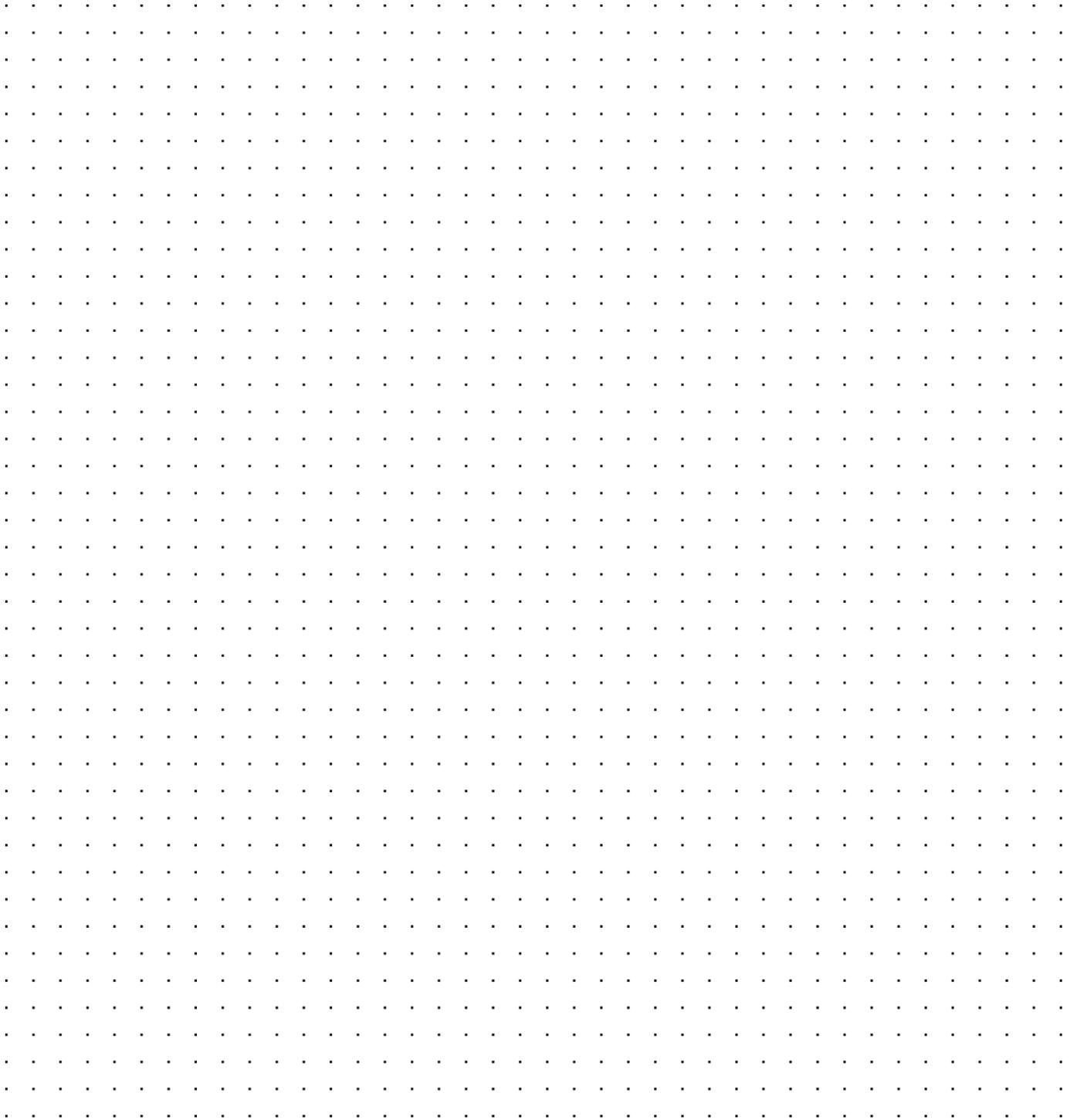


Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham

Planungsbericht zum Bebauungsplan inkl. Änderung von Richt- und Nutzungsplanung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

~~14.02.2018~~ (Anpassungen und Überführung ins neue Recht, PBG / V PBG, BGS 721.11, 23.10.2024)



Projektteam

Corinne Aebischer

Matthias Thoma

EBP Schweiz AG

Mühlebachstrasse 11

8032 Zürich

Telefon +41 44 395 16 16

info@ebp.ch

www.ebp.ch

Druck: ~~23. Oktober 2024~~ ~~23. September 2024~~ ~~28. März 2024~~

Interne Projektnummer: ~~224007~~ ~~212~~ ~~282~~

~~241023_Planungsbericht_BP_Papieri_Anpassungen.docx~~ ~~240328_BP_Papieri_Planungsbericht_Anpassungen.docx~~

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	54
1.1	Ausgangslage.....	54
1.2	Zielsetzung.....	65
1.3	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	76
1.4	Bisheriger Prozess und Erarbeitung des Richtprojektes	87
1.5	Richtprojekt: Städtebauliches Konzept und Freiraumgestaltung	109
1.6	Elemente der Planungsvorlage	1413
1.7	Gegenstand und Zweck des Planungsberichts.....	1514
1.8	Zweck der Änderung von Bauordnung und Zonenplan sowie gemeindlicher Richtplan	1615
1.9	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	1615
1.10	Projektorganisation und Beteiligte.....	1615
1.11	Verfahrensablauf	1716
2	Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Beurteilung	2019
2.1	Übergeordnete Vorgaben.....	2019
2.2	Kommunale Vorgaben	2423
2.3	Ergänzende Verträge.....	2827
3	Erläuterungen zu den Bestimmungen des Bebauungsplans	3130
3.1	Einleitende Bestimmungen	3130
3.2	Bebauung und Nutzung	3231
3.3	Freiraum und Ökologie.....	5959
3.4	Verkehr.....	6767
3.5	Umwelt und Energie	7878
3.6	Schlussbestimmungen.....	8383
4	Anpassung gemeindlicher Richtplan.....	8484
4.1	Richtplantext	8484
4.2	Richtplankarte	8585
5	Anpassung Nutzungsplanung.....	8787
5.1	Anpassung Bauordnung.....	8787
5.2	Anpassung Zonenplan.....	8989
5.3	<u>Abweichungen zur Grundordnung.....</u>	<u>91</u>
6	<u>Berichterstattung nach Art. 47 RPV.....</u>	<u>92</u>
6.1	<u>Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.....</u>	<u>92</u>
6.2	<u>Mitwirkung der Bevölkerung.....</u>	<u>93</u>
6.3	<u>Relevanz der Sachpläne, Konzepte und Inventare des Bundes</u>	<u>93</u>
6.4	<u>Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung.....</u>	<u>94</u>

	<u>6.5</u>	<u>Nutzungsreserven</u>	<u>94</u>
	<u>6.6</u>	<u>Erfüllung Anforderungen Umweltschutz</u>	<u>95</u>
<u>7</u>		<u>Planungsablauf</u>	<u>9292</u>
	<u>7.1</u>	<u>Erarbeitung Bebauungsplan</u>	<u>9696</u>
	<u>7.2</u>	<u>Revision Bebauungsplan</u>	<u>121121</u>
<u>8</u>		<u>Revision Bebauungsplan</u>	<u>123123</u>

Beilagen

A1_Leitsätze zur Arealentwicklung

A2_Testplanung Papieri-Areal, Schlussbericht

A3_Masterplan

A4_Richtprojekt

A5_Freiraumkonzept

A6_Absprache Denkmalpflege

A7_Machbarkeitsstudie Kraftwerk und Fischgängigkeit

A8_Argumentation der Feuerwehr Cham

A9_Verkehrsgutachten

A10_Energieberichte

A11_Umweltverträglichkeitsbericht

A12_Anpassung gemeindlicher Richtplan

A13_Anpassung Zonenplan

A14_Verfügungsentwurf der Erleichterungen im Sinne der Lärmschutz-Verordnung

A15_Vorprüfung Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal, Zonenplanteiländerung, Bauordnungsteiländerung und Richtplanteiländerung

A16_Genehmigung Richtplanteiländerung 03.10.2017

A17_Genehmigung Zonenplanteiländerung und Bebauungsplan Arealentwicklung 03.10.2017

A18_Entscheid Beschwerde VCS 03.10.2017

A19_Verfügung Rechtskraft Genehmigung 04.01.2018

[A20_Vorprüfung Überführung und Anpassung Bebauungsplan Papieri-Areal](#)

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

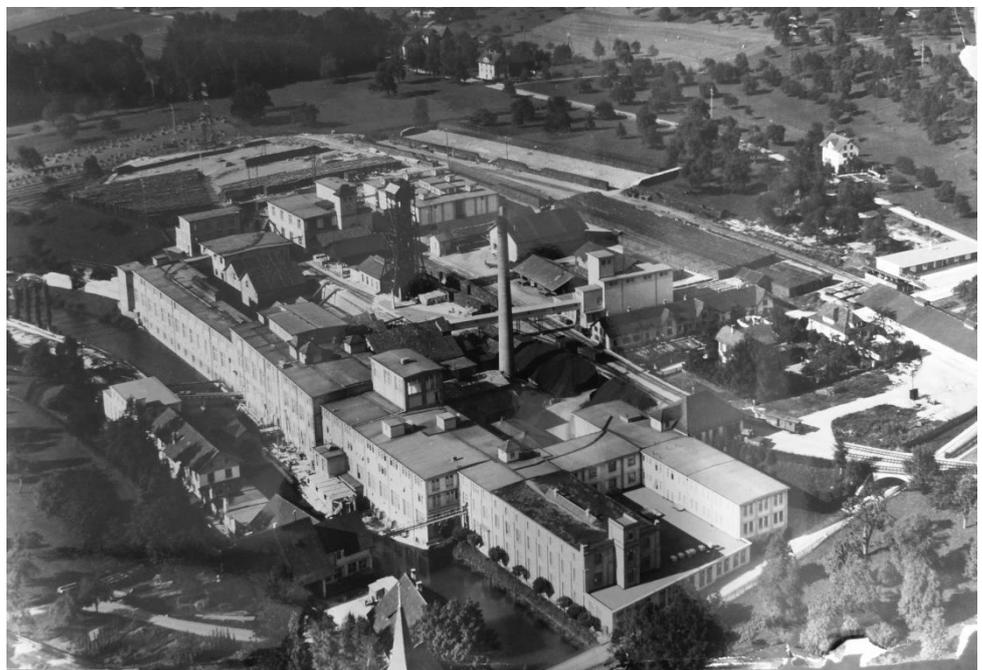
Ein Industrieareal im Wandel –
Gesuch zur Umzonung

Das Industrieareal der Papierfabrik Cham liegt mitten im Siedlungsgebiet der Einwohnergemeinde Cham. Im Verlauf der vergangenen Jahre wurde der Betrieb der traditionellen Papier-Produktion von diesem Standort zum grossen Teil nach Italien verlagert. Die Cham Paper Group Schweiz AG beabsichtigt als Grundeigentümerschaft das rund 12 Hektaren umfassende Industrieareal neuen Nutzungen zuzuführen und es als Wohn- und Arbeitsquartier zu entwickeln. Dazu reichte die Cham Paper Group Schweiz AG am 26. März 2012 dem Gemeinderat Cham ein Gesuch zur Umzonung inklusive einer begleitenden Studie von KCAP Architects & Planners, Zürich ein. Der Gemeinderat erklärte in seinem Schreiben an die Grundeigentümer vom 12. Juni 2012 seine grundsätzliche Bereitschaft, auf das Umzonungsgesuch einzutreten. Dies unter der Bedingung, die Entwicklung in einem mehrphasigen Planungsprozess in gleichberechtigter Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft durchzuführen.

Historische Bedeutung und Lage
des Arealis in Cham

Die 1657 gegründete Papiermühle an der Lorze in Cham (vgl. Abbildung 1) bildete den Ursprung für die Entwicklung der Papierfabrik Cham. Rund 250 Jahre lang wurde an diesem Standort nur mit einfachen Mitteln Papier produziert. Mit der Gründung der Papierfabrik Cham AG begann 1912 die grossindustrielle Papierproduktion, welche in Cham zu einem zentralen Wirtschaftsfaktor wurde und die Entwicklung der Gemeinde bis zur nun bevorstehenden Einstellung der Produktion massgeblich mittrug.

Abbildung 1: Papierfabrik Cham,
1933



Seit den Anfangszeiten sind die Anlagen der Papierfabrik stetig erweitert worden. Das Areal beansprucht heute mit den dicht zusammengebauten Produktions-, Verwaltungs-, Aufbereitungs- und Lagerbauten einen grossen Teil des nördlichen Siedlungsraums von Cham. Die ältesten Fabrikbauten befinden sich direkt an der Lorze. Am östlichen Flussufer schliessen sich Musterbeispiele der Industriearchitektur zu einer kompakten Zeile von über 300 Metern Länge zusammen. Den dorfseitigen Auftakt der Abfolge bildet das mächtige Backsteingebäude der ehemaligen Ausrüsterei. An dem durch eine alte Steinbrücke verbundenen gegenüberliegenden Flussufer steht die Obermühle, der älteste, erhaltene Gewerbebau an der Lorze. Im Flussraum vor der Fabrikzeile zeugen vielfältige, hydroelektrische Einrichtungen von der Energiegewinnung. Sie decken noch heute einen Teil des Strombedarfs.

1.2 Zielsetzung

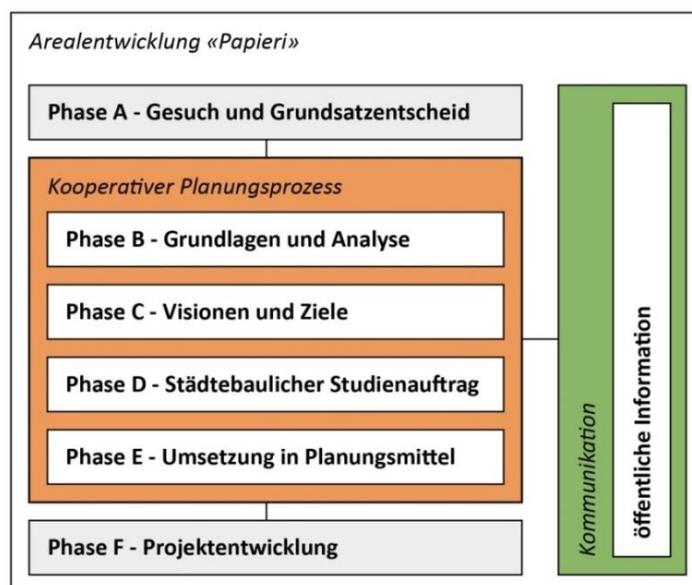
Gemeinsamer Planungsprozess

Die Grundeigentümerschaft und die Einwohnergemeinde Cham streben gemeinsam an, das Industrieareal der Papierfabrik Cham in einem kooperativen Planungsprozess unter Einbezug der verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen zu entwickeln. Dabei haben sich die Planungspartner darauf geeinigt, dass im Sinne einer an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientierten, nachhaltigen Entwicklung auf dem Papieri-Areal ein neues, durchmischtes Quartier mit hoher Lebensqualität und regionaler Ausstrahlung entstehen soll. Das Quartier soll den Ansprüchen von Grundeigentümerschaft und Einwohnergemeinde sowie der wirtschaftlichen Anforderungen gerecht werden.

Schrittweises Vorgehen

Für die Entwicklung des Areals wurde eine Vorgehensweise in sechs Phasen gewählt (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Planungsprozess
Arealentwicklung «Papieri»,
Stand Februar 2013



Bebauungsplan als behörden- und grundeigentümerverbindliches Planungsmittel	Nach der Formulierung gemeinsamer Leitsätze, der Durchführung einer Testplanung und der Erarbeitung eines Masterplans liegt nun der Bebauungsplan für das Papieri-Areal vor. Der Bebauungsplan ist das behörden- und grundeigentümerverbindliche Planungsmittel für die Entwicklung des Areals. Bauordnung und Zonenplansowie der gemeindliche Richtplan werden auf der Basis des Bebauungsplans angepasst. Der Umweltverträglichkeitsbericht wird in Abstimmung auf den Bebauungsplan erarbeitet.
Bericht zur Erläuterung der Bestimmungen	Der vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV erläutert und beurteilt die Bestimmungen und planerischen Festlegungen von Bebauungsplan, Bauordnung und Zonenplan sowie Richtplan.
Vorprüfung und Genehmigung durch Kanton Zug	Der Bebauungsplan, bestehend aus Bestimmungen, Plan, Umgebungsgestaltungsplan und dem vorliegenden erläuternden Bericht wird zusammen mit der Umweltverträglichkeitsprüfung dem Kanton Zug zur Vorprüfung und zur Genehmigung eingereicht.
Kommunikation und Mitwirkung der Bevölkerung	Der Planungsprozess wird in verschiedenen Phasen mit Kommunikationsmassnahmen begleitet und die Bevölkerung hat Möglichkeiten zur aktiven Mitwirkung. Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die Leitsätze diskutiert, die Ergebnisse der Testplanung gewürdigt und Anliegen aufgenommen (siehe auch Kapitel 1.4). Kommunale Kommissionen haben den Entwurf des Bebauungsplans geprüft und zahlreiche Anliegen wurden aufgenommen. Weiter besteht nach der kantonalen Vorprüfung im Rahmen der öffentlichen Auflage die Möglichkeit, den Bebauungsplan zu kommentieren. Schliesslich wird die Chamer Bevölkerung über den Bebauungsplan abstimmen. Ergänzend ist die Cham Paper Group im Dialog mit der Chamer Bevölkerung, Nachbarn sowie potenziellen Nutzern und Zwischennutzern des Areals.

1.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Grundstück-Nr. 403 (Fabrikstrasse), 1557, 1558, 1559, 1915, 1916, 1917, 2160, 2980 und 2984 mit der Cham Paper Group als Eigentümerin, die Grundstücke mit den Grundstück-Nr. 406 im Eigentum von Nietlispach Pius und Matter Liegenschaften AG und 2981 im Besitz von Nietlispach Pius sowie die Teilbereiche des Lorzenraums mit den Grundstück-Nr. 405 und 408 im Eigentum der Baudirektion des Kantons Zug (vgl. Abbildung 3). Die Grundstücke mit den Grundstück-Nr. 406 und 2981 wurden aufgrund entsprechender Vorgabe des Kantons Zug Bestandteil des Planungsgebietes.

Mit der Revision des Bebauungsplans (vgl. Kap. 7) wird der Perimeter im Bereich des angrenzenden Areals Pavatex Süd flächengleich angepasst.

damit eine bessere Setzung des Hochhauses auf dem angrenzenden Areal Pavatex Süd möglich wird.

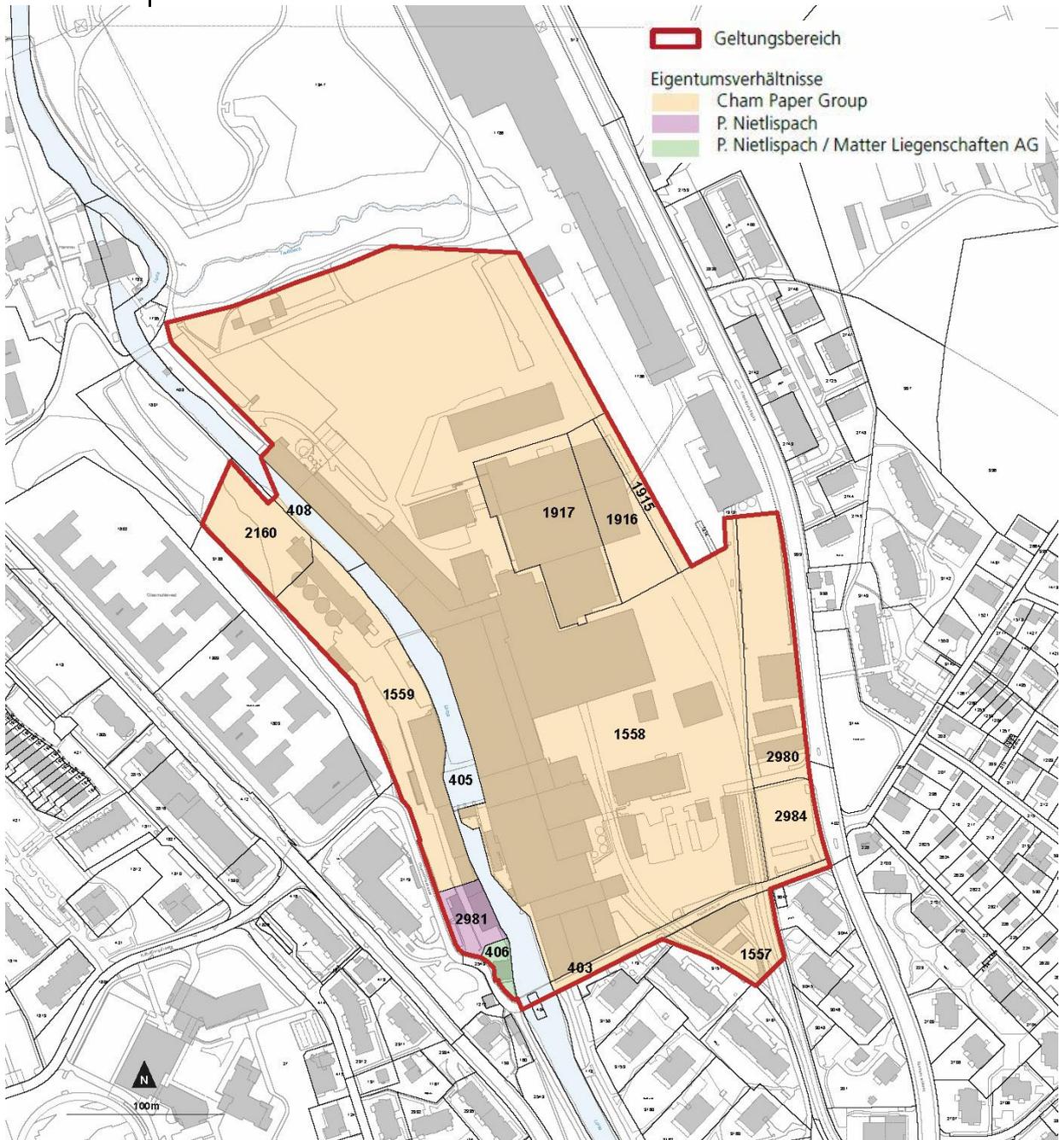


Abbildung 3: Situationsplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan und Eigentumsverhältnissen

1.4 Bisheriger Prozess und Erarbeitung des Richtprojektes

Leitsätze mit öffentlicher Beteiligung

Die Einwohnergemeinde Cham und die Cham Paper Group als heutige Grundeigentümerin haben in einem ersten Schritt als Grundlage für den gemeinsamen Prozess Leitsätze für die Entwicklung des Papiereri-Areals

erarbeitet (vgl. Beilage A1). Im anschliessenden Beteiligungsverfahren erhielt die Chamer Bevölkerung die Möglichkeit, an zwei Workshop-Veranstaltungen die Leitsätze zu kommentieren und ihre Ansprüche an die Entwicklung dieses Gebiets einzubringen.

Testplanungsverfahren mit vier Teams

Aus den kommentierten Leitsätzen wurde die Aufgabenstellung für ein Testplanungsverfahren abgeleitet. Dabei haben vier ausgewählte Bearbeitungsteams im Dialog mit einem Beurteilungsgremium, zusammengesetzt aus unabhängigen Fachexperten sowie Vertretern der Einwohnergemeinde Cham und der Grundeigentümerschaft, verschiedene städtebauliche Entwicklungsansätze erarbeitet (vgl. Beilage A2).

Am Ende dieses Verfahrens hat das Beurteilungsgremium den Projektvorschlag vom Team Albi Nussbaumer Architekten | Boltshauser Architekten AG | Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitekten unter Auflagen zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Nach der öffentlichen Ausstellung aller Teambeiträge im Sommer 2014 hat das erwähnte Bearbeitungsteam sein städtebauliches Entwicklungskonzept zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet und in einem Masterplan abstrahiert dargestellt.

Masterplan mit Öffentlichkeit diskutiert und vom Gemeinderat verabschiedet

Im Januar 2015 wurde der Masterplan mit dem Richtprojekt in einer dritten Beteiligungsveranstaltung der Chamer Bevölkerung präsentiert und deren Rückmeldungen (Kommentare, Hinweise, Ergänzungen) zur dargestellten städtebaulichen Lösung gesammelt. Die Chamerinnen und Chamer beurteilten das Richtprojekt positiv. Daher stellt der Masterplan Papieri-Areal im Kern das Richtprojekt dar, welches aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums der Testplanung ausgewählt und überarbeitet wurde.

Das Masterplandokument vom 02.04.2015 (vgl. Beilage A3) wurde vom Gemeinderat Cham verabschiedet und beinhaltet Aussagen zu folgenden Themen:

- Städtebauliches Konzept
- Charakter der Freiraumgestaltung
- Mögliche Nutzungsverteilung
- Bauliche Dichte
- Umgang mit historischen Bauten
- Erschliessungsstruktur und Parkierung
- Mögliche Etappierung der Entwicklung
- Energiekonzept

Weiterentwicklung des Richtprojekts für den Bebauungsplan

Aufgrund der Rückmeldung der Bevölkerung sowie durch die im Planungsprozess laufend neu gewonnenen Erkenntnisse wurden das Richtprojekt und das Freiraumkonzept während der Erarbeitung des Bebauungsplans weiter präzisiert und angepasst. In der Vorbereitung zum Bebauungsplan wurden folgende Themen weiterbearbeitet:

- Umnutzungsstudien der historischen Bausubstanz

- Machbarkeit Kraftwerk und Fischgängigkeit
- Verkehrsbericht mit Parkplatzberechnung
- Parkierungskonzept
- Mögliche Nutzungsverteilung und Etappierung
- Energiekonzept

Im nachfolgenden Kapitel wird das überarbeitete Richtprojekt in seinen Grundzügen zusammengefasst.

Ausarbeitung des
Bebauungsplans

Die Einwohnergemeinde Cham und die Grundeigentümerin Cham Paper Group haben mit dem Planungsbüro EBP, Zürich, den vorliegenden Bebauungsplan im Zeitraum von Februar bis August 2015 ausgearbeitet. Im August und September ist eine Beratung des Bebauungsplanes in kommunalen Kommissionen erfolgt. Verschiedene Anliegen wurden aufgenommen und der Bebauungsplan und Planungsbericht angepasst. Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung wurde der Bebauungsplan von Januar bis März 2016 überarbeitet.

1.5 Richtprojekt: Städtebauliches Konzept und Freiraumgestaltung

Bedeutung des Richtprojekts für
den Bebauungsplan

Das überarbeitete Richtprojekt (vgl. Abbildung 4 und Beilage A4) mit dem dazugehörigen überarbeiteten Freiraumkonzept (vgl. Beilage A5) ist Grundlage für den Bebauungsplan. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die städtebaulichen und freiraumbezogenen Qualitäten zu sichern und gleichzeitig der Entwicklung des Papieri-Areals über die kommenden Jahre genügend Spielraum zu lassen, um ein attraktives und wirtschaftlich tragbares Quartier von Cham zu werden. Sowohl das Richtprojekt als auch das Freiraumkonzept haben für den Bebauungsplan einen wegleitenden Charakter. Werden im Rahmen des Bauprojekts wesentliche Änderungen gegenüber dem Richtprojekt vorgenommen, muss eine mindestens gleichwertige Qualität erzielt werden.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Richtprojekts gliedert das Areal in drei Teile. In den ost- und westseitigen Arealbereichen entstehen bauliche Verdichtungen mit linear angeordneten Bauten entlang der Knonauerstrasse, des Pavatex-Areals sowie der Lorze. In der länglichen Ausdehnung orientieren sich mehrere Gebäude des Richtprojekts an den bestehenden Hallen. Im zentralen Bereich des Areals werden mit Rücksichtnahme auf das bestehende Kesselhaus und das Silogebäude fünf freistehende Hochhäuser angeordnet, die von Norden und Süden gegen das Zentrum hin jeweils höher werden. Durch diese bewusste Setzung von höheren Gebäuden wird ein im Gebiet neuer Massstab ermöglicht, der Rücksicht auf die bestehenden Bauten im Papieri-Areal aber auch auf das Umfeld nimmt.

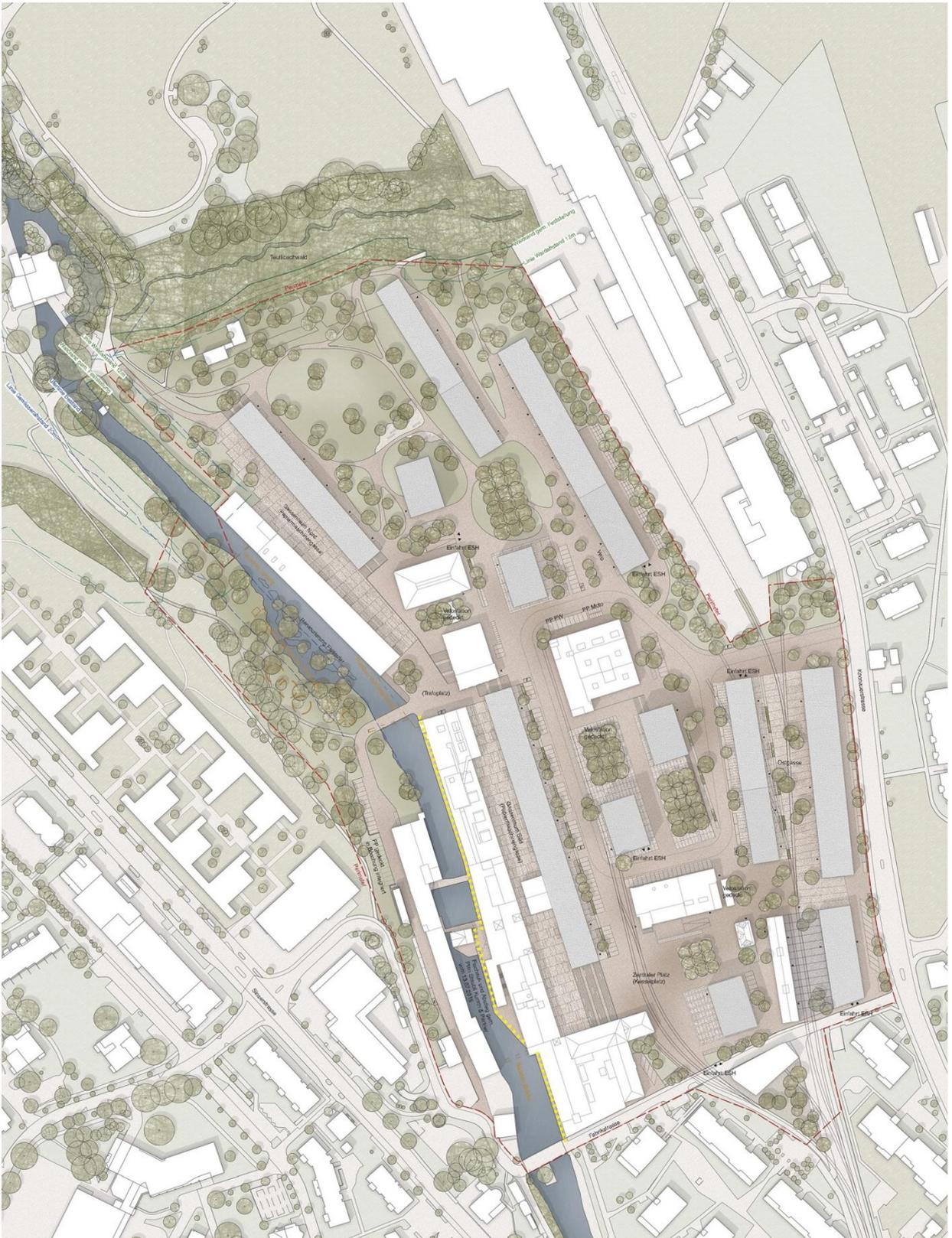


Abbildung 4: Richtprojekt von Albi Nussbaumer Architekten | Boltshauer Architekten | Appert Zwahlen Partner AG

Parallel zum Flussverlauf definieren auf der Westseite die länglichen Neubauten gemeinsam mit den erhaltenen Fabrikbauten einen neuen Gassenraum am Wasser. Dieser wird über eine neue Brücke von Westen her erschlossen. Das gegenüberliegende nordwestseitige Flussufer wird zugunsten des künftigen Lorzenwegs und dem erhaltenen Gebäude der Papiermaschine 5 freigespielt. Um den Terrainsprung vom erwähnten Gassenraum zum zentralen Bereich des Areals zu überwinden, werden entlang einer neu definierten Hangkante unterschiedlich ausgestaltete Treppenanlagen erstellt. Zwei dieser Anlagen werden hindernisfrei ausgestaltet. Südlich des Kesselhauses entsteht in Kombination mit einer grosszügigen Platzanlage das neue Zentrum des Areals. Insgesamt entsteht mit den Neubauten eine substantielle bauliche Verdichtung gegenüber dem Bestand mit einer hohen städtebaulichen Qualität.

