



# **Planungsbericht zur Revision 2002-06 der Ortsplanung**

(gemäss Art. 47 RPV)

31. Oktober 2007

Werner Schibli Dipl. Architekt ETH/SIA + Raumplaner FSU 5000 Aarau

Hesse + Schwarze + Partner, Büro für Raumplanung AG 8032 Zürich

Jürg Dietiker Verkehrs- und Raumplaner 5210 Windisch / TEAMverkehr, Oscar Merlo 6330 Cham

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Vorwort</b>	4
<b>1</b>	<b>Organisation</b>	6
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	8
2.1	Lebensraum Cham	8
2.2	Wachstum	8
2.3	Verkehr und Umwelt	9
2.4	Kantonale und gemeindliche Planung	9
<b>3</b>	<b>Planungsziele</b>	10
3.1	Allgemeine Ziele	10
3.2	Ziele Siedlung	10
3.3	Ziele Landschaft	12
3.4	Ziele Verkehr	13
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zum Richtplan</b>	14
4.1	Teil Siedlung	14
4.2	Teil Landschaft	17
4.3	Teil Verkehr	21
4.4	Teil Ver- und Entsorgung	25
<b>5</b>	<b>Erläuterungen zum Zonenplan</b>	25
5.1	Allgemeines	25
5.2	Teil Siedlung	25
5.3	Teil Landschaft	28
<b>6</b>	<b>Erläuterungen zur Bauordnung</b>	30
<b>7</b>	<b>Erläuterung zu den Reglementen</b>	33
7.1	Parkplatzreglement	33
7.2	Reklamereglement	33
<b>8</b>	<b>Erläuterungen zu weiteren Aspekten der Ortsplanung</b>	32
8.1	Umwelt	32
8.2	Störfälle	36

8.3	Infrastrukturanlagen	36
<b>9</b>	<b>Pendenzen, nachfolgende Planungsarbeiten</b>	36
9.1	Quartierstudien, Quartiergestaltungspläne	36
9.2	Kernrichtplan	37
9.3	Kantonsschule Röhrliberg	37
<b>10</b>	<b>Ablauf der Planung</b>	38
10.1	Terminplan	38
10.2	Mitwirkung	39
10.3	Vorprüfung	39
10.4	Öffentliche Auflage	40
10.5	Urnenabstimmung	41
10.6	Beschwerden	41
10.7	Kantonale Genehmigung	41
10.8	Verwaltungsgericht	43

## **Anhänge**

Anhang 1	Entwicklungsprognosen bis 2020
Anhang 2	Kapazitätsberechnung Einwohnerinnen/Einwohner und Arbeitsplätze
Anhang 3	Erschliessungsprogramm
Anhang 4	Abschätzung Knotenkapazität der Anschlusspunkte für neue Erschliessungen
Anhang 5	Inventarkarten Weiler
Anhang 6	Zusammenstellung Daten zu den Weilern

## Vorwort

Cham soll auch in Zukunft gesund wachsen können. Es sollen neue Wohnungen entstehen und neue Arbeitsplätze. Neue Wege und Strassen werden gebaut, neue Plätze und Naherholungsgebiete für die Öffentlichkeit bereitgestellt.

Der vorliegende Bericht zur Revision der Ortsplanung von Cham zeigt auf, mit welcher Vorsicht und Weitsicht die verantwortlichen Behörden, Planer und Kommissionen das Wachstum unserer Gemeinde anregen und steuern wollen. Rund 25 Personen aus allen Parteien haben sich in der Planungskommission Plus über die letzten zwei Jahre intensiv mit all den Fragen des Wachstums auseinandergesetzt, noch einmal so viele in der Verkehrskommission mit den Fragen des Verkehrs.

Es soll ein gesundes Wachstum sein:

- sozial gesund, indem wir hochwertige Quartiere bauen wollen,
- finanziell gesund, indem wir nur dort wachsen, wo wir nicht gleich massiv in Infrastruktur wie Strassen und Schulhäuser investieren müssen,
- ökologisch verträglich, indem wir nicht zusätzlichen Verkehr ins Zentrum ziehen, sondern die neuen Quartiere ans neu geplante Kammerkonzept anbinden,
- die Wirtschaft fördernd, indem wir bestehende Arbeitszonen flexibler gestalten und so vermehrt hochwertige Arbeitsplätze nach Cham holen können.

Im Wesentlichen sind es vier Themen, welche diese Revision prägen:

### **1. Eine gesunde Mischung von Wohnen und Arbeiten.**

Heute bietet Cham pro Einwohner 0,5 Arbeitsplätze. Wir möchten dieses Verhältnis verändern, damit pro Einwohner in Zukunft 0,6 Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. So mildern wir die Pendlerströme ein wenig und wir stärken Cham als Zentrum im Ennetsee. Dieses Ziel erreichen wir zum Beispiel, indem wir unsere Industriezonen flexibler gestalten und dort auch reine Dienstleistungsbetriebe zulassen. So können wir unsere Standortvorteile auch zur Geltung bringen und vermehrt international operierende Firmen und ihre Arbeitsangebote nach Cham bringen. Mit den beiden Gebieten Cham Nord 01 und Städtler Allmend sind wir für den Aufschwung bestens gerüstet.

### **2. Raum für die Zukunft sichern.**

Dem Staat fehlen heute die Ressourcen, um seine Probleme einfach mit Geld zu lösen. Raum und Land für öffentliche Nutzung kann die Gemeinde heute nur schwer zu Marktwertpreisen erstehen. Sie muss langfristige Strategien anwenden, um ihre Aufgaben auch künftig lösen zu können. Im Raum Cham Nord und im Raum Kirchbühl regelt die neue Ortsplanung mit privatrechtlichen Verträgen zwischen Grundbesitzern und Gemeinde neue Besitzverhältnisse. So können in Cham Nord rund 6 Hektaren Wiese und Wald und im Kirchbühl rund zwei Hektaren Wiese für das öffentliche Interesse gesichert werden. Insgesamt gehen dabei rund 8 Hektaren in den Besitz der Gemeinde über, Teile davon geschenkt, andere durch Kauf, Teile gegen Realersatz.

### **3. Wachstum nur im Zentrum.**

Wir scheiden nur drei neue Wachstumsgebiete aus, und alle drei liegen am Rand des Hauptsiedlungsgebietes von Cham. Die nördlich der Autobahn gelegenen Ortsteile Hagendorn, Rumentikon, Lindencham und Pfad sowie die Aussenweiler Friesencham, Niederwil und Oberwil sollen hingegen auf dem Stand der Zonenplanung 1990 belassen werden und nicht mehr weiter wachsen. Damit wird einer allzu starken Streuung der Infrastruktureinrichtungen und der Angebote des öffentlichen Verkehrs entgegen

gewirkt. Bereits abgestimmt sind hingegen die neu geplanten Wachstumsgebiete im Kirchbühl und in der Chlostermatt auf die realisierte Aufstockung des Kirchbühlschulhauses II und den Bau des gemeinsam mit Hünenberg geplanten Schulhauses Eichmatt sowie die geplanten Ergänzungen im zentrumsnahen Bereich der Verkehrsinfrastruktur.

#### **4. Der Verkehr verlangt Antworten**

Die nächsten 15 Jahre werden vom etappenweisen Bau des Kammerkonzepes mit den flankierenden Massnahmen zur Entlastung des Zentrums, sowie vom Ausbau der Autobahn auf sechs Spuren geprägt sein. Wie reagieren wir auf dieses Bauwerk? Unser Siedlungsgebiet darf durch diese insgesamt acht bis zehn Spuren nicht total von der Landschaft ausserhalb abgeschnitten werden. Es braucht Querungen für Autofahrer, Velofahrer, Jogger, Spaziergänger und für Wildtiere. Eine unserer Antworten lautet: wir schaffen ebenfalls etappenweise eine Fuss- und Veloverbindung entlang der Lorze vom Zentrum bis nach Rumentikon. Eine andere Antwort lautet: Wir binden den Städtlerwald mit einer Öko- brücke über die Autobahn an die Landschaft im Norden an, und Spaziergänger unterqueren die Autobahn im Raume Röhrliberg künftig zusammen mit dem zu renaturierenden Wasenbach. Wir entwickeln eine Vision, wie Cham im Zentrum aussehen möchte, damit nur noch derjenige Verkehr ins Zentrum kommt, der dahin gehört.

Über diese vier Hauptthemen hinaus bringt die Ortsplanungsrevision 2005 einige Änderungen in der Bauordnung. In zwei der Neubaugebiete soll künftig eine Regelung greifen, welche 15 Prozent des Bodens für eine öffentliche Nutzung zugänglich machen: für Quartierplätze, Freiräume, Spielplätze. Der ökologischen und benutzerfreundlichen Umgebungsgestaltung wird künftig mehr Gewicht beigemessen. Das neue Parkplatzreglement wird dafür flexibler und versucht, die Parkplätze von der Umgebung weg in den Boden zu verlagern. Grössere Überbauungen sollen künftig in den Genuss von mehr Flexibilität kommen, wenn sie im Gegenzug höhere Qualität anbieten.

Es ist in den letzten beiden Jahren viel gedacht, geplant, geprüft, verworfen, und wieder neu diskutiert worden. Engagierte Mitglieder der Kommissionen haben viele Abende dafür hergegeben, an der Zukunft von Cham mitzuarbeiten. Die vorliegende Planung wurde durch die Planungskommission Plus und die Verkehrskommission zustimmend verabschiedet. Wir sind überzeugt, dass sie die öffentlichen und privaten Interessen ausgewogen berücksichtigt und die Grundlage für eine positive, zukunftsgerichtete Gesamtentwicklung der Gemeinde bildet.

Gemeinderat Cham

Bruno Werder, Gemeindepräsident

# 1 Organisation

## 1.1 Planungskommission Plus

Vorsitz:	Bruno Werder, Gemeinderat (bis 2002) Charles Meyer, Gemeinderat (ab 2003)
Mitglieder:	René Bär (ab 2003) Hans Baumgartner Peter Brusa Marc Büschi (ab 2003) Walter Ehrbar Kurt Erni Esther Haas (ab 2003) Claudia Häfliger Alfons Heggli Markus Jans Beat Marty (bis 2002) Markus Rast Charles Meyer (bis 2002) Othmar Niederberger (bis 2002) Niklaus Staub (bis 2002) Erich Teuscher (ab 2003)
Vertreter/innen Gemeinderat:	Esther Britschgi Claudia Bourquin (bis 2002) Hans Schaufelberger (bis 2002) Bruno Werder Heinz Wyss (bis 2002) Mark Küffer (ab 2003) Charles Meyer (ab 2003) Paul Morelli (ab 2003 bis 4/2005) Ursi Luginbühl (ab 5/2005)
Vertreter/innen Verwaltung:	Ernst Halter, Sicherheits- und Verkehrsabteilung (bis 2003) Werner Toggenburger, Sicherheits- und Verkehrsabteilung (ab 2004) Erich Staub, Bauabteilung Monika Ulrich, Bauabteilung (bis 3/2005) Prisca Martinelli, Bauabteilung (ab 4/2005)

## 1.2 Verkehrskommission

Vorsitz:	Hans Schaufelberger, Gemeinderat (bis 2002) Paul Morelli (ab 2003 bis 4/2005) Ursi Luginbühl (ab 5/2005)
Mitglieder:	Manuel Aeschbacher Hans Ambühl

René Bär  
Urs Berger  
Walter Bernet  
Robert Meister  
Markus Rast  
Silvia Schildknecht  
Walter Schmid

Vertreter/innen Verwaltung: Peter Stalder, Sicherheits- und Verkehrsabteilung (bis 2003)  
Ernst Halter, Sicherheits- und Verkehrsabteilung (bis 2003)  
Werner Toggenburger, Sicherheits- und Verkehrsabteilung  
(ab 2004)

### 1.3 Beauftragte Planungsbüros

Teil Siedlung / Bauordnung  
und Gesamtkoordination: Werner Schibli, dipl. Architekt ETH/SIA+Raumplaner FSU,  
5000 Aarau

Landschaft /Schutzzobjekte: Hesse + Schwarze + Partner, Büro für Raumplanung AG  
Bearbeitung: Martin Schwarze / Martin Kaeslin,  
8032 Zürich

Verkehr: Jürg Dietiker, Raum- und Verkehrsplaner SVI,  
5210 Windisch (bis 2004)  
TEAMverkehr, Oscar Merlo, Verkehrsplaner SVI  
6330 Cham (ab 2004)

Kernzone: Ruedi Zai, dipl. Architekt ETH/SIA/SWB,  
6340 Baar (bis 2005)

## **2 Ausgangslage**

### **2.1 Lebensraum Cham**

Der Lebensraum Cham wird bestimmt durch den See, die beiden Siedlungskerne Cham und Hagendorn/Rumentikon sowie durch die weite Agrarlandschaft mit Einzelhöfen, Weilern und Wäldern. Das noch überschaubare Nebeneinander urbaner und ländlicher Qualitäten im attraktiver Umgebung prägt die Gemeinde. Der Lorzeraum ist ein wertvoller Lebensraum für viele, oft seltene Tiere und Pflanzen, bildet aber auch für die Erholung eine attraktive Achse durch das ganze Gemeindegebiet.

Der Dorfkern von Cham, Linden- und Friesencham, Hagendorn, Rumentikon sowie die Weiler Niederwil, Oberwil und Bibersee wie auch viele historische Bauten und Anlagen prägen den Charakter und die Identität Chams bis heute. Die neueren Aussenquartiere weisen in vielen Bereichen ebenfalls ortsbauliche Qualitäten auf, lassen aber oft einen gestalterischen Zusammenhang und einen unverwechselbaren Charakter vermissen. Die starken Wachstumjahre im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts haben auch in Cham ihre Spuren hinterlassen.

Markante landschaftliche Einschnitte bilden die grossen Verkehrsanlagen der Nationalstrasse A4 und ihrer Zubringer. Der Ausbau des übergeordneten Strassennetzes wird diese Trennung des Kernraums vom bäuerlich geprägten Landschaft weiter verstärken. Zusätzlich wird der Chamer Lebens- und Landschaftsraum im kommenden Jahrzehnt von weiteren Vorhaben von regionalem oder kantonalem Interesse stark geprägt werden: Abbaugbiet Aebnetwald, Kiesaufbereitungsanlage und Recyclinganlage Boden, Deponien Chrüzstrasse, Rüti, und ev. Grossmoos.

### **2.2 Wachstum**

Seit der Revision der Ortsplanung im Jahr 1990 hat sich das Bevölkerungswachstum in Cham stärker als erwartet entwickelt. Die jährliche Zuwachsrate lag ungefähr bei 200 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Jahr. Dies entspricht etwas weniger als 2 % der Gesamtbevölkerung. Zur Zeit zeichnet sich noch keine Trendwende ab, mit einer deutlichen Zunahme der Chamer Wohnbevölkerung - wie übrigens auch der Bevölkerung im ganzen Kanton Zug - ist somit weiterhin zu rechnen.

Umgekehrt verlief die Entwicklung der Arbeitsplätze: Die Zunahme war insgesamt gering, in mehreren Jahren ging die Zahl der Arbeitsplätze sogar zurück. Das durchschnittliche Wachstum lag seit 1990 nur noch bei ungefähr 20 Arbeitsplätzen pro Jahr. Die letzten zwei bis drei Jahre haben wieder ein etwas positiveres Bild gezeigt, ein allgemeiner Trend ist jedoch schwer auszumachen. Dafür sind die wirtschaftlichen Aussichten zur Zeit zu instabil und eine Gemeinde von der Grösse Chams ist stark von der Beschäftigtenzahl einzelner mittlerer und grösserer Firmen abhängig.

Mit den erwähnten Zahlen hat sich das Verhältnis zwischen den Einwohnerinnen und Einwohnern und den Arbeitsplätzen verschoben: Traf es 1990 noch 55 Arbeitsplätze auf 100 in Cham Wohnende, sind es zur Zeit nur noch rund 50. Im Mittel lautet das entsprechende Verhältnis im Kanton Zug 100:60. Diese Unterschiede sind nicht dramatisch, deuten aber doch eine Tendenz an: Der Anteil der steuertechnisch interessanten Arbeitsplätze sinkt in der Gemeinde und beeinflusst damit deren Finanzlage in wesentlichem Mass.

## 2.3 Verkehr und Umwelt

Dass die Verkehrs- und Umweltbelastung in Cham im Laufe der letzten 10 Jahre deutlich zugenommen hat, dürfte unbestritten sein. Auf diesem Hintergrund ist es nicht zufällig, dass ausgerechnet in diesem Bereich die Koordination mit den Nachbargemeinden im Ennetseeraum am weitesten fortgeschritten ist und zum übergeordneten Kammerkonzert geführt hat. Dieses Konzept - das den Grossraum Ennetsee in einzelne Verkehrskammern aufteilt, die rückwärtig über die Kammerstrassen mit dem externen Verkehrsnetz verknüpft werden - soll Cham vom Durchgangsverkehr entlasten. Es ist zwischenzeitlich im kantonalen Richtplan verankert worden. Dies allein genügt freilich nicht: Ebenso wichtig ist es, die bisherigen, in vielen Teilen als vorbildlich geltenden Massnahmen der Gemeinde zur Förderung des Langsamverkehrs (Velos und Fussgängerinnen/Fussgänger) sowie des öffentlichen Verkehrs fortzusetzen. Ähnliches gilt für die Energie und den Umweltschutz, in welchem nicht zuletzt das Goldlabel "Energistadt" die Gemeinde zu einer Fortsetzung ihrer bisherigen Politik verpflichtet.

## 2.4 Kantonale und gemeindliche Planung

Am 28. Januar 2004 ist der neue Richtplan des Kantons Zug vom Kantonsrat verabschiedet worden. Damit hat der Kanton die Grundzüge der Entwicklung für die nächsten 20 Jahre festgelegt. Der Richtplan ist in Zusammenarbeit mit den Gemeinden entwickelt worden, kann aber verständlicherweise nicht alle gemeindlichen Anliegen berücksichtigen. Dies gilt auch für Cham.

Wesentlich für die Chamer Ortsplanung sind vor allem folgende Festlegungen:

- Wachstumsziele: 16'000 Einwohnerinnen/Einwohnern bzw. 8'200 Arbeitsplätzen bis 2020
- Beschränkung der Wachstumszonen auf den Raum südlich der Nationalstrasse A4
- Abgrenzung Siedlungserweiterungsgebiete
- Schutzbereiche Natur, Vernetzungskorridore
- Netz motorisierter Individualverkehr, in erster Linie Kammerkonzert
- Netz öffentlicher Verkehr, vor allem Lage und Haltestellen Stadtbahn

Mit der Ortsplanung 1990 hat die Gemeinde Cham eine gute planerische Grundlage geschaffen, mit welcher viele der aktuellen Planungsziele nach wie vor verwirklicht werden können. Dies gilt namentlich für den Bereich der Schutzmassnahmen und die Freiraumplanung, welche 1991 mit dem Wakkerpreis ausgezeichnet worden sind. Trotzdem ist eine grundsätzliche Überprüfung und Anpassung nach rund 15 Jahren sinnvoll: Viele Randbedingungen - darunter das kantonale Planungs- und Baugesetz und der Richtplan - haben sich geändert, neue Herausforderungen im Umwelt- und Verkehrsbereich, aber auch in der Finanzpolitik stellen sich und einige Dinge sind - nüchtern betrachtet - nicht ganz so herausgekommen, wie man sich das 1990 vorgestellt hatte.

### 3 Planungsziele

Der Gemeinderat und die Planungskommission Plus haben seit 1998 eine Revision der Ortsplanung vorbereitet. Sie haben die Grundzüge der mittel- und längerfristigen Raumordnungspolitik der Gemeinde Cham überdacht und im Jahr 2000 in Form von Leitideen formuliert. Damit wurde die Grundlage für die Ortplanungsrevision, aber auch für die Haltung der Gemeinde in der kantonalen Richtplandiskussion geschaffen.

#### 3.1 Allgemeine Ziele

Die Gemeinde Cham

- will weiterhin eine wohnliche, weltoffene Gemeinde mit vielfältigen Arbeitsplätzen sein.
- schafft Spielräume für wirtschaftliche und soziale Entwicklungen sowie für ein qualifiziertes Wachstum.
- erhält ihre attraktive Landschaft mit direktem Bezug zum Zugersee und zum Lorzeraum und entwickelt diese Qualitäten weiter.
- entwickelt ihre unterschiedlichen Ortsteile auf der Basis der gewachsenen Strukturen sowie der erhaltenswerten Substanz und achtet dabei auf hohe Qualität. Der historische Ortskern wird als Zentrum der Gemeinde erhalten und gestärkt.
- legt ihre weitere bauliche Entwicklung darauf aus, negative Auswirkungen – insbesondere in den Bereichen Verkehr und Umweltbelastung- auf ein Minimum zu reduzieren.
- nutzt ihre durch Lage, öffentliche Verkehrsmittel und Strassen bedingte Standortgunst und die gute Erreichbarkeit der städtischen Zentren Zug, Luzern und Zürich.
- entwickelt in enger Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und dem Kanton funktionsgerechte, beim motorisierten Individualverkehr angebotsorientierte, beim öffentlichen Verkehr nachfrageorientierte Lösungen für die Probleme des Verkehrs und der Mobilität. Belastungen werden gemeinsam soweit wie möglich reduziert.
- achtet auch künftig auf eine gute, nachhaltige Infrastruktur und vielseitig nutzbare öffentliche Bauten und Anlagen.
- aktiviert und fördert die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden dort, wo Aufgaben gemeinsam effizienter wahrgenommen werden können.
- arbeitet mit der Privatwirtschaft zusammen und nutzt vermehrt deren Innovativpotenzial und Beziehungsnetze.
- ist bereit, einen angemessenen Anteil regionaler und kantonaler Aufgaben mit zu tragen. Entsprechende Lösungen werden mit Kanton, Bund und Nachbargemeinden entwickelt.
- strebt auch in Zukunft Planungsarbeiten und -prozesse mit Vorbildcharakter an.

#### 3.2 Ziele Siedlung

*Allgemeines*

- Jedes rechtskräftig einer Bauzone zugeordnete Gebiet ist auf seine Eignung für die bisher vorgesehene Nutzung, Bebauungsart und Dichte zu überprüfen und allenfalls einer anderen Zone zuzuweisen oder mit geänderten Vorschriften zu versehen. Dies gilt auch für allfällige Änderungen zwischen Wohn-, Arbeits- und Mischzonen.

- Die Planung im Bereich Siedlung muss sich auch die Frage stellen, wie Bewohner/innen, Grundeigentümer/innen, Investor/innen usw. zu neuen, innovativen und für die Entwicklung der Gemeinde positiven Anstrengungen und Veränderungen motiviert werden können.

#### *Wachstum*

- Cham soll sowohl bezüglich der Bevölkerung wie der Arbeitsplätze in vernünftigem Rahmen weiter wachsen können. Die dafür notwendigen Flächen sind - sofern bereits in einer Bauzone - zur Baureife zu führen oder durch Erweiterungen der Bauzonen neu zu schaffen.
- Die Gemeinde richtet ihre Ortsplanung auf den durch den kantonalen Richtplan gesetzten Rahmen von rund 16'000 Einwohnerinnen und Einwohnern resp. 8'200 Beschäftigten bis zum Jahr 2020 aus.
- Das Wachstum der Wohnbevölkerung soll wenn möglich in einer guten Relation zur Entwicklung der Arbeitsplätze stehen. Angestrebt wird ein Verhältnis Einwohnerinnen/Einwohner : Arbeitsplätze von 100 : 60. Dementsprechend geht die gemeindliche Planung bei der Bevölkerung von leicht geringeren Zuwachszahlen als die kantonale Vorgabe aus.

#### *Siedlungsqualität*

- Auf die spezifischen Eigenheiten und die qualitative Entwicklung der einzelnen Quartiere - auch ausserhalb des Kerns - ist grösseres Gewicht zu legen.
- Die Zielsetzung eines breit gefächerten Angebotes für unterschiedliche Wohnbedürfnisse wie auch für verschiedenartige Arbeitsplätze gilt weiterhin und ist bei den künftigen Zonierungen besonders zu beachten.
- Die Verdichtung nach innen bleibt ein raumplanerisches Ziel, muss aber in ihrem teilweisen Widerspruch zu den Zielen des Ortsbildschutzes und der Grünraumplanung richtig gewichtet und in ihrer Stossrichtung konkretisiert werden.
- Die Planung der siedlungsinternen Freiräume ist zu überprüfen, Aspekte der Siedlungsökologie und der Nachhaltigkeit sind stärker als bisher einzubeziehen.

