



Bebauungsplan „Sinserstrasse Ost“ Planungsbericht Etappe 1

1. Einleitung

Die zukünftige Entwicklung des Gebiets zwischen der Sinserstrasse und der Obermühlestrasse im Zentrum von Cham wird mit diesem Plan sichergestellt. Die bauwilligen Eigentümer der Parzellen GS 162, GS 163, GS 164 und GS 167 begrüßen, dass mit dem Instrument des Bebauungsplans die geordnete Bebauung ihrer Grundstücke aufgezeigt und festgelegt wird.

Der Bebauungsplan und somit der Planungserimeter wird in die Etappen 1 und 2 unterteilt. Die Etappe 1 betrifft die neue Strassenrandbebauung der Sinserstrasse sowie das Grundstück GS 162. In diesem Gebiet bestehen konkrete Bauabsichten der Eigentümer. Die Etappe 2 umfasst die bestehenden Häuser an der Obermühlestrasse auf GS 165, GS 166 und GS 167. Hier bestehen keine zurzeit absehbaren Bauabsichten, doch es ist notwendig bezüglich der Erschliessung der Grundstücke dieses Gebiet einzubeziehen.

Die Studien im Massstab 1:200 (mit Ausnahme von GS 167) des Architekturbüros Erich Weber & Partner AG und das Volumenmodell im Massstab 1:500 sind die Grundlage für diesen Bebauungsplan.

In den folgenden Kapiteln wird der Bebauungsplan „Sinserstrasse Ost“ erläutert.

2. Städtebau

Der neue Bebauungsplan bewirkt eine Aufwertung des Zentrumsbereichs von Cham an der Sinserstrasse. Die aktuellen bestehenden Bauten sind in ihrer besonderen Charakteristik der Begrenzung des Strassenraums erlebbar. Die geplanten Neubauten bewahren die Körnigkeit und können in einen Dialog mit den bestehenden Bauten treten. Das geschützte Gebäude auf GS 162 wird als „Tor zu Cham“ in den Kontext einbezogen und bildet mit dem Neubau an der Obermühlestrasse den Abschluss des Siedlungsgebiets.

Die Erneuerung der Bauten erfolgt wahrscheinlich schrittweise und über längere Zeiträume. Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Struktur dieses Abschnitts der Strasse und geben den Liegenschaftsbesitzern trotzdem die Möglichkeit neue Bauvorhaben zu verwirklichen.

Der Bebauungsplan legt die zukünftigen Volumen und die Lage von Neubauten fest. Weil eine sofortige Erneuerung des gesamten Gebiets weder erwünscht ist, noch angestrebt wird, soll genügend Spielraum für zukünftige Entwicklungen bleiben.

Da in der Etappe 2 keine Bauabsicht erkennbar ist, wird hier nur die Erschliessung der Grundstücke in den Bebauungsplan einbezogen. Evtl. Neubauten sind über eine Aenderung dieses Bebauungsplans festzulegen.

3. Nutzung

3.1 Gegenwärtige Nutzung der Bauten / Bauabsichten Etappe 1

GS 162

Im denkmalgeschützten Haus befinden sich sechs Wohnungen. Das Gebäude wurde 2004 sanft renoviert. Die Erstellung des Neubaus an der Obermühlestrasse wird mit der Eigentümerin von GS 163, der Firma Peter Werder Küchenbau koordiniert.

GS 163

Die Firma Peter Werder Küchenbau hat auf dem Grundstück ihren Gewerbebetrieb eingerichtet mit allen notwendigen Einrichtungen wie Ausstellung, Büros, Werkstatt, Lager etc. Das Gebäude an der Sinslerstrasse wird für die Ausstellung der Musterküchen genutzt. Zwei Wohnungen für die Betriebsinhaber befinden sich im Gebäudekomplex. Der Abbruch von Werkstatt/Lager an der Obermühlestrasse und des von der Strasse zurückgesetzten Gebäudes an der Sinslerstrasse ist geplant.

GS 164

Das bestehende Gebäude ist als Asylantenunterkunft vermietet. Das Gebäude soll baldmöglichst abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

GS 167

Im Gebäude der Käsereigenossenschaft befindet sich im Erdgeschoss ca. 1 m über dem Strassen-niveau ein Motorrad- und Fahrradgeschäft eines Genossenschafters. In den Obergeschossen sind drei Wohnungen und ein kleines Reisebüro. Das Untergeschoss dient zum Teil als Lager der Käsereigenossenschaft. Die Unterschutzstellung des Hauptbaus Ass. Nr. 272a (exkl. den Anbauten auf der Nord- und Ostseite) wird zurzeit geprüft.

3.2 Geschossflächen Etappe 1

Das maximale Ausnützungsmass (aGF gem. § 12 V PBG) wird durch die im Bebauungsplan dargestellten Bauvolumen bestimmt. Die folgenden approximativen oberirdischen Geschossflächen (aGF) sind gemäss Bebauungsplan möglich. Die entsprechenden bestehenden Flächen und die möglichen Geschossflächen gem. BO Einzelbebauung sind als Vergleichswerte in der Tabelle aufgelistet. Auf GS 165 und 166 sind im Plan keine Neubauten vorgesehen.

