingearbeitet. Folgende Themen wurden durch die Einwendenden zusätzlich angesprochen:

- Vertragsinhalte (Kanton – Landeigentümer) und Mechanismus höhere Grundstückgewinnsteuer unklar
- Schenkung durch Nehmergemeinde im Finanzausgleich kritisiert und als Präjudiz befürchtet
- Solidarität der anderen Gemeinden im Ennetsee gefordert
- Preis für Landkauf als zu hoch bezeichnet

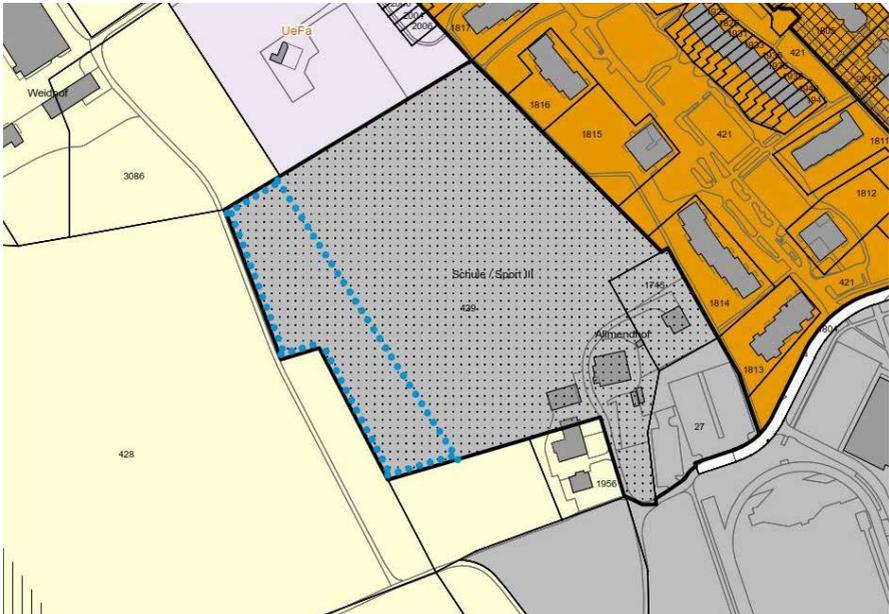
## **2.6. Teiländerung Nutzungsplanung** (1. Abstimmungsfrage)

### *Teiländerung Zonenplan*

Das Gebiet für die Kantonsschule liegt heute in der Landwirtschaftszone, wie der Kartenausschnitt in der Abbildung oben links auf der nächsten Doppelseite zeigt. Die Abbildung oben rechts veranschaulicht die angepasste Karte des Zonenplans. Darauf ist das Gebiet für die Kantonsschule der Zone öffentliches Interesse für Bauten zugewiesen und mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. Das westliche Teilgebiet des Umzonungsperrimeters wird zudem mit der neu geschaffenen Schutzzone Grüne Lunge Röhrliberg überlagert. Das Areal ist im Zonenplan mit der künftigen Nutzung «Schule/Sport» sowie der zugehörigen Empfindlichkeitsstufe bezeichnet. Da es sich bei der Zuweisung zur Zone öffentliches Interesse für Bauten um eine Ersteinzonung handelt, gilt für das Gebiet als massgebender Grenzwert gemäss Lärmschutzverordnung der Planungswert. Dies ist durch den überlagerten Punktraster ausgewiesen.



Oben: Ausschnitt Zonenplan bestehend, unten: Ausschnitt Zonenplan Änderung, oben rechts: Ausschnitt Zonenplan neu



### Genehmigungsinhalt (Änderung)

-  OeIB Zone öffentliches Interesse für Bauten
-  BP Bebauungsplanpflicht
-  GL Schutzzone Grüne Lunge Röhrliberg
-  Massgebender Grenzwert gem. LSV = Planungswert (§ 13 Abs. 3 BO)

### Rechtskräftiger Zonenplan

#### Bauzonen

-  W4 Wohnzone 4
-  WA4 Wohn- und Arbeitszone 4
-  OeIB Zone öffentliches Interesse für Bauten mit Angabe der Empfindlichkeitsstufe

#### Nicht-Bauzonen

-  L Landwirtschaftszone
-  – Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften
- UeFh Freihaltung
- UeFa Familiengärten

Der Schutz der Kulturlandschaft im Sinne der Grünen Lunge ist auch heute ein ungeschmälerter grosses Anliegen des Gemeinderates und wurde im vorliegenden Planungsgeschäft berücksichtigt. Die Bebauung der Parzelle soll deshalb nur im östlichen Bereich, der auch im gemeindlichen Richtplan bereits für Bauten von öffentlichem Interesse vorgesehen war, möglich sein. Der westliche Streifen, im gemeindlichen Richtplan als Landwirtschafts- und Schwerpunktgebiet Naherholung ausgewiesen, wird durch eine Schutzzone von Bebauungen und Sportanlagen freigehalten.

Dass diese Fläche im Westen des Areal trotz Freihaltung eingezont werden soll, liegt daran, dass eine besonders gute Gestaltung des gesamten Gebiets mittels Bebauungsplan gesichert werden soll. So kann der sorgfältige Übergang zur Landwirtschaftszone bereits zu einem frühen Zeitpunkt verbindlich festgelegt werden. Das Instrument Bebauungsplan kann aber nur innerhalb der Bauzone angewandt werden.

#### *Teiländerung Bauordnung*

In der Bauordnung wird § 33a Schutzzone Grüne Lunge Röhrliberg neu geschaffen. Neu beinhaltet zudem die Aufzählung unter § 13 Lärmschutz Abs. 3 das Gebiet Allmendhof/Röhrliberg.

### **§ 33a Schutzzone Grüne Lunge Röhrliberg**

**1 Die Schutzzone Grüne Lunge ist der Bauzone überlagert. Sie dient der**

**sorgfältigen Gestaltung des Siedlungsrandes im Übergang zum Naherholungsgebiet sowie der Erholung.**

**2 Hochbauten und Sportanlagen sind untersagt.**

**3 Die Nutzung der Fläche sowie zulässige Anlagen werden in einem Bebauungsplan festgelegt. Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzufügen.**

#### *§ 13 Lärmschutz*

*1 Ist im Umfeld eines Bauvorhabens in absehbarer Zeit mit zusätzlichen Lärmquellen (z.B. neuen Strassen) oder mit stark erhöhten Immissionen zu rechnen, kann der Gemeinderat im Sinne der Vorsorge eine andere Stellung und Gestaltung von Bauten oder eine andere Anordnung lärmempfindlicher Räume verlangen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind. Die Massnahmen müssen technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sein.*

*2 Die Empfindlichkeitsstufen werden in § 38 BO resp. im Zonenplan zugeordnet.*

*3 Innerhalb der mit einem Punktraster markierten Flächen Chlostermatt, Kirchbühl, Moos, Hammergut, Heiligkreuz, Frauental und **Allmendhof/Röhrliberg** ist der bundesrechtliche Planungswert einzuhalten.*

*4 In der Wohnzone W3 Kirchbühl gelten folgende Einschränkungen: Innerhalb eines Streifens von 20m ab nördlichem Rand der Strassenparzelle der Hünenbergerstrasse sind keine lärmempfindlichen Wohnräume zulässig. In einem Bereich von 20 bis 35m ab dieser Grenze und*

30m ab der Ostgrenze des Allmendwegs sind lärmempfindliche Wohnräume nur dann zulässig, wenn Fenster, die geöffnet werden können, von der Fahrbahnachse der Hünenbergerstrasse mindestens 90 Grad abgewandt sind.

