



Einwohnergemeinde
Cham

Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024

Teilrevision Hochhausgebiete
Erläuterungen des Gemeinderates



Stimmrechtsausweis / Stimmrecht

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

Hinweis betreffend Stimmrecht

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

Rechtsmittelbelehrung für Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 17^{bis} des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt, GG; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesezt, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt einzureichen (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG). Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung (§ 67 Abs. 3 WAG).

Impressum

Auflage
Gestaltung, Satz und Druck

11'000 Ex.
Reprotec AG, 6330 Cham



Inhalt Abstimmungserläuterung

Das Wichtigste in Kürze	5
Ziel und Ausgangslage	5
Was verändert sich mit der Teilrevision?	6
Weitere Planungsschritte	6
Stellungnahme des Gemeinderates und der Kommissionen	6
1. Übergeordnete Rahmenbedingungen	10
2. Änderung im gemeindlichen Zonenplan und in der Bauordnung	12
3. Berichterstattung	16
4. Informelle Mitwirkung und Vorprüfung	17
5. Öffentliche Auflage	17
6. Was geschieht bei einem Ja und was bei einem Nein?	17
7. Stellungnahme des Gemeinderates	18
8. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	18
9. Entscheidungswege	19

Das Wichtigste in Kürze

Ziel und Ausgangslage

Hochhäuser setzen städtebauliche Akzente in der Siedlungsstruktur und schaffen Orientierung. Durch das Bauen in die Höhe können attraktive Wohnlagen geschaffen und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden sichergestellt werden. Durch deren Wirkung im Ortsbild ist eine umsichtige Planung von grosser Bedeutung. Dies beginnt mit der Abwägung, in welchen Gebieten Hochhäuser grundsätzlich zulässig sind und wo nicht, und endet mit qualitativen Anforderungen für die einzelnen Hochhausprojekte. Aktuell gelten in der Gemeinde Cham das Hochhausleitbild von 2011 und die Vollzugsrichtlinie Hochhäuser von 2022 als Planungsgrundlagen. Mit der vorliegenden Vorlage sollen zudem der gemeindliche Zonenplan und die Bauordnung als planungsrechtliche Grundlagen angepasst werden.

Gemäss der kantonalen Gesetzgebung (§ 10b Planungs- und Baugesetz [PBG]) gelten Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30 Meter als Hochhäuser. Gemäss PBG sind für Hochhäuser im Zonenplan die dafür geeigneten Perimeter zu bezeichnen. In der Bauordnung sind die dort geltenden Anforderungen zu definieren. Überdies setzen Hochhäuser den Erlass eines ordentlichen Bebauungsplans voraus.

Auf dem Areal Hinterbergstrasse Süd läuft zurzeit ein Bebauungsplanverfahren. Die Eigentümerschaft möchte das Areal baulich verdichten und unter anderem ein Hochhaus realisieren. Die Realisierung des Hochhauses setzt voraus, dass die planungsrechtlichen Grundlagen in einem ordentlichen Bebauungsplan (siehe separate Abstimmungsvorlage) sowie in der Bauordnung und im Zonenplan geschaffen werden. Letzteres ist in der laufenden Ortsplanungsrevision bereits entsprechend vorgesehen.

Damit das Bebauungsplanverfahren Hinterbergstrasse Süd zeitlich nicht blockiert wird, wird die Zulässigkeit von Hochhäusern in einer vorgezogenen Teilrevision parallel zum ordentlichen Bebauungsplan der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet.