	GS 162	GS 163	GS 164	GS 167	Total
gemäss Bebauungsplan	1024 m ²	1'270 m ²	700 m ²	1'851 m ²	4'845 m ²
gemäss BO Kernzone C Einzelbebauung	874 m ²	937 m ²	481 m ²	1'428 m ²	3'720 m ²
best. Bauten	460 m ²	822 m ²	285 m ²	1296 m ²	2'863 m ²

3.3 Zukünftige Nutzung des Areals

Die Planfestlegung ermöglicht eine repräsentative, bezüglich Wohnqualität hochwertige Bebauung und begünstigt gewerbliche Nutzungen und Läden in den Erdgeschossen an der Sinslerstrasse.

Die 1. Untergeschosse aller Bauten bieten sich an für Gewerbe oder Läden.

In den Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen.

Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festlegt gilt bezüglich Nutzung die Bauordnung.

4. Verkehr

Der Teilrichtplan Verkehr und der Kernrichtplan sind Grundlagen für die Festlegungen im Bebauungsplan.

4.1 Fussgänger und Radfahrer

Die Fussgängerverbindungen zwischen Sinsler- und Obermühlestrasse sind sichergestellt. Bestehende Radrouten werden vom Bebauungsplan nicht tangiert. Die Planung von Radrouten entlang der Sinslerstrasse ist in diesem Bereich durch die Baulinie gesichert. Abstellplätze für Fahrräder der Bewohner und Beschäftigten sind in den Neubauten im Rahmen der gemeindlichen Vorschriften in den Neubauten vorgesehen. Allfällige Abstellmöglichkeiten für Kunden und Besucher sind entsprechend der jeweiligen Nutzung der Laden- und Gewerbeflächen im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

4.2 Öffentlicher Verkehr

Die Planungen des Kantons bezüglich Haltestellen und Fahrspuren für den öffentlichen Verkehr sind durch die vorgängige Festlegung der Baulinie an der Sinslerstrasse in den Bebauungsplan eingeflossen. Durch diese Festlegung der neuen Zwangsbaulinie an der Sinslerstrasse ist die Lage der neuen Gebäude bezüglich der Strasse definiert.

4.3 Privater motorisierter Verkehr

Die Zufahrten zu den Einstellhallen und Grundstücken sind koordiniert und erfolgen über die Obermühlestrasse. Im Bebauungsplangebiet sind keine direkten Zufahrten ab der Sinslerstrasse vorgesehen. Für Anwohner, Beschäftigte, Kunden und Besucher sind im Bebauungsplangebiet unterirdische Parkplätze vorgesehen. Für Besucher und Kunden kann die Gemeinde Cham im Baubewilligungsverfahren einzelne oberirdische Parkplätze genehmigen.

4.4 Parkplätze

Zurzeit gibt es im ganzen Planungsgebiet 45 zum grössten Teil oberirdische Parkplätze. Projektiert sind 65 Parkplätze in Einstellhallen. 18 Parkplätze bestehen heute im Bereich der Etappe 2. Gemäss Parkplatzreglement sind je nach Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet ca. 80 bis 90 Parkplätze gestattet.

5. Umwelt

5.1 Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet liegt in der Zone der Empfindlichkeitsstufe III. Mit der richtigen Anordnung der empfindlichen Räume der Wohnungen und technischen Vorkehrungen wie kontrollierter Wohnungslüftung und Schallschutzfenstern soll die Lärmbelastung minimiert werden. Der Lärmschutznachweis wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren geführt. Die zwei getrennten Zufahrten zu den Einstellhallen, eine an der Obermühlestrasse und eine unterhalb der Bauten an der Sinslerstrasse, gewährleisten die Minimierung der zusätzlichen Lärmbelastung im Quartier. Für Neubauten in der Etappe 2 des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Einfahrten geplant. Einstellhallen werden über die Zufahrten in der Etappe 1 erschlossen.

5.2 Freiräume

Trotz der zentralen, innerstädtischen Lage werden den Bewohnern, den Gewerbetreibenden und auch der Öffentlichkeit grosszügige Freiräume gesichert. Insbesondere der Bereich zwischen den Neubauten an der Sinslerstrasse und den bestehenden und neuen Bauten an der Obermühlestrasse geben dem Quartier eine neue Qualität und schaffen die räumliche Verbindung zum Grünraum der an anschliessenden Freihaltezone.

5.3 Altlasten

Die Gebäude Sinslerstrasse 8 (Velohandlung) und Sinslerstrasse 10 (ehemals Malergeschäft), evtl. auch Sinslerstrasse 12 sind im Altlastenverdachtsflächenkataster der Gemeinde Cham aufgeführt. Die vorgeschriebenen Untersuchungen werden innerhalb des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens durchgeführt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Feuerwehr / Notzufahrten

Alle Bauten im Planungsgebiet sind vorschriftsgemäss über die Sinslerstrasse, Obermühlestrasse und über den neuen Freiraum parallel zur Sinslerstrasse für Notfallfahrzeuge erreichbar. Diese Feuerwehrrzufahrten sind im Bebauungsplan in Absprache mit den zuständigen Behörden der Gemeinde Cham festgelegt. Die detaillierte Ausgestaltung bezüglich ihrer Feuerwehrauglichkeit ist Bestandteil des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens.

6.2 Medien

Die Grundstücke sind mit allen Medien gut erschlossen. Die innerhalb des Planungssperimeters sich befindenden bestehenden Leitungen werden bei der Planung berücksichtigt. Die Anbindung bestehender Gebäude bleibt in jedem Fall gewährleistet.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung richtet sich nach den jeweiligen gemeindlichen Vorgaben und wird in den entsprechenden Baubewilligungsverfahren beurteilt. Die Lage der Containerplätze ist im Bebauungsplan festgelegt.

