



Einwohnergemeinde
Cham

BURKHALTER
DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG | LANDSCHAFTSPLANUNG

GEMEINDE CHAM

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN SINSE- STRASSE WEST UND ANPASSUNG BAULINIE



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 RPV

7. Juni 2023

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Einwohnergemeinde Cham
Planung und Hochbau
Raumplanung
Dorfplatz 6
6330 Cham

BAUHERRSCHAFT

Bauherrengemeinschaft Sinslerstrasse 3-13 Cham
Huwiler Josef Niklaus, Cham
Hausheer August Bartholomäus, Erbgemeinschaft
Stiftung Kinderheim Hagendorn, Cham

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

INFORMATION

Projektnummer:
Bearbeitet durch:

92213
Michèle Willimann, Markus Burkhalter

ÜBERSICHT DOKUMENTE

BESTANDTEILE MIT EINWENDUNGSMÖGLICHKEIT

Rechtsverbindliche Dokumente

- Situationsplan ordentlicher Bebauungsplan, 1:500, 07.06.2023
- Sonderbauvorschriften, 07.06.2023
- Aufzuhebende Baulinien und Erstellung neuer Baulinien nach Strassengesetz (separates Verfahren), 07.06.2023

Beilagen

- Beilage 1: Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 07.06.2023
- Beilage 2: Richtprojekt Architektur, Amrein Herzig Architekten GmbH, 07.06.2023
- Beilage 3: Richtprojekt Umgebung, ORT AG für Landschaftsarchitektur, 07.06.2023

BESTANDTEILE OHNE EINWENDUNGSMÖGLICHKEIT

Weitere Beilagen zur Information

- Beilage 4: Energiekonzept und Gebäudestandard, brücker+ernst, 15.03.2022
- Beilage 5: Kurzanalyse Lärmschutz, brücker+ernst, 30.05.2023
- Beilage 6: Prüfung Tiefgarage, TEAMverkehr.zug, 13.05.2022
- Beilage 7: Verkehr, Sicht, Anlieferung, TEAMverkehr.zug, 31.05.2023
- Beilage 8: Qualitätsvolle Innenentwicklung Sinslerstrasse 3-13, Ausgangslage ISOS und grundlegende Qualitäten, AmreinHerzig Architekten GmbH, 29. Juli 2022
- Beilage 9: Dienstbarkeit Einfahrt Grundstück Nr. 155, Kanton Zug
- Beilage 10: Protokoll unterirdisches Anbaurecht GS Nr. 149 und 152, 20.08.2021
- Beilage 11: Protokoll unterirdisches Überbaurecht GS Nr. 153 zu Lasten von GS Nr. 149, 19.01.2022
- Beilage 12: Öffentliche Urkunde Dienstbarkeitsvertrag GS Nrn. 155, 1405 und 1526, 02.02.2022
- Beilage 13: Protokoll Bepflanzung und Grenzbaurecht gegenüber Herrenmatt, Januar 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	5
1.1.	Ausgangslage	5
1.2.	Planungsprozess	6
1.3.	Zielsetzung	7
1.4.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.	RICHTPROJEKT	11
2.1.	Städtebau	11
2.2.	Architektur	13
2.3.	Umgebung	14
2.4.	Nutzungskonzept	16
2.5.	Mobilität	17
3.	ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN	19
3.1.	Erläuterungen zu den Bestimmungen	21
3.1.1.	Einleitende Bestimmungen	21
3.1.2.	Bebauung und Nutzung	21
3.1.3.	Freiräume	23
3.1.4.	Verkehrerschliessung/Parkierung	24
3.1.5.	Ver- und Entsorgung	24
3.1.6.	Umwelt	25
3.1.7.	Schlussbestimmungen	25
3.2.	Abweichung Bauordnung	25
3.3.	Baulinienplan	25
3.4.	Bemessung der Baubereiche	26
3.5.	Verweis auf das ergänzende Recht	26
3.6.	Verweis auf privatrechtliche Regelungen	26
3.7.	Vorzüge des Bebauungsplans	26
3.8.	Mehrwertabgabe	28
4.	MITWIRKUNG	29
5.	KANTONALE VORPRÜFUNG	29
6.	PLANUNGSABLAUF	29
7.	BERÜCKSICHTIGUNG ZIELE UND GRUNDSÄTZE RPG	32

1. EINLEITUNG

1.1. Ausgangslage

Die Eigentümerschaften der Sinslerstrasse 3-13 (Parzellen Nrn. 152, 153, 154, 1405 und 1526) möchten ihre Liegenschaften gemeinsam weiterentwickeln. Das Siegerprojekt eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens wurde zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Die bestehenden Gebäude sollen dabei durch drei Neubauten mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen und Wohnungen in den Obergeschossen ersetzt werden. Es ist eine Ausnützungsziffer von rund 1.66 geplant, was den Erlass eines ordentlichen Bebauungsplanes erfordert. Darin sind insbesondere die Qualitäten des Richtprojekts grundeigentümerverbindlich zu sichern.

Planungsabsicht

Die betroffenen Parzellen befinden sich im Zentrum von Cham an der Sinslerstrasse (Kantonsstrasse) direkt angrenzend an den Neubau der Raiffeisenbank Cham-Steinhausen. Das gesamte Areal weist eine Fläche von 2'334 m² auf und liegt rund eine Gehminute von der Bushaltestelle Gemeindehaus (Linie 6, 42 und 43) und rund sechs Gehminuten vom Bahnhof Cham (S1, morgens vereinzelt IR) entfernt. Auch mit dem Fuss- und Veloverkehr ist das Areal gut erreichbar. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Sinslerstrasse. Mit der geplanten Umfahrung Cham-Hünenberg soll diese Strasse zukünftig verkehrsentlastet, aufgewertet und die Maximalgeschwindigkeit auf 30 km/h reduziert werden.

Lokalisation und Erschliessung

Auf dem Areal befinden sich heute fünf Gebäude, welche hauptsächlich der Wohnnutzung dienen. Entlang der Sinslerstrasse gibt es im Erdgeschoss vereinzelt Gewerbeflächen. Die Parz. Nr. 1526 dient heute der Parkierung.

Heutige Nutzung



Abb. 1: Ansicht Planungsperimeter (Google Earth)

Im Kanton Zug wird seit Inkrafttreten des revidierten Planungs- und Baugesetzes Anfang 2019 zwischen dem einfachen und dem ordentlichen Bebauungsplan unterschieden. Beide Bebauungspläne müssen wesentliche, nachgewiesene Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen. Für den einfachen Bebauungsplan gilt ein gesetzlich definierter Abweichungsspielraum, es ist keine kantonale Vorprüfung erforderlich und der Erlass erfolgt durch die Exekutive. Der ordentliche Bebauungsplan zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

Bebauungspläne

- Erweiterter Abweichungsspielraum unter Wahrung der Nutzungsart
- Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens
- Verstärkter Einbezug der Bevölkerung bei mehr als 50 % Abweichung vom Nutzungsmass
- Kantonale Vorprüfung
- Einwendungsverfahren
- Erlass durch die Legislative (Urnenabstimmung)
- Kantonale Genehmigung durch den Regierungsrat

Ordentlicher Bebauungsplan
Sinslerstrasse West

Für die Parzellen Nrn. 152, 153, 154, 1405 und 1526 wurde der vorliegende ordentliche Bebauungsplan Sinslerstrasse West erarbeitet. Er umfasst eine Fläche von 2'334 m². Das Richtprojekt besitzt im Vergleich zu einem Bauvorhaben nach Einzelbauweise wesentliche Vorzüge, auf welche im Kapitel 3.7 im Detail eingegangen wird. Als wesentliche Vorzüge gelten gemäss § 32 PBG:

- Besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume
- Besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild

1.2. Planungsprozess

Architekturwettbewerb 2020/2021

In einem ersten Schritt wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche das Potential einer Entwicklung der Sinslerstrasse 3-13 aufzeigte. Daraufhin haben die drei Bauherrschaften gemeinsam mit der Gemeinde Cham im Frühling 2020 die Anforderungen und Ziele für ein Wettbewerbsverfahren definiert. Für den Architekturwettbewerb wurden fünf Büros im Einladungsverfahren ausgewählt. Der breit abgestützte Jury (Architektur, Freiraum, Gemeinde, Bauherrschaft) stand aufgrund der heiklen Lage im ISOS-Gebiet sowie im Perimeter der Ortsbildschutzzone beratend eine Vertretung der kantonalen Denkmalpflege bei. Auch die Nachbarschaft und der Quartierverein war mit jeweils einer beratenden Stimme Teil des Beurteilungsgremiums. Das Ziel war unter anderem, die Realisierung einer geordneten Weiterentwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzepts der Gemeinde Cham. Die fünf Architekturbüros hatten den Auftrag, eine ortsplanerisch, architektonisch und funktionell optimale und zugleich wirtschaftliche Lösung zu finden. Ende 2020 fand eine Zwischenbesprechung statt, bei welcher die Jury den Planungsteams Inputs mit auf den Weg gab. Im März 2021 wurden die fünf Projekte schliesslich juriiert. Als Siegerprojekt trat dasjenige der AmreinHerzig Architekten hervor.

Erarbeitung Richtprojekt, öffentliche Mitwirkung

Das Siegerprojekt wurde im Gemeindehaus ausgestellt und im Anschluss zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Zwischen dem 24. Februar und dem 15. März 2022 fand die informelle, öffentliche Mitwirkung statt. Dabei konnte das Richtprojekt sowohl auf der Gemeindeverwaltung im Mandelhof eingesehen als auch online via Gemeindehomepage abgerufen werden. Nach den Rückmeldungen der informellen, öffentlichen Mitwirkung wurde das Richtprojekt schliesslich finalisiert. Es bildet nun die Grundlage für den vorliegenden ordentlichen Bebauungsplan.

Neue Messweise und Baurechtsbegriffe

Die Gemeinden haben bis Ende 2025 Zeit, ihre Bauordnung an die neuen IVHB-orientierten Messweisen und Baurechtsbegriffe anzupassen. Die Gemeinde Cham befindet sich in der zweiten Phase der Ortsplanungsrevision, die voraussichtlich 2025 abgeschlossen ist. Zu beachten gilt es § 74 Abs. 2 V PBG: *«Im Gegensatz zu bisherigen Sondernutzungsplänen (§ 71a Abs. 1 Bst. B PBG) sind neue Sondernutzungspläne spätestens bis zur Anpassung der Nutzungspläne und der Bauordnung*

an diese Verordnung, längstens jedoch bis 2025 mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung nach neuem Recht zu beurteilen.»

Im Bebauungsplan Sinslerstrasse West kommen bereits die neuen Baurechtsbegriffe zur Anwendung.

1.3. Zielsetzung

Eine der grössten Herausforderungen an dieser in Bezug auf das Ortsbild komplexen Lage ist die ideale Eingliederung in die bestehende Bebauungsstruktur. Mit der neuen Bebauung soll das Ortsbild von Cham rücksichtsvoll weiterentwickelt werden. Mit einem einheitlichen Baukonzept von hoher architektonischer, ortsbildlicher und freiräumlicher Qualität entsteht eine attraktive und langlebige Bebauung, die trotz grosszügigen Gartenräumen eine angemessene Dichte hervorbringt. Mit einer gemeinsamen unterirdischen Parkierung und der Reduktion von oberirdischen Parkplätzen auf ein absolutes Minimum kann eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität geschaffen werden.