Übergänge in das umliegende
Quartier

Die Nutzfläche und die Gebäudedimensionen des städtebaulichen Konzepts sind das Resultat der gewünschten baulichen Verdichtung gemäss den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan (vgl. Kapitel 2.1.2) und dem Leitbild der Gemeinde Cham. Die Bauten und die Freiräume sind gut aufeinander abgestimmt. Mit dem städtebaulichen Konzept wird auf dem Papieri-Areal ein im Gebiet neuer Massstab ermöglicht, der Rücksicht auf die bestehenden Bauten im Papieri-Areal aber auch auf das Umfeld nimmt.

Aufgrund der Rückmeldungen aus dem Mitwirkungsverfahren und aus der öffentlichen Auflage bezüglich der sensiblen Übergänge in das umliegende Quartier wurde die städtebauliche Haltung des Richtprojekts insbesondere entlang der Knonauerstrasse vertieft untersucht.

Die Erkenntnisse der Untersuchung wurden in den Bebauungsplan integriert, um eine bestmögliche Einbettung der Entwicklung in die Gemeinde Cham sicherzustellen (vgl. Bestimmung Art. 6 Abs. 2 mit Erläuterungen im Bericht S. 41 und Bestimmung Art. 8 Abs. 5 mit Erläuterungen im Bericht S. 48).

Wohnungen und Arbeitsplätze -
Umsetzung in Etappen

Auf dem Areal sollen 900 bis 1'200 Wohnungen (inkl. 100 preisgünstige Wohnungen) und 900 bis 1'250 Arbeitsplätze entstehen. Um der starken Entwicklungsdynamik in Cham Rechnung zu tragen ist im Bebauungsplan der Realisierungszeitraum der gesamten Entwicklung des Papieri-Areals auf mindestens 15 Jahre ausgerichtet. Das Richtprojekt ist dazu geeignet, das Areal sukzessive in einzelnen Etappen zu realisieren.

Bedeutung der historischen
Bauten

Die im Richtprojekt erhaltenen historischen Bauten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit Vertiefungsstudien auf ihre Um- und Zwischennutzungsqualität überprüft. Das Richtprojekt sieht vor, die Gebäude, die in ihrer Substanz und ihrer Struktur schützenswert sind sowie das Gebäude der Papiermaschine 5 an der südlichen Lorzenseite zu erhalten und umzunutzen. Der identitätsstiftende Bezug zur industriellen Vergangenheit soll durch die Unterschutzstellung einzelner Gebäude aufrechterhalten werden. Die anderen historischen Bauten werden zwar aus dem Inventar entlassen und nicht unter Schutz gestellt, die wichtigsten

Merkmale wie Strukturen und Volumen sollen jedoch erhalten bleiben. Auch so wird dem historischen Erbe im Rahmen der Entwicklung und Umnutzung Rechnung getragen.

Die zulässigen Eingriffstiefen und -möglichkeiten für sämtliche relevanten historischen Gebäude wurden eng mit der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt. Der Konsens spiegelt sich in den Bestimmungen zum Umgang mit der historischen Substanz wider.

Freiraumgestaltung inkl.
ökologischer Aufwertung

Das Freiraumkonzept sieht im Aussenraum verschiedene Gestaltungsmerkmale vor, welche sich von „landschaftsnah“ im Norden bis hin zu „urban geprägt“ im Südteil des Areal entwickeln. So entsteht im Nordteil des Perimeters angrenzend zum Teuflibachwald ein parkähnlicher, mit Wegen durchzogener Freiraum, welcher zum Pavatex-Gelände hin dank dichter Bepflanzung einen Sichtschutz erzeugt. Gegen Süden nimmt die Begrünung ab, die Oberflächen werden härter, die Bebauung verdichtet sich.

Durch Elemente wie Baumgruppen, Bepflanzungsreihen und unterschiedliche Bodenbeläge werden im Wechselspiel mit den Baukörpern, Plätze mit unterschiedlichem Charakter geschaffen. Entlang von zwei Ost-West-Achsen in der Mitte des Areal und südlich entlang des Kesselhauses werden die unterschiedlichen Niveaus auf dem Areal sowie der Lorzenraum miteinander verbunden.

Der Flussraum der Lorze wird als charaktergebendes Element in das Konzept miteingebunden. Wo möglich, soll der Flussraum aktiviert und erlebbar gemacht werden. Dank des Abbruchs der Abwasserreinigungsanlage (ARA) wird der Flussraum naturnaher gestaltet und ökologisch aufgewertet.

Wiederherstellung der
Fischgängigkeit

Die Lorze stellt einen wertvollen ökologischen Lebensraum dar. Um diesen noch weiter aufzuwerten, wird die Fischgängigkeit beim Kraftwerk wiederhergestellt. Ein entsprechendes Vorprojekt wurde im Mai 2016 beim Kanton Zug eingereicht. Der Höhendifferenz zwischen Ober- und Unterwasser wird dabei mittels einer geeigneten Aufstiegs- und Abstiegsanlage passierbar gemacht. Des Weiteren ist vorgesehen, verschiedene Uferverbauten und Uferzonen ökologisch aufzuwerten.

Weitere Inhalte des Richtprojekts

Weitere Inhalte des Richtprojektes wie z.B. die getroffene Erschliessungslösung, sind der Beilage A4 zu entnehmen.

Grundstück-Nr. 406 und 2981
(Baubereiche 2981 Plus und 406)

Für die Grundstücke mit den Grundstück-Nr. 406 und 2981 liegt zurzeit kein Richtprojekt vor. Infolge dessen wurde im Bebauungsplan für deren Baubereiche keine maximale Höhe definiert. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung gelten auch für Projekte in diesen Baubereichen die qualitativen Anforderungen des Bebauungsplans Papieri-Areal (vgl. Bebauungsplan Art. 8, Erläuterungen).

1.6 Elemente der Planungsvorlage

Über das Areal ist ein Bebauungsplan gemäss §32 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) auszuarbeiten. Um die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen, müssen zudem die Bauordnung und der Zonenplan sowie der kommunale Richtplan angepasst werden. Die gesamte Vorlage mit Beschlussdokumenten und erläuternden Unterlagen umfasst folgende Bestandteile:

Bebauungsplan

- Bebauungsplan 1:1'000
- Bestimmungen zum Bebauungsplan
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (erläuternde Unterlage) inkl. inkl. Änderung von Richt- und Nutzungsplanung
- Umgebungsgestaltungsplan 1:1'000 inkl. Freiraumkonzept von Appert Zwahlen Partner AG, 15.03.2016

Umweltverträglichkeitsprüfung

- Umweltverträglichkeitsbericht von Ingenieurbüro Beat Sägesser vom 14.08.2015, revidiert am 03.12.2015 und am 15.03.2016

Weitere Beilagen zum Bebauungsplan

- Leitsätze zur Arealentwicklung, 24.04.2013
- Testplanung Papieri-Areal, Schlussbericht, 20.06.2014
- Masterplan Papieri-Areal, 02.04.2015
- Dokumentation Richtprojekt von Albi Nussbaumer Architekten | Boltshauser Architekten | Appert Zwahlen Partner AG, 17.08.2015
- Dokumentation Freiraumkonzept von Appert Zwahlen Partner AG, 15.03.2016
- Modell des Richtprojekts, Stand Masterplan im Massstab 1:1'000
- Absprache Denkmalpflege: Protokolle der Sitzungen vom 04.05.2015 und 18.05.2015, der Begehung vom 28.01.2016 und der Rückmeldung zur Bereinigung der Vorbehalten vom 17.02.2016
- Machbarkeitsstudie Kraftwerk und Fischgängigkeit von Staubli Kurath Partner AG, 13.07.2015
- Argumentation der Feuerwehr Cham, 20.11.2014
- Verkehrsgutachten von TEAMverkehr, 14.08.2015, revidiert am 03.12.2015 und am 15.03.2016
- Energieberichte vom Institut WERZ:
 - Grobanalyse Energieversorgung mit Anhang, 04.05.2015

- Grobanalyse 2000-Watt-Gesellschaft mit Anhang, 18.06.2015
- Schlussbericht Wärmeerzeugung mit Anhang, 18.06.2015
- Beiblatt zu den Studien, 18.06.2015
- Verfügungsentwurf der Erleichterungen im Sinne der Lärmschutz-Verordnung, Gemeinderat Cham, 17.11.2015
- Vorprüfung Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal, Zonenplanteiländerung, Bauordnungsteiländerung und Richtplanteiländerung, Gemeinde Cham, Baudirektion Kanton Zug, 04.02.2016

Anpassung kommunale Planungsinstrumente

- Angepasste Bauordnung und Zonenplan 1:2'500
- Angepasster gemeindlicher Richtplan 1:5'000

Dokumente des Genehmigungsprozesses

- Genehmigung des Amtes für Raumplanung des Kantons Zug zur Richtplanteiländerung, 03.10.2017
- Genehmigung des Regierungsrats des Kantons Zug zur Zonenplanteiländerung und zum Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal, 03.10.2017
- Entscheid des Regierungsrats des Kantons Zug zur Beschwerde des VCS, 03.10.2017
- Verfügung des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug zur Rechtskraft der Genehmigung, 04.01.2018

1.7 Gegenstand und Zweck des Planungsberichts

Anforderungen des Bundes

Der vorliegende Bericht entspricht den Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung des Bundes und hat zum Zweck, der Genehmigungsbehörde Bericht über das Planungsvorhaben zu erstatten. Der Bericht gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie der kantonale und kommunale Richtplan berücksichtigt werden. Weiter zeigt er auf, wie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung (z.B. Lärm- und Gewässerschutz), Rechnung getragen wird.

Zweck: kantonale Genehmigung und kommunale Beurteilungsgrundlage für Umsetzung der Planung

Der Planungsbericht richtet sich an die kantonale Genehmigungsbehörde. Im vorliegenden Fall ist dies die Baudirektion des Kantons Zug. Ergänzend dient der Planungsbericht auch der kommunalen Behörde als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für die nachfolgenden Bewilligungsverfahren.

Bericht über öffentliche Auflage

Die Berichterstattung über die öffentliche Mitwirkung gemäss § 41 PBG wird im Rahmen eines separaten Kapitels in den vorliegenden Planungsbericht integriert (vgl. Kapitel 6.2). Der Mitwirkungsbericht legt den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen dar und dient der Genehmigungsbehörde.

1.8 Zweck der Änderung von Bauordnung und Zonenplan sowie gemeindlicher Richtplan

Bauordnung und Zonenplan sowie der gemeindliche Richtplan, Teil Siedlung und Landschaft, sind nicht auf die Entwicklung des Papieri-Areals zu einem gemischten Quartier ausgerichtet. Um die Inhalte gemäss Bebauungsplan umsetzen zu können, sind diese planerischen Instrumente auf die Festlegungen im Bebauungsplan auszurichten.

1.9 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die UVP-pflichtigen Anlagen sind im Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom Bundesrat festgelegt worden. Auslöser einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Geltungsbereich sind die Parkplätze (vgl. Ziff. 11.4 „Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen“, Anhang UVPV). Die formelle Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfolgte koordiniert mit dem Bebauungsplanverfahren und ist unter Beilage A11 des vorliegenden Berichts zu finden.

1.10 Projektorganisation und Beteiligte

Die bisherige Planung im Papieri-Areal erfolgte in einem kooperativen Entwicklungsprozess. Die involvierten Gremien sind in der folgenden Darstellung aufgezeigt.

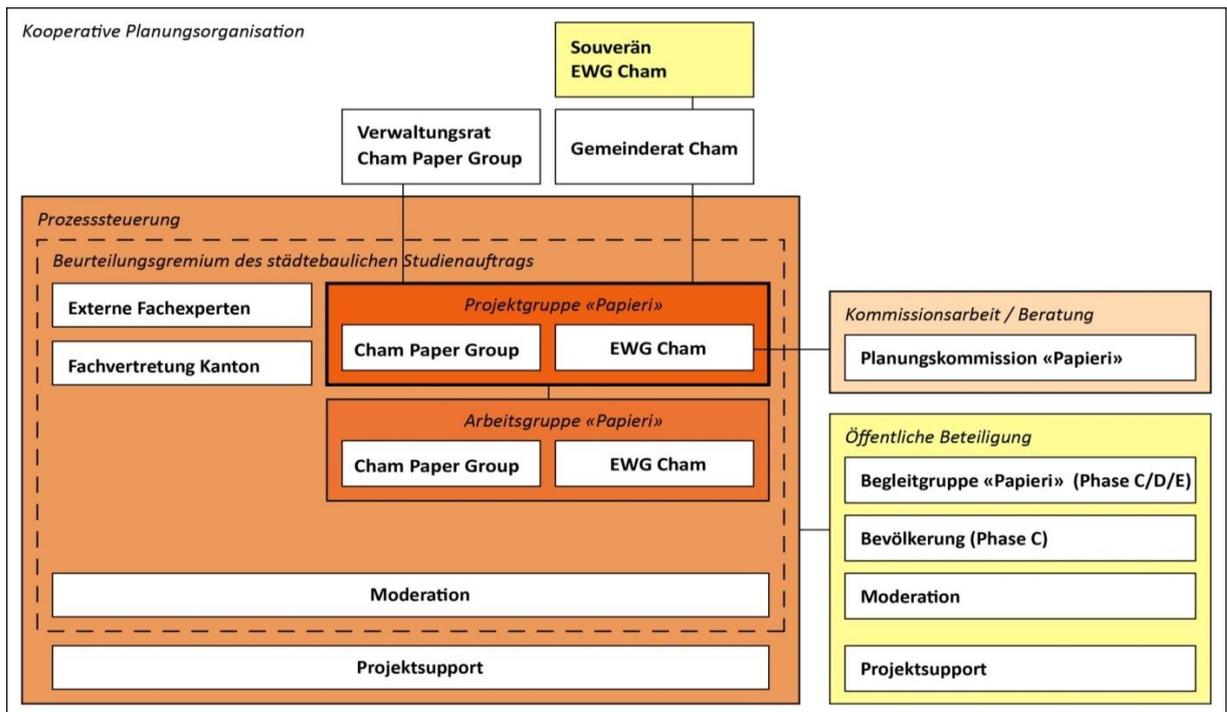


Abbildung 5: Organigramm Arealentwicklung «Papieri», Stand: Februar 2013

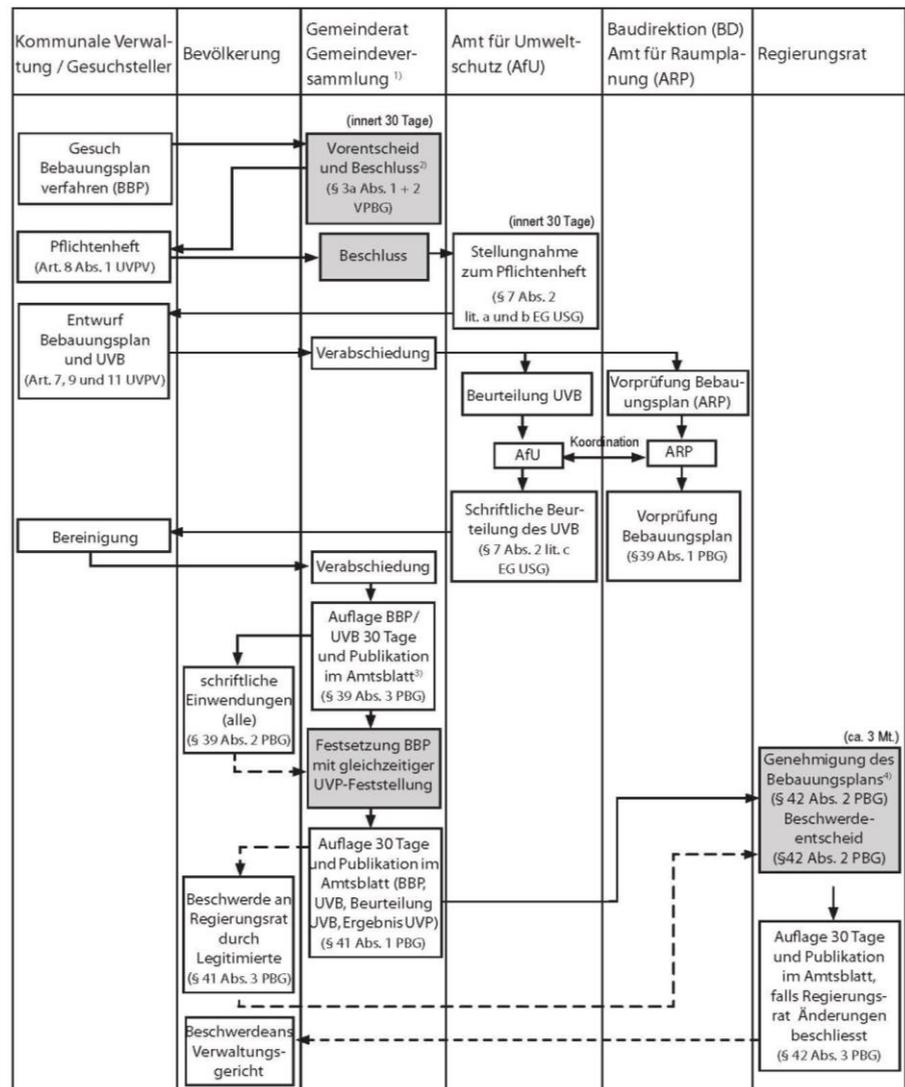
Der Bebauungsplan wurde von der Arbeitsgruppe «Papieri» mit Unterstützung durch einen externen Moderator sowie unter fachlicher und organisatorischer Begleitung des Projektsupports ausgearbeitet. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden verschiedene kantonale Fachstellen, koordiniert vom Amt für Raumplanung, mehrfach einbezogen. Zudem wurden in dieser Phase auch die Grundeigentümer der Grundstücke mit den Grundstück-Nr. 406 und 2981 involviert.

1.11 Verfahrensablauf

Erarbeitung Bebauungsplan

Die Erarbeitung, Genehmigung und Festsetzung des Bebauungsplans mit Umweltverträglichkeitsbericht erfolgt in Absprache mit dem kantonalen Amt für Raumplanung in Anlehnung an das in folgender Abbildung dargestellte Schema.

Abbildung 6:
Ablaufschema
Bebauungsplanverfahren mit
Umweltverträglichkeitsbericht
(UVB) (Quelle: Arbeitshilfe
Bebauungsplan 2013, Kanton
Zug)



Die Anpassung des Zonenplans und gemeindlichen Richtplans erfolgt gemäss §39 PBG.

Revision Bebauungsplan

2024 wird der Bebauungsplan an das neue kantonale Recht angepasst und gleichzeitig kleine Änderungen vorgenommen.

Die Wahl des Verfahrens und die Zuständigkeit erfolgen entsprechend der Kategorisierung des Bebauungsplans gemäss PBG und kantonalem Merkblatt (vgl. Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht).

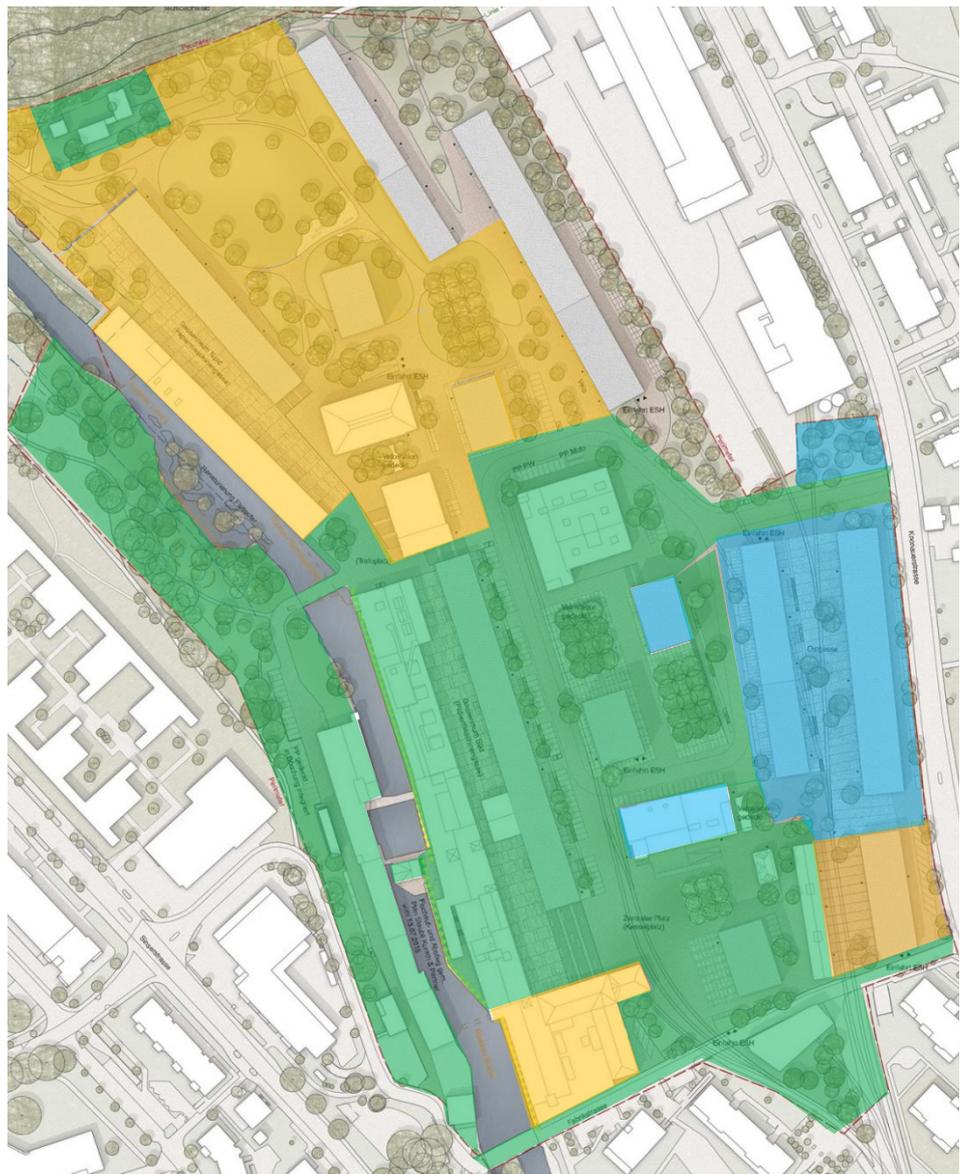
Kleine Änderungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen können gemäss § 40 Abs. 1 Bst. a PBG durch den Gemeinderat beschlossen werden, wenn durch die vorgesehenen Anpassungen die «wesentlichen Vorzüge» des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 1 und 2 neu PBG nur in untergeordneter Weise geändert werden und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt.

Da die wesentlichen Vorzüge gemäss Kap. 2.1.2 und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt handelt es sich demnach um eine Revision des ordentlichen Bebauungsplans im einfachen Verfahren.

Die Änderungen sind in Kap. 7 detailliert beschrieben. Die Beilagen wurden nicht angepasst, weshalb auch die Abbildungen und Ausführungen unverändert verblieben.

Der Umsetzungsstand der Überbauung sieht derzeit folgendermassen aus (grün dargestellt: fertiggestellt, blau dargestellt: im Bau, gelb dargestellt: in Planung, weiss dargestellt: keine Planung)

Abbildung 7:
Umsetzungsstand
Überbauung, 2024 (Quelle: EBP)



2 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Beurteilung

Das Kapitel zeigt die geltenden übergeordneten Rahmenbedingungen und nimmt eine Beurteilung des Vorhabens unter Berücksichtigung dieser Vorgaben vor.

2.1 Übergeordnete Vorgaben

2.1.1 Kantonaies Planungs- und Baugesetz

PBG Es gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, soweit der Bebauungsplan nichts Abweichendes regelt (vgl. Bestimmungen Art. 21).

Vorzüge gegenüber Einzelbauweise gemäss PBG

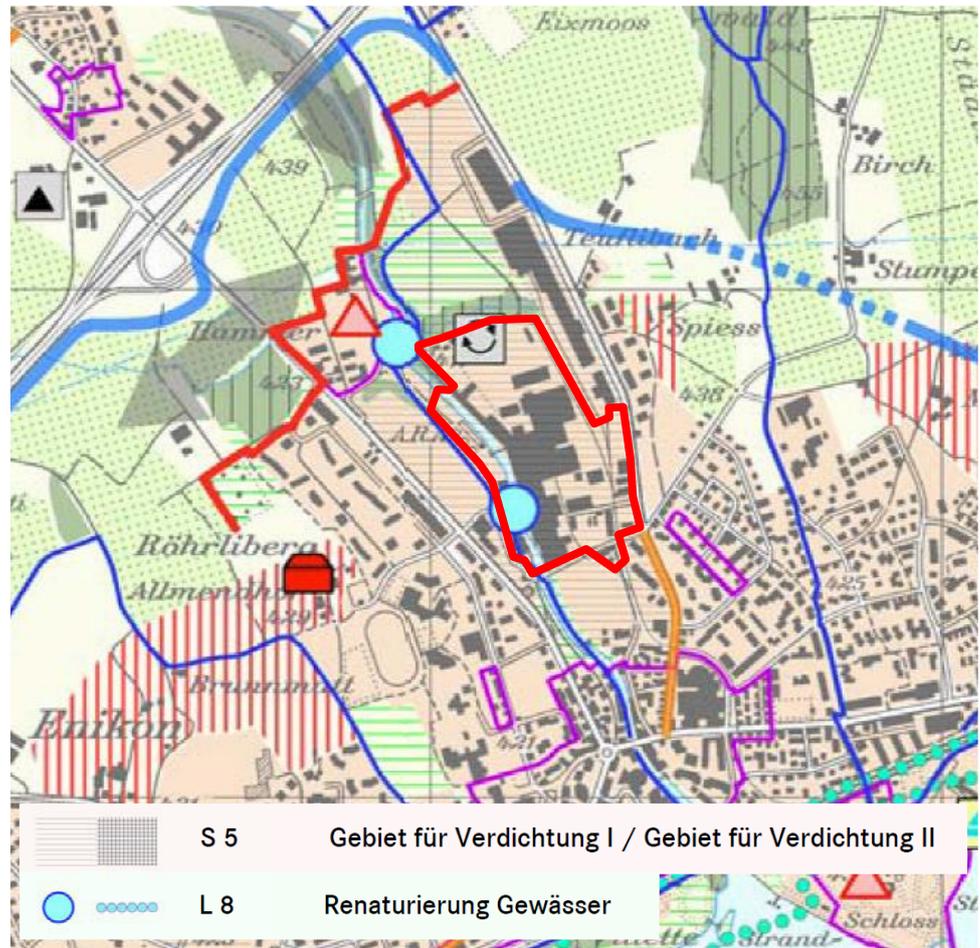
Der vorliegende Bebauungsplan weist wesentliche Vorzüge gegenüber einer Einzelbauweise aus (Art. 32 a/b PBG). Zum einen werden mit der Entwicklung des Papieri-Areals nicht nur hohe qualitative Anforderungen hinsichtlich des Städtebaus erfüllt, sondern auch einem besonderen und ressourcenschonenden Umgang mit dem Boden Rechnung getragen. Zum anderen wird ein neues gemischt genutztes, lebendiges und hochwertiges Quartier für die Einwohnergemeinde Cham geschaffen, wie es mit der Einzelbauweise nicht möglich wäre. Die wesentlichen Vorteile für die Öffentlichkeit sind in Kapitel 2.1.2 zusammenfassend beschrieben.

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Nutzungsmaass Der kantonale Richtplan legt fest, dass in Gebieten für Verdichtung eine erhöhte Ausnützung zulässig ist (vgl. Abbildung 7). Das Papieri-Areal liegt in einem Gebiet für Verdichtung I mit einer maximal anzustrebenden Ausnützung von rund 2.0.

Gegenüber der heute durch die Gebäude der Papierfabrik genutzten Fläche findet am Standort ein erheblicher Flächenzuwachs statt. Dieser Zuwachs in einem bereits genutzten Gebiet ist übereinstimmend mit dem raumplanerischen Ziel eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Abbildung 87: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (Perimeter rot: Papieri-Areal)



Im Rahmen der Testplanung Papieri-Areal (vgl. Beilage A2) sowie vorgelagerter Untersuchungen wurde deutlich, dass aufgrund des bestehenden Ensembles und der besonderen Ausgangslage bezüglich des Freiraums eine anzurechnende Geschossfläche von 170'000 m² (entspricht einer AZ von rund 1.4) verträglich ist. Eine höhere Geschossfläche bis zu einer AZ von 2.0 gemäss Vorgaben im kantonalen Richtplan würde den Gegebenheiten des Standortes nicht gerecht. Auch die verkehrlichen und umweltbezogenen Auswirkungen erfordern einen bewussten Umgang mit der zulässigen Flächenentwicklung: Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten zur Verbesserung des Angebotes des öffentlichen Verkehrs ist auch aus Sicht der Leistungsfähigkeit des Strassennetzes sowie der Lärmimmissionen eine AZ von 2.0 nicht zweckmässig.

Einwohnerzahl

Bei der Ortplanungsrevision von 2006 wurde von der Einwohnergemeinde das Wachstumsziel von 16'000 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2020 formuliert. Gemäss geltendem kantonalen Richtplan wird für Cham bis 2030 eine Bevölkerungszahl von 17'200 Einwohner angestrebt. Diese kann mittels Verdichtungen überschritten werden. Der Wert des kantonalen Richtplans ist für Planungen der Gemeinden verbindlich.

Bereits heute leben 16'120 Personen (Stand 31.12.2015) in der Gemeinde. Mit der vollständigen Entwicklung des Papieri-Areals wird bis circa 2040 in

Abhängigkeit zur Höhe des Wohnanteils Höhe des Wohnanteils neuer Wohnraum für weitere rund 1'800 bis 2'400 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen (Annahme: \varnothing 2 Personen pro 100 m² Wohnnutzungsfläche). Hinzu kommen weitere Entwicklungen ausserhalb des Papieri-Areals, insbesondere die Entwicklung in Cham Nord.

Das Wachstumsziel für 2020 aus dem Jahre 2006 ist bereits erreicht. Ob der Wert des kantonalen Richtplans bereits vor 2030 erreicht wird, hängt massgeblich von der Entwicklungsgeschwindigkeit des Papieri-Areals sowie der Entwicklung in Cham Nord ab. Die Bestimmungen zur Etappierung entschleunigen eine vollständige Realisierung des Papieri-Areals bis voraussichtlich 2031 (Annahme: Genehmigung Bebauungsplan 2016).

Der Gemeinderat vertritt die Ansicht, dass das Papieri-Areal einen massgeblichen Beitrag zur inneren Verdichtung leistet. Das Papieri-Areal wird durch die Umnutzung und Weiterentwicklung deutlich dichter genutzt als heute. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, dass diese Verdichtung städtebaulich und architektonisch mit hoher Qualität umgesetzt werden kann. Entsprechend kann die im kantonalen Richtplan angestrebte Bevölkerungszahl auch überschritten werden. Zudem wird mit dem festgelegten Anteil von 100 preisgünstigen Wohnungen einen Beitrag für bezahlbaren Wohnraum geschaffen, welches dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen ist.

Arbeitsplatzzahl Die Arbeitsplatzzahl von 7'897 (Stand 31.12.2015) steht im Verhältnis Einwohner/Arbeitsplatz von 1:0.49 und liegt somit gegenüber den Vorjahren etwas tiefer. Dieses Verhältnis entsteht aufgrund von Firmenaufgaben und des proportional stärkeren Bevölkerungswachstums. Bei einem Anteil von mindestens 25% Arbeitsnutzungen und 900 bis 1'250 neuen Arbeitsplätzen auf dem Papieri-Areal kann bei guten Marktbedingungen für Gewerbe und Dienstleistungen ein Beitrag zur Erreichung eines ausgewogenen Verhältnisses Einwohner/Arbeitsplatz geschaffen werden. Durch die Festlegung eines Mindestanteils für Arbeitsnutzungen wird verhindert, dass sich das Verhältnis Einwohner/Arbeitsplatz nicht einseitig in Richtung Einwohner entwickelt.

Gemeindliches Wachstumsziel 2030 Bei guten Marktbedingungen für das Papieri-Areal und für die anderen Entwicklungsreserven ist es möglich, dass bereits vor 2030 die angestrebte Einwohnerzahl von 17'200 erreicht wird.

Der Gemeinderat geht somit für das Jahr 2030 bei einer kontinuierlicheren Entwicklung des Papieri-Areals von einer Bevölkerung von ca. 18'000 Einwohnern und voraussichtlich von rund 9'000 Arbeitsplätzen aus. Dies entspricht einem Verhältnis von rund 1:0.5 Einwohner/Arbeitsplatz. Unter Berücksichtigung eines allfälligen übrigen Bevölkerungswachstums ausserhalb der Entwicklungsgebiete könnte der Wert von 18'000 Einwohnern leicht überschritten werden.

Als Massnahme sieht der Gemeinderat vor, die Auswirkungen des weiteren Wachstums der Gemeinde laufend zu prüfen und in den Planungen lenkend einzuwirken. So wurde in Cham Nord rechtzeitig erkannt, dass der Wohnanteil beschränkt werden soll. Weiter soll die Städtler Allmend langfristig und mit hohem Potential an Verdichtung als reines Arbeitsplatzgebiet erhalten bleiben. Zudem legt der Gemeinderat als Legislaturziel E2 eine Strategie und ein Konzept für die bauliche Verdichtung im heutigen Siedlungsgebiet fest, dessen Erarbeitung ab 2016 geplant ist.