7. Beteiligte

7.1 Eigentümer

GS Nr.	Eigentümer	Flächen im Bebauungsplangebiet
162	Büwe Tiefbau AG Zollweid, 6331 Hünenberg	971 m ²
163	Peter Werder Sinslerstrasse 12, 6330 Cham	1'041 m ²
164	Paul Gisler St. Jakobsstrasse 64, 6330 Cham	534 m ²
167	Käsereigenossenschaft Cham Sinslerstrasse 8, 6330 Cham	1'587 m ²
165	Ursula Doswald Rigistrasse 22b, 6330 Cham	394 m ²
166	Rolf und Rosmarie Spörri Aeugsterstrasse 5, 8910 Affoltern a. A.	507 m ²

7.2 Behörden

Behörden und Verwaltung der Gemeinde Cham

Kantonale Ämter:

- Amt für öffentlichen Verkehr
- Tiefbauamt
- Amt für Umweltschutz
- Amt für Raumplanung
- Amt für Denkmalpflege

7.3 Planer

Erich Weber & Partner AG Architekten ETH FH SIA
Kirchbühl 4, 6330 Cham

7.4 Mitwirkung der Nachbarn

Die Orientierung der beteiligten Grundeigentümer und der Nachbarn erfolgt im Sinne einer öffentlichen Mitwirkung am 1. April 2004. Federführend ist hierbei die Bauabteilung der Gemeinde Cham. Alle Einwohner erhalten während den vorgeschriebenen Planaufgaben und an der Gemeindeversammlung Gelegenheit sich zum Bebauungsplan zu äussern.

8. Änderungen aufgrund der Vorprüfung

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 03. Mai 2004 der Baudirektion des Kantons Zug zur Vorprüfung zugesandt. Mit Schreiben vom 16. Juli 2004 wurde uns der Vorprüfungsbericht zugestellt. In der Vorprüfung wurden einige Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise gemacht. Der Vorbehalt, dass für die ehemalige Molkerei auf Grundstück 167 vor der öffentlichen Auflage das Verfahren nach dem Denkmalschutzgesetz abzuschliessen sei, führte zu einer Zwischenphase. Mit Schreiben vom 05. Oktober 2004 eröffnete die kantonale Direktion des Innern den Schutz der Liegenschaft der ehemaligen Molkerei. Daraufhin ergriff die Käsereigenossenschaft Cham am 26. Oktober 2005 eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Schutzverfügung. Dieser Umstand führte zu mehreren Besprechungen und Begehungen zwischen der Kantonalen Denkmalpflege, der Käsereigenossenschaft Cham und der Gemeinde Cham. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde folgende Lösung erarbeitet, welche die Käsereigenossenschaft veranlasste ihre Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Regierungsrat sistierte. Der Hauptbau der ehemaligen Molkerei bleibt bestehen. Auf der Nord- und der Ostseite können die heutigen Anbauten abgebrochen und mit neuen Volumen ergänzt werden. Dies führt auf GS 167 zu einer minimalen Mehrnutzung der anrechenbaren Geschossfläche und zu einer Vergrößerung der Einstellhalle. Die maximale Parkplatzzahl wurde von 55 auf 65 erhöht. Zusätzlich wurden die Bestimmungen bezüglich Nutzung der Bauordnung angeglichen.

Die Baufachkommission hat den Planungsstand beraten und einige Änderungen für den Bereich GS 167 beantragt. Der Gemeinderat ist in einem Punkt der Baufachkommission gefolgt und hat für die öffentliche Auflage beschlossen, dass sich die Zugehörigkeit des Anbaus zum Molkereigebäude hin orientiert und nicht zu den vorgesehenen Neubauten auf GS 163 und 164. Diese führte auch dazu, dass die vorliegende Studie 1:200 mit Ausnahme von GS 167 als Grundlage gilt. Dieser Umstand zeigt auch auf, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf GS 167 noch klare Verbesserungen hinsichtlich Umgang mit bestehender und neuer Substanz erzielt werden müssen.

9. Öffentliche Auflage und Gemeindeversammlung

Gemäss Planungs- und Baugesetz wurde der Bebauungsplan vom 30. September bis 31. Oktober 2005 öffentlich aufgelegt. Es wurden keine Einwendungen eingereicht. Die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2005 hat dem Bebauungsplan Sinserstrasse Ost zugestimmt.

10. Grundordnung

Das Planungsgebiet liegt in der Kernzone C des Kernzonenplans der Gemeinde Cham. (Vollgeschosszahl: 3 - 4, max. AZ: 0.9). Bebauungsplanpflicht ist nicht vorgesehen. Die Parzelle GS 162 grenzt an die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung.

11. Anhang: Studien 1:200 / Modell 1:500

Die Pläne der Studien als Grundlage dieses Bebauungsplans sind im Massstab 1:500 diesem Bericht beigelegt. Jeweils drei mögliche Phasen der Bebauung werden gezeigt.

Das Bebauungsplangebiet mit Umgebung ist im Modell 1:500 dargestellt.