Zielsetzung Überbauung Sinslerstrasse West

1.4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Folgenden wird auf die verschiedenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen eingegangen, welche für den Perimeter des ordentlichen Bebauungsplanes von Bedeutung sind.

Rahmenbedingungen

Die Konzepte und Sachpläne des Bundes sind Planungsinstrumente im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Ihre Berücksichtigung bei der räumlichen Entwicklung des Landes gewährleistet eine umfassende Planung und Koordination raumwirksamer Bundestätigkeiten. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind keine Sachpläne und Konzepte des Bundes betroffen. Aus nationaler Sicht ist jedoch der Eintrag von Cham im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) relevant. Dieser Tatsache wurde von Beginn weg Beachtung geschenkt. Eine rücksichtsvolle, für das Ortsbild verträgliche Weiterentwicklung der Parzellen zu finden, war während dem ganzen Prozess eine der zentralen Herausforderungen. Bereits im Wettbewerb stand eine Vertretung der kantonalen Denkmalpflege beratend zur Seite.

Bund

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Gebiet innerhalb der «Stadtlandschaft», wo sich bis 2040 mindestens 85 % des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums konzentrieren soll. Eine differenzierte Weiterentwicklung unterstützt dieses Vorhaben. Die betroffenen Parzellen liegen zudem innerhalb einer grosszügig ausgeschiedenen archäologischen Fundstätte. Auf dies ist im Rahmen des Bauvorhabens Rücksicht zu nehmen. Das kantonale Radstreckennetz führt entlang der Sinslerstrasse. Dieses wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Des Weiteren liegt das betroffene Gebiet innerhalb des Perimeters für verkehrsintensive Einrichtung ohne Richtplaneintrag. Bei der Bebauung handelt es sich jedoch nicht um eine verkehrsintensive Einrichtung. Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Weiterentwicklung der heutigen Sinslerstrasse 3-13 mit den Grundsätzen und Zielen des kantonalen Richtplans vereinbar ist.

Kantonaler Richtplan

Die Grundstücke liegen gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Kernzone C und werden von der Ortsbildschutzzone überlagert. Zudem wird eine archäologische Fundstätte tangiert. Die Parz. Nr. 153 liegt mit rund 7 m² zusätzlich in der Kernzone A, was für die zonenrechtliche Konformität des Projekts nicht relevant ist. Es

Zonenplan

ist davon auszugehen, dass die Zonenzuweisung bei der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung als technische Bereinigung angepasst wird. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Südlich, östlich und westlich des Areals liegen rechtsgültige Sondernutzungspläne vor.

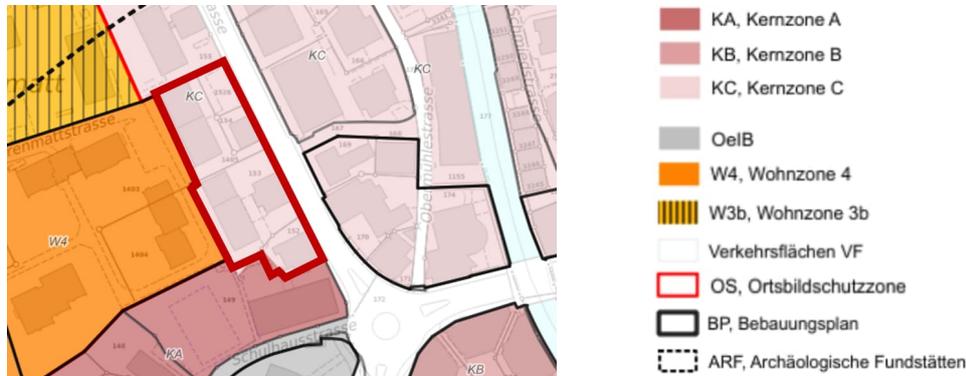


Abb. 2: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan mit dunkelrot umrandetem Perimeter (Zugmap.ch, 2022)

Bauordnung

Die Kernzone ist für Geschäfts- und Wohnbauten bestimmt und lässt mässig störende Gewerbebauten zu. Entlang den Hauptstrassen und Fussgängerbereichen sind im Erdgeschoss vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. In den Kernzonen werden an die architektonische und städtebauliche Gestaltung bezüglich Situierung, Gliederung, Ausmass, Gestaltung, Dachform, Baumaterialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung besondere Anforderungen gestellt. Es sind vier Vollgeschosse und eine Ausnützungsziffer von 0.90 zulässig. Im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplanes können bei wesentlichen Vorzügen gegenüber der Einzelbauweise Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden. Die Ortsbildschutzzone dient der Erhaltung, Pflege und Aufwertung des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Veränderungen inkl. Neubauten sind nur soweit zulässig, als die Zonenordnung dies zulässt und der Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes gewahrt bleibt. Massgebend für alle Eingriffe ist der Kernrichtplan.

Ortsplanungsrevision

Die nationalen sowie kantonalen planerischen Grundlagen haben sich in den letzten Jahren verändert. Deshalb müssen alle Zuger Gemeinden ihre Nutzungsplanung bis 2025 überarbeiten. Die Einwohnergemeinde Cham hat 2019 mit der Ortsplanungsrevision gestartet. Diese gliedert sich in zwei Phasen, wobei sich Cham bereits in der zweiten Phase befindet:

- Erarbeitung Raumentwicklungskonzept (Strategiephase)
- Überarbeitung kommunale Planungsmittel (eigentliche Revision): Zonenplan, Bauordnung, Parkplatzreglement, Richtplan Verkehr und Strassenräume, Landschaftsentwicklungskonzept

Raumentwicklungskonzept

Das Raumentwicklungskonzept (REK) wurde am 6. Juli 2021 vom Gemeinderat beschlossen. Es zeigt auf, wie sich Cham im Jahr 2040 räumlich präsentieren soll. Die «Vision 2040» ergibt sich aus den drei «Bildern der Zukunft»: «Cham als Perlen-sammlung», «Cham als Park» sowie «Cham als Netzwerk». Besonders wichtig ist dabei, dass das betroffene, gut erschlossene und an einer Hauptachse gelegene Areal zu den «funktionellen Zentren» gehört. Diese sind als öffentliche, urbane Orte zu stärken und zueinander in Beziehung zu setzen. Dabei ist besondere Rücksicht auf Ortsbildschutzgebiete (ISOS) zu nehmen.

Der Kernrichtplan aus dem Jahr 2011 ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument, welches die gewünschte Entwicklung des Chamer Zentrums für den Zeithorizont der nächsten 20 bis 25 Jahre aufzeigt. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Umfahrung Cham-Hünenberg. Nach aktuellem Zeitplan ist die Eröffnung der Umfahrung im Jahr 2027 vorgesehen. Die geplante Bebauung an der Sinslerstrasse stützt die Vorgaben aus dem Teilplan Verkehr (s. folgende Abbildung). Es wird eine an den Strassenraum orientierte Bebauung geschaffen. Die geplante Erschliessungsstrasse und die vorgesehene neue Fusswegverbindung werden umgesetzt. Die Querungshilfe für die Zufussgehenden bei der neuen Fusswegverbindung ist noch pendent.

Kernrichtplan

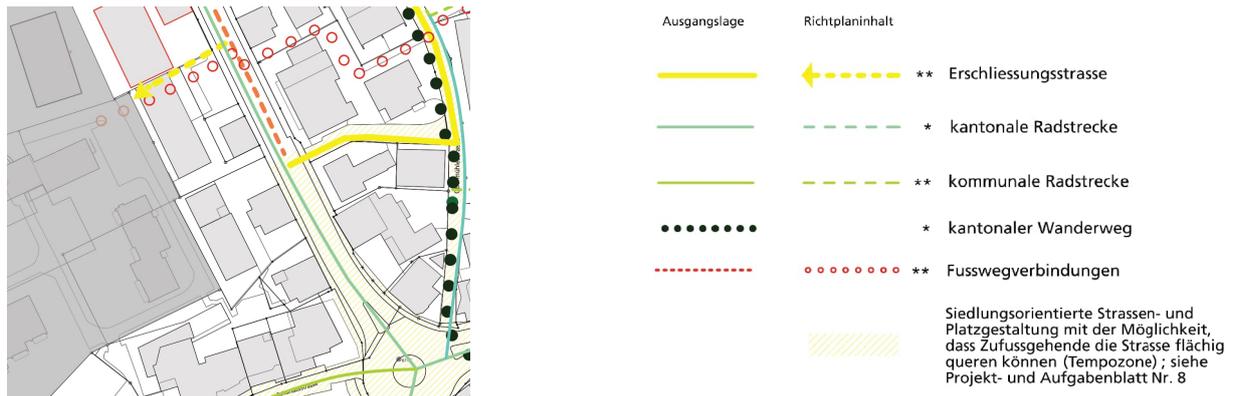


Abb. 3: Ausschnitt Kernrichtplan, Teilplan Verkehr (Cham, 2011)

Aus dem Teilplan Bebauung und Freiraum des Kernrichtplans wird für das vorliegende Areal eine Bebauungsplanpflicht für den neuen Zonenplan vorgesehen. Zudem sind öffentliche und halböffentliche Erdgeschossnutzungen mit Publikumsverkehr vorgeschrieben. Das Projektblatt 6b erläutert diese Aussagen. Das geplante Richtprojekt setzt die vorgesehenen Massnahmen und Vorgaben um.



Abb. 4: Ausschnitt Kernrichtplan, Teilplan Bebauung und Freiraum (Cham, 2011)

Mit RRB vom 12.08.2003 liegen entlang der Sinslerstrasse Zwangsbaulinien vor, welche das vorliegende Richtprojekt tangieren. Diese werden parallel zum Bebauungsplan geringfügig angepasst.

Baulinien



Abb. 5: Baulinien (Zugmap.ch, 2022)

Städtebauliches und architektonisches Leitbild

Die Einwohnergemeinde Cham verfügt über ein städtebauliches und architektonisches Leitbild aus dem Jahr 2014. Dieses enthält verschiedene Ziele und Umsetzungsbeispiele. Für das betroffene Vorhaben treffen speziell die Ziele *4b Ortskern Cham beleben*, *4d Wohngebiete verdichten*, *6b Vorder- und Rückseiten unterscheiden*, *Eingänge der Strasse zuwenden*, *6e Das Haus am Trottoir: Direkter Kontakt*, *6h Umgang mit Niveausprüngen*, *7a Eingehen auf Kontext*, *7c Spiel- und Ruheräume anbieten* und *8a Ensemble bilden: Zusammenhang schaffen* zu. Das Richtprojekt unterstützt die genannten Ziele.

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

Das betroffene Areal liegt gemäss folgender Abbildung innerhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen (Altbaugesamt sowie Strasse). Es handelt sich dabei um Belastungshinweise aus heutiger oder vergangener Zeit. Primäre Leitstoffe sind Blei, PAK, Cadmium, Zink und Kupfer. Im Rahmen des Baugesuchs ist der Umgang mit dem vorliegenden Belastungshinweis aufzuzeigen. Schwach belasteter Bodenaushub ist entweder an ähnlich oder stärker belasteten Standorten wiederzuverwenden und stark belasteter Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen.