Der Gemeinderat setzt sich mit seiner vorausschauenden Planung anhand verschiedener Massnahmen für den Erhalt und die Vermehrung von Arbeitsplätzen ein.

Gesamthöhe Gemäss kantonalem Richtplan sind auf dem Papieri-Areal Gebäude über 35m Höhe möglich, sofern sie hohe Anforderungen betreffend Städtebau und Architektur, Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen, Ökologie und Umwelt sowie Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsraum erfüllen. Die Einwohnergemeinde Cham differenziert diese Anforderungen im Leitbild Hochhäuser (vgl. Kapitel 2.2.4). Die angedachte Entwicklung im Papieri-Areal nimmt diese Haltung über die Setzung mehrerer höherer Häuser auf.

Qualifizierendes Variantenstudium Der Richtplan gibt vor, dass für eine Abweichung der angestrebten Ausnützung ein qualifizierendes städtebauliches Variantenstudium zu erfolgen hat. Ein solches wurde für das Papieri-Areal in Form einer Testplanung durchgeführt (vgl. Kapitel 1.4 und Beilage A2).

Vorteile für die Öffentlichkeit Gemäss kantonalem Richtplan hat der Bebauungsplan Vorteile für die Öffentlichkeit grundeigentümergebunden zu sichern. Dies erfolgt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes. Wesentliche Vorteile für die Öffentlichkeit sind:

- Quartier mit vielfältigen öffentlich zugänglichen Nutzungen
- Zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten (gesicherter Arbeitsanteil)
- Qualitativ verbessertes und quantitativ erhöhtes Freiraumangebot
- Verbesserungen im Langsamverkehrsnetz, gesteigerte Durchlässigkeit
- Flächen für kommunale Interessen (geregelt im Rahmen von Landabtretungen an die Gemeinde)
- ökologische Aufwertungsmassnahmen
- Ressourcenschonende Arealentwicklung (Vorgaben Gebäude im Energiebereich, dichte Überbauung, Kraftwerknutzung zur Energiegewinnung)

2.1.3 ISOS

Historisch wertvolle Bauten

Die bestehende Bausubstanz auf dem Papieri-Areal ist im Inventar für schützenswerte Ortsbilder (ISOS) eingetragen. Aus diesem Grund wurde der Baubestand auf dem Papieri-Areal einer denkmalpflegerischen Beurteilung unterzogen, um die Zeugnishaftigkeit und den identitätsstiftenden Wert der inventarisierten Bausubstanz zu beurteilen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans fand eine vertiefte Auseinandersetzung mit den einzelnen Gebäuden statt. Im Bebauungsplan wurden pro Gebäude Schutzziele definiert (siehe Kapitel 3, Art. 5)

2.1.4 Lärmschutz

Lärm durch Verkehr und
Industriebetrieb

Bereits heute wird der Geltungsbereich durch den Industriebetrieb der Pavatex SA im Lärmbereich belastet. Zudem wird die Lärmproblematik auf dem Areal zusätzlich durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Knonauerstrasse, welches durch die Entwicklung entstehen wird, verstärkt.

Bei der Umsetzung des Entwicklungsprojekts ist die Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten.

Der Lärmschutz sowie die dazu erforderlichen Massnahmen werden im Umweltverträglichkeitsbericht (vgl. Beilage A11) aufgezeigt, in den Bestimmungen zum Bebauungsplan aufgenommen und in Kapitel 3 erläutert.

Da der Industriebetrieb der Pavatex SA nicht mehr in Betrieb ist hat sich die Lärmproblematik verbessert. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu erbringen (vgl. Art. 17 Abs. 5 Bestimmungen).

2.2 Kommunale Vorgaben

2.2.1 Gemeindlicher Richtplan

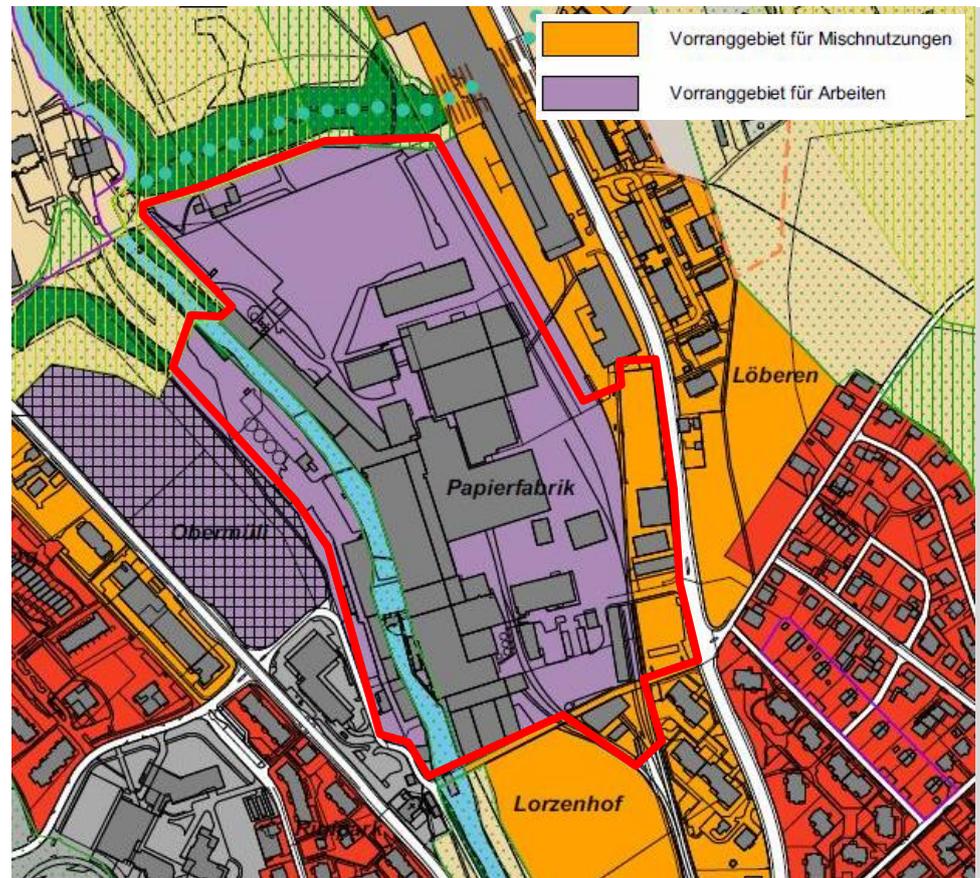
Nutzungsart

Gemäss dem gemeindlichen Richtplan der Einwohnergemeinde Cham (vgl. Abbildung 8) liegt das Papieri-Areal mehrheitlich in einem Vorranggebiet für Arbeiten und zu einem kleinen Teil entlang der Knonauerstrasse und südlich der Fabrikstrasse in einem Vorranggebiet für Mischnutzung.

Der Standort eignet sich für die Entwicklung in einen gemischt genutzten Ortsteil von Cham. Dies einerseits, weil der vorhandene Landschafts- und Flussraum für künftige Bewohnerinnen und Bewohner eine hohe Qualität bietet, andererseits, weil das Gebiet an andere gemischt genutzte Ortsteile anknüpft. Die Transformation in ein gemischt genutztes Gebiet ermöglicht auch eine Öffnung und Durchlässigkeit für die Chamer Bevölkerung. Für die Einwohnergemeinde bleibt es aber ein zentrales Anliegen, dass im Gebiet

auch langfristig Arbeitsnutzungen angesiedelt werden. Entsprechend sind hierzu Bestimmungen erlassen worden.

Abbildung 98: Ausschnitt
gemeindlicher Verkehrsrichtplan
(Perimeter rot: Papierer-Areal)



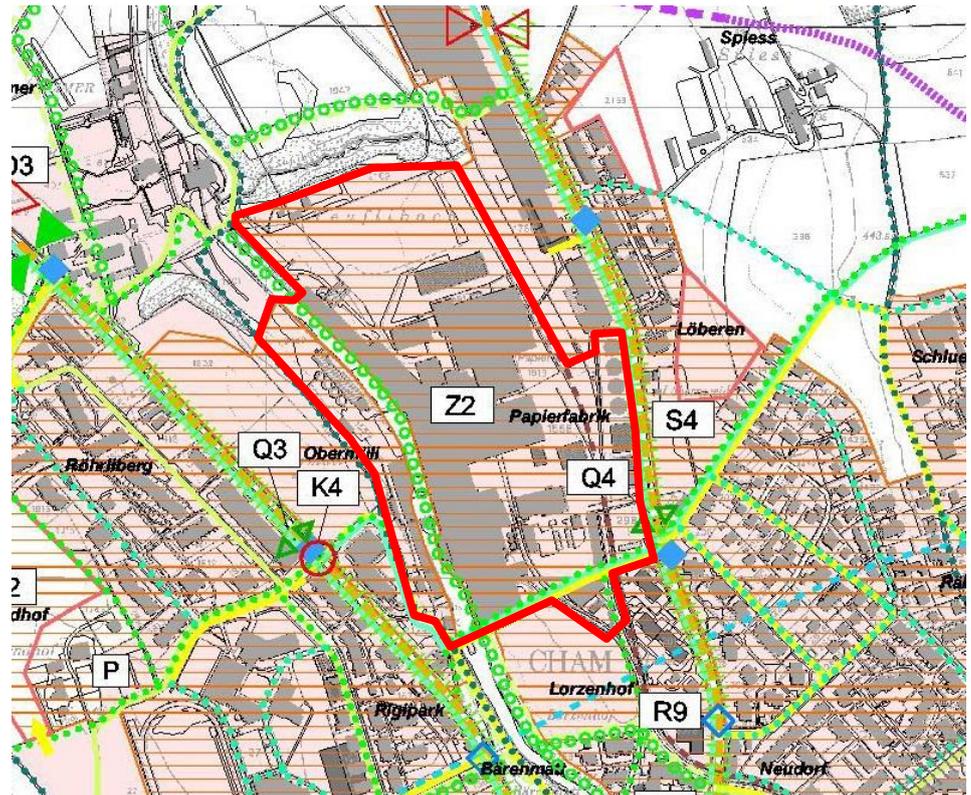
Aufgrund der zukünftigen Nutzungsänderung durch die geplante Arealentwicklung entsteht die Notwendigkeit, den gemeindlichen Richtplan für das Papierer-Areal anzupassen (vgl. Kapitel 4).

2.2.2 Gemeindlicher Richtplan Verkehr

Fusswegeverbindung

Heute ist das Areal der Papierfabrik für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der Verkehrsrichtplan der Einwohnergemeinde Cham (mit Änderung vom 21.5.2012) sieht in Zukunft eine Fusswegverbindung entlang der Lorze vor (vgl. Abbildung 9). Dieser Weg soll das Rückgrat der Fusswegverbindungen bilden und alle Ortsteile vom See bis Hagendorn entlang der Lorze verbinden. Mit dem Weg wird die Lorzenlandschaft als Naherholungsraum erschlossen.

Abbildung 109: Ausschnitt
gemeindlicher Verkehrsrichtplan
(Perimeter rot: Papieri-Areal)

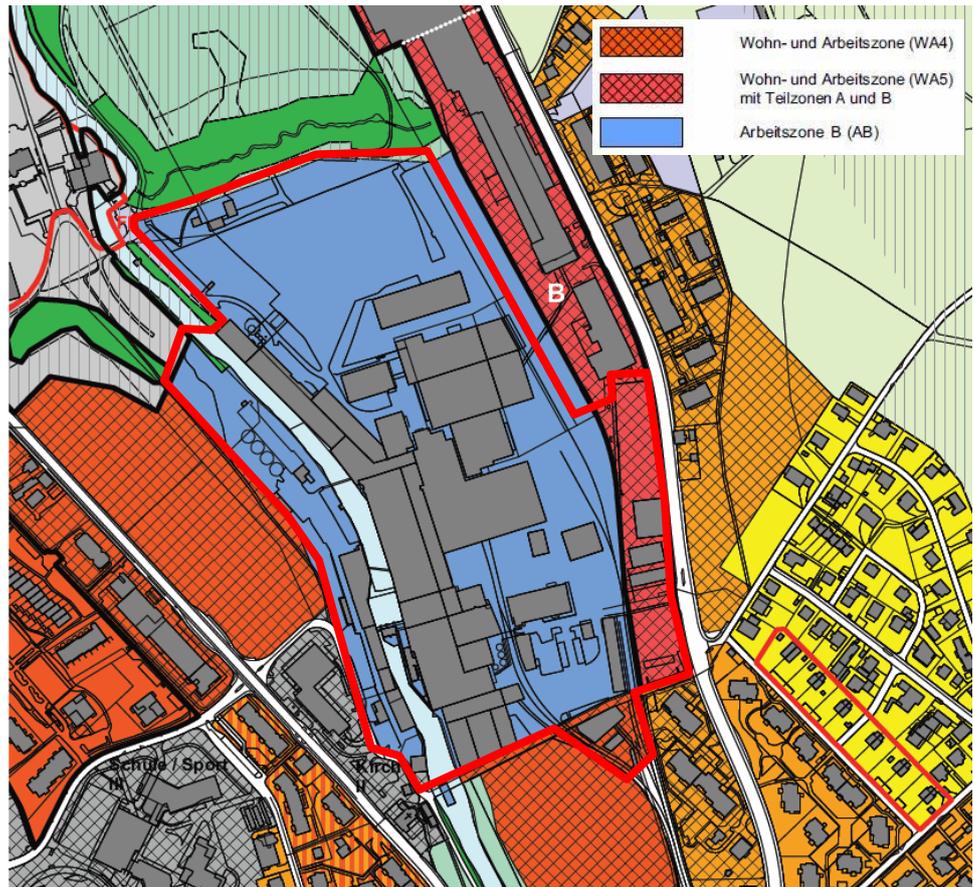


Die Arealentwicklung entspricht den Vorgaben des gemeindlichen Richtplans Verkehr. Eine Anpassung ist daher nicht notwendig. Wegeverbindungen werden im Bebauungsplan und nachfolgenden Dienstbarkeiten geregelt.

2.2.3 Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan

Das Papieri-Areal liegt heute mehrheitlich in der Arbeitszone B. Entlang der Knouerstrasse und südlich der Fabrikstrasse liegen Teilbereiche des Areals in der Wohn- und Arbeitszone WA5 bzw. WA5 B (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 119: Ausschnitt
Zonenplan (Perimeter rot:
Papieri-Areal)



Aufgrund der zukünftigen Nutzungsänderung durch die geplante Arealentwicklung entsteht die Notwendigkeit, die Bauordnung sowie den Zonenplan für das Papieri-Areal anzupassen (vgl. Kapitel 5).

2.2.4 Leitbild Hochhäuser

Hochhäuser Gemäss dem Leitbild Hochhäuser der Einwohnergemeinde Cham vom Mai 2011 liegt das Areal der Papierfabrik mit Ausnahme der Grenzbereiche zur Lorze und zum Teuflibach in einem potenziellen Hochhausbereich. Die topografische Situation und der ortsbauliche Gesamtzusammenhang ermöglichen Hochhäuser an diesem Standort. Die vorgesehene Entwicklung gemäss Richtprojekt nimmt diese Vorgaben auf.

Das Hochhausgebiet des Papieri-Areals wurde inzwischen in der Bau- und Zonenordnung festgelegt. Diese teilrevidierte Bau- und Zonenordnung wurde am 9. Juni 2024 durch die Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung beschlossen. Die Genehmigung und Inkraftsetzung ist noch offen.

2.3 Ergänzende Verträge

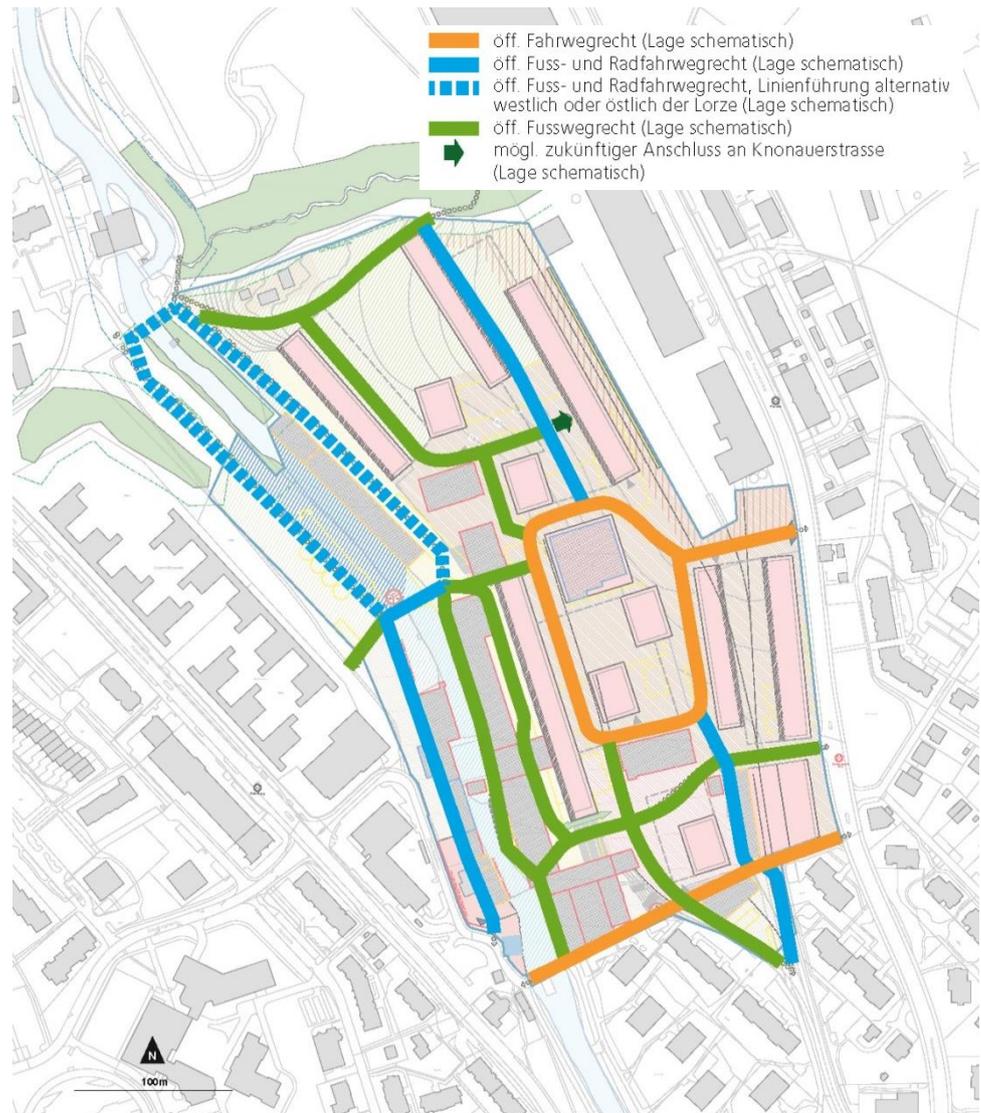
Ergänzend zum Bebauungsplan werden zwischen der Cham Paper Group und den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Verträge erstellt. Gemäss aktuellem Wissensstand sind folgend Verträge zu schliessen:

2.3.1 Dienstbarkeitsvertrag öffentliche Fuss-/und Fahrweg- sowie Durchleitungsrechte

Folgende Abbildung zeigt die aktuellen Überlegungen zu den Dienstbarkeiten bezüglich öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten, welche bis zur ersten Baubewilligung weiter ausgearbeitet, vertraglich geregelt und grundbuchrechtlich gesichert werden müssen. Ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag liegt inhaltlich vor und sichert die öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechte gemäss nachfolgender Grafik.

[Mit der Revision des Bebauungsplans \(vgl. Kap. 7\) werden gewisse Fuss- und Fahrwegrechte angepasst.](#)

Abbildung 124: Schemaskizze
öffentliche Fuss-/Fahrwegrechte



2.3.2 Städtebaulicher Rahmenvertrag

Ergänzend zum Richtprojekt haben die Einwohnergemeinde Cham und die Cham Paper Group einen städtebaulichen Rahmenvertrag erarbeitet. Zusammenfassend wird in diesem Vertrag der sogenannte Planungsausgleich geregelt. Dieser legt fest, in welcher Form der Mehrwert, der durch die Umzonung des heutigen Industrieareals entsteht, der Einwohnergemeinde wieder zufließt.

Beim vorliegenden Projekt erfolgt der Planungsausgleich durch Landabtretungen der Cham Paper Group an die Einwohnergemeinde Cham.

Weiter verpflichtet sich die Cham Paper Group, 100 preisgünstige Wohnungen auf dem Areal zu erstellen und aufrechtzuerhalten. Die Realisierung dieser 100 preisgünstigen Wohnungen erfolgt nach Wahl der Cham Paper Group durch die Cham Paper Group selber, durch eine von der

Cham Paper Group geschaffene Stiftung oder durch die Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham (GBC).

2.3.3 Verträge zu den Landabtretungen

Die im städtebaulichen Rahmenvertrag geregelten unentgeltlichen Landabtretungen für öffentliche Nutzungen und Zwecke umfassen:

- Insgesamt 5'600 m² Grundfläche des Erlebnis-Spielplatzes Teuflibach mit Umschwung
- Insgesamt 5'400 m² Grundfläche der Baubereiche M1 und M2 sowie des Lagerhauses mit Umschwung
- Fläche des Papier-Gleises zwischen Fabrikareal und Bahnhof von insgesamt 7'271 m²

Im Rahmen der Ausarbeitung von entsprechenden Landabtretungsverträgen legen die Einwohnergemeinde Cham und die Cham Paper Group sowohl die abzuparzellierenden Landflächen als auch die künftige genutzte Fläche des Erlebnis-Spielplatzes Teuflibach fest. Die Mutationspläne liegen vor.

2.3.4 Vertrag zur Belagssanierung der Knonauerstrasse

Der Einbau eines lärmindernden Deckbelags auf der Knonauerstrasse zwischen der Einmündung der Fabrikstrasse und dem Kreisell Teuflibach ist spätestens nach der Realisierung von 1'100 Parkplätzen erforderlich (vgl. Beilage A11 UVB).

Dieses Vorgehen wird zwischen dem Kanton Zug, der Einwohnergemeinde Cham und der Cham Paper Group AG vertraglich sichergestellt. Der Vertrag muss zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplans vorliegen.

3 Erläuterungen zu den Bestimmungen des Bebauungsplans

Die folgenden Abschnitte enthalten alle Bestimmungen des Bebauungsplans. Bei Bedarf werden einzelne Artikel erläutert und die zugrundeliegenden planerischen Überlegungen aufgezeigt. Die Bestimmungen sind grau hinterlegt.

3.1 Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Bestandteile

¹ Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung des Areals der Papierfabrik Cham. Er sichert eine hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung sowie eine zweckmässige Nutzung, Erschliessung und Etappierung des Papier-Areals.

> keine weitere Erläuterung notwendig

² Der Bebauungsplan besteht aus den nachfolgenden Bestimmungen und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1'000 sowie dem begleitenden Umgebungsgestaltungsplan vom 05.07.2016 im Massstab 1:1'000. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.

> keine weitere Erläuterung notwendig

Art. 2 Richtprojekt mit Freiraumkonzept

¹ Für das Papier-Areal hat das überarbeitete Richtprojekt inkl. Freiraumkonzept des Teams Albi Nussbaumer Architekten | Boltshauser Architekten | Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitektur bei der Auslegung der Vorschriften begleitenden Charakter. Das Freiraumkonzept vom 15.03.2016 wurde in den begleitenden Umgebungsgestaltungsplan vom 05.07.2016 überführt.

Die gestalterischen Grundzüge des Richtprojekts inklusive Freiraumkonzept des Teams Albi Nussbaumer Architekten | Boltshauser Architekten | Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitektur werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Die detaillierten Beschreibungen des Richtprojekts und des Freiraumkonzepts sind unter den Beilagen A4 und A5 zu finden.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die folgenden Artikel regeln die Bebauung und Nutzung des Areals. Dabei gilt es zu beachten, dass das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Richtprojekt auf einem städtebaulichen Konzept nicht aber auf einem Vorprojekt beruht. Entsprechend sind in den nachfolgenden Bestimmungen gewisse planerische Spielräume vorgesehen (Spielraum bei ~~Gebäudehöhen~~ Gesamthöhen von 4 m bzw. 2 m entlang der der Knonauerstrasse, Offset von Baubereichen von 2.5 m). Mit diesen Spielräumen werden Unsicherheiten beim Richtprojekt (bestehendes Terrain, Geschosshöhen) Rechnung getragen. Durch eine Beschränkung dieser Spielräume und den zu etablierenden Beirat wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts gewährleistet.

Art. 3 Baubereiche und GebüdemantellinienMantellinien

¹ Neue Gebäude sind innerhalb den im Plan festgelegten Baubereichen zu realisieren. Die Baubereiche werden über folgende Koordinatenpunkte festgelegt:

Baubereich A			Baubereich B			Baubereich C		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse	Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse	Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677232.98	226535.19	1	677113.82	226762.79	1	677179.24 677179.27	226824.49 226824.17
2	677182.38	226693.960	2	677037.79	226851.23	2	677116.74 677148.30	226921.03 226921.684
3	677199.99	226699.57	3	677051.93	226863.38	3	677131.45 677133.16	226930.55 226930.97
4	677250.59	226540.80	4	677127.91	226774.98	4	677193.93 677194.11	226834.03 226833.48
Baubereich D			Baubereich E			Baubereich F		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse	Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse	Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677257.61 677260.54	226758.44 226759.54	1	677330.69	226596.23	1	677371.54	226588.73
2	677188.35 677188.41	226889.34 226889.08	2	677314.03	226703.95	2	677359.20	226710.94
3	677206.48 677206.33	226898.94 226899.06	3	677331.33	226706.63	3	677379.60	226713.00
4	677275.73 677278.42	226768.03 226769.50	4	677347.99	226598.91	4	677391.96	226590.80
Baubereich G			Baubereich H			Baubereich I		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse	Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse	Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677139.85	226790.90	1	677197.35	226740.28	1	677276.18	226651.60
2	677129.16	226824.23	2	677186.75	226773.63	2	677265.53	226684.95
3	677152.96	226831.87	3	677210.55	226781.19	3	677289.33	226692.54
4	677163.66	226798.54	4	677221.15	226747.84	4	677299.97	226659.20
Baubereich K			Baubereich L			Baubereich M ₁		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse	Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse	Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677254.55	226600.77	1	677314.60	226498.72	1	677377.79	226517.72
2	677243.93	226634.11	2	677303.97	226532.07	2	677369.21	226573.27
3	677267.76	226641.71	3	677327.88	226539.69	3	677389.47	226576.40
4	677278.39	226608.36	4	677338.50	226506.34	4	677397.44	226524.79
Baubereich M ₂			Baubereich Silogebäude			Baubereich Erlebnis-Spielplatz <u>Teufli bach</u>		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse	Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse	Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677358.62	226510.82	1	677229.66	226681.03	1	677015.90	226872.59
2	677349.44	226570.22	2	677215.23	226726.43	2	677006.70	226897.13
3	677369.21	226573.27	3	677259.71	226740.30	3	677059.83	226916.29
4	677377.79	226517.72	4	677274.02	226694.85	4	677068.61	226892.21

Der erste Koordinatenpunkt ist der südwestliche Punkt des Baubereichs. Die anderen Punkte liegen im Uhrzeigersinn an den Ecken des Baubereichs. Der Baubereich 406 umfasst das gesamte Grundstück mit der Grundstücknummer 406 gemäss rechtsgültigem Katasterplan. Der Baubereich 2981 Plus umfasst das gesamte Grundstück mit der Grundstücknummer 2981 gemäss rechtsgültigem Katasterplan inklusive einer Erweiterung bis zu den Koordinatenpunkten 677144.61/226521.78 und 677161.13/226527.07.

² Die im Plan bezeichneten GebüdemantellinienMantellinien definieren den maximal bebaubaren Bereich für oberirdische Neubauten. Die Neubauten dürfen unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände auf die GebüdemantellinieMantellinie ———— oder innerhalb der GebüdemantellinieMantellinie -frei platziert werden.

Die Positionierung der Baubereiche im Zusammenspiel mit den festgelegten Mantellinien strebt eine klare Gestaltung und Ordnung des Areals gemäss

Richtprojekt an. Die oberirdischen Gebäude können entweder auf die Linie oder frei innerhalb der Mantellinien platziert werden. Dabei sind da, wo keine weiteren Baulinien definiert sind, die Grenzabstände aus der Bauordnung für die neue Zone WA Papieri (vgl. Kapitel 5) sowie die gesetzlich gültigen Abstände einzuhalten. Insgesamt wird dadurch die beabsichtigte städtebauliche Wirkung des Richtprojekts (vgl. Beilage A4) sichergestellt.

Um für die weitere Planung ausreichend Spielräume zu gewährleisten, wurden den Gebäudegrundflächen gemäss Richtprojekt auf alle Gebäudeseiten 2.5 m hinzugeschlagen. Dies erlaubt eine auf den Ort und die Nutzung angepasste Projektierung während dem langen Entwicklungszeitraum des Areals. Von diesem Zuschlag ausgenommen sind Gebäudeseiten, an welchen Gebäudefluchtbereiche (siehe Abs. 5) definiert sind.

³ Die ~~Gebüudemantellinien~~-Mantellinien definieren zudem die maximal zulässigen ~~Gebäudehöhen~~-Gesamthöhen- sowie Pflichthöhen ab dem massgebenden Terrain (vgl. Art. 6 sowie Art. 8 Abs. 2). Davon ausgenommen sind die Baubereiche 406 und 2981 Plus (vgl. Art. 6). Die im Plan gekennzeichneten Pflichthöhen dürfen um maximal 4 m unterschritten werden.

Die Grundeigentümer sind grundsätzlich frei, die zulässigen Höhen gemäss Mantellinien zu nutzen. Die ausgewiesenen Höhen entsprechen entlang der Knonauerstrasse im Baubereich F der Höhe des Richtprojekts, im Baubereich L der Höhe des Richtprojekts plus 1 m, in den Baubereichen K, I, M₁ und M₂ den Höhen des Richtprojekts plus 2 m und auf dem übrigen Areal den Höhen des Richtprojekts plus 4 m. Generell wird mit dem Höhenzuschlag einerseits den teilweise knappen Geschosshöhen aus dem Richtprojekt Rechnung getragen, andererseits damit Unsicherheiten im existierenden Terrain bzw. im Richtprojekt (Abweichungen existierendes Terrain gegenüber Richtprojekt) aufgefangen. Zudem wird mit dem Höhenzuschlag ein gewisser Spielraum gewährt, um auf konkrete Nutzungsabsichten reagieren zu können. Für eine bessere Einordnung der Gebäude in den Siedlungskontext entlang der Knonauerstrasse wird dem Baubereich F kein Höhenzuschlag gewährt und bei den Baufeldern K, I, M₁ und M₂ der Höhenzuschlag auf 2 m bzw. beim Baubereich L auf 1 m reduziert. Der Beirat und / oder Jurys von Konkurrenzverfahren werden bei Bedarf Empfehlungen zur Höhe aussprechen und auf die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts achten.

Um an städtebaulich wichtigen Punkten massgebliche Unterschreitungen der Höhen und damit eine wesentliche Veränderung des städtebaulichen Konzepts zu vermeiden, sind in einzelnen Baubereichen Pflichthöhen definiert. Diese dürfen maximal 4 m unterschritten werden.

Für die Baubereiche 406 und 2981 Plus, die nicht Teil des Bearbeitungsperimeters des Testplanungsverfahrens waren und entsprechend kein Richtprojekt vorliegt, wird keine absolute Höhenbegrenzung festgelegt. Dafür besteht bei künftigen Bauprojekten in diesen Baubereichen die Notwendigkeit einer guten Einordnung ins Ortsbild, insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung künftiger Bauten (vgl. Art. 8 Abs. 4).

⁴ Im Baubereich 2981 Plus kann entlang der Obermühlestrasse der gesetzliche Strassenabstand unterschritten werden. Dazu wird eine Baulinie festgesetzt.

Die Festsetzung der Baulinie im Baubereich 2981 Plus entlang der Obermühlestrasse und die Ausweitung des Baubereichs 2981 Plus bis zum Eisenmagazin (vgl. Erläuterungen zu Art. 6 Abs. 2) dienen dazu, der Grundeigentümerschaft des Grundstücks mit der Grundstücksnummer 2981 einen grösseren Anordnungsspielraum ihrer Nutzungsreserve zu gewährleisten. Die Baulinie gilt als Begrenzung der bebaubaren Fläche des Baubereichs 2981 Plus entlang der Obermühlestrasse. Es besteht keine Pflicht, auf die Baulinie zu bauen. Die Baulinie wird zusammen mit dem Bebauungsplan durch die Einwohnergemeinde Cham festgesetzt.

⁵ Wo im Plan gekennzeichnete Gebäudefluchtbereiche definiert sind, müssen Gebäude gegenüber dem Gassenraum so platziert werden, dass eine Fluchtwirkung entlang der Fassaden entsteht.