Erich Weber & Partner AG
Architekten ETH FH SIA

Cham, 20. April 2004 / Janos Csoka

revidiert: 22. September 2005 / CS
revidiert: 09. Januar 2006 / CS



Bebauungsplan „Sinserstrasse Ost“ Planungsbericht GS 167, Etappe 1b

Änderung im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG

1. Einleitung

Der Regierungsrat des Kantons Zug hat den Bebauungsplan Sinserstrasse Ost am 2. Mai 2006 genehmigt. Dabei wurden die Festlegungen für das Gebäude auf GS 167, Assek. Nr. 272a nicht genehmigt und in die Etappen 1a, 1b und 2 unterteilt. Das Gebäude Assek. Nr. 272a wird der Etappe 1b zugewiesen. Diese wird genehmigt, sobald definitiv entschieden ist, ob das Gebäude unter Schutz gestellt wird. Die entsprechenden Festlegungen sind aufgrund einer Studie 1:200 zu treffen. Die Etappe 1b des Bebauungsplanes kann dann gemäss § 40 PBG im einfachen Verfahren beschlossen werden.

Zwischenzeitlich wurde die Studie 1:200 in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege und der Bauabteilung Cham weiterbearbeitet und in den vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

2. Konzept

Die Qualität des Chäsereigebäudes Ass. Nr. 272a bleibt mit den geplanten Anbauten im Norden und Osten erhalten. Der Neubau und die „alte Chäsi“ verschmelzen zu einem integralen, eigenständigen und zeitgemässen Gebäude. Die Neubauteile sind wie der Altbau und die abgebrochenen Nebenbauten als Massivbau gedacht, der allseitig, fest auf der Geländestufe steht. Die Traufe des Daches ist die Richtlinie für die Höhenentwicklung der Neubauteile. Auf ein Attikageschoss, das die bestehende Traufhöhe überragt wird verzichtet. Das Dach wird sehr zurückhaltend mit Ausbauten erweitert, damit das oberste Geschoss mehr Tageslicht erhält

3. Nutzung

3.1 Gegenwärtige Nutzung des Gebäudes der Käsereigenossenschaft auf GS 167

Im Gebäude der Käsereigenossenschaft befindet sich im Erdgeschoss ca. 1 m über dem Strassen-niveau ein Motorrad- und Fahrradgeschäft eines Genossenschafters. In den Obergeschossen sind drei Wohnungen und ein kleines Reisebüro. Das Untergeschoss dient zum Teil als Lager der Käsereigenossenschaft. Die Unterschutzstellung des Hauptbaus Ass. Nr. 272a (exkl. den Anbauten auf der Nord- und Ostseite) ist Teil des Bebauungsplanverfahrens.

3.2 Zukünftige Nutzung

Die Planfestlegung ermöglicht bezüglich Wohnqualität hochwertige, innerhalb der alten und neuen Substanz geplante Wohnungen und begünstigt gewerbliche Nutzungen oder einen Laden im Erdgeschoss an der Sinserstrasse. Im 1. Untergeschosse kann ein Gewerbe oder Laden sein. In den Obergeschossen sind Wohnungen geplant. Die Zwischengeschosse im östlichen neuen Anbau sind ideal für Ateliers/Büros/Studios (Wohnen und Arbeiten).
Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festlegt gilt bezüglich Nutzung die Bauordnung.

4. Geschossfläche

Die oberirdische Geschossfläche gemäss Bebauungsplan auf GS 167 beträgt aufgrund der Studie vom 28.8.2006 neu:

	GS 162	GS 163	GS 164	GS 167	Total
gemäss Bebauungsplan	1024 m ²	1'270 m ²	700 m ²	2'014 m²	5'008 m²
gemäss BO Kernzone C Einzelbebauung	874 m ²	937 m ²	481 m ²	1'428 m²	3'720 m ²
best. Bauten	460 m ²	822 m ²	285 m ²	1'296 m²	2'863 m ²

5. Änderungen aufgrund der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 21. Dezember 2006 dem Amt für Raumplanung des Kantons Zug zur Vorprüfung zugesandt. Mit Schreiben vom 16. Februar 2007 wurde uns der Vorprüfungsbericht zugestellt. In der Vorprüfung wurden 2 Vorbehalte und 4 Hinweise gemacht. Die Vorbehalte sind im Plan vom 21. Februar 2007 berücksichtigt. Die 4 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Beilage

Studie 1:200 für GS 167 vom 28.08.2006
Modell 1:500 des gesamten Bebauungsplangebiets „Sinslerstrasse Ost“
Arbeitsmodell 1:200 der Etappe 1b

Erich Weber & Partner AG
Architekten ETH FH SIA

Cham, 6. Dezember 2006 / Janos Csoka
revidiert: 21. Februar 2007 / CS



Bebauungsplan „Sinserstrasse Ost“ Planungsbericht Etappe 2, GS 165, 166 und 167 Teil Ost

Änderung im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

1. Einleitung

Der Regierungsrat des Kantons Zug hat den Bebauungsplan Sinserstrasse Ost am 2. Mai 2006 genehmigt. Dabei wurden die Festlegungen für das Gebäude auf GS 167, Assek. Nr. 272a nicht genehmigt und der Bebauungsplan in die Etappen 1a, 1b und 2 unterteilt. Das Gebäude Assek. Nr. 272a wurde der Etappe 1b zugewiesen. Die Etappe 1b des Bebauungsplanes wurde vom Regierungsrat des Kantons Zug gemäss § 40 PBG im einfachen Verfahren am 6. Juni 2007 genehmigt.