## **2.7. Teiländerung gemeindlicher Richtplan** (nicht Abstimmungsfrage)

Da sich der vorgesehene Umzonungsperimeter von dem bereits im gemeindlichen Richtplan ausgewiesenen Gebiet für die Ansiedlung der Kantonsschule (Vorranggebiet des öffentlichen Interesses) unterscheidet, muss der gemeindliche Richtplan angepasst werden. Diese Anpassung ist nicht Teil der Abstimmungsfrage, da es sich beim gemeindlichen Richtplan um ein behördenverbindliches und nicht um ein grundeigentümerverbindliches Instrument handelt.

### *Richtplantext*

Der Richtplantext wird nicht angepasst.

### *Richtplankarte Siedlung und Landschaft*

Die Abbildung links zeigt den Kartenausschnitt aus dem aktuellen gemeindlichen Richtplan mit dem ursprünglich vorgesehenen Perimeter Vorranggebiet des öffentlichen Interesses.

Die Abbildung rechts zeigt die angepasste Karte Siedlung und Landschaft des gemeindlichen Richtplans. Darauf wurde die Geometrie des Vorranggebiets des öffentlichen Interesses und davon abhängig das Landwirtschaftsgebiet gemäss Um-

zonungsgesuch verändert. Zudem wurde im Baubereich des Perimeters das heutige Schwerpunktgebiet Naherholung aufgehoben. Das Gebiet für Siedlungserweiterung wurde an den veränderten Perimeter angepasst.

### *Richtplankarte Verkehr*

Die Abbildung links zeigt den Kartenausschnitt aus dem aktuellen gemeindlichen Richtplan mit dem ursprünglich vorgesehenen Perimeter.

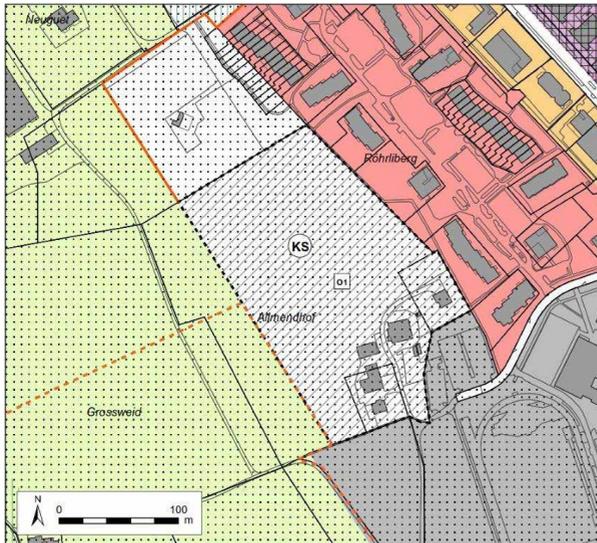
Die Abbildung rechts zeigt die angepasste Karte Verkehr des gemeindlichen Richtplans. Darauf wurde die Geometrie der verkehrsberuhigten Zone sowie das damit deckungsgleiche Einzugsgebiet für den Erschliessungspunkt verändert. In diesem Zusammenhang wurde auch der Anschlusspunkt neue Erschliessung nach Osten verschoben und seine Lage als schematisch bezeichnet.

## **2.8. Standortbeitrag**

(2. Abstimmungsfrage)

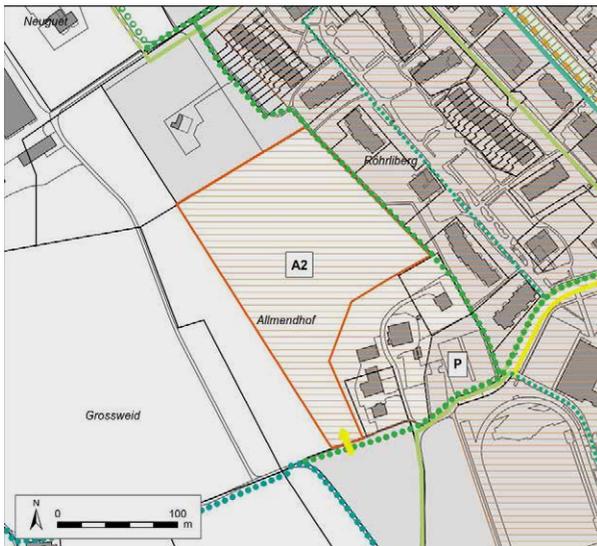
Mit dem Kaufrechtsvertrag vom 26. Juni 2012 sicherte sich der Kanton Zug, vertreten durch die Baudirektion, den Kauf einer Landfläche für den Bau der Kantonsschule Ennetsee. Es wurde dabei ein Kaufpreis von netto CHF 16 Mio. vereinbart, d. h. der Verkäufer erhält netto CHF 16 Mio. für das Land. Der Kanton geht bei der Investitionsplanung von Landkosten von maximal CHF 20 Mio. aus. Eine provisorische Berechnung ergab damals eine mögliche Grundstückge-

## Richtplankarte Siedlung und Landschaft



Links: Ausschnitt Richtplankarte Siedlung und Landschaft bestehend, rechts: Ausschnitt Richtplankarte Siedlung und

## Richtplankarte Verkehr



Links: Ausschnitt Richtplankarte Verkehr bestehend, rechts: Ausschnitt Richtplankarte Verkehr neu



Landschaft neu



Lage schematisch

**Genehmigungsinhalt (Änderung)**

- Vorranggebiet des öffentlichen Interesses (Bauten und Anlagen)
- Landwirtschaftsgebiet (Landwirtschaftszone, Fruchtfolgefläche, Spezialzone)
- Gebiet für Siedlungserweiterung – neu
- Gebiet für Siedlungserweiterung – Aufhebung
- Naherholung: Heutiges Schwerpunktgebiet – Aufhebung

**Rechtskräftiger Zustand Teil Siedlung**

- | Ausgangslage | Richtplaninhalt | Nr. |  |
|--------------|-----------------|-----|--|
|              |                 |     | Vorranggebiet Wohnen   |
|              |                 |     | Vorranggebiet Mischnutzung                                     |
|              |                 |     | Vorranggebiet Arbeiten   |
|              |                 |     | Vorranggebiet des öffentlichen Interesses (Bauten und Anlagen) |
|              |                 |     | Umnutzungsgebiet Arbeitszone – Mischzone                       |
|              |                 |     | Siedlungsbegrenzung  |
|              |                 |     | Gebiet für Siedlungserweiterung                                |
|              |                 |     | Öffentliche Bauten und Anlagen:                                |
|              |                 |     | Kantonsschule  |

**Rechtskräftiger Zustand Teil Landschaft**

- Landwirtschaftsgebiet (Landwirtschaftszone, Fruchtfolgefläche, Spezialzone)
- Übriges Vorranggebiet mit speziellen Vorschriften
- Naherholung: Heutiges Schwerpunktgebiet

**Genehmigungsinhalt (Änderung)**

- Anschlusspunkt neue Erschliessung (mit Einzugsgebiet)
- Anschlusspunkt neue Erschliessung (mit Einzugsgebiet) – Aufhebung
- Verkehrsberuhigte Zone
- Verkehrsberuhigte Zone – Aufhebung