Als Gebäudeflucht ist die Front des Gebäudes zu verstehen, die, ungeachtet darüber hinausragender Balkone, durch die Aussenkante der Hauswand gebildet wird. Eine Fluchtwirkung ist dann gegeben, wenn durch die Stellung des Gebäudes bzw. der Gebäude insgesamt der zugeordnete öffentliche Raum klar entlang einer Linie gefasst wird und im Zusammenspiel mit dem gegenüberstehenden Gebäude eine Gasse entsteht.

⁶ Balkone sind mit Ausnahme von Abs. 7 nur innerhalb der Gebäudemantellinie-zulässig.

Die Positionierung der Baubereiche im Zusammenspiel mit den festgelegten Mantellinien strebt eine klare Fassung der verschiedenen Räume auf dem Papieri-Areal an. Auch vorspringende Fassadenteile, insbesondere Balkone, sollen daher innerhalb der Mantellinien platziert werden. Auch so bleibt ein Spielraum für die Ausgestaltung der Balkone (z.B. umlaufende Balkone oder Einzelbalkone) bestehen. Zudem ist zu beachten, dass Balkone und Loggias (Aussengeschossfläche nach SIA 416) gemäss PBG des Kantons Zug zur anrechenbaren Geschossfläche zählen, sobald sie in der Summe mehr als 15% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen betragen.

⁷ *Innerhalb der Gebäudefluchtbereiche dürfen Balkone maximal um 1.5 m über die Mantellinie hinausragen, sofern die Fluchtwirkung deutlich erkennbar bleibt.*

Die deutliche Fluchtwirkung des Gassenraumes stellt ein wichtiges Element in der Entwicklung und Gestaltung des Aussenraums dar. Um die Gebäudefluchtbereiche einerseits zu sichern, aber andererseits auch architektonische Spielräume zu gewährleisten, dürfen Balkone bei Gebäudefluchtbereichen entsprechend den Vorgaben der Chamer Bauordnung um maximal 1.5 m über die Mantellinie hinausragen.

⁸ *Vordächer dürfen bis zu 2 m über die Mantellinie hinausragen.*

Mit der Auskrägung von einzelnen Vordächern wird der Witterungs- und Sonnenschutz gewährleistet. Die Auskrägungstiefe wird auf maximal 2 m festgelegt. Damit wird der Spielraum gegenüber den Vorgaben der Chamer Bauordnung vergrössert.

⁹ *Kamine, Entlüftungsanlagen, Fassadenreinigungsanlagen, Anlagen für die Nutzung und Umwandlung von erneuerbaren Energien, Dachterrassenbrüstungen sowie kleinere technische Aufbauten (Liftüberfahrten, Dachausstiege) dürfen maximal 2 m über die Mantellinie hinausragen. Grössere und als Volumen in Erscheinung tretende Aufbauten (Technikzentralen usw.) sind nur innerhalb der ~~Gebüdemantellinie~~ Mantellinie zulässig und so zu konzipieren, dass diese als gestalteter Gebäudeabschluss in Erscheinung treten.*

Die in den Bestimmungen festgelegten maximalen Höhenkoten pro Baubereich entsprechen der maximal möglichen Höhe der obersten Gebäudekanten. Darüber hinausragen, und demnach nicht zur Gesamthöhe des Gebäudes zählend, dürfen nur die oben aufgelisteten Gebäudeteile.

¹⁰ *Anlagen für die Anlieferung und die Verkehrserschliessung sowie Kleinbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.*

Unter dem Begriff Anlagen für Anlieferung und Verkehrserschliessung werden Tiefgarageneinfahrten, Laderampen o.ä. verstanden. Kleinbauten im Sinne § 4a V PBG des Kantons Zug, sind eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienende selbständige Nebengebäude von höchstens 50 m² Grundfläche, 3.50 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe. Kleinbauten, wie z.B. Velounterstände, Parkgeschossein- und ausgänge, Trafostationen etc. sowie allfällige Anlagen für die Anlieferung und Verkehrserschliessung haben den Gebietscharakter zu wahren, müssen eine besonders gute Gestaltung aufweisen und sich ins Freiraumkonzept einordnen.

¹¹ Lärm- und Sichtschutzwände sind innerhalb dem im Plan gekennzeichneten Bereich zugelassen.

Der Betrieb der Pavatex SA stellt eine bedeutende Lärmquelle für das Papier-Areal dar. Um den Lärm- und Sichtschutz zum Bereich der Pavatex SA zu gewährleisten, sind im entsprechenden Bereich die Erstellung notwendiger baulicher Lärm- und Sichtschutzmassnahmen zulässig. Diese Vorkehrungen können auch von temporärer Natur sein (z.B. Abbruch bei eingehaltenen Grenzwerten gemäss Lärmschutzverordnung). Der Gestaltungsanspruch an diese Vorkehrungen wird im Art. 12 Abs. 6 definiert.

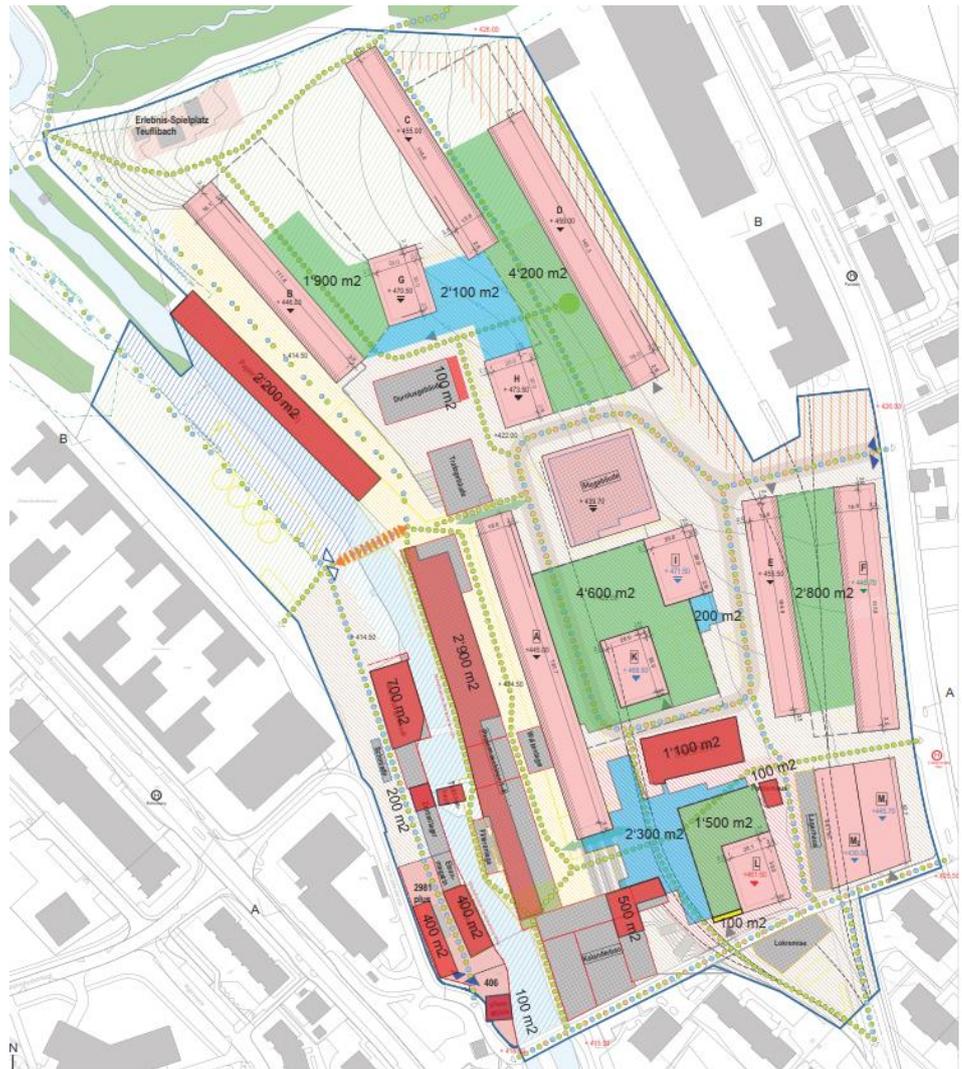
¹² ~~Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile~~ Unterirdische Bauten und Niveaubauten sind mit einer maximalen gesamten Gebäudegrundfläche von 29'000 m² ~~auch zusätzlich~~ ausserhalb der Baubereiche zulässig, vorbehaltlich einer ausreichenden Überdeckung für Bepflanzungen, der Berücksichtigung des Grundwasserspiegels und unter Einhaltung eines Waldabstands von 12 m sowie des gesetzlichen Gewässerabstands. Innerhalb des urban geprägten Flussraums und des naturnahen Flussraums gemäss Art. 11 sind keine ~~unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile~~ unterirdische Bauten und Niveaubauten erlaubt.

Derzeit sieht das Parkierungskonzept des überarbeiteten Richtprojekts vor, die unterirdischen ~~Gebäudeteile~~ Bauten und Niveaubauten –mehrheitlich ausserhalb der festgelegten Baubereiche umzusetzen. In diesem Zusammenhang stellt die maximale unterirdische Gebäudegrundfläche sicher, dass nicht beliebig viele unterirdische ~~Gebäude~~ Bauten und Niveaubauten erstellt werden können.

Abbildung 13: Ausschnitt Schema Total unterirdische Gebäude ausserhalb Baubereiche, Stand März 2024

geplante und realisierte unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (uiG), Masstab 1:2'000, A3. Alle Angaben gerundet auf 100m²

		uiG innerhalb Tiefgarage Richtprojekt	15'000 m ²	
		uiG ausserhalb Tiefgarage Richtprojekt	4'600 m ²	
		uiG Bestandesgebäude (ausserhalb Baubereiche)	8'800 m ²	
realisiert	geplant	Total unterirdische Gebäude ausserhalb Baubereichen	28'400 m²	< 29'000 m²



Reglementierend wirken zudem die einzuhaltenden Gewässer- und Waldabstände sowie die Berücksichtigung des Grundwasserspiegels und die Sicherstellung einer ausreichenden Überdeckung für Bepflanzungen. Letzteres dient der Sicherung von ausreichenden Versickerungsmöglichkeiten sowie einer geeigneten Bodenbeschaffenheit für die gewünschte Entwicklung des Grünraums entsprechend den Ideen des Freiraumkonzepts. Entsprechend ist in Bereichen, wo höhere Bäume entstehen sollen, die Höhe der Überdeckung grosszügiger zu wählen.

Art. 4 **Massgebendes Terrain und Gebäudehöhen** Gesamthöhen

¹ Das massgebende Terrain gemäss den Höhenlinien im Plan gilt als richtungsweisend und ist nicht verbindlich. Es wird mit Eingabe eines Baugesuchs jeweils verbindlich festgelegt.

Dem Bebauungsplan hinterlegt ist ein Höhenlinienplan des gestalteten Terrains des Richtprojekts. Zum heutigen Planungszeitpunkt kann auf dem

Areal noch keine verbindliche Höhenkote bestimmt werden. Die ausserhalb des Geltungsbereichs gekennzeichneten Höhenkoten entsprechen dem aktuellen Terrain der Umgebung. Bei der Freiraumgestaltung im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte muss das massgebende Terrain innerhalb des Areals verbindlich festgelegt werden. Über die festgelegten oberen Höhenkoten der Mantellinie ist jedoch die städtebauliche Einbettung trotzdem gesichert.

² Die Gebäudehöhen Gesamthöhen —werden mit einer im Plan gekennzeichneten maximalen Höhenkote der Mantellinie, welche den höchsten Punkt in m.ü.M. definiert, sichergestellt.

³ In Baubereichen mit Pflichthöhen entspricht die Pflichthöhe zugleich der maximalen Gebäudehöhe Gesamthöhe. Die Pflichthöhe darf um maximal 4 m unterschritten werden.

Die maximalen Höhenkoten bzw. die festgelegten Pflichthöhen definieren die höchsten zulässigen Punkte der Baubereiche. Zur Sicherung des städtebaulichen Gesamtkonzepts ist nicht nur die Überschreitung der maximalen Höhenkoten untersagt, sondern bei einzelnen Gebäuden auch die Unterschreitung einer bestimmten Höhe. Bei diesen Gebäuden ist jeweils eine Pflichthöhe festgelegt, die nur um maximal 4 Meter unterschritten werden darf. Folgende Abbildung zeigt eine innerhalb der Mantellinien mögliche Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude, wie sie im Richtprojekt ausgearbeitet wurden. Die Abbildung dient zur Veranschaulichung der angedachten Höhen.

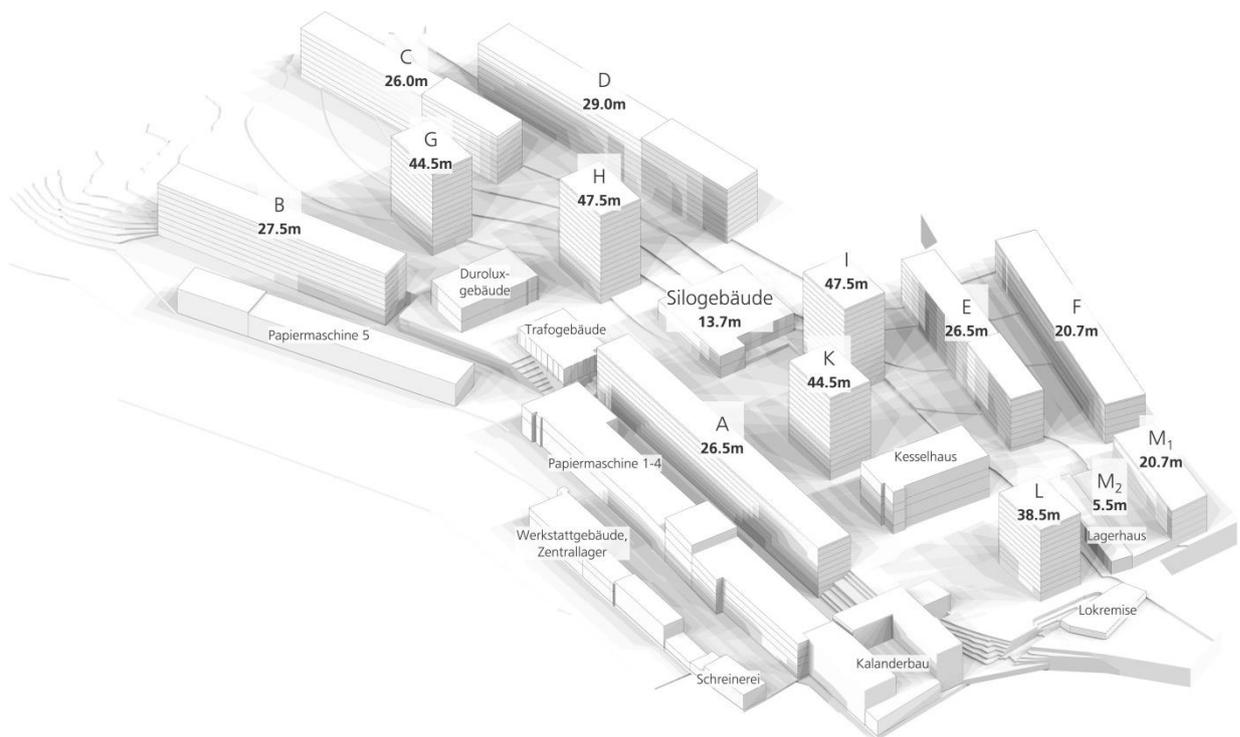


Abbildung 1.42: mögliche Gebäudehöhen Gesamthöhen gemäss Richtprojekt

Im Bebauungsplan werden die Höhenbeschränkungen der Mantellinien in Meter über Meer festgelegt. Damit können die [Gebäudehöhen](#) [Gesamthöhen](#) verbindlich festgelegt werden, auch wenn zum heutigen Zeitpunkt das effektive Terrain auf dem Papieri-Areal noch nicht verbindlich bestimmt werden kann (vgl. Abs. 1).

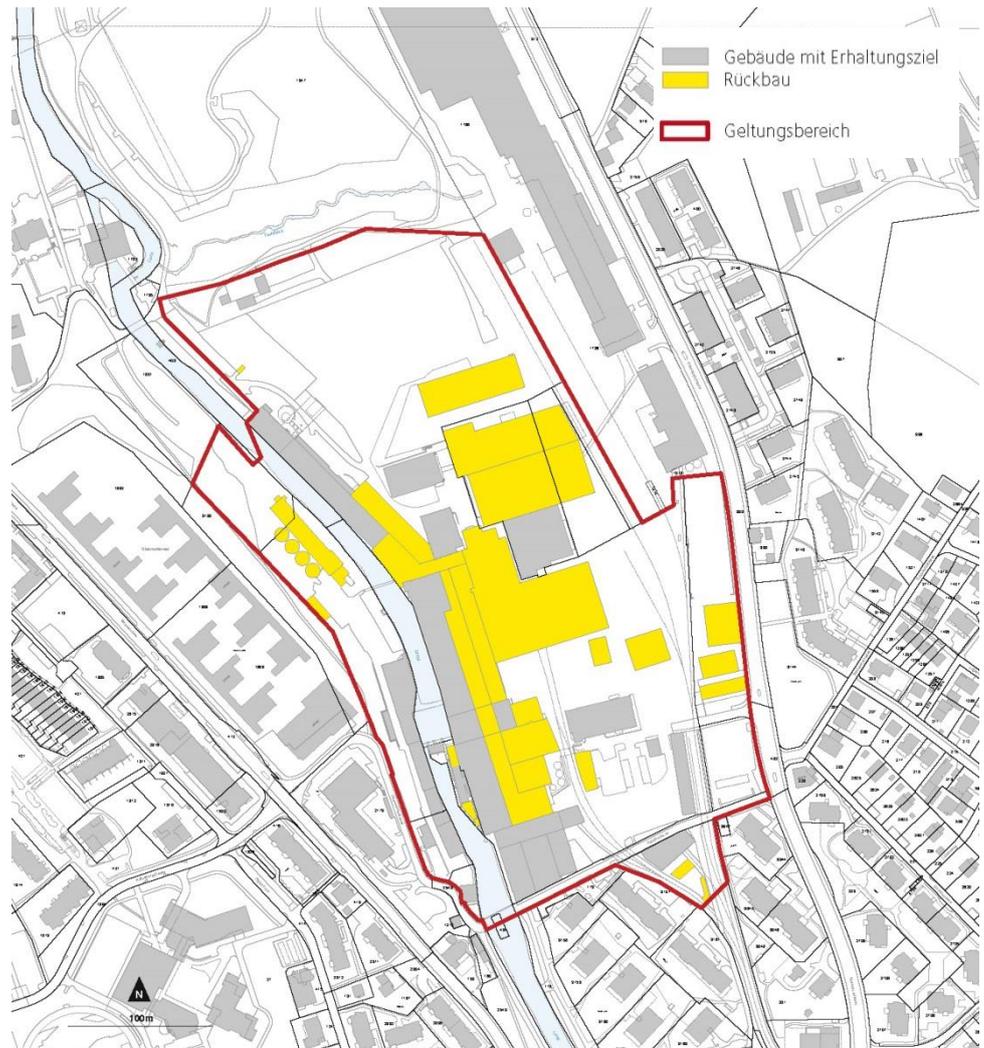
Art. 5 Historischer Gebäudebestand

Das Papieri-Areal zeichnet sich durch eine Vielzahl historisch bedeutsamer und markanter Gebäude aus. Um diesen identitätsstiftenden Bezug zur industriellen Vergangenheit zu wahren, werden durch die nachfolgenden Bestimmungen die Erhaltungsziele sowie zulässige Eingriffstiefen festgelegt. Die Bestimmungen stellen das Ergebnis und den Konsens zum Umgang mit den historischen Bauten aus der Diskussion mit der kantonalen Denkmalpflege dar.

¹ *Der Plan kennzeichnet unterschiedliche Erhaltungsziele im Umgang mit dem historischen Gebäudebestand.*

Die folgende Abbildung zeigt die Gebäude und Gebäudeteile, welche im Rahmen der Entwicklung zurückgebaut werden.

Abbildung 153: Gebäude mit Erhaltungszielen und Abbruch Gebäudebestand



Für den Umgang mit dem Gebäudebestand werden drei verschiedene Vorgehensweisen festgelegt: Substanzerhalt, Strukturerhalt oder Volumenerhalt. Diese basieren auf der denkmalpflegerischen Grundlage für das Testplanungsverfahren (Bericht vom 6. Juni 2013, rev. 28. August 2013) sowie den anschliessenden Diskussionen und Begehungen zur Präzisierung der Ziele mit der kantonalen Denkmalpflege (vgl. Beilage A6). Die folgenden Absätze präzisieren die drei Erhaltungsziele und listen die jeweils betroffenen Gebäude auf.

² Gebäude mit dem Erhaltungsziel Substanzerhalt werden unter Schutz gestellt, wenn sie die Kriterien nach §25 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Kanton Zug erfüllen. Die Direktion des Inneren erlässt für jedes Objekt eine Schutzverfügung, welche die Eingriffsmöglichkeiten regelt. Die Schutzverfügungen müssen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans vorliegen.

Folgende Gebäude können mit entsprechender Schutzverfügung erhalten und umgenutzt werden:

- Kalanderbau (inkl. Ausrüstung, Bürogebäude, Zwischenbau und Rampengebäude)
- Papiermaschine 1-4
- Walzenlager
- Trafogebäude
- Werkstattgebäude
- Eisenmagazin
- Kesselhaus
- Durolux-Gebäude
- Portierhaus

Diese Gebäude sind integral zu erhalten und gegebenenfalls bestehende störende Eingriffe zu beseitigen. Die Eingriffsmöglichkeiten für die einzelnen Gebäude werden in den Schutzverfügungen geregelt.

Das Gebäude der ehemaligen Mühle steht bereits unter Schutz (vgl. Plan).

³ Falls ein Gebäude mit dem Erhaltungsziel Substanzerhalt im Rahmen der denkmalpflegerischen Abklärungen nicht unter Schutz gestellt und von der Direktion des Innern aus dem Inventar entlassen wird, gilt für dieses Gebäude das Erhaltungsziel Volumenerhalt.

> keine weitere Erläuterung notwendig

⁴ Für nicht unter Schutz gestellte Gebäude mit dem Erhaltungsziel Strukturerhalt gelten folgende Eingriffsmöglichkeiten:

- a) Anordnung und Gestalt der Bauten sind zu bewahren. Für die Struktur und das Erscheinungsbild wesentliche Elemente sind integral zu erhalten.
- b) Aufbauten von max. 4 Meter sowie Anbauten sind möglich, sofern sie die Gebäudestruktur nicht massgeblich verändern oder den Umgebungsschutz geschützter Bauten beeinträchtigen.
- c) Für das Gebäude der Papiermaschine 5 ist eine Aufstockung von max. 2 Meter erlaubt.
- d) Bauprojekte im Baubereich M₂ sind in Bezug zum Lagerhaus durch die kantonale Denkmalpflege zu prüfen.

Für folgende Gebäude gilt das Ziel Strukturerhalt (Ausnahme Schmiede):

- Lagerhaus: Die baulichen Strukturen des Lagerhauses mit einer Rampe und einem auskragenden Dach bedürfen bei der Entwicklung des angrenzenden Baubereichs M₂ besondere Aufmerksamkeit. Um den richtigen Umgang mit der historischen Substanz zu finden, muss ein entsprechendes Bauprojekt durch die kantonale Denkmalpflege geprüft werden.
- Lokremise
- Papiermaschine 5
- Schreinerei
- Filteranlage

Unter Strukturerthalt sind das Bewahren der Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sowie der Erhalt der für die Struktur und das Erscheinungsbild wesentlichen Elemente (insbesondere die Tragstruktur) zu verstehen. Die Objekte mit dem Erhaltungsziel Strukturerthalt werden auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Direktion des Innern aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler entlassen. Die historische und städtebauliche Bedeutung der Gebäude und Strukturen wird mit den Bestimmungen des Bebauungsplans gesichert.

Die Möglichkeit für Aufbauten bis zu 4 m (z.B. technische Aufbauten, Liftüberfahrten usw.), ohne dass sich die Gebäudestruktur massgeblich verändert, beruht auf der Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege. Diese Bestimmung wahrt den historischen Charakter und lässt trotzdem einen gewissen architektonischen Spielraum, der insbesondere für die Umnutzung der Gebäude wichtig sein kann.

Eine besondere Situation liegt beim Gebäude „PM5“ vor. Das ehemals für die Papiermaschine 5 errichtete Gebäude im nördlichen Teil des an der Lorze liegenden Planungsgebietes ist in seiner Stellung wichtig für die historische und städtebauliche Wahrnehmung des gesamten Industrieareals. Dem 1959 erstellten Gebäude kommt eine ortsbildprägende Bedeutung zu, da es ein typisches Beispiel für Fabrikbauten der späten 1950er-Jahre ist. Insbesondere die Fassade zum Wasser hin soll im Charakter erhalten bleiben, die Rückfassade spielt in diesem Zusammenhang eine untergeordnete Rolle.

Abklärungen zur Umnutzung haben gezeigt, dass ein Neubau an derselben Stelle aus wirtschaftlicher Sicht mehr Kosten verursacht als eine Umnutzung. Die Umnutzung ist auch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll und deren Umfang ist nicht mit einem Neubau gleichzusetzen.

Für die Umnutzung des Gebäudes der Papiermaschine 5 gilt eine Bestandesgarantie (vgl. Kapitel 1.5 – Historischer Gebäudebestand). Auch wenn das Gebäude im Rahmen des Ziels Strukturerthalt substantiell verändert wird, kann der Eingriff ohne Einhaltung des Gewässerabstandes innerhalb der bestehenden Gebäudehülle erfolgen. Dies aufgrund der Bedeutung für das historische Ensemble und der geringeren Höhe der Baukosten der Umnutzung gegenüber einem Neubau. Es dürfen jedoch keine zusätzlichen Gebäudeteile, wie z.B. Balkone oder Stege entlang der Fassadenseite an der Lorze in den Gewässerraum hinaus geplant werden. Eine Aufstockung um 2 Meter ist bei diesem Gebäude jedoch möglich.

⁵ *Für die Gleisanlage innerhalb des Geltungsbereichs gilt das Erhaltungsziel Strukturerthalt. Die zulässigen Eingriffsmöglichkeiten für die Gleisanlage werden auf Basis des Freiraumkonzepts projektbezogen definiert.*

Es wird angestrebt, die ehemalige Gleisanlage in die Freiraumgestaltung einzufügen (vgl. Freiraumkonzept, Beilage A5). Dabei können Gleise im

heutigen Zustand belassen oder zu gestalterischen oder ökologischen Zwecken verändert werden. Es ist auch möglich, Gleise vollständig zu entfernen und den ursprünglichen Verlauf durch gestalterische Lösungen wieder aufzugreifen. Da es verschiedene Umnutzungsideen für die Gleisanlage gemäss Freiraumkonzept gibt, sollen die jeweiligen Eingriffsmöglichkeiten projektbezogen definiert und festgelegt werden. Das Freiraumkonzept dient hierbei als Orientierung, bildet aber keine rechtsverbindliche Grundlage.

⁶ Für nicht unter Schutz gestellte Gebäude mit dem Erhaltungsziel Volumenerhalt gelten folgende Eingriffsmöglichkeiten:

- a) Werden Bauten abgebrochen, ist mit Ausnahme der Gebäude Schmiede und Walzenlager – sofern für das Walzenlager Abs. 3 zur Geltung kommt – ein neues Volumen zu erstellen.
- b) Für Bauten ohne Baubereich (inkl. Bauten gemäss Abs. 3) definiert die bisherige Gebäudegrundfläche den Baubereich für einen Neubau. Die bisherige ~~Gebäudehöhe~~ Höhe darf weder substantiell unter- noch überschritten werden und die Neubauten orientieren sich am Bestandsvolumen. Ein Neubau des Turbinenhauses kann vom heutigen Bestandsvolumen abweichen. Dieser hat auf die Besonderheiten des Ortes Rücksicht zu nehmen.
- c) Für Bauten mit Baubereich (Silogebäude) definiert die ~~Gebäudemantellinie~~ Mantellinie das zulässige Gebäudevolumen.
- d) Beim Erhalt der Gebäude sind für den Charakter wesentliche Elemente integral zu erhalten.
- e) Beim Erhalt der Gebäude sind Aufbauten von max. 4 Meter sowie Anbauten möglich, sofern sie die Gebäudestruktur nicht massgeblich verändern oder den Umgebungsschutz geschützter Bauten beeinträchtigen.

Für folgende Gebäude gilt das Ziel Volumenerhalt:

- Silogebäude
- Zentrallager
- Schmiede
- Turbinenhaus

Unter Volumenerhalt ist insbesondere die Wahrung des Charakters zu verstehen. Werden Gebäude abgebrochen, ist zu berücksichtigen, dass ein Ersatzneubau gegenüber dem Bestand im vergleichbaren Volumen erstellt werden darf (Gebäudegrundflächen sowie Fassaden- und Gesamthöhen). Diese Bestimmung verfolgt das Ziel, einerseits einen Abbruch zu ermöglichen, aber andererseits trotzdem das städtebauliche Bild zu sichern. Ein Ersatzneubau muss von seinem Volumen stets vergleichbar mit dem Bestand sein.

Auch die Gebäude mit dem Erhaltungsziel Volumenerhalt werden auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Direktion des Innern aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler entlassen. Die

historische und städtebauliche Bedeutung der Gebäude und Strukturen wird mit den Bestimmungen des Bebauungsplans gesichert.

Das Volumen der Schmiede ist aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege für die Wahrung des historischen Ensembles nicht zwingend zu erhalten. Entsprechend muss dieses Gebäude bei einem Abbruch nicht wiederaufgebaut werden.

Das Kraftwerk Obermühle im heutigen Turbinenhaus soll auch in Zukunft für die Energiegewinnung genutzt werden. Dazu ist eine Revitalisierung der historischen Anlage notwendig. Anstelle des Turbinenhauses soll ein moderner, energieeffizienter Ersatzneubau erstellt werden. Dieser muss sehr sorgfältig gestaltet werden und einen Bezug zum historischen Ort haben (vgl. Anhang A6). Das Volumen kann vom bisherigen Bestandsvolumen abweichen, darf aber die bisherige Höhe nicht substantziell überschreiten.

⁷ *Zur Sicherung des schützenswerten historischen Charakters der Bauten beidseitig entlang der Lorze werden in einem separaten Verfahren Spezialbaulinien für den Gewässerraum festgesetzt.*

Zur Sicherung des Gebäudeensembles an der Lorze werden im südlichen Teil westlich und östlich entlang der Lorze Spezialbaulinien festgelegt. Damit wird auch mit allfälligen Neu- oder Ersatzbauten der historische Wert des Gebäudeensembles auf der westlichen Lorzenseite erhalten. Für die Festsetzung von Spezialbaulinien ist der Kanton zuständig. Das Verfahren zur Festsetzung ist bereits eingeleitet und muss spätestens bei der Genehmigung des Bebauungsplans abgeschlossen sein. Die Linien sind im Plan als Orientierungsinhalt aufgeführt.

Art. 6 Nutzungsmass

¹ *Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von Neu- und Bestandsbauten innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 170'000 m² und darf nicht überschritten werden.*

Es gilt die Definition der anrechenbaren Geschossfläche gemäss §16 des PBG des Kantons Zug.

Im Rahmen der bisherigen Planungen für das Papieri-Areal wurde jeweils mit einer oberirdischen Geschossfläche gerechnet. Zur Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans unter Zustimmung der Einwohnergemeinde und der Cham Paper Group ein Umrechnungsfaktor von Geschossfläche zu anrechenbarer Geschossfläche von 0.91 festgelegt.

Das Richtprojekt erreicht eine oberirdische Geschossfläche von total rund 187'000 m². Dies entspricht einer anrechenbaren Geschossfläche von rund 170'000 m².

² Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche der Neubauten innerhalb der festgelegten Baubereiche ist wie folgt festgelegt:

Neubauten	maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (m ²)	maximale Höhenkote Mantellinie gem. Art. 4 Abs. 2 (höchster Punkt in m.ü.M.)	Pflichthöhe gem. Art. 4 Abs. 3 [ja/nein] (tiefster Punkt in m.ü.M)
Baubereich A	20'820	445.00	nein
Baubereich B	14'410	446.00	nein
Baubereich C	12'210	455.00	nein
Baubereich D	21'530	459.00	nein
Baubereich E	11'620	455.50	nein
Baubereich F	9'560	445.70	nein
Baubereich G	8'400	470.50	ja (466.50)
Baubereich H	9'010	473.50	ja (469.50)
Baubereich I	9'010	471.50	ja (467.50)
Baubereich K	8'400	468.50	ja (464.50)
Baubereich L	7'210	461.50	ja (457.50)
Baubereich M ₁	4'910	445.70	nein
Baubereich M ₂	1'200	430.50	nein
Silogebäude	2'400	439.70	ja (435.70)
Baubereich 2981 Plus	1'990	Keine absolute Höhenfestlegung, Einbettung ins Ortsbild notwendig	nein
Baubereich 406	700	Keine absolute Höhenfestlegung, Einbettung ins Ortsbild notwendig	nein

Ausgehend vom Richtprojekt wurden pro Baubereich, mit Ausnahme von Baubereich F, 10% an zulässigen anrechenbaren Geschossflächen dazugerechnet. Damit entstehen limitierte Spielräume, um auf Unsicherheiten im Richtprojekt sowie auf konkrete Nutzungsabsichten reagieren zu können. Die zulässige anrechenbare Geschossfläche von 170'000 m² muss dennoch eingehalten werden. Dies wird über das Entwicklungsmonitoring sichergestellt.