Der Bebauungsplan ist ein öffentliches Planungsinstrument und bildet die gesetzliche Grundlage für die Erteilung von Baubewilligungen. Mit einem Bebauungsplan kann von der Grundordnung (Zonenplan und Bauordnung) abgewichen werden. Ein Bebauungsplan kann entweder auf Antrag der Grundeigentümerschaft erarbeitet oder im Rahmen einer Bebauungsplanpflicht von der Gemeinde gefordert werden. Mit einem Bebauungsplan wird festgelegt, wie auf einem bestimmten Gebiet in Zukunft gebaut werden kann und welche beson-

deren Qualitäten herzustellen sind. Um einen Bebauungsplan festzulegen, wird vorgängig ein Richtprojekt erarbeitet, das in Bezug auf Architektur, Freiraumgestaltung und Ökologie wegleitend ist. Der Bebauungsplan besteht aus einem Plan inkl. Vorschriften, einem Richtprojekt (wegleitend) sowie einem Planungsbericht. Wo der Bebauungsplan nichts anderes regelt, gilt die rechtskräftige Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham.

Was verändert sich mit der Teilrevision?

In der Teilrevision des Zonenplans werden drei Gebiete ausgewiesen, die sich gemäss dem kommunalen Hochhausleitbild von 2011 grundsätzlich für Hochhäuser eignen. Ausserhalb dieser Gebiete sind keine Hochhäuser zugelassen. Innerhalb der ausgeschiedenen Gebiete ist mit einem ordentlichen Bebauungsplan nachzuweisen, dass ein Hochhaus städtebaulich verträglich ist und den erhöhten qualitativen Anforderungen genügt. Diesbezüglich gilt es, die kommunale Vollzugsrichtlinie aus dem Jahr 2022 einzuhalten, in der die Anforderungen für die verschiedenen Planungsphasen differenziert ausgewiesen sind. In den drei ausgeschiedenen Eignungsgebieten für Hochhäuser gibt es verschiedene Voraussetzungen: Einige Gebiete sind bereits bebaut, bei anderen bestehen rechtskräftige Pläne oder die Planung ist im Gang. Auf den Seiten 8 und 9 werden die drei Teilgebiete kurz erläutert.

Weitere Planungsschritte

Für den Beschluss der Teilrevision Hochhausgebiete ist die Zustimmung der Chamer Stimmbevölkerung erforderlich. Sofern die Vorlage angenommen wird, wird das Verfahren der Teilrevision fortgesetzt. Wird die Vorlage abgelehnt, werden die Ablehnungsgründe des Souveräns genauer analysiert. Abhängig davon wird das Planungsverfahren nicht weiterverfolgt, oder aber in einer gegebenenfalls überarbeiteten Form im Rahmen der Abstimmung zur Gesamtrevision Nutzungsplanung dem Souverän erneut vorgelegt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt in Übereinstimmung mit den beratenden Kommissionen, die Teilrevision Hochhäuser anzunehmen. Die Herleitung der Eignungsgebiete für Hochhäuser beruht auf einem differenzierten Konzept, in dem verschiedene Kriterien beachtet wurden. Die Gebiete sind zudem auf kommunale sowie übergeordnete Planungsgrundlagen abgestimmt und teilweise bereits mit Hochhäusern bebaut. Der Gemeinderat begrüsst, dass mit der Teilrevision Planungssicherheit für bestehende Gebiete sowie laufende Projekte geschaffen werden kann. Mit den neuen Bestimmungen wird zudem eine häusliche Nutzung des Bodens gefördert.



*Eines der umgesetzten Hochhäuser gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan Papieri.
Foto © Cham Group, Beat Bühler*

2 Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd



*Visualisierung Richtprojekt
Hinterbergstrasse Süd, CST Architekten*

In der Städtler Allmend ist im südlichen Bereich ein Hochhaus geplant. Der Bebauungsplan liegt vor und wird der Stimmbevölkerung parallel zu der hier vorliegenden Teilrevision zur Beschlussfassung unterbreitet. Weitere Informationen sind in der separaten Abstimmungsvorlage «Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd» zu finden.

Innerhalb des Eignungsgebietes in der Städtler Allmend könnten in Zukunft weitere Hochhäuser entstehen. Bei diesen müsste eine höhere Qualität gemäss der Vollzugsrichtlinie im Einzelfall nachgewiesen und ein ordentlicher Bebauungsplan erstellt werden.