**Rechtskräftiger Richtplan Verkehr**

- | Ausgangslage | Richtplaninhalt | Nr. |   |
|--------------|-----------------|-----|---|
|              |                 |     | Hauptverkehrsstrasse (HVS)                                  |
|              |                 |     | Sammelstrasse (SS)  |
|              |                 |     | Erschliessungsstrasse (ES)                                  |
|              |                 |     | Anschlusspunkt neue Erschliessung (mit Einzugsgebiet)       |
|              |                 |     | Kantonale Radstrecke  |
|              |                 |     | Kommunale Radstrecke  |
|              |                 |     | Kantonaler Wanderweg  |
|              |                 |     | Kommunale Wander- und Fusswegverbindung                     |
|              |                 |     | Fusswegverbindung im Siedlungsgebiet                        |
|              |                 |     | Verkehrsberuhigte Zone                                      |
|              |                 |     | Verkehrsberuhigter, siedlungsorientierter Strassenabschnitt |
|              |                 |     | Parkierungsanlage   |

**Informationsinhalt**

- Siedlungsgebiet

winnsteuer von ca. CHF 4 Mio. Per 31. Dezember 2016 hat der zwischenzeitlich pensionierte Verkäufer das Land vom Geschäftsvermögen in sein Privatvermögen transferiert (der Antrag liegt vor). Durch den Transfer beginnt die Besitzdauer neu zu laufen, wie die Grundstückgewinnsteuerkommission Cham und Risch entschieden hat. Durch die kurze Besitzdauer wird bei einem Weiterverkauf eine Grundstückgewinnsteuer von 60 % des Bruttopreises fällig. Da der Verkäufer wie bereits erwähnt netto CHF 16 Mio. erhalten soll, muss die Grundstückgewinnsteuer entsprechend aufgerechnet werden. Dies ergibt einen Bruttopreis von ca. CHF 39.7 Mio. (100 %) und somit eine Grundstückgewinnsteuer von ca. CHF 23.7 Mio. (60 %). Diese Zahlen zeigen die Grössenordnung. Sie sind noch als provisorisch zu betrachten.

Mit Schreiben der Baudirektion vom 27. Juni 2018 stellte der Kanton Zug den Antrag auf einen Standortbeitrag in der Höhe der Summe, welche die Landerwerbskosten von CHF 20 Mio. übersteigt. Konkret heisst dies für die Einwohnergemeinde Cham, dass sie einen Beitrag von ca. CHF 19.7 Mio. leisten soll. Im Gegenzug erhält sie aber ca. CHF 23.7 Mio. Grundstückgewinnsteuern. Folglich könnte mit diesem Beitrag die Kantonsschule Ennetsee in Cham realisiert werden, und die Gemeinde würde zudem netto Grundstückgewinnsteuern von CHF 4 Mio. einnehmen (provisorische Grundstückgewinnsteuer von ca. CHF 23.7 Mio. abzüglich Standortbeitrag von ca. CHF 19.7 Mio.).

Der Standortbeitrag würde als Investitionsbeitrag in der Investitionsrechnung verbucht. Gleichzeitig würde der Investitionsbeitrag im selben Jahr vollständig über die Erfolgsrechnung abgeschrieben. Ebenfalls in der Erfolgsrechnung würden die Grundstückgewinnsteuereinnahmen aus diesem Fall verbucht. Unabhängig von der Höhe des Standortbeitrages verbliebe damit ein Nettogewinn von CHF 4 Mio. in der Erfolgsrechnung.

Würde die Einwohnergemeinde Cham keinen Standortbeitrag gewähren, würde der Kaufpreis für den Kanton provisorisch ca. CHF 39.7 Mio. betragen. Wie erwähnt, hat der Kanton für den Landkauf einen Betrag von CHF 20 Mio. vorgesehen. Die Wahrscheinlichkeit ist gross, dass der Zuger Kantonsrat das höhere Kreditbegehren von CHF 39.7 Mio. ablehnen würde und man somit auf eine Kantonsschule Ennetsee am vorgesehenen Standort verzichten müsste.

## **2.9. Weiteres Vorgehen: Was geschieht bei Ja, und was geschieht bei Nein?**

Je nachdem, ob das Stimmvolk beiden Abstimmungsfragen zustimmt, nur eine Teilfrage gutheisst oder beide ablehnt, ergibt sich eine andere Ausgangslage für das weitere Vorgehen bzw. die weiteren Planungsschritte. In der nachfolgenden Tabelle wird aufgezeigt, welche Folgen die verschiedenen Abstimmungsresultate haben.

## Teiländerung Zonenplan und Bauordnung

### Ja

### Nein

## Standortbeitrag

### Ja

- Zweite Auflage Planungsdossier im Februar 2019, danach Einreichen zur Genehmigung. Genehmigung unter dem Vorbehalt eines positiven Kreditentscheids durch den Kantonsrat.
- Kantonsrat entscheidet über Kaufkredit von CHF 20 Mio.
- Wenn Kreditgenehmigung durch Kantonsrat erfolgt und keine Verzögerungen auftreten: voraussichtliche Rechtskraft der Teiländerungen bis 1. Mai 2019.
- Bei Ablehnung Kreditvorlage durch den Kantonsrat bleibt ortsplanerische Ausgangslage unverändert, am Standort Allmendhof/Röhrliberg wird keine Kantonsschule Ennetsee gebaut.

- Ortsplanerische Ausgangslage bleibt unverändert.
- Kanton kann Land nicht kaufen, Standortbeitrag ist hinfällig.
- Am Standort Allmendhof/Röhrliberg wird keine Kantonsschule Ennetsee gebaut.
- Dem Kanton steht es frei, ein neues Gesuch bei der Einwohnergemeinde Cham einzureichen. Das gemeindliche Planungsverfahren würde dann neu beginnen.

### Nein

- Zweite Auflage Planungsdossier im Februar 2019, danach Einreichen zur Genehmigung. Genehmigung unter dem Vorbehalt eines positiven Kreditentscheids durch den Kantonsrat.
- Kantonsrat entscheidet über Kaufkredit von rund CHF 39.7 Mio.
- Wenn Kreditgenehmigung durch Kantonsrat erfolgt und keine Verzögerungen auftreten: voraussichtliche Rechtskraft der Teiländerungen bis 1. Mai 2019.
- Bei Ablehnung Kreditvorlage durch den Kantonsrat bleibt ortsplanerische Ausgangslage unverändert, am Standort Allmendhof/Röhrliberg wird keine Kantonsschule Ennetsee gebaut.

- Ortsplanerische Ausgangslage bleibt unverändert.
- Kanton kann Land nicht kaufen, Standortbeitrag ist hinfällig.
- Am Standort Allmendhof/Röhrliberg wird keine Kantonsschule Ennetsee gebaut.
- Dem Kanton steht es frei, ein neues Gesuch bei der Einwohnergemeinde Cham einzureichen. Das gemeindliche Planungsverfahren würde dann neu beginnen.

Über den Kaufkredit wird der Kantonsrat parallel zum Genehmigungsprozess der Planungsmittelrevision befinden. Wie erwähnt, hat der Kanton für den Landkauf bislang einen Betrag von CHF 20 Mio. vorgesehen.

Sollte die Chamer Bevölkerung der Umzonung zustimmen und der Kantonsrat den entsprechenden Kredit sprechen, kann das Areal für die Kantonsschule rechtskräftig umgezont werden. Danach wird über ein Varianzverfahren (z.B. Wettbewerb) ein geeignetes Richtprojekt definiert, welches den vielfältigen Ansprüchen an diesem Standort Rechnung trägt. Basierend auf diesem Richtprojekt wird als rechtliche Grundlage für die Bebauung ein Bebauungsplan erarbeitet. Darin werden die massgebenden Rahmenbedingungen wie Gebäudeanordnung, Gebäudeabmessungen oder Umgebungskonzept verbindlich definiert. Der Bebauungsplan wird, wie gesetzlich vorgegeben, öffentlich aufgelegt und kommt zur Abstimmung vor den Souverän. Für diese Planungsschritte wird der Kanton eng mit der Gemeinde Cham zusammenarbeiten und die Bevölkerung sowie eine Vertretung aus dem Quartier Röhrliberg miteinbeziehen.