Im Baubereich F wird zur besseren Einordnung der Gebäude in den Siedlungskontext und aus Rücksicht gegenüber der Nachbarschaft entlang der Knonauerstrasse kein Flächenspielraum gewährt. Damit wird der Übergang zum umliegenden Quartier sensibel ausgestaltet.

³ Im Baubereich Erlebnis-Spielplatz Teuflibach ist keine ~~Gebüdemantellinie~~ Mantellinie –festgelegt. Ersatzneubauten sind mit max. 50% zusätzlicher anrechenbarer Geschossfläche gegenüber dem Bestand innerhalb des Baubereichs Erlebnis-Spielplatz Teuflibach unter Einhaltung des Waldabstandes und in vergleichbarem baulichen Volumen gestattet.

⁴ Die anrechenbare Geschossfläche im Baubereich Erlebnis-Spielplatz Teuflibach wird der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche gemäss Abs. 1 nicht angerechnet.

Die anrechenbare Geschossfläche im Baubereich Erlebnis-Spielplatz Teuflibach fliesst nicht in die Ausnutzung ein, da diese Gebäude nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen werden.

⁵ Das Nutzungsmass der Bestandsbauten ist unter Einhaltung der Vorgaben unter Art. 5 sowie Art. 6 Abs. 1 uneingeschränkt.

Veränderungen in Bestandsbauten werden stark durch die konkreten Nutzungsabsichten und die Anforderungen der neuen Mietparteien oder Eigentümerschaft bestimmt. Eine Festlegung von zulässigen anrechenbaren Geschossflächen für diese Bauten ist entsprechend nicht zweckmässig. Mit der Festlegung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche von 170'000 m² besteht dennoch Sicherheit bezüglich der Gesamtentwicklung.

⁶ Detalliert begründete Ausnützungstransfers zwischen den Baubereichen können im Einzelfall durch den Gemeinderat bewilligt werden.

Ausnützungstransfers zwischen den Baubereichen sind detailliert zu begründen und im Einzelfall zu prüfen möglich. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von 170'000 m² darf nicht überschritten werden.

Art. 7 Nutzungsart

¹ Im Areal sind Wohnnutzungen (Miet-/ Eigentumswohnungen sowie preisgünstige Wohnungen) und Arbeitsnutzungen (Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe, Lagerflächen, publikumsorientierte Nutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse) zulässig.

Zur Anwendung dieser Regelung gelten die Bestimmungen der Chamer Bauordnung. Unter publikumsorientierten Nutzungen werden neben Verkaufsgeschäften und Gastronomiebetrieben auch Kinderkrippen, öffentlich zugängliche Ausstellungsräume oder Gesundheits- und Freizeitangebote (z.B. Arztpraxen, Fitnessstudios usw.) verstanden. Nutzungen im öffentlichen Interesse dienen der öffentlichen Hand, ihre

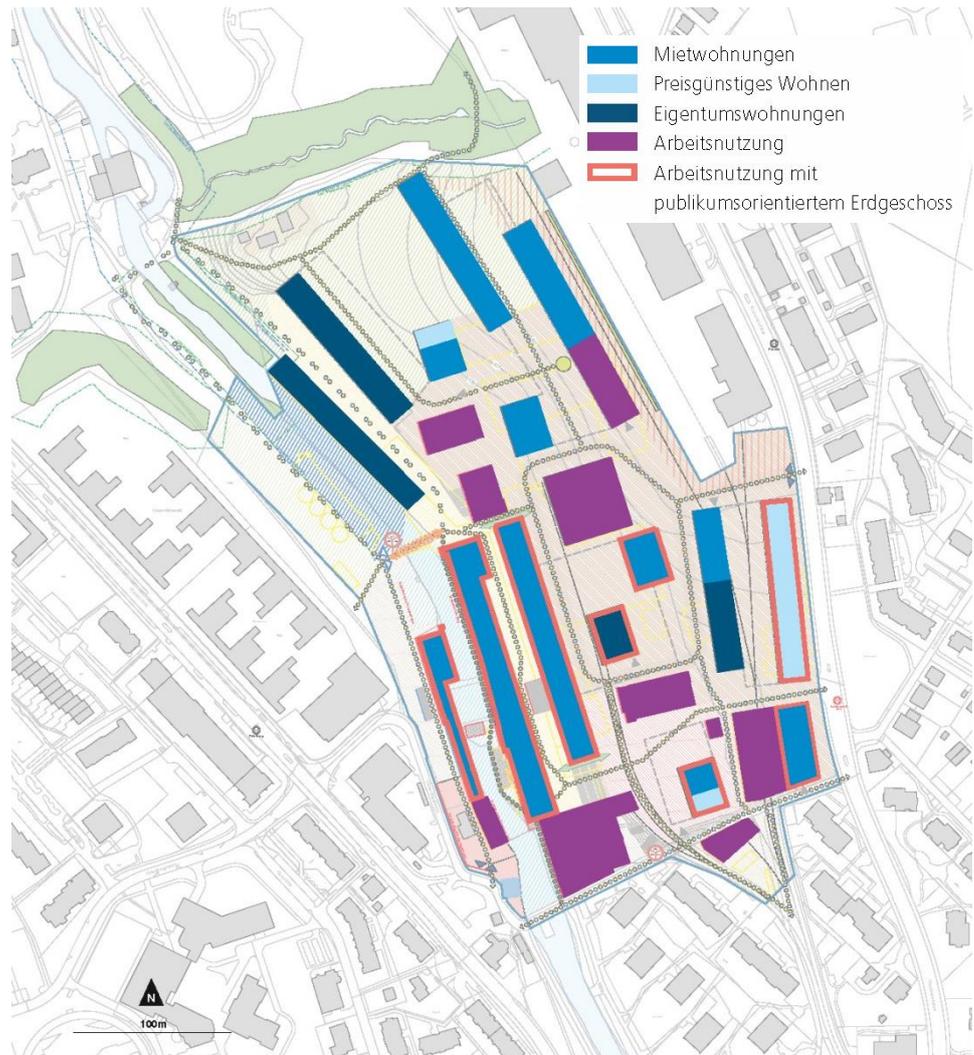
vielfältigen Aufgaben wahrzunehmen und die öffentlichen Bedürfnisse abzudecken.

² *Im Areal ist bei vollständig realisierter anrechenbarer Geschossfläche (vgl. Art. 6) ein Wohnanteil von mindestens 50% der anrechenbaren Geschossfläche und einen Arbeitsanteil von mindestens 25% der anrechenbaren Geschossfläche einzuhalten. Die Nutzungsanteile gelten für das Gesamtareal zum Zeitpunkt des Endausbaus und nicht für die jeweiligen Baubereiche.*

Auf dem Areal entsteht ein durchmischtes Quartier. Das Richtprojekt sieht auf dem gesamten Areal einen Anteil von mindestens 25% Arbeitsnutzung vor, worunter auch publikumsorientierte Nutzungen fallen. Der Wohnanteil beträgt mindestens 50%. Auf dem Areal entstehen 100 preisgünstige Wohnungen.

Die im Richtprojekt vorgeschlagene Nutzungsverteilung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans hinsichtlich baulicher Machbarkeit und Marktpotenzial überprüft. Folgende Abbildung zeigt eine nach heutigem Wissensstand mögliche Nutzungsverteilung über das Areal.

Abbildung 164: mögliche
Nutzungsverteilung



³ In den Baubereichen M_1 und M_2 sind ausschliesslich Arbeitsnutzungen gemäss Absatz 1 zulässig.

⁴ In den Baubereichen 2981 Plus und 406 ist ein Arbeitsanteil von mindestens 25% einzuhalten.

⁵ Die Nutzungen im Baubereich Erlebnis-Spielplatz Teuflibach dienen ausschliesslich dem Spielen und Betreuen von Kindern und Jugendlichen und der dazu notwendigen Einrichtungen und Anlagen.

> keine weitere Erläuterung notwendig

⁶ *Im Entwicklungsverlauf ist der minimale Wohnanteil und der minimale Arbeitsanteil sukzessive zu realisieren. Neue Bauvorhaben sind nur bewilligungsfähig, wenn die folgenden vorgegebenen Schwellenwerte eingehalten sind:*

- a) *Erreicht oder übersteigt die realisierte anrechenbare Geschossfläche 50% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche, müssen mindestens 40% des gesamten minimalen Wohnanteils und mindestens 40% des gesamten minimalen Arbeitsanteils sowie mindestens 50 der 100 preisgünstigen Wohnungen gemäss städtebaulichem Rahmenvertrag realisiert worden sein.*
- b) *Erreicht oder übersteigt die realisierte anrechenbare Geschossfläche 90% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche, müssen mindesten 100% des gesamten minimalen Arbeitsanteils realisiert worden sein. Dabei können die noch zu realisierenden minimalen Arbeitsanteile der Baubereiche M₁, M₂, 2981 Plus und 406 angerechnet werden.*

Der Einwohnergemeinde Cham ist es ein Anliegen, dass im Papieri-Areal ein durchmischtes Quartier entsteht und insbesondere auch Arbeitsplätze angeboten werden. Preisgünstige Wohnungen sollen zu einem differenzierten Wohnungsangebot beitragen. Damit die Einwohnergemeinde Cham ausreichend Sicherheit erhält, dass diese Angebote und Nutzungsanteile tatsächlich umgesetzt werden, wird mit diesem Artikel eine Verpflichtung an die Grundeigentümerschaft formuliert.

Ein möglicher Ausnahmefall, bei dem der Gemeinderat eine Abweichung von den zu realisierenden Wohn- und Arbeitsanteilen per Gemeinderatsbeschluss zulässt, kann eine deutlich veränderte Marktnachfrage darstellen. In diesem Fall soll es möglich sein, auf die veränderten Rahmenbedingungen eingehen zu können, um Leerstände oder einen Entwicklungsstillstand zu vermeiden.

⁷ *Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zeigt die Grundeigentümerschaft die realisierte anrechenbare Geschossfläche und die entsprechenden zu realisierenden Wohn- und Arbeitsflächen auf. Dazu etabliert die Grundeigentümerschaft ein Entwicklungsmonitoring.*

Der Bebauungsplan regelt die Entwicklung für ein grosses, zusammenhängendes Gebiet über einen langen Entwicklungszeitraum. Das Entwicklungsmonitoring dient der Bewilligungsbehörde bei der Beurteilung von neuen Bauvorhaben. Sie kann mit dem Monitoring beurteilen, ob die Bestimmungen der Artikel 6 und 7 sowie 11 und 12 eingehalten werden.

Das Entwicklungsmonitoring ist der Baubewilligungsbehörde bei jedem Baugesuch in einer aktuellen Fassung vorzulegen. Das Monitoring enthält:

Geschossflächen und Nutzungsanteile

- Geschossflächen, aufgeteilt in die Nutzungsarten sowie in Neubau und Bestand und als Zwischennutzungen genutzte Geschossflächen
- Nutzungsanteile Wohnen, Arbeiten
- Geschossflächen in den Erdgeschossen mit Angaben zu Ort und Art der publikumsorientierten Nutzungen
- Geschossflächen für Verkaufseinrichtungen, aufgeteilt in Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs und des nicht-täglichen Bedarfs

Freiraum und Untergrund

- Umgesetzte Freiräume, quantitative Angaben zum Freiraumangebot
- Lage und Grösse der Spielflächen
- Gebäudegrundfläche ~~unterirdischer Gebäude und Gebäudeteile~~ unterirdischer Bauten und Niveaubauten ausserhalb der Baubereiche

Mobilität und Parkierung

- Anzahl Parkplätze MIV oberirdisch und unterirdisch mit Angaben zur Zuordnung zu einzelnen Grundeigentümern und Mietkategorien
- Anzahl und Lage der Velo- und Motorradabstellplätze
- Stand der Umsetzung des Mobilitätskonzepts und der umgesetzten lenkungswirksamen Massnahmen inkl. einer Beurteilung derer Wirksamkeit

Der jeweilige Bauwillige ist dafür verantwortlich, dass das Entwicklungsmonitoring eingereicht wird. Die Nachführung des Entwicklungsmonitorings kann von der Grundeigentümerschaft gemeinsam, von einem der Grundeigentümer in Vertretung der gesamten Grundeigentümerschaft oder einer dafür bezeichneten dritten Stelle sichergestellt werden.

⁸ Die Nettoverkaufsflächen im Areal dürfen insgesamt maximal 20% der maximal realisierbaren Flächen für Arbeitsnutzungen betragen. Dabei dürfen einzelne Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs über nicht mehr als 500 m² Nettoverkaufsfläche verfügen. Verkaufsflächen sind im Entwicklungsmonitoring auszuweisen.

Die Entwicklung auf dem Papieri-Areal soll das heutige Dorfzentrum ergänzen aber nicht ersetzen. Darum wird die maximal mögliche Verkaufsfläche über das ganze Areal in Anlehnung an die Bauordnung auf 20% der maximal realisierbaren Arbeitsnutzung beschränkt. Verkaufsnutzungen können zu einer Belebung einzelner Arealteile beitragen. Zudem ist ein gewisser Wettbewerb zwischen den Angeboten, auch zu denjenigen im Dorfzentrum, sinnvoll und wird zugelassen. Die Grösse der einzelnen Verkaufsnutzungen für Güter des täglichen Bedarfs wird auf 500 m² beschränkt.

⁹ *Zwischennutzungen können den zu realisierenden Arbeitsanteilen angerechnet werden. Sie sind im Entwicklungsmonitoring auszuweisen.*

¹⁰ *Werden Wohnungen als Zwischennutzungen realisiert, so sind diese dem Wohnanteil anzurechnen. Sie sind im Entwicklungsmonitoring auszuweisen.*

Das Papieri-Areal ist bereits heute in Teilen genutzt. Bis das Areal gemäss den Vorstellungen im Bebauungsplan entwickelt ist, sind diese Nutzungen als Zwischennutzungen zu betrachten. Zurzeit werden rund 26'000 m² Nutzflächen für Büros, Ateliers und Soziales sowie rund 20'000 m² Aussenflächen für Produktion, Fabrikation und Lager des ehemaligen Fabrikareals durch die Cham Paper Group und diverse weitere Mietparteien genutzt (Stand August 2015). Die Flächen werden ausschliesslich durch Arbeitsnutzungen belegt. Zwischennutzungen werden auch während des Entwicklungsprozesses aufrechterhalten und gefördert, da diese Nutzungen zur Vielfalt und Belebung des Areals beitragen. Voraussichtlich werden neue Zwischennutzungen ausschliesslich Arbeitsnutzungen sein. Sollten dennoch temporäre Wohnmöglichkeiten entstehen, werden diese dem Wohnanteil angerechnet. Zur Erfassung der Zwischennutzungen wird auf die Nutzungstypisierung der Chamer Bauordnung abgestützt. Entsprechend sind genutzte Aussenflächen nicht anzurechnen, Lagerflächen hingegen werden den Arbeitsnutzungen zugeordnet.

¹¹ *In den im Plan gekennzeichneten Baubereichen sind in den Eingangsgeschossen mehrheitlich publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. In diesen Bereichen sind grundsätzlich keine Wohnnutzungen zulässig. Davon ausgenommen sind der Wohnnutzung dienende Nebenräume und Erschliessungsanlagen.*

Das Areal soll zu einem belebten Quartier Chams entwickelt werden. Dazu ist neben einer Mischung von Wohn- und Arbeitsnutzungen ein Angebot an publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen sinnvoll. Um ausreichende Frequenzen zu gewährleisten, sind die Bereiche mit publikumsorientierten Nutzungen sorgfältig gewählt und im Plan gekennzeichnet.

Auch bei nicht-publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen ist auf eine auf das Umfeld abgestimmte Nutzung und sorgfältige Gestaltung in Abstimmung mit der Freiraumplanung zu achten.

Art. 8 Städtebauliche und architektonische Gestaltung

¹ *Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung und Signaletik.*

² *Diese Grundsätze gelten auch bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung.*

Die gestalterischen Grundzüge des Richtprojekts und Freiraumkonzepts des Teams Albi Nussbaumer Architekten | Boltshauser Architekten | Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitektur werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Nachfolgend sind mögliche Beurteilungsmerkmale für die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume aufgeführt:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene
- Versorgungs- und Entsorgungslösung
- Art und Grad der Ausrüstung

³ *Neubauten sind grundsätzlich mit Flachdächern zu erstellen. Bei besonders hochwertiger Gestaltung oder zur verbesserten Integration von Dachaufbauten sind alternative Dachformen möglich. Flachdächer sind zu begrünen und mit einer angemessenen Retentionsmöglichkeit auszubilden, wenn dies zweckmässig sowie technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Als Terrassen genutzte Dachflächen sowie Flachdachanteile mit Anlagen für die Nutzung und Umwandlung von erneuerbaren Energien sind hiervon ausgenommen.*

Die Flachdächer der Neubauten sind unter Berücksichtigung einer ökologischen Aufwertung des Gesamtareals und der Retention von Meteorwasser zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Die Wahl der Pflanzen und des Substrates orientieren sich an den freiraumplanerischen Leitgedanken des Freiraumkonzepts.

Alternative Dachformen können beispielsweise dann zum Tragen kommen, wenn die Aufbauten und Technik eines Hochhauses mit einer anderen Dachform verblendet werden oder wenn sich in der Weiterbearbeitung der einzelnen Projekte herausstellt, dass eine alternative Dachform für die Realisierung des Gebäudes sinnvoller ist. Der Beirat befindet über die Gestaltung und Integration der alternativen Dachformen.

⁴ Für Neubauten in den Baubereichen 2981 Plus und 406 gilt ein erhöhter Gestaltungsanspruch. Der Einbettung ins Ortsbild und den Besonderheiten des Orts sind angemessen Rechnung zu tragen.

Das städtebauliche Richtprojekt macht über die Grundstücke mit den Grundstück-Nr. 406 und 2981 keine spezifischen Aussagen, da diese erst nach dessen Erarbeitung in den Bebauungsplanperimeter aufgenommen wurden. Da für die beiden Baubereiche kein Richtprojekt vorliegt, kann auch keine maximale Höhe definiert werden (vgl. Art. 4). Aufgrund der Hanglage und der Ecksituation zwischen Fabrik- und Obermühlestrasse gilt an diesem Ort ein erhöhter Gestaltungsanspruch um die Einbettung ins Ortsbild zu gewährleisten.

⁵ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche im Baubereich F ist ab dem Erdgeschoss in mindestens zwei Gebäudevolumen zu realisieren. Ein über den gesamten Baubereich F durchgehendes Erdgeschoss ist zulässig.

Entlang der Knonauerstrasse, insbesondere beim Baubereich F, gilt ein erhöhter Qualitätsanspruch bezüglich der baulichen Einbettung in den Kontext. Zur Differenzierung der Fassadensilhouette entlang der Knonauerstrasse ist das Volumen im Baubereich F ab dem Erdgeschoss in mindestens zwei Baukörpern zu realisieren. Um bei Bedarf grössere, zusammenhängende Erdgeschossflächen anbieten zu können, ist ein über den gesamten Baubereich F durchgehendes Erdgeschoss dennoch zulässig.

Art. 9 Städtebaulich-architektonische und freiraumplanerische Qualitätssicherung

¹ Die Qualitätssicherung erfolgt durch einen Beirat. Der Beirat besteht aus einer jeweils gleichen Anzahl externer Fachpersonen, Vertretungen der Einwohnergemeinde und Vertretungen der Grundeigentümerschaft. Ist die Einwohnergemeinde selbst Grundeigentümerin kann sie die Vertretungen der Grundeigentümerschaft dennoch nicht mitbestimmen.

Der Bebauungsplan muss aufgrund nicht abschliessend bearbeiteter Inhalte im Richtprojekt sowie noch unbekanntem Nutzungsabsichten ausreichend Spielräume gewähren. Der Beirat dient dazu, die im Richtprojekt und Freiraumkonzept erarbeiteten Qualitäten im Zusammenspiel mit den gewährten Spielräumen zu sichern.

Die personellen Vertretungen und das Zusammenspiel von Beirat, Bewilligungsbehörde, Jurys von Konkurrenzverfahren, Bauherren und Planern werden in einer Geschäftsordnung des Beirats festgehalten. Im Beirat gilt im Grundsatz das Einstimmigkeitsprinzip. Der Umgang mit Abweichungen von diesem Prinzip sowie eine maximale Grösse (Anzahl

Personen) werden in der Geschäftsordnung geregelt. Des Weiteren wird in der Geschäftsordnung festgehalten, wie der Beirat finanziert und zu welchem Zeitpunkt er wieder aufgelöst wird.

Sind im Gebiet mehrere Grundeigentümer vorhanden, bestimmen diese gemeinsam ihre Vertretungen im Beirat. Damit die Rolle der Einwohnergemeinde Cham im Beirat eindeutig bleibt, hat die Einwohnergemeinde Cham auch dann keinen Einfluss auf die Vertretungen der Grundeigentümerschaft, wenn sie selbst Eigentümerin ist. Die Geschäftsordnung regelt die Prozedere im Detail.

² Jedes Bauvorhaben wird dem Beirat zur Beurteilung vorgelegt. Der Beirat spricht Empfehlungen in Bezug auf die gestalterische Qualität und Nutzung des Bauvorhabens sowie die Wahl eines geeigneten Verfahrens aus. Er kann keine Entscheide der Bewilligungsbehörde vorwegnehmen oder Entscheide von Verfahrensjurys beeinflussen oder verändern.

Der Beirat hat empfehlenden Charakter bezüglich der zukünftigen Entwicklung. Er berät über geeignete Verfahren und spricht dazu Empfehlungen aus.

Über die Einsitznahme von Vertretern der Bewilligungsbehörde in den Beirat sowie von Beiratsvertretern in Verfahrensjurys werden möglichst widerspruchsfreie Entscheidungsprozesse gewährleistet. Für den Fall, dass das Grundeigentum im Perimeter auf mehrere Eigentümer verteilt ist, ist in der Geschäftsordnung ein Vertretungsprinzip im Beirat zu definieren.

³ Bei massgeblichen baulichen und aussenräumlichen Bauvorhaben besteht die Pflicht, Konkurrenzverfahren durchzuführen. Der Beirat spricht Empfehlungen betreffend der Notwendigkeit zur Durchführung von Konkurrenzverfahren aus.

Der Gemeinderat befindet darüber, welche Bauvorhaben „massgeblich“ sind und stützt sich dabei auf die Empfehlungen des Beirats.

Art. 10 Etappierung

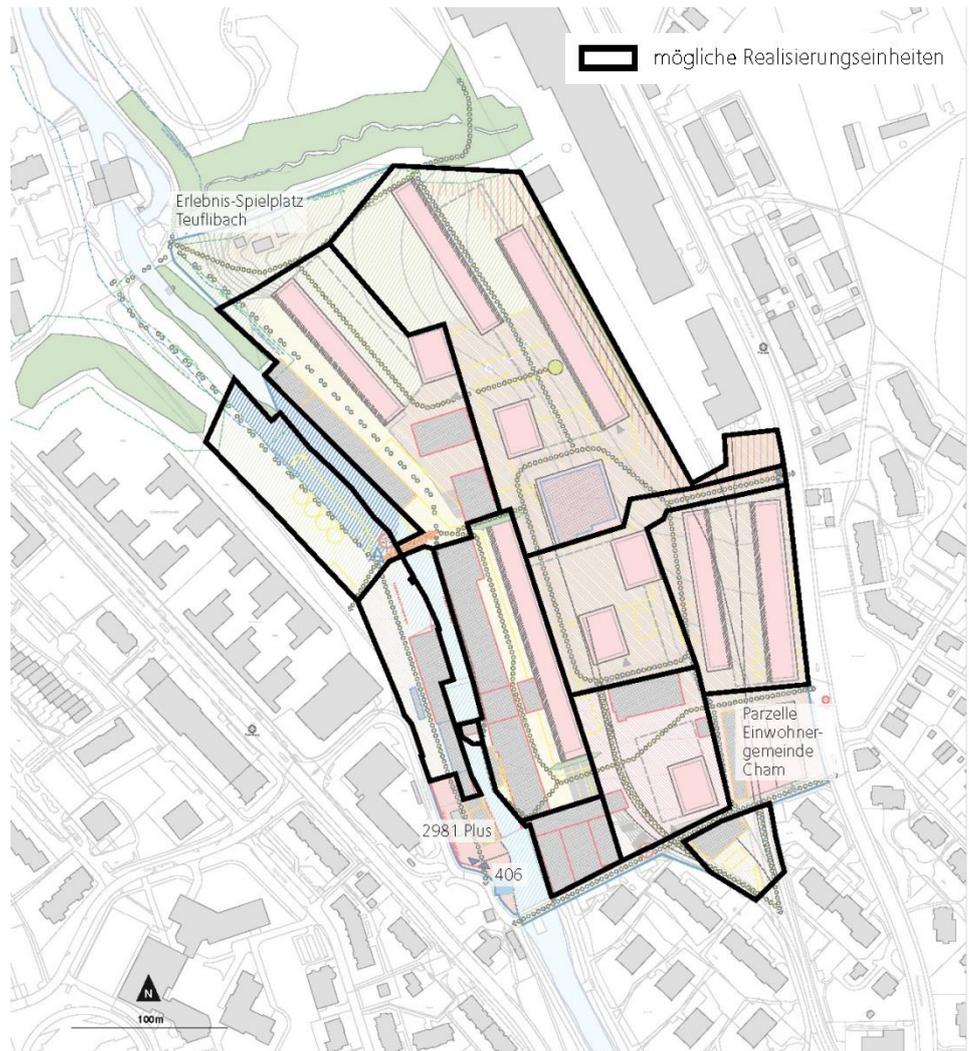
- ¹ *Eine etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig, wobei jede Etappe in sich eine städtebaulich und freiräumlich gute Lösung ergeben und die Erschliessung funktionsfähig sein muss.*
- ² *Die letzte Etappe mit mindestens zwei Baubereichen darf frühestens 15 Jahre nach der Genehmigung des Bebauungsplanes ~~bezogen~~realisiert werden. Davon ausgenommen sind die Baubereiche M₁ und M₂, der Baubereich Erlebnis-Spielplatz Teuflibach und die Baubereiche 2981 Plus und 406.*

Cham erlebte in den letzten Jahren eine starke Entwicklungsdynamik. Dieser Absatz dient dazu, im Papieri-Areal den Realisierungszeitraum der gesamten Entwicklung auf mindestens 15 Jahre hinauszuzögern. Davon sind die Baubereiche M₁ und M₂, der Baubereich Erlebnis-Spielplatz Teuflibach und die Baubereiche 2981 Plus und 406 ausgenommen. Damit wird sichergestellt, dass diese Baubereiche, die sich nicht im Eigentum der Cham Paper Group befinden bzw. befinden werden, nicht durch eine mögliche raschere Realisierung aller übrigen Baubereiche beschränkt werden.

Das Richtprojekt sieht eine mögliche Entwicklung des Areals in Etappen vor. Die Realisierungseinheiten gemäss Abbildung 15 bilden die Entwicklungsüberlegungen nach heutigem Wissen ab. Eine zeitliche und räumliche Abfolge ist zugunsten einer erhöhten Entwicklungsflexibilität nicht festgelegt. Wichtig ist dabei jedoch, dass die Entwicklungsgeschwindigkeit im Zusammenhang mit einer qualitätvollen Gestaltung der öffentlichen Räume und Grünflächen erfolgt und eine sukzessive Belebung des Areals sichergestellt wird. Das Papieri-Areal wird somit etappenweise in das Gemeindegebiet eingegliedert und ein neuer Teil Chams.

Aus heutiger Sicht wird die Entwicklungsrichtung aus bauleistungsrechtlichen Gründen grundsätzlich von Westen nach Osten verlaufen. Der Baubereich gegenüber der Pavatex SA (Baubereich D) wird voraussichtlich am Schluss realisiert.

Abbildung 175: mögliche Realisierungseinheiten



³ Das Lagerhaus muss bis spätestens 3 Jahre nach Genehmigung des Bebauungsplanes einer Zwischennutzung oder definitiven Nutzung zugeführt werden.

Das Lagerhaus hat eine hohe Bedeutung für den zentralen Platz. Entsprechend ist hier eine frühzeitige Nutzung wichtig und sinnvoll. Die Auswahl der geeigneten Nutzung ist mit Blick auf die Gesamtentwicklung im Beirat zu diskutieren.

⁴ Falls zum ~~Zeitpunkt der Eingabe eines Baugesuchsfrühesten Bezugstermin eines Bauvorhabens~~, mit welchem 50% der gesamten zulässigen anrechenbaren Geschossfläche überschritten werden, die Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH) nicht realisiert ist, sind die verkehrlichen Konsequenzen dieses Baugesuchs und der weiteren möglichen Baugesuche neu zu beurteilen. Dabei muss für die weiteren Baugesuche nachgewiesen werden, dass und wie die bauliche Entwicklung auch ohne UCH weitergeführt werden kann. Sofern die Erschliessungsqualität nicht ausreicht, sind durch die Grundeigentümerschaft verkehrslenkende Massnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen.

Bezüglich der Entwicklung des Verkehrsaufkommens in der Gemeinde Cham und der Umgebung besteht eine Abhängigkeit zwischen der Entwicklung des Papieri-Areals und der geplanten Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH). Aus diesem Grund muss die Entwicklung des Papieri-Areals auf die Realisierung der UCH abgestimmt werden.

Der Bebauungsplan legt entsprechend fest, dass zum ~~Zeitpunkt der Realisierung frühesten Bezugstermin eines Bauvorhabens, mit welchem von~~ 50 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche überschritten wird, die weitere Entwicklung des Papieri-Areals in Abstimmung mit der UCH erneut beurteilt werden muss, falls die UCH entgegen den heutigen Planungen bis dahin nicht realisiert wurde.

⁵ Im Zusammenhang mit einer zweckmässigen Etappierung und Erschliessung sind temporäre Erschliessungslösungen inkl. Anlieferung und Notzufahrt, mit Ausnahme von Abs. 6, sowie temporäre Freiraumlösungen zulässig.

⁶ Temporäre Erschliessungslösungen über die neue Brücke sind nicht zulässig.

Die Entwicklung des Papieri-Areals erfolgt in einzelnen Etappen. Diese Etappen sind angewiesen auf eine funktionsfähige Erschliessung. Temporäre Erschliessungslösungen sind für den motorisierten Individualverkehr zu gewährleisten. Diese temporären Erschliessungslösungen können notwendig werden, falls sich die anderen Erschliessungsanlagen gerade im Bau befinden oder deren Erstellung noch nicht erfolgt, weil dies aufgrund der Etappierung noch nicht sinnvoll ist. Eine Ausnahme stellt die neue Brücke dar. Um die Beeinträchtigung des Lorzenraums möglichst klein zu halten, sind temporäre Erschliessungslösungen über die neue Brücke nicht zulässig.

⁷ Baubewilligungen werden nur erteilt, sofern die Freiraumgestaltung im direkten Umfeld des jeweiligen Baubereichs zusammen mit dem Baubereich gemäss Art. 11 geplant und umgesetzt wird.

Die Umgebungsgestaltung im direkten Umfeld eines Baubereichs muss jeweils im Zusammenspiel mit der Realisierung der Baubereiche umgesetzt

werden. Einwohnergemeinde und Grundeigentümer definieren den jeweiligen Umsetzungsperimeter gemeinsam. Temporäre Freiraumlösungen sind zulässig. Dabei ist den Freiräumen als wichtige Identitätsstifter bei der Ausgestaltung entsprechende Aufmerksamkeit zu schenken.

⁸ *Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung des Lorzenraums erfolgen spätestens bei Realisierung von 50% der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche oder zum Zeitpunkt der Realisierung der Brücke oder der Realisierung der Umnutzung des Gebäudes Papiermaschine 5.*

Der Bebauungsplan Papieri-Areal ermöglicht diverse ökologische Aufwertungsmassnahmen (vgl. Erläuterungen zu Freiraum und Ökologie, Kapitel 3.3). Der gesamte Lorzenraum profitiert von der Entwicklung des Areals. Durch die verschiedenen Massnahmen werden gegenüber heute grosse ökologische Mehrwerte geschaffen. Diese sind bereits in einer teilweisen Umsetzung der Arealentwicklung zu realisieren.