3 Überbauung Alpenblick



Luftaufnahme Alpenblick, Andreas Busslinger

Für die Überbauung Alpenblick liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne als planungsrechtliche Grundlage vor. Die in den Bebauungsplänen vorgesehenen Hochhäuser sind umgesetzt.

1. Übergeordnete Rahmenbedingungen

Grundlagen des Bundes

Aus den Sachplänen des Bundes ergeben sich keine Rahmenbedingungen, die für diese Teilrevision relevant sind. Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) wurden bereits in die Überlegungen zum Hochhausleitbild 2011 einbezogen. Die Hochhausstandorte führen nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung dieser beiden Bundesinventare.

Grundlagen des Kantons Zug

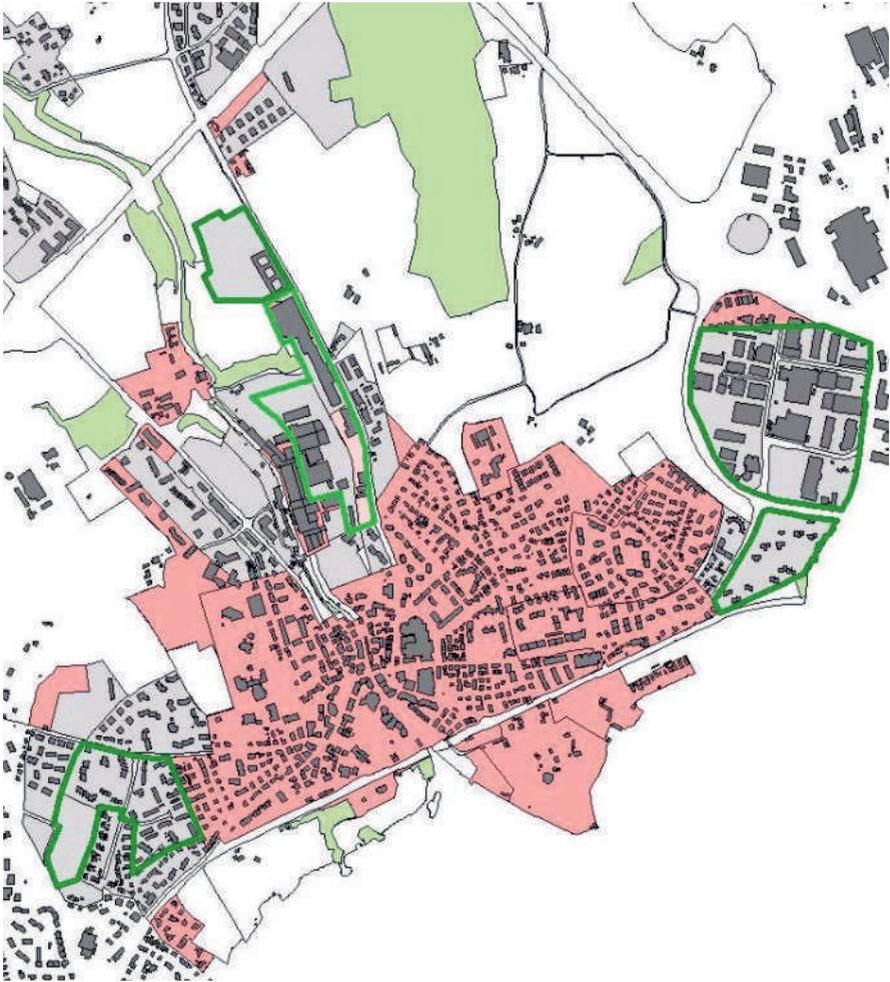
Cham ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp «Stadtlandschaft» zugeteilt. In diesen urbaneren Räumen sollen grundsätzlich mindestens 85 Prozent des kantonalen Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstums stattfinden. Hochhäuser sind gemäss kantonalem Richtplan nur in der Stadtlandschaft erlaubt. Zudem legt der Richtplan besonders hohe Anforderungen an Hochhausprojekte fest. Diese sind in der kommunalen Vollzugsrichtlinie abgebildet.