Bisher realisierte Bauten der Etappe 1a: Neubauten auf GS Nr.164 und GS Nr. 162

Bisher realisierte Bauten der Etappe 1b: Umbau und neue Anbauten auf GS Nr.167

Die Neubauten auf GS Nr. 163 sind noch nicht realisiert, jedoch in Planung

Die Etappe 2 des Bebauungsplanes Ost wurde in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege und der Bauabteilung Cham weiterbearbeitet und in den vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Der Perimeter der 2. Etappe wurde leicht in den Perimeter der Etappe 1 a erweitert, dies damit die vorgesehene Gestaltung der Umgebung und des öffentlichen Raums, die öffentlichen Wegführungen und der Standort des Unterflurcontainers gemäss den Richtprojekten gesichert sind.

Das Richtprojekt des Architekturbüros Erich Weber & Partner AG (28.05.2018), der Umgebungsrichtplan der Landschaftsarchitekten Appert Zwahlen Partner AG (22.05.2018), beides im Massstab 1:200, und das Volumenmodell im Massstab 1:500 sind die Grundlage für die Ausarbeitung der 2. Etappe dieses Bebauungsplans.

2. Planerische Rahmenbedingungen und Abweichungen zur Regelbauweise

2.1 Raumplanerische Ziele, Richtplanung und Mehrwert für die Bevölkerung

Der vorliegende Bebauungsplan fördert die Ziele und Grundsätze der Raumplanung des Bundes. Dem haushälterischen Umgang mit dem eingezonten Bauland wird mit der grösseren Dichte im bereits bebauten und gut erschlossenen Zentrumsgebiet Rechnung getragen. Der Bebauungsplan definiert hochwertige und gut nutzbare öffentliche und private Freiräume. Die vorgeschriebene Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen trägt ökologischen Belangen Rechnung.

Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplans widerspricht nicht den Sachplänen und Konzepten des Bundes.

Das Bebauungsplangebiet ist in einem Perimeter, den der Richtplan des Kantons als Zuger Ortsbild ausweist. Dem wird im Bebauungsplan, durch die städtebaulich sorgfältige Volumensetzung Rechnung getragen.

Die Bedürfnisse aus der Bevölkerung einfache und sinnvolle Wegverbindungen für Fussgänger und öffentliche Freiflächen im Zentrum von Cham auch auf privatem Grund zu erstellen, werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

2.2 Abweichungen zur Regelbauweise

Das gesamte Bebauungsplangebiet, also auch die Etappe 2, befindet sich in der Kernzone KC sowie in der überlagerten Ortsbildschutzzone der Gemeinde Cham. Die folgenden Abweichungen zur Regelbauweise sind zu erwähnen:

Gemäss Bauordnung:		Gemäss Bebauungsplan:
Geschosszahl:	3-4 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse
Ausnützung:	0.9	gem. Volumenfestlegung (s. Kapitel 4.2)
Grenzabstand:	4/6m	Grenzabstände gem. Bebauungsplan

3. Konzept

Die räumliche Qualität der Obermühlestrasse soll erhalten und verbessert werden. Die Neubauten tragen dazu bei, dass gut nutzbare und städtebaulich klar definierte Räume an der Obermühlestrasse und zu den Gebäuden an der Sinslerstrasse entstehen. An diesem für das innerstädtische Wohnen geeigneten, sehr gut erschlossenen Ort soll für alle Bevölkerungskategorien neuer Wohnraum geschaffen werden.

Die Erneuerung der drei Bauten erfolgt wahrscheinlich schrittweise und über längere Zeiträume. Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Struktur dieses Abschnitts der Obermühlestrasse und geben den Liegenschaftsbesitzern trotzdem die Möglichkeit, neue Bauvorhaben unabhängig voneinander zu verwirklichen.

Der Bebauungsplan legt die zukünftigen Volumen und die Lage von Neubauten fest. Die Dichte der 2. Etappe orientiert sich an der Dichte der 1. Etappe des Bebauungsplans Sinslerstrasse Ost.

4. Nutzung

4.1 Gegenwärtige Nutzung der Bauten / Bauabsichten Etappe 2

GS 165

Das bestehende Gebäude wird als reines Wohnhaus genutzt

GS 166

Das bestehende Gebäude wird hauptsächlich als Wohnhaus genutzt. Ein Malergeschäft ist zurzeit im Geschoss an der Obermühlestrasse eingemietet.

GS 167 Teil Ost

Das Gebäude der Landwirtschaftlichen und Käsereigenossenschaft Cham an der Obermühlestrasse ist ein reines Wohnhaus mit Einzelgaragen.

4.2 Geschossflächen Etappe 2 und als Vergleich Etappe 1

Das maximale Ausnützungsmass (aGF gem. § 12 V PBG) wird durch die im Bebauungsplan dargestellten Bauvolumen bestimmt. Die folgenden approximativen oberirdischen Geschossflächen (aGF) sind gemäss Bebauungsplan möglich. Die entsprechenden bestehenden Flächen und die möglichen Geschossflächen gem. BO Einzelbebauung sind als Vergleichswerte in der Tabelle aufgelistet.

	GS165	GS166	GS167 Et 2	Total Et 2	AZ
gemäss Bebauungsplan	466 m2 (LF:394 m2)	635 m2 (LF:507 m2)	569 m2 (LF:688 m2)	1'670 m2 (+6.6%)	1.05
*Gewerbe UG gem. Richtprojekt	29 m2	49 m2	37 m2	115 m2	0.085
gemäss BO Kernzone C Einzelbebauung	354 m2 (LF:394 m2)	456 m2 (LF:507 m2)	756 m2 (LF:840 m2)	1'566 m2	0.9 (+0.5 UG Gewerbe)
Noch best. Bauten	300 m2	440m2	720 m2	1'460 m2	

*Laut § 38, Absatz 3, BO Cham kann die AZ in der Kernzone um 0.5 erhöht werden für gewerbliche Nutzungen im UG. Deshalb sind auch im Bebauungsplanvergleich nur die Flächen EG bis DG gemäss dem Richtprojekt für die Berechnung der Ausnützungsziffer berücksichtigt.