#### *Weitere Schwerpunkte*

- Das Ausscheiden neuer Bauzonenflächen wie auch das Belassen noch unüberbauter Flächen im Baugebiet ist intensiver als bisher mit Überlegungen zur Infrastrukturentwicklung und zum zeitgerechten Herbeiführen der Baureife zu koppeln.
- Der Seeanstoss der Gemeinde ist von zentraler Bedeutung. Es ist zu überprüfen, ob die 1990 getroffenen Massnahmen nach wie vor richtig sind.
- Für die zahlreichen Gebäudegruppen Chams, die ausserhalb der heutigen Bauzonen liegen, muss eine rechtlich einwandfreie, auf den neuen kantonalen Rahmen (Weilerzonen, Bauzonen mit speziellen Vorschriften) abgestimmte Lösung gefunden werden.
- Die Planung Cham Nord 01 ist bezüglich möglichst vieler ihrer Aspekte in die Ortsplanung zu integrieren. Mögliche Auswirkungen der Planungsansätze und des Vorgehens auf weitere Gebiete sind zu überprüfen.
- Mögliche Entwicklungen im Bereich der öffentliche Bauten und Anlagen (z.B. Kantonsschule Ennetsee) sind in die Planung mit einzubeziehen.

### 3.3 Ziele Landschaft

#### *Allgemeines*

- Die attraktive Chamer Landschaft, welche naturnahe Lebensräume, bemerkenswerte Ortsbilder und historische Ensembles, grosse Landwirtschaftsgebiete, Wälder und Gewässer sowie vielfältige Erholungsgebiete, öffentliche und private Freiräume und Bewegungsräume umfasst, ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- Der öffentliche Bezug zum Zugersee und zum Lorzeraum ist weiter auszubauen. Die "grünen Lungen" werden langfristig als Wald, als Landwirtschaftsgebiet oder als Freiflächen genutzte Räume erhalten.
- Der Abkapselung und Verinselung der Chamer Ortsteile und Landschaftsräume ist entgegen zu wirken. Die starke Trennwirkung durch die Verkehrsachsen ist zu mildern und zu überbrücken.
- Um eine weitere Zersiedelung zu verhindern, sind die Ortsteile ausserhalb des Hauptortes Cham sowie die Weilerzonen eng - d.h. auf den Bestand - zu begrenzen.

#### *Nutzungen*

- Das Erhalten lebensfähiger Landwirtschaftsbetriebe wird durch planerische Massnahmen gefördert. Dies ist eine wichtige Voraussetzung der Kulturlandschaftspflege.
- Die Land-, Wald- und Gewässernutzungen haben neben betrieblichen Kriterien die Erfordernisse der Kulturlandpflege, des Natur- und Landschaftsschutzes, der ökologischen Aufwertung und des Verbundes der Lebensräume sowie die Bedürfnisse der Erholung im Freien zu berücksichtigen.
- Mit dem Ausbau und der Verdichtung des Siedlungsgebietes wird das Erholungsangebot in der offenen Landschaft ergänzt und aufgewertet. Der Lorzelauf sowie das Seeufer werden weiter zu attraktiven, gut erreichbaren Landschafts- und Freiräumen aufgewertet. Innerhalb der Siedlungsräume ist das grosse Qualitätspotenzial des Lorzeraumes zur Aufwertung angrenzender Bereiche zu nutzen. Entlang der Lorze ist eine durchgehende Verknüpfung für den Langsamverkehr zwischen den verschiedenen Chamer Ortsteilen anzulegen.
- Die Ausscheidung und die Beanspruchung der Abbau- und Deponieareale haben Rücksicht zu nehmen auf die bestehenden Schutzgebiete, sie dürfen Landschaftshaushalt, Landschaftsbild und ökologische Werte der Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigen und sind sorgfältig zu etappieren. Dem ökologischen Ausgleich und Ersatz ist umfassend Rechnung zu tragen. Mit der Rekultivierung der Abbau- und Deponiegebiete müssen vermehrt vielfältige Lebensräume und Vernetzungskorridore als Ersatzbiotope geschaffen werden.

#### *Erhaltung und Aufwertung*

- Wertvolle Schutzgebiete und Objekte, die auch die schöne Landschaftsbilder und vielfältige Lebensräume mit artenreicher Tier- und Pflanzenwelt umfassen, werden in ihrer Erscheinung, Substanz, Struktur und Umgebung durch entsprechenden Schutz und geeignete Pflege erhalten. Die Festlegungen der Ortsplanung 1990 in den Bereichen Natur-, Landschafts-, Freiraum-, Ortsbild- und Objektschutz haben sich bewährt; diese sind zu aktualisieren, zu ergänzen oder anzupassen. Die Bedeutung der Schutzmassnahmen ist vermehrt bekannt zu machen.

- Die wertvollen Lebensräume von Fauna und Flora werden erhalten und nach Möglichkeit untereinander vernetzt. Verarmte Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind durch entsprechende Gestaltung und Pflege aufzuwerten oder zu revitalisieren. Vorhandene Verbindungen werden verbessert und Abkapselungen vermieden. Ein Verbund der beiden Teile des Städterwaldes mit der umgebenden Landschaft ist auch über die Verkehrsanlagen hinweg sicher zu stellen.
- Die äusserst wertvollen herrschaftlichen Garten- und Parkanlagen und Ensembles am Seeufer und an der Lorze sind in ihren kulturellen und naturräumlichen Qualitäten zu erhalten und als wichtiges Freizeitpotenzial weiter zu entwickeln.
- Die guten Ansätze des Leitbildes Landschaft 1990 werden gemeinsam mit den Betroffenen, den Eigentümern und Bewirtschaftern durch das eingeleitete Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) 2004/5 weiterentwickelt und danach umgesetzt.

### 3.4 Ziele Verkehr

#### *Motorisierter Individualverkehr*

- Duale Strategie als übergeordnetes Ziel: Autobahn für den Fern- und Agglomerationsverkehr leistungsfähig halten und mit dem Kammerkonzep als rückwärtige Hauptverkehrsachse verknüpfen. Die bestehenden Ortsdurchfahrten umgestalten, damit eine stadträumliche Aufwertung der Verkehrsachsen erfolgt, die angrenzenden Nutzungen ihre Funktion wahrnehmen können und eine Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer möglich wird.
- Umsetzung des Kammerkonzepes Ennetsee mit der rückwärtigen Anbindung der Siedlungsgebiete von Cham und Hünenberg an die Kammerstrassen und Errichten von flankierenden Massnahmen zur Lenkung des Verkehrs auf die Kammerstrassen.
- Flächendeckende Verkehrsberuhigung der Wohnquartiere und der Weilerdurchfahrten.

#### *Öffentlicher Verkehr*

- Die Stadtbahn bildet das Rückgrat des öffentlichen Verkehrs. Die Buslinien binden die Siedlungsgebiete an die Stadtbahn mit schlanken Anschlussketten. Die Taktlage der Buslinien richtet sich nach der Stadtbahn.
- Ausrichten der Bushaltestelle auf das örtliche Fusswegnetz, Verbessern der Zugänglichkeit der Haltestellen und behindertengerechter Ausbau der Haltestellen.
- Unbehindertes Fortkommens des öffentlichen Verkehrs auf den Strassen zur Gewährleistung der Anschlüsse. Einführen eines leistungsfähigen Feinverteilers (mittelfristig, aber Strassen-sanierungen darauf ausrichten).

#### *Langsamverkehr*

- Bessere Vernetzung des Fuss- und Radwegnetzes innerhalb der Siedlungen und zwischen den Ortsteilen sowie zum Zentrum. Verbessern der Querungsmöglichkeit und der Verkehrssicherheit bei Strassenkreuzungen für den Langsamverkehr.
- Aufwerten des Lorzeraumes als Fuss- und Radwegachse
- Attraktive Ausgestaltung der Fuss- und Radverkehrsanlagen. Schaffung von gedeckten, diebstahlgesicherten Veloabstellplätzen bei öffentlichen Anlagen.

#### *Kombinierte Mobilität*

- Förderung von Mobility-Standplätzen.
- Errichten von Park+Ride und Bike+Ride Abstellanlagen an wichtigen Haltestellen.
- Bewirtschaftung von Pendlerparkplätzen.

## 4 Erläuterungen zum Richtplan

### Vorbemerkung

Wesentliche Aspekte des gemeindlichen Richtplans, insbesondere die Zielsetzungen und die Grundzüge der räumlichen Entwicklung, sind bereits im Kapitel 3 dieses Berichts ausführlich erläutert. Zudem finden sich in den Kapiteln 5 und 6 weitere Erläuterungen zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen, welche im Richtplan zwar generell angesprochen, erst auf der Ebene Zonenplan und Bauordnung aber in Form konkreter Massnahmen behandelt werden. Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich deshalb auf Aspekte, welche nur die Stufe Richtplan betreffen.

### 4.1 Teil Siedlung

Der Richtplaninhalt für den Bereich Siedlung besteht aus den Einträgen in der Teilkarte Siedlung und Landschaft, welche das Siedlungsgebiet betreffen und aus dem Richtplantext, Kapitel S Siedlung. Die verbindlichen Inhalte sind sowohl in der Planlegende wie im Richtplantext grau hinterlegt.

#### **S 1 Vorranggebiete für Wohnen**

Die Entwicklungsprognosen und Kapazitätsberechnungen (Anhänge 1 und 2) zeigen, dass Cham tendenziell über zu wenig Flächen für Wohnen, hingegen über grosszügig dimensionierte Kapazitäten für Arbeitsplätze in reinen Arbeits- oder Mischzonen verfügt.

Der kantonale Richtplan bezeichnet in den Räumen Kirchbühl/Röhrliberg/Chlostermatt/Tollen sowie auf der anderen Seite der Gemeinde in den Gebieten Moos und Spiess mögliche Gebiete für die Erweiterung des Siedlungsgebietes. Der gemeindliche Richtplan nimmt innerhalb dieser Flächen die nötige Differenzierung vor: Die Fläche im Gebiet Spiess wird - zumindest unter den gegenwärtigen Umständen - als wenig geeignet für die Siedlungserweiterung taxiert und daher nicht als gemeindliches Vorranggebiet für eine bauliche Nutzung bezeichnet. Mit einer speziellen Regelung wird der Raum der sogenannten „Grünen Lunge“ im Raum Röhrliberg behandelt, um den Konflikt zwischen diesem auch langfristig zu sichernde Freihaltegebiet und der kantonalen Bezeichnung als mögliches Siedlungserweiterungsgebiet zu lösen. Für die verbleibenden Flächen werden Prioritäten gesetzt, welche der Reihenfolge möglicher Einzonungen entsprechen.

#### **S 2 Vorranggebiete für Mischnutzungen**

Die Folgerung aus den erwähnten Entwicklungsprognosen und Kapazitätsberechnungen ist für Arbeits- und Mischzonen klar: Innerhalb des Planungshorizontes des Richtplans besteht kein weiterer Bedarf für solche Zonen. Folgerichtig sieht der Richtplan für die zukünftige Siedlungsentwicklung keine Vorranggebiete für Mischnutzungen als Neueinzonungen vor.

#### **S 3 Vorranggebiete für Arbeiten**

Aus den unter S2 erwähnten Gründen werden im Richtplan auch keine neuen Vorranggebiete für Arbeiten vorgesehen.

#### **S 4 Vorranggebiete des öffentlichen Interesses (Bauten und Anlagen)**

Die vorhandenen Zonen des öffentlichen Interesses in der Gemeinde Cham sind zum grössten Teil vollständig belegt und weisen keine oder nur geringe Ausbaureserven mehr auf: Dies trifft zu für die OeI-Areale Schulhaus/Spital/Altersheim Kirchbühl, Schulen Röhrliberg, Städtli und Hagendorn, Mandelhof, Kirche/Friedhof und Zentrum Lorze, Vilette, Hirsgarten und Strandbad, Feuerwehr/Werkhofgebäude Sinslerstrasse, Sportanlagen Eizmoos, Ökihof Furenmatt, Kläranlage und Zivilschutzzentrum Schönau sowie das Werkgelände innerhalb der Einfahrt zur

Nationalstrasse A4a. Neue Flächen werden für zwei Vorhaben benötigt und im Richtplan bezeichnet: Der kantonale Richtplan enthält als Vorhaben den Bau einer neuen Kantonsschule in Cham (S9). Mangels genügender Reserven innerhalb des bereits eingezonten Baugebiets hat die Gemeinde für die spätere Realisierung dieses Vorhabens eine genügende Fläche vorzusehen. Nach Durchführung eines wettbewerbähnlichen Planungsverfahrens im Raum Kirchbühl/Röhrliberg/Chlostermatt und sorgfältiger Evaluation verschiedener Lösungsansätze hat sich das Areal im Bereich des heutigen Allmendhofs nach Ansicht der gemeindlichen und der kantonalen Vertreter als idealer Standort erwiesen. Unklar und im Rahmen der weiteren Planung abzuklären ist, wie weit die Wohnbauten des Allmendhofs allenfalls in ein neues Gesamtkonzept integriert und die Interessen der heutigen Bewohner und Eigentümer angemessen berücksichtigt werden können.

Geringfügiger Natur, aber eine direkte Folge der Richtplanaussage A7 zum Verkehr (Umfahrung Schulhaus Hagendorn) ist die Ergänzung des Hagendorner Schulareals um eine Fläche, welche ohne wesentliche Beeinträchtigung der bestehenden Bauten und Anlagen für den Neubau einer Strasse ausreicht.

### **S 5 Umnutzungsgebiete**

Aus den unter S1 erwähnten Bedarfsüberlegungen kann sich die Frage einer grossflächigen Umnutzung nur für bestehende Arbeitszonen stellen, die allenfalls ganz oder teilweise für Wohnen geöffnet werden sollen. Das einzige Gebiet, welches dafür in Frage kommt, ist die heutige Gewerbezone Obermühleweid. Die Umzonung in eine reine Wohnzone kann nicht zur Diskussion stehen, eine Mischzone wäre hingegen denkbar: Trotz gewisser Immissionen von der Sinnerstrasse auf der einen und der Papierfabrik auf der anderen Seite dürfte die Integration eines angemessenen Wohnanteils bei einer geschickten Konzeption der Überbauung und Nutzungsverteilung durchaus und ohne grössere Probleme möglich sein.

Die bereits im Rahmen der Gesamtüberlegungen zur Planung Cham Nord ins Auge gefasste Möglichkeit, weitere Flächen der heutigen Industriezone Lorze (neu Arbeitszone AB) in einen Zonentyp zu überführen, welcher einen beschränkten Mitanteil Wohnungen zulässt, werden im Richtplan nicht berücksichtigt. Schwergewichtig würde es sich bei diesen Bereichen weiterhin um Arbeitszonen handeln, weshalb die Zuordnung zu den Vorranggebieten für Arbeiten sachgerecht ist.

### **S 6 Bauzonen mit speziellen Vorschriften**

Der kantonale Richtplan bezeichnet die Flächen resp. Gebäudegruppen, welche sich in Cham für diese Zonierung eignen würden: Hammergut, Heiligkreuz, Frauental, Schloss St. Andreas und Untermühle. Letztere soll nicht als Bauzone mit speziellen Vorschriften ausgeschieden werden, da aus gemeindlicher Sicht an dieser Stelle eine weitere bauliche Entwicklung nicht erwünscht ist und die Zuordnung zur Landwirtschaftszone für den Fortbestand und die Nutzung der bestehenden Bausubstanz ausreicht. Weil die Abgrenzung dieser Zonen eine saubere Analyse und eine sorgfältige Abwägung unterschiedlicher Faktoren bedingt, werden die Bauzonen mit speziellen Vorschriften auf der Richtplanstufe erst symbolisch bezeichnet. Die flächige Darstellung folgt später im Zonenplan.

### **S 7 Ortsbild**

Im Rahmen der Planung von 1990 hat Cham bereits sehr viel zum Schutz des Ortsbildes geleistet. Alle wesentlichen Elemente wurden analysiert und entweder als Einzelobjekte geschützt oder als Ensemble einer Ortsbildschutzzone zugeteilt. In der aktuellen Revision der Ortsplanung drängen sich aus diesem Grund keine wesentlichen Änderungen auf. Eine Korrektur erfolgt bezüglich der beiden Ortsbildschutzzonen Heiligkreuz und Ochsenlon: Da die wertvollen Bestandteile als Einzelobjekte genügend geschützt sind, wird eine überlagerte Zuordnung zu den Ortsbildschutzzonen nicht mehr als sinnvoll angesehen. Im übrigen sollten die Ortsbildschutzzonen Niederwil, Oberwil, Friesencham und Bibersee in ihrem Perimeter nach Möglichkeit der Abgrenzung der neu zu schaffenden Weilerzonen angepasst werden.

## **S 8 Zentrumsbereich / Entwicklungsschwerpunkte**

Neu werden im gemeindlichen Richtplan entsprechend der kantonalen Systematik Zentrumsbereiche und Entwicklungsschwerpunkte bezeichnet. Die entsprechende Zuordnung des Kernbereichs ist zwar naheliegend, soll aber doch klar dokumentieren, dass alle Planungen davon ausgehen sollen, dass der Zentrumsbereich weder verlegt noch in seiner Bedeutung reduziert wird. Der 2. Entwicklungsschwerpunkt liegt im Bereich der neu geschaffenen Stadtbahn-Haltestelle Alpenblick, welcher durch die neue Direktanbindung an den öffentlichen Verkehr deutlich aufgewertet wird. Angesichts des bereits heute recht hohen Nutzungspotentials dieser Flächen steht eine Umzonung kaum im Vordergrund. Planungen auf anderer Ebene (Bebauungspläne, Infrastruktur, Langsamverkehr usw.) sollen die möglichen Entwicklungen an dieser Stelle jedoch angemessen berücksichtigen.

## **S 9 Gebiete mit erhöhten gestalterischen Anforderungen**

Die Aussagen im Richtplan beschränken sich auf Areale mit Bebauungsplanpflicht und die entsprechenden Zielsetzungen. Nicht aufgeführt werden dabei alle Flächen, bei welchen rechtskräftige Bebauungspläne existieren und baulich bereits vollständig oder zu einem grossen Teil umgesetzt sind.

Ergänzende Aussagen zur Siedlungsentwicklung nach innen - d.h. zur Steigerung der Siedlungsqualität - erfolgen auf der Richtplanebene nicht. Eine kontinuierliche Überwachung und Verbesserung der Wohn- und Siedlungsqualität ist in allen Quartieren und flächendeckend nötig. Statt punktueller Richtplanaussagen will die Gemeinde Cham dieses Probleme mit Quartiergestaltungsplänen lösen, welche über einen längeren Zeitraum nach und nach erstellt werden sollen (siehe Kapitel 9.2).

## **S 10 Öffentliche Bauten und Anlagen**

Neue öffentliche Bauten und Anlagen sind innerhalb des Richtplanhorizontes in Cham voraussichtlich an zwei Stellen zu realisieren: Mit der von beiden Gemeinden beschlossenen Planung im Gebiet Enikon/Eichmatt/Zythus sind wesentliche Schritte zu einer gemeinsamen Primarschulanlage der beiden Gemeinden Cham und Hünenberg im Raum Eichmatt getan worden. Nicht als zu genehmigender Richtplaninhalt aufgeführt, da eine kantonale Angelegenheit, ist hingegen der für die Gemeinde Cham äusserst wichtige Bau einer neuen Kantonschule im Gebiet Röhrliberg.

## **S 11 Schutzobjekte im Siedlungsgebiet**

Das gemeindliche Inventar Schutzobjekte wurde nach der öffentlichen Mitwirkung 2004 vom Gemeinderat am 6.9.2004 beschlossen. Es besteht aus Inventarlisten und einer Inventarkarte. Es umfasst die Kultur- und Naturobjekte des aktualisierten Ortsgestaltungsplanes 1990, die Objekte nach kantonalem Verzeichnis der geschützten Denkmäler (Stand 2004) und nach kantonalem Inventar der schützenswerten Denkmäler (Stand 2004) sowie weitere, neu in die Liste aufgenommene gemeindliche Kultur- und Naturobjekte. Dieses Inventar dient der Übersicht und als Handlungsinstrument auf gemeindlicher Ebene, soweit nicht kantonale Bestimmungen und Festlegungen massgebend sind.

## **Übriges**

Keine speziellen Aussagen enthält der Richtplan zur Siedlungsentwicklung nach innen. Die bestehenden Ausnutzungsziffern erlauben zum Teil eine wesentliche Nachverdichtung und sollen nicht erhöht werden. Zielsetzungen und Regeln für eine partiell bessere Nutzung des Baulandes, die Sanierung kleinerer Problembereiche sowie generell eine qualitative Aufwertung der Quartiere sollen in erster Linie auf der Basis von Quartiergestaltungsplänen schrittweise erarbeitet werden.

## 4.2 Teil Landschaft

Der Richtplaninhalt für den Bereich Landschaft besteht einerseits aus den Einträgen in der Teilkarte Siedlung und Landschaft, welche die Landschaft betreffen und andererseits aus dem Richtplantext, Kapitel L Landschaft. Die verbindlichen Inhalte sind sowohl in der Planlegende wie im Richtplantext grau hinterlegt. Unter dem Überbegriff Landschaft wird das gesamte Nichtbaugelände verstanden.

### L 1 Landwirtschaftsgebiet

Das Landwirtschaftsgebiet ist mit Ausnahme der Bauzonenanpassungen identisch mit den Festlegungen der Ortsplanung 1990. Auf die Unterteilung des Landwirtschaftsgebietes im Richtplan bzw. der Landwirtschaftszone im Zonenplan, d.h. auf die Ausscheidung einer Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft wird verzichtet, da nach Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV) ausreichender Spielraum für die innere Aufstockung besteht. Diese Aufstockung ist zonenkonform mit der Landwirtschaftszone. Sie gilt für die Betriebszweige Tierhaltung (Art. 36 RPV) und Pflanzenbau (Art. 37 RPV).

### L 2 Weiler

#### *Situationsanalyse*

Als Vorarbeit zur Ausscheidung der Weilerzonen wurden die fünf möglichen Standorte Niederwil, Oberwil, Bibersee, Friesencham und Ochsenlon in ihrem Bestand (Bauten, Aussenräume und Nutzungen) aufgenommen. Als zusätzliche Grundlage dienten das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für Niederwil, das Inventar der historischen Verkehrswege, das Verzeichnis der geschützten und das Inventar der schützenswerten Denkmäler, das Detailverzeichnis zu den Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten sowie das Inventar der Hecken und Feldgehölze im Kanton Zug.

Die wichtigsten Resultate der Situationsanalyse sind in den Inventarkarten für die einzelnen Weiler zusammengefasst (Anhänge 5a und 5b). Für Ochsenlon wurden keine derartigen Karten erstellt, da sich bereits sehr früh zeigte, dass eine Ausscheidung dieser Gebäudegruppe als Weiler nicht sinnvoll ist (Begründung siehe Abschnitt „Ausscheidung der Weiler, öffentliches Interesse“).

#### *Bestand und Entwicklung der Weiler*

Die wichtigsten und aufgrund vorhandener Unterlagen erzielbaren Daten zum Bestand und zur Entwicklung der Weiler Niederwil, Oberwil, Bibersee und Friesencham sind im Anhang 6 zusammengefasst. Daraus lassen sich folgende Hauptaussagen ableiten:

- *Bevölkerungsentwicklung:* Spätestens seit 1941 hat die Bevölkerung in allen vier Weilern abgenommen: Am stärksten in Friesencham (-46% gegenüber 1941), am wenigsten in Niederwil (-8%).
- *Haushalte:* Gestiegen oder zumindest gleich geblieben ist die Zahl der Haushalte im gleichen Zeitraum. Angesichts des viel geringeren Anteils von Grossfamilien und der Zunahme von Kleinhaushalten ist dies nicht erstaunlich und bildet keinen Widerspruch zur Abnahme der Bevölkerung.
- *Nichtlandwirtschaftliche Haushalte:* In allen vier Weilern bilden die nichtlandwirtschaftlichen Haushalte heute eine massive Mehrheit. Prozentual bewegt sich ihr Anteil an der Gesamtzahl der Haushalte zwischen 89% (Friesencham) und 76% (Bibersee).

- *Landwirtschaftsbetriebe:* Zahlen über die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im gleichen Zeitraum sind nicht bekannt. Unbestritten ist jedoch deren deutlichen Abnahme in allen Weilern.
- *Betriebe insgesamt:* In Niederwil existieren heute mehr nichtlandwirtschaftliche als landwirtschaftliche Betriebe (11 gegenüber 8), in Friesencham und Bibersee überwiegen die Landwirtschaftsbetriebe nach wie vor und in Oberwil befindet sich kein nichtlandwirtschaftlicher Betrieb.
- *Gebäude:* Die aus historischen Karten eruierte Entwicklung des Gebäudebestandes hat sich im Zeitraum von 125 Jahren nur geringfügig geändert. Einzelnen, fast ausschliesslich landwirtschaftlich bedingten Neubauten stehen einige wenige Abbrüche und - quantitativ nicht erfassbar - einige Ersatzbauten gegenüber. Insgesamt ist bezüglich der Bauten jedoch eine hohe Konstanz festzustellen.