3.3 Freiraum und Ökologie

Art. 11 Freiraumgestaltung

- ¹ Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, welches den Zusammenhang und die Gliederung des Areals sicherstellt und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt.
- ² Der Umgebungsgestaltungsplan vom 05.01.2016 mit dem Freiraumkonzept vom 15.03.2016 von Appert Zwahlen Partner AG erläutert die Leitideen der Freiraumgestaltung. Es hat bei der Auslegung der Vorschriften wegleitenden Charakter.
- ³ Der Bebauungsplan legt unterschiedliche Freiraumtypologien räumlich fest. Für diese Freiraumtypologien gelten die folgenden Nutzungs- und Gestaltungsprinzipien:
 - a. Zentraler Platz: Die Gestaltung des zentralen Platzes hat die beabsichtigte hohe Nutzungsintensität zu berücksichtigen. Die industrielle Vergangenheit ist in der Gestaltung aufzunehmen, und der Platz ist als befestigte Fläche auszugestalten.
 - b. Gassenraum: Der Gassenraum darf keine räumliche Zonierung über gestalterische Elemente aufweisen. Er ist als einheitlich gestaltete, befestigte Fläche umzusetzen. Im südlichen Teil ist die Gestaltung so vorzunehmen, dass publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sowie die Nutzung der zugeordneten Aussenbereiche mit einer hohen Aufenthaltsqualität ermöglicht werden.
 - c. Urbaner Quartierraum: Der Charakter und die Nutzungsintensität haben auf die Nutzung der angrenzenden Bauten Rücksicht zu nehmen. Der Übergang zum landschaftlich geprägten Freiraum ist durch zunehmende Bepflanzung oder andere gestalterische Massnahmen zu verdeutlichen.
 - d. Landschaftlich geprägter Freiraum: Der landschaftlich geprägte Freiraum ist vorwiegend als offene Grünfläche auszugestalten. Dabei sind befestigte Flächen zu minimieren und wo möglich sickerfähig auszubilden. Innerhalb des landschaftlich geprägten Freiraums sind Gebäudezufahrten für Anlieferung und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Die Übergangszone zum Teuflibachwald ist mit einer entsprechenden Bepflanzung auszugestalten.
 - e. Urban geprägter Flussraum: Der Charakter dieses Abschnitts ist durch befestigte Uferbereiche zu verdeutlichen. Die Erlebbarkeit des Flussraumes ist durch die Begehbarkeit des östlichen Ufers über einen Steg zu gewährleisten.
 - f. Naturnaher Flussraum: In diesem Abschnitt ist der Uferbereich auf der westlichen Lorzenseite als naturnahe Zone auszugestalten. Zur Kompensation für die Eingriffe im urban geprägten Flussraum sind ökologische Aufwertungsmassnahmen vorzusehen.

g. Lorze: Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Lorze auf der gesamten Fließstrecke ökologisch aufgewertet und die Fischgängigkeit beim Kraftwerk wiederhergestellt.

Mit dem Absatz 2 wird der Umgebungsgestaltungsplan mit dem Freiraumkonzept von Appert Zwahlen Partner AG verankert. Die detaillierte Beschreibung des Freiraumkonzepts ist unter Beilage A5 zu finden.

Freiraumtypologien

Mit Absatz 3 werden die wesentlichen Typologien des Freiraumkonzeptes verbindlich gesichert und räumlich festgelegt. Art. 12 hält fest, dass diese Freiraumtypologien gemäss Konzept umzusetzen sind. Die Namensgebungen der einzelnen Bereiche sind als Arbeitstitel zu verstehen. Die abschliessende Namensgebung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in Absprache mit der Nomenklaturkommission. Die Typologien aus dem Freiraumkonzept sind im Bebauungsplan mit einer generellen Lage verortet.

Zentraler Platz (a.) Der zentrale Platz am Kesselhaus hat aus städtebaulicher Sicht eine grosse Bedeutung für das Areal. Er wird zum Zentrumsplatz des neuen Quartiers.

Gassenraum (b.) Der Gassenraum welcher, zwischen dem Gebäude der Papiermaschinen 1 – 4 und dem Baubereich A sowie zwischen dem Gebäude der Papiermaschine 5 und dem Baubereich B aufgespannt wird, soll räumlich als Einheit gelesen werden. Der Gassenraum bleibt frei für die Bespielung durch die nahegelegenen Nutzungen. Im südlichen Teil hat der Raum einen öffentlichen Charakter, während für den nördlichen Teil aufgrund der Nutzungen ein eher privater Charakter angedacht ist.

Urbaner Quartierraum (c.) Die urbanen Quartierräume auf dem Areal sind Freiräume, welche entsprechend den umliegenden Nutzungen unterschiedliche Stärken an Urbanität aufweisen. Die Gestaltung dieser Freiräume ist daher abhängig von den realisierten Nutzungen und muss mit diesen zusammen entwickelt werden. Dabei ist das Freiraumkonzept wegleitend.

Die urbanen Quartierräume umfassen auch kindergerechte Spielflächen (vgl. Abbildung 16), welche gemäss Chamer Bauordnung mindestens 15% der über das ganze Areal anzurechnenden Geschossfläche für Wohnen betragen muss. Eine mögliche Platzierung von Spielflächen ist in folgender Abbildung aufgezeigt.

Abbildung 186: mögliche Anordnung von Spielflächen



Landschaftlich geprägter Freiraum (d.)

Der landschaftlich geprägte Freiraum verbindet das Areal im Norden mit dem Teuflibachwald. Der Waldrand wird so nach Süden hin entwickelt, dass ein kontinuierlicher Übergang zu den offeneren Grünräumen mit landschaftlichem Charakter entsteht. Der vorhandene Erlebnis-Spielplatz Teuflibach wird in diese Zone integriert. Der nördliche Teil des Areals wird geprägt durch offene Grünräume. Im Bereich des landschaftlich geprägten Freiraums sind die befestigten Flächen zu minimieren und, wo möglich, sickerfähig auszubilden.

Urban geprägter Flussraum (e.)

Über den neuen Steg entsteht eine neue hindernisfreie Anbindung an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz. Der Steg dient sowohl der Ost-West-Erschliessung (Eintritt über Steg und durchs Gebäude in die Papiermaschinengasse, über Rampe zum Kesselplatz mit Anschluss an die Knonauerstrasse) als auch als Nord-Süd-Achse.

Mit dem Rückbau des Gebäudes zwischen den Gebäuden der Papiermaschine 1-4 und Papiermaschine 5 und der Gestaltung eines neuen Trafoplatzes wird der Lorzenraum zusätzlich vergrößert.

Der Lorzenraum wird im südlichen Teil durch den Steg sowie durch gestalterische Massnahmen am neuen Trafoplatz und auf der gegenüberliegenden Flussseite für die Bevölkerung erlebbar gemacht.

Das Gebäude der Papiermaschine 5 bleibt in seiner Struktur erhalten und wird umgenutzt. Im Gegenzug wird die gegenüberliegende Lorzenseite freigespielt und renaturiert (vgl. naturnaher Flussraum).

Naturnaher Flussraum (f.) und
Lorze (g.)

Im nördlichen Teil auf der westlichen Lorzenseite findet durch eine naturnahe Ufergestaltung eine ökologische Aufwertung statt.

Bestehende Strukturen, wie z. B. die Kläranlage, sollen rückgebaut werden. Es werden Langsamverkehrswege durch diesen Bereich geführt und an das bestehende Wegenetz im Umfeld angeschossen, eine direkte Zugänglichkeit des Uferbereichs für die Bevölkerung ist jedoch zu vermeiden.

Die Einwohnergemeinde beabsichtigt, eine Fusswegumlegung zum besseren Anschluss an den Lorzenweg (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Option
Fusswegumlegung



Ökologische Aufwertung

Mit dem Freiraumkonzept und der Studie zum Kraftwerk und der Fischgängigkeit findet im Rahmen des Bebauungsplans eine Aufwertung des Lorzenraums innerhalb des Geltungsbereichs statt.

Die ufernahe Gewässersohle wird an allen Stellen, an denen bauliche Veränderungen stattfinden (z.B. Rückbau Infrastruktur unter neuem Steg) ökologisch aufgewertet, d.h. mit baulichen und gestalterischen Massnahmen die notwendigen Tiefen sichergestellt und, wo sinnvoll, Fischunterstände etc. geschaffen. Zusätzlich wird der Flussraum bis an die Gebäude erweitert (vgl. Abbildung 18).

Die Fischgängigkeit der Lorze innerhalb des Geltungsbereichs wird wiederhergestellt (vgl. Beilage A7 – Machbarkeitsstudie Kraftwerk und Fischgängigkeit).

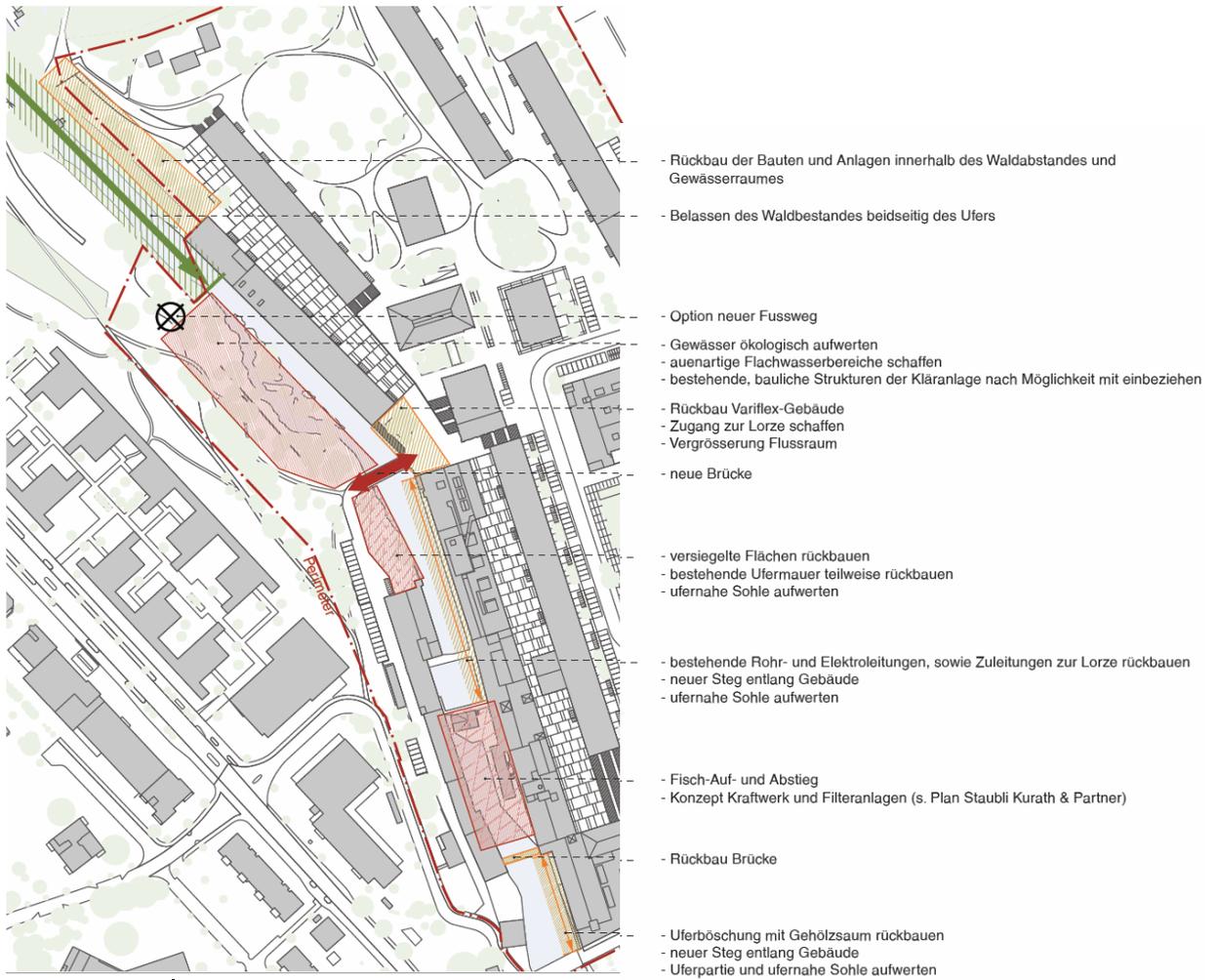


Abbildung 2048: Ökologische Aufwertung Lorzenraum

Insgesamt ergibt sich durch diese Massnahmen eine substantielle ökologische Aufwertung, aber auch attraktive neue Möglichkeiten für die Nutzerinnen und Nutzer des Areals und die Chamer Bevölkerung. Die teilweise „Überdeckung“ des Gewässers durch den für die Erschliessung und Durchlässigkeit zentralen Stegs wird über die weiteren aufgezeigten Massnahmen kompensiert.

Art. 12 Umsetzung der Freiraumgestaltung

¹ *Im Rahmen der Entwicklung auf der Grundlage des Bebauungsplans sind die Freiraumtypologien in Anlehnung an den Umgebungsgestaltungsplan vom 05.07.2016 inkl. Freiraumkonzept vom 15.06.2016 qualitativ zu gestalten und zu bepflanzen. Werden im Rahmen einzelner Bauprojekte wesentliche Änderungen gegenüber dem Umgebungsgestaltungsplan vom 05.07.2016 vorgenommen, muss eine mindestens gleichwertige Qualität erzielt werden.*

Für die Umsetzung ist der Umgebungsgestaltungsplan mit dem Freiraumkonzept von Appert Zwahlen Partner AG wegleitend. Sie dienen als orientierende Grundlage zur Gestaltung der Freiräume und charakterisiert den Aussenraum durch verschiedene Freiraumtypologien. Sie sind bei der Umsetzung beizuziehen.

Werden im Rahmen der Bauprojekte wesentliche Veränderungen gegenüber dem der Umgebungsgestaltungsplan inkl. Freiraumkonzept vorgenommen, muss eine mindestens gleichwertig hohe Qualität erzielt werden. Dieser Qualitätsnachweis ist von der Grundeigentümerin im Rahmen der Baueingabe zu erbringen.

Mögliche orientierende Beurteilungsmerkmale für die Gestaltung der Umgebung können sein:

- Bezug zur landschaftlichen Umgebung sowie zum baulichen Ortsbild
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen
- Gliederung und Ausdruck der Freiflächen (auch in Bezug zu den Gebäuden)
- Art und Grad der Ausrüstung / Möblierung
- Versorgungs- und Entsorgungslösungen

² *Es sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Rasen- und Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsräume zu erstellen und zu unterhalten.*

Die Wahl der Pflanzen und des Substrates orientieren sich an dem freiraumplanerischen Leitgedanken des Freiraumkonzepts. Dieses sieht verschiedene Freiraumbereiche mit unterschiedlichen Pflanzen- und Artenschwerpunkten vor.

³ *Neue Balkone oder Stege an Gebäuden, welche in den Gewässerraum ragen, sind mit Ausnahme von Abs. 4 nicht zulässig.*

⁴ *Stege im Gewässerraum entlang von Gebäuden sind nur im Plan ausgewiesenen Bereich zulässig. Dazu wird in einem separaten Verfahren eine Spezialbaulinie für Auskragungen / Uferweg festgesetzt.*

⁵ *Ab dem Zeitpunkt der Realisierung des Steges entlang dem Gebäude Papiermaschinen 1-4 sind entlang dem Gebäude (Nord-Süd-Richtung) und durch das Gebäude (Ost-West-Richtung) durchgängige Wegverbindungen zu gewährleisten. Kann die Nord-Süd-Verbindung nicht vollständig ausserhalb des Gebäudes realisiert werden, hat die Verbindung innerhalb des im Plan gekennzeichneten Durchquerungsbereichs zu erfolgen. Die Ost-West-Verbindung ist im bezeichneten Durchquerungsbereich zu realisieren.*

Im südlichen Teil soll die Lorze stärker erlebbar gemacht werden. Über den neuen Steg auf der östlichen Flussseite entlang des Kalanderbau und des Gebäudes der Papiermaschinen 1-4 entsteht eine neue hindernisfreie Anbindung an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz. Der Steg dient sowohl der Ost-West-Erschliessung (Eintritt über Steg und durchs Gebäude in die Papiermaschinengasse, über Rampe zum Kesselplatz mit Anschluss an die Knonauerstrasse) als auch als Nord-Süd-Achse. In Nord-Süd-Richtung verläuft der Weg über Steg entlang dem Kalanderbau, tritt dann kurz ins Gebäude der Papiermaschinen 1-4 und wieder hinaus auf den Steg entlang der Lorze bis zu Trafoplatz und weiter Richtung Norden. Die Nord-Süd-Achse entlang der Lorze ist Teil des kommunalen Verkehrsrichtplans und hat für die Gemeinde Cham entsprechend eine hohe Bedeutung. Zur Sicherung des Steges wird eine Spezialbaulinie für Auskragungen / Uferweg festgelegt. Wo der Weg durch ein Gebäude oder Gebäudeteil führt, wird zur Sicherung der Wegverbindung ein Durchquerungsbereich definiert. Für die Festsetzung der Spezialbaulinie für den Steg ist der Kanton zuständig. Das Verfahren zur Festsetzung ist bereits eingeleitet und muss spätestens bei der Genehmigung des Bebauungsplans abgeschlossen sein. Die Linie ist im Plan als Orientierungsinhalt aufgeführt.

Damit der Lorzenraum dennoch seiner ökologischen Bedeutung gerecht werden kann, werden neben der ökologischen Aufwertung auch Einschränkungen bei der Umnutzung des Gebäudes der Papiermaschine 5 festgesetzt: Die Fassaden des Gebäudes dürfen nicht in den Gewässerraum hinein erweitert werden, und es dürfen auch keine weiteren Stege innerhalb des Gewässerraums erstellt werden. Zur Sicherung des Gewässerraums im südlichen Teil der Lorze dienen die Spezialbaulinien gemäss Art. 5 Abs. 7 festgelegt.

⁶ *Lärm- und Sichtschutzwände gemäss Art. 3 Abs. 11 sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders gut zu gestalten. Es gelten die Anforderungen gemäss §12 BO.*

Sollte im Rahmen der Entwicklung die Notwendigkeit bestehen, Lärm- und/oder Sichtschutzwände zu errichten, so sind diese mit entsprechender Sorgfalt bezüglich ihrer Gestaltung mit der Umgebung abzustimmen.

⁷ *Der Freiraum ist bei jeder Bauetappe mit zu gestalten. Temporäre Lösungen sind zulässig. Es ist über den ganzen Entwicklungszeitraum eine hohe Freiraumqualität zu gewährleisten. Diese wird durch den Beirat begleitet.*

Temporäre Abweichungen zum wegweisenden Freiraumkonzept sind möglich. Die temporären Lösungen tragen dem langen Entwicklungszeitraum Rechnung. In einzelnen Etappen sind u.a. aufgrund der Baustellenlogistik und temporären Verkehrserschliessungslösungen Abweichungen betreffend der Einteilung der Freiraumtypologien zulässig. Temporäre Freiräume können auch befestigte Flächen umfassen.

3.4 Verkehr

Art. 13 Erschliessung, Anlieferung und Notzufahrten

- ¹ *Das Bebauungsplangebiet ist entsprechend den Festlegungen im Plan zu erschliessen.*
- ² *Die Hapterschliessung erfolgt über den im Plan bezeichneten Erschliessungsring.*
- ³ *Die Zufahrt über die Knonauerstrasse wird als Hauptzufahrt ausgebildet.*
- ⁴ *Die Zufahrten über die Fabrikstrasse und ab der Obermühlestrasse werden als untergeordnete Zufahrten ausgebildet.*
- ⁵ *Die Fabrikstrasse ist nur beschränkt befahrbar. Entsprechende bauliche und allenfalls signaletische Massnahmen in Richtung Sinslerstrasse sind vorzusehen.*

Die für den Mischverkehr ausgestaltete Hapterschliessung erfolgt ringförmig durch das Areal. Der Hauptanschlusspunkt an das übergeordnete Strassennetz erfolgt über die Knonauerstrasse südlich der Pavatex SA.

Die schematische Lage der Zufahrten zu den unterirdischen Parkieranlagen ist im Plan gekennzeichnet. Diese erfolgen entweder in möglichst kurzer Distanz ab dem Erschliessungsring oder ergänzend ab der Fabrikstrasse.

Zur Erschliessung der unterirdischen Parkierungsmöglichkeiten unter den Baubereichen M und L bzw. unter dem zentralen Platz am Kesselhaus ist eine Zufahrt über die Fabrikstrasse vorgesehen.

Der Verkehr wird durch entsprechende Einschränkungen Richtung Lorze direkt auf die Knonauerstrasse geführt. Diese zusätzliche Erschliessung entlastet die Hauptzufahrt und ermöglicht eine kleinteiligere Etappierung mit eigenen Tiefgaragenzufahrten.

- ⁶ *Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme des urban geprägten und naturnahen Flussraums gemäss Art. 11 Abs. 3 befahrbar.*
- ⁷ *Der landschaftlich geprägte Freiraum gemäss Art. 11 Abs. 3 darf mit dem motorisierten Verkehr nur zwecks Anlieferung und Notzufahrt befahren werden.*
- ⁸ *Der motorisierte Verkehr östlich der Lorze wird auf dem Erschliessungsring konzentriert. Abfahrten vom Ring sind unter Einhaltung von Abs. 7 nur für Zugang zu oberirdischen und unterirdischen Parkierungsmöglichkeiten sowie zwecks Anlieferung und Notzufahrt vorgesehen.*
- ⁹ *Die schematische Lage von möglichen Zufahrten in die unterirdischen Parkierungsmöglichkeiten ist im Plan gekennzeichnet.*

Um die Freiraumqualitäten auf dem Areal sicherzustellen, werden verkehrliche Einschränkungen gemäss den Absätzen 6 bis 9 festgelegt. Diese Einschränkungen beziehen sich hauptsächlich auf den motorisierten Verkehr. Für den Veloverkehr gilt nur die Beschränkung aus Absatz 6.

- ¹⁰ *Die Anlieferung und Notzufahrt für die Baubereiche A und B sowie für die Bestandsbauten ostseitig entlang der Lorze erfolgen über die im Plan gekennzeichnete neue Brücke ab der Sinsler-/Obermühlestrasse.*

Die Gebäudeanlieferung und die Notzufahrten für den ostseitigen Bereich des Areals sind mit Ausnahme der Gebäude an der Lorze und am Gassenraum über die Haupteinschliessung möglich. Für die Anlieferung und die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen zu den an der Lorze und Gassenraum liegenden Gebäuden wird eine neue Brücke erstellt.

Abklärungen bei der Feuerwehr in Cham haben ergeben, dass die neue Brücke für die Notzufahrt zwingend notwendig und in einer entsprechenden Dimensionierung die Papiermaschinengasse für ein Notfallszenario sehr gut geeignet ist. Die Argumentation der Feuerwehr Cham ist in einem Schreiben an die Einwohnergemeinde Cham vom 20. November 2014 (vgl. Beilage A8) festgehalten.

Da in den Erdgeschossen verschiedener Bauten öffentlich zugängliche Nutzungen angesiedelt werden sollen, ist es zwingend, dass eine Anlieferung mit Lastwagen ermöglicht wird. Die publikumsorientierte Ausrichtung soll gewährleistet werden, damit das Areal den gewünschten hohen Öffentlichkeitsgrad erhält und für die ansässige Bevölkerung und die künftigen Nutzer des Areals einen Mehrwert darstellt.

Alternativ wurde eine Erschliessung der Gebäude an der Lorze und der Baubereiche A und B ab Fabrikstrasse geprüft. Dazu liegen die folgenden Erkenntnisse vor:

- Vorgenommene Analysen von Schleppkurven zeigen auf, dass Notfahrzeuge ab Fabrikstrasse in den Kalandersaal einfahren können. Die Strasse verfügt über eine genügend breite Dimensionierung.
- In der Fassade des inventarisierten Gebäudes muss ein ca. dreiachsiges Tor eingefügt werden. Allenfalls muss das Dach im Bereich des Tores auf Grund der notwendigen Durchfahrts Höhe zerschnitten und erhöht werden.
- Der Niveauunterschied von der Fabrikstrasse auf das Gassenniveau kann nur mittels Einbau einer Rampe im Kalandersaal überwunden werden.
- Die für das Notfallszenario notwendige Fahrspurbreite bedingt die Eliminierung von zwei Stützenreihen im Innern des Kalandersaals.
- Die Bodenstatik des Kalandersaals ist aufgrund der Belastungen der Notfallfahrzeuge in Frage gestellt.
- Der Sicherheit bei der Ausfahrt der Notfallfahrzeuge in den Gassenraum ist auf Grund der ungenügenden Sichtwinkel in Frage gestellt.
- Der Kalandersaal würde nicht nur denkmalpflegerisch massiv beeinträchtigt, sondern könnte in seiner heutigen Dimension nicht mehr genutzt werden (vgl. Abbildung 19).



Abbildung 21+9: Eingriffe in den Kalandersaal

Anlieferung und Notzufahrt über die Fabrikstrasse sind entsprechend dieser Ausführungen nicht geeignet: Sie führen zu hohen Kosten und zu sehr grossen Eingriffen in das historisch wertvolle Gebäude, schränken die Nutzbarkeit des Kalandersaals stark ein und haben Nachteile bezüglich Sicherheit im Gassenraum.

In einzelnen Realisierungsetappen wird die Brücke auch für die MIV-Erschliessung genutzt, beispielsweise wenn zu Beginn der Entwicklung nur der westliche Arealteil realisiert wird.

¹¹ Die Zufahrt des Gassenraums über die im Plan gekennzeichnete neue Brücke ist ab der neuen Brücke für den motorisierten Individualverkehr mit einer entsprechenden Signalisation einzuschränken.

Die Beschränkungsmassnahmen werden von der Einwohnergemeinde angepasst auf den jeweiligen Entwicklungszustand erlassen und die Verhältnismässigkeit überprüft. Beschränkungen werden über eine entsprechende Signaletik/Beschilderung erwirkt, ohne ergänzende bauliche Massnahmen (Poller o.ä.).

Art. 14 Parkierung

¹ Auf dem Areal dürfen ober- und unterirdisch gesamthaft 1'710 Abstellplätze realisiert werden. In der Gesamtzahl inbegriffen sind bei nachgewiesenem Bedarf mindestens 20 Carsharing-Plätze.

Für das gesamte Areal wird eine maximale Zahl von 1'710 Abstellplätzen festgelegt. Ein minimaler Bedarf wird nicht vorgeschrieben.

Zur Herleitung dieser Gesamtzahl (vgl. Beilage A9 – Verkehrsgutachten) wurden die folgenden unterschiedlichen Betrachtungsweisen eingenommen. Diese Betrachtungsweisen und die resultierende Gesamtzahl wurde in Vorgesprächen vom Kanton Zug für genehmigungsfähig befunden.

Parkplatzzahl bei heutiger
Zonierung

Der Kanton Zug schlägt bei der Entwicklung von Arealen eine Berechnungsweise vor, welche in einem Regierungsratsbeschluss festgehalten wurde. Die Methode gibt vor, die Parkplatzzahl aufgrund der möglichen maximalen Ausnützung der heutigen Zonierung zu berechnen. Für die aktuelle Zone des Papieri-Areals ist eine Baumassenziffer festgelegt. Das Verkehrsgutachten (vgl. Beilage A9 – Verkehrsgutachten) trifft Annahmen und weist ein entsprechendes Nutzungsmass und einen Nutzungsmix aus. Davon ausgehend wurde eine mögliche Bandbreite von Parkplatzzahlen ermittelt.

Betrachtung von anderen
Entwicklungsarealen –
Arbeitsnutzungen vs.
Wohnnutzungen

Weitere Hinweise liefert der Vergleich mit anderen Verdichtungsgebieten. Bei der Betrachtung von Entwicklungsarealen von ähnlicher Grösse im Kanton Zug zeigt sich (vgl. Beilage A9 – Verkehrsgutachten), dass die Erschliessungsqualität des Papieri-Areals Parkplatzreduktionen nicht in einem Umfang zulässt, wie dies bei zentral gelegenen Entwicklungsarealen im Kanton Zug erfolgt. Die Reduktion der Parklätze für Arbeitsnutzungen führt zu einschneidenden Nachteilen bei der Ansiedlung der von der Einwohnergemeinde gewünschten Unternehmen. Die Parklätze für

Wohnnutzungen wurden daher im Vergleich zu den Parkplätzen für Gewerbenutzungen in den nachfolgenden Bestimmungen durch tiefere Reduktionsfaktoren deutlicher reduziert. Es gilt zu beachten, dass sich die erhofften Umsteigewirkungen auf den öffentlichen Verkehr aufgrund der mässigen Erschliessungsgüte nur beschränkt einstellen werden.

Leistungsfähigkeit Verkehrsnetz
und Lärmbelastung

Die verkehrlichen Auswirkungen des Areals und die vorhandene Vorbelastung erfordern verschiedene Massnahmen – unter anderem eine Reduktion der Parkplatzzahl (vgl. Beilage A11 – UVB). Auch aus Sicht der Leistungsfähigkeit des umliegenden Strassennetzes sind Reduktionen beim Parkplatzangebot (vgl. Beilage A9 – Verkehrsgutachten).

Vermindertes Parkplatzangebot

Aufgrund dieser Überlegungen haben Einwohnergemeinde und Grundeigentümer entschieden, bei der Berechnung die Parkplatzverordnung der Einwohnergemeinde Cham beizuziehen und dabei vergleichsweise tiefe Reduktionsfaktoren für die einzelnen Nutzungen festzulegen, welche die Einschränkungen aufgrund der Lärmbelastung und der Leistungsfähigkeit des Strassennetzes berücksichtigen. Dabei wird es als zweckmässig erachtet, neben den nutzungs- und flächenbezogenen Werten eine Gesamtzahl an Parkplätzen festzulegen, damit die Gesamtentwicklung die Auswirkungen gemäss UVB und Verkehrsgutachten nicht überschreitet.

Gemäss Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Cham wären für die Nutzflächen im Bebauungsplan Papieri-Areal bei Einzelbauweise zwischen 1'511 und 2'723 Parkplätze zu realisieren. Die maximal mögliche Anzahl von 1'710 Parkplätzen im Bebauungsplan Papieri-Areal liegt im unteren Bereich der kommunalen Vorgabe.

In der festgelegten Gesamtzahl inbegriffen sind mindestens 20 Carsharing-Plätze. Diese Zahl kann innerhalb des Entwicklungszeitraums aufgrund eines veränderten Mobilitätsverhaltens variieren. Die effektive Zahl der Carsharing-Plätze ist entsprechend dem Bedarf zu unterschiedlichen Entwicklungszeitpunkten zu ermitteln. Dabei bleibt aber die maximale Zahl der Abstellplätze unverändert.

Lärmschutzverordnung mit
Gesamtzahl an Parkplätzen und
weiteren Massnahmen
eingehalten

Zur Einhaltung der Lärmschutzverordnung ist auf der Knonauerstrasse zwischen der Fabrikstrasse und dem Kreisel Teuflibach zudem der Einbau eines lärmindernden Deckbelags erforderlich (vgl. Art. 17 Abs. 2 und 3). Die Realisierung dieser Massnahme wird ab ca. 2030 durch die Einwohnergemeinde Cham erfolgen (vertragliche Regelung). Unter Berücksichtigung einer minimalen Wirkung von 3 dB(A) bleibt der Planungswert beim Gebäude Knonauerstrasse 64 knapp überschritten. Für das Gebäude Knonauerstrasse 64 müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Erleichterungen beantragt werden. Die lärmrechtlichen Voraussetzungen für diesen Schritt sind mit dem öffentlichen Interesse am Bebauungsplan gegeben. Der Vollzug erfolgt ebenfalls durch die Einwohnergemeinde Cham.

Für alle übrigen Gebäude und Strassenabschnitte sind die Vorschriften der Lärmschutzverordnung sowohl für neue Anlagen (LSV Art. 7) als auch bezüglich Mehrbelastung von Verkehrsanlagen (LSV Art. 9) eingehalten.

² Für die Ermittlung der Parkplatzzahl im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens gilt im Grundsatz das Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Cham. Es gelten dabei die folgenden minimalen und maximalen prozentualen Anteile des Grenzbedarfs gemäss §7 des Parkplatzreglements:

Wohnen		Wohnen preisgünstig			
Bewohner/-innen	65 – 70%	Bewohner/-innen	45 – 55%		
Besucher/-innen	50 – 55%	Besucher/-innen	45 – 55%		
Dienstleistung		Dienstleistung kundenintensiv		Gewerbe	
Beschäftigte	55 – 65%	Beschäftigte	60 – 65%	Beschäftigte	60 – 65%
Besucher/-innen	50 – 60%	Besucher/-innen	50 – 60%	Besucher/-innen	50 – 55%

Für Verkaufsflächen, Gastgewerbe und Dienstleistungsbetriebe mit Kundenverkehr gemäss dem Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Cham gelten die prozentualen Anteile des Grenzbedarfs für Dienstleistung kundenintensiv.

³ Für die Ermittlung der Parkplatzzahl für Nutzungen im öffentlichen Interesse gelten die minimalen und maximalen prozentualen Anteile des Grenzbedarfs nutzungsabhängig entweder für Dienstleistung, Dienstleistung kundenintensiv oder Gewerbe.

Die Reduktionsfaktoren wurden in Abstimmung mit der Einwohnergemeinde aufgrund der Parkplatzberechnung ermittelt, mit dem Ziel während des Entwicklungszeitraums unter Einhaltung der maximalen Parkplatzzahl über das ganze Areal einen Planungsspielraum für die einzelnen Baubereiche zu schaffen.