Grundlagen der Einwohnergemeinde Cham

Auf dem Gemeindegebiet von Cham bestehen bereits Gebäude, die höher als 30 Meter sind und daher zu den Hochhäusern zählen. Als Entscheidungsgrundlage, wo in Zukunft weitere Hochhäuser

entstehen können, wurde ein Hochhausleitbild erarbeitet. Im Jahr 2011 hat der Gemeinderat das Hochhausleitbild für die Gemeinde Cham beschlossen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Eignungsgebiete für Hochhäuser, die anhand der Kriterien Topografie/Aussicht/Landschaft, Städtebau und Ortsbildschutz, Nutzungen, Verkehr und Infrastruktur sowie Immissionen bestimmt wurden. Nicht alle darin aufgezeigten Eignungsgebiete sollen nun in den Zonenplan übertragen werden. Wie das Hochhausleitbild in der Teilrevision umgesetzt wurde, wird im Kapitel 3 ausgeführt.



Hochhausleitbild der Gemeinde Cham, 2011

- Kritische Gebiete, als ungeeignet eingestuft.
- Potenzielle Hochhausbereiche ohne wesentliche Einschränkungen.
- Potenzieller Hochhausbereich, der 2011 aufgrund der Schutzobjekte als weniger realistisch eingestuft wurde.

2. Änderung im gemeindlichen Zonenplan und in der Bauordnung

Änderung Zonenplan

Im Zonenplan werden die Eignungsgebiete für Hochhäuser überlagernd dargestellt. Dies bedeutet, dass die Grundzonierung, wie zum Beispiel die Arbeitszone oder Wohn- und Arbeitszone, gültig bleibt.

Erläuterung

Die Anpassungen des Zonenplans basieren auf den konzeptionellen Überlegungen im Hochhausleitbild 2011 (siehe Seite 11). Nachfolgende zwei Abweichungen davon sind in der Teilrevision vorgesehen:

- Im westlichen Siedlungsgebiet von Cham (St. Jakobsstrasse/Feldstrasse) wird kein Hochhausperimeter im Zonenplan bezeichnet. Die vorhandene planungsrechtliche Ausgangslage sowie die Siedlungs- und Grundeigentümerstruktur schränkt die Entwicklung und Setzung von neuen Höhenakzenten stark ein. Bei bestehenden Gebäuden, die höher als 30 Meter sind, besteht eine Bestandsgarantie.
- Im nördlichen Siedlungsgebiet von Cham (Lorzenparkstrasse) wird kein Hochhausperimeter im Zonenplan bezeichnet. Die Gebietsentwicklung wird über den rechtskräftigen Bebauungsplan «Cham Nord 01» geregelt, der aus dem Jahr 2004 stammt und 2019 nochmals überar-

beitet wurde. Der Bebauungsplan lässt keine Hochhäuser zu. Deshalb wurde auf die Bezeichnung eines Hochhausperimeters verzichtet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Papieri regelt die bauliche Entwicklung und Umwandlung des ehemaligen Industrieareals. Grundlage dafür ist ein städtebaulicher Entwurf, der im Rahmen einer Testplanung entstanden ist. Der Bebauungsplan Papieri lässt in mehreren Baubereichen Hochhäuser zu, die Abgrenzung des Eignungsgebiets wurde darauf abgestimmt. Auch das östlich an den Bebauungsplanperimeter angrenzende Areal (ehemalige Pavatex-Fabrik) wird analog zum Leitbild in den Hochhausperimeter aufgenommen.