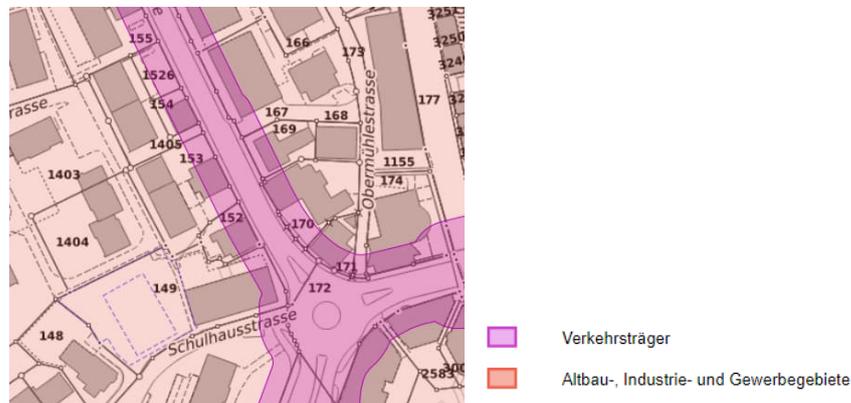


Abb. 6: Auszug Prüfperimeter Bodenverschiebungen (ZugMap.ch, 2022)

Lärmschutz

Es muss in Form eines Lärmgutachtens nachgewiesen werden, dass die massgebenden Lärm-Grenzwerte eingehalten werden können.

Gebäudebrüter

An der Sinslerstrasse 13 liegt ein Hinweis zu einer Sichtung eines Mauerseglers (Gebäudebrüter) im Jahr 2013 vor. Diesem Umstand ist mit der neuen Bebauung Rechnung zu tragen.

Weitere Grundlagen

Nebst den kantonalen Grundlagen sind insbesondere auch das Parkplatz- und das Reklamereglement als kommunale Grundlagen zu berücksichtigen.

2. RICHTPROJEKT

2.1. Städtebau

Cham ist aufgeführt im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS bedeutet gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz, dass es «in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber die grösstmögliche Schonung verdient.» Das heisst, dass das Ortsbild grundsätzlich in seiner Eigenart und mit seinen prägenden Elementen erhalten bleiben muss und dass ein Eingriff in die Qualitäten des Ortsbilds nicht weitergehen darf, als dies zur Erreichung des Ziels des Vorhabens erforderlich ist. Schutz und Erhaltung von Bauten und Freiflächen sind Teil der Entwicklungsstrategie einer Gemeinde, genau wie die umsichtige Planung, Transformation und das Hinzufügen von Neuem. Der rücksichtsvolle Umgang mit dem baulichen Bestand spielte daher von Beginn weg eine entscheidende Rolle. Der folgende Ausschnitt aus dem Jurybericht zeigt auf, weshalb der Umgang mit dem historischen Bestand beim Siegerprojekt gelungen ist.

Umgang ISOS

«Das Projekt versucht den sehr unterschiedlichen Anforderungen in diesem anspruchsvollen Kontext mit einer präzisen und klaren Haltung zu begegnen. Diese nimmt die wesentlichen Elemente der im ISOS definierten Erhaltungsziele auf. Zugleich wird der Städtebau aufgrund der geforderten Ausnützung neu interpretiert, um in der Höhenentwicklung angemessen auf den Kontext reagieren zu können. Die neue Überbauung tritt dadurch entlang der Sinslerstrasse aber auch zum Herrenmattquartier sehr zurückhaltend in Erscheinung und fügt sich auch mit der vorgeschlagenen Fassadengestaltung sehr selbstverständlich in das bestehende heterogene Gefüge ein.»

Auszug Jurybericht

Im Rahmen der Weiterentwicklung zum Richtprojekt wurde das Siegerprojekt in folgenden Punkten weiterentwickelt:

Optimierungen Siegerprojekt

- «Fugen» in der Fassade zwischen Kopf- und Längsbauten lassen die Baukörper plastisch wirken.
- Gliederung der Fassade und der Geschossigkeit (Lisenen, Fugen und Feinteiligkeit) orientieren sich am historischen Gebäudebestand (alte Käserei und ehemaliges Locher Haus am Bärenkreisel).
- Proportionen des nördlichen Kopfbaus wurden in den Rhythmus sowie in das Gesamtbild eingepasst. Das nördliche Gebäude ist durch einen vertikalen Versatz gegliedert.
- Ein erhöhter Dachrand trägt zu einem angemessenen Abschluss der einzelnen Gebäude bei und die technischen Dachaufbauten treten kaum in Erscheinung.
- Eine subtile gestalterische Differenzierung (Graduierung Backstein und Markisen) der einzelnen Bauten tragen zu einer vielschichtigen Gestalt des Quartiers bei.
- Vordächer entlang der Sinslerstrasse dienen der klaren Adressierung der einzelnen Baukörper.

Zur Beurteilung und zur Nachvollziehbarkeit der Eingliederung in das ISOS Ortsbild von Cham wurde eine eingehende Analyse durchgeführt (vgl. Beilage 8). In der Analyse hat sich gezeigt, dass Punktbauten, mit dahinterliegenden unterschiedlich in der Tiefe gestaffelten Längsbauten, die historische Grundbebauung und Eigenheit der Sinslerstrasse darstellen. Diese Bebauung unterscheidet sich deutlich von der zeitgleich entstandenen Bebauungsstruktur an der Knonauerstrasse, die praktisch eine geschlossene Blockrandzeile ausbildet. Meistens wurden zwischen den

Analyse bestehende Bebauung, Umgang mit historischem Bestand

Punktbauten Gartenanlagen gefasst, wodurch die Sinslerstrasse zu einer stark begrünten Ausfallachse wurde.

Neue Bebauungsstruktur

Dieses Motiv lässt sich gut in eine verdichtete Bebauung entlang der Sinslerstrasse integrieren. Zwei L-förmige Gebäudekomplexe kombiniert mit einem Punktbau definieren ebenfalls gefasste strassenseitige Gartenräume und setzen den bestehenden Rhythmus der Neubauten an der Sinslerstrasse 15 und 17 fort. Die drei geplanten, vertikal in Erscheinung tretenden Kopffassaden führen nahtlos zur leicht abgedrehten, fünfgeschossigen Stirnfassade der neuen Raiffeisenbank über. Die Gartenräume treten mit den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Strassenseite in Verbindung und bilden strassenübergreifend ein städtebaulich starkes Bild. Die orthogonale Struktur der drei Neubauten wird durch die praktisch lineare Strassenführung und die Parzellegeometrien bestimmt. Durch die ansteigende Topografie nach Südwesten artikulieren sich die strassenseitig viergeschossigen Gebäude zur lockeren Wohnüberbauung Herrenmatt dreigeschossig und übernehmen deren Traufhöhen. Die Längsseiten der zwei L-Typen, mit den rhythmisch hervortretenden Balkonen kommunizieren mit den Zeilenbauten der angrenzenden Siedlung.



Abb. 7: Richtprojekt Architektur, Arbeitsmodell 1:200 (AmreinHerzig, 2023)

Volumina, Eingliederung

Die neuen Gebäude werden als klar gefasste Volumen ausgebildet, welche mit den ebenfalls klar ablesbaren Volumen der Raiffeisenbanküberbauung in Verbindung treten. Die unterschiedlich in die Tiefe gestaffelten Längsfassaden im Südwesten führen dazu, dass der rückwärtige Aussenraum nicht zu starr in Erscheinung tritt. Auch die Ökonomiegebäude der früheren Bebauungsstruktur aus dem 19. Jahrhundert weisen keine einheitlichen Gebäudefluchten auf. Dadurch gelingt es, die bestehenden Gebäudevolumen in einen Gesamtzusammenhang zu stellen. Ein spannungsvoller, rückseitiger Siedlungsraum entsteht, welcher zum hinteren Platzraum der Raiffeisenbank mündet. Mit den vier Geschossen zur Sinslerstrasse und den drei Geschossen zum hinteren Siedlungsraum Herrenmatt gelingt der Überbauung die Integration in die bestehende Bebauungsstruktur. Die prominente Raiffeisenbank am Kreisel soll durchaus beabsichtigt ein Geschoss mehr aufweisen. Die drei Neubauten bewegen sich weiterhin innerhalb der drei bestehenden Parzellen. Die Bebauung behält so den ursprünglichen Massstab und die vertraute Kömung. Trotz einer wesentlichen Verdichtung (AZ 1.66) entstehen dadurch ortstypische Aussenräume, Gebäudeabstände und Gebäudehöhen.

2.2. Architektur

Das Zusammenbauen der ursprünglich zwei Gebäudeschichten, aus freistehenden Häusern und ergänzenden Längsbauten, ist der wesentliche Entwicklungsschritt für den Ort. Bereits das Raiffeisengebäude hat mit einem Bau die zwei historischen Gebäude ersetzt, welche dort bis 1978 bestanden. Funktional werden die Häuser mit nur je einer Treppenanlage ausgestattet, welche die Wohnnutzung der Obergeschosse erschliesst. Der architektonische Ausdruck sieht vor, dass alle Seiten der Gebäude im Grundsatz gleich aufgebaut und materialisiert sind, jedoch durch die Eigenheiten (Geschossigkeit/Sockel, Topografie, Befensterung/Fassadenelemente/Gliederung, Fugen) der jeweiligen Fassadenseiten unterschiedlich auf den entsprechenden Kontext reagieren. Die öffentlichen und publikumsintensiven Nutzungen im Erdgeschoss sind strassenseitig in einem betonverkleideten Sockel mit entsprechend grosszügigen Öffnungen untergebracht. Die französischen Fenster der drei darüberliegenden Wohngeschosse und die dazwischen liegenden regelmässigen Füllungen aus Backsteinen (Klinker) sind mit horizontalen und vertikalen Betonelementen gefasst.

Zusammenbau zweier Gebäudeschichten, Sockel

Die Fassadengliederung und die Materialität übernehmen Themen aus der Entstehungszeit der Bebauung entlang der Sinslerstrasse Ende des 19. Jahrhunderts. Das 1978 rückgebaute Locher-Gebäude an der Sinslerstrasse 1 war ein klassischer und ansprechender Vertreter dieser Zeit. Die Verwendung von Backstein als zeitkonformes Material der Industrialisierung, die Ausformulierung des Sockelgeschosses, Fenstergewände aus Stein und die Gliederung der Fassaden durch Gesimse, Lisenen und Fugen sind typische Merkmale dieser Bauten.

Materialisierung

Die publikumsintensiven Gewerbeflächen werden direkt vom Trottoir über akzentuierte Eingänge mit Vordächern erschlossen. Diese Eingänge sind Teil der präzise aufgebauten Kopffassaden, welche das höchste Mass an städtischem Ausdruck aller Fassaden besitzen. Die intimeren Zugänge zu den Wohnungen und die weiteren Erdgeschossnutzungen sind über die Höfe erschlossen. Die Höfe werden nicht nur als private Aussenräume der Bewohnende, sondern als Erweiterung des städtischen Raumes angesehen. Insbesondere der Gartenhof (näher zum Bärenkreisel) verbindet die Sinslerstrasse mit dem Platz hinter der Raiffeisenbank. Die drei Gebäude sind im Grundsatz gleich gestaltet und bilden dadurch wiederum einen erkennbaren Strassenabschnitt. Nur in der Farbgebung unterscheiden sich die drei Häuser dezent, ohne dabei den Zusammenhang zu verlieren. Backsteinzusammensetzungen und Stoffe der Markisen unterscheiden sich bei jedem Haus subtil, wie auch die heutigen Bauten unterschiedlich in Erscheinung treten. Sockel und Obergeschosse sind mit vorgefertigten Elementen aus Backstein und Beton verkleidet. Die hinterlüftete Konstruktion ist sehr robust, langlebig und erfordert kaum Unterhalt für diesen zentralen Ort.