Fazit: Bezüglich der Bauten und damit ihrem äusseren Charakter haben sich aller vier Weiler in den letzten fünfzig Jahren nur wenig verändert, obwohl dieser Zeitraum in der Region durch eine starke bauliche Entwicklung geprägt worden ist. Grundlegend ist jedoch der Wandel bezüglich der Nutzung der Gebäude. Sie ist heute von nichtlandwirtschaftlichen und damit in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonformen Haushalten eindeutig dominiert. In Niederwil sind zudem selbst im betrieblichen Bereich nichtlandwirtschaftliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der Mehrzahl. Offensichtlich ist die stufenweise Umwandlung von einst rein landwirtschaftlich bestimmten in gemischt genutzte, von anderen Nutzungen dominierte Weiler bereits heute eine Tatsache, die jedoch die bauliche Substanz und Erscheinung erstaunlich wenig beeinflusst.

#### *Historischer Stellenwert*

*Niederwil:* Vermutlich alemannische Gründung, erstmals erwähnt 1045 als Kirchenstandort St. Mauritius. Niederwil entspricht dem Idealtyp eines Haufendorfs, welches Bezug auf das historische Wegnetz nimmt. Prägend sind vor allem die spätbarocke Kirche und Wohnhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert.

*Oberwil:* Die archäologischen Fundstätten in Oberwil und am nahen Moränenhang deuten auf einen alten Siedlungsplatz hin. Gemäss einer alten Quelle waren in Oberwil früher die Ruinen eines Schlosses sichtbar. Der Weiler besteht aus wenigen markanten Bauten, insbesondere einigen Wohnhäusern aus dem 18. und 19. Jahrhundert sowie zwei grossen Stallscheunen.

*Friesencham:* Erstmals erwähnt 1307. Friesencham (früher Friedlicham) und Lindencham hieszen einst gemeinsam Nidercham und waren schon damals durch einen Übergang über die Lorze verbunden. Prägend für das Bild dieses locker bebauten Weilers sind Bauten aus sehr unterschiedlichen Zeitepochen, auch hier jedoch in erster Linie die historischen, grossvolumigen Wohnhäuser. Erwähnenswert ist das 1669 nach dem Fund eines Skeletts errichtete Heiligenhäuschen am Eingang zum Weiler.

*Bibersee:* Erste Nennung des Weilers um 1260. Das Bild dieser Gebäudegruppe wird in erster Linie geprägt durch die beiden grossen Wohnhäuser (Ständerbauten mit Blockwänden) und die mächtige Stallscheune mit Hocheinfahrt auf der Südseite.

#### *Ausscheidung der Weiler, öffentliches Interesse*

Die Ausscheidung einer ländlichen Gebäudegruppe als Weilerzone ist nur dann gerechtfertigt, wenn einerseits eine genügende Nutzung der vorhandenen Bausubstanz im Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten der Landwirtschaftszone nicht mehr möglich ist, andererseits aber ein erhebliches öffentliches Interesse am Weiterbestand dieser Bauten besteht. Es zeigt sich, dass die landwirtschaftliche Nutzung der Bauten effektiv rückläufig ist und bereits heute ein beträchtlicher Teil der Gebäude mit nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe bzw.

Lager) belegt ist. Zudem sind einzelne Gebäude- vor allem im Fall der auf frühere Gross- oder Mehrgenerationenfamilien ausgerichteten Wohnhäuser - stark unternutzt.

Das öffentliche Interesse am Erhalt der Chamer Weiler ist in erster Linie ortsgeschichtlich und Ortsbaulich zu begründen. Die Entwicklung der Gemeinde war in den letzten beiden Jahrhunderten stark geprägt durch das Nebeneinander eines kompakten Ortskerns am See und zahlreicher kleinerer Gebäudegruppen und Einzelbauten im nördlichen Umland. Die Landwirtschaft konzentrierte sich dabei – durchaus regionaltypisch – nicht in erster Linie im Ortskern oder entlang einer wichtigen Verkehrsachse. Neben zahlreichen Einzelhöfen sind z.B. auf der Dufourkarte von 1833-63 deutlich die grösseren Weiler Hagendorn, Rumentikon, Ober- und Niederwil, Bibersee sowie Linden- und Friesenham zu erkennen. Während in Hagendorn, Rumentikon und Lindenham die ehemaligen Weilerstrukturen nur noch in Ansätzen erkennbar sind, haben Ober- und Niederwil, Bibersee und Friesenham ihren Charakter weitgehend beibehalten. Sie sind somit typische und wichtige Elemente der Chamer Dorfentwicklung und als solche im öffentlichen Interesse zu erhalten.

Die im kantonalen Richtplan ebenfalls für eine mögliche Weilerzone vorgesehene Gebäudegruppe Ochsenlon/St. Wolfgang soll nicht als Weiler bezeichnet und im Zonenplan nicht als Weilerzone ausgedehnt werden. Die Distanz zur wesentlich markanteren Gebäudegruppe St. Wolfgang ist so gross, dass Ochsenlon nicht als Bestandteil eines Gesamtverbundes, sondern als separate Häusergruppe wahrgenommen wird. Als solche betrachtet weist es nur geringe Ensemblequalitäten auf. Die wichtigsten beiden Zeitzeugen sind als Einzelbauten im kantonalen Inventar der schützenswerten Objekte bzw. im kommunalen Inventar enthalten. Für weiter gehende Schutz- oder Entwicklungsmassnahmen besteht kein öffentliches Interesse.

Von der Ortsbaulichen Qualität her sind nicht alle Aussenweiler gleich hoch einzuschätzen, doch weisen zumindest alle wertvolle, erhaltenswerte Einzelbauten auf. Als Ensemble ist Niederwil am höchsten zu werten und folgerichtig auch im ISOS-Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Über eindeutige Ensemblequalitäten verfügen aber auch einzelne Partien in Oberwil, Friesenham und Bibersee. Alle als Weiler bezeichneten Gebäudegruppen weisen einen wesentlichen Bestand nicht oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Bauten mit guter Substanz auf, deren Fortbestand im Rahmen der Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone gefährdet ist.

#### *Zielsetzung Weilerzonen*

Das generelle Ziel der vier Chamer Weilerzonen ist der Erhalt dieser Gebäudegruppen in ihren wesentlichen und prägenden Elementen sowie in ihrem Gesamtbild sowie das Ermöglichen einer zeitgemässen Nutzung der Bauten, damit eine wirtschaftlich tragbare Basis für deren Erhalt geschaffen wird, ohne jedoch die landwirtschaftlichen Betriebe zu gefährden.

Die spezifischen Zielsetzungen für die einzelnen Weiler sind im gemeindlichen Richtplan im Kapitel L2 zu finden. Zu beachten ist dabei, dass Neubauten einzig in zwei ausgewählten Bereichen in Niederwil als denkbar erachtet werden, in allen übrigen Fällen jedoch ausgeschlossen sind.

#### *Planungsinstrumente zur Umsetzung*

Auf der Ebene des Richtplans bilden die bereits erwähnten Richtplanbestimmungen unter L2 den Rahmen für die grundeigentümergeleiteten Festlegungen im Zonenplan und in der Bauordnung. Die Systematik entspricht der neuen kantonalen Arbeitshilfe für Weilerzonen. Generell gilt, dass zu weit gehende Vorgaben auf der Stufe Zonenplan und Bauordnung nicht zweckmässig sind, da sie eine sehr genaue und aufwändige Auseinandersetzung mit jedem einzelnen Gebäude und jedem Landwirtschaftsbetrieb voraussetzen würden. Die Bestimmungen

und Richtplanvorgaben sind deshalb als Rahmen zu verstehen, innerhalb welchem Bauvorhaben fallweise und aus ihrer spezifischen Situation heraus beurteilt werden sollen.

#### *Erschliessung und Umweltschutz*

Im Falle von Neubauten in den Weilerzonen hat der Grundeigentümer sämtliche Kosten für die Erschliessung zu übernehmen. Dieser Grundsatz ist in die Bauordnung aufzunehmen. Dies gilt selbstverständlich auch für einen einwandfreien Anschluss an das Kanalisationsnetz. Für den Weiler Bibersee ist in der BO darauf hinzuweisen, dass generell noch kein Anschluss an das Netz bis zur ARA besteht und aus diesem Grund nicht landwirtschaftliche Neubauten vorerst ausgeschlossen sind.

Klar formuliert ist in der Bauordnung, dass die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der Weiler Vorrang haben. Im Zusammenhang mit nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere Wohnen, kann dies zu Konflikten bezüglich der Einhaltung der Umweltschutzvorschriften (Lärmschutz, Luftreinhaltung) führen. Präventive Untersuchungen oder Abstandsbestimmungen lösen diese Problem nicht, da die einzuhaltenden Abstände von der jeweiligen Betriebsform und - im Falle der Geruchsemissionen - vom Viehbestand abhängig sind. Die entsprechenden Nachweise sind deshalb erst im Baubewilligungsverfahren aufgrund der dann zumal bestehenden Verhältnisse zu führen. Bei Nichteinhalten der Grenzwerte können sie zum Verweigern der Bewilligung eines Bauvorhabens oder einer Nutzungsänderung führen.

### **L 3 Naturschutzgebiete**

Die Naturschutzgebiete der Ortsplanung 1990 und des kantonalen Richtplans 2004 werden übernommen und in der Unterteilung als kantonale und gemeindliche Gebiete angepasst. Die Bedeutung der einzelnen Gebiete ist bereits im Inventar 1989 beschrieben worden. Neu wird im Richtplan das Naturschutzgebiet Boden ausgewiesen.

### **L 4 Wildtierkorridore**

Zusätzlich zu den Wildtierachsen des kantonalen Richtplans 2004, die im Richtplan genauer lokalisiert wurden, sind wenige weitere Vernetzungskorridore von gemeindlicher Bedeutung im Richtplan ausgeschieden, insbesondere wurden bestehende Durchlässe und geplante Durchlässe für Wildtiere (Kleinsäuger etc.) bezeichnet. Erhaltungs- und Aufwertungsmassnahmen werden im Landschaftsentwicklungskonzept formuliert.

### **L 5 Landschaftsschutzgebiete**

Die Landschaftsschutzgebiete entsprechen im weiten Teilen der Ortsplanung von 1990. Die Bedeutung dieser Gebiete wurde bereits im Inventar 1989 beschrieben. Kantonale Gebiete des Landschaftsschutzes (Landschaftsschongebiete) werden in grossen Teilen übernommen, insbesondere innerhalb des Perimeters des BLN 1305. Begründung: Offene Moränenlandschaft zwischen den beiden bestehenden Landschaftsschutzgebieten und wichtiger ungestörter Korridor für Lebensraumverbund nach kantonalen Richtplanung 2004 und kantonalem Landschaftskonzept 2001, Teil der Landschaft von nationaler Bedeutung. Der Schutz dieses ruhigen Landschaftsraumes war wiederholt Willensäusserung der Gemeinde, z.B. bei der Rückweisung des grossen geplanten Abbaugbietes Hatwil nach kantonalem Richtplan 2004. Die Hagendorner Allmend nördlich Klosterhueb sowie Meienberg wird ebenfalls dem Landschaftsschutzgebiet zugeteilt. Diese Teilfläche der ehemaligen Hagendorner Allmend ist eine wichtige und aufzuwertende Landschaftskammer zwischen dem Lorzeufer und dem offenen Talzug Kellermatt - St. Wolfgang. Sie ist Landschaftsschongebiet und ein wichtiger, ungestörter Korridor für Lebensraumverbund nach kantonalen Richtplanung 2004 sowie ein Teil der Landschaft von nationaler Bedeutung. Sie grenzt an das gemeindliche Landschaftsschutzgebiet Klosterhueb der Gemeinde

Hünenberg. Sie ist ein ideales Gebiet für eine grossräumige landschaftliche Aufwertung, auch in Verbindung mit den geplanten Aufwertungen im Ghasel und im Areal der Baumgartner AG. Beabsichtigt ist, alle Landschaftsschutzgebiete im Zonenplan als Landschaftsschutzzonen auszuscheiden.

Auf der Richtplanebene sind gewisse Zielkonflikte möglich. Sie dürfen dort auftreten, wo für die späteren, grundeigentümergeleiteten Festlegungen eine detaillierte, sorgfältige Abwägung vorzunehmen ist, die auf der Stufe des Richtplans noch verfrüht wäre. Im Fall der Landschaftsschutzzonen betrifft dies partielle Überlagerungen mit dem neuen Vorranggebiet für Wohnen Chlostermatt/Tollen/Grossweid. Zur Zeit soll bewusst offen gelassen werden, welche Aspekte bei einer späteren Ausweitung des Siedlungsgebiets wie zu gewichten sind. Auch kleinräumige Differenzierungen wären durchaus denkbar.

#### **L 6 Renaturierung Gewässer**

Zusätzlich zu den zu revitalisierenden Fliessgewässern des kantonalen Richtplans 2004 sind im Richtplan weitere Vernetzungskorridore von gemeindlicher Bedeutung ausgeschieden. Erhaltungs- und Aufwertungsmassnahmen werden im Landschaftsentwicklungskonzept beschrieben.

#### **L 7 Naherholung**

Die kantonalen Vorgaben zu den Naherholungsräumen werden berücksichtigt und differenziert. Der Richtplan unterscheidet bestehende Schwerpunktgebiete der Kurz- und Naherholung sowie zu erwartende Entwicklungsgebiete. Letztere bedürfen der Erschliessung durch neue Netze des Langsamverkehrs gemäss Richtplan Verkehr. Neben dem Seeufer und den Gebieten der "Grünen Lunge" wird damit der gesamte Lorzeraum zwischen Cham und Hagendorn-Rumentikon eine verstärkte Bedeutung als Erholungsgebiet erhalten. Erhaltungs- und Entwicklungsmassnahmen werden im Landschaftsentwicklungskonzept konkretisiert und dargestellt.

#### **L 8 Schutzobjekte in der Landschaft**

Die Erläuterungen zu S 11 gelten analog für L 8.

#### **L 9 Landschaftsentwicklungskonzept**

Das inzwischen eingeleitete Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Cham befasst sich mit den Erhaltungs- und Aufwertungsmassnahmen (kurz-, mittel- und langfristig) im Bereich Landschaft über das ganze Gemeindegebiet. Es wird gemeinsam mit den Betroffenen, Grundeigentümern und Bewirtschaftern, entwickelt, ist prozessorientiert und ein freiwilliges Führungsinstrument.

### **4.3 Teil Verkehr**

Der Richtplaninhalt für den Bereich Verkehr besteht aus der Teilkarte Verkehr und dem Richtplantext, Kapitel V Verkehr. Der Richtplantext des Bereichs Verkehr ist stärker auf konkrete Einzelmassnahmen bezogen als derjenige der anderen Bereiche. Dies liegt daran, dass bereits bisher in Cham mit einem Verkehrsrichtplan und sogenannten Koordinationsblättern, welche einzelne Massnahmen beschreiben, gearbeitet worden ist. Diese Koordinationsblätter bilden den Richtplantext für Teilbereich Verkehr. Die nachfolgenden Überlegungen dienen der *grundsätzlichen* Einführung in das Chamer Verkehrskonzept und sollen zum besseren Verständnis der einzelnen Elemente beitragen.

### *Ausgangslage*

Cham leidet als grösste Gemeinde im Zuger Ennetsee an hohen Verkehrsbelastungen. Trotz Autobahn fliesst immer noch ein grosser Anteil Durchgangsverkehr durchs Dorfzentrum. In den Spitzenstunden sind die Verkehrsbelastungen so hoch, dass die Verkehrsanlagen an die Kapazitätsgrenzen stossen.

Die hohen Belastungen bewirken, dass Busse des öffentlichen Verkehrs stecken bleiben. Das höchste Ziel der Zuger Verkehrspolitik, die gute Erreichbarkeit, soll durch die Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit der Gesamtkapazität des Verkehrssystem erfolgen.

Flankierend zum Kammerkonzept und stufengerecht sind entsprechende Massnahmen die das Verkehrsaufkommen reduzieren, zeitlich beschränken oder auf andere Verkehrsmittel umlagern vorgesehen.

### *Ausgangszustand*

Im Richtplan Verkehr wird der Zielzustand dargestellt. Dieser Zustand wird erst dann erreicht, wenn die Strassen des Kammerkonzepts realisiert sind. Daher sollen die nachfolgend aufgelisteten Kantonsstrassen erst mit der Realisierung des Kammerkonzeptes von der Kategorie Hauptverkehrsstrassen zu Sammelstrassen umklassiert werden:

- Luzernerstrasse
- Hünenbergerstrasse
- Sinslerstrasse (ab Kammerstrasse bis Bärenkreisel)
- Knounerstrasse (ab Kammerstrasse bis Zugerstrasse)
- Zugerstrasse

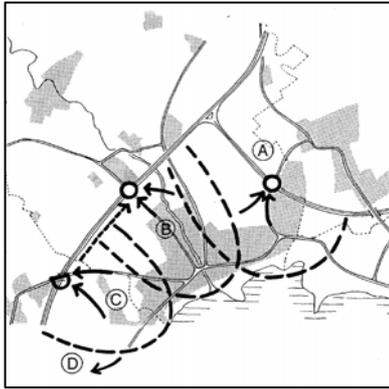
### *Duale Strategie*

- Das Chamer Verkehrskonzept zielt im Sinne einer dualen Strategie darauf ab, die Autobahn für den Durchgangsverkehr attraktiv und benützbar zu machen.
- Flankierend dazu werden die bestehenden Ortsdurchfahrten so umgestaltet, dass die Verträglichkeit zwischen Verkehr und angrenzenden Nutzungen verbessert und die Koexistenz aller Ansprüche und Bedürfnisse erleichtert wird.
- Der öffentliche Verkehr, das Velofahren und das zu Fuss gehen werden gezielt gefördert.
- Wichtiger Teil der Verkehrsstrategie ist auch die Stadtbahn mit neuen Haltestellen.

### *Kammerkonzept*

Der Verkehrsplanung lag die Einsicht zugrunde, dass die Chamer Verkehrsprobleme nicht allein kommunal gelöst werden können. Deshalb wurde die regionale Zusammenarbeit mit den Gemeinden Hünenberg, Risch und Steinhausen initiiert. Ziel war, als Input in die kantonale Verkehrsplanung und als Grundlage für die kommunalen Richtpläne einen gemeinsamen konsolidierten Vorschlag auszuarbeiten. Ergebnis dieser gemeinsamen Arbeiten ist das sogenannte Kammerkonzept Ennetsee.

Das Kammerkonzept strebt die Verminderung der Verkehrsbelastung im Chamer Zentrum zugunsten des öffentlichen Verkehrs (leistungsfähiger Feinverteiler) und die Sicherstellung der weiteren Siedlungsentwicklung an. Dabei soll der regionale Verkehr und die Basiserschliessung der umliegenden Siedlungsgebiete möglichst direkt die Kammerstrassen und die Autobahn orientiert werden. Definiert wurden die folgenden Kammern:



#### A - Kammer Cham Ost:

Orientiert auf den Anschluss Alpenblick. Umfasst die Bauzonen von Cham Ost (Städtli, Muge- ren, Eich, Alpenblick) sowie die Industrie- und Gewerbezone Cham und Steinhausen.

#### B - Kammer Cham Zentrum/Lorzen:

Orientierung auf den Anschluss Lindenham. Erschliesst das Chamer Zentrum mit Kirchbühl, Röhrliberg und Neudorf. Um zusätzlichen Verkehr im Zentrum zu vermeiden, wird zwischen Knouner- und Sinsenerstrasse eine neue Querverbindung geschaffen.

#### C - Kammer Zythus/Enikon:

Ausrichtung der östlichen Wohnzonen von Hünenberg und Cham West mit Neuhof und Enikon auf den Anschluss Lindenham. Das Konzept dieser Kammer entspricht auch der Absicht der Gemeinde Hünenberg, die seeseitigen Quartiere besser an den Ortskern anzuschliessen. Dazu ist eine innergemeindliche Verbindung zwischen Zythus und Hünenbergerstrasse vorgesehen.

Im kantonalen Richtplan ist unter V3.4 festgehalten: „Der Kanton hält den südlichen Teil der ehemaligen S+E-Strasse (zwischen Hünenbergerstrasse und Zythus) vorläufig frei. Mit Rechtskraft der angepassten gemeindlichen Richtpläne wird die Raumfreihaltung im kantonalen Richtplan aufgehoben.“ Mit dem Beschluss der beiden Gemeinden Cham und Hünenberg zur Planung Enikon/Eichmatt/Zythus Ende 2004, welcher auch eine Anpassung der Verkehrsrichtpläne und die Sicherung einer auf den Quartiercharakter und die Funktion abgestimmten Strassenverbindung zwischen Zythus und Hünenbergerstrasse beinhaltet, ist diese Bedingung erfüllt.

#### D - Kammer Rotkreuz und Bösch:

Ausrichtung der Industrie- und Gewerbezone von Rotkreuz und Bösch Hünenberg auf den umzugestaltenden Anschluss Rotkreuz. Zwischen den Gemeinden Cham und Hünenberg wurde ergänzend dazu eine Verbindung zwischen dem Bösch und der Hünenbergerstrasse vorgeschlagen.

Im kantonalen Teilrichtplan Verkehr ist das Kammerkonzept festgelegt.

#### *Flankierende Massnahmen*

- Die innerörtlichen Kantonsstrassen werden nach modernen Prinzipien der Koexistenz gestaltet. Ziele sind ein möglichst stetiger Verkehrsfluss, die sichere Überquerbarkeit der Fahrbahnen speziell im Zentrum, wo sich beidseitig Läden und Dienstleistungen befinden. Die Entlastungswirkung des Kammerkonzeptes soll optimal ausgeschöpft werden.
- Um die Zersiedelung zu vermeiden, müssen die Kantonsstrassen innerhalb des Siedlungsgebietes neben ihrer Verbindungsfunktion genügend Spielräume bieten für seitliche Anschlüsse verdichteter Nutzungen. Dazu sind bauliche Massnahmen zur Erhöhung der Flexibilität (z.B. mit zusätzlichen Kreiseln) sowie Dosierungsanlagen an den Ortseinfahrten nötig.

- Pfortnerbereiche. Diese dienen dazu, den Verkehr auf die Autobahn und die Kammererschliessung zu leiten sowie den Richtung Zentrum fahrenden Verkehr so zu dosieren, dass innerhalb der Gemeinde keine Staus entstehen.

#### *Motorisierter Individualverkehr*

- Die neuen Kammererschliessungen gemäss dem kantonalen Richtplan mit Anschlüssen an das kommunale Netz.
- Die Strassenklassierungen sind im Ausgangszustand als funktionaler Istzustand dargestellt (entspricht nicht dem alten Richtplan). Der Endzustand entspricht der Anpassung an das Kammerkonzzept.
- Hauptstrassen mit flankierenden Massnahmen. Diese dienen dazu, die Entlastungswirkung durch die neuen Verbindungen des Kammerkonzepes zu erreichen (Zugerstrasse, Luzernerstrasse, Knonauerstrasse, Sinslerstrasse, Hünenbergerstrasse). Massnahmen dazu sind tiefere Fahrgeschwindigkeiten, integrierte Gestaltung, leistungsfähiger Feinverteiler auf Fahrbahn etc.
- Pfortnerbereiche. Diese dienen dazu, den Verkehr auf die Autobahn und die Kammererschliessung zu leiten sowie den Richtung Zentrum fahrenden Verkehr so zu dosieren, dass innerhalb der Gemeinde keine Staus entstehen. Im Innerortsgebiet sollen keine Dosierungssysteme gebaut werden. Die Quartiere sollen nicht vom Dorfkern getrennt werden, die Regulierung hat vielmehr durch die konsequente und flächendeckende Einführung von Tempo 30 zu erfolgen.
- Neue Kreisel Obermühlestrasse und Scheuermattstrasse. Diese dienen dazu, die Einbiegemöglichkeiten zu verbessern und so Staus bei den Ausfahrten, z.B. neuer Coop, zu reduzieren.
- Anschlusspunkte der Erschliessung der Neubaugebiete Duggeli / Moos / Schluocht und Kirchbühl / Eniken an das übergeordnete Netz. Die Ausrichtung erfolgt über die neuen Kammererschliessungen. Eine grobe Beurteilung der Kapazitäten der Anschlusspunkte (siehe Anhang 4) zeigt, dass als Folge der Siedlungserweiterung keine kritischen Verkehrszustände zu erwarten sind. Dies vor allem weil zurückhaltend eingezont wird. Für Gebiete mit bedeutender Veränderung der Verkehrssituation, wie z.B. Cham Nord 01, wurden bereits entsprechende Gutachten erstellt.
- Verkehrsberuhigte Quartiere und Weilerdurchfahrten mit Tempo 30. Durch die Regelung mit 50 km/h auf dem Basisnetz und 30 km/h innerhalb der Quartiere wird eine klare Situation geschaffen. Die Gemeinde setzt ihre Strategie fort und führt in allen Wohnquartieren schrittweise Tempo 30 ein.

#### *Öffentlicher Verkehr*

- Im Rahmen der künftigen gemeindlichen Planungen soll geprüft werden, ob ergänzende Ortsbuslinien oder deren teilweise Verlegung die Vernetzung der einzelnen Wohnquartiere mit den Einkaufsmöglichkeiten im Dorfzentrum und mit der Stadtbahn weiter optimieren können.
- Die im kantonalen Park+Ride-Konzept festgelegte Anlage beim Bahnhof Cham ist schon umgesetzt. Für weitere Anlagen besteht aus Chamer Sicht innerhalb der Gemeinde kein Bedarf. Da diese Anlagen auch im kantonalen Richtplan nicht festgesetzt sind, wird auf die Darstellung im Plan verzichtet. Eine Erweiterung der Park+Ride-Anlage in Knonau entspricht hingegen einem gemeindlichen Bedürfnis.