Der Hochhausperimeter im Zonenplan umfasst überdies das Gebiet Alpenblick. Die Hochhäuser aus den Sechzigerjahren sind wichtige Zeitzeugen dieser Bauepoche. Die Abgrenzungen für die Städtler Allmend wurden aus dem Hochhausleitbild 2011 übernommen. Aufgrund der im Leitbild geprüften Kriterien (Topografie/Aussicht/Landschaft, Städtebau und Ortsbildschutz, Nutzungen, Verkehr und Infrastruktur sowie Immissionen) bieten beide Gebiete gute Voraussetzungen für die Realisierung von Gebäuden mit mehr als 30 Meter Höhe.

Inhalt des Beschlusses

Überlagernde Nutzungen

HH Hochhausgebiet

Unveränderte Inhalte

Bauzonen

	Wohnzone 1b
	Wohnzone 2
	Wohnzone 3a
	Wohnzone 3b
	Wohnzone 4
	Wohn- und Arbeitszone 3
	Wohn- und Arbeitszone 4
	Wohn- und Arbeitszone 5 mit Teilzonen A und B
	Wohn- und Arbeitszone Papier
	Arbeitszone A
	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Nutzungsplanung: ARV, GIS Kanton Zug vom 23.5.2022
AV-Daten: ARV, GIS Kanton Zug vom 25.9.2021



Nicht-Bauzonen / Überlagernde Nutzung

	Landwirtschaftszone
	Zone öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung
	Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften
	Ortsbildschutz
	Bebauungsplan
	Archäologische Fundstätte
	Abweichende Empfindlichkeitsstufe, ES III statt ES II
	Landschaftsschutzzone gemeindlich

Lärmempfindlichkeitsstufe

ES II	
ES III	
ES III / ES IV	

Informationsinhalte

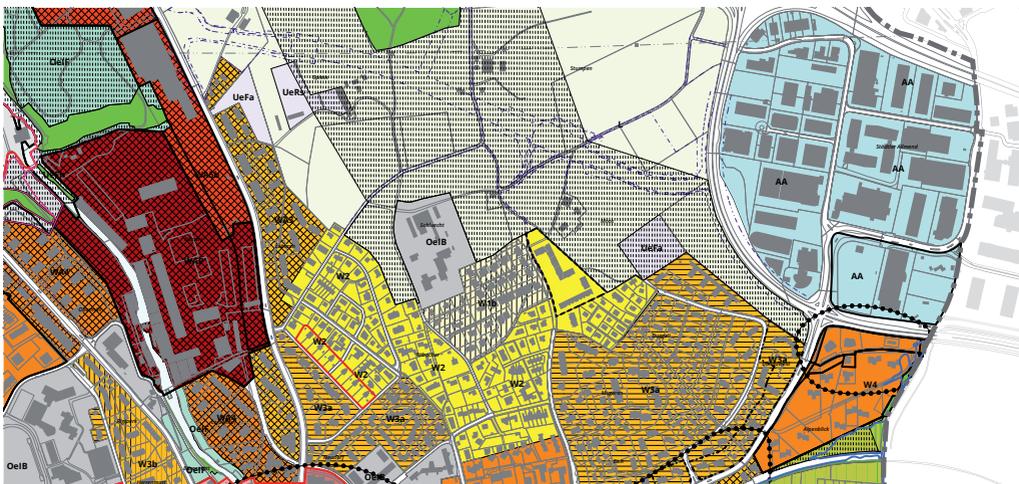
Kantonale Nicht-Bauzonen (siehe Spezialpläne)

	Naturschutzzone kantonal (Aktualisiert mit Kantonalen Naturschutzgebieten am 31.1.2.)
	Landschaftsschutzzone kantonal Seeuferschutzzone kantonal, Moorlandschaft
	Überflutungsgebiet
Weitere Informationen	
	Wald
	Verkehrsfläche / Bahnareal