Der Reduktionsfaktor für Nutzungen im öffentlichen Interesse ist entsprechend der Nutzungsart zu wählen. Dieser muss jedoch entweder dem Faktor für normale Dienstleistungsnutzung, kundenintensive Dienstleistungsnutzung oder Gewerbenutzung entsprechen.

⁴ Für die Baubereiche M_1 und M_2 sind insgesamt 75 Parkplätze, für die Baubereiche 2981 Plus und 406 insgesamt 25 Parkplätze reserviert. Werden mit der vollständigen Realisierung der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche in den Baubereichen M_1 , M_2 , 2981 Plus und 406 weniger als die reservierten Parkplätze realisiert, stehen die verbleibenden Parkplätze den übrigen Baubereichen zur Verfügung.

⁵ Die Parkplätze sind innerhalb eines Baubereiches nicht einzelnen Nutzungen zugeordnet und können frei genutzt werden. Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen und dürfen nur von Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft genutzt werden.

Es obliegt der Grundeigentümerin, die Parkplätze in einem Baubereich einzelnen Parteien zuzuordnen. Eine Mehrfachnutzung der Parkplätze (Pool-

Parkplätze) durch mehrere Mietparteien ist nicht zulässig. Die ausgewiesenen Parkplätze für Besucherinnen und Besucher sowie für Kundschaft dürfen nicht durch andere Nutzungsgruppen, wie Mietparteien oder Bewohnerschaft, genutzt werden.

⁶ Die Parkierung hat, Abs. 8 und Abs. 9 ausgenommen, unterirdisch zu erfolgen. Gemeinsame Parkierungsanlagen für mehrere Baubereiche sind zulässig.

Die frühzeitige Realisierung von zentralen Parkierungsanlagen ist voraussichtlich aufgrund der baulichen Abhängigkeiten sinnvoll. Gemeinsame Parkierungsanlagen für Baubereiche gewährleisten eine Minimierung des oberirdischen Verkehrsaufkommens.

Folgende Abbildung zeigt eine mögliche Anordnung der unterirdischen Parkierung.

Abbildung 220: mögliche unterirdische Parkierung



Parkierung Erlebnisspielplatz
Teuflibach

Für den Erlebnisspielplatz Teuflibach bestehen keine bewilligten Parkierungsmöglichkeiten. Im Zusammenhang mit der Landabtretung (vgl. Kapitel 2.3.3) erarbeitet die Einwohnergemeinde eine Lösung, um für den Erlebnisspielplatz Parkierungsmöglichkeiten anbieten zu können. Die benötigten Parkplätze können beispielsweise temporär im Baubereich M₁ zur Verfügung gestellt werden.

⁷ *Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zeigt die Grundeigentümerschaft die bisherigen realisierten Parkplätze und Art deren Nutzung auf. Dazu etabliert die Grundeigentümerschaft ein Entwicklungsmonitoring (vgl. Art. 7 Abs. 7). Sie zeigt darin auf, wie sie die Gesamtzahl gemäss Abs. 1 einhält.*

Die Bestimmung ist zur Einhaltung der Gesamtzahl sowie der Gewährleistung eines minimalen Angebots pro Baubereich notwendig. Im Zusammenhang mit dem Entwicklungsmonitoring kann die Grundeigentümerschaft für bereits realisierte Baubereiche das Parkplatzangebot auch abbauen, um für nachfolgende Baubereiche grössere Spielräume zu schaffen.

⁸ *Eine ausreichende Zahl an oberirdischen Abstellplätzen für Anlieferung, Besucherinnen und Besucher, Kundschaft oder Personen mit eingeschränkter Mobilität ist bereitzustellen. Oberirdische Parkplätze dürfen nur innerhalb des im Plan ausgewiesenen Erschliessungsrings, des urbanen Quartierraums oder in peripheren Lagen des zentralen Platzes angeordnet werden. Insgesamt dürfen maximal 210 Abstellplätze oberirdisch angeordnet werden.*

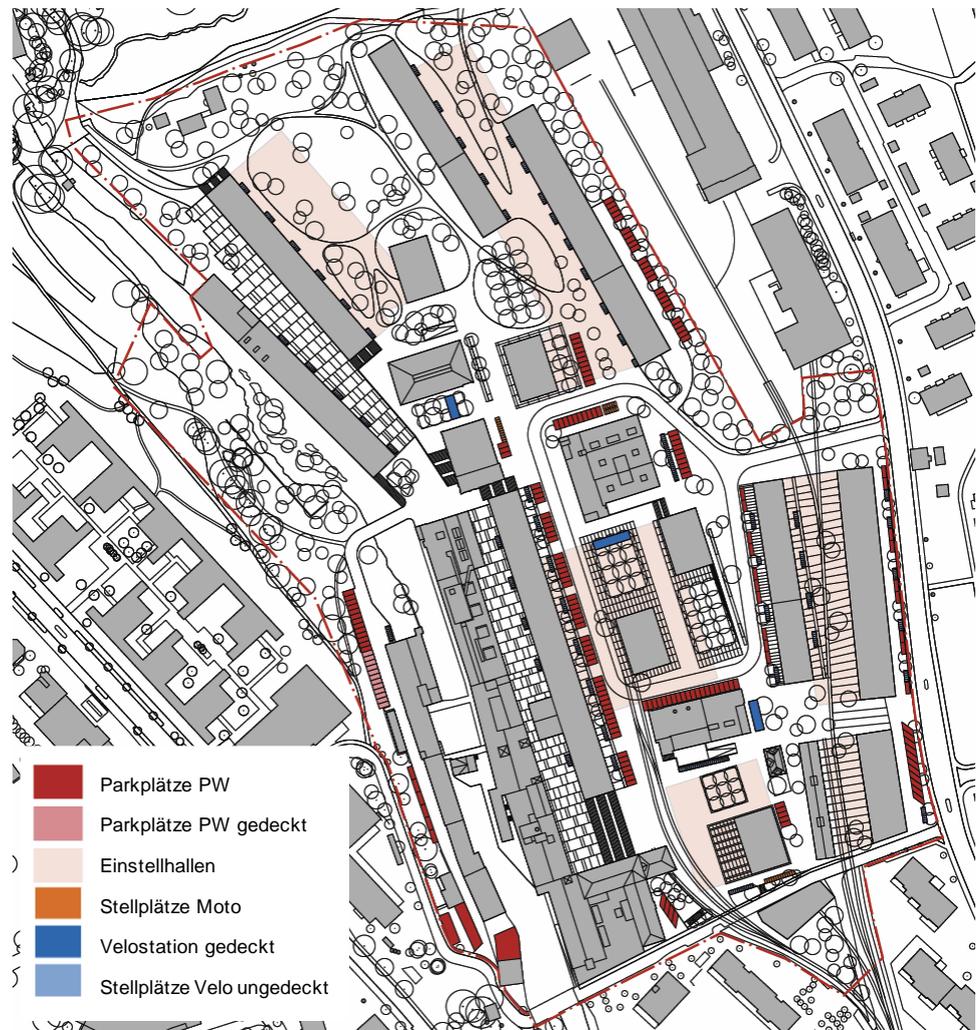
⁹ *Während des Entwicklungszeitraums dürfen temporäre oberirdische Abstellplätze erstellt werden. Nach Erstellung aller unterirdischen Parkierungsanlagen sind keine oberirdischen Abstellplätze mit Ausnahme von Abs. 8 mehr erlaubt.*

Um attraktive Gewerbe- und Dienstleistungsflächen anbieten zu können, sind für Kundschaft, Besucherinnen und Besucher sowie für die Anlieferung genügend oberirdische Parkierungsmöglichkeiten anzubieten. Die notwendigen Parkplätze wurden in Abstimmung mit den Frei- und Grünräumen auf dem Areal in das Freiraumkonzept integriert.

Auf der westlichen Seite entlang der Lorze, nördlich des Werkstattgebäudes wird zugunsten der Freiraumqualität auf oberirdische Parkierungsmöglichkeiten im Uferbereich verzichtet. Eine solche findet nur hangseitig, westlich der Strasse zur neuen Brücke statt. Dadurch können den Nutzflächen auf der westlichen Lorzeseite genügend Parkplätze zur Verfügung gestellt und gleichzeitig der Gewässerraum geschont werden.

Folgende Abbildung zeigt eine mögliche Anordnung der oberirdischen Parkierung.

Abbildung 234: mögliche oberirdische Parkierung



¹⁰ Für Velos und Motorräder sind an geeigneten Lagen ober- und/oder unterirdische Abstellplätze gemäss Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Cham zu erstellen. Von der Gesamtzahl sind mindestens 50% der Veloabstellplätze oberirdisch anzuordnen und zu überdachen.

Für das ganze Papieri-Areal werden zum Zeitpunkt des Endausbaus rund 4'430 Abstellplätze für Velos zur Verfügung stehen. Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder richtet sich nach der Nachfrage. Wichtig für die Lage von Velo- und Motorradstellplätzen ist, dass diese leicht, schnell und sicher zugänglich sind, kurze Wege zu den öffentlichen Verkehrsmitteln aufweisen und, wenn möglich, witterungsgeschützt sind.

¹¹ *Die Grundeigentümerschaft etabliert mit dem ersten Baugesuch ein Mobilitätskonzept mit lenkungswirksamen Massnahmen wie z.B. einer Parkplatzbewirtschaftung.*

Die Grundeigentümerschaft etabliert ein Mobilitätskonzept und legt es der Einwohnergemeinde vor. Es beinhaltet Massnahmen zur Gewährleistung des Anschlusses an das übergeordnete Strassennetz und zur Reduzierung der Umweltbelastungen. Folgende Massnahmen können im Rahmen des Mobilitätskonzepts ergriffen werden und sind teilweise bereits im Bebauungsplan festgeschrieben:

- Sensibilisierung durch Information der Bevölkerung
- Parkraummanagement
- Carsharing
- Veloparkierungsanlagen

Entsprechend dem Verkehrsbericht (vgl. Beilage A9 – Verkehrsgutachten) sind in diesem Konzept Ansatzpunkte zur Vermeidung von Verkehr und zur Verlagerung von Verkehr auf den öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr aufzuzeigen. Als Teil dieses Konzeptes ist aufzuzeigen, wie elektrobetriebene Mobilität ermöglicht wird.

Art. 15 Fuss- und Velowege

¹ *Der Plan stellt die öffentlichen Fuss- und Radfahrwege und deren Anschlusspunkte an das übergeordnete Netz dar.*

Über mehrere Langsamverkehrsachsen sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung wird das Areal an die umliegenden Quartiere angebunden und die Durchlässigkeit gewährleistet. Der Plan weist aus, welche öffentlichen Verbindungen für Fussgängerinnen und Fussgänger, für Velofahrende oder für beide vorgesehen sind.

Die Lage des öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechtes ab der neuen Brücke bis Lorenzpark ist noch offen. Das Fuss- und Fahrwegrecht kann westlich oder östlich der Lorze eingeräumt werden. Die abschliessende Festlegung erfolgt im Rahmen der Klärung aller Dienstbarkeiten im Areal zwischen Cham Paper Group und Einwohnergemeinde Cham.

Für den Fussverkehr sieht das Projekt vor dem Gebäude der Papiermaschine 1 bis 4 und dem Kalendarbau einen Steg entlang der Lorze vor, über welchen der Lorzenweg durch das Areal geführt wird (vgl. Beilage A5 – Freiraumkonzept).

Der Plan kennzeichnet einen möglichen zukünftigen Fussweg-Anschluss an die Knonauerstrasse auf der Höhe des Baubereich D. Dieser Anschluss wird im Rahmen eines Dienstbarkeitsvertrags zwischen Einwohnergemeinde und Cham Paper Group gesichert (ausschliesslich Abschnitt auf Papieri-Areal,

Abschnitt auf Areal Pavatex SA offen). [Aufgrund der Erkenntnisse im Studienauftrag zum Areal Pavatex Süd-Areal \(2023\) soll zwischen dem Baubereich D des Papieri-Areals und dem Areal Pavatex Süd-Areal ein öffentlicher Fuss- und Radfahrweg geführt werden, der weiter Richtung Cham Nord verläuft. Die Lage des Fuss- und Radfahrwegs ist im Plan schematisch verortet.](#)

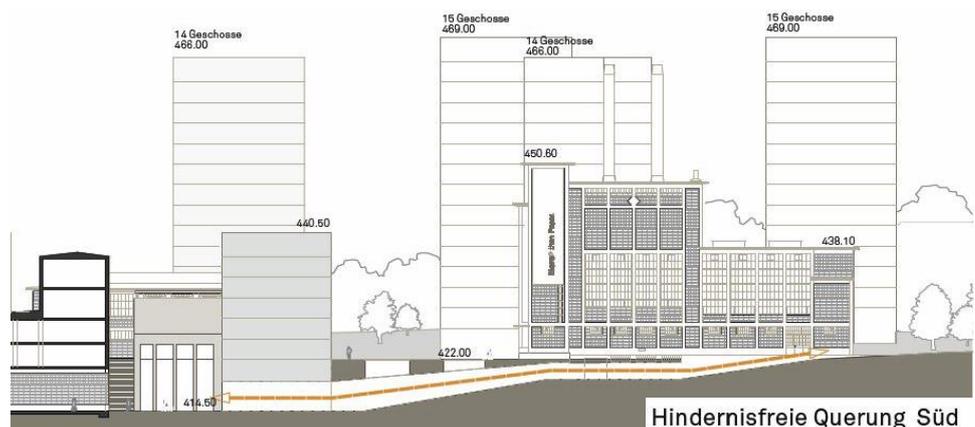
Für die Massnahmen ausserhalb des Papieri-Areals ist die Einwohnergemeinde zuständig. Sie verbessert die Anbindung für den Langsamverkehr gemäss dem vom Gemeinderat beschlossenen Langsamverkehrskonzept (Beschluss vom 24.11.2014). Die Anbindung des Langsamverkehrs an das Zentrum erfolgt über den Lorzenweg und das umgestaltete Papieri-Gleis.

Zur besseren Anbindung des Areals an das Verkehrsnetz des öffentlichen Verkehrs besteht die Absicht, die Bushaltestelle Löbernmatt, Fahrtrichtung Bahnhof Cham, nach Norden zu verschieben.

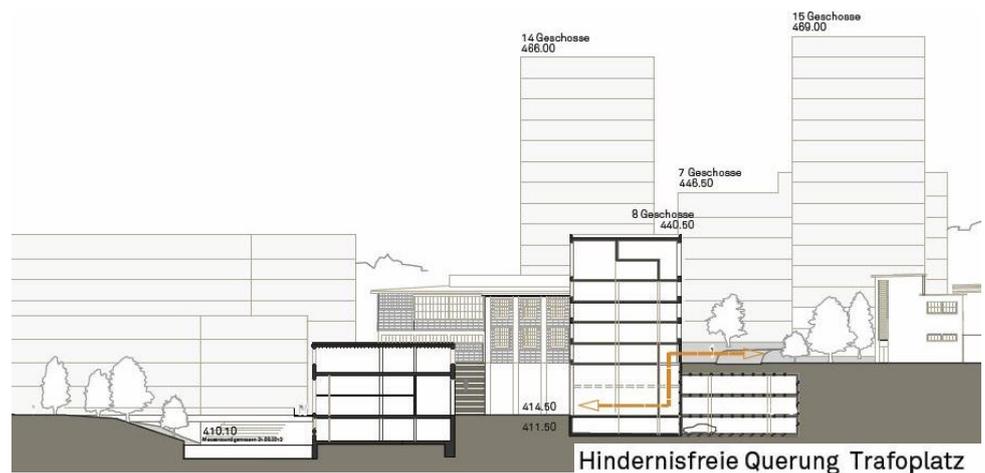
² Die Ost-West-Querung des Papieri-Areals ist für den Langsamverkehr an mindestens zwei Stellen hindernisfrei und öffentlich sicherzustellen. Die generelle Lage dieser hindernisfreien, öffentlichen Verbindungen ist im Plan ausgewiesen.

Der Bebauungsplan verpflichtet dazu, mindestens zwei hindernisfreie und behindertengerechte Lösungen zur Durchquerung des Papieri-Areals in Ost-West-Richtung mit Überwindung der Niveausprünge für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie für Velofahrende anzubieten. Für die Ausgestaltung und genaue Lage dieser Lösungen wird im Rahmen der Projektierung des öffentlichen Raums die bestmögliche Lösung hinsichtlich Funktion, Sicherheit und Machbarkeit gesucht. Eine Querung kann beispielsweise durch Rampen oder öffentliche zugängliche Aufzüge sichergestellt werden. Die generelle Lage solcher Verbindungen ist im Plan gekennzeichnet. Auf den folgenden Abbildungen werden mögliche Lösungen für hindernisfreie Querungen des Areals aufgezeigt.

Abbildung 2.42: Mögliche Lösung zur hindernisfreien Querung des Areals



- ➔ Vor dem Kesselhaus durch einen belichteten Tunnel bis auf Niveau neue Gasse und direkt über einen Lift im Neubau.



- ➔ Über einen öffentlichen Lift im Neubau

3.5 Umwelt und Energie

Art. 16 Energie

- ¹ Die Arealentwicklung «Papieri» orientiert sich gesamthaft an den Prinzipien der 2'000 Watt-Gesellschaft.
- ² Das gesamte Papieri-Areal, inklusive den Bestandsbauten und deren Zwischennutzungen, sind dem Chamer Wärmeverbund anzuschliessen oder mit einer ökologisch gleichwertigen Lösung zu versorgen. Die notwendigen Leitungen werden im Trassee der Fabrikstrasse und über das Grundstück mit der Grundstück-Nr. 1557 geführt.

Zur Einschätzung der Möglichkeiten im Energiebereich wurde das Institut WERZ der Fachhochschule Rapperswil mit der Analyse der heutigen Situation sowie mit der Erstellung möglicher Energiekonzepte für das Papieri-Areal beauftragt. Die Dokumentation der Ergebnisse findet sich unter Beilage A10. Mit einer gezielten Kombination von Massnahmen ist das Ziel eines maximalen Verbrauchs von 2'000 Watt erreichbar. Dazu gehört die

Reduktion des Parkplatzangebots gemäss Ausführungen unter Art. 16, der Anschluss an den Wärmeverbund und die Energiegewinnung aus Wasserkraft.

Das Areal wird nach Möglichkeit dem geplanten zentralen „Nahwärmeverbund Pavatex-Röhrliberg“ angeschlossen oder mit einer ökologisch gleichwertigen Lösung versorgt. Damit wird ein Beitrag an eine ökologische Wärmeversorgung geleistet. Wird für ein Bauprojekt anstelle des Anschlusses an den Wärmeverbund eine ökologisch gleichwertige Lösung ausgewählt, wird der energetische Nachweis bei der Baueingabe durch die Einwohnergemeinde geprüft. Zur Überprüfung werden unabhängige Fachleute beigezogen.

³ *Das Kraftwerk in der Lorze wird zur Energiegewinnung genutzt.*

Das bestehende Kraftwerk ist derzeit noch in Betrieb und wird zur Energiegewinnung genutzt. Ziel ist es, das alte Kraftwerk – unter der Voraussetzung der Erteilung einer rechtsgültigen Baubewilligung durch den Kanton und der Zusicherung einer ausreichenden kostendeckenden Einspeisevergütung (KEV) durch den Bund – gemäss den heutigen Ansprüchen an die Energiegewinnung und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen, ökologischen und gesetzlichen Aspekte umzubauen. Ein entsprechendes Vorprojekt wurde im Mai 2014 beim Kanton zur Prüfung eingereicht. Das Kraftwerk wird unter anderem ertüchtigt, um auf PV-Paneelen auf den Bestandsbauten verzichten und zugleich die charakteristische Dachlandschaft zu erhalten zu können. Die Cham Paper Group ist bestrebt, die Erneuerung und Nutzung rasch umzusetzen.

⁴ *Für die Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit ressourcenschonende ökologische Materialien und Baustoffe, wie mineralische Recyclingbaustoffe, nachwachsende organische Baustoffe und generell schadstoffarme Materialien zu verwenden, sofern die ökonomische Tragbarkeit vertretbar ist.*

> keine Erläuterung notwendig

Art. 17 Lärmschutz

- ¹ *Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV, SR 814.41).*
- ² *Ab dem Zeitpunkt der Realisierung von 1'100 Parkplätzen ist auf der Knonauerstrasse zwischen der Fabrikstrasse und dem Kreisel Teuflibach ein lärmindernder Deckbelag einzubauen.*
- ³ *Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird für jeden zu bewilligenden Parkplatz, bis zur Realisierung von 1'100 Parkplätzen, eine verursachergerechte Entschädigung von CHF 620.00 (Preisstand: Schweizerischen Baupreisindex, Bereich Zentralschweiz (Stand Oktober 2015)) für den Einbau und den Unterhalt des lärmindernden Deckbelages auf der Knonauerstrasse erhoben. Der Betrag wird auf ein Sperrkonto zu Gunsten des Strasseneigentümers der Knonauerstrasse einbezahlt, fällig zum Zeitpunkt einer Baubewilligung. Die Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft, dem Kanton Zug und der Einwohnergemeinde Cham geregelt.*

Der Geltungsbereich wird sowohl durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Knonauerstrasse als auch durch den Industriebetrieb der Pavatex SA im Lärmbereich belastet.

Minimierung der Lärmbelastung
durch Verkehrsaufkommen

Durch folgende Massnahmen wird die Lärmbelastung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermindert:

- Abgemindertes Parkplatzangebot, Reduktionsfaktoren gemäss Ausführungen unter Art. 14
- Berücksichtigung eines Flüsterbelages auf der Knonauerstrasse: Die Belagssanierung erfolgt gemäss Absatz 2 und 3 zum Zeitpunkt, bei welchem 1'100 Parkplätze realisiert wurden.
- Berücksichtigung von Erleichterungen im Lärmschutz beim Immissionsgrenzwert: Aufgrund des öffentlichen Interesses der Umnutzung des Papieri-Areals verfügt die Einwohnergemeinde Erleichterungen bezüglich der Einhaltung des Planungswerts auf der Knonauerstrasse (Ziel-/Quellverkehr und bestehende/künftige Umfeldbelastung) (vgl. Beilage A14 – Verfügung der Erleichterungen im Sinne der Lärmschutz-Verordnung)

Die ausführliche Betrachtung der Lärmsituation und den vorgeschlagenen Massnahmen ist der Beilage A11 – Umweltverträglichkeitsbericht zu entnehmen.

⁴ In den folgenden Baubereichen und Fassaden dürfen keine öffnere Fenster zu lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen angeordnet werden:

- Ostfassade Baubereich B
- Ost- und Nordfassade Baubereich C
- Ost- und Nordfassade Baubereich D
- Nordfassade Baubereich E
- Ost- und Nordfassade Baubereich G

⁵ Von Abs. 4 kann abgewichen werden, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm mit Massnahmen an der Quelle, im Ausbreitungsbereich oder am Gebäude eingehalten sind oder sofern der betroffene Raum über ein zweites Fenster verfügt, in welchem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

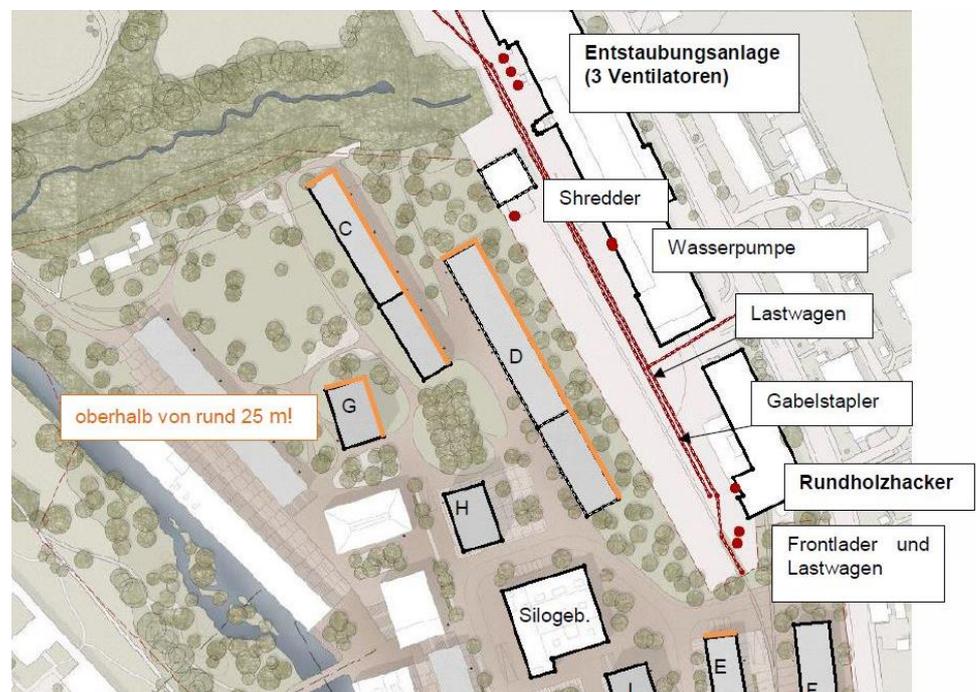
Schutz gegen Betriebslärm der Pavatex

Der Nachweis zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte an Gebäuden im Papier-Areal erfolgt im Rahmen der Baubewilligungsverfahren. Durch folgende Massnahmen sind die Gebäude im lärmtechnischen Einflussbereich der Pavatex SA gegen den Betriebslärm der Pavatex SA zu schützen:

- Wahl der Nutzung
- Grundrissorganisation
- Bauliche Lärmschutzvorrichtungen (siehe auch Art. 3 Abs. 11 und Art. 12 Abs. 6)

Folgende Abbildung zeigt die kritischen Fassaden gemäss Absatz 3 ($L_r > IGW$ Wohnen —)

Abbildung 253: belastete Fassaden Richtprojekt



Da der Industriebetrieb der Pavatex SA nicht mehr in Betrieb ist hat sich die Lärmproblematik verbessert. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu erbringen (vgl. Art. 17 Abs. 5 Bestimmungen).

Art. 18 Ver- und Entsorgung

¹ *Das Meteorwasser ist, soweit möglich, im Geltungsbereich versickern zu lassen.*

> keine Erläuterung notwendig

² *Für die Entsorgung von Abfällen sind in ausreichender Anzahl und an geeigneter Lage Entsorgungsstellen in Form von Unterflurcontainern zu erstellen.*

Die Bereitstellung erfolgt nach der Wegleitung des ZEBÄ (Zweckverband der Zuger Einwohnergemeinden für die Bewirtschaftung von Abfällen). Gemäss Wegleitung wird die zumutbare Bringdistanz von der Einwohnergemeinde definiert.

Hinsichtlich der Lage der Container ist zu berücksichtigen, dass eine ausreichende Dimensionierung für die Entsorgungsfahrzeuge und, wenn nötig, Wendemöglichkeiten, sichergestellt werden.

³ *Über den gesamten Geltungsbereich des Bauungsplans ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und spätestens mit dem ersten Baugesuch der Einwohnergemeinde Cham zur Genehmigung vorzulegen.*

Das Entwässerungskonzept stellt sicher, dass die Entwässerung des Papier-Areals entsprechend den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung vom bisherigen Zustand in den Endzustand überführt werden kann. Das Konzept macht Aussagen zu Entwässerungsgrundsätze, technischen Lösungen, Anschlusspunkte an die öffentliche Kanalisation, Etappierungsmöglichkeiten und Verantwortlichkeiten.

Art. 19 Altlasten und Bodenschutz

¹ *Die Altlasten-Belastungssituation ist über das gesamte Bauungsplangebiet in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz des Kantons Zug abzuklären.*

> keine Erläuterung notwendig

3.6 Schlussbestimmungen

Art. 20 Änderungen am Bebauungsplan

¹ *Kleine Änderungen des Bebauungsplans kann der Gemeinderat per Gemeinderatsbeschluss genehmigen.*

Der Gemeinderat quantifiziert die Art der Änderung und kann kleine Änderungen gemäss PBG §40 per Gemeinderatsbeschluss genehmigen.

² *Bei städtebaulich relevanten Änderungen des Bebauungsplans kann der Beirat Empfehlungen zuhanden des Gemeinderats abgeben.*

> keine weitere Erläuterung notwendig

Art. 21 Übergeordnetes Recht

¹ *Soweit der Bebauungsplan nichts Abweichendes bestimmt, gelten die kantonalen Gesetze und Verordnungen inkl. Ausnahmegenehmigung gemäss §31 VPBG sowie die jeweils gültige Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham.*

> keine weitere Erläuterung notwendig

² *Zwingendes übergeordnetes Recht bleibt vorbehalten.*

> keine weitere Erläuterung notwendig

Art. 22 Inkrafttreten

¹ *Der Bebauungsplan mit Allgemeinverbindlichkeitserklärung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.*

> keine weitere Erläuterung notwendig

4 Anpassung gemeindlicher Richtplan

4.1 Richtplantext

Ausgangssituation und Ziel der Anpassung

Wie unter Kapitel 2.2.1 beschrieben wird das Papieri-Areal im gemeindlichen Richtplan zum heutigen Zeitpunkt primär als Vorranggebiet für Arbeiten ausgewiesen. Um die Planungsziele gemäss Masterplan und Bebauungsplan umzusetzen, bedarf es der Anpassung des gemeindlichen Richtplans und damit der Schaffung einer planungsrechtlich passenden Grundlage.

Ziel der Änderung des gemeindlichen Richtplans ist, das heutige Vorranggebiet für Arbeiten zu einem Vorranggebiet für Mischnutzung umzuwandeln.

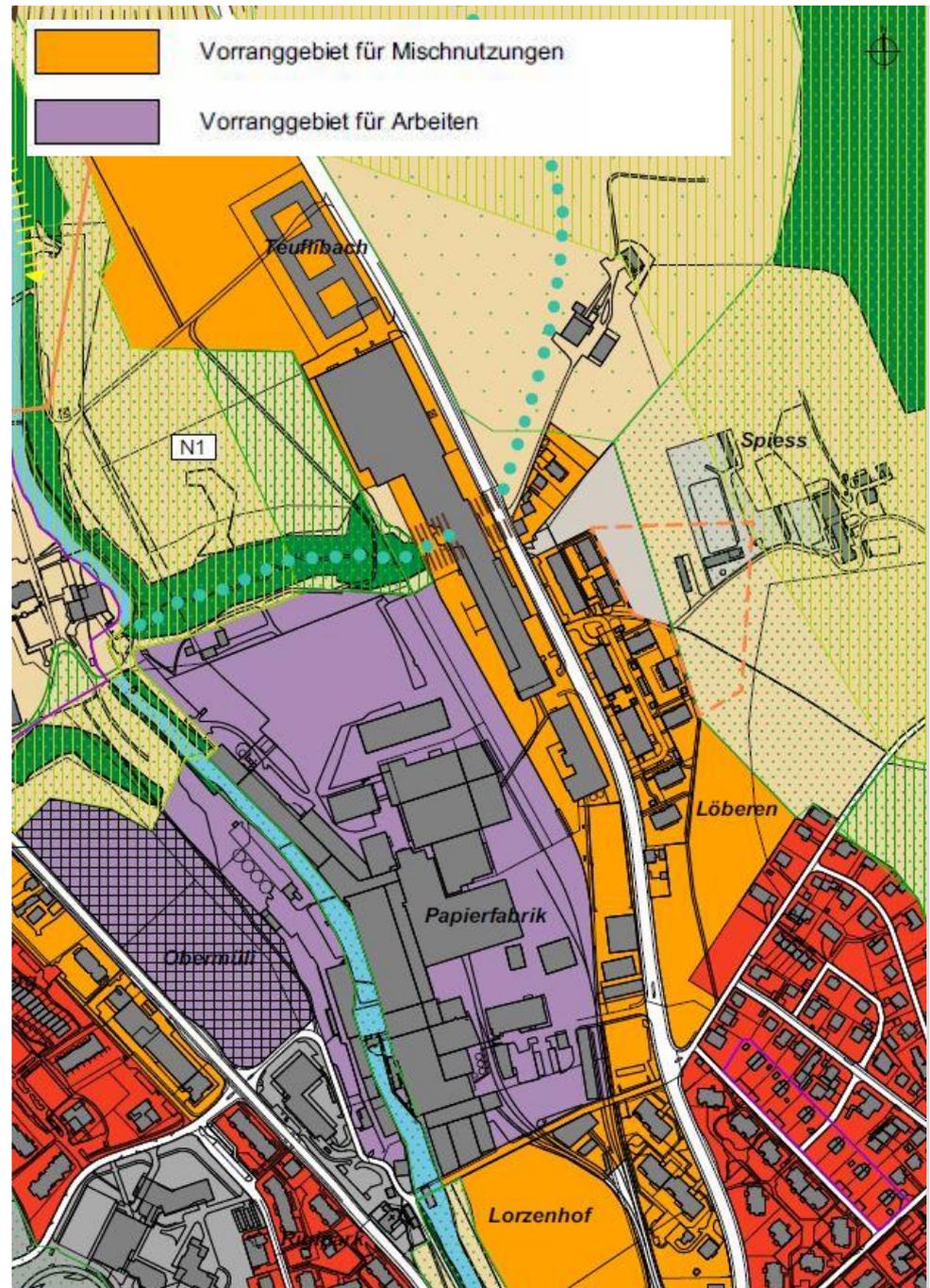
Anpassung Richtplantext

	Aktueller Text	Neuer Text
S 2 Vorranggebiet e für Mischnutzung en	<u>Ausgangslage:</u> Die Ausgangslage bilden die rechtskräftigen Mischzonen WG3, WG 4 und K. <u>Richtplaninhalt:</u> Die Einzonung neuer Mischzonen ist nicht vorgesehen.	<u>Ausgangslage:</u> Die Ausgangslage bilden die rechtskräftigen Mischzonen WG3, WG 4, WA Papieri und K. <u>Richtplaninhalt:</u> Die Einzonung neuer Mischzonen ist nicht vorgesehen.