### *Langsamverkehr*

- Das gute Netz für den Langsamverkehr wird durch Ergänzungen weiter gestärkt und attraktiver gestaltet. Speziell im Lorzenraum ist vom Dorfzentrum aus eine attraktive Achse vorgesehen.
- Die Lage der Bushaltestellen ist noch nicht optimal ins Fusswegnetz integriert. Kurze und direkte Wege wie auch direkt an den wichtigsten Verbindungen platzierte Haltestellen sollen eine gute Erreichbarkeit garantieren.

## **4.4 Teil Ver- und Entsorgung**

### **E 1 Abbau- und Rekultivierungsgebiete**

Die in der kantonalen Richtplanung festgesetzten Abbaugelände werden im Richtplan übernommen. Gegenüber dem geplanten Abbaugelände Hatwil (Zwischenergebnis) steht die Gemeinde weiterhin zu ihren bereits wiederholt formulierten Vorbehalten.

### **E 2 Abfallanlagen**

Die in der kantonalen Richtplanung festgesetzten Inertstoffdeponien werden im Richtplan übernommen. Bei der geplanten Deponie Rütli werden Vorbehalte formuliert, insbesondere zur landschaftlichen Einbindung und Eingliederung. Mit dieser Deponie sollten Aufwertungsmassnahmen verbunden werden.

## **5 Erläuterungen zum Zonenplan**

### **5.1 Allgemeines**

Der Zonenplan ist - zusammen mit der Bauordnung - das wichtigste Steuerungsinstrument der gemeindlichen Planung. Er ist sowohl für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wie auch für die Behörden verbindlich.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung wird der weitaus grösste Teil des Zonenplans nicht verändert. Dies zeigt, dass sich der Zonenplan von 1990 insgesamt gut bewährt hat. Die nachfolgend aufgeführten Korrekturen basieren einerseits auf geänderten Randbedingungen, andererseits auf aktualisierten Erkenntnissen und Zielsetzungen.

### **5.2 Teil Siedlung**

Die wichtigsten Änderungen im Teil Siedlung (Bauzonen) des Zonenplans betreffen folgende Punkte:

**Zwischenzeitliche Anpassungen:** Erstmals in den Zonenplan integriert sind die seit 1990 von der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen Allmend Hagendorn (inkl. Perimeter überlagerte Schutzzone Allmend Hagendorn), Cham Nord 01, Furenmatt und Enikon/Eichmatt.

- **Reserve-Bauzonen:** Die Gemeinde Cham verzichtet im vorliegenden Zonenplanentwurf bewusst auf die Bezeichnung von Reserve-Bauzonen, wie sie gemäss § 23 PBG möglich wären. Solche wären nur noch aufgrund einer Staffelung der Erschliessung, somit für heute

noch unerschlossene Bauzonenflächen möglich. Dies betrifft in Cham einen sehr kleinen Teil des Baugebiets. Der vorgesehene Ablauf der Erschliessungsarbeiten ist aus dem Erschliessungsprogramm der Gemeinde ersichtlich (Anhang 3).

- **Siedlungserweiterung Moos:** Die noch bestehende, kleine Bauzonenreserve auf dem Schluechthügel im Gebiet Moos wird auf gut 10'000 m<sup>2</sup> vergrössert. Dies geschieht partiell zu Lasten der heute ausgeschiedenen Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung. Weil in diesem Bereich jedoch gemeinschaftliche Freiflächen von 15% auszuscheiden sind (Anwendungsbereich von § 11 Absatz 4 BO), kann dieser Verlust ohne Belastung der Gemeinde zum Teil wettgemacht werden. Der Abstand der neuen Bauzone zum Oekonomie teil des Mooshofs beträgt im Minimum 70 m, mit Konflikten bezüglich Lärm- oder Geruchsbelästigungen ist bei der heutigen Betriebsform und -grösse kaum zu rechnen.
- **Siedlungserweiterung und Freihaltezone Kirchbühl:** Der Eigentümer des Kirchbühlhofs plant eine Aussiedlung der Oekonomiegebäude an einen weiter vom Dorfkern entfernten Standort. Dies eröffnet einerseits die Möglichkeit, einen Grossteil der "Grünen Lunge" Kirchbühl mit der Zuweisung zur Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung abzusichern. Andererseits können das heutige Hofareal und sein näheres Umfeld einer Bauzone (W3, Fläche 1 ha) zugeführt werden. Diese Umzonung macht an derart zentrumsnaher Lage Sinn, darf aber nicht weiter nach Norden ausgedehnt werden, um das für Cham wichtige Konzept der "Grünen Lunge" beizubehalten (siehe dazu auch Bemerkungen unter 5.3). Im Nahbereich der Hünenbergerstrasse sind spezielle Lärmschutzmassnahmen nötig, damit die bundesrechtlichen Planungswerte eingehalten werden können (siehe Bemerkungen zu § 13 BO). Die planerische Neuausrichtung im gesamten Raum Kirchbühl/Röhrliberg/Chlostermatt/Grossweid wurde im Rahmen von Studienaufträgen zu diesem Gebiet überprüft und in ihren Grundzügen festgelegt.
- **Siedlungserweiterung Chlostermatt:** Die Erweiterung der Wohnbauzonen im Gebiet Chlostermatt bildet den eigentlichen Schwerpunkt der Chamer Siedlungsentwicklung der nächsten 15 Jahre. Mit einer Grösse von 3.93 ha, eingeteilt in die beiden Zonen W3 und W2, wird Siedlungsraum für rund 450 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen. Zusammen mit den beiden Erweiterungen im Kirchbühl und im Moos sowie dem Überbauen der bereits heute eingezonten Flächen kann im Zeitraum bis 2018 ein Bevölkerungswachstum von rund 3'000 Personen aufgefangen werden. Der Abstand der neuen Bauzone zu den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Gebäuden im Gebiet Tollen beträgt mindestens 75 m, mit Konflikten bezüglich Lärm- oder Geruchsbelästigungen ist bei der heutigen Betriebsform und -grösse kaum zu rechnen. Auch bei dieser Neueinzonung ergibt sich ein Konflikt bezüglich der Lärmimmissionen von der Hünenbergerstrasse her. Um die Planungsfreiheit nicht unnötig mit konkreten Schutzmassnahmen einzuschränken, besteht für den kritischen Bereich eine Bebauungsplanpflicht. Diese ermöglicht es, die verbindlichen Lärmschutzmassnahmen erst auf der Ebene des Bebauungsplans - und damit in Kenntnis des künftigen Bebauungskonzepts - festzulegen.
- **Zusammenfassen Arbeitszonen:** Die bisherigen Zonen für Arbeitsplätze ausserhalb des Areals Papierfabrik/Pavatex (Industriezone, Industrie- und Dienstleistungszone und Gewerbezone) werden neu zu einer einzigen Arbeitszone zusammengefasst (Zonenvorschriften in § 22 BO). Vor allem die Abgrenzung der beiden Zonen I und ID in der Städtler Allmend hat sich in der Praxis als kaum durchsetzbar erwiesen, die Abgrenzung zwischen klassischen Gewerbebetrieben und Dienstleistungen wird ohnehin zunehmend schwieriger. Die neue Zonierung entspricht deshalb den aktuellen Tendenzen und Anforderungen besser und beseitigt wesentliche Probleme im Vollzug. Der speziellen Situation der Arbeitszone Pfad wird mit einer Reduktion der zulässigen Gebäudehöhe Rechnung getragen.

- **Ortskern:** Die Unterteilung der Kernzone wird von bisher 4 auf 3 Teilzonen (A bis C) reduziert. Diese werden direkt im Zonenplan eingetragen. Damit und mit dem Festhalten der Flächen mit Bebauungsplanpflicht kann auf einen separaten Kernzonenplan verzichtet werden. Die heutigen Bestimmungen bleiben im Grundsatz gleich, werden jedoch zum Teil etwas anders festgehalten (siehe Bemerkungen dazu unter 6, § 24).
- **Zone WA5 Knonauerstrasse:** Die im April 2004 genehmigte Zone DGW für das Gebiet nördlich des Teuflibachs (Cham Nord 01) wird entsprechend dem kantonalen Datenmodell umbenannt. Ausserdem wird sie - allerdings mit reduzierter Baumassenziffer und dem Ausschluss von Wohnen im Teilbereich B entlang der Knonauerstrasse - auf einen Streifen entlang der Knonauerstrasse ausgedehnt. Damit kann ein schonenderer Übergang zur Wohn- und Gewerbezone östlich der Knonauerstrasse sichergestellt werden. Mit der Umwandlung dieser Fläche in die Zone WA5 wird die Gesamtstrategie Cham Nord für das Areal zwischen der Knonauer-/Sinsler- und Fabrikstrasse sowie der Nationalstrasse A4 einen Schritt weiter geführt, ohne die bestehenden Produktionsanlagen der Papierfabrik in Frage zu stellen oder zu gefährden.
- **Änderung Obermühleweid:** Die bisherige Gewerbezone Obermühleweid wird neu der Wohn- und Arbeitszone WA 4 zugeteilt. Diese Zonierung entspricht derjenigen auf der gegenüberliegenden Seite der Sinslerstrasse und ermöglicht das Realisieren eines Wohnanteils von mindestens 1/3. Im Rahmen einer sinnvollen Nutzungsverteilung und Anordnung der Baukörper ist dies auf diesem Areal - trotz der benachbarten Sinslerstrasse und der Bauten und Anlagen der Papierfabrik an der Lorze - durchaus möglich.
- **Änderung Enikon:** Im Bereich zwischen der Hüenenberger-, Schellenmatt-, Neuhof und Alpenstrasse (inkl. eine Bautiefe östlich davon) besteht eine offensichtliche Diskrepanz zwischen der vorhandenen Bebauung und dem gemäss aktueller Zonierung (W 4) möglichen Potential. Damit sind die heutige Bebauungsstruktur und Bausubstanz, welche gute Qualitäten aufweisen, gefährdet. Eine Zuweisung dieser Fläche zur Wohnzone W3a ist deshalb sachgerecht und schmälert die Ausnutzungsmöglichkeiten nur geringfügig.
- **Änderung Nestlé-/Zugerstrasse:** Aus dem gleichen Grund wird auch der Bereich zwischen der Nestléstrasse und der 1. Bautiefe entlang der Zugerstrasse neu der Wohnzone W3a (bisher W3+) zugeteilt. Eine noch stärkere Rückzonung ist aufgrund bereits bestehender, dreigeschossiger Bauten in diesem Quartier nicht möglich.
- **Ortsbildschutz:** Die meisten Ortsbildschutzzonen innerhalb des Baugebietes bleiben unverändert bestehen. Zwei kleine Ausweitungen betreffen die Ortsbildschutzzonen Lindencham (Bereich Restaurant Rosengarten) und Dorfkern (Südseite Zugerstrasse).
- **Bebauungsplan- / Arealbebauungspflicht:** Die im Plan bezeichneten Areale setzen sich zusammen aus denjenigen, die bereits über einen rechtskräftigen Bebauungsplan verfügen und denjenigen, welche für die kommende Erschliessung, Bebauung oder Umnutzung mit einer Bebauungsplanpflicht belegt werden sollen. Neu besteht eine Bebauungsplanpflicht auf den Arealen Allmend Hagendorn, über die gesamte Fläche der neuen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnzone WA5 (Bestandteil der bereits beschlossenen Zonenvorschriften), innerhalb des Einflussbereichs der Hüenenbergerstrasse im neu eingezonten Gebiet Chlostermatt sowie im zentralen, für die weitere Entwicklung entscheidenden Bereich der Arbeitszone Stättler Allmend. Ausserdem sind alle Bauzonen mit speziellen Vorschriften mit der Pflicht zum Erarbeiten eines Bebauungsplans belegt, sofern wesentliche Veränderungen geplant werden. Die bisher auf einigen Arealen bestehende Arealbebauungspflicht wird ersatzlos gestrichen.

- **Gemeinschaftliche Freiflächen:** Innerhalb der Neubaugebiete Enikon/Eichmatt, Moos und Klostermatt müssen die Grundeigentümer 15% ihrer Landfläche zur Errichtung gemeinschaftlich nutzbarer, nach einem Bebauungs- oder Quartiergestaltungsplan konzipierter Spiel- und Freiflächen zur Verfügung stellen. Die Modalitäten sind in § 11 Absätze 3 und 4 BO geregelt (siehe Bemerkungen dazu unter 6).
- **Bauzonen mit speziellen Vorschriften:** Das kantonale Planungs- und Baugesetz sieht in § 22 die Möglichkeit sogenannter Bauzonen mit speziellen Vorschriften vor. Die Halbinsel St. Andreas war bereits in der bisherigen Zonenplanung als Sonderzone resp. Bauzone mit speziellen Vorschriften ausgeschieden, die übrigen Areale Frauental, Heiligkreuz und Hammergut werden neu ebenfalls dieser Kategorie zugeteilt. Der Perimeter wird dabei eng gezogen, weil eine wesentliche Vergrößerung nicht erwünscht ist. Den Rahmen für die bauliche Entwicklung stecken § 25 BO und die dazu gehörenden Zielsetzungen im gemeindlichen Richtplan ab.
- **Gebiete mit Lärmvorbelastung:** Der frühere Empfindlichkeitsstufenplan entfällt. Müssen die Empfindlichkeitsstufen als Folge einer erheblichen Lärmvorbelastung (Strassen- oder Bahnverkehr) gegenüber den Standardwerten gemäss § 38 BO erhöht werden, ist dies im Zonenplan durch eine überlagerte Signatur bezeichnet. Die Aufstufungen von der Empfindlichkeitsstufe II in die Stufe III entspricht der Systematik und den Grenzwertvorgaben der Eidg. Lärmschutzverordnung, betrifft ausnahmslos die gleichen Flächen wie im rechtskräftigen Empfindlichkeitsstufenplan und beschränkt sich auf Bereiche, welche bereits ganz oder weitgehend überbaut sind. Eine an sich bessere und erwünschte konzeptionelle Reaktion auf die Lärmimmissionen (durch geschickte Stellung der Bauten, Konzentration der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite usw.) ist in diesen Gebieten aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht mehr möglich.
- **Ortsbildschutzzonen:** Die bereits im Zonenplan 1990 bezeichneten Ortsbildschutzzonen werden teilweise präzisiert und den Perimetern der neu geschaffenen Weilerzonen angepasst. Die beiden bisherigen Ortsbildschutzzonen Heiligkreuz und Ochsenlon werden aufgehoben. Die Bezeichnung der schutzwürdigen Bauten als Kulturobjekte im Inventar der Denkmäler und Kulturgüter deckt den Objektschutz ab. Der baulichen Entwicklung in Heiligkreuz wird durch die Ausscheidung als Bauzone mit besonderen Vorschriften Rechnung getragen. Eine bauliche Ausweitung der Gebäudegruppe Ochsenlon, die im Sinne der Weilerzone über die innere Aufstockung in der Landwirtschaftszonen hinausgeht, ist hingegen nicht erwünscht.

### 5.3 Teil Landschaft

- **Allgemein:** Im Zonenplan sind neben den Festlegungen der Gemeinde auch die Gebiete bezeichnet, für die bereits kantonale Festlegungen bestehen. Dazu zählen die kantonalen Schutzzonen und die kantonalen Zonen für den Abbau und die Rekultivierung sowie für Abfallanlagen nach PBG § 9.
- **Weilerzonen (BO § 26, PBG § 25):** Vier Weilerzonen (Bibersee, Friesenham, Niederwil und Oberwil) werden ausgeschieden. Alle vier sind im kantonalen Richtplan als mögliche Weiler bezeichnet. Sie weisen bereits heute einen beträchtlichen Anteil nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen auf. Dies betrifft zum Teil Bauten, welche für das Weilerbild wichtig sind und deshalb im öffentlichen Interesse auch langfristig erhalten und genutzt werden sollen. Die grundeigentümergebundenen Festlegungen finden sich in § 26 BO, die Zielsetzungen für den Erhalt und die Entwicklung der einzelnen Weiler inklusive die dazu gehörenden Karten im gemeindlichen Richtplan.

Der im kantonalen Richtplan ebenfalls als möglicher Weiler aufgeführte Ortsteil Ochsenlon (im Zusammenhang mit St. Wolfgang) wird nicht als Weilerzone ausgeschieden, da sich dies weder bezüglich seiner Grösse, der räumlichen Geschlossenheit noch der Nutzung der heutigen Bauten rechtfertigt.

- **Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (BO § 27, PBG § 26):** Die beiden Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung in der Eichmatt und im Moos werden durch die neue Regelung in der Bauordnung, welche in neuen Wohnzonen das Freihalten grösserer halböffentlicher Spiel- und Freiflächen integral verlangt (§ 11 Abs. 3 und 4 BO), ersetzt. Neben der bereits erwähnten neuen OeIF-Fläche im Kirchbühl wird auch zwischen dem Baugebiet Cham Nord 01 und dem Teuflibach eine grosszügige neue Zone des öffentlichen Interesse für Erholung und Freihaltung geschaffen. Diese geplante Zone OeIF ist als naturnahe, parkartige und extensiv landwirtschaftlich genutzte Anlage vorgesehen (siehe Konzeptplan Cham Nord 2003 und LEK Cham 2005). Vorerst wurde im südlichen Teil ein naturnaher Spielbereich eingerichtet; in den übrigen Flächen werden ökologische Aufwertungsmassnahmen erfolgen. Längerfristig ist die Vernetzung über den Teuflibach und die Entwicklung zu einem naturnahen Park in Verbindung mit den Waldbereichen denkbar.
- **Landwirtschaftszonen (BO § 28, PBG § 24):** Die vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Betriebsflächen ausserhalb der Bauzonen sind der Landwirtschaftszone zugeteilt. Das landwirtschaftlich genutzte Gebiet nördlich des Oberwiler Waldes (Teile Parzelle-Nr. 2403) und die landwirtschaftlich genutzten Flächen oberhalb der Zivilschutzanlage Schönau (Teile Parzelle-Nr. 2728) werden neu von der Abbau- und Rekultivierungszone bzw. der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen in die Landwirtschaftszone umgezont.
- **Naturschutzzonen (BO § 29, PBG § 28):** Als neues kantonales Naturschutz-Areal wurde das Gebiet Ghasel Süd (Renaturierungsprojekt) gemäss kantonalem Richtplan 2004 übernommen. Im Gebiet Boden/Oberwiler Wald wird neu eine kleine Naturschutzzone auf der alten Deponie ausgeschieden, um hier zusammen mit den ökologischen Ausgleichsmassnahmen auf den Nachbarparzellen den national bedeutenden Amphibienstandort zu sichern.
- **Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften (BO § 30, PBG § 27):**
  - **Reitsportanlagen (UeRs):** Nicht zonenkonform mit der Landwirtschaftszone sind Bauten und feste Anlagen des Reitsports und der Pferdehaltung im Sinne einer gewerblichen Nutzung. Die bestehenden Anlagen im Gebiet Spiess und die bestehenden Anlagen bzw. die vom Betrieb geplanten Erweiterungen im Gebiet Baregg werden deshalb der Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen zugewiesen.
  - **Durchgangsplatz für Fahrende (UeFd):** Im Gebiet nördlich des Oberwilerwaldes wurde neu gemäss kantonalem Richtplan 2004 eine kleine übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Fahrende ausgeschieden. Hier soll der Durchgangsplatz für maximal 20 Standplätze für Jenische vom Kanton eingerichtet werden - als Ersatz für den bisherigen Standplatz am Rohtrasse der A 4. Durch flankierende Massnahmen soll sichergestellt werden, dass die hohen ökologischen Qualitäten im Bereich dieses Standortes als naturnaher Lebensraum erhalten und aufgewertet werden.
  - **Familien- und Pflanzgärten (UeFa):** Die bisher im Zonenplan getrennt ausgewiesenen Zonen Ue für Familien- und Pflanzgärten werden im Zonenplan neu zusammengelegt. Der Gemeinderat legt jedoch nach wie vor den Zweck und die baulichen Möglichkeiten für jede Teilzone fest und wird die bisherige Unterscheidung zwischen Arealen mit und ohne Kleinbauten beibehalten. Die im Zonenplan 1990 ausgeschiedenen Zonen für Pflanzgärten Eichmatt, Hagendorner Allmend und Städtler Ried werden gestrichen, durch die neue Zone für Pflanzgärten im Duggeli jedoch teilweise ersetzt.

- **Kantonale Zonen für Abbau- und Rekultivierung (ARK) sowie Abfallanlagen (Aba):** Neben der kantonalen Nutzungszone für Abfallanlagen Chrüzstrasse, die innerhalb des nächsten Jahrzehntes etappenweise wieder dem Landwirtschaftsgebiet zugeführt wird, werden im Gebiet Boden/Hof/Aebnetwald die Abbau- und Rekultivierungsareale neu im Zonenplan als kantonale Zone für Abbau und Rekultivierung gemäss RRB 27.1.2004 (Auflagefrist bis 10.3.2004) ausgeschieden. Grosser Wert wird auch bei diesen Zonen auf den ökologischen Ausgleich und die Sicherung der Vernetzung gelegt.
- **Landschaftsschutzzonen (BO § 32, PBG § 28):** Die Bestimmungen zu Bauten und Anlagen der Landwirtschaft werden aufgehoben; sie sind in der neuen Bauordnung 2004 mit denen der Landwirtschaftszonen identisch. Die kantonalen Landschaftsschutzzonen und Seeuferschutzzonen wurden im Perimeter der Maschwander Allmend gemäss kantonalem Schutzplan Moorlandschaften 1998 bzw. der kantonalen Seeuferschutzpläne 1989 übernommen. Kleine Anpassungen der Landschaftsschutzzonen erfolgen durch Veränderungen der Bauzonengrenzen in den Gebieten Schönau, Lindenham, Teuflibach/Cham Nord 01 und Schluecht/Moos/Duggeli.  
Die Parzellen 87, 2741 und 1226 im Gebiet Täubmatt waren bereits im Richtplan von 1990 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die entsprechende Fläche wird neu auch im Zonenplan als Landschaftsschutzzone bezeichnet, um neben der Freihaltung den hohen ökologischen und landschaftlichen Schutzwert zu sichern. Das Areal ist Teil der Landschaft von nationaler Bedeutung Zugersee (BLN-Objekt 1309).
- **Neue Abgrenzung der Zonen archäologischer Fundstellen (BO § 34, PBG § 28):** Die Festlegung der archäologischer Fundstellen erfolgt nach den neuen Angaben der Kantonsarchäologie. Die Abgrenzungen des Zonenplans 1990 werden damit aktualisiert. Diese Gebiete werden im neuen Zonenplan verbindlich festgesetzt. Sie entsprechen den Abgrenzungen der Fundstellen des kantonalen Richtplans 2004. Die Inhalte der einzelnen Gebiete sind im kantonalen Inventar der Denkmäler und Kulturgüter kurz beschrieben.

## 6 Erläuterungen zur Bauordnung

Die neue Bauordnung entspricht soweit wie möglich der Vorgabe der aktuellen kantonalen Musterbauordnung. Diese wurde in Zusammenarbeit mit den Gemeinden erarbeitet. Sie soll im Kanton Zug generell zu einfacheren und einheitlicheren gemeindlichen Bauvorschriften führen.

Viele Bestandteile der zur Zeit rechtskräftigen Bauordnung sind in der neuen Ordnung übernommen. Aufgrund der geänderten Systematik finden sie sich allerdings teilweise an einer anderen Stelle. Zum besseren Verständnis enthalten die Titelzeilen der einzelnen Paragraphen Hinweise darauf, woher der Text stammt. Diese Hinweise werden vor dem Beschluss und der Genehmigung der Bauordnung aus dem Text entfernt.

Die wichtigsten *inhaltlichen* Neuerungen betreffen folgende Punkte:

- **§ 4, Richtpläne:** Als Planungsmittel für die Aufwertung der Siedlungsqualität in den Quartieren werden ausdrücklich die Quartiergestaltungspläne erwähnt. Hervorgehoben, aber nicht mehr in der bisherigen Detaillierung beschrieben, wird der Kernrichtplan als Spezialfall eines Quartiergestaltungsplans.
- **§ 10, Hindernisfreies Bauen:** Die Bestimmungen und insbesondere deren Geltungsbereich sind dem seit dem 1. Januar 2004 geltenden Behindertengleichstellungsgesetz angepasst.