Bei GS 167 sind die Grundstücksteile entsprechend den Etappen des Bebauungsplans ohne Verbindungstrasse Sinserstrasse - Obermühlestrasse berücksichtigt. Bei der Berechnung gem. BO ist die Fläche der Strasse mit eingerechnet. Im Vergleich wird die aGF im Gebiet der Etappe 2 demzufolge um 6.6% erhöht gegenüber der Regelbauweise.

Als Vergleich die oberirdischen Geschossflächen der Etappen 1a und 1b
Die Neubauten gemäss BBP auf Grundstück 163 sind noch nicht realisiert. Alle anderen Bauten der Etappe 1a/1b sind realisiert.

	GS 162	GS 163	GS 164	GS167 Et 1b	Total Et 1	AZ
gemäss Bebauungsplan	1024 m2	1'270 m2	700 m2	1'294 m2 (LF: 644 m2)	4'288 m2 (+44.6%)	1.34
gemäss BO Kernzone C Einzelbebauung	874 m2	937 m2	481 m2	672 m2 (LF: 747 m2)	2'964 m2	0.9
Noch best. Bauten	460 m2 geschützt	822 m2				

Die Angaben der Landflächen aller Landflächen wurden dem Berechnungsmodell der 2. Etappe angepasst, sind also ohne Strassenflächen der Verbindungsstrasse und gemäss neuer Perimeterabgrenzung gerechnet.

aGF im gesamten Bebauungsplangebiet Sinserstrasse Ost:
aGF oberirdisch gem. BO total: 4'530 m2
aGF oberirdisch gem. Bebauungsplan total: 5'958 m2 (+31.5%) AZ 1.247

4.3 Zukünftige Nutzung des Areal

Die Planfestlegung ermöglicht eine bezüglich der Wohnqualität hochwertige Bebauung
Die 1. Untergeschosse der Bauten an der Obermühlestrasse bieten sich an für Gewerbe oder Läden.
Dort sind auch die unterirdischen Parkplätze geplant.
In den Obergeschossen sind mehrheitlich Wohnungen vorgesehen.
Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gilt bezüglich Nutzung die Bauordnung.

5. Verkehr

Der Teilrichtplan Verkehr und der Kernrichtplan sind Grundlagen für die Festlegungen im Bebauungsplan.

5.1 Fussgänger und Radfahrer

Die Fussgängerverbindungen zwischen Sinser- und Obermühlestrasse sind sichergestellt.
Abstellplätze für Fahrräder der Bewohner und Beschäftigten sind im Rahmen der gemeindlichen Vorschriften in den Neubauten vorgesehen.

5.2 Privater motorisierter Verkehr

Die Zufahrten zu den Einstellhallen und Grundstücken sind koordiniert und erfolgen über die Obermühlestrasse. Alle Zufahrten zur Garage werden einspurig ausgebildet. Wo noch nicht im Bebauungsplan ausgewiesen, wird in den jeweiligen Baugesuchen festgelegt, ob ein Regime mit je einer Ein- und Ausfahrt im Einbahnverkehr sinnvoll ist oder beide Zufahrten als Ein- und Ausfahrt betrieben werden. Für Anwohner, Beschäftigte, Kunden und Besucher sind im Bebauungsplangebiet unterirdische Parkplätze vorgesehen. Für Besucher und Kunden sind 4 oberirdische Parkplätze geplant.

Im Endausbau der Neubauten der Etappe 2, bzw. spätestens zusammen mit dem Neubau auf GS 167, wird die bestehende Tiefgaragenzufahrt im Zwischenbereich aufgehoben.

5.3 Parkplätze, Einstellhallen

Projektiert sind in der Etappe 2 max. 15 Parkplätze in Einstellhallen und 4 Parkplätze für Kunden. 18 Parkplätze bestehen heute im Bereich der Etappe 2 in Einzelgaragen und im Freien. In der 1. Etappe sind max. 65 PP in den Einstellhallen zulässig. Gemäss Parkplatzreglement der Gemeinde Cham sind je nach Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet bis zu 110 Parkplätze zulässig. Es ist grundsätzlich bei Neubauten sinnvoll, dass in diesem dichten Gebiet alle Autos der Bewohner in den privaten Einstellhallen parkiert werden und nicht den öffentlichen Raum im Zentrum belasten, wo schon viele ältere Häuser ohne unterirdische Parkierungsmöglichkeit sind. Die Parkplätze in den bereits gebauten Einstellhallen sind alle vermietet. Die max. Parkplatzzahl von 19 Parkplätzen in der 2. Etappe entspricht den minimal geforderten Pflichtparkplätzen gem. dem Parkplatzreglement der Gemeinde Cham bei Einzelbebauung und der zentralen Lage. Wegen der guten Erschliessung dieses Gebiets mit dem ÖV wurde die Parkplatzzahl so festgelegt.