--- Baulinien Umfahrung Cham-Hünenberg

Legende Teilrevision Zonenplan

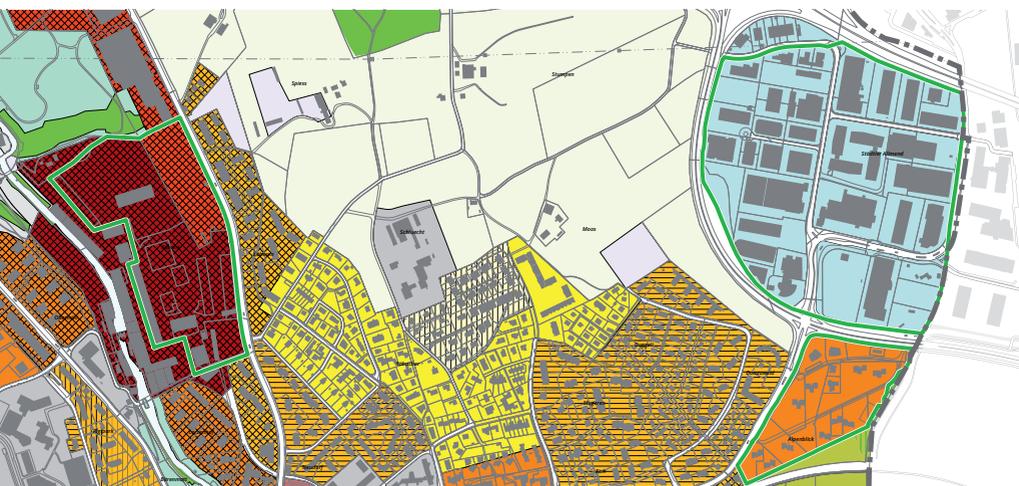
Zonenplan rechtskräftig



Neue Überlagernde Nutzung «Hochhausgebiete»



Zonenplan neu Grundzonierung und Überlagerung



Änderung Bauordnung

Die Bauordnung wird um den Artikel § 41a ergänzt:

Inhalt des Beschlusses: Neue Bestimmung § 41a

- 1 Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig. Es gilt eine ordentliche Bebauungsplanpflicht.
- 2 Der Gemeinderat legt die Maximalhöhen sowie qualitativen Anforderungen an das Hochhausprojekt im Einzelfall fest.
- 3 Der Gemeinderat definiert die Anforderungen für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten in einer Vollzugsrichtlinie.
- 4 Zonen für Hochhäuser sind einer Grundnutzung überlagert.

Teilrevision Bauordnung

Erläuterung

Gemäss **Absatz 1** sind Hochhäuser nur innerhalb der bezeichneten Perimeter erlaubt. Hochhäuser bedingen einen ordentlichen Bebauungsplan. Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

Absatz 2 und 3 stellen sicher, dass Hochhausprojekte qualitativ hohe Anforderungen erfüllen. Der Gemeinderat hat am 26. April 2022 für die Qualitätssicherung bei Hochhausprojekten eine Vollzugsrichtlinie verabschiedet. Die Vollzugsrichtlinien halten fest, dass gemäss kantonalem Richtplan bezüglich folgender Themen hohe Anforderungen zu erfüllen sind: Städtebau und Architektur, Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen, Ökologie und

Umwelt, Vernetzung mit Grün- beziehungsweise Naherholungsräumen. Darin werden auch die Anforderungen an den Planungsprozess definiert. Die Vollzugsrichtlinie zeigt phasenbezogen auf, welche Nachweise durch die Gesuchstellenden zu erbringen sind und anhand welcher Kriterien die Einpassung eines Hochhauses innerhalb der zulässigen Hochhausbereiche beurteilt wird. Die Vollzugsrichtlinie ist auf der Gemeindeforum abrufbar.

Absatz 4 präzisiert, dass die Hochhausgebiete überlagernd zur Grundnutzung sind. Die Grundnutzung gemäss Zonierung ist daher einzuhalten.