- **§ 11, Spielflächen:** Innerhalb speziell bezeichneter Neubaugebiete (siehe Zonenplan, grün bandierte Flächen) müssen die Grundeigentümer 15% ihrer Landfläche zur Errichtung gemeinschaftlich nutzbarer, nach einem Bebauungs- oder Quartiergestaltungsplan geplanter Freiflächen zur Verfügung stellen. Als Kompensation für die Erstellung und Übernahme des Unterhalts ist ein Viertel davon ausnutzungsberechtigt.
- **§ 12, Einordnung:** Im Gegensatz zur Bauordnung von 1997 enthält der neue Entwurf wieder einen Grundsatzartikel zur Gestaltung und Einordnung. Damit wird nicht nur ein Signal zu gestalterischer Sorgfalt an die Projektierenden gegeben, sondern auch eine Rechtsgrundlage geschaffen, um zumindest Extremfälle schlechter Gestaltung zu vermeiden.
- **§ 13, Lärmschutz:** Festgehalten wird, dass in allen neu eingezonten Gebieten der bundesrechtliche Planungswert und nicht der weniger strenge Immissionsgrenzwert gilt. Für die ebenfalls neu eingezonte Fläche im Kirchbühl werden spezielle Regeln für den Lärmschutz festgehalten, damit die Planungswerte bei einer künftigen Bebauung eingehalten sind.
- **§ 15, Anforderungen Arealbebauung:** Die Liste der Anforderungen entspricht bis auf Details der kantonalen Mustervorgabe. Damit wird ein Beitrag zu einem im ganzen Kanton einheitlicheren Vollzug geleistet.
- **§17, Ausnützungsbonus:** Im Gegensatz zur kantonalen Vorgabe wird der Ausnützungsbonus von maximal 15% nicht abgestuft. Wird ein Gesuch als arealbebauungswürdig taxiert, kann der ganze Bonus beansprucht werden; ist dies nicht der Fall, entfällt er vollständig.
- **§ 18, Arealbauverfahren:** Neu wird bei Arealüberbauungen zwingend eine Bauanfrage zur Abklärung der grundsätzlichen Bewilligungsfähigkeit eines Projekts verlangt. Damit wird eine frühzeitige Grobbeurteilung ermöglicht und verhindert, dass bereits weitgehend ausgearbeitete Planungen wegen konzeptioneller Mängel zurückgewiesen werden müssen. Beurteilt wird eine Arealbebauung von der Baufachkommission und nicht – wie im kantonalen Muster vorgesehen – von einem externe Fachgutachter.
- **§ 21 Wohn- und Arbeitszone WA5:** Die vor noch nicht langer Zeit von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenbestimmungen für das Gebiet Cham Nord 01 sind neu in die Bauordnung integriert. In leicht abgewandelter Form werden sie auf die erweiterte Zone WA5 ausgedehnt. Um gravierende Konflikte zu vermeiden, wird Wohnen partiell (Teilzone B) ausgeschlossen.
- **§ 22, Arbeitszone A:** Die bisherigen drei Zonentypen Industriezone, Industrie- und Dienstleistungszone sowie Gewerbezone werden zu einer einzigen Zone zusammengefasst. Dies bewirkt eine Öffnung für Dienstleistungen innerhalb der gesamten Arbeitszone und generell einfachere und flexiblere Vorschriften. Im Gegenzug werden die Bestimmungen bezüglich der Grüngestaltung ergänzt. Einschränkungen bezüglich stark verkehrserzeugender Nutzungen werden in § 39 separat festgehalten.
- **§ 23, Arbeitszone B:** Entsprechend dem kantonalen Datenmodell wird die bisherige Industriezone Lorze in Arbeitszone B umbenannt. Die Bestimmungen bleiben identisch.
- **§ 24, Kernzone:** Die bisherigen 4 Teilzonen A bis D werden auf drei reduziert. Die Qualitäten der bisherigen Kernzonenplanung bleiben erhalten, die Zuordnung zu den Plänen ist jedoch klarer (kein separater Kernzonenplan mehr) und die Bauordnung enthält nur noch die wichtigsten, grundeigentümerverbindlichen Regelungen. Alles andere wird im Kernrichtplan geregelt.
- **§ 25, Bauzonen mit speziellen Vorschriften:** Entsprechend den Vorgaben des kantonalen Richtplans werden in Cham mehr Sonderfälle von Baugruppen mit speziellen Bestimmungen als bisher möglich (bisher nur Areal St. Andreas, neu zusätzlich Fraudental, Heiligkreuz und

Hammergut). In allen Bauzonen mit speziellen Vorschriften besteht die Pflicht zum Erstellen eines Bebauungsplans, sobald grössere Neubauten oder substantielle Veränderungen geplant sind. Damit können die Vorschriften in der Bauordnung generell gehalten werden, während die spezifische Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten erst im Zusammenhang mit konkreten Änderungsabsichten erfolgen muss. Ein problematische „Planung auf Vorrat“ und vorschnelle Festlegungen werden dadurch vermieden.

Innerhalb der Zone Hammergut können die massgebenden Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung nicht durchwegs und ohne spezielle Massnahmen eingehalten werden. In Absatz 4 wird deshalb - neben der generellen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen - festgehalten, dass die notwendigen Lärmschutzmassnahmen zum Einhalten der Planungswerte zwingend Bestandteil des Bebauungsplans sein müssen.

- **§ 26, Weilerzonen:** Die Systematik der rechtlichen Regelungen für Weilerzonen wird von der kantonalen Arbeitshilfe „Weilerzonen“ übernommen. Mit Ausnahme einiger textlicher Anpassungen entsprechen die Bestimmungen in der Bauordnung dieser Vorgabe. Ergänzende Festlegungen enthält der gemeindliche Richtplan.
- **§ 30, Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften:** Entsprechend der Ergänzung dieser bereits bisher bestehende Zonenkategorie wird die Bauordnung mit Bestimmungen zu den Zonen Übriges Gebiet, Durchgangsplatz für Fahrende (Fd), Reitsportanlagen (Rs) und Bootsstationierung (Bo) ergänzt.
- **§ 33, Schutzzone Allmend Hagendorn:** Die Bestimmungen für diese neue Zone resultieren aus der von der Gemeindeversammlung im Juni 2003 beschlossenen Umzonung für den Betrieb Baumgartner und werden neu in die Bauordnung integriert.
- **§ 37, Schutz vor Naturgefahren:** Dieser § ist neu und stellt eine Verbindung zur kantonalen Gefahrenhinweiskarte (massgebende Ausschnitte im Zonenplan integriert) her. Der Text entspricht der kantonalen Vorgabe.
- **§ 38, Grundmasse der Einzelbebauung:** Die Masstabelle ist ein Zusammenschluss der beiden bisherigen Tabellen von Art. 24 und 40 BO. Änderungen bezüglich der Masse betreffen die maximal zulässigen Ausnutzungsziffern für Wohnen in den Zonen WA 3 und WA 4: Diese werden von bisher 0.40 resp. 0.50 auf 0.50 resp. 0.60 erhöht. Die maximale Ausnutzungsziffer für eine gemischte Nutzung mit Gewerbe wird jedoch nicht verändert. Neu integriert ist die Zone WA5 (bisher DGW) mit einer differenzierten Baumassenziffer: 6.0 für den nördlichen Teil (bereits von der Gemeindeversammlung beschlossen) und 4.0 für den südöstlichen Teil entlang der Knonauerstrasse. Um die bisher sehr offene bauliche Entwicklung besser steuern zu können, wird in der Arbeitszonen A (Gebiete Städtler Allmend und Pfad) neu eine Baumassen- und eine Freiflächenziffer eingeführt.
- **§ 39, Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen:** Wie in allen grösseren Zuger Gemeinden stellt sich auch in Cham die Forderung nach einer Beschränkung stark verkehrserzeugender Nutzungen für Einkauf und Freizeit in den Arbeits- und Mischzonen ausserhalb des Ortskerns. Damit können extreme Belastungen des Verkehrsnetzes und die Verdrängung arbeitsplatzintensiver Betriebe in Grenzen gehalten werden. Die gewählten Formulierungen und Grenzwerte entsprechen – mit Ausnahme einer speziell bezeichneten Fläche in Steinhausen (Gebiet Einkaufszentrum Zugerland) – denjenigen der Nachbargemeinden. Davon abweichend ist es jedoch möglich, stärker verkehrserzeugende Nutzungen zu realisieren, sofern ein Bebauungsplan erarbeitet und der Nachweis erbracht wird, dass die zusätzlich erzeugte Verkehrsmenge vom anschliessenden Netz aufgenommen werden kann. Gelingt dieser Nachweis nicht, wird die Bewilligung verweigert.

- **§ 45, Dächer:** Um die Wirkung der Dachlandschaft zu erhalten, werden Dachdurchbrüche (Lukarnen, Einschnitte, Dachflächenfenster) stärker als bisher eingeschränkt: Neu sind sie auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge möglich.
- **§ 49, Umgebungsgestaltung, Bepflanzung:** Das Ideenblatt Umgebungsgestaltung, auf welches verwiesen wird, liegt vor und bezweckt eine naturnähere, kinderfreundlichere Gestaltung der Umgebungsanlagen.

## 7 Erläuterungen zu den Reglementen

### 7.1 Parkplatzreglement

Das bisherige Parkplatzreglement der Gemeinde wird im Grundsatz beibehalten, aufgrund der Erfahrungen jedoch aktualisiert, bezüglich des Grenzbedarfs und des effektiven Bedarfs partiell korrigiert und bezüglich einiger Definitionen präzisiert resp. angepasst (zusammenhängende Überbauungen werden z.B. neu als Einheit berechnet).

Neu aufgenommen werden die Möglichkeiten und Bedingungen zur Erstellung autoarmer Siedlungen und zur Festlegung von Fahrtenmodellen für Arbeitsnutzungen.

### 7.2 Reklamereglement

Das zur Zeit gültige Reklamereglement wird ebenfalls den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gestrafft. Allerdings soll die starke Zunahme von Reklamen, Plakaten und Anschriften mittels gezielter Vorschriften in Grenzen gehalten werden. Dabei gilt es abzuwägen zwischen der verfassungsrechtlich garantierten Wirtschaftsfreiheit und den öffentlichen Interessen der Gemeinde und ihrer Bevölkerung. Neu sollen Plakate für Tabak und Alkohol sowie solche, die gegen Sitte und Anstand verstossen, verboten werden. Aus gesundheitspolitischer Sicht ist ein Ausschluss der Plakatwerbung für Tabak und Alkohol zweifellos sinnvoll, da die Werbung beim Suchtmittelkonsum – vor allem bei Jugendlichen - eine wesentliche Rolle spielt.

## 8 Erläuterungen zu weiteren Aspekten der Ortsplanung

### 8.1 Umwelt

#### Lärmschutz

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung wurden folgende Lärmschutzaspekte untersucht:

- *Auswirkungen Strassen- und Bahnlärm auf bereits eingezonte Flächen:* Entlang der Strassen mit wesentlichem Verkehrsaufkommen wurden keine Umzonungen mit Auswirkungen auf die Empfindlichkeitsstufen vorgenommen. Die Situation hat sich somit gegenüber der rechtskräftigen Planung nicht wesentlich verändert. Sämtliche Flächen mit einer Aufstufung von der Empfindlichkeitsstufe II in die Stufe III (gemäss bisherigem Empfindlichkeitsstufenplan) wurden überprüft, als sachgerecht beurteilt und deshalb in die neue Planung übernommen. Es handelt sich ausschliesslich um ganz oder weitestgehend überbaute Gebiete, bei

welchen wirksame Lärmschutzmassnahmen auf konzeptioneller Ebene (Abstände von der Strasse, Stellung der Bauten) nicht mehr möglich sind. Auf zusätzliche Aufstufungen wird verzichtet.

- *Auswirkungen Strassen- und Bahnlärm auf neu zur Einzonung vorgesehene Gebiete:* Zur Beurteilung dieser Aspekte wurde das Ingenieurbüro Beat Sägesser, Zug, beigezogen. Dessen Grobbeurteilung aller kritischen Flächen ergab zusammengefasst folgendes: Ohne Lärmschutzmassnahmen werden die bei Neueinzonungen massgebenden Planungswerte im Gebiet W2/W3a Chlostermatt innerhalb eines Streifens von ca. 50 m ab Hünenbergerstrasse, im Gebiet W3a Kirchbühl innerhalb eines Streifens von ca. 25 m und bei der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften Hammergut innerhalb eines Bereichs von ca. 35 m ab der Sinslerstrasse überschritten. Direkt an der Baulinie, d.h. im schlechtesten Fall, betragen die Differenzen zum Sollwert im Gebiet Chlostermatt 8 dBA (63-55), im Kirchbühl 9 dBA (64-55) und im Hammergut 6 dBA (66-60). Bei allen übrigen Gebieten wird der Planungswert nicht überschritten, im Fall Heiligkreuz/Wolfgangstrasse allerdings nur knapp.

Für die Bereiche, in welchen die Grenzwerte ohne Zusatzmassnahmen nicht a priori eingehalten werden, sind folgende Regelungen vorgesehen: In der Wohnzone Kirchbühl zusätzliche Auflagen für lärmempfindliche Räume im kritischen Bereich (§ 13 Abs. 4 BO), im Gebiet Chlostermatt sowie in der Bauzone mit speziellen Vorschriften (inkl. Bebauungsplanpflicht) Hammergut Verpflichtung zur Lösung im Rahmen des Bebauungsplans (§ 25 Abs. 5 BO).

- *Auswirkungen Industrie- und Gewerbelärm:* Die Zonierungen inkl. Empfindlichkeitsstufen in den kritischen Bereichen werden zum grössten Teil nicht verändert. Einzig die entlang der Knonauerstrasse neu vorgesehene Erweiterung der Zone WA5 mit Empfindlichkeitsstufe III schafft eine grundlegend neue Situation. Um Konflikte im Grenzbereich zur Arbeitszone AB (bisher Industriezone Lorze) zu vermeiden, werden in den neuen Flächen der Zone WA5 Wohnungen ausgeschlossen, solange die Zone AB in der aktuellen Form mit ES IV besteht.

## **Luftreinhaltung**

Die Ziele der Luftreinhaltung und namentlich die Abstimmung der Raumplanung darauf unterstützt die Gemeinde mit folgenden konzeptionellen Massnahmen:

- Förderung des öffentlichen Verkehrs und Schaffen optimaler raumplanerischer Rahmenbedingungen dafür (Linienführung, Netzergänzungen, Optimierung Lage Haltestellen → gemeindlicher Richtplan)
- Förderung des Fuss- und Radverkehrs und Schaffen optimaler raumplanerischer Rahmenbedingungen dafür (Linienführung, Netzergänzungen, Verknüpfung mit ÖV) → gemeindlicher Richtplan)
- Abstimmung neue Bauzonen bzw. geänderte Nutzungsmöglichkeiten auf das Netz des öffentlichen Verkehrs und der Rad-/Fusswege (→ gemeindlicher Richtplan, Zonenplan).
- Label Energiestadt als Führungsinstrument auf gemeindlicher Ebene
- Energiereglement: Förderung erneuerbarer bzw. Regelungen zum sparsamen Einsatz nicht erneuerbarer Energien.
- Energiebuchhaltung in sämtlichen öffentlichen Gebäuden

Alle diese Massnahmen ergänzen bzw. konkretisieren die gesetzlichen Regelungen und energiepolitischen Zielsetzungen auf Bundes- und Kantonsebene. Klares Hauptziel ist dabei die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses.

## **Bodenschutz**

Das Hauptaugenmerk beim Bodenschutz gilt dem haushälterischen Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Bauland, wie ihn die Bundesverfassung und das Raumplanungsgesetz vorschreiben. Bereits mit der letzten Revision der Ortsplanung hat Cham sein Baugebiet soweit reduziert, dass kein Überangebot an Bauland und damit eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass die eingezonten Flächen effektiv erschlossen und überbaut werden. Dies war denn auch im Zeitraum seit der letzten Ortsplanungsrevision von 1990 weitgehend der Fall.

Bezüglich der Nutzungs- und Verdichtungsmöglichkeiten bietet die Chamer Bau- und Zonenordnung gute Voraussetzungen für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Der Anteil an relativ dicht bebaubaren Wohnzonen ist hoch und die Ausnützungsziffern liegen am oberen Rand des möglichen Spektrums. Cham weist überdurchschnittlich viele Areale auf, die im Rahmen von Bebauungsplänen oder Arealbebauungen dichter bebaut worden sind, als dies bei der Regelbauweise möglich wäre. Nicht zuletzt aufgrund der hohen Bodenpreise wurden in den letzten Jahren kaum Projekte realisiert, ohne das baurechtliche Potential ganz oder zumindest weitgehend auszuschöpfen. Ebenso wurden zahlreiche schlecht genutzte Liegenschaften durch wesentlich dichtere Neuüberbauungen ersetzt.

Aufgrund dieser Situation ist es nicht erforderlich, zusätzliche Anreize für eine möglichst gute Nutzung des vorhandenen Baulandes zu schaffen. Aus öffentlicher Sicht geht es vielmehr darum, durch einen konsequenten Vollzug der geltenden Vorschriften und Anstrengungen zur Förderung der Siedlungsqualität im privaten wie im öffentlichen Bereich (z.B. Quartiergestaltungspläne, Aufwertungsmassnahmen öffentlicher Raum) dafür zu sorgen, dass die eindeutig zunehmende Dichte der Bebauung und Bodennutzung nicht zu einer wesentlichen Verminderung der Lebensqualität in der Gemeinde führt.

Im landwirtschaftlichen Bereich unterstützt die Gemeinde eine schonende, naturnahe Bewirtschaftung möglichst grosser Flächen durch die Grundlagenarbeit und die Sensibilisierung der Landwirte im Rahmen des gemeindlichen Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK).

Bezüglich des unmittelbaren Umgangs mit dem Boden bzw. Bodenmaterial nimmt die Gemeinde ihre Aufsichts- und Kontrollfunktion im Rahmen der Gesetze von Kanton und Bund wahr. Eigene Vorschriften sind nur in Randbereichen nötig, aber vorhanden (Schutzobjekte, Freiflächengestaltung, Terrainveränderungen, Bodenversiegelung usw.). Terrainveränderungen werden generell sehr restriktiv behandelt. Dabei werden die Vorteile im Bereich des öffentlichen Interesses sowie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und die Nachteile für den Boden sowie die für die Natur und die Landschaft gegeneinander abgewogen. Die Baubewilligungsbehörde beurteilt Terrainveränderungen als Bauprojekte ausserhalb der Bauzone (RPG § 24).

## **Entsorgung von Siedlungsabfall**

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls ist der Zweckverband der Zuger Einwohnergemeinden (ZEBA) zuständig. Durch den Bau eines neuen Ökihofs fördert die Gemeinde die Separatsammlungen von verwertbaren Siedlungsabfällen.

## **Landschaft und Fliessgewässer**

Im gemeindlichen Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) werden Aussagen zur Landschaftsentwicklung und Renaturierung der Fliessgewässer gemacht und auf die Ortsplanung abgestimmt. Gestützt auf das LEK kann der gemeindliche Richtplan bei Bedarf angepasst werden (analog kantonalem Richtplan L 1.1.5).

## 8.2 Störfälle

Die Nutzungsplanung ist auf die Begrenzung der Einwirkungen von Störfällen überprüft worden. Dies gilt namentlich für folgende Bereiche:

- *Verkehrswege:* Das mittlere bis hohe Risikopotential entlang der Eisenbahnlinien und Kantonsstrassen ist bekannt. Da die angrenzenden Bauzonen weitestgehend überbaut sind, kann mit raumplanerischen Mitteln nicht wesentlich auf diese Situation eingewirkt werden. Immerhin ist zu erwarten, dass die Auswirkungen allfälliger Störfälle auf den Kantonsstrassen nach der Realisierung des Kammerkonzpts erheblich reduziert werden, weil der am dichtesten bebaute Kernbereich der Gemeinde zum grossen Teil umfahren wird.
- *Hochwasser:* Im Baugebiet besteht eine gewisse Hochwassergefahr entlang des Seeufers sowie in Hagendorn im Nahbereich der Lorze. Neu wird dies durch eine Ergänzung der Bauordnung (§ 37, Schutz vor Naturgefahren) sowie das Einfügen der massgebenden Ausschnitte des Gefahrenzonenplans in den Zonenplan berücksichtigt. Innerhalb oder in der Nähe der kritischen Bereiche werden keine neuen Bauzonen ausgeschrieben.
- *Betriebe mit Risikopotential:* In Cham befinden sich einige Betriebe mit einem geringen bis erheblichen Störfallpotential in den reinen Arbeitszonen. Auf der raumplanerischen Ebene wird dieses Potential weder durch neu geschaffene Arbeitszonen noch durch Neueinzonungen im Umfeld von Betrieben mit Risikopotential erhöht. Ein weiterer Handlungsbedarf auf der Stufe der gemeindlichen Richt- oder Nutzungsplanung ist nicht gegeben.

## 8.3 Infrastrukturanlagen

### Abwasser

Die Planung der öffentlichen Entwässerung erfolgt auf der Basis des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) vom 3. Juli 2000 (Genehmigung durch Baudirektion). Die Erschliessung der vorgesehenen Neueinzonungen Chlostermatt, Kirchbühl/Röhrliberg und Moos müssen im GEP nach Abschluss der Ortsplanung ergänzt werden. Die Realisierung der erforderlichen Ausbauten ist finanziell durch die Spezialfinanzierung Abwasser sichergestellt.

Die Abwassererschliessung der übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften ist im GEP vom 3. Juli 2000 enthalten und aufgezeigt. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist für diese Zonen mit keinem Ausbau der Abwasseranlagen zu rechnen.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Siedlungsgebietes ist mittels Konzessionsvertrag vom 28. Dezember 1998 den Wasserwerken Zug AG übertragen. Diese bauen ihre Infrastrukturanlagen laufend entsprechend der Siedlungsentwicklung aus und stellen die Versorgung mit Löschwasser sicher.

## 9 Pendenzen, nachfolgende Planungsarbeiten

### 9.1 Quartierstudien, Quartiergestaltungspläne

Die Absicht, die Siedlungsqualität in den Quartieren zu fördern, ist zum Teil bereits angegangen worden. Quartierrundgänge mit Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Fachleuten fanden bisher in den Quartieren und Ortsteilen Enikon, Dorfkern, Nestléstrasse, Löbern/Mugeren/Duggeli,

Städtler Allmend, Alpenblick, Lindencham, Friesencham, Pfad/Eizmoos, Hagendorn/Rumentikon und Niederwil statt. Sie führten zu Quartierbeschrieben mit einem Stärken-/Schwächen-Profil sowie einer Auflistung spezifischer Aufgaben, welche im Quartier anzugehen sind. Sie bilden eine der Voraussetzungen für weiter führende Arbeiten bis hin zu Quartiergestaltungsplänen. Diese Art der Bestandesaufnahme hat sich bewährt und soll fortgesetzt werden.

## **9.2 Kernrichtplan**

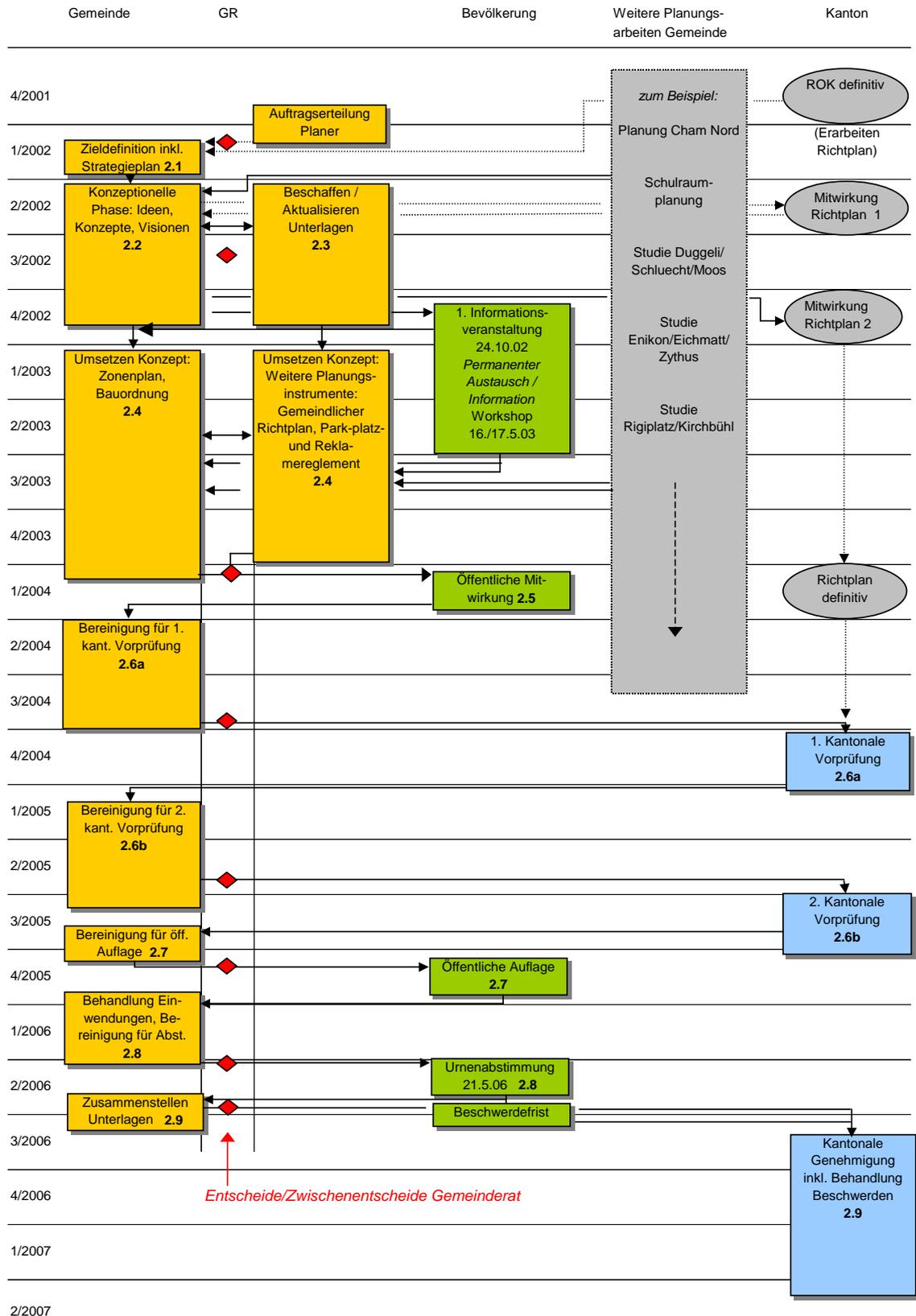
Der Kernrichtplan von 1990 ist teilweise überholt und in absehbarer Zeit zu überarbeiten. Insbesondere sind die neuen Situationen, welche durch die in der Zwischenzeit erstellten Bauten entstanden sind, zu berücksichtigen.