Vordächer, Höfe, Farben, Markisen



Abb. 8: Richtprojekt Architektur, Schnitt AA (AmreinHerzig, 2023)

2.3. Umgebung

Verschiedene Freiräume

Die Umgebung gliedert sich in vier Gruppen. Der gemeinsame Strassenraum der Sinslerstrasse, die Hofräume, die Aufgänge zwischen den Häusern und der hintere grüne Streifen entlang der Herrenmattstrasse. Der nördliche Zwischenraum dient der Erschliessung der Tiefgarage und der zwei Besucherparkplätze. Nach wie vor führt eine Treppe mit zusätzlicher Veloschiene zur oberen Quartierstrasse. Der gemeinsame Gebäudeabstand wird im Vergleich zum Bestand um ca. 2.5 m verbreitert, davon profitieren beide Tiefgarageneinfahrten und es steht genügend Platz für eine sichere Verkehrsführung der Autos zur Verfügung.

Flächenanteile

Insgesamt wird (gemäss Mengengerüst) rund die Hälfte der Fläche durch Gebäude belegt. Grünflächen und nicht versiegelte Aussenraumflächen machen zusammen 34 % des Aussenraums aus. 16 % der Gesamtfläche sind als versiegelter Aussenraum gestaltet.

«Schwammstadt»
Klimaangepasste
Regenwasserbewirtschaftung

Das Dachwasser ist nach Möglichkeit unterirdisch zu versickern oder – falls nicht möglich – gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Um das abzuleitende Regenwasser auf den Dachflächen möglichst gering zu halten ist der Abflusskoeffizient der Dachflächen mit geeigneten Massnahmen zu reduzieren.

Regenwasser Umgebungsflächen

Die befestigten Belagsflächen in der Umgebung sind soweit möglich zu reduzieren und wo möglich sickerfähig auszubilden. Die Ableitung in die Regenwasserkanalisation ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Vegetation, Verzicht auf Kleinbauten, Gartenhof

Mit der entsprechenden Vegetation sind gute stadtklimatische Bedingungen für den Ort zu erwarten. In der Umgebung kann gänzlich auf Kleinbauten verzichtet werden, die Velos/Kinderwagen sind innerhalb der Gebäude untergebracht. Sämtliche Zugänge zu den Häusern sind hindernisfrei gestaltet. Entlang der Sinslerstrasse entsteht eine Abfolge aus strassenbegleitenden Gebäuden, dazwischen eingebettet finden sich vielseitige Freiräume mit stattlichen Bäumen. Der Gartenhof im Süden ist mit publikumswirksamen Nutzungen umgeben und knüpft auch direkt am Raiffeisenareal an. Ein Garten liegt mittig im Raum und wird durch einen breiteren Sockel gefasst, welcher strassenseitig die Höhe einer Sitzmauer erreicht. Die in der Höhe gestaffelte Strauch- und Staudenpflanzung fasst im Inneren des Gartens kleinere Aufenthaltsorte. Eine Linde und blühende, mittelkronige Bäume sollen Teil eines lebendigen Pflanzenbilds werden. Abseits der verkehrsgeprägten Strassen soll damit ein Ort zum Austausch und zur Begegnung entstehen.

Der Wohnhof im Norden ist ein gemeinschaftlicher Ort. Direkt an den Hof anstossend befinden sich Gewerberäumlichkeiten, die Bewohnenden erreichen den Freiraum über den Vorbereich des Gebäudezugangs. Der leicht erhöhte Bereich ist mit einem gut gestalteten Zaun eingefasst, in geschützter Umgebung wird so Spiel, Begegnung und Austausch für alle möglich. Die Kiesfläche unter Bäumen ist mit robusten Gräsern, Kräutern und kleineren Sträuchern räumlich strukturiert. Unterschiedlich grosse, teilweise mehrstämmige Bäume prägen die räumliche Vielfalt des klar gefassten Raumes. So entstehen einige nutzungs offene Nischen und Zonen für unterschiedliche Aktivitäten.

Wohnhof

Hangseitig grenzt das Areal an die Herrenmattstrasse. Durch die verbindenden Räume zwischen den Gebäuden wird der Hang wieder erlebbar. In den grünen Böschungen werden auslaufende Treppenstufen eingebettet. Im südlichen Bau Feld erhalten die Wohnungen einen privaten Aussenraum, welcher mit einer freiwachsenden Kleinstrauchhecke eingefasst ist. Im nördlichen Bereich ermöglicht die zusammenhängende und mit einzelnen Sträuchern bepflanzte Kiesfläche den Austausch unter Nachbarn.

Übergang zu Herrenmattstrasse



Abb. 9: Richtprojekt Architektur, Visualisierung (AmreinHerzig, 2023)



Abb. 10: Richtprojekt Umgebung (ORT AG, 2023)

2.4. Nutzungskonzept

Umgang mit Strassenlärm

Die Lage an der Ausfallachse bringt auch Strassenlärm mit sich. Durch die vorgesehene Einführung von Tempo 30 an der Sinslerstrasse – als Bestandteil des «autoarmen Zentrums Cham» nach Realisierung der Umfahrung Cham-Hünenberg – wird die Sinslerstrasse verkehrsberuhigt. Diese in Aussicht gestellten Massnahmen werden die Wohnqualität deutlich verbessern. Die Grundrisse sind lärmoptimiert und der Lärmschutznachweis (vgl. Beilage 5) zeigt auf, dass die gesetzlichen Grenzwerte auch bei Tempo 50 in allen Geschossen eingehalten werden. Möglichst viele Zimmer sind an lärmabgewandten Fassadenabschnitten angeordnet. Die drei kopfseitigen Raumschichten zur Sinslerstrasse weisen ebenfalls Haupträume auf, um dem entsprechenden architektonischen Ausdruck über den Öffnungsgrad zum Strassenraum zu berücksichtigen.

Orientierung, Balkone, Belichtung

Alle grösseren Wohnungen (4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen) sind mindestens dreiseitig orientiert. Nur die kleineren 2.5 Zimmerwohnungen im nördlichen Wohnhaus sind einseitig orientiert. Alle Wohnungen sind sehr gut besonnt und geniessen trotz der Dichte viel Privatsphäre. Die Balkone sämtlicher Wohnungen sind halbeingezogen ausgebildet. Die Bewohnerinnen und Bewohner können ihre Exposition somit wählen. Durch die vertikale Fenstergliederung sind alle Zimmer gut möblierbar und mit natürlichem Licht versorgt. Die Treppenhäuser sind natürlich belichtet. Alle Wohnungen sind behindertengerecht anpassbar und alle Stockwerke sind durch einen Lift erschlossen. Die meisten Wohnungen besitzen ein Réduit.

Energiekonzept, Gebäudestandard

Die Energieversorgung sowie das Erreichen erhöhter Gebäudestandards wurde mit dem Energiekonzept der brücker+ernst GmbH vom 15. März 2022 beschrieben (vgl. Beilage 4). Gemäss Konzept lässt sich der Minergie Standard im vorliegenden Projekt gut erreichen. Der Minergie-A Standard lässt sich voraussichtlich knapp erreichen, sofern eine ausreichend grosse PV-Anlage zur Deckung des Energiebedarfs vorgesehen werden kann. Insgesamt wird empfohlen, den Minergie-A-Eco Standard zu erreichen, welcher gegenüber der Normalbauweise einen sowohl in

Bezug auf energetische als auch auf gesundheitliche Aspekte erhöhten Standard bringt.

Das Energiekonzept sieht vor, die benötigte Wärme mit einer Erdsonden-Wärmepumpe zu gewinnen. Auf den Dächern sind grossflächige PV-Anlagen vorgesehen, welche einen Teil der Hilfsenergie für die eigenen technischen Anlagen liefern. Eine kontrollierte Wohnungslüftung ist bei allen Wohnhäusern vorgesehen. Die Technikräume sind dezentral positioniert. Dadurch kann jeder der drei Eigentümerschaften unabhängig seinen eigenen technischen Ausbaustandard definieren. Die Technikräume sind im UG jeweils an den vertikalen Hauptschacht angegliedert. Frisch- und Abluft wird über das Dach bezogen bzw. geführt, die horizontale Verteilung der Lüftungsrohre zu den Wohnungen erfolgt innerhalb der Betondecken. In der Umgebung sind keine erhöhten Schächte vorgesehen.

Erdsonde, PV-Anlage, kontrollierte Lüftung

Effiziente Grundrisse und Erschliessungen, eine kompakte Gebäudehülle mit möglichst durchgehenden Wärmedämmperimetern (Repetition der Geschosse und kein Attika) sowie klare statische Lastabtragungen sind gute Grundlagen für eine wirtschaftliche Erstellung.

Effizienz

2.5. Mobilität

Die Bebauung befindet sich an hervorragend durch den öffentlichen Verkehr erschlossener Lage im Ortskern von Cham.

Anbindung an ÖV

Die Zugänglichkeit für Zufussgehende sowie für den Fahrradverkehr wird durch die Ausgestaltung der Aussenräume à Niveau zum angrenzenden Trottoir- und Strassenraum attraktiv gestaltet. Die Bebauung soll damit als Ganzes Teil eines möglichst hindernisfreien, für den Langsamverkehr gut gestalteten Ortskerns werden. Für die Gesamtbebauung werden mind. 120 Veloabstellplätze erstellt (vgl. 3.1.4 und 3.6).

Fuss- und Fahrradverkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr MIV (inkl. Anlieferung) erfolgt direkt über die Sinslerstrasse auf die bestehende Zufahrtsstrasse der Parz. Nr. 155. Für die Parz. Nr. 155 besteht ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht. Von der Zufahrtsstrasse zweigt die Strasse in Richtung Südosten in die Tiefgarage ab. Am 20. Oktober 2021 fand eine Besprechung zwischen Kanton, Gemeinde, Eigentümerschaft und Architekturbüro statt, um die Erschliessungssituation ab Sinslerstrasse zu klären. Die privatrechtliche Einmündungsbewilligung sichert die Erschliessung der Grundstücke auf dem Bebauungsplanperimeter und der Parzelle 155 ff. Die Sichtweiten wurden durch die TEAMverkehr.zug AG überprüft und können, wie in der folgenden Abbildung dargestellt, ausgewiesen werden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

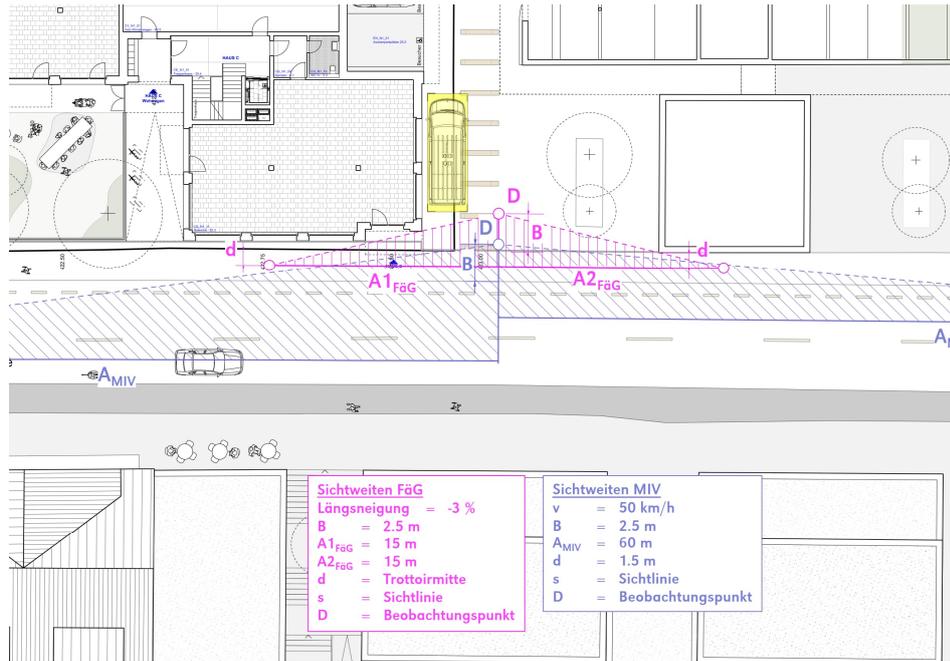


Abb. 11: Sichtweiten gemäss Beilage 7 (AmreinHerzig und TEAMverkehr.zug, 2023)

Die Parkierung für den MIV erfolgt mit Ausnahme von zwei oberirdischen Parkplätzen für Besuchende sowie Kundinnen und Kunden unterirdisch, was eine verträgliche und attraktive Aussenraumgestaltung ermöglicht. Es werden 36 Abstellplätze für Autos sowie 4 Abstellplätze für Motorräder realisiert (vgl. 3.1.4). Die einzuhaltenen Sichtachsen und Fahrbeziehungen mit dem Nachweis der Schleppkurven wurden in einem separaten Gutachten aufgezeigt (vgl. Beilagen 6 und 7).

3. ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN

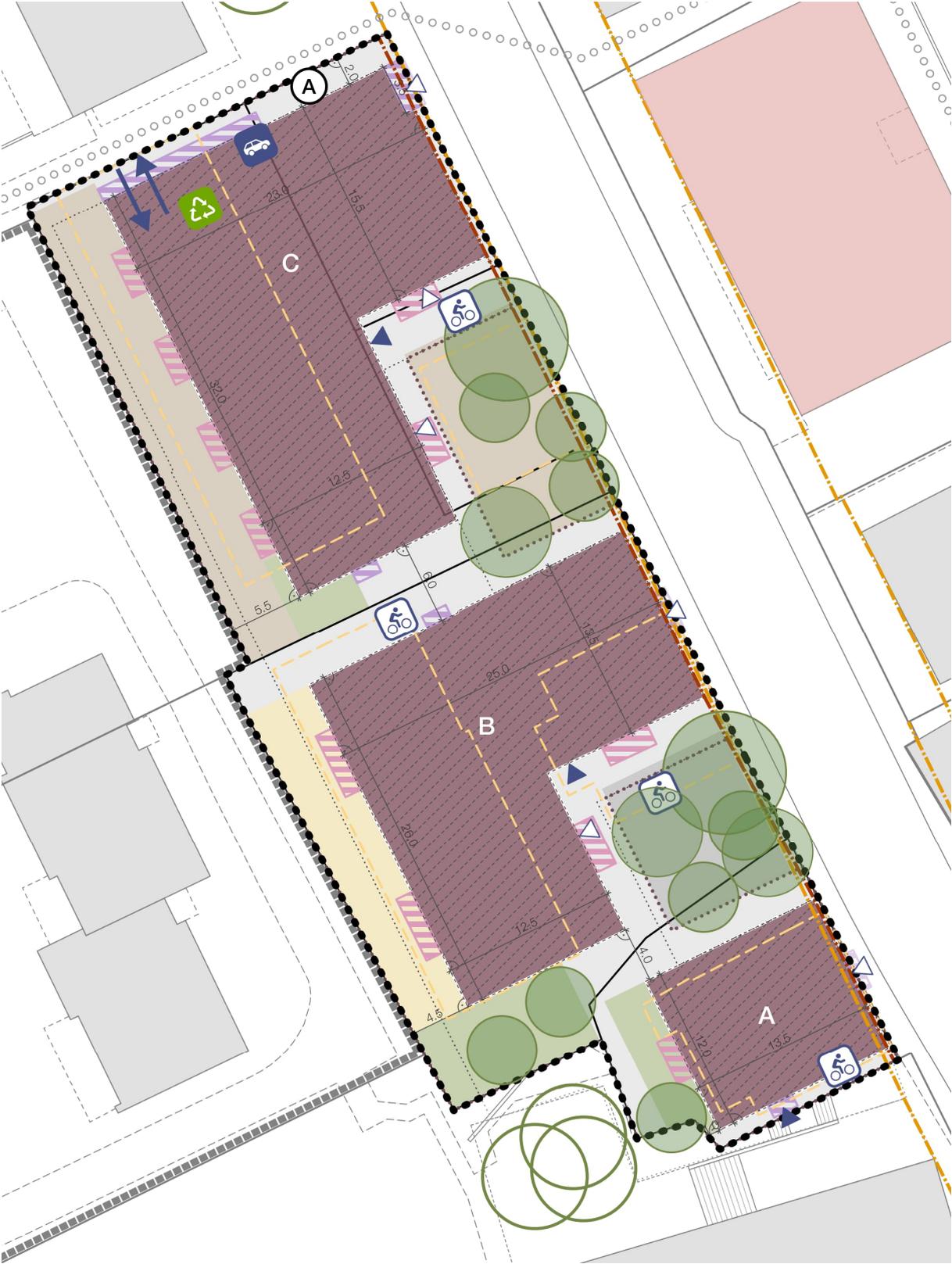


Abb. 12: Situationsplan Bebauungsplan

LEGENDE

Festsetzungsinhalt

 Geltungsbereich Bebauungsplan

Baubereiche

 Baubereiche A bis C

 Baubereiche Balkone (ab 1. OG)

 Baubereiche Vordächer (Oberkante EG)

 Baubereich unterirdische Bauten

Freiraumtypologien

 Freiraum öffentlich

 Freiräume gemeinschaftlich

 Freiraum privat

 Freiräume extensive Nutzung

 Zu pflanzender Baum (Lage schematisch)

Orientierungsinhalt

 Vordächer Richtprojekt ausserhalb Geltungsbereich

 Gebäudefussabdruck Richtprojekt

 Unterirdische Bauten Richtprojekt

 Unterirdische Bauten Richtprojekt ausserhalb Geltungsbereich

 Rückzubauende Gebäude

 Zwangsbaulinie bestehend (gem. Zonenplan)

 Zwangsbaulinie neu (gem. separatem Verfahren)

 Zu erhaltender Baum ausserhalb Geltungsbereich

 Öffentlicher Fussweg

 Denkmalgeschütztes Gebäude

 Ortsbildschutzzone (gem. Bauordnung § 31 Ortsbildschutz)

 Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich

 Vermassung in Meter

Erschliessung und Parkierung

 Erschliessungs- und Verkehrsflächen

 Gebäudezugang Wohnen Erdgeschoss (Lage schematisch)

 Gebäudezugang Gewerbe Erdgeschoss (Lage schematisch)

 Veloabstellanlage ausserhalb Gebäude (Lage schematisch)

 Parkplätze Besuchende oberirdisch (Lage schematisch)

 Einfahrt Einstellhalle (Lage schematisch)

 Anlieferung Gewerbe (Lage schematisch)

Ver- und Entsorgung

 Aufstellbereich Grüngutcontainer (Lage schematisch)

Abb. 13: Legende Situationsplan Bebauungsplan

3.1. Erläuterungen zu den Bestimmungen

Im folgenden Kapitel werden die wichtigsten Inhalte der Bestimmungen aus den Sonderbauvorschriften erläutert. Es wird nicht auf alle Artikel eingegangen.

3.1.1. Einleitende Bestimmungen

Der ordentliche Bebauungsplan Sinslerstrasse West besteht aus dem Situationsplan 1:500 mit Schnitten und den Sonderbauvorschriften (Bestimmungen). Das Richtprojekt bildet im Sinne der Qualitätssicherung einen integralen Bestandteil des Bebauungsplanes und hat wegleitenden Charakter. Der vorliegende Bericht dient zur Erläuterung des Planes sowie der Bestimmungen und hat keine Rechtsverbindlichkeit. Damit von den Bestimmungen der Einzelbauweise abgewichen werden darf, muss die geplante Bebauung sowie deren Umschwung wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen. Das vorliegende Richtprojekt erfüllt diese Vorzüge (vgl. Kap. 3.7). Vom vorliegenden Richtprojekt darf nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden und dies nur, wenn qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

Grundsätze

Die geplante Bebauung reicht in alle Richtungen auf andere Grundstücke, sei es betreffend Vordächer, Zufahrt, Tiefgarage oder der Umgebungsgestaltung. Der Bebauungsplan kann nur innerhalb des Bebauungsplanperimeters rechtsverbindliche Aussagen machen. Die Sicherstellung der baulichen Anpassungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters ist daher privatrechtlich zu regeln und nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes (vgl. Beilagen 9 bis 13). Auf diese Thematik wird im Art. 1 Geltungsbereich, Abgrenzung kurz eingegangen. Es konnten jedoch mit allen Eigentümerschaften der angrenzenden Parzellen beidseitig akzeptierte Lösungen gefunden werden (vgl. 3.6).

Planungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters

3.1.2. Bebauung und Nutzung

Baubereiche

Es werden die folgenden vier Baubereiche definiert:

- Baubereiche A bis C
- Baubereiche Balkone (ab 1. OG)
- Baubereiche Vordächer (Oberkante EG)
- Baubereich unterirdische Bauten

Die Baubereiche A bis C sind die Baubereiche der eigentlichen Hauptbauten. Für die Balkone und Vordächer werden separate Baubereiche definiert. Sofern sich die definierte Grundfläche nicht vergrössert, dürfen bei den ersten drei Baubereichstypen die Baubereiche um maximal 0.50 m überschritten werden. Dies, um einen gewissen Spielraum bei der Umsetzung zu ermöglichen. Direkt angrenzend an die Sinslerstrasse ist in jedem Fall die mit dem Bebauungsplan leicht angepasste Zwangsbaulinie zu berücksichtigen. Der Baubereich unterirdisch umfasst mit Ausnahme der beiden Höfe (Wohn- und Gartenhof) den gesamten Bebauungsplanperimeter und darf daher nicht überschritten werden. Des Weiteren werden die maximalen Tiefen der Balkone und Vordächer definiert.

Überschreitungen

Nutzungen

Keine Wohnnutzungen im Erdgeschoss, breiter Wohnungsmix

Das Gebiet befindet sich in der Kernzone. Es ist eine maximale Ausnützungsziffer von 1.66 über den gesamten Bebauungsplanperimeter zulässig. Es soll eine belebte neue Bebauung entstehen. Dabei sind publikumsorientierte Dienstleistungs-, Gastronomie- oder Gewerbenutzungen entscheidend. Diese werden in den Erdgeschossseinheiten direkt angrenzend an die Sinslerstrasse vorgeschrieben. In den anderen Erdgeschossseinheiten sind auch bspw. gemeinschaftliche Räume oder Ateliers zulässig. Wohnnutzungen werden im Erdgeschoss generell ausgeschlossen. Damit die Erdgeschossnutzungen einen Bezug zum Aussenraum schaffen, sind diese gegenüber der Sinslerstrasse sowie gegenüber den Plätzen/Höfen transparent zu gestalten. Die Obergeschosse sind für Wohnungen vorzusehen. Ausnahmsweise sind aufgrund des Lärmschutzes in den Obergeschossen auch Dienstleistungs- und Büronutzungen erlaubt. Dies betrifft bei einem Verkehrsregime von Tempo 50 auf der Sinslerstrasse voraussichtlich nur das 1. Obergeschoss im Baubereich A. Sobald die Sinslerstrasse verkehrsberuhigt wird, werden die Lärmimmissionen stark abnehmen. Das Ziel ist über den ganzen Geltungsbereich einen breiten Wohnungsmix für verschiedene Anspruchsgruppen zu realisieren. Wer schliesslich in eine Wohnung zieht, ist schwierig zu beeinflussen. Es soll aber ein breiter Wohnungsmix angeboten werden, sodass interessante Wohnungen für alle Anspruchsgruppen entstehen.