Kann aus einem der möglichen Gründe keine Grundlage für die weitere Planung der Kantonsschule am vorgesehenen Standort geschaffen werden, ist davon auszugehen, dass in Ennetsee kaum ein neuer Mittelschulstandort entstehen wird.

Die Mittelschulplanung müsste durch den Kanton grundlegend neu aufgenommen werden. Der Kantonsrat wird sich dann voraussichtlich für die Drei-Standorte-Variante mit Menzingen, Zug Lüssiweg und Zug Hofstrasse aussprechen.

## **2.10. Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Gemeinderat Cham steht dem Vorhaben, eine neue Kantonsschule in Cham zu realisieren, seit Langem positiv gegenüber. Der Bedarf an zusätzlichem Schulraum für Mittelschülerinnen und Mittelschüler wurde mehrfach und detailliert durch den Kanton und verschiedene Studien ausgewiesen. Bereits im kommunalen Richtplan 2007 wurde deshalb der Standort Allmendhof/Röhrliberg als «Vorranggebiet des öffentlichen Interesses» definiert.

Nach wie vor ist der Gemeinderat davon überzeugt, dass eine Kantonsschule in Cham zu einem wirtschaftlichen sowie bildungspolitischen Standortvorteil führt und die Standortqualität sowie die Attraktivität der Gemeinde erhöht. Gleichzeitig unterstützt das Vorhaben das erklärte Ziel der Gemeinde, eine familienfreundliche Gemeinde zu sein, eine Zentrumsfunktion zu übernehmen und ein Bildungsangebot auf hohem Niveau anzubieten.

Auch aus verkehrstechnischer Sicht besticht die Kantonsschule Ennetsee mit Vorteilen: Die Kapazitäten der S-Bahn

und der Strassen für den Individualverkehr sind in den Stosszeiten durch Pendlerinnen und Pendler stark ausgelastet. Wenn Schülerinnen und Schüler länger in Cham, unweit ihres Wohnortes, unterrichtet werden können, dann ergeben sich auf den ausgelasteten Strecken freie Kapazitäten.

Der Standort Allmendhof/Röhrliberg überzeugt zudem, weil Synergien mit dem benachbarten Oberstufenschulhaus, den Sportanlagen mit Hallenbad sowie den Parkierungsanlagen genutzt werden können. Gleichzeitig finden sich beste Verkehrsanbindungen vor. Das betreffende Areal ist insgesamt gut erschlossen und bietet gute Voraussetzungen, sodass die Anlage orts- und quartierverträglich realisiert werden kann. In den weiteren Schritten wird besonders auf eine gute Zugänglichkeit, eine verträgliche Ausgestaltung gegenüber der Wohnüberbauung Röhrliberg, eine sichere Verkehrslösung sowie einen qualitätsvollen Übergang von der Kantonsschule zur Landwirtschaftszone geachtet werden: Mit einer naturnahen Gestaltung kann zudem ein attraktiver und öffentlich zugänglicher Übergang der Siedlung in die Landschaft geschaffen werden.

Sollte der Standortbeitrag abgelehnt und dem somit höheren Landkaufkredit durch den Kantonsrat nicht stattgegeben werden, ist innerhalb der nächsten 20 bis 30 Jahre nicht mit einer Umzonung zu rechnen, das Land verbliebe langfristig in der

Landwirtschaftszone. Folglich würde nicht nur keine Kantonsschule gebaut; es würden auch längerfristig keine Grundstückgewinnsteuer und ebenfalls keine Einnahmen durch die Mehrwertabgabe anfallen. Somit hätte die Einwohnergemeinde eine grosse Chance verpasst.

Der Gemeinderat ist deshalb überzeugt, dass die Vorlage für die Bevölkerung von Cham zahlreiche Vorteile bietet, von grosser bildungspolitischer und wirtschaftlicher Relevanz ist und Zustimmung verdient.

## **2.11. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)**

Aufgrund der steigenden Schülerzahlen und beschränkter Alternativangebote beabsichtigt der Kanton Zug, am Standort Allmendhof einen Gebäudekomplex der Kantonsschule Ennetsee für aktuell 600 Schüler (erweiterbar auf 800) zu bauen. Um dafür die rechtliche wie auch die materielle Voraussetzung zu schaffen, bedarf es einer Zustimmung des Stimmvolkes

1. zur Teiländerung des Zonenplans (Zuweisung des Gebietes zur Zone öffentliches Interesse für Bauten) und der Bauordnung (§ 33a und § 13a Abs. 3) und
2. zum Standortbeitrag in der Höhe der CHF 20 Mio. übersteigenden Landerwerbskosten, wobei der Standortbeitrag sich wie folgt ableiten lässt:

Bruttokaufpreis Land	CHF +39.7 Mio. abzüglich
Beitrag Kanton Zug	CHF –20.0 Mio. ergibt

<b>Standortbeitrag der Gemeinde Cham</b>	<b>CHF 19.7 Mio.</b>
--	----------------------

### *Stellungnahme zu Antrag 1*

Der Antrag des Gemeinderats hat keine oder nur geringfügige direkte Auswirkungen hinsichtlich Einhaltung der Haushaltsgrundsätze und Auswirkungen auf den Finanzhaushalt, weshalb die Rechnungsprüfungskommission von einer Stellungnahme absieht.

### *Stellungnahme zu Antrag 2*

Die Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde Cham sind aufgrund der durch die Gemeinde in der Vorlage dargelegten Sachverhalte

- Im **schlechtesten Fall null**, dies bei einer Ablehnung des Geschäfts, entweder durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Cham oder wenn der Kantonsrat den Land-

erwerbskredit oder den Objektkredit ablehnt.

- Im **besten Fall** resultiert für die Gemeinde Cham ein Nettoertrag in der Höhe von maximal **CHF 4 Mio.**, dies bei einer Annahme des Geschäfts durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Cham und wenn der Kantonsrat dem Landerwerbskredit und dem Objektkredit zustimmt.

Sollte der Landkauf inklusive aller notwendigen Voraussetzungen Zustimmung finden, entsteht nach Abschluss der Transaktion für die Gemeinde Cham ein Nettoertrag und damit ein Geldzufluss von maximal CHF 4 Mio. Dieser Nettoertrag entsteht durch die folgenden Geschäftsvorfälle:

Grundstückgewinnsteuer	CHF +23.7 Mio. abzüglich
Standortbeitrag*	CHF –19.7 Mio. ergibt

<b>Nettoertrag</b>	<b>CHF +4.0 Mio.</b>
--------------------	----------------------

\* Aktivierung nach Finanzhaushaltgesetz (FHG)/Abschreibung im gleichen Jahr.

### *Empfehlung der RPK*

Die RPK **enthält sich einer Empfehlung zu Antrag 1**, da dieser keine oder nur geringfügige direkte Auswirkungen hinsichtlich Einhaltung der Haushaltsgrundsätze und hinsichtlich Finanzhaushalt hat.

Die RPK **unterstützt den Antrag 2** des Gemeinderates (Standortbeitrag inklusive vollständiger Abschreibung im selben Jahr). Die RPK empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen.