## **9.3 Kantonsschule Röhrliberg**

Der kantonale Richtplan sieht unter S 9.2 den Neubau einer Kantonsschule in Cham vor. In der Richtplankarte ist das entsprechende Symbol im Gebiet Röhrliberg eingetragen. Die dafür notwendige Fläche in der Zone OeIB steht jedoch weder im rechtskräftigen Zonenplan noch in der revidierten Fassung zur Verfügung. Bevor eine solche ausgeschieden werden kann, sind umfangreiche Vorabklärungen und ein Projektwettbewerb erforderlich. Erst auf dieser Basis wird es möglich sein, den genauen Flächenbedarf, ergänzende Anforderungen bezüglich der Lage sowie dem Umgang mit eventuell bestehenden Bauten und Anlagen festzulegen. Die Initiative für die Aufnahme dieser Vorarbeiten liegt beim Kanton, die erforderliche Anpassung des Zonenplans wird erst nach deren Vorliegen eingeleitet und als separates Verfahren durchgeführt.

# 10 Ablauf der Planung

## 10.1 Terminplan



## 10.2 Mitwirkung

Ein wichtiger Bestandteil der Chamer Planungstradition ist eine breit angelegte Mitwirkung der Bevölkerung. Dieser Anspruch ist im bisherigen Verfahren mit zahlreichen Veranstaltungen und Mitwirkungsmöglichkeiten der Bevölkerung eingelöst worden:

- Orientierungsversammlung über Grundlagen der Ortsplanungsrevision und erste Zwischenergebnisse am 24. Oktober 2002
- Öffentlicher Workshop zur Revision der Ortsplanung am 16./17. Mai 2003 mit den thematischen Schwerpunkten Kirchbühl, Schluecht/Städtlerwald, Aufwertung Lorzenraum und Verkehr
- Ergänzende öffentliche Orientierungen zu speziellen Themen wie Planung Duggeli/Moos/Schluecht/Spiess, Planung Rigiplatz/Kirchbühl, Planung Enikon/Eichmatt/Zythus (gemeinsam mit Gemeinde Hünenberg), Verkehrsfragen usw.
- Periodische Orientierung über den Stand des Verfahrens in der lokalen Presse, in der Gemeindeinfo, im "Chamer Bär" sowie im Internet auf der Homepage der Gemeinde Cham
- Eigentliches Mitwirkungsverfahren vom 16. Februar 2004 bis am 19. März 2004 mit Ausstellung im Mandelhof, öffentlicher Orientierungsversammlung am 18. Februar sowie drei Möglichkeiten für die Bevölkerung zu Fragen an die Planungskommission und die Fachplaner. Zusätzlich wurde am 24. Februar ein Workshop zum Thema Bauordnung mit interessierten Betroffenen durchgeführt.

Das Echo auf die meisten Angebote war erfreulich gross. Viele interessierte Chamerinnen und Chamer orientierten sich über die bisherigen Planungsergebnisse und äusserten sich im Rahmen der verschiedenen gebotenen Möglichkeiten dazu. Insbesondere das eigentliche Mitwirkungsverfahren im Februar/März 2004 löste eine Vielzahl von Reaktionen aus: Insgesamt gingen von 75 Personen oder Gruppierungen Mitwirkungsbeiträge mit insgesamt 194 Anträgen ein. Die Verarbeitung dieser Eingaben durch die Planungskommission und anschliessend den Gemeinderat erfolgte in der Zeit von April bis August 2004 und ist in den nun vorliegenden Unterlagen berücksichtigt.

Die Resultate dieses Verfahrens sind in einer separaten Beilage zum Planungsbericht tabellarisch zusammengefasst worden.

## 10.3 Vorprüfung

Am 6. September 2004 wurden dem Amt für Raumplanung alle Unterlagen der Revision der Chamer Ortsplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Diese fand im Zeitraum Herbst/Winter 2004/2005 statt. Der 1. Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 14. Februar 2005 zugestellt.

Aufgrund der zahlreichen offenen Fragen, Vorbehalte und Empfehlungen musste die Vorlage zwar nicht in ihren wesentlichen Kernaussagen, aber bezüglich vieler Einzelaspekte nochmals gründlich überprüft und angepasst werden. Obwohl nicht zwingend verlangt, beschloss der Gemeinderat, die überarbeiteten Unterlagen nochmals zur Vorprüfung einzureichen. Der 2. Vorprüfungsbericht datiert vom 14. Juli 2005. Er attestiert der Gemeinde eine wesentliche Annäherung an die kantonalen Vorstellungen und Vorgaben, zeigt aber nach wie vor auch Differenzen auf. Am schwersten wiegen dabei die sogenannten Vorbehalte. Bei den entsprechenden Punkten

stellt die Baudirektion eine spätere Genehmigung in Frage, sofern vor dem gemeindlichen Beschluss nicht eine Änderung im Sinn der kantonalen Forderung erfolgt.

In der Folge sind einzelne Punkte nochmals eingehend geprüft und besprochen worden. Wo möglich sind die Vorbehalte durch entsprechende Korrekturen ausgeräumt worden. Nach der öffentlichen Auflage und der allfälligen Bereinigung aufgrund von Eingaben ist der Gemeinderat verpflichtet, in den Unterlagen zur Urnenabstimmung darüber zu orientieren, ob und bezüglich welcher Punkte noch Genehmigungsvorbehalte bestehen.

## 10.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der revidierten Ortsplanung fand vom 11. November bis am 12. Dezember 2005 statt. Während dieser Zeit konnten sämtliche Unterlagen im Mandelhof eingesehen werden. Innerhalb der gesetzten Frist gingen insgesamt 39 Einwendungen ein. Diese verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Bestandteile:

Planungsinstrumente	Einwenderinnen und Einwender	Anträge	Davon zurückgezogen	Davon nicht zurückgezogen
Zonenplan	20 <sup>1)</sup>	28	19	9
Bauordnung	8	51	46	5
Parkplatzreglement	4	16	0	16
Reklamereglement	1	2	0	2
Richtplan	16 <sup>2)</sup>	16	2	14
Inventarplan Schutzobjekte <sup>3)</sup>	1	2	0	2
Planungsbericht <sup>3)</sup>	1	1	1	0
Total	39 <sup>4)</sup>	116	68	48

- 1) Davon eine Sammeleinwendung von 6 Personen
- 2) Davon 5 Sammeleinwendungen von 21, zweimal 9 und zweimal 8 Personen
- 3) Diese Bestandteile wurden zur Orientierung aufgelegt; die entsprechenden Einwendungen wurden als Anregungen behandelt.
- 4) Einspricht nicht der Summe, da einzelne Einwenderinnen und Einwender zu mehr als einem Planungsinstrument Anträge eingereicht haben.

Alle Einwenderinnen und Einwender wurden entweder direkt zu einer Einspracheverhandlung eingeladen oder mit einem Schreiben über die Haltung der Gemeinde zu ihren Anträgen orientiert. Auf Verlangen der Einwenderinnen und Einwender fand auch in diesen Fällen eine Verhandlung statt.

Wie aus der obigen Tabelle ersichtlich ist, wurden im Laufe dieses Verfahren insgesamt 68 Anträge zurückgezogen, 48 blieben bestehen. Gründe für den Rückzug waren in den meisten Fällen die Klärung vom Missverständnissen, die ergänzenden Erläuterungen und Begründungen der Gemeinde oder die Einsicht in die offensichtliche Aussichtslosigkeit eines Antrags. Anpassungen an der Vorlage wurden aufgrund des Verfahrens in 13 Fällen vorgenommen: 3 im Zonenplan, 6 in der Bauordnung, 1 im Parkplatzreglement und 3 im gemeindlichen Richtplan.

Die Resultate dieses Verfahrens sind in einer separaten Beilage zum Planungsbericht tabellarisch zusammengefasst worden. Die nicht zurückgezogenen Einwendungen inklusive der Stellungnahme des Gemeinderates finden sich zudem in der Vorlage des Gemeinderats zur Urnenabstimmung.

## 10.5 Urnenabstimmung

Die Urnenabstimmung über die Ortsplanungsrevision fand am 21. Mai 2006 statt. Neben den schriftlichen Abstimmungsunterlagen in Form eines ausführlichen Berichts mit der Beilage aller massgebenden Texte und Pläne konnten sich die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 8. Mai anlässlich einer öffentlichen Orientierungsversammlung nochmals über alle Aspekte der Vorlage informieren.

Die Abstimmung vom 21. Mai ergab bei einer Stimmbeteiligung zwischen 30.5 und 30.7% folgende Ergebnisse:

	Ja	Nein	Leer	Ungültig
Revision Zonenplan und Bauordnung	1'834	716	190	19
Revision des Parkplatzreglements	1'574	910	245	14
Revision des Reklamereglements	1'832	651	258	5

Die öffentliche Auflage des Beschlusses erfolgte vom 19. Juni bis am 10. Juli 2006.

## 10.6 Beschwerden

Gegen den gemeindlichen Beschluss wurden nach dessen Publikation und innerhalb der gesetzten Frist 5 Beschwerden eingereicht:

- Erbgemeinschaft Heinrich Bossard gegen die Zuweisung der Parzelle GS Nr. 286 im Gebiet Hirsgarten zur Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Mit der Nichtgenehmigung dieser Zonierung und der Rückweisung an die Gemeinde zur Neubeurteilung innert zwei Jahren wurde die Beschwerde vom Regierungsrat teilweise gutgeheissen.
- Robert Lippmann gegen die Zuweisung der Fläche zwischen dem Seeweg und der Wohnzone W 1a im Städtlerried zur Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Freihaltung anstelle einer Bauzone. Die Beschwerde wurde vom Regierungsrat abgewiesen.
- IG Leben an der Knonauerstrasse gegen die Aufstufung eines Streifens von ca. 30 m Breite entlang der Knonauerstrasse im Gebiet Pfad von der Empfindlichkeitsstufe II in die Stufe III. Die Beschwerde wurde vom Regierungsrat gutgeheissen.
- Allgemeine Plakatgesellschaft APG gegen das Verbot neuer Fremdreklamen ausserhalb des Bereichs von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs bzw. des Bahnhofs, gegen das Verbot von Alkohol- und Tabakwerbung sowie gegen die Regelung von § 4 lit. b betr. Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit. Der Regierungsrat hiess die Beschwerde bezüglich des Fremdreklameverbots gut, lehnte sie jedoch in den übrigen Punkten ab.
- Plakanda AWI AG gegen das Verbot neuer Fremdreklamen ausserhalb des Bereichs von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs bzw. des Bahnhofs sowie gegen das Verbot von Alkohol- und Tabakwerbung. Der Regierungsrat hiess die Beschwerde bezüglich des Fremdreklameverbots gut, lehnte sie jedoch bezüglich des Verbots der Alkohol- und Tabakwerbung ab.

## 10.7 Kantonale Genehmigung

Am 20. März 2007 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Zug den Zonenplan, die Bauordnung, das Parkplatz- und das Reklamereglement und entschied gleichzeitig über die Beschwerden. Mit gleichem Datum erfolgte auch die Genehmigung des gemeindlichen Richtplans durch

das Amt für Raumplanung. Beide Genehmigungen waren mit diversen Änderungsaufgaben verbunden. Im Fall des regierungsrätlichen Beschlusses waren diese zum Teil das Resultat ganz oder teilweise gutgeheissener Beschwerden.

Neben einigen kleineren, rein formellen Bereinigungen wurden aufgrund der Genehmigungsent-scheide folgende Änderungen vorgenommen:

#### *Richtplankarte Siedlung und Landschaft*

- Korrektur der Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet Streckiweid
- Korrektur Abgrenzung kantonale Nutzungszonen im Gebiet Chrüzstrasse/Äbnetwald
- Streichen der Perimetererweiterung für die Inertstoffdeponie Grossmoos

#### *Richtplankarte Verkehr*

- Darstellung 6-Spur-Ausbau Autobahn
- Darstellung Doppelspurausbau Cham-Rotkreuz
- Diverse Detailanpassungen am Strassen-, Rad- und Fusswegnetz

#### *Richtplantext*

- Ergänzung des Richtplantexts WL3 betr. die kanalisationstechnische Erschliessung des Weilers Bibersee
- Änderung Text in den Beschlüssen R1 und R2 betr. Renaturierung des Wasenbachs
- Ergänzung des Richtplantextes betr. ökologische Aufwertung des Gebietes Cham Nord (neu N1)
- Ergänzung des Richtplantexts betr. Priorität des öffentlichen Verkehrs im Bereich von Strassenknoten (neu K13 und D6)
- Streichen des bisherigen Punktes D1 betr. Erweiterung der Inertstoffdeponie Grossmoos

#### *Zonenplan*

- Ergänzung mit überlagerter Signatur, dass in allen neu eingezonten Gebieten der Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten ist.
- Weglassen der Aufstufung von der Empfindlichkeitsstufe II zu III entlang der Knonauestrasse im Gebiet Pfad/Eizmoos
- Belassen des Grundstücks GS 286 im Hirsgarten in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen gemäss dem Zonenplan 1990, jedoch Nichtgenehmigung der gleichen Zonierung im neuen Zonenplan 2006. Dieser Entscheid ist mit der Auflage an die Gemeinde verbunden, innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Entscheides aufgrund von Analysen und Prognosen die Entwicklung des Naherholungsgebiets Hirsgarten abzuklären und über die Zonenzuweisung des Grundstücks GS 286 erstinstanzlich neu zu befinden.

#### *Bauordnung*

- § 13 Lärmschutz: Umformulierung von Absatz 3 entsprechend der neuen Signatur im Zonenplan und Ergänzung um die ebenfalls neu eingezonten Gebiete Kirchbühl und Frauental
- § 19 Wohnzonen: Streichen von Absatz 3 lit. a) betr. maximaler Höhenlage des Erdgeschossbodens in der Zone W1a, Bereiche Städtler Ried und Kleineslen
- § 21 Wohn- und Arbeitszonen WA 5: Streichen des letzten Satzes von Absatz 1 betr. Erweiterung des bestehenden Industriebetriebs in der Teilzone B

### *Parkplatzreglement*

- Anpassung des Plans mit den Teilzonen A und B im Anhang an die effektiven Baugebietsgrenzen gemäss Zonenplan

### *Reklamereglement*

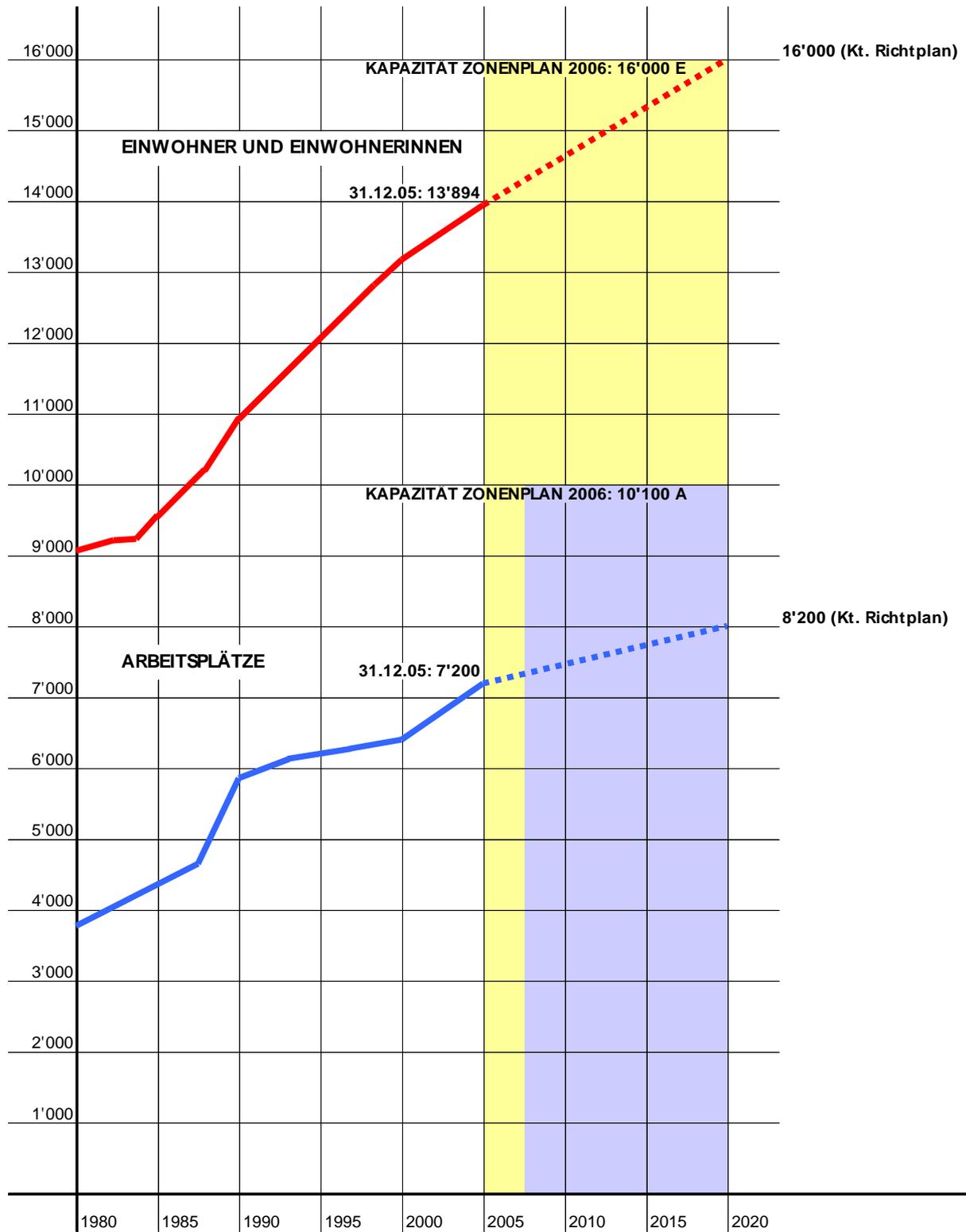
- § 2, Begriffe: Streichen des bisherigen Absatzes 2 betr. Strassenreklamen
- § 4, Nicht gestattete Reklamen: Streichen von lit. e) betr. Fremdreklamen ausserhalb des Bereiches von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und des Bahnhofareals

## 10.8 Verwaltungsgericht

Gegen den Entscheid des Regierungsrates reichte die Allgemeine Plakatgesellschaft betreffend Reklamereglement (Verbot der Tabak- und Alkoholwerbung) eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein. Dieses hiess die Beschwerde am 25. September 2007 gut und hob den angefochtenen Entscheid des Regierungsrates auf. Die Gemeinde wurde angewiesen, § 4 lit. f) (Reklamen für Tabak und Alkohol) der Urnenabstimmungsvorlage ersatzlos zu streichen.

# Anhang 1

## Entwicklungsprognosen und Kapazität Bauzonen bis 2020



## **Anhang 2**

### **Kapazitätsberechnungen Einwohner/Einwohnerinnen und Arbeitsplätze**

(Vorlage Berechnungsblätter: Amt für Raumplanung, Kt. Zug)

## Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität (Fassungsvormögen) - Zeithorizont 2018

Stand: 5. November 2004

### T1 Ausgangslage

Einwohnerzahl Ende 2002 in Bauzonen (ohne OelB, Spezialzonen etc.)	12'224	E
Einwohnerzahl Ende 2002 in "Nichtbauzonen" (LW, OelB, Spezialzonen)	1'241	E
<b>Total Einwohnerzahl Ende 2002</b>	<b>13'465</b>	<b>E</b>

### Rechtskräftiger Zonenplan

Bauzonen (ohne OelB, Spezialzonen und übrige Zonen)	208.22	ha
Zone des öffentlichen Interesses (OelB)	43.22	ha
Spezialzonen (Bauzonen mit speziellen Vorschriften)	5.68	ha
Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	29.85	ha
Nicht-Bauzonen (Kulturland)	1178.92	ha
Wald	219.23	ha
Übrige Flächen (Verkehrsflächen, Gewässer usw.)	226.99	ha
<b>Gemeindefläche total</b>	<b>1912.11</b>	<b>ha</b>

### Zonenplanentwurf

Bauzonen (ohne OelB, Spezialzonen und übrige Zonen)	215.68	ha
Zone des öffentlichen Interesses (OelB)	42.90	ha
Spezialzonen (Bauzonen mit speziellen Vorschriften)	18.13	ha
Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	45.64	ha
Nicht-Bauzonen (Kulturland)	1'149.93	ha
Wald	212.86	ha
Übrige Flächen (Verkehrsflächen, Gewässer usw.)	226.97	ha
<b>Gemeindefläche total</b>	<b>1'912.11</b>	<b>ha</b>

### T 2 Gesamtübersicht der Zonen des rechtskräftigen Zonenplanes und des Zonenplanentwurfs

Rechtskräftiger Zonenplan	W1	W2	W3	W3+	W4	WG3	WG4	KA	KB	KC	KD	DGW	G	I	ID	IL
Zonenbezeichnung rechtskräftiger Zonenplan																
Baumassenziffer (BZ)																
Ausnützungsziffer (AZ)	0.30	0.40	0.55	0.60	0.65	0.70	0.80	1.00	1.10	0.90	0.80	6.0m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.10	0.90	1.10	0.60
Vollgeschosse max. <sup>1)</sup>	1	2	3	3	4	3	4	4	4	4	4					
Zonenplanentwurf																
Zonenbezeichnung Zonenplanentwurf																
Baumassenziffer (BZ)																
Ausnützungsziffer (AZ)	0.30	0.40	0.55	0.60	0.65	0.70	0.80	1.00	1.10	0.90	0.80	WA5 6.0/4.0	1.50		1.10	0.60
Vollgeschosse max. <sup>1)</sup>	1	2	3	3	4	3	4	4	4	4	4					
Total Zonenfläche	6.01	32.96	38.40	10.85	31.10	25.39	6.15	3.09	3.31	3.99	0.66	4.62	4.95	12.45	8.76	15.55
- Zonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan			3.49	-1.16	-2.33							3.96	-2.02	-11.49	13.51	-3.96
- Umzonungen (bebaute Gebiete innerhalb Bauzone) <sup>2)</sup>	-0.37	0.37				2.54							-2.93	-0.96	1.35	
- Umzonungen (unbebaute Gebiete innerhalb Bauzone) <sup>2)</sup>		2.32	5.12													
- Einzonungen <sup>2)</sup>																
- Auszonungen <sup>2)</sup>																
<b>Total Zonen gemäss Zonenplanentwurf</b>	<b>5.64</b>	<b>35.65</b>	<b>47.01</b>	<b>9.69</b>	<b>28.77</b>	<b>25.39</b>	<b>8.69</b>	<b>3.09</b>	<b>3.31</b>	<b>3.99</b>	<b>0.66</b>	<b>8.58</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>23.62</b>	<b>11.59</b>

1) Zum Teil müssen Annahmen für die Gewerbe-, Industrie- oder Arbeitsplatzzonen getroffen werden.