6. Umgebungsgestaltung

6.1 Ausgangslage

Das Gebiet befindet sich mitten im Übergangsbereich zwischen dem urbanen Zentrum Chams und der grünen Hangkante an Lorze und Lorzenweg. Die Qualität dieses Grünzugs und der zentrumsnahen Lage, soll erhalten und im Areal weiterentwickelt werden.

6.2 Konzept

In dieser innerstädtischen Lage werden den Bewohnern, und der Öffentlichkeit grosszügige Freiräume gesichert. Zwischen dem urbanen Bereich an der Sinslerstrasse und der, sich zu Lorze hin öffnenden Obermühlestrasse entsteht ein vielseitig nutzbarer Aufenthalts- und Bewegungsraum. Diese urbanen Zonen verschränken sich sowohl mit den bestehenden Grünflächen, als auch mit den neu entstehenden Gärten und schaffen so eine räumliche Verbindung zum Grünraum der anschliessenden Freihaltezone. Insbesondere dadurch entsteht, im Bereich, zwischen den Bauten der Sinslerstrasse und den Neubauten der Obermühlestrasse eine neue Qualität für das Quartier. Ergänzt wird dies durch Neupflanzungen einzelner Bäume, der Art *Carpinus betulus*. Im Bereich der Tiefgaragendecke werden diese in Töpfen, ausserhalb davon in Baumgruben, gepflanzt.

Eine öffentliche Durchwegung sowie die Freihaltung der Feuerwehrezufahrt sind dabei unbedingt sicherzustellen. Durch die Reduktion einzelner Parkfelder und der etappenweisen Gestaltung des Zwischenraums sowie der Aufhebung der bestehenden Tiefgaragenezufahrt mit der Neubebauung des Grundstücks 167 kann der neu entstandene Zwischenraum aktiviert und als gemeinschaftlicher Raum weiterentwickelt werden. Dabei sind die versiegelten Flächen auf ein notwendiges Mass zu reduzieren und einheitlich zu gestalten. Der Kostenteiler ist durch die beteiligten Grundeigentümer privatrechtlich zu regeln.

7. Umweltaspekte

7.1 Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet liegt in der Zone der Empfindlichkeitsstufe III. Der Lärmschutznachweis wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren geführt. Die Distanz zur Sinslerstrasse ist recht gross. Zudem wird die Lärmbelastung der Wohnungen im Zuge der Verkehrsberuhigung des Zentrums von Cham wohl abnehmen, so dass keine speziellen Massnahmen bezüglich Schallschutz der Wohnungen vorzusehen sind. Die getrennten Zufahrten zu den Einstellhallen gewährleisten eine Verteilung des Verkehrs, verhindern eine Konzentration und damit eine übermässige punktuelle Lärmbelastung. Für die Neubauten in der Etappe 2 des Bebauungsplans ist eine zusätzliche Einfahrt geplant. Die bestehende Tiefgaragenezufahrt im Zwischenbereich wird dann aufgehoben und somit die Lärmbelastung im gemeinschaftlichen Aussenbereich reduziert.

7.2 Altlasten

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet der Etappe 2 sind nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

7.3 Umgang mit der Dachbegrünung und Retention

Die Flachdächer der Attikageschosse sind extensiv zu begrünen, falls nicht technische Anlagen zur Energiegewinnung den Platz auf dem Dach beanspruchen. Die Standorte von vorgeschriebenen Retentionsanlagen werden in den jeweiligen Bauprojekten bestimmt.

8. Denkmal- und Ortsbildschutz

8.1 Erhaltung des Charakters des Ortsbildes

Die Neubauten im Planungsgebiet der Etappe 2 sind als Einzelbauten geplant und sichern die Durchlässigkeit von der Sinslerstrasse zur Obermühlestrasse. Entsprechend sind dort grosszügige öffentliche Wegverbindungen im Bebauungsplan festgelegt. Die kleinmassstäbliche Körnung an diesem Ort bleibt erhalten. Die Neubauten sind in der Höhe massvoll und bilden ein angemessenes Volumen im städtebaulichen Kontext.

8.2 Geschützter Bau Sinslerstrasse 8, „Alte Chäsi“

Auf das Denkmal der alten Chäsi mit neuen Sichtbeton Anbauten wird besonders Rücksicht genommen durch die abgestuften Höhen zwischen Chäsi mit Anbauten und Neubau entlang der Verbindung Sinslerstrasse - Obermühlestrasse. Die Fassadengestaltung des Ersatzbaus auf GS Nr. 167 muss sich sorgfältig in das Ensemble einordnen. Durch den Rückbau der Tiefgaragenrampe wird das Gebäude stärker freigespielt und erhält eine angemessene Umgebungsgestaltung.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Feuerwehr / Notzufahrten

Alle Bauten im Planungsgebiet der Etappe 2 sind vorschriftsgemäss über die Obermühlestrasse und über den Freiraum parallel zur Sinslerstrasse für Notfallfahrzeuge erreichbar. Diese Feuerwehrzufahrten sind im Bebauungsplan in Absprache mit den zuständigen Behörden der Gemeinde Cham festgelegt. Die detaillierte Ausgestaltung bezüglich ihrer Feuerwehrtauglichkeit ist Bestandteil des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens.

9.2 Medien

Die Grundstücke sind mit allen Medien gut erschlossen. Die innerhalb des Planungsperimeters sich befindenden bestehenden Leitungen werden bei der Planung berücksichtigt. Die Anbindung bestehender Gebäude bleibt in jedem Fall gewährleistet.