## 2.12. Entscheidungswege

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Beschluss/Meilenstein</b>
31. Oktober 2013	Kantonsrat	Festsetzung Standort Allmendhof/ Röhrliberg im kantonalen Richtplan
26. März 2018	Gesuchstellerin	Eintreffen Umzonungsgesuch
9. April 2018	Planungskommission	Erste Beratung mit Empfehlung z. H. Gesuchstellerin
8. Mai 2018	Gesuchstellerin	Eintreffen 1. Ergänzung Umzonungsgesuch
15. Mai 2018	Gesuchstellerin	Eintreffen 2. Ergänzung Umzonungsgesuch
11. Juni 2018	Planungskommission	Zweite Beratung, Empfehlung z. H. Gemeinderat
19. Juni 2018	Gemeinderat	Freigabe zur Vorprüfung
6. Juli 2018		Eintreffen Vorprüfungsbericht
17. Juli 2018	Gemeinderat	Beschluss erste öffentliche Auflage
20. Juli bis 20. August 2018		Erste öffentliche Auflage
6. September 2018/ 2. Oktober 2018/ 3. Oktober 2018		Vier Gespräche mit Einwendenden
30. Oktober 2018	Gemeinderat	1. Lesung Vorlage Urnen- abstimmung
5. November 2018	Rechnungsprüfungs- kommission	Stellungnahme, Empfehlung
13. November 2018	Gemeinderat	2. Lesung Vorlage Urnen- abstimmung
10. Februar 2019	Bevölkerung	Urnenabstimmung Ja/Nein

## Informationsveranstaltung und Aktenauflage

Die Einwohnergemeinde Cham informiert am Donnerstag, 17. Januar 2019, um 19.00 Uhr im Lorzensaal umfassend über die Abstimmungsvorlage zur Kantonsschule Ennetsee. Verschiedene Fachpersonen stehen für Fragen zur Verfügung. Alle Interessierten sind herzlich eingeladen.

Das Dossier zur Umzonung kann bis zum Abstimmungsdatum in der Aktenauflage der Abteilung Planung und Hochbau am Dorfplatz 6 sowie auf der Website der Gemeinde Cham eingesehen werden.



## Abstimmungsfragen

### **1. Stimmen Sie der Teiländerung des Zonenplans (Umzonung zu Zone öffentliches Interesse für Bauten mit Bebauungsplanpflicht) sowie der Teiländerung der Bauordnung (§ 33a und § 13) unter Kenntnisnahme der Einwendungen zu?**

Wer den raumplanerischen Änderungen zustimmen will, schreibe «JA», wer diese ablehnen will, schreibe «NEIN». Die Teiländerung des Zonenplans sowie der Bauordnung erfolgt nur, wenn der Abstimmungsfrage zugestimmt wird und wenn der Kantonsrat den entsprechenden Kredit für den Kantonsschulstandort spricht.

### **2. Stimmen Sie einem Standortbeitrag in der Höhe der CHF 20 Mio. übersteigenden Landerwerbskosten zu?**

Wer dem Standortbeitrag zustimmen will, schreibe «JA», wer diesen ablehnen will, schreibe «NEIN». Der Standortbeitrag wird nur gewährt, wenn allen Punkten zugestimmt wird und der Kantonsrat einem Kauf zustimmt. Der Beitrag wird im selben Jahr vollständig abgeschrieben.

## 2.13. Einwendungen mit Stellungnahme des Gemeinderates

Es fanden Gespräche mit allen Einwendenden statt. Es konnten weitere Fakten aufgezeigt werden, welche nicht Teil der öffentlichen Auflage waren, was zu Rückzügen und teilweisen Rückzügen der Einwendungen führte. Einige Anliegen konnten auch anhand von Anpassungen im Planungsbericht aufgenommen werden. Hier folgen die raumplanerischen Themen, bei denen keine Einigung gefunden werden konnte. Mit der Zustimmung zur Revision von Richt- und Zonenplan werden die Einwendungen abgelehnt.

### 2.13.1. Verein Mehr Wert Cham, MWC/ Claudio Meisser, Cham; Markus Jans, Cham; Alex Briner, Cham

Der Verein Mehr Wert Cham hält in einleitenden Bemerkungen fest, dass er sich nicht grundsätzlich gegen den Ausbau von Bildungsangeboten stellt. Diese sollen aber einem konkreten und nachvollziehbaren Bedürfnis entsprechen, in naher Zukunft unter Berücksichtigung der finanziellen Lage des Kantons realisiert werden können, die Nutzung von Synergien berücksichtigen und im Sinne des dualen Bildungssystems erfolgen.

#### **Inhalt/Begründung**

*Eine grosse, landwirtschaftlich genutzte Fläche soll nicht präventiv im Schnellzugtempo und ohne gesicherten Bedarf umgezont werden. Offenbar hat man aus den Fehlern bei der Umzoning des gesamten Papier-Areals nicht viel gelernt. Eine Planaufgabe während der Sommerferien ist zudem zu vermeiden und nur durch den zeitlichen Druck aufgrund der Revision des Planungs- und Baugesetzes zu entschuldigen.*

*Da entsprechende Bebauungspläne oder Bebauungsplanideen fehlen, gehen wir im vorliegenden Fall von einer Reserve-Bauzone aus. Vor einigen Jahren wurde die Gemeinde angehalten, eine Zone Oel (die Bossardwiese im Hirsgartenareal) aufzuheben oder konkrete Verwendungspläne vorzulegen. Die nun geplante Umzoning für die Kantonsschule Ennetsee könnte in einigen Jahren ebenfalls hinfällig werden und eine Rückzoning mit entsprechen finanziellen Verlusten zur Folge haben.*

*Antrag:*

*Auf die Umzoning des Landes in der Grünen Lunge ist zu verzichten.*

#### *Stellungnahme des Gemeinderates*

Dem Gemeinderat ist und war es bewusst, dass eine öffentliche Auflage während der Sommerferien ungünstig ist. Aufgrund der zeitlichen Abhängigkeiten war aber leider eine Verzögerung des Prozesses nicht denkbar.

Für die beantragte Umzoning kann ein konkreter Bedarf ausgewiesen werden, es handelt sich daher nicht um eine präventive Massnahme. Der Kanton verfügt über eine ausführliche Mittelschulplanung, welche eine Kantonsschule am Standort Allmendhof/Röhrliberg für 30 Klassen mit Erweiterung auf 40 Klassen vorsieht. Ziel des Kantons ist es, den Standort bereits 2030 in Betrieb nehmen zu können. Im Nachgang an die erwähnte Mittelschulplanung wurde durch den Kanton eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche den konkreten Raumbedarf für die Kantonsschule verifiziert und die Machbarkeit am Standort Allmendhof/Röhrliberg nachwies. Es liegt also eine stufengerechte Bebauungsidee vor. Der Bebauungsplan als verbindliches Planungsmittel wird im Nachgang an die Umzoning unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet und zur Abstimmung vor den Souveränen kommen.