4.2 Richtplankarte

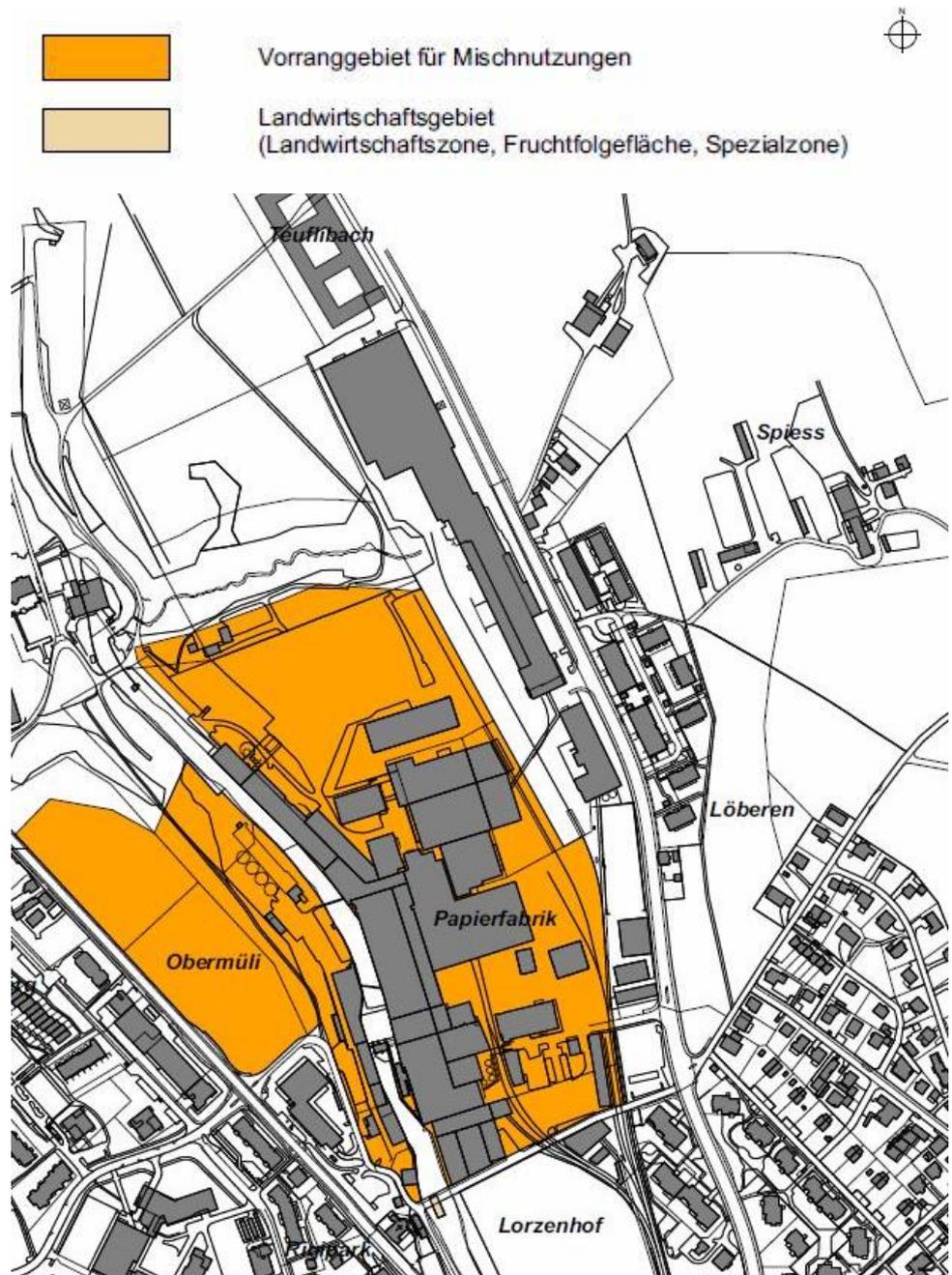
Die untenstehende Abbildung 24 zeigt den Kartenausschnitt aus dem aktuellen gemeindlichen Richtplan mit der Festlegung Vorranggebiet Arbeiten und dem kleinen, östlich gelegenen Teil Vorranggebiet Mischnutzung.

Abbildung 24: Ausschnitt aktueller gemeindlicher Richtplan



Der neue Ausschnitt (Abbildung 25) zeigt nun die angepasste Karte des gemeindlichen Richtplans. Darauf wurde die gesamte Fläche des ursprünglichen Vorranggebiets für Arbeiten Papierfabrik in ein Vorranggebiet für Mischnutzungen umgewandelt. Beim neuen Eintrag für das Gebiet Obermüli handelt es sich um einen Nachvollzug einer bereits erfolgten Zonenplanrevision (Nachführung im Richtplan). Das Inseli in der Lorze (GS-Nr. 404) ist neu als Landwirtschaftsgebiet (Landwirtschaftszone, Fruchtfolgefläche, Spezialzone) bezeichnet.

Abbildung 25: Ausschnitt angepasster gemeindlicher Richtplan



Die detaillierten Planunterlagen zur Anpassung des gemeindlichen Richtplans befinden sich in der Beilage A12.

5 Anpassung Nutzungsplanung

5.1 Anpassung Bauordnung

Ausgangssituation und Ziel der Anpassung

Das Papieri-Areal liegt heute mehrheitlich in der Arbeitszone B. Entlang der Knonauerstrasse und südlich der Fabrikstrasse liegen Teilbereiche des Areals in der Wohn- und Arbeitszone WA5 bzw. WA5 B. Um die Planungsziele gemäss Masterplan und Bebauungsplan umzusetzen, bedarf es der Anpassung der Bauordnung und des Zonenplans und damit der Schaffung einer planungsrechtlich passenden Grundlage.

Ziel ist es daher, eine neue Zone für das Papieri-Areal zu schaffen, die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt. In Anlehnung an andere Wohn- und Arbeitszonen im Gemeindegebiet wird eine neue Wohn- und Arbeitszone Papieri geschaffen.

Neuer Text §22

	Neuer Text
§22 Wohn- und Arbeitszone Papieri	<p>¹ Die Wohn- und Arbeitszone Papieri ist für eine Mischnutzung mit einem Anteil von mindestens 50% Wohnnutzungen und einem Anteil von mindestens 25% Arbeitsnutzungen (Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe, Lagerflächen, publikumsorientierte Nutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse) bestimmt.</p> <p>² Bebauung und Nutzung, Freiraum und Ökologie, Verkehr, Umwelt und Energie sowie Bauentwicklung und deren Infrastruktur werden im Bebauungsplan geregelt. Die Nutzungsart und deren Verteilung hat die Grundeigentümerschaft in einem Entwicklungsmonitoring vorzuweisen.</p> <p>³ Historische Gebäude mit dem Erhaltungsziel Strukturerhalt und Volumenerhalt werden durch den Bebauungsplan geregelt.</p> <p>⁴ §22 ist nur unter der Voraussetzung eines rechtskräftigen Bebauungsplan Papieri-Areal gültig.</p>

Ergänzungen §39 Grundmasse
für Einzelbebauung

Des Weiteren werden in §39 Grundmasse für Einzelbebauung folgende Ergänzungen für die Wohn- und Arbeitszone Papiéri vorgenommen:

Zone	WA Papiéri
Anzahl Vollgeschosse	-
Maximale AZ	-
Maximale AZ Wohnen	-
Maximale. Baumassenziffer	-
Minimale Freiflächenziffer	-
Maximale Höhe	-
Minimaler kleiner Grenzabstand	6 m
Minimaler grosser Grenzabstand	6 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

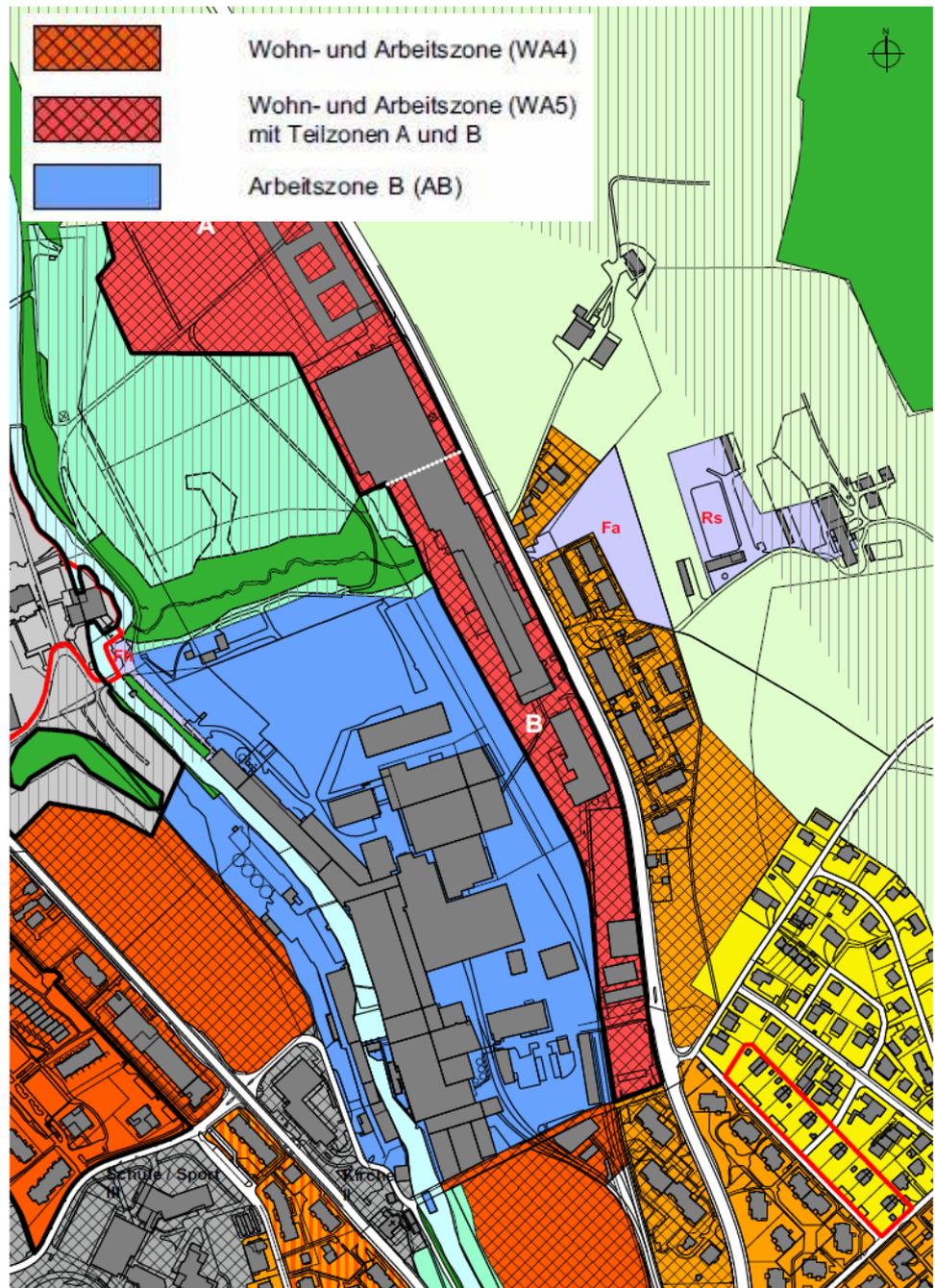
Ergänzender Text §39

	Ergänzender Text
§ 39 Grundmasse für Einzelbebauung	¹ [keine Änderung] ² [keine Änderung] ³ [keine Änderung] ⁴ [keine Änderung] ⁵ [keine Änderung] ⁶ Für die WA Papiéri gilt eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 170'000 m ² über die gesamte Zone.

5.2 Anpassung Zonenplan

Die untenstehende Abbildung 26 zeigt den Kartenausschnitt aus dem aktuellen Zonenplan mit der Festlegung Arbeitszone B.

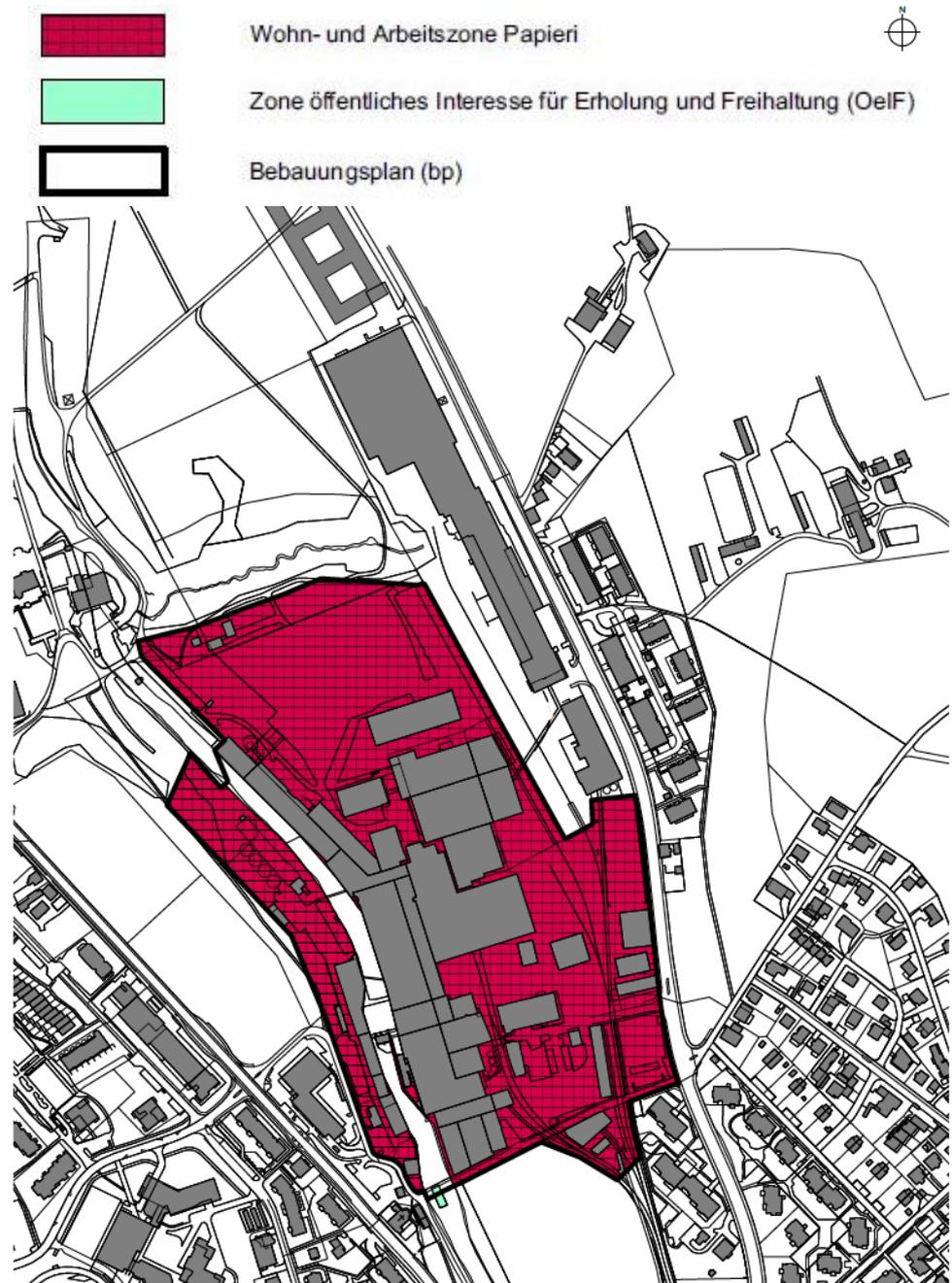
Abbildung 26: Ausschnitt
aktueller Zonenplan



Die Abbildung 27 zeigt die angepasste Karte des Zonenplans. Darauf wurde die gesamte Fläche der ursprünglichen Arbeitszone B neu in die Wohn- und Arbeitszone WA Papieri umgewandelt.

Das Inseli in der Lorze (GS-Nr. 404) ist neu als Zone öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung (OeIF) bezeichnet.

Abbildung 27: Ausschnitt angepasster Zonenplan



Die detaillierten Planunterlagen zur Anpassung des Zonenplans befinden sich in der Beilage A13.

5.3 Abweichungen zur Grundordnung

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen.

Das Areal ist der «Wohn- und Arbeitszone Papieri» zugewiesen. Überlagernd ist eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Als Grundmasse für diese Zone gelten eine maximal anrechenbare Geschossfläche von 170'000 m² sowie ein minimaler Grenzabstand von 6.00 m. Zudem ist in der Bauordnung eine Mischnutzung mit einem Mindestanteil Wohnen von 50 Prozent sowie einem Mindestanteil Gewerbe von 25 Prozent festgelegt. Die weiteren Themen wie z.B. Bebauungsstruktur, Freiraum, Erschliessung etc. werden im Bebauungsplan festgelegt.

Wesentliche Vorzüge gegenüber Einzelbauweise sind eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume; ebenso eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Die wesentlichen Vorzüge sind in Kap. 2.1.2 beschrieben.

6 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

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 sie darüber Auskunft zu geben, wie sie 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.

6.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Vorgaben Art. 1 und 3 RPG

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung /RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis}) und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b). Zudem sind die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis}). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden und naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. b bis d). Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Massnahmen sollen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche. Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume erhalten (Art. 3 Abs. 3 lit. a bis c und e). Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen, insbesondere sollen regionale Bedürfnisse und störende Ungleichheiten abgebaut werden, Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein und nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen.

die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden (Art. 3 Abs. 4 lit. a bis c).

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit dem vorliegenden Projekt werden die obengenannten Elemente, insbesondere das wichtigste Ziel des RPG der häuslicher Bodennutzung, in qualitativ hochwertiger Weise berücksichtigt. Es entstehen Wohn- und Gewerberäume in Neubauten und historischem Gebäudebestand mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Durch die hauptsächlich unterirdische Parkierung können verschiedene Freiraumtypen mit unterschiedlichen Nutzungs- und Gestaltungsprinzipien geschaffen werden. Teilweise nicht unterbaute Freiräume wie z.B. im Norden des Areals gewährleisten Grünflächen mit vielen Bäumen. Zudem werden neue Fuss- und Radwege geschaffen.

Die neuen Wohn- und Gewerbeflächen sind durch die gute Erschliessung ideal erreichbar und tragen zu einem attraktiven Quartier bei.

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Der Bebauungsplan basiert auf mit der Bevölkerung erarbeiteten Leitsätzen und dem Ergebnis eines Testplanungsverfahrens. An drei Beteiligungsveranstaltungen wurde informiert und die Bevölkerung konnte mitarbeiten (vgl. Kap. 1.4).

6.3 Relevanz der Sachpläne, Konzepte und Inventare des Bundes

Der Bund erarbeitet Grundlagen, um seine raumwirksamen Aufgaben erfüllen zu können. Er erstellt die nötigen Konzepte und Sachpläne und stimmt sie aufeinander ab.

Der Bebauungsplan ist wie folgt von den Sachplänen, Konzepten und Inventaren des Bundes betroffen:

Sachpläne des Bundes

- Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene: Es sind keine Massnahmen durch den Bund geplant.
- Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse: Es sind keine Massnahmen durch den Bund geplant.
- Infrastruktur Luftfahrt: Nicht relevant.
- Infrastruktur Schifffahrt: Nicht relevant
- Unterirdischer Gütertransport: Es sind keine Massnahmen durch den Bund geplant.
- Militär SPM: Es sind keine Massnahmen durch den Bund geplant.

- Übertragungsleitungen: Es befinden sich keine Übertragungsleitungen im Umfeld des Bebauungsplanes. Somit nicht relevant.
- Geologisches Tiefenlager: Nicht relevant.
- Asyl: Nicht relevant.

Konzepte des Bundes

- Anlagen Gütertransport Schiene: Es befinden sich keine Anlagen für den Schienengüterverkehr im Bereich des Bebauungsplanes.
- Windenergie: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Gebiet mit hohem Windpotenzial.

Inventare des Bundes

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung: Relevant, vgl. Kap. 2.1.3
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler: Nicht relevant.
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz: Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans führen keine Wege, die im IVS aufgeführt sind.

6.4 Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung

Vgl. Kap. 2.1.2

6.5 Nutzungsreserven

Nutzungspotenzial

Der Bebauungsplan besitzt folgende Nutzungspotenziale:

<u>Nutzungsart</u>	<u>aGF realisiert*</u>	<u>aGF max.†</u>	<u>Potenzial</u>
<u>Wohnen</u>	<u>55'000</u>	<u>127'500</u>	<u>2'550 Personen</u>
<u>Arbeiten</u>	<u>33'000</u>	<u>42'500</u>	<u>280 bis 850 Arbeitsplätze</u>

* Entwicklungsmonitoring per Oktober 2023: total 88'000 m², davon 55'000 m² Wohnen, 33'000 m² Arbeiten inkl. Verkauf

† 170'000 m² aGF gemäss Art. 6 Abs. 1, davon Wohnanteil von min. 50 % und Arbeitsanteil von min. 25 % gemäss Art. 7 Abs. 2 Bestimmungen, Annahme: Maximal mögliches Wohnen realisiert

Total	88'000	170'000
--------------	---------------	----------------

Beurteilung

Der kantonale Richtplan legt die Ziele eines gemässigten Wachstums fest (G 2.1). Die prognostizierten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung sind für die Gemeinden verbindlich. Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden (G 2.2).

5-36.6 Erfüllung Anforderungen Umweltschutz

Bezüglich der Angaben, wie der Bebauungsplan den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung trägt, wird auf das Kap. 2.1.4 verwiesen.

67 ~~Weiterer~~ **Planungsablauf**

7.1 Erarbeitung Bebauungsplan

Nach Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte die Planung in folgenden Schritten:

Kantonale Vorprüfung	23.10.2015 / 03.12.2015 – 18.01.2016
Bereinigung Bebauungsplan	18.01.2016. – 09.03.2016
Freigabe GP durch Gemeinderat für öffentliche Auflage und Urnenabstimmung	15. März 2016
1. öffentliche Auflage	24.03. – 25.04.2016
Erarbeitung Mitwirkungsbericht und Bereinigung BP	Mai 2016
Freigabe BP und Mitwirkungsbericht durch Gemeinderat für Urnenabstimmung	05. Juli 2016
Urnenabstimmung	25.09.2016
Rekursfrist (20 Tage)	26.09. – 15.10.2016
Freigabe für 2. öffentliche Auflage und Eingabe Bebauungsplan zur Festsetzung	04.10 2016
2. öffentliche Auflage	07.10. – 07.11.2016
Genehmigung Regierungsrat	03.10.2017
Publikation, Rekursfrist (30 Tage)	04.10.2017 – 02.11.2017

Kantonale Vorprüfung

Der Kanton Zug hat nach einer Vorprüfung von Dezember 2015 bis Mitte Januar 2016 am 18. Januar 2016 eine Stellungnahme eingereicht (vgl. Beilage A15). Die Vorbehalte des Kantons und die Reaktion darauf im Bebauungsplan sind in der folgenden Tabelle zusammengetragen. Die Nummern beziehen sich auf Kapitel 2 des Dokuments des Kantons.

Nr.	Vorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kommentar
2	Zonenplan, Teiländerung Papieri-Areal				
2.1	Der rechtskräftige Zonenplan in der Teiländerung des Zonenplans, Papieri-Areal, muss entsprechend angepasst werden. Die Lorze ist als Gewässer und der südliche Teil der Grundstücks Nr. 406 ist als OelB darzustellen.	x			Der Zonenplan wurde angepasst.
2.2	Der Perimeter für das der Bebauungsplanpflicht unterliegende Gebiet muss auf den Gewässerraum der Lorze erweitert werden, damit dieser als zentrales Element in der Umgebungsgestaltung Berücksichtigung findet.	x			Der Zonenplan wurde angepasst.
2.3	Die Freihaltefläche (Fh) ist vom Bebauungsplanperimeter auszuschliessen. Der Perimeter ist sowohl bei der Teiländerung des Zonenplans als auch beim Bebauungsplan entsprechend anzupassen.	x			Der Zonenplan wurde angepasst.
3	Anpassung Bauordnung Cham				
3.1	§22 der neuen BO Cham muss durch einen Abs. 4 ergänzt werden, der wie folgt zu formulieren ist: «Wird die Wohn- und Arbeitszone Papieri mit der Bebauungsplanpflicht angenommen und der Bebauungsplan zweimal abgelehnt, so sind Baugesuche in der Wohn- und Arbeitszone Papieri nach den Vorschriften der Zone [von der Gemeinde bestimmt] zu beurteilen.»		x		§22 wurde mit einer alternativen Formulierung eines neuen Abs. 4 ergänzt (vgl. Bericht Kapitel 5.1).
5	Bebauungsplan Papieri-Areal				
5.1	Zweck				
5.1.1	Art. 1 Abs. 2 der Bestimmungen ist zu streichen und die Leitsätze zur Arealentwicklung und der Masterplan sind im Planungsbericht zu erwähnen.	x			Der Absatz wurde gestrichen.
5.2	Bestandteile des Bebauungsplans				
5.2.1	Das Modell des Richtprojekts ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die	x			Die Bestimmungen wurden angepasst.

	Bestimmungen sind entsprechend anzupassen.				
5.3	Geltungsbereich				
5.3.1	In den Bestimmungen des Bebauungsplans ist <u>Art. 2 Abs. 2</u> zu streichen, da der Geltungsbereich der Vorschriften im Bebauungsplan durch den in Rot dargestellten Perimeter festgelegt wird. Der Abschnitt der Lorze als Gewässerraum gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus diesem Grund ist Absatz 1.3 des Planungsgerichts mit den Grundstücken Nrn. 405 und 408 zu ergänzen.	x			Der Absatz wurde gestrichen. Infolgedessen wurden Art. 1 und Art. 2 zusammengefasst. Der Bericht wurde ergänzt (vgl. Kapitel 1.3 und Abb. 3)
5.4	Vertikale Ausdehnung				
5.4.1	Der Bebauungsplan und <u>Art. 6 Abs. 2</u> der dazugehörigen Bestimmungen sind entsprechend zu präzisieren.	x			Die Bestimmung Art. 4 (ehem. Art. 6) wurden zur Präzisierung um den Abs. 3 ergänzt.
5.5	Ergänzende Verträge				
5.5.1	<u>Art. 3</u> der Bestimmungen ist vollständig zu streichen. Auf die ergänzenden Verträge kann im Rahmen des Planungsberichts eingegangen werden.	x			Der Artikel wurde gestrichen. Die Informationen zu den ergänzenden Verträgen sind neu in Kapitel 2.3 erläutert.
5.6	Ausnützungsziffer				
5.6.1	<u>Art. 8</u> der Bestimmungen des Bebauungsplans und die Ergänzung von § 39 BO Cham sind aufeinander abzustimmen.	x			Abstimmung ist erfolgt. Siehe Bericht Kapitel 5.1
5.7	Nutzungsart				
5.7.1	<u>Artikel 9</u> der Bestimmungen des Bebauungsplans und der neue § 22 Abs. 1 BO Cham sind aufeinander abzustimmen.	x			Abstimmung ist erfolgt. Siehe Bericht Kapitel 5.1
5.7.2	Wohnnutzungen in den Baubereichen M 1 und M 2 sind dem Wohnnutzungsanteil anzurechnen. <u>Art. 9 Abs. 3</u> der Bestimmungen ist zu streichen.		x		Die Bestimmung Art. 7 Abs. 3 (ehem. Art. 9) wurde neu formuliert, Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.
5.7.3	Werden Wohnungen als Zwischennutzungen realisiert, so sind diese dem Wohnungsanteil anzurechnen. Die im <u>Art. 9 Abs. 9</u> erwähnten Zwischennutzungen sind hinsichtlich der Nutzungsart (Arbeiten bzw. Wohnen) zu unterscheiden.	x			Die Bestimmung Art. 7 Abs. 9 (ehem. Art. 9) wurde angepasst.
5.7.4	<u>Art. 9 Abs. 8</u> der Bestimmungen des Bebauungsplans entspricht nicht den Bestimmungen des § 39 BO Cham und ist somit nicht zulässig. Im Verkehrsbericht muss der Nachweis erbracht werden, dass der Mehrverkehr, der durch die Verkaufsgeschäfte verursacht wird, vom Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.		x		Die Bestimmung Art. 7 Abs. 8 (ehem. Art. 9) wurde angepasst. Siehe dazu auch Erläuterungen.
5.8	Historische Gebäudebestand				

5.8.1	Die mit dem Erhaltungsziel Substanzerhalt bezeichneten Objekte sind auf den Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans hin unter Schutz zu stellen. Die Objekte sind im Plan als geschützte Objekte zu bezeichnen.	x			Plan und Bestimmungen wurden angepasst.
5.8.2	Bei der ehemaligen Mühle, Assek. Nr. 17a, handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Objekt. Das Gebäude ist im Plan entsprechend zu kennzeichnen.	x			Der Plan wurde angepasst.
5.8.3	Die Bestimmung in <u>Art. 7 Abs. 3 Bst. a</u> für die Gebäude mit Strukturertalt ist wie folgt zu ergänzen: «Für die Struktur <i>und das Erscheinungsbild</i> wesentliche Elemente sind zu bewahren.»	x			Die Anpassungen der Bestimmungen Art. 5 (ehem. Art. 7) sind in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgt.
5.8.4	Die Bestimmung in <u>Art. 7 Abs. 3 Bst. b</u> für die Gebäude mit Strukturertalt ist in Absprache mit der Denkmalpflege zu überprüfen. Für sämtliche Gebäude mit dem Erhaltungsziel Strukturertalt sind in Absprache mit der Denkmalpflege individuelle Bestimmungen verbindlich festzulegen.		x		Die Anpassungen der Bestimmungen Art. 5 (ehem. Art. 7) sind in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgt.
5.8.5	Die Bestimmung in <u>Art. 7 Abs. 4 Bst. c</u> für Gebäude mit Volumenerhalt ist wie folgt zu ergänzen: «...sofern sie die <i>Gebäudestruktur nicht massgeblich verändern oder den Umgebungsschutz geschützter Bauten beeinträchtigen</i> ».	x			Die Anpassungen der Bestimmungen Art. 5 (ehem. Art. 7) sind in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgt.
5.8.6	Es ist immer entweder der Begriff «Schienennetz» oder «Gleisanlagen» in allen Dokumenten zu verwenden und in allen Plänen entsprechend zu beschriften. Im Bebauungsplan ist das Schienennetz (bzw. die Gleisanlagen) mit dem Erhaltungsziel «Strukturertalt» zu kennzeichnen und somit unter «Genehmigungsinhalt» aufzuführen.	x			Es wird durchgehend der Begriff Gleisanlage verwendet. Der Plan wurde angepasst
5.8.7	Im Baubereich mit Gebäudemantellinie M 2 darf maximal eine offene Überdachung in Richtung des Lagerhauses, Assek. Nr. 30h, ausgeführt werden. Eine Verbindung des geplanten Neubaus im Baubereich M 2 mit dem Lagerhaus, Assek. Nr. 30h, ist nicht zulässig. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.		x		Für den Baubereich M2 wurde in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege eine zusätzliche Bestimmung formuliert. Vgl. Bestimmungen Art. 5 Abs. 4d inkl. Erläuterungen
5.8.8	Das Erhaltungsziel für die Filteranlage, Assek. Nr. 1651f, muss mit der Denkmalpflege nochmals überprüft und im Bebauungsplan bzw. in den Bestimmungen verbindlich festgelegt werden.	x			Die Anpassungen der Bestimmungen Art. 5 (ehem. Art. 7) sind in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgt.
5.8.9	Das Erhaltungsziel für das inventarisierte Lagergebäude, Assek. Nr. 1875a, ist mit	x			Die Anpassungen der Bestimmungen Art. 5 (ehem. Art. 7) sind in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgt.

	der Denkmalpflege zu klären und im Bebauungsplan verbindlich festzulegen.				
5.9	Freiräume				
5.9.1	Das beiliegende Freiraumkonzept muss entsprechend überarbeitet werden, um den hohen Ansprüchen, welche an die Umgebungsgestaltung gestellt wird, gerecht werden zu können. Das Richtprojekt, das in Grossformat als Dachaufsicht, Mst. 1:1'000, vorliegt, soll als Grundlage für den Umgebungsgestaltungsplan dienen und muss entsprechend überarbeitet werden. Der Plan ist mit einem eindeutigen Titel, einer Legende sowie einem Datum zu versehen. Die im Freiraumkonzept konkretisierten und klar definierten Freiraumtypologien sind im