Höhen

Definition Gesamthöhe gemäss V PBG

Bei der Festlegung der Höhenkoten wird auf die Definition der Gesamthöhe gemäss § 31 V PBG verwiesen. Dabei ist die Gesamthöhe als höchster Punkt der Dachkonstruktion zu verstehen. Die Oberkante der Dachfläche mit Isolation und Dachhaut darf gemäss § 31 Abs. 2 senkrecht zur Dachfläche gemessen höchstens 0.50 m, Brüstungen höchstens 1.0 m über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Technische Dachaufbauten sind vorbehalten. In den Bestimmungen wird für die Höhenkote der Gesamthöhe ein Spielraum von +/- 0.30 m festgelegt. Es wird nicht nur eine maximale Gesamthöhe, sondern auch eine minimale Gesamthöhe festgelegt, da die differenziert ausgearbeiteten Proportionen wesentliche Vorzüge des Richtprojekts sind. Im Weiteren werden spezifische Bedingungen für technische Aufbauten gemacht.

Ebenerdige Erschliessung, kein Attikageschoss

Für eine belebte und attraktive Sinslerstrasse ist die ebenerdige Erschliessung der neuen Bebauung an die Kantonsstrasse zentral. Dies wird im Bebauungsplan festgeschrieben. Um attraktive Gewerbeflächen zu schaffen, wird zudem eine minimale Geschosshöhe der Erdgeschosse definiert. Ein Attikageschoss wird ausgeschlossen. Insgesamt soll die neue Bebauung unter anderem durch ihre Einfachheit und durch die Klarheit der Volumina überzeugen.

Gestaltung Dachflächen

Solaranlagen, Verzicht auf extensive Begrünung

Der sensiblen Lage innerhalb der Ortsbildschutzzone muss auch bei der Dachgestaltung Rechnung getragen werden. So dürfen die Solaranlagen den Dachrand nicht überschreiten, damit diese vom Strassenraum her nicht in Erscheinung treten. Da aufgrund der sensiblen Lage keine stark aufgeständerten Solaranlagen zulässig sind, kann ausnahmsweise auf eine extensive Begrünung unter den Solaranlagen verzichtet werden.

Gestaltung Fassaden

Die Fassaden sind aus ortstypischen Materialien zu erstellen. In Bezug auf die Nachhaltigkeit spielt auch die Langlebigkeit der verwendeten Materialien eine wichtige Rolle. Gemäss Richtprojekt ist eine Materialisierung in Klinker und Beton vorgesehen, welche eine hohe Langlebigkeit und Witterungsbeständigkeit gewährleistet.

Ortstypische, langlebige Materialien

Die neue Bebauung soll zwar einheitlich in Erscheinung treten, doch sind leichte Farbnuancen oder anderweitige gestalterische Differenzierungen zwischen den einzelnen Gebäuden zu realisieren. Die Materialisierung und Farbgebung ist im Rahmen des Baugesuchs in Form eines Farb- und Materialkonzepts zu definieren. Aufgrund der Sichtung eines Mauerseglers an der Sinslerstrasse 13 im Jahr 2018 sind auch bei der neuen Bebauung Nisthilfen für Gebäudebrüter vorzusehen.

Farb- und Materialkonzept, Nisthilfe

3.1.3. Freiräume

Die verschiedenen Freiraumtypen unterscheiden sich grundsätzlich anhand ihres Charakters (öffentlich, gemeinschaftlich, privat). Massgebend ist bei den Freiräumen das Richtprojekt Umgebung, welches es umzusetzen gilt. Aufgrund der topographischen Situation sind Stützmauern nicht zu vermeiden. Diese haben sich jedoch auf ein Minimum zu beschränken und müssen sich gut in die Umgebung eingliedern. Wichtig ist, dass die Freiräume aufenthaltsfreundlich gestaltet werden und Angebote für verschiedene Altersgruppen aufweisen. Generell sind die Bepflanzungen ökologisch wertvoll zu erfolgen. Mit dem Baugesuch wird ein Pflegeplan gefordert, um bereits bei der Planung der Bepflanzung die Pflege zu berücksichtigen.

Allgemeine Bestimmungen zu den Freiräumen

Freiraum öffentlich

Der südliche Gartenhof hat öffentlichen Charakter. Seine Dimensionen gemäss Richtprojekt werden im Bebauungsplan mit einzuhaltender minimaler Breite und Länge festgeschrieben. Zudem werden die Anzahl Hoch- und Niederstammbäume sowie der Stammumfang der Hochstammbäume bei der Pflanzung festgesetzt. Die raumbildenden Bäume sind wesentliche Elemente einer attraktiven Aussenraumgestaltung und dürfen daher nicht später mittels Höhenbeschränkungen reglementiert werden.

Gartenhof

Freiräume gemeinschaftlich

Die Freiräume gemeinschaftlich umfassen zum einen den nördlichen Hof (Wohnhof) sowie den Freiraum westlich des Baubereichs C. Dieser Freiraumtyp hat gemeinschaftlichen Charakter und dient allen Bewohnerinnen und Bewohnern der neuen Bebauung. Der nördliche Hof ist wie der südliche Hof im Minimum in seiner Dimension gemäss Richtprojekt zu realisieren. Auch hier werden Vorgaben zu Anzahl Hoch- und Niederstammbäumen und Stammumfang gemacht. Als Abgrenzung des nördlichen Hofes ist ein Zaun als ein an die Vergangenheit erinnerndes Gestaltungselement vorgesehen. Als Übergang ist im westlichen Freiraum gemeinschaftlich eine Sitzstufe vorgesehen. Zudem ist für einen harmonischen und offenen Übergang ins dahinterliegende Quartier zu sorgen.

Wohnhof, Freiraum westlich des Baubereichs C

Freiraum privat

Westlich angrenzend an den Baubereich B ist der einzige private Freiraum vorgesehen. Dieser dient ausschliesslich den Bewohnerinnen und Bewohnern der direkt angrenzenden Bebauung. Es werden Aussagen zur maximalen Versiegelung und Bepflanzung gemacht.

Freiraum westlich des Baubereichs B

Freiräume extensive Nutzung

Freiräume für ökologischen Ausgleich

Diese Freiräume dienen dem ökologischen Ausgleich und sind entsprechend mit hohem ökologischem Wert zu bepflanzen. Es werden Aussagen zur Mindestanzahl zu pflanzender Niederstamm-Bäume gemacht. Die Baumartenwahl ist auf die Höhe des Substrataufbaus abzustimmen, wobei das Richtprojekt Umgebung für den Substrataufbau als wegweisend gilt.

3.1.4. Verkehrserschliessung/Parkierung

Verkehrserschliessung

Erschliessung MIV sowie Fuss- und Veloverkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die Parz. Nr. 155 nördlich des Bebauungsplanperimeters. Die entsprechenden Rechte sind grundbuchrechtlich sicherzustellen. Die übrigen Erschliessungs- und Verkehrsflächen dienen dem Fuss- und Veloverkehr für die interne Erschliessung und Durchwegung und als Anschluss an die umliegenden Quartiere. Die Gebäudezugänge erfolgen für das Wohnen und das Gewerbe separat. Dabei sind die Eingänge für das Gewerbe auf die Sinslerstrasse und die Höfe auszurichten. Die Anlieferung für das Gewerbe erfolgt über die Verkehrs- und Erschliessungsfläche im Norden des Areals.

Parkierung

Parkplätze

Gemäss Parkplatzreglement Cham sind mind. 28 und max. 48 Parkplätze zu erstellen. Die Berechnung gemäss VSS-Norm ergibt je nach Gewerbenutzung im EG rund 40 – 60 Parkplätze. An dieser zentralen Lage mitten im Dorfkern kann die Anzahl gemäss VSS-Norm jedoch reduziert werden. Mit der neuen Bebauung sind deshalb insgesamt maximal 36 Parkplätze zulässig. Die Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die Besucherinnen und Besucher sind ausschliesslich unterirdisch erlaubt. Oberirdisch sind ausschliesslich zwei Parkplätze für Besuchende an im Situationsplan bezeichneter Stelle zulässig.

Abstellplätze Velos, Motorräder, weitere

Es sind insgesamt mindestens 120 Veloabstellplätze innerhalb des Bebauungsplanperimeters zu erstellen. In den Vorschriften wird definiert, welche Anforderungen betreffend Lage und Zugänglichkeit gelten. Die Anzahl Abstellplätze gemäss Bebauungsplan ist somit rund doppelt so hoch wie die Minimalanzahl von 56 Abstellplätzen gemäss Parkplatzreglement Cham und höher als die erforderlichen 106 Abstellplätze gemäss VSS-Norm. Die Veloabstellplätze im Aussenraum sind möglichst zu überdachen. Für Motorfahräder sind unterirdisch 4 Abstellplätze zu erstellen. Zudem sind ausreichend Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrradanhänger vorzusehen.

3.1.5. Ver- und Entsorgung

Versickerung Meteorwasser, keine UFC-Anlage, Sammelstelle Grünabfall

Befestigte Flächen sind soweit technisch möglich mit einem sickerungsfähigen Belag zu versehen und das verbleibende Meteorwasser ist nach Möglichkeit innerhalb des Areals zu versickern. Da die neue Bebauung weniger als 30 Wohnungen aufweist, ist keine eigene Unterflurcontaineranlage zu realisieren. Es kann die bestehende Anlage beim Rigiplatz genutzt werden. Für Grünabfälle ist jedoch eine entsprechende Sammelstelle innerhalb des Bebauungsplanperimeters zu realisieren.

3.1.6. Umwelt

Nebst Aussagen zum Lärmschutz werden in den Sonderbauvorschriften auch Vorgaben betreffend Energie gemacht (Gebäudestandard, Wärme- und Kälteversorgung). Zudem sind auf den Dächern Photovoltaikanlagen vorzusehen. Auch werden Vorgaben zu den einzusetzenden Materialien und Baustoffen gemacht. Die Elektromobilität gewinnt weiter an Bedeutung. So ist diese konzeptionell zu planen und bedarfsgerecht umzusetzen. Um zukünftig schnell auf ändernde Bedürfnisse reagieren zu können, sind im Minimum bei allen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge Leerrohre vorzusehen.

Lärmschutz, PV-Anlagen, Materialien, Elektromobilität

3.1.7. Schlussbestimmungen

In den Schlussbestimmungen wird die Genehmigung, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes geregelt. Es ist keine Etappierung vorgesehen. Wichtig ist insbesondere, dass die Umgebungsgestaltung sowie der Bau der Tiefgarage mit dem ersten Baugesuch realisiert wird.