3. Berichterstattung

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Gemeinde, dass zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde ein Bericht verfasst wird. Darin ist festzuhalten, wie die Planungen die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen. Im Weiteren hat der Gemeinderat darüber Auskunft zu geben, wie er den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Die Wirkung der Teilrevision kann wie folgt zusammengefasst werden:

- *Haushälterische Bodennutzung*
Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Hochhäuser ermöglichen im Vergleich zur konventionellen Bauweise eine effiziente Bodennutzung, indem bei gleicher Geschossfläche mehr Raum für die Umgebungsgestaltung, die Begrünung und den Aufenthalt zur Verfügung steht.
- *Städtebau und Ortsbild*
An Hochhäuser werden besonders hohe Anforderungen gestellt, zumal

sie in der Stadt- und Landschaftsilhouette in Erscheinung treten. Mit ihnen werden an ausgewählten Orten städtebauliche Akzente ermöglicht. Dies setzt einen sorgfältigen Planungsprozess voraus, wobei die stadträumlichen Auswirkungen frühzeitig in die Überlegungen zu einem Standortentscheid einfließen müssen. Die Gemeinde Cham hat daher eine umfassende Vollzugsrichtlinie für die Entscheidungsfindung und Qualitätssicherung erlassen.

- *Umwelt und Energie*
Im Betrieb können Hochhäuser energieeffizient ausgestaltet werden, da die für den Energiebedarf eines Gebäudes bestimmende Mantelfläche des Bauvolumens in einem guten Verhältnis zur Nutzfläche steht (Oberfläche/Geschossflächen-Verhältnis). Allerdings benötigen Hochhäuser in der Erstellung mehr graue Energie, da sie statisch anspruchsvoller sind als Gebäude mit geringeren Höhen. Mit der Wahl der Materialien kann der Einsatz der grauen Energie jedoch optimiert und reduziert werden.
- *Verkehr*
Die besonders gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie das Fuss- und Velowegnetz ist ein wichtiges Standortkriterium. Die Projektanforderungen an eine ressourcen- und flächeneffiziente Mobilität sind frühzeitig zu definieren.

4. Informelle Mitwirkung und Vorprüfung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision fand vom 9. September bis am 1. November 2022 eine informelle Mitwirkung statt. Zum Thema Hochhäuser ging dabei ein Antrag ein, der jedoch keine Anpassung der Bauordnung zur Folge hatte. Alle Mitwirkungsbeiträge wurden mit dem Mitwirkungsbericht vom 18. Ap-

ril 2023 beantwortet. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde ein Vorbehalt formuliert, gemäss dem in der Bauordnung für ein Hochhausprojekt nicht zwei, sondern nur ein qualitätssicherndes Verfahren gefordert werden kann. Die Teilrevision für die erste öffentliche Auflage wurde dementsprechend überarbeitet.

5. Öffentliche Auflage

Vom 12. Januar bis am 12. Februar 2024 wurde das Dossier zur Teilrevision Hochhausgebiete in der Einwohnergemeinde Cham öffentlich aufgelegt. Die Auflage war

im Amtsblatt vom 11. und 18. Januar 2024 publiziert. Während der dreissigtägigen Auflagefrist gingen bei der Einwohnergemeinde Cham keine Einwendungen ein.

6. Was geschieht bei einem Ja und was bei einem Nein?

Für eine Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung ist die Zustimmung der Chamer Stimmbevölkerung erforderlich. Sofern der Chamer Souverän die Vorlage annimmt, wird das Planungsgeschäft der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

folgt, oder aber gegebenenfalls in einer überarbeiteten Form im Rahmen der Abstimmung zur Gesamtrevision Nutzungsplanung dem Souverän erneut vorgelegt.