#### **Inhalt/Begründung**

*Eine einstmals gute Idee, Cham mittels Grüner Lungen zu «beatmen», wird mit den aktuellen Bauprojekten (Cham Nord und OYM), einer allfälligen Umfahrung Cham–Hünenberg (UCH) und mit einer Kantonsschule Ennetsee völlig marginalisiert und folglich zur reinen Makulatur.*

*Bei der letzten Revision des gemeindlichen Richtplans wurde durch die Ausscheidung der Fläche «Naherholung: Heutiges Schwerpunktgebiet» u. a. auch die Grüne Lunge beim Röhrliberg festgesetzt. Der in den Unterlagen zur Kantonsschule Ennetsee als Grüne Lunge ausgewiesene, kaum 30m breite Streifen ist eine Alibiübung und kann die Funktion einer Grünen Lunge nicht mehr übernehmen.*

*Antrag:*

*Das Konzept der Grünen Lunge ist ernst zu nehmen, die Grüne Lunge ist umfassend zu schützen.*

#### *Stellungnahme des Gemeinderates*

Die Strategie des Gemeinderates beinhaltet seit Jahren eine Kantonsschule Ennetsee, welche die Attraktivität der gesamten Gemeinde Cham steigert. Die

vorliegende Planung ist als nächster Planungsschritt in der Umsetzung des gültigen kantonalen und gemeindlichen Richtplanes zu verstehen. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass Wachstum immer Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt mit sich bringt. Er ist aber bemüht darum, dieses Wachstum im Einklang mit der Umwelt und der Natur zu ermöglichen.

Die neu ausgewiesene Schutzzone Grüne Lunge umfasst ca. 7000 m<sup>2</sup> und ist nicht als Ersatz für das bisherige Schutzkonzept der Grünen Lunge zu verstehen. Die Grüne Lunge umfasst als Ganzes die beiden sogenannten «Lungenflügel» im Bereich Städtlerwald/Schluecht und im Bereich Allmendhof/Röhrliberg Richtung Dorf. Mit der neuen Schutzzone soll nun lediglich der Erhalt desjenigen Teilbereichs gesichert werden, der mit dem vorliegenden Planungsgeschäft eingezont wird. An der restlichen Fläche, die zum Konzept der Grünen Lunge gehört, wird nichts geändert.

### **Inhalt/Begründung**

*Mit etwas gutem Willen des Investors hätte es im Papieri-Areal genügend Platz für eine Kantonsschule Ennetsee gehabt. Einerseits hätte das nicht mehr zeitgemässe Bauen auf der grünen Wiese verhindert werden können, und andererseits hätte die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gemeinsam erfolgen können.*

### **Antrag:**

*Eine Erstellung der Kantonsschule auf dem Papieri-Areal oder an anderen, bereits eingezonten Standorten ist zu prüfen.*

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Standort für eine neue Kantonsschule wurde bereits 2013 im kantonalen Richtplan fixiert. Eine grundsätzliche Standortfrage ist deshalb kein Thema dieser Vorlage.

Grundsätzlich ist es kein einfaches Unterfangen, eine verfügbare, gut erschlossene Fläche der benötigten Grösse in der Gemeinde Cham oder im Ennetsee zu finden. Im Rahmen der ausführlichen Mittelschulplanung (2013) und der Machbarkeitsstudie (2015) wurden auch andere Standorte, unter anderem das Papieri-Areal, durch den Kanton geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass der Standort Allmendhof/Röhrliberg aus verschiedenen Gründen zu favorisieren ist. Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan für das gesamte Papieri-Areal zudem rechtskräftig. Im Sinne der Planungs-

sicherheit kann nun für eine lange Zeit keine Änderung des Bebauungsplans erwirkt werden. Angesichts des Zeithorizontes für die Erstellung der neuen Kantonsschule erübrigt sich deshalb eine erneute Diskussion über das Papieri-Areal als Kantonsschulstandort. Die Gemeinde Cham hat sich bereits 2007 mit der Festsetzung einer künftigen Kantonsschule Ennetsee im gemeindlichen Richtplan für diesen Standort ausgesprochen. Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Schulanlagen können Synergien genutzt werden, das Areal ist gut erschlossen. Zudem bringt eine Schule als öffentlich zugängliches Gelände gute Voraussetzungen mit sich, damit ein attraktiver Abschluss der Bauzone im Übergang zum Landwirtschaftsgebiet gestaltet werden kann.

### **2.13.2. Moritz Keller, Röhrliberg 40**

### **Inhalt/Begründung**

*Die geplante Umzonung ist weder im Sinne des am 3. März 2013 vom Volk mit deutlicher Mehrheit angenommenen Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und Art. 3), noch erfüllt sie explizit deren Übergangsbestimmung gemäss Art. 38a!*

*Die Mehrheit des Stimmvolkes hat bei der Referendumsabstimmung 2013 klar zum Ausdruck gebracht, dass sie die Kernanliegen dieser Anpassung des RPG unterstützt, wie es insbesondere die Art. 1 und 3 zum Ausdruck bringen:*

*nämlich den «Boden haushälterisch zu nutzen», «die Landschaft zu schonen», «Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen» und «Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenutzten Flächen in Bauzonen zu treffen».*

*Dass Gemeinde und Kanton hier eine einmalige Möglichkeit beim Papieri-Areal verpasst haben, ist leider Geschichte und sei hier nur am Rande vermerkt.*

*Die Übergangsbestimmungen im Art. 38a (5 Jahre, endend am 1. Mai 2019) sagen nun eindeutig:*

*«Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.»*

*Dass aktuell eine Realisierung als Folge des Art. 52a Abs. 2 RPV (Raumplanungsverordnung) trotzdem möglich sein soll, bestreite ich. Von den drei Kriterien «wichtig», «dringend» und «zwingend» ist nur das erste erfüllt. Eine zukunftsgerichtete Mittelschulplanung*

*ist unbestritten wichtig. Durch den Ausbau der Standorte in Menzingen, Zug Lüssiweg und Zug Hofstrasse ist jedoch die Dringlichkeit für die Kantonsschule Ennetsee fürs Erste behoben, und der Standort Allmendhof/Röhrliberg ist nicht eindeutig zwingend.*

*Antrag:*

*Auf die geplante Umzonung ist bis auf Weiteres zu verzichten.*

*Stellungnahme des Gemeinderates*

Die Bestimmungen in Art. 1 RPG verlangen insbesondere, dass die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sind, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist und kompakte Siedlungen zu schaffen sind. Die Bestimmungen in Art. 3 RPG verlangen insbesondere, dass die Landwirtschaft zu schonen ist, die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind. Zudem sind für die öffentlichen Bauten sachgerechte Standorte zu bestimmen. Diese Bestimmungen werden im vorliegenden Fall in Abwägung der verschiedenen Interessen eingehalten.

Die Übergangsbestimmungen gemäss Art. 38a RPG verlangen, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung der überarbeiteten kantonalen Planungsmittel die Bauzonen im betreffenden Kanton insgesamt nicht vergrössert werden dürfen. Diese Bestimmungen werden ergänzt durch die Bestimmungen in Art. 52a Abs. 2 RPV. Diese lassen Einzonungen während der Übergangsfrist zu, wenn «Zonen für öffentliche Nutzungen geschaffen werden, in denen der Kanton sehr wichtige und dringende Infrastrukturen plant». Die Kantonsschule ist als wichtige öffentliche Infrastruktur zu werten. Die Dringlichkeit ist durch die steigenden Schülerzahlen und den Sanierungsbedarf bei der Kantonsschule in Zug gegeben. Unter den gegebenen Bedingungen strebt der Kanton an, die Kantonsschule Ennetsee per 2030 eröffnen zu können, was aufgrund der erforderlichen Planungsprozesse nur mit einer zeitnahen Umzonung realistisch ist. Hinzu kommt, dass – sollte der Vorkaufsvertrag nicht innert gegebener Frist wahrgenommen werden – es zu einer erneuten Standortsuche kommen könnte und damit eine massive Verzögerung eintreten würde.