Verfahren, Etappierung

3.2. Abweichung Bauordnung

Von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung wird im Wesentlichen in folgenden Punkten abgewichen:

Abweichung gegenüber Einzelbauweise

- Ausnützungsziffer: Die erlaubte maximale Ausnützungsziffer von 0.90 gemäss Bauordnung wird mit dem Bebauungsplan auf 1.66 erhöht. Die erlaubten vier Vollgeschosse gemäss Bauordnung werden dabei eingehalten. Die gemäss §32ter Abs. 1 Bst. C PBG definierten Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt (vgl. 3.8).
- Die Grenz- und Gebäudeabstände werden teilweise unterstritten, gemäss nachfolgendem Erläuterungsplan (Abb. 14). Die Realisierung kleinerer Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Dritten wird privatrechtlich sichergestellt.

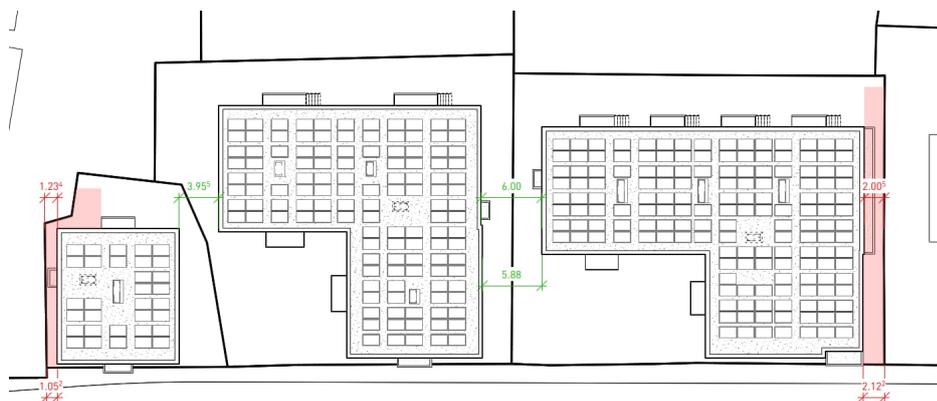


Abb. 14: Erläuterungsplan Unterschreitung Grenzabstände

3.3. Baulinienplan

Aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen weichen die geplanten Gebäude gemäss Richtprojekt geringfügig von der bestehenden Zwangsbaulinie (RRB 12.08.2003) ab. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wird die

Separates Verfahren zur Anpassung der Baulinien

Zwangsbaulinie angepasst. Das Verfahren wird vom Kanton koordiniert. Den Unterlagen des Bebauungsplanes liegt die Änderung der betroffenen Baulinie bei.

3.4. Bemassung der Baubereiche

Planungsspielraum

Die Baubereiche orientieren sich am Richtprojekt. Als Planungsspielraum wurde, wo möglich, je ein seitlicher Spielraum von 0.5 m in den Bestimmungen eingebaut. Die Grundfläche pro Baubereich darf sich dabei aber nicht vergrössern. Die Grundfläche pro Baubereich ist in den Bestimmungen festgehalten.

3.5. Verweis auf das ergänzende Recht

Kommunales und übergeordnetes Recht

Wo der ordentliche Bebauungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung Cham sowie des übergeordneten Rechts. Insbesondere gelten für die Neubauten die erhöhten energetischen Anforderungen gemäss § 1a Verordnung zum Energiegesetz.

3.6. Verweis auf privatrechtliche Regelungen

Neben den öffentlich-rechtlichen Baubestimmungen im ordentlichen Bebauungsplan sind für die Grundstücke die folgenden privatrechtlichen Regelungen zu treffen (vgl. auch Beilagen 9 bis 13):

- Gemeinsames Nutzungsrecht an der Tiefgarage sowie Regelung der Erstellung sowie des baulichen und betrieblichen Unterhalts
- Gemeinsames Nutzungsrecht an den Umgebungsflächen und gemeinschaftlichen Ausstattungen (inkl. Regelung des baulichen und betrieblichen Unterhalts)
- Gegenseitige Pflanzungsrechte im Unterabstand des EG ZGB
- Grenzbaurecht Untergeschoss, Tiefgarage ausserhalb Bebauungsplanperimeter auf Teilflächen der Parz. Nrn. 149 und 152
- Veloabstellanlage mit mindestens 8 Aussenabstellplätzen ausserhalb Bebauungsplanperimeter auf Parz. Nr. 149
- Zufahrt auf Parz. Nr. 155
- Vordächer auf Kantonsstrassenparzelle Parz. Nr. 158
- Umgebungsgestaltung auf Parz. Nr. 1403

3.7. Vorzüge des Bebauungsplans

Mit dem ordentlichen Bebauungsplan Sinslerstrasse West werden folgende wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise gemäss § 32 PBG ausgewiesen:

- Mit dem durchgeführten Architekturwettbewerb konnte aus fünf verschiedenen Projekten die überzeugendste Lösung ausgewählt werden. Das Richtprojekt ist die Weiterentwicklung des Siegerprojekts, welches die Wettbewerbsjury unter anderem aufgrund der hohen architektonischen Qualität mit einem guten Umgang mit der bestehenden Bebauung, Topographie sowie einer hohen Freiraumqualität überzeugte.
- Die stimmigen Verhältnisse der Volumina, die Fassadengliederung, die unterschiedliche Gestaltung der klar gefassten Aussenräume, die einheitlichen Gebäudehöhen sowie die funktionalen Wohnräume des Richtprojekts zählen als grosse Qualitätsmerkmale der gesamthaften Betrachtung.
- Der Zusammenbau der ursprünglich zwei Gebäudeschichten aus freistehenden Häusern und ergänzenden Längsbauten zu L-förmigen Baukörpern, stellt den

wesentlichsten Entwicklungsschritt für die Sinslerstrasse dar. Die ursprüngliche Rhythmisierung der Bebauung entlang der Sinslerstrasse mit ihren grosszügigen Zwischenräumen kann durch die gewählte Typologie gewahrt werden. Mit einer parzellenweise Einzelbetrachtung wäre dies nur schon wegen der Erschliessung nicht möglich gewesen.

- Durch die gemeinsame Entwicklung der verschiedenen Parzellen kann insgesamt eine kompakte, effiziente und sich gut eingliedernde Bebauung mit einer angemessenen Dichte erreicht werden.
- Durch den frühen Einbezug der Denkmalpflege (kantonaler Denkmalpfleger stand der Wettbewerbsjury beratend zur Seite) konnten an dieser betreffend Ortsbild heiklen Lage bereits frühzeitig die wichtigen Interessen der Denkmalpflege erkannt und berücksichtigt werden.
- Mit dem südlichen Hof mit öffentlichem Charakter entsteht ein attraktiver Begegnungsort für die Bevölkerung und ein Anschluss an die Bebauung/Plätze des neuen Raiffeisen-Gebäudes.
- Mit der geplanten Bebauung entstehen Wohnungen mit einem breiten Wohnungsmix für verschiedene Anspruchsgruppen. Die Wohnungen sind zudem ideal ausgerichtet, verfügen über grosszügige Balkone und erfüllen insgesamt einen hohen Wohnkomfort.
- Dienstleistungs-, Gastronomie- und Gewerbenutzungen können sich gegenseitig unterstützen. Durch die verbindliche Schaffung von publikumsorientierten Dienstleistungs-, Gastronomie- oder Gewerbenutzungen in den direkt angrenzend an die Sinslerstrasse gelegenen und durch die attraktiven Höfe begrenzten Erdgeschossseinheiten wird dem Gewerbe eine interessante Plattform geboten und die Sinslerstrasse als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufgewertet.
- Durch die zentrale Tiefgarage mit nur einer Einfahrt im Norden des Bebauungsplanperimeters kann praktisch die gesamte neue Bebauung frei vom motorisierten Individualverkehr ausgestaltet werden. Dies führt zu einer hohen Freiraum-Wohn- und Aufenthaltsqualität.
- Die gemeinsam gelöste Anlieferung im Norden des Areals lässt eine effiziente und flächensparende Anlieferung zu.
- In Bezug auf die Materialisierung wird darauf geachtet, dass langlebige und unterhaltsarme Materialien eingesetzt werden. Dabei wird insbesondere bei der Fassadengestaltung mit Sichtbeton und Klinker ein äusserst widerstandsfähiges und witterungsbeständiges Material eingesetzt.
- Durch den Einsatz von langlebigen Materialien, der Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern sowie einer Erdsonden-Wärmepumpe für die Wärmeversorgung entsteht eine insgesamt ökologisch vorbildliche Bebauung.
- Mit der Limitierung auf maximal 36 Parkplätze, wovon nur 27 Parkplätze den Bewohnenden dienen, wird die Parkplatzzahl an den zentral gelegenen Standort angepasst.
- Die Veloparkierung ist gut zugänglich unterirdisch oder ebenerdig in Abstellräumen in den Erdgeschossen vorgesehen. Zudem entstehen auch Abstellplätze im Aussenraum.
- Es entsteht ein gut durchwegtes Areal mit Anschlüssen an die umliegenden Bauten, Strassen und Plätze.
- Im Vergleich zu einer Einzelbauweise werden zahlreiche gemeinschaftliche Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.
- Es entsteht eine ökologisch wertvolle Bepflanzung, welche die Biodiversität im Dorfkern stärkt.

- Im Bebauungsplan werden die Anzahl Hoch- und Niederstammbäume und bei den Hochstammbäumen zusätzlich der Mindeststammumfang bei der Pflanzung verbindlich festgesetzt.
- Mit dem Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter wird auch Tieren wie dem Mauersegler angemessen Rechnung getragen.

3.8. Voraussetzungen gemäss § 32^{ter} PBG

Gemäss § 32^{ter} PBG können ordentliche Bebauungspläne beschlossen werden, wenn sie folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) die Vorzüge gemäss § 32 PBG aufweisen; -> *vgl. vorangehendes Kap. 3.7*
- b) beim erstmaligen Erlass oder bei wesentlichen Änderungen das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planerteams sind; -> *vgl. Architekturwettbewerb mit fünf Planerteams unter Kap. 1.2.*
- c) auf einem Planungsverfahren unter geeignetem Einbezug der Bevölkerung, namentlich der Nachbarschaft, fussen, sofern das in Einzelbauweise zulässige Nutzungsmass mit der Planung um mehr als 50 % erhöht wird. -> *vgl. Mitwirkung Richtprojekt unter Kap. 1.2 sowie Mitwirkung Bebauungsplan Kap. 4.*

3.9. Mehrwertabgabe

Übergeordnete Rahmenbedingungen

Die Teilrevision des Raumplanungsrechts des Bundes (RPG) ist im Mai 2014 in Kraft getreten. Damit wurde die Raumplanung in der Schweiz zusammengefasst auf den sorgsamsten Umgang mit dem Boden, eine massvolle Festlegung neuer Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ausgerichtet. In diesem Zusammenhang sollen die Kantone und Gemeinden für einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Planungsvorteile und Planungsnachteile sorgen. In der Folge hat der Kantonsrat die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe (§ 52a bis 52d PBG) beschlossen. In der politischen Meinungsbildung einigte man sich darauf, dass es den Gemeinden freigestellt bleiben soll, eine kommunale Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen und Bebauungsplänen zu erheben. Aufgrund des Behördenreferendums hatte schliesslich das Zuger Stimmvolk das letzte Wort, welches der Änderung des PBG im Mai 2019 mit 67 % deutlich zustimmte.

Möglichkeiten Gemeinden

Mit einer entsprechenden kommunalen Grundlage in der Bauordnung haben die Gemeinden gemäss PBG die Möglichkeit, mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrages von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20 % des Bodenmehrerts zu erheben. Dies in den folgenden Fällen:

- Bei Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass
- Bei Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der AZ um mehr als 0.3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1.2 vorliegt.