2) Flächenzuwachs als positive Zahl und Flächenreduktionen als negative Zahl eingeben

**T 3 Einwohnerwerte der bebauten Zonen (2002) / Justierung der Kennziffern basierend auf rechtskräftigem Zonenplan**

Zonenbezeichnungen rechtskräftiger Zonenplan		W1	W2	W3	W3+	W4	WG3	WG4	KA	KB	KC	KD	DGW	G	I	ID	IL
10	Bebaute Zonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan	5.48	29.63	32.28	10.70	30.53	23.97	3.87	3.09	3.31	3.99	0.66	0.00	2.02	11.49	7.97	13.79
11	Wohnanteil (geschätzt)	100%	95%	95%	95%	95%	40%	40%	55%	65%	75%	75%	25%	5%	4%	3%	0%
12	AZ Wohnen (geschätzt)	0.30	0.38	0.52	0.57	0.82	0.28	0.32	0.55	0.72	0.50	0.60	0.45	0.06	0.04	0.03	0.00
13	Anrechenbare Geschossfläche (GF)	1.64	11.26	16.87	6.10	18.85	6.71	1.24	1.70	2.37	1.98	0.40	0.00	0.11	0.41	0.26	0.00
14	Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	0.82	2.81	2.81	1.02	2.36	1.12	0.15	0.21	0.30	0.25	0.05	0.00	0.11	0.41	0.26	0.00
15	Total nutzbare Geschossfläche	2.47	14.07	19.68	7.12	21.21	7.83	1.39	1.91	2.66	2.22	0.45	0.00	0.11	0.41	0.26	0.00
16	GF Wohnen / E (geschätzt)	60	50	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
17	Theoretischer Ausbaugrad	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
18	Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	411	2815	4373	1581	4713	1740	310	425	582	494	99	0	25	92	58	0
	Theoretisches Fassungsvermögen Total									17728							
19	Justierter Ausbaugrad nach Zonen	50%	56%	79%	60%	73%	60%	75%	65%	76%	82%	85%	0%	75%	60%	60%	60%
20	Justiertes Fassungsvermögen nach Zonen	206	1'576	3'455	949	3'440	1'044	233	276	450	405	84	0	19	55	35	0
21	Justiertes Fassungsvermögen Total									12'227							
22	Einwohnerzahl Ende 2002 innerhalb bebauter Bauzonen																

**T 4 Fassungsvermögen der bebauten Zonen (2018) basierend auf Zonenplanentwurf**

Zonenbezeichnung Entwurf Zonenplan		W1	W2	W3a	W3b	W4	WA3	WA4	KA	KB	KC	WA5	AA	AB
10	Bebaute Zonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan	5.48	29.63	32.28	10.70	30.53	23.97	3.87	3.09	3.31	4.65	0.00	2.02	11.49
6	Umzonungen (bebauter Gebiete)	0.00	0.00	3.49	-1.16	-2.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.96	-2.02	-11.49
23	Bebaute Zonenflächen	5.48	29.63	35.77	9.54	28.20	23.97	3.87	3.09	3.31	4.65	0.00	0.00	21.48
24	Wohnanteil (geschätzt)	100%	95%	95%	95%	95%	60%	60%	55%	65%	55%	75%	5%	3%
25	AZ Wohnen (geschätzt)	0.30	0.38	0.52	0.57	0.62	0.42	0.48	0.55	0.72	0.50	0.60	0.08	0.03
26	Anrechenbare Geschossfläche (GF)	1.64	11.26	18.69	5.44	17.41	10.07	1.86	1.70	2.37	2.30	0.00	0.00	0.71
27	Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	0.82	2.81	3.11	0.91	2.18	1.68	0.23	0.21	0.30	0.29	0.00	0.00	0.00
28	Total nutzbare Geschossfläche	2.47	14.07	21.80	6.34	19.59	11.75	2.09	1.91	2.66	2.59	0.00	0.00	0.71
29	GF Wohnen / E (geschätzt)	65	55	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
30	Theoretischer Ausbaugrad	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
31	Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	379	2559	4361	1269	3918	2349	418	382	532	518	0	0	142
	Theoretisches Fassungsvermögen Total									16886				
32	Realistischer Ausbaugrad nach Zonen	55%	61%	84%	65%	78%	65%	80%	70%	81%	87%	90%	85%	65%
33	Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	208	1'561	3'663	825	3'056	1'527	334	267	431	451	50	0	92
34	Realistisches Fassungsvermögen Total									12'465				0
60	Zu- oder Abnahme Fassungsvermögen in beb. Bauzonen									241				

**T 5 Fassungsvermögen der unbebauten Zonen (2018) basierend auf Zonenplanentwurf (ohne Neueinzonungen)**

Zonenbezeichnung	Entwurf Zonenplan	W1	W2	W3a	W3b	W4	WA3	WA4	KA	KB	KC	WA5	AA	AB
Unbebaute Zonenflächen	5-10-6a-8	ha	0.16	3.70	6.12	0.15	0.57	1.42	4.82	0.00	0.00	0.00	0.00	1.76
Wohnanteil (geschätzt)		%	100%	90%	90%	85%	90%	65%	50%	65%	55%	75%	0%	0%
AZ Wohnen (geschätzt)	3*36	AZ	0.30	0.36	0.50	0.51	0.59	0.52	0.50	0.72	0.50	0.38	0.00	0.00
Anrechenbare Geschossfläche (GF)	35*37	ha	0.05	1.33	3.03	0.08	0.33	0.70	2.51	0.00	0.00	1.73	0.00	0.00
Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	38*4*0.5	ha	0.02	0.33	0.50	0.01	0.04	0.12	0.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total nutzbare Geschossfläche	38+39	ha	0.07	1.67	3.53	0.09	0.38	0.81	2.82	0.00	0.00	1.73	0.00	0.00
GF Wohnen / E (geschätzt)		m2	70	60	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55

Theoretischer Ausbaugrad	40:41	E
Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen		E
Theoretisches Fassungsvermögen Total	2012	E

Realistischer Ausbaugrad nach Zonen*	60%	61%	84%	70%	83%	70%	85%	75%	86%	92%	90%	90%	85%	70%
Zusätzlicher Ausbaugrad durch Arealbebauungen	%	5%	10%	5%	10%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	E	6	183	604	12	63	118	487	0	0	0	284	0	0
Realistisches Fassungsvermögen Total	E													

**T 6 Fassungsvermögen der Neueinzonungen (2018) basierend auf Zonenplanentwurf**

Zonenbezeichnung	Entwurf Zonenplan	W1	W2	W3a	W3b	W4	WA3	WA4	KA	KB	KC	WA5	AA	AB
Einzonungsflächen		ha	0.00	2.32	5.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Wohnanteil (geschätzt)		%	100%	90%	90%	85%	70%	65%	50%	65%	55%	75%	0%	0%
AZ Wohnen (geschätzt)	3*48	AZ	0.30	0.36	0.50	0.51	0.59	0.49	0.52	0.72	0.50	0.38	0.00	0.00
Anrechenbare Geschossfläche (GF)	7*49	ha	0.00	0.84	2.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	50*4*0.5	ha	0.00	0.21	0.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total nutzbare Geschossfläche	50+51	ha	0.00	1.04	2.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
GF Wohnen / E (geschätzt)		m2	70	60	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55

Theoretischer Ausbaugrad	52:53	E
Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen		E
Theoretisches Fassungsvermögen Total	712	E

Realistischer Ausbaugrad nach Zonen	60%	61%	84%	70%	83%	70%	85%	75%	86%	92%	90%	90%	85%	70%
Zusätzlicher Ausbaugrad durch Arealbebauungen	%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	E	0	106	452	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realistisches Fassungsvermögen Total	E													

**T 7 Total Fassungsvermögen**

Einwohnerzahl Ende 2002 innerhalb bebauter Bauzonen	E	12224
Zu- oder Abnahme Fassungsvermögen in beb. Bauzonen	E	241
Fassungsvermögen Total in unbebauten Bauzonen	E	1772
Fassungsvermögen Total in den Neueinzonungen	E	558
Einwohnerzahl Ende 2002 in "Nichtbauzonen" (LW, OelB, Spezialzonen)	E	1241
<b>Fassungsvermögen Zonenplanentwurf</b>	E	<b>16'036</b>

**T 8 Vergleich mit Planungszielen / Prognosen / Richtplanvorgaben**

Planungsziele gemäss Gemeinde 2018	16'000	E
Richtplanvorgaben gemäss Kanton 2018	16'000	E

Differenz zwischen Einwohnerfassungsvermögen und Ziel der Gemeinde	Einwohner	Prozent
	36	0
Differenz zwischen Einwohnerfassungsvermögen und Prognose Kanton	36	0

\* Tabelle T5, Zeile 44: der Ausbaugrad W2/W3 wird gegenüber T4 nicht erhöht, um die Auswirkungen von § 11 Abs. 4 BO zu berücksichtigen.



**T 3 Beschäftigtenwerte der bebauten Zonen (2002) / Justierung der Kennziffern basierend auf rechtskräftigem Zonenplan**

Zonenbezeichnungen rechtskräftiger Zonenplan	W1	W2	W3	W3+	W4	WG3	WG4	KA	KB	KC	KD	DGW	G	I	ID	IL
10 Bebaute Zonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan	5.48	29.63	32.28	10.70	30.53	23.97	3.87	3.09	3.31	3.99	0.66	0.00	2.02	11.49	7.97	13.79
11 Beschäftigtenanteil (geschätzt)	0%	5%	5%	5%	5%	60%	60%	45%	35%	45%	25%	75%	95%	96%	97%	100%
12 AZ Beschäftigte (geschätzt)	0.00	0.02	0.03	0.03	0.03	0.42	0.48	0.45	0.39	0.41	0.20	1.35	1.05	0.86	1.07	0.60
13 Anrechenbare Geschossfläche (GF)	0.00	0.59	0.89	0.32	0.99	10.07	1.86	1.39	1.27	1.62	0.13	0.00	2.11	9.93	8.50	8.27
14 Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	0.00	0.15	0.15	0.05	0.12	1.68	0.23	0.17	0.16	0.20	0.02	0.00	2.11	9.93	8.50	8.27
15 Total nutzbare Geschossfläche	0.00	0.74	1.04	0.37	1.12	11.75	2.09	1.56	1.43	1.82	0.15	0.00	2.11	9.93	8.50	8.27
16 GF Beschäftigte / B. (geschätzt)	30	30	30	35	35	40	40	40	40	40	40	40	55	85	70	90
Theoretischer Ausbaugrad	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
17 Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	0	247	345	107	319	2936	522	391	358	454	37	0	384	1168	1215	919
18 Theoretisches Fassungsvermögen Total									9402							
Justierter Ausbaugrad nach Zonen	50%	56%	79%	60%	73%	48%	75%	65%	76%	82%	85%	85%	75%	60%	60%	60%
20 Justiertes Fassungsvermögen nach Zonen	0	138	273	64	233	1409	392	254	272	372	31	0	288	701	729	551
21 Justiertes Fassungsvermögen Total									5707							
Beschäftigte Ende 2002 innerhalb bebauter Bauzonen																
																5700

**T 4 Fassungsvermögen der bebauten Zonen (2018) basierend auf Zonenplänenwurf**

Zonenbezeichnung Entwurf Zonenplan	W1	W2	W3a	W3b	W4	WA3	WA4	KA	KB	KC	WA5	AA	AB
10 Bebaute Zonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan	5.48	29.63	32.28	10.70	30.53	23.97	3.87	3.09	3.31	4.65	0.66	7.97	13.79
6 Umzonen (bebauter Gebiete)	0.00	0.00	3.49	-1.16	-2.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.66	-0.66	13.51	-3.96
23 Bebaute Zonenflächen	5.48	29.63	35.77	9.54	28.20	23.97	3.87	3.09	3.31	5.31	0.00	21.48	9.83
24 Beschäftigtenanteil (geschätzt)	0%	5%	5%	5%	5%	40%	40%	45%	35%	45%	25%	95%	100%
25 AZ Beschäftigte (geschätzt)	0.00	0.02	0.03	0.03	0.03	0.28	0.32	0.45	0.39	0.41	0.20	1.43	0.60
26 Anrechenbare Geschossfläche (GF)	0.00	0.59	0.98	0.29	0.92	6.71	1.24	1.39	1.27	2.15	0.00	5.64	5.90
27 Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	0.00	0.15	0.16	0.05	0.11	1.12	0.15	0.17	0.16	0.27	0.00	22.92	5.90
28 Total nutzbare Geschossfläche	0.00	0.74	1.15	0.33	1.03	7.83	1.39	1.56	1.43	2.42	0.00	5.64	5.90
29 GF Beschäftigte / B. (geschätzt)	30	30	30	30	35	40	40	40	40	40	40	55	70
Theoretischer Ausbaugrad	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
30 Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	0	247	383	111	295	1958	348	391	358	605	0	3274	655
31 Theoretisches Fassungsvermögen Total									10036				
Realistischer Ausbaugrad nach Zonen	55%	61%	84%	65%	78%	65%	80%	70%	81%	87%	85%	80%	65%
32 Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	0	151	322	72	230	1273	278	274	290	526	1199	0	2128
33 Realistisches Fassungsvermögen Total									7169				426
34 Zu- oder Abnahme Fassungsvermögen in beb. Bauzonen									1469				

**T 5 Fassungsvermögen der unbebauten Zonen (2018) basierend auf Zonenplanentwurf (ohne Neueinzonungen)**

Zonenbezeichnung	Entwurf Zonenplan	W1	W2	W3a	W3b	W4	W43	W44	KA	KB	KC	WA5	AA	AB
35	Unbebaute Zonenflächen	0.16	3.70	6.12	0.15	0.57	1.42	4.82	0.00	0.00	0.00	4.82	0.00	1.76
36	Beschäftigtenanteil (geschätzt)	0%	10%	10%	15%	10%	30%	35%	50%	35%	45%	75%	100%	100%
37	AZ Beschäftigte (geschätzt)	0.00	0.04	0.06	0.09	0.07	0.21	0.28	0.50	0.39	0.41	1.13	0.83	0.60
38	Anrechenbare Geschossfläche (GF)	0.00	0.15	0.34	0.01	0.04	0.30	1.35	0.00	0.00	0.00	5.20	0.00	1.06
39	Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	0.00	0.04	0.06	0.00	0.00	0.05	0.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
40	Total nutzbare Geschossfläche	0.00	0.19	0.39	0.02	0.04	0.35	1.52	0.00	0.00	0.00	5.20	0.00	1.06
41	GF Beschäftigte / B (geschätzt)	30	30	30	30	35	40	40	40	40	40	40	85	70
42	Theoretischer Ausbaugrad	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
43	Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	0	62	131	5	12	87	380	0	0	0	1299	0	117
	Theoretisches Fassungsvermögen Total									2412				
44	Realistischer Ausbaugrad nach Zonen	60%	61%	84%	70%	83%	70%	85%	75%	86%	92%	85%	80%	65%
45	Zusätzlicher Ausbaugrad durch Arealbebauungen	0%	5%	10%	5%	10%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
46	Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	0	41	123	4	11	70	361	0	0	0	1104	0	76
47	Realistisches Fassungsvermögen Total									1997				

**T 6 Fassungsvermögen der Neueinzonungen (2018) basierend auf Zonenplanentwurf**

Zonenbezeichnung	Entwurf Zonenplan	W1	W2	W3a	W3b	W4	W43	W44	KA	KB	KC	WA5	AA	AB
7	Einzonungsflächen	0.00	2.32	5.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48	Beschäftigtenanteil (geschätzt)	0%	10%	10%	15%	10%	30%	35%	50%	35%	45%	75%	100%	100%
49	AZ Beschäftigte (geschätzt)	0.00	0.04	0.06	0.09	0.07	0.21	0.28	0.50	0.39	0.41	1.13	0.83	0.60
50	Anrechenbare Geschossfläche (GF)	0.00	0.09	0.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
51	Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	0.00	0.02	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
52	Total nutzbare Geschossfläche	0.00	0.12	0.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
53	GF Beschäftigte / B (geschätzt)	30	30	30	30	35	40	40	40	40	40	40	85	70
54	Theoretischer Ausbaugrad	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
55	Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	0	39	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Theoretisches Fassungsvermögen Total									149				
56	Realistischer Ausbaugrad nach Zonen	60%	61%	84%	70%	83%	70%	85%	75%	86%	92%	85%	80%	65%
57	Zusätzlicher Ausbaugrad durch Arealbebauungen	0%	5%	10%	5%	10%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
58	Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	0	26	103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	Realistisches Fassungsvermögen Total									129				

**T 7 Total Fassungsvermögen**

22	Beschäftigte Ende 2002 innerhalb bebauter Bauzonen	5700
34	Zu- oder Abnahme Fassungsvermögen in beb. Bauzonen	1469
47	Beschäftigte innerhalb der unbebauten Zonen	1997
59	Beschäftigte innerhalb der Einzonungen	129
	Beschäftigte Ende 2002 in "Nichtbauzonen" (LW, OelB, Spezialzonen)	500
	Fassungsvermögen Zonenplanentwurf	9'795

**T 8 Vergleich mit Planungszielen / Prognosen / Richtplanvorgaben**

	Beschäftigte	Prozent
Differenz zwischen Beschäftigtenfassungsvermögen und Ziel der Gemeinde	1'595	16
Differenz zwischen Beschäftigtenfassungsvermögen und Prognose Kanton	1'595	16

Planungsziele gemäss Gemeinde 2018 (untere Grenze)	8'200	B
Richtplanvorgaben gemäss Kanton 2018	8'200	B

## Anhang 3

### Erschliessungsprogramm

Gebiete	Zu erschliessen bis	Im Investitionsplan Gemeinde enthalten	Erschliessung durch Investor/Grundeigentümer	Strasse durch Gemeinde	Strasse durch Private	Kanalisation
Enikon/Eichmatt	2006	ja	ja	neu	neu	neu
Lorzenhof	2006	ja	ja	z.T. neu	neu	z.T. neu
Hammergut	2008	nein	ja		neu	neu
Schloss St. Andreas	2008	nein	ja	best.	neu	neu
Alpenblick II	2008	nein	ja		neu	best.
Chlostermatt	2010	nein	ja	neu	neu	neu
Cham Nord 01	2010	nein	ja		neu	neu
Hagendorn Lorze	2010	nein	ja	neu	neu	neu
Schulhaus Hagendorn	2010	ja	nein	neu	neu	best.
Städtlerallmend	?	nein	nein	neu	neu	best.
Moos/Schluecht Ost	2015	nein	ja	neu	neu	neu
Rumentikon Schützenhausstrasse	2015	nein	ja	neu	neu	best.
Röhrliberg Kantonsschule	?	nein	ja	neu	neu	neu
Tormatt	?	nein	ja	neu	neu	best.

#### Anmerkung:

- Die Erschliessung mit Wasser, Gas und Elektrizität ist mit Konzessionsvertrag WWZ sichergestellt.
- Die Telekommunikation ist liberalisiert und gehört nicht mehr zur öffentlichen Erschliessung.

## Anhang 4

### Abschätzung Knotenkapazität der Anschlusspunkte für neue Erschliessungen

- A1 Vor der Realisierung des Kammerkonzepthes wird die Kapazitätsgrenze bei den Einmündungen in die Zugerstrasse erreicht sein. Die Realisierung des Kammerkonzepthes bewirkt eine Reduktion der Verkehrsbelastungen auf der Zugerstrasse, welche genügend Reserven schafft.
- A2 (Ost) Die Erschliessung via Röhrlibergstrasse erreicht vor Realisierung des Kammerkonzepthes die Kapazitätsgrenze des Knotens Sinslerstrasse/Röhrlibergstrasse. Bei der Realisierung des Kammerkonzepthes schafft die Reduktion genügend Kapazitäten.
- A2 (West) Unabhängig von der Realisierung des Kammerkonzepthes bestehen genügend Kapazitäten beim Anschluss an die Hüenenbergerstrasse.
- A3 Gemäss Erschliessungsstudie Enikon/Eichmatt/Zythus entstehen mit der Überbauung des Neubaugebietes keine Kapazitätsengpässe beim Anschluss an die Hüenenbergstrasse.
- A4 Die Auswirkungen des Neubaugebietes Cham Nord sind im entsprechenden Verkehrsgutachten abgeklärt worden. Mit der Umsetzung der entsprechenden Massnahmen kann die zu erwartende Verkehrsentwicklung bewältigt werden.
- A5 Mit der Realisierung des Kammerkonzepthes kann die Verkehrsentwicklung bei der Einmündung in die Knonauerstrasse bewältigt werden. Die Aufklassierung und die dementsprechende Verkehrszunahme infolge Realisierung des Kammerkonzepthes, erfordert eine Anpassung des Anschlusses Eizmoos. Nur so ist die Verkehrsentwicklung zu bewältigen.
- A6 Die zu erwartende Verkehrsentwicklung gemäss Überbauungskonzept Müliacher kann bei der Einmündung in die Dorfstrasse ohne Einschränkungen bewältigt werden.
- A7 Die Verlegung der Lorzenweidstrasse bewirkt keine Veränderung im Verkehrssystem.
- Stättlerallmend Auswirkungen durch mögliche Umnutzungen im Gebiet der Stättlerallmend werden im Rahmen des Verkehrsgutachtens ‚Stättlerallmend‘ abgeklärt.

## **Anhang 5**

Inventarkarten Weiler



Legende

Landwirtschaftliche Nutzung

- W<sub>L</sub>** Wohnen
- Oe** Oekonomie
- KI** Kleinbauten

Nichtlandwirtschaftliche Nutzung

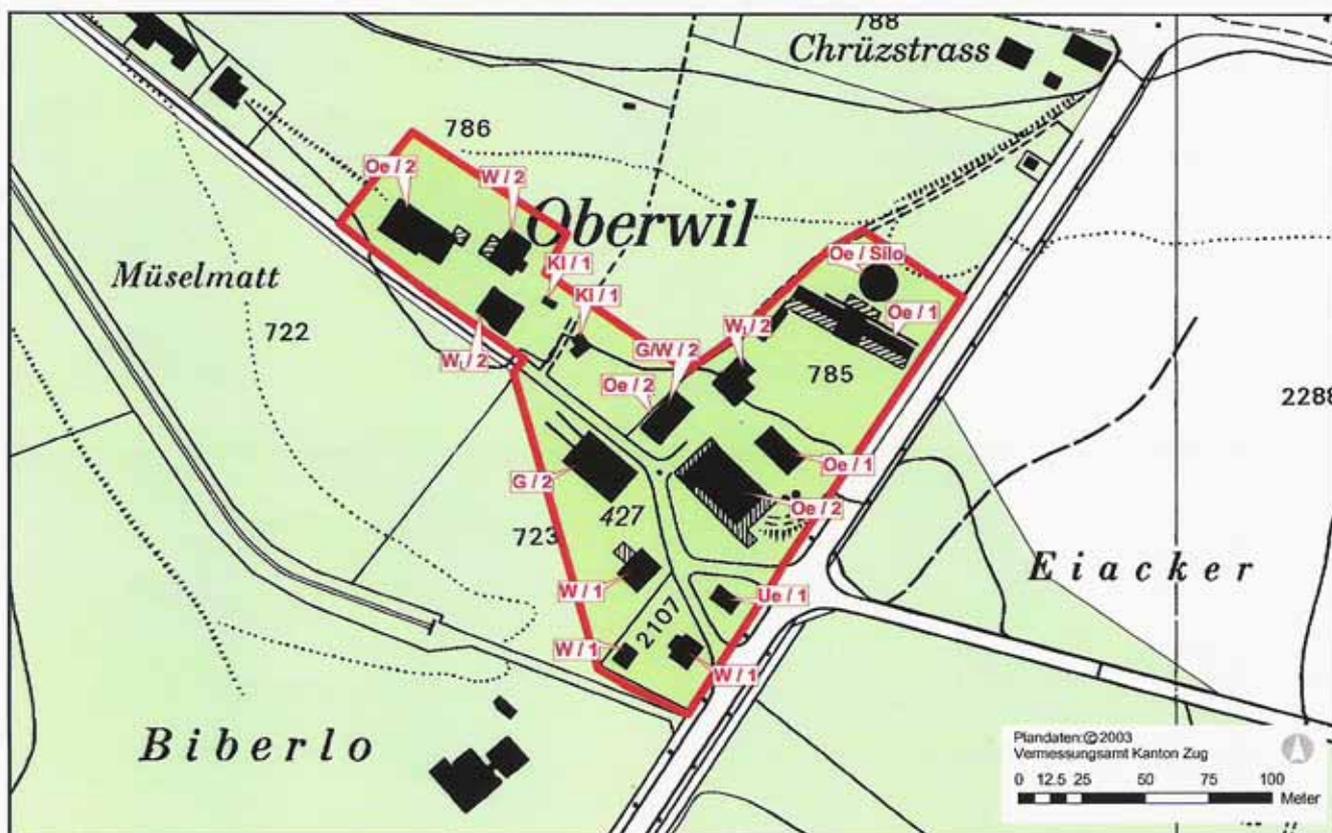
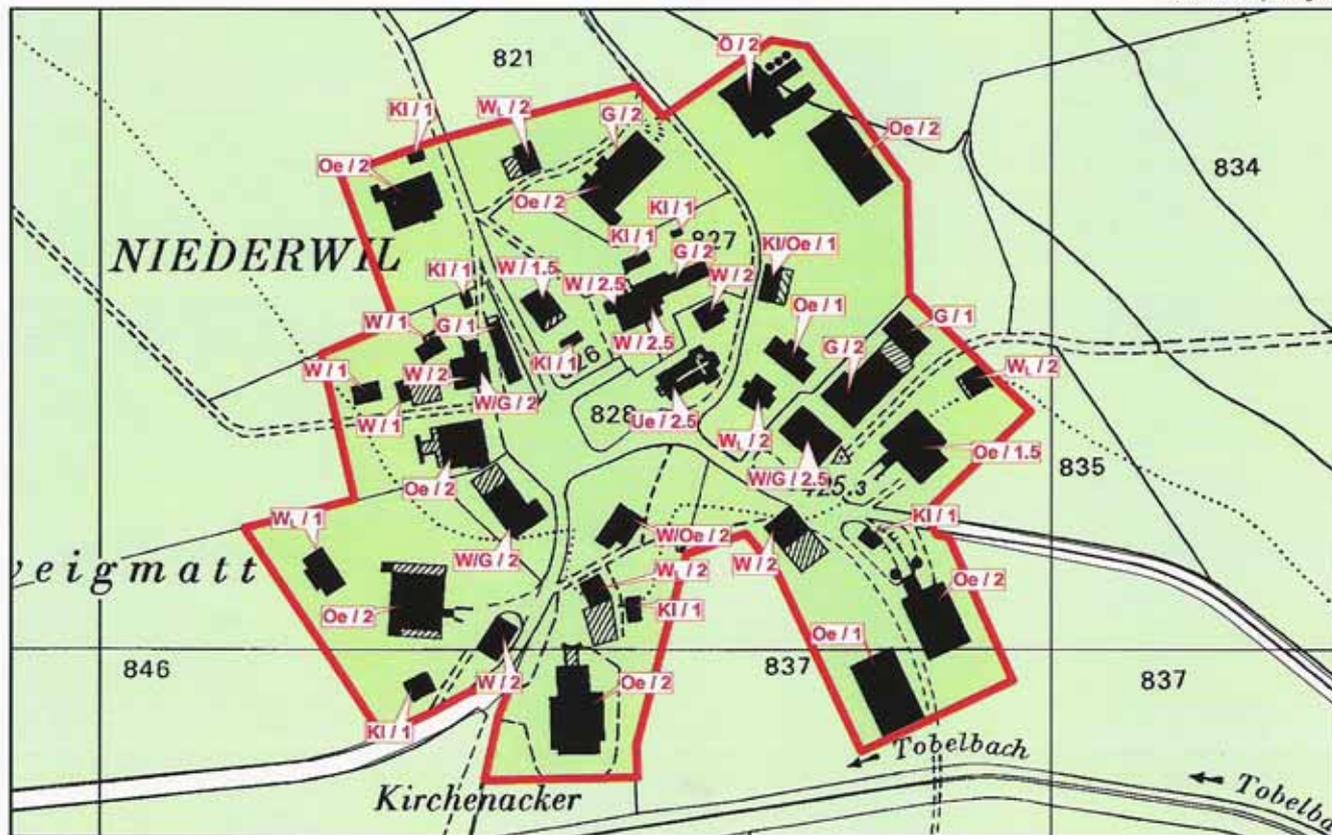
- W** Wohnen
- G** Gewerbe
- Ue** Uebrige