**Inhalt/Begründung**

*Die vorgesehene, sogenannte Grüne Lunge ist an diesem Ort unzweckmässig.*

*Ich bin durchaus für eine «Grüne Zone», hier als «Grüne Lunge» bezeichnet. Doch diese macht auf der Westseite, angrenzend an die Landwirtschaftszone, kaum Sinn, ganz abgesehen davon, dass dabei eine vernünftige Gestaltung dieser Zone schwer vorstellbar ist. Wie nun die Machbarkeitsstudie «Neue Kantonsschule Cham» vom Oktober 2015 zeigt, wird dadurch das Kantonsschulareal auf die Ostseite «gedrängt», sodass dort angrenzend an das Wohnquartier entweder durch lange Hochbauten oder dann durch – auch in der Freizeit benutzbare – Sportplätze unzumutbare Situationen entstehen! Eine Anordnung auf der Ostseite würde mehr Sinn machen. Einerseits lassen sich die erwähnten inakzeptablen Zustände beheben. Andererseits ergeben sich dadurch auch gute, interessante Gestaltungsmöglichkeiten mit einem sinnvollen Übergang zum Wohnquartier.*

*Antrag:*

*Die Grüne Lunge ist von der Westseite des Umzonungsperimeters auf die Ostseite, angrenzend an das Wohnquartier Röhrliberg, zu verlagern, sodass direkt angrenzend an die bestehende Wohnsiedlung Röhrliberg weder Hochbauten noch Sportplätze zu liegen kommen. Die Bedingungen für die Detailgestaltung sind in der Bebauungsplanpflicht festzuhalten.*

*Stellungnahme des Gemeinderates*

Das Konzept der Grünen Lunge formuliert die Absicht, östlich und westlich der Lorze jeweils einen «Flügel» un bebauten Gebiets zu erhalten, welcher möglichst weit in die gebaute Siedlung reicht. Damit wollte und will man eine grüne Verbindung von der Landschaft ins urbane Gebiet, ein Lebensraum für Mensch und Natur, als Mehrwert für die gesamte Gemeinde schaffen und erhalten. Aus Sicht des Gemeinderates und der Planungskommission ist es indes sinnvoll, eine Schutzzone im Westen des Umzonungsperimeters zu erlassen, welche den Bau von Hochbauten nicht zulässt und so einen möglichst störungsfreien Westflügel der Grünen Lunge als Naherholungsgebiet bestehen lässt. Vor diesem Hintergrund ist eine Verlegung der Grünen Lunge von der West- auf die Ostseite des Umzonungsperimeters nicht zweckdienlich.

Der Gemeinderat nimmt aber den mehrfach geäusserten Wunsch der Anwohnenden, einen verträglichen Übergang zwischen Wohnsiedlung und Kan-

tonsschule zu schaffen, zur Kenntnis. Auch für den Gemeinderat ist es zwingend, dass in den bevorstehenden Planungsschritten dem Übergang von Kantonsschule zur Überbauung Röhrliberg sehr grosse Bedeutung zukommt. Für dieses Anliegen ist jedoch eine Schutzzone, welche namentlich zwischen zwei Bauzonen zu liegen käme, nicht vorgesehen und nicht stufengerecht. Diesbezüglich muss im anstehenden Bebauungsplanprozess eine geeignete Lösung durch Anordnung, Ausrichtung und Gestaltung der Anlage gefunden und gesichert werden.

### **Inhalt/Begründung**

*Das Verkehrskonzept liegt zu oberflächlich vor. Eine saubere Verkehrsführung ist eine Achillesferse dieses Standortes. Die notwendigen Planungen sollten deshalb sehr konkret zum Zeitpunkt des Entscheides zur Umzonung vorliegen. Die Zufahrt zwischen Sinnerstrasse und der geplanten Einfahrt zur Kantonsschule ist äusserst heikel und wird sowohl von den Bewohnenden des Röhrliberg-Quartiers als auch von den Schülerinnen und Schülern der Chamer Oberstufe zu Fuss intensiv benützt, wobei die Übersichtlichkeit äusserst suboptimal ist.*

*Die Einfahrt zur Kantonsschule und die Parkplatzbewirtschaftung sollten klar sein. Einen Pfeil «Lage schematisch» erachte ich als ungenügend, auch wenn der Kanton das so vorgeschlagen hat. Eine unterirdische Einstellhalle ist in der Machbarkeitsstudie des Kantons skizziert und sollte genauer aufgezeigt werden.*

#### **Antrag:**

*Das Verkehrskonzept muss überarbeitet, das heisst konkretisiert werden. Es sollte dabei auch aufgezeigt werden, dass eine unterirdische Einstellhalle im Bereich Parzelle 27 geplant ist, wobei die nördliche Begrenzung durch die Parzellengrenze 1745 und die westliche Begrenzung durch die Parzellengrenze 1956 definiert ist.*

#### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Planungsbericht wurde im Nachgang an die öffentliche Auflage durch eine genauere Erläuterung zum Verkehr ergänzt (vgl. Planungsbericht Kapitel 5.3). Darin wird aufgezeigt, dass gemäss VSS-Normen auch mit einer künftigen Kantonsschule keine Probleme betreffend Strassenkapazität bestehen

werden, das voraussichtliche Verkehrsaufkommen liegt deutlich unter der Belastbarkeitsgrenze der Strasse. Der Umzonungspereimeter ist zudem gut in das Langsamverkehrsnetz der Gemeinde Cham eingebunden und auch über den öffentlichen Verkehr grundsätzlich gut erreichbar. Die Zufahrtsstrasse befindet sich bereits heute in einer Tempo-30-Zone und ist mit verkehrsberuhigenden Elementen gestaltet. Das Grundstück, das zur Umzonung vorgesehen ist, kann also für die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich siedlungsverträglich erschlossen werden.

Ein detailliertes Verkehrskonzept wird Teil des nachfolgenden Planungsprozesses sein, welcher in einem Bebauungsplan resultiert und in dieser Form nochmals vom Volk beurteilt wird. Dem Gemeinderat ist die Problematik der Fussgängerquerungen bewusst, eine gute Lösung diesbezüglich hat einen hohen Stellenwert.

### **2.13.3. Bewohnende vom Röhrliberg gemäss eingereichter Unterschriftenliste**

#### **Inhalt/Begründung**

*Die geplante Zonenplanänderung widerspricht dem Raumplanungsgesetz (RPG) und der Raumplanungsverordnung (RPV).*

*Gemäss Art. 38a Abs. 1 RPG haben die Kantone innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012 ihre Richtpläne an das geänderte RPG anzupassen. Bis zur Genehmigung der Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden (Abs. 2 von Art. 38a RPG). Während der Übergangsfrist nach Art. 38a Abs. 2 RPG dürfen gemäss Art. 52a Abs. 2 lit. b RPV Einzonungen nur genehmigt werden, wenn Zonen für öffentliche Nutzungen geschaffen werden, in denen der Kanton sehr wichtige und dringende Infrastrukturen plant. Die geplante Zonenplanänderung fällt unter das bundesrechtliche Einzonungsmoratorium, weil die Voraussetzungen für eine Einzonung weder nach Art. 38a RPG noch nach Art. 52a Abs. 2 lit. b RPV erfüllt sind. Der Bau der neuen Kantonsschule Röhrliberg ist nicht dringend, da der Kanton erst vor Kurzem ein Provisorium bei der Kantonsschule Luegeten in Zug in Betrieb genommen hat und die neue Kan-*

tonsschule Menzingen in den nächsten Tagen nach den diesjährigen Sommerferien ihren Betrieb aufnehmen wird. Damit steht bei den bestehenden Kantonsschulen genügend Schulraum zur Verfügung, und die weitere Entwicklung bei den Schülerzahlen kann abgewartet werden. Ein dringender Handlungsbedarf ist somit nicht gegeben.