Schaffung der kommunalen Grundlage

Die Gemeinde Cham hat entschieden, die kommunale Grundlage für die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen und Bebauungsplänen einzuführen. In den letzten zwei Jahren fanden die entsprechenden Vorbereitungen statt. An der Gemeindeversammlung vom 19. September 2022 hat die Stimmbewölkerung von Cham der Teilrevision der Bauordnung zugestimmt und damit den neuen § 5a der Bauordnung eingeführt:

§ 5a Mehrwertabgabe

Die Einwohnergemeinde Cham erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts in den in § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) genannten Fällen nach Massgabe der §§ 52a ff. PBG.

Neuer § 5a der Bauordnung Cham

Mit einer Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.90 gemäss Einzelbauweise auf 1.66 gemäss Bebauungsplan unterliegt der vorliegende Bebauungsplan der Mehrwertabgabepflicht. Die Einzelheiten und das entsprechende Vorgehen sind in den § 52a bis 52d PBG geregelt.

Auswirkungen auf vorliegenden Bebauungsplan

4. MITWIRKUNG

Nach Abschluss des Architekturwettbewerbs wurde das Siegerprojekt im Gemeindehaus ausgestellt. Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts fand eine öffentliche Mitwirkung statt. Das Projekt war online einsehbar und gleichzeitig im Gemeindehaus ausgestellt. Der Bebauungsplan wird vor der kantonalen Vorprüfung in der Planungskommission beraten. Die Bevölkerung hat nach der kantonalen Vorprüfung und der allfälligen nachgelagerten Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen die Möglichkeit, im Rahmen der 1. Öffentlichen Auflage Einwendungen zum ordentlichen Bebauungsplan Sinslerstrasse West zu machen.

Planungskommission, Bevölkerung

5. KANTONALE VORPRÜFUNG

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan Sinslerstrasse West am 21. Dezember 2022 für die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Der Vorprüfungsbericht vom 5. Mai 2023 enthält neun Vorbehalte (in der Folge kursiv dargestellt). Sofern die Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Baudirektion in Aussicht gestellt werden. Im Folgenden wird der entsprechende Umgang mit den Vorbehalten (markiert mit →) ausgeführt.

Kant. Vorprüfung

- Es sind sämtliche Themen gemäss Art. 47 RPV (Sachpläne und Konzepte des Bundes, Mitwirkung der Bevölkerung etc.) im Planungsbericht abzuhandeln.*
 - Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Es wird auf die Kap. 1.2 (Mitwirkung Richtprojekt), Kap. 1.4 (Planungsrechtliche Rahmenbedingungen Bund, Kanton, Gemeinde), Kap. 4 (Mitwirkung Bebauungsplan) sowie Kap. 7 (Berücksichtigung Ziele und Grundsätze RPG) dieses Berichts verwiesen. Die Umweltschutzgesetzgebung wird bei den einzelnen Themenbereichen berücksichtigt (bspw. Lärm).
- Ergänzend sind im Planungsbericht konkrete Ausführungen anzubringen, wo und in welchem Umfang Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.*
 - Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Es wurde unter Kap. 3.2 (Abweichung Bauordnung) dieses Berichts ein Übersichtsplan zu den unterschrittenen Grenz- und Gebäudeabständen ergänzt.
- Art. 7 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist mit dem Nutzungsmass zu ergänzen.*

- Der Vorbehalt wird berücksichtigt. In Art. 7 der Sonderbauvorschriften wird ein neuer Absatz aufgenommen, welcher die maximal zulässige Ausnutzungsziffer über den Bebauungsplanperimeter festlegt.
- 4. *Es ist im Planungsbericht aufzuzeigen, dass die Voraussetzungen von § 32^{ter} Abs. 1 Bst. c PBG erfüllt sind.*
 - Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Es wurde das Kap. 3.8 (Voraussetzungen gemäss § 32^{ter} PBG) in diesem Bericht ergänzt.
- 5. *In Art. 11 der Bestimmungen ist aufzunehmen, dass die Fassaden aus ortstypischen Materialien zu erstellen sind.*
 - Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Art. 11 der Sonderbauvorschriften wurde entsprechend ergänzt.
- 6. *Die Anzahl der Veloabstellplätze ist gemäss VSS Norm zu berechnen und in Art. 18 Abs. 4 der Bestimmungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.*
 - Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Das Richtprojekt Architektur und Umgebung sowie der Art. 18 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften wurden entsprechend angepasst.
- 7. *In Art. 18 Abs. 4 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist zu ergänzen, dass Veloabstellplätze im Aussenraum möglichst zu überdachen sind.*
 - Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Art. 18 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften wurde entsprechend ergänzt.
- 8. *Art. 21 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist wie folgt anzupassen: Die Planungswerte für den Lärm der Einstellhalle sind prioritär durch Massnahmen an der Quelle oder mit Massnahmen im Ausbreitungsbereich (z. B. Überdachung, absorbierende Verkleidung Einfahrtbereich etc.) einzuhalten.*
 - Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Art. 21 der Sonderbauvorschriften wurde entsprechend angepasst.
- 9. *Art. 7 Abs. 4 (neu Abs. 5) der Bestimmungen zum Bebauungsplan, der Planungsbericht und das Lärmgutachten sind entsprechend Tempo 30 anzupassen.*
 - Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

6. PLANUNGSABLAUF

Es ist folgender Planungsablauf/Zeitplan vorgesehen:

Was	Wann
Erarbeitung Bebauungsplan Gemeinsam mit Gemeinde, Architekten, Eigentümerschaften und Planungsbüro wird der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.	Juni – Sept. 2022
Planungskommission Vorstellung und Beratung in der Planungskommission.	24. Oktober 2022
Freigabe zur kant. Vorprüfung Freigabe des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung.	November 2022
Kantonale Vorprüfung Der Kanton prüft die Unterlagen des Bebauungsplanes vor.	Dezember 2022 – April 2023
Überarbeitung Gegebenenfalls Überarbeitung der Unterlagen nach der kantonalen Vorprüfung.	Mai 2023
1. Öffentliche Auflage (30 Tage gem. § 39 und 47a PBG) Während der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erhoben werden. Die Berechtigung dazu ist nicht beschränkt. Die Einwendungen werden im Anschluss behandelt.	Juni – Juli 2023
Urnenabstimmung, 1. und 2. Lesung im Gemeinderat	Aug. 2023
Urnenabstimmung Die Stimmberechtigten von Cham stimmen über den Bebauungsplan ab.	Nov. 2023
Beschluss zur 2. Öffentlichen Auflage Der Gemeinderat beschliesst den Bebauungsplan zur 2. Öffentlichen Auflage und reicht ihn zur Genehmigung ein.	Ca. Dez. 2023
2. Öffentliche Auflage (20 Tage gemäss § 43 VRG) Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat schriftlich Beschwerde erheben, wer von den Vorschriften oder Plänen besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Gemeinde hat.	Ca. Jan. 2024
Genehmigung Der Kanton genehmigt den Bebauungsplan.	Ca. März 2024
Beschwerden Allfällige Beschwerdeverfahren	

7. BERÜCKSICHTIGUNG ZIELE UND GRUNDSÄTZE RPG

In Bezug auf Art. 1 RPG wird wie folgt Stellung genommen:

¹ «Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.»

² «Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,»

- a. «die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;»
- a^{bis}. «die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;»
- b. «kompakte Siedlungen zu schaffen;»

Mit der parzellenübergreifenden Planung wird haushälterisch mit dem Boden umgegangen und eine für die Bevölkerung interessante, attraktive neue Bebauung geschaffen. Die betroffenen Parzellen befinden sich mitten im Dorfzentrum von Cham und liegen bereits seit Jahrzehnten innerhalb der Bauzonen.

b^{bis}. «die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;»

In den direkt an der Sinslerstrasse gelegenen Erdgeschossseinheiten sind publikumsorientierte Dienstleistungs-, Gastronomie- oder Gewerbenutzungen vorgeschrieben.

- c. «das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;»

Die neue Bebauung soll für eine bessere Belebung der Sinslerstrasse sorgen, weshalb in den Erdgeschosssteilen direkt angrenzend an die Sinslerstrasse publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben werden. Mit den attraktiven Höfen sorgt die neue Bebauung zudem für neue Begegnungsorte.

- d. «die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;»
- e. «die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.»

Diese Zielsetzungen sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant.

- f. die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.

Interessante Begegnungsorte fördern die Integration. Zudem entstehen innerhalb des Bebauungsplanperimeters Wohnungen für verschiedenste Anspruchsgruppen.

Art. 3 RPG

In Bezug auf Art. 3 RPG wird wie folgt Stellung genommen:

² «Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen»

- a. «der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben»:

Diese Zielsetzung ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, da nur bereits eingezontes Land betroffen ist.

b. *«Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen»:*

Da das Bebauungsplangebiet mitten im Dorfkern und in einem ISOS-Gebiet liegt, ist weniger die Eingliederung in die Landschaft als vielmehr die Eingliederung in den baulichen, teilweise historischen Bestand von Bedeutung.

c. *«See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden»:*

Diese Zielsetzung ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, da keine Gewässer betroffen sind.

d. *«naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben»:*

Mit der geplanten Bebauung entstehen interessante, attraktive und durchgrünte Begegnungsorte.

e. *«die Wälder ihre Funktion erfüllen können»:*

Diese Zielsetzung ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, da kein Wald betroffen ist.

³ *«Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:»*

a. *«Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind»*

Mit der Lage mitten im Dorfzentrum von Cham ist das betroffene Gebiet sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

a^{bis}. *«Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche»*

Ein Teil der heutigen Bebauung wird als oberirdische Parkplatzfläche genutzt. Mit dem vorliegenden Richtprojekt liegen sämtliche Parkplätze in der Tiefgarage. Die neue Bebauung nutzt den vorhandenen Boden effizient und haushälterisch. Die Freiflächen dienen fast ausschliesslich dem Aufenthalt oder dem Fuss- und Veloverkehr.

b. *«Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden»*

Die geltenden Anforderungen werden eingehalten. Mit der zukünftigen, bereits rechtskräftigen Temporeduktion der Sinslerstrasse auf 30 km/h ist eine deutliche Reduktion an Emissionen zu erwarten.

c. *«Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden»*

Der öffentliche Fussweg nördlich des Bebauungsplanperimeters bleibt erhalten. Zudem weist die neue Bebauung gemäss Richtprojekt eine gute Durchwegung des Areals zu und gewährleistet die Anschlüsse an die umliegenden Bauten und Plätze.

d. *«günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein»*

In den direkt an der Sinslerstrasse gelegenen Erdgeschossseinheiten sind publikumsorientierte Dienstleistungs-, Gastronomie- oder Gewerbenutzungen vorgeschrieben.

e. *«Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten»*

Mit der geplanten Bebauung entstehen verschiedene attraktive und begrünte Freiflächen. Im Bebauungsplan werden unter anderem Aussagen zur Gestaltung und zur Anzahl Hoch- und Niederstammbäume gemacht.

⁴ *«Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen»*

a. *«regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden»*

Es entsteht eine interessante, attraktive Bebauung mit teilweise öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräumen.

b. *«Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein»*

In diesem Punkt sind mit der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

c. *«nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden»*

Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird ein Mehrwert für die Bevölkerung geschaffen. Es sind keine der genannten nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Art. 8 RPG
Art. 13 RPG

Auf nationale und kantonale Plangrundlagen wie Sachpläne und der kantonale Richtplan wird im Kapitel 1.4 eingegangen.