Informationsinhalt

- Weilerzone
- Ortsbildschutz
- bestehendes Gebäude mit Geschosshahl
- nicht bestehendes Gebäude (2005)

ws, ms, mk  
19.09.05

Hesse • Schwarze • Partner  
Büro für Raumplanung AG



Plandaten: ©2003  
 Vermessungsamt Kanton Zug  
 0 12.5 25 50 75 100  
 Meter



**Legende**

**Landwirtschaftliche Nutzung**

- W<sub>L</sub> Wohnen
- Oe Oekonomie
- KI Kleinbauten

**Nichtlandwirtschaftliche Nutzung**

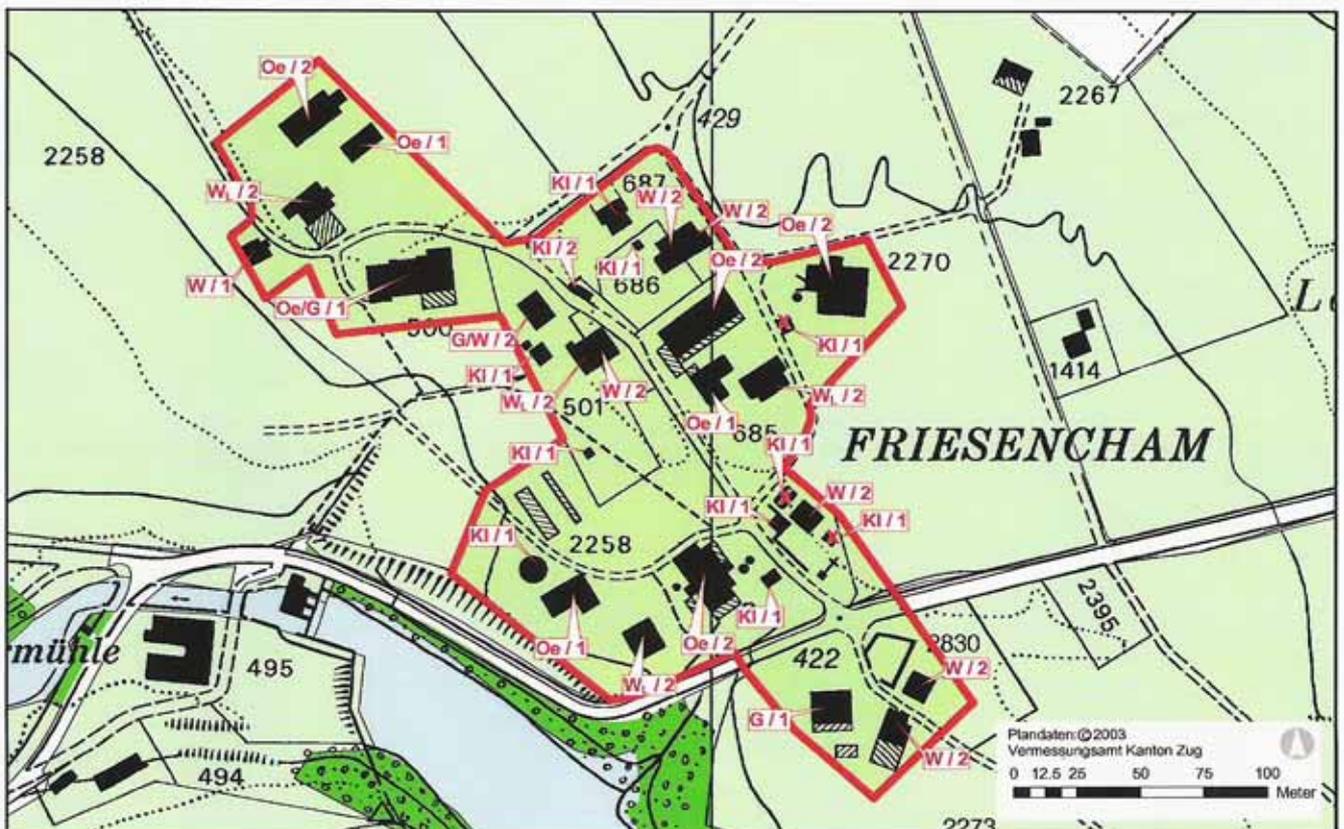
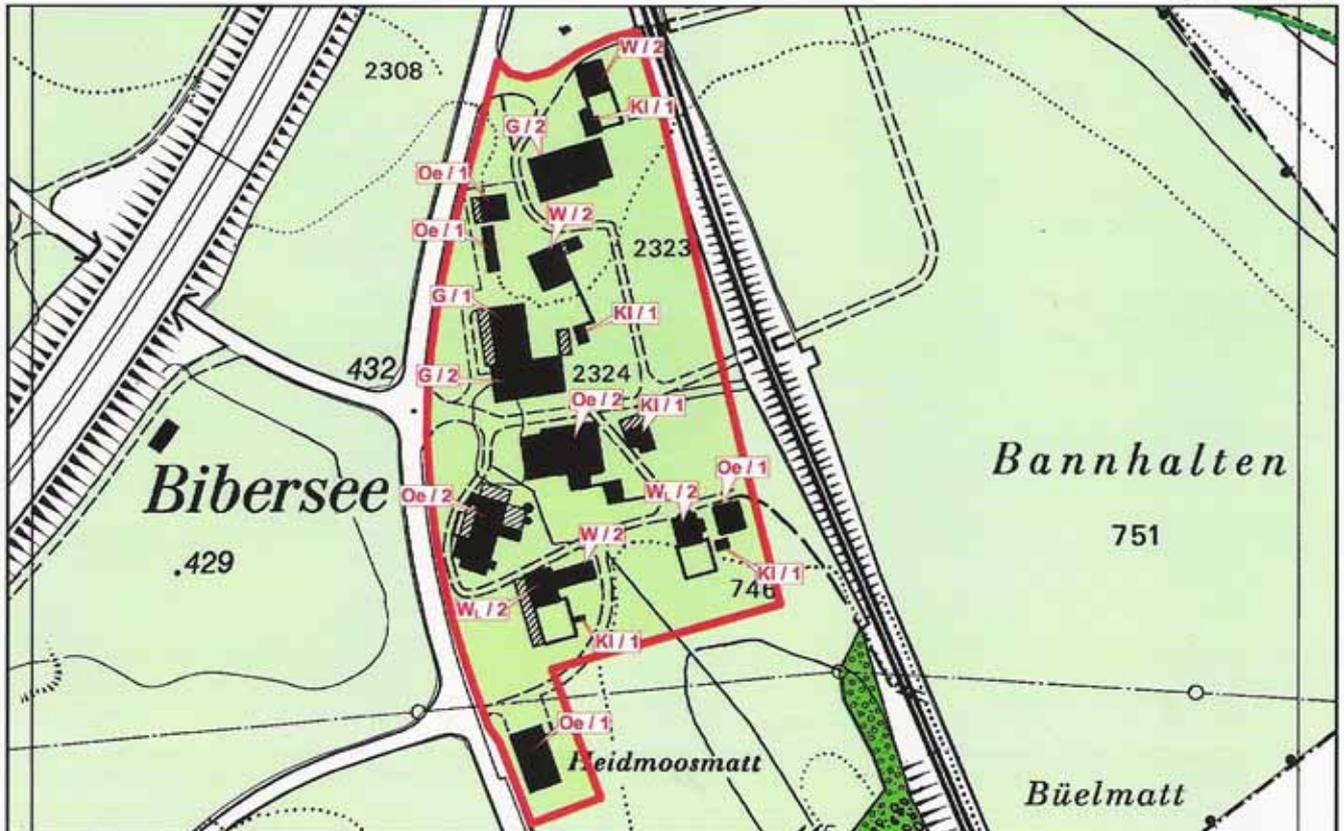
- W Wohnen
- G Gewerbe
- Ue Uebrig

**Informationsinhalt**

- Weilerzone
- Ortsbildschutz
- / 1 bestehendes Gebäude mit Geschosszahl
- nicht bestehendes Gebäude (2005)

ws, ms, mk  
19.09.05

**Hesse + Schwarze + Partner**  
Büro für Raumplanung AG





Legende

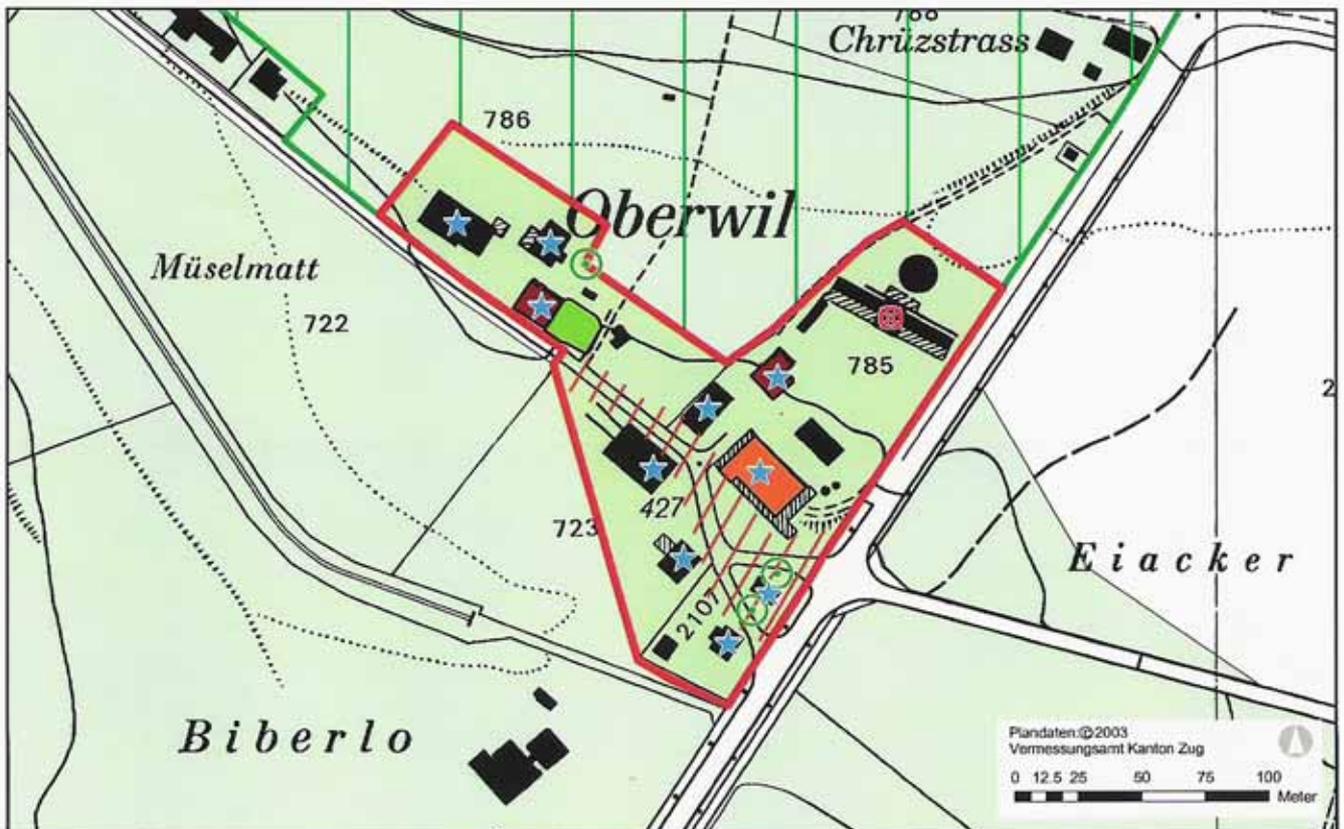
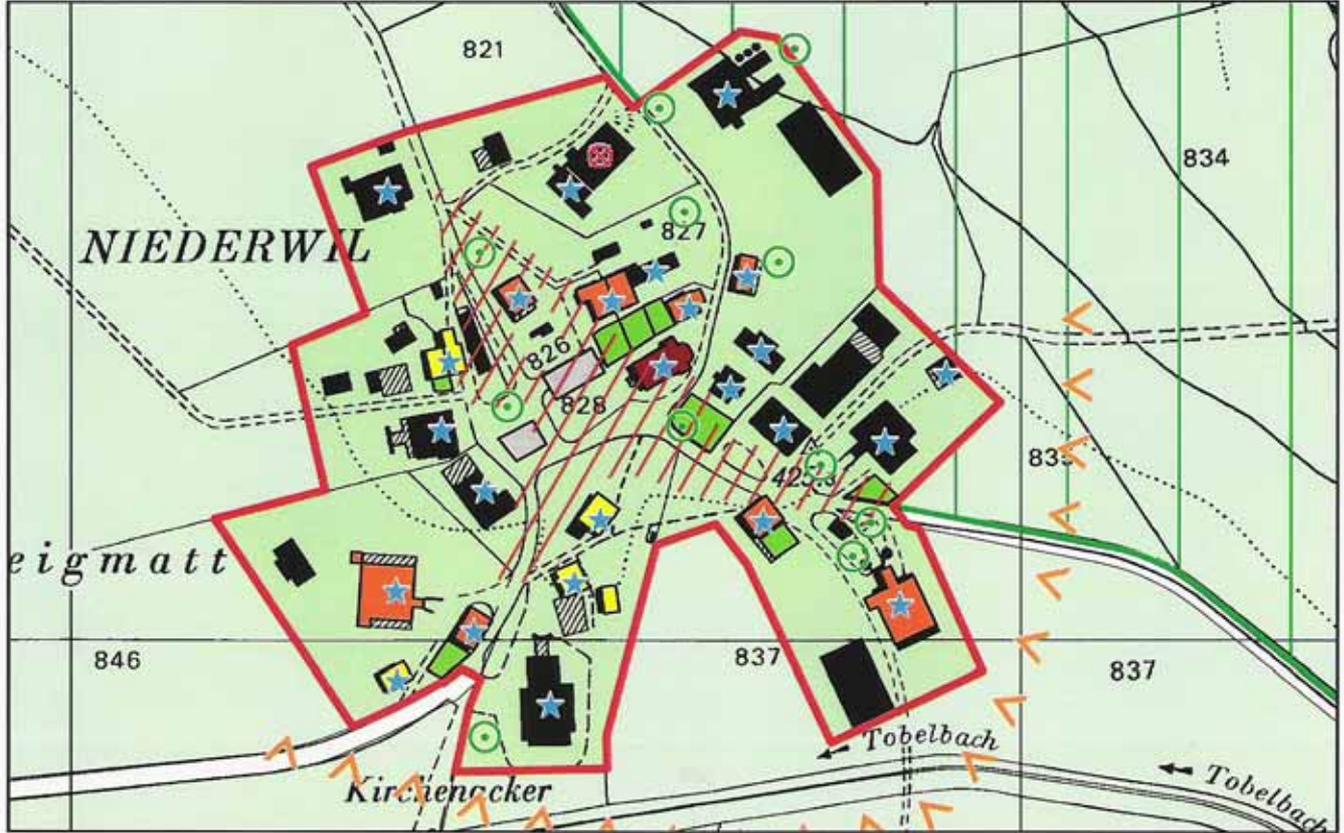
- Schutzobjekt (integral erhalten)
- schützenswertes Objekt (nach kantonalem Inventar, Stand 2004)
- schützenswertes Objekt (nach gemeindlichem Inventar, Stand 2004)
- das Ortsbild mit Volumen und Fassaden prägende Baute
- erhaltenswerter Bauerngarten

- erhaltenswerter Einzelbaum
- erhaltenswerter weilerinterner Strassen- und Freiraum
- besonders wertvolle Ortsansicht
- im Ortsbild störende Baute
- öffentlicher Parkplatz

- Ortsbildschutz
- Weilerzone
- Landschaftsschutzzone
- bestehendes Gebäude
- nicht bestehendes Gebäude (2005)

ws, ms, mk  
19.09.05

**Hesse • Schwarze • Partner**  
Büro für Raumplanung AG



Plandaten: ©2003  
 Vermessungsamt Kanton Zug  
 0 12.5 25 50 75 100  
 Meter

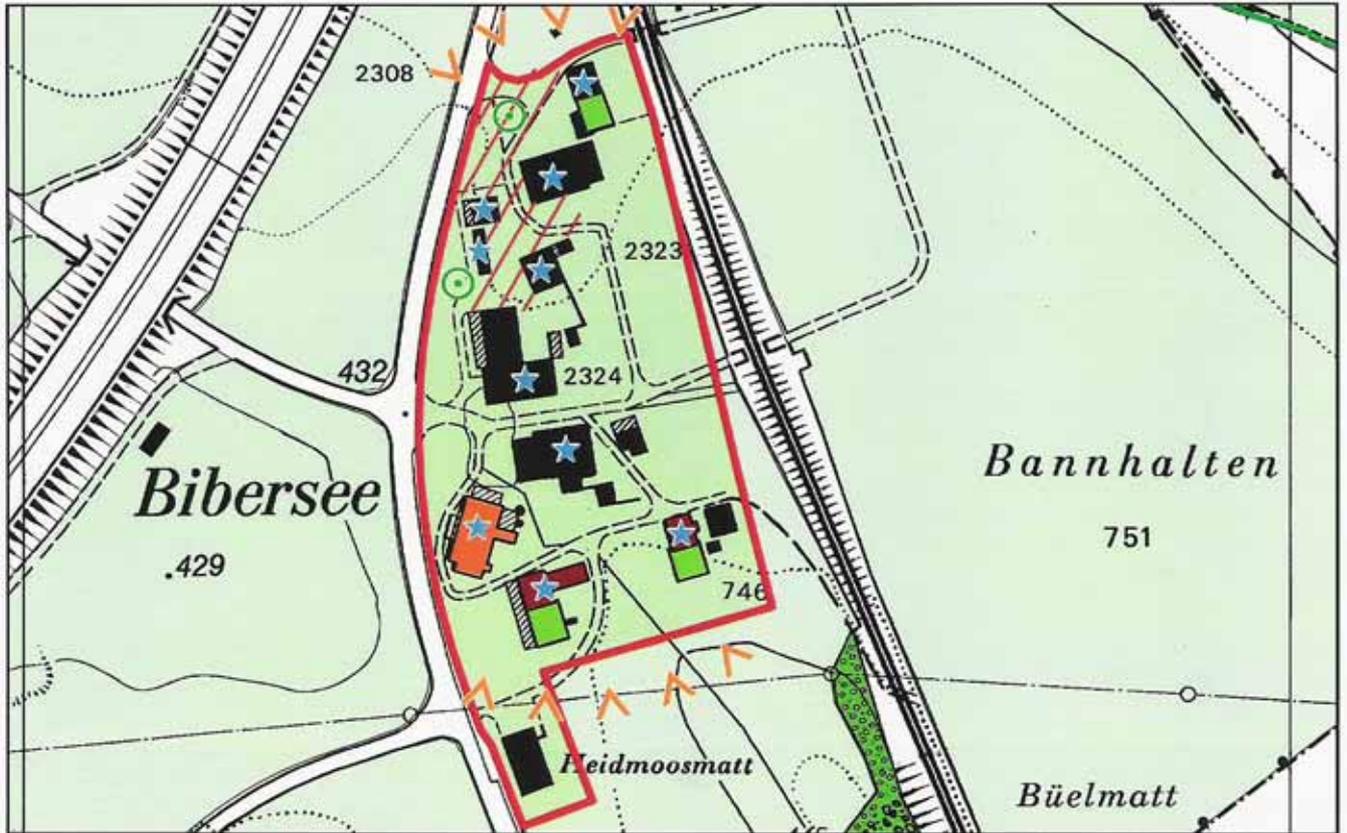


Legende

- |   |  |   |   |   |                                  |
|---|--|---|---|---|----------------------------------|
|  | Schutzobjekt (integral erhalten)                                 |  | erhaltenswerter Einzelbaum                            |  | Ortsbildschutz                   |
|  | schützenswertes Objekt (nach kantonalem Inventar, Stand 2004)    |  | erhaltenswerter weilerinterner Strassen- und Freiraum |  | Weilerzone                       |
|  | schützenswertes Objekt (nach gemeindlichem Inventar, Stand 2004) |  | besonders wertvolle Ortsansicht                       |  | Landschaftsschutzzone            |
|  | das Ortsbild mit Volumen und Fassaden prägende Baute             |  | im Ortsbild störende Baute                            |  | bestehendes Gebäude              |
|  | erhaltenswerter Bauerngarten                                     |  | öffentlicher Parkplatz                                |  | nicht bestehendes Gebäude (2005) |

ws, ms, mk  
19.09.05

**Hesse · Schwarze · Partner**  
Büro für Raumplanung AG



## Anhang 6

### Zusammenstellung Daten zu den Weilern

		Niederwil	Oberwil	Friesencham	Bibersee	Informationsquellen
Bevölkerungsentwicklung von 1870 bis heute	1870	100	67	127	40	Christoph Schmuki, Bibliothek Cham
	1930	108	38	111	48	
	1941	103	57	125	39	
	Januar 2005	95	35	67	35	
Entwicklung der Anzahl Haushalte von 1870 bis heute	1870	13	10	22	6	Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug, Landwirtschaftsamt
	1930	19	6	30	6	
	1941	20	13	32	6	
	Januar 2005	43	9	32	13	
Anteil landwirtschaftliche Haushalte 2005	Landwirtsch.	8	2	4	4	
	Andere	35	7	28	9	
Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe 2005	Landwirtsch.	8	2	4	4	
	Gewerbe	11	0	1	1	
Leer stehende Scheunen oder ähnliches		0	0	0	0	
Tierbestände bestehende Landwirtschaftsbetriebe (in Grossvieheinheiten)		Rindvieh 169.66 Pferde 18.5 Geflügel 1.8	Rindvieh 53.95 Schweine 25.61 Geflügel 1.27 Geflügel 1.8	Rindvieh 70.6 Pferde 2.35 Ziegen 0.34 Schweine 42.52 Geflügel 1.2	Rindvieh 14.6 Ziegen 0.34 geflügel 36.4	
	Allfällige bevorstehende Betriebsaufgaben	Keine	Keine	Keine	Keine	
Gebäudebestand (Hauptgebäude)	1880	21	9	14	8	Siegfriedkarten 1880 und 1940, Landeskarten 1955 und 2000, Grundbuchpläne 2004/5
	1940	25	12	13	8	
	1955	26	11	17	8	
	2000	28	10	17	10	
	2005	28	10	17	10	