Antrag:

Auf die geplante Zonenplanänderung Allmendhof/ Röhrlberg für den Bau einer neuen Kantonsschule sei zu verzichten.

Stellungnahme des Gemeinderats

Aus Sicht des Gemeinderates ist die Dringlichkeit des Planungsvorhabens aufgrund der ausgewiesenen, steigenden Zahl der Schülerinnen und Schüler sowie aufgrund des voraussichtlichen Zeitbedarfs der Planung gegeben. Die Mittelschulplanung des Kantons zeigt auf, dass es zusätzlich zu den Kapazitäten an den anderen Kantonsschulstandorten einen Ausbau oder einen neuen Standort braucht. Vgl. dazu auch Kapitel 2.13.2. Stellungnahme des Gemeinderates.

### **Inhalt/Begründung**

Keine Einzonung ohne Flächenbedarfsanalyse und ohne Planung.

Solange keine Flächenbedarfsanalyse und keine Grobplanung (z. B. Machbarkeitsstudie) vorliegt, darf aus der Sicht der Einwendenden keine Einzonung vorgenommen werden. Einzonungen auf Vorrat und ohne genaue Bedarfsanalyse sind nicht zulässig, weil sie dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung und dem Schutz des landwirtschaftlichen Kulturlandes widersprechen (Art. 1 Abs. 1 und Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG). Im vorliegenden Fall soll gutes landwirtschaftliches Kulturland für den Bau einer neuen Schulanlage geopfert werden. Die Unterzeichnenden verstehen nicht, weshalb der Gemeinderat Hand für eine Neueinzonung von bestem Landwirtschaftsland bietet und kein geeigneter Schulstandort im bereits eingezonten Baugebiet gesucht wird. Das Papierareal wäre dafür sehr wohl geeignet, aber der Gemeinderat will diesen Standort offensichtlich nicht. So oder anders muss auf jeden Fall der genaue Raumbedarf der neuen Schulanlage bekannt sein, bevor eine neue Zone OelB ausgeschieden werden darf.

Neue Schutzzone Grüne Lunge Röhrlberg ist nicht zweckmässig.

Zunächst stellt sich die Frage, ob es zweckmässig ist, eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen auszuschneiden und diese Bauzone dann wieder mit einer Schutzzone zu überlagern. Aus der Sicht der Einwendenden wäre es sinnvoller, zur Erhaltung der Grünen Lunge eine eigenständige Schutzzone auszuschneiden. Diese Schutzzone müsste zudem entlang der Überbauung Röhrlberg festgesetzt werden und nicht angrenzend an die Landwirtschaftszone. Die Landwirtschaftszone bietet genügend Schutz als Grüne Lunge, eine eigenständige Schutzzone braucht es dafür nicht. Dem Anliegen nach einer Grünen Lunge wird am besten dadurch entsprochen, dass die Zone OelB in ihrer Ausdehnung auf das absolute Minimum begrenzt wird.

Kein konkretes Verkehrskonzept.

Bei der Einzonung muss ein konkretes Verkehrskonzept vorliegen, was bei der vorgesehenen Erschliessung nicht der Fall ist. Die Zufahrt von der Sinslerstrasse zur geplanten Einfahrt der neuen Kantonsschule ist heikel. Diese Zufahrt wird von den Bewohnern des Röhrlberg-Quartiers und den Schülern und Besuchern der Oberstufe der Schulanlage Röhrlberg sehr rege genutzt. Die Strassenführung und die Verkehrsverhältnisse sind alles andere als optimal, zumal die Übersichtlichkeit auch ein Problem ist. Bevor die neue Zone OelB ausgeschieden wird, muss ein konkretes Verkehrskonzept vorliegen, und es müssen auch alternative Erschliessungsmöglichkeiten für die neue Kantonsschule geprüft werden.

Antrag:

Falls der Gemeinderat an der Zonenplanänderung festhalten sollte, so sei vorgängig eine genaue Bedarfsanalyse und eine Planung vorzunehmen, mit dem Ziel, die neue Zone OelB auf das notwendige Ausmass zu verkleinern, und gleichzeitig sei auch eine neue Bestimmung in die Bauordnung aufzunehmen, dass das der neuen Zone OelB zugewiesene Land wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt wird, wenn der Kanton auf den Bau der neuen Kantonsschule verzichten sollte.

Stellungnahme des Gemeinderats

Die Forderung nach einem Bedarfsnachweis ist aus Sicht des Gemeinderates erfüllt. Die Mittelschulpla-

nung des Kantons weist eine Zunahme der Schülerinnen und Schüler aus, was die Erweiterung des Schulraumes bedingt. Als Grundlage für die Richtplanfestsetzung im Jahr 2013 wurden im Rahmen des Mittelschulkonzepts zwölf verschiedene Varianten geprüft, wobei aus verschiedenen Gründen die Entscheidung zugunsten eines Vier-Standorte-Konzepts gefällt wurde. Die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2015 zeigt zudem auf, dass sich das betreffende Grundstück für den Bau der Kantonsschule mit dem erforderlichen Raumprogramm für 600 Schülerinnen und Schüler eignet. Eine Erweiterung des Schulraumes für bis zu 800 Schülerinnen und Schüler wäre zudem zu einem späteren Zeitpunkt möglich, was eine wichtige Voraussetzung für eine weitsichtige Schulraumplanung darstellt. Ein genauerer Entwurf der künftigen Schule wird im Rahmen des Bebauungsplans anhand eines Richtprojektes erfolgen. Dieser Prozess konnte aufgrund der zeitlichen Abhängigkeiten nicht der Umzonung vorangestellt werden.

Die Schutzzone Grüne Lunge Röhrliberg ist aus Sicht des Gemeinderates zweckmässig ausgeschieden. Das Konzept der Grünen Lunge formuliert die Absicht, östlich und westlich der Lorze jeweils einen «Flügel» unbebauten Gebiets zu erhalten, welcher möglichst

weit in die gebaute Siedlung reicht. Die neue Schutzzone im Westen des Umzonungsperimeters lässt den Bau von Hochbauten nicht zu und lässt so einen möglichst störungsfreien Westflügel der Grünen Lunge als Übergang zum Landwirtschaftsgebiet bestehen. Vor diesem Hintergrund ist eine Verlegung der Grünen Lunge von der West- auf die Ostseite des Umzonungsperimeters nicht als zweckdienlich zu bewerten. Vgl. dazu auch Kapitel 2.13.2. Stellungnahme des Gemeinderats. Die Einzonung dieser Fläche mit gleichzeitiger Überlagerung der Schutzzone erfolgt deshalb, da nur über eine Bauzone ein Bebauungsplan gelegt werden kann. Durch die Integration dieses geschützten Bereichs in den Bebauungsplan wird eine adäquate und attraktive Gestaltung des Bereichs als Übergang zum Landwirtschaftsgebiet gesichert.

Die Forderung nach einem konkreten Verkehrskonzept ist zum Zeitpunkt der Umzonung nicht stufengerecht. Allerdings wurde der Planungsbericht zur Umzonung im Nachgang an die öffentliche Auflage durch eine genauere Erläuterung zum Verkehr ergänzt (vgl. Planungsbericht, Kapitel 5.3). Vgl. dazu auch Kapitel 2.13.2. Stellungnahme des Gemeinderats.

# Abstimmungsempfehlung

## Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten:

**2× JA** Ja zur Teiländerung Zonenplan  
und Bauordnung neue Kantons-  
schule Allmendhof/Röhrliberg  
Ja zum Standortbeitrag