Wird die Teilrevision abgelehnt, werden die Ablehnungsgründe des Souveräns genauer analysiert. Abhängig davon wird das Planungsverfahren nicht weiterver-

7. Stellungnahme des Gemeinderates und der Kommissionen

Stellungnahme Kommissionen

Die Ad-hoc-Kommission Nutzungsplanung, die aus Mitgliedern der Baukommission sowie der Planungskommission besteht, sowie die Planungskommission haben das Geschäft beraten bzw. zur Kenntnis genommen (siehe Kapitel 9).

Stellungnahme Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt in Übereinstimmung mit den beratenden Kommissionen, die Teilrevision Hochhausgebiete anzunehmen. Die Herleitung der Eignungsgebiete für Hochhäuser beruht auf einem differenzierten Konzept, in dem verschiedene Kriterien beachtet wurden. Die Gebiete sind zudem auf kommunale sowie übergeordnete Planungsgrundlagen abgestimmt. Mit den neuen Bestimmungen wird eine haus-

hälterische Nutzung des Bodens gefördert.

In mehreren der vorgesehenen Hochhausgebieten gibt es bereits heute bestehende Hochhäuser, so zum Beispiel auf dem Papieri-Areal oder mit der Überbauung Alpenblick. In anderen Hochhausgebieten gibt es bereits konkrete Planungen, wie zum Beispiel auf dem Pavatex-Areal oder mit dem Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd in der Städtler Allmend (siehe separate Abstimmungsvorlage). Die vorliegende Teilrevision kann somit Planungssicherheit für bestehende Gebiete sowie laufende Projekte schaffen, was der Gemeinderat sehr begrüsst. In der Städtler Allmend werden zudem Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Arbeitsnutzungen geschaffen.

8. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Unter Beachtung des Pflichtenhefts prüfte die Rechnungsprüfungskommission die Vorlage und hatte Gelegenheit, sich diese erläutern zu lassen. Die Stellungnahme zum Antrag des Gemeinderates erfolgt nur hinsichtlich Einhaltung der Haushaltsgrundsätze und der Auswirkungen auf

den Finanzhaushalt. Da das Geschäft keine direkten Auswirkungen hinsichtlich Einhaltung der Haushaltsgrundsätze zeitigt und keine direkten Auswirkungen auf den Finanzhaushalt entstehen, enthält sich die RPK bei diesem Geschäft einer Stellungnahme/Empfehlung.

9. Entscheidungswege

Datum	Gremium	Beschluss / Meilenstein
4. April 2023	Ad-hoc-Kommission Nutzungsplanung	Beratung im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung, Empfehlung zuhanden Gemeinderat zur Freigabe für kantonale Vorprüfung
30. Mai 2023	Gemeinderat	Freigabe zur kantonalen Vorprüfung im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung
22. Dezember 2023	Baudirektion Kanton Zug	Vorprüfungsbericht im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung
9. Janar 2024	Gemeinderat	Freigabe zur 1. Öffentlichen Auflage als Teilrevision
12. Januar – 12. Februar 2024	Bevölkerung	1. öffentliche Auflage als Teilrevision
27. Februar 2024	Gemeinderat	1. Lesung Abstimmungsvorlage
4. März 2024	Rechnungsprüfungs-kommission (RPK)	Stellungnahme Abstimmungsvorlage
4. März 2024	Planungskommission	Zur Kenntnisnahme Abstimmungsvorlage
12. März 2024	Gemeinderat	Genehmigung Abstimmungsvorlage in 2. Lesung
9. Juni 2024	Bevölkerung	Urnenabstimmung

Aktenauflage

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



Dossier zur Teilrevision

JA

Der Gemeinderat empfiehlt in Übereinstimmung mit den beratenden Kommissionen den Stimmberechtigten ein «Ja» zur Teilrevision Hochhausgebiete.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Teilrevision Hochhausgebiete zustimmen?

Wer der Teilrevision Hochhausgebiete zustimmen will, schreibe «JA», wer diese ablehnen will, schreibe «NEIN».

Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten:

JA zur Teilrevision
Hochhausgebiete