9.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung soll zentral über einen Unterflurcontainer organisiert sein und richtet sich nach den gemeindlichen Vorgaben. Die Erstellung erfolgt zusammen mit dem ersten Neubau. Der Kostenteiler ist durch die beteiligten Grundeigentümer privatrechtlich zu regeln.

10. Mehrwert

Ein Bebauungsplan hat wesentliche Vorteile im Sinne der besonders guten städtebaulichen Setzung und Einordnung der Bauten und der Gestaltung der Freiräume auszuweisen. Mit dem Bebauungsplan wird die Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit zwischen Sinslerstrasse und Obermühlestrasse auf den privaten Grundstücken sichergestellt. Die Fussgängerverbindungen von Norden her aus dem Erholungsraum der Lorze und vom westlichen Brückenkopf des neuen Lorzenstegs bedeuten eine Aufwertung dieses Gebiets für Fussgänger. Mit dem Rückbau der Rampe der bestehenden Einstellhalle im Endausbau entsteht zudem eine weitere Aufwertung der Platzsituation.

Der gemäss dem Richtprojekt des Aussenraums vielfältig gestaltete öffentliche Platz zwischen den Bauten an der Sinslerstrasse und der Obermühlestrasse soll für Aktivitäten und als Treffpunkt der Quartierbewohner genutzt werden.

Dank der konstruktiven Zusammenarbeit der Grundeigentümer und der Gemeinde entsteht hier ein neuer attraktiver Freiraum für die Chamer Bevölkerung.

Der Bebauungsplan stellt auch sicher, dass die Bauten an der Obermühlestrasse als Einzelbauten in Erscheinung treten und somit die Bebauungsstruktur an diesem Ort in der Zukunft erhalten bleibt.

Die Eigentümer können sich gut vorstellen preisgünstige Wohnungen zu bauen, soweit es sich nicht um Eigenbedarf handelt, wie beim Bau auf dem Grundstück 165.

11. Beteiligte

11.1 Eigentümer

GS Nr.	Eigentümer	Landflächen im Bebauungsplangebiet
162 Et. 1a	Zollweid Immobilien AG Blegi 9, 6343 Rotkreuz	971 m ²
163 Et. 1a(2)	Landwirtschaftliche- und Käseereigenossenschaft Cham Stumpen, 6330 Cham	1'041 m ²
164 Et. 1a(2)	Landwirtschaftliche- und Käseereigenossenschaft Cham Stumpen, 6330 Cham	534 m ²
167 Et. 1b	Landwirtschaftliche- und Käseereigenossenschaft Cham Stumpen, 6330 Cham	644 m ²
167 Et. 2	Landwirtschaftliche- und Käseereigenossenschaft Cham Stumpen, 6330 Cham	688 m ²
166 Et. 2	Urs Spörri Tellenmattstrasse 23, 6317 Oberwil	507 m ²
165 Et. 2	Remo Doswald Aabachstrasse 28, 6300 Zug	394 m ²

11.2 Behörden

Behörden und Verwaltung der Gemeinde Cham

Kantonale Ämter:

- Amt für Raumplanung
- Amt für Denkmalpflege

11.3 Planer

Erich Weber & Partner AG Architekten ETH FH SIA
Kirchbühl 4, 6330 Cham

Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitekten BSLA
Zugerstrasse 4, 6330 Cham

11.4 Mitwirkung der Nachbarn

Die Orientierung der interessierten beteiligten Grundeigentümer erfolgte im Sinne einer öffentlichen Mitwirkung am 12. Januar 2017. Federführend ist die Bauabteilung der Gemeinde Cham. Alle Einwohner erhalten während den vorgeschriebenen Planaufgaben Gelegenheit sich zum Bebauungsplan zu äussern. Eine ausdrückliche Mitwirkung der Chamer Bevölkerung wurde nicht durchgeführt.

12. Änderungen aufgrund der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 19.06.2018 dem Amt für Raumplanung des Kantons Zug zur Vorprüfung zugesandt. Mit Schreiben vom 21.09.2018 wurde der Vorprüfungsbericht der Gemeinde Cham zugestellt. Vorprüfung wurden insgesamt 7 Vorgehalte formuliert. Davon waren 5 von hauptsächlich formaler Natur und wurden entsprechend im Plan vom 15.02.2019 und im Planungsbericht vom 15.02.2019 berücksichtigt.

Die zwei weiteren Vorbehalte von inhaltlicher Natur (2.5. Parkierung / 2.7. Denkmalpflege) wurden in Absprache zwischen den Gemeindebehörden und dem Amt für Raumplanung nicht gemäss Vorprüfung umgesetzt. Es wurde folgende Kompromisslösung gefunden: Die zulässige Parkplatzanzahl für die Etappe 2 wurde auf 19 Parkplätze festgelegt, was dem Minimum gemäss Parkplatzreglement entspricht (Vorbehalt Vorprüfung: 14 PP). Zudem wird festgelegt, dass der Rückbau der bestehenden Tiefgaragenrampe im Zwischenraum zum Zeitpunkt der Neubebauung von GS Nr. 167 zu erfolgen hat (Vorbehalt Vorprüfung: spätestens bei Erstellung des mittleren Baus).

13. Beilagen

Richtplanung Architektur 1:200 der Etappe 2 mit Etappenstudien vom 28.05.2018
Umgebungsrichtplan 1:200 vom 22.05.2018
Volumenmodell 1:500

Erich Weber & Partner AG Architekten ETH FH SIA
Cham, 28.05.2018 / Janos Csoka rev. 15.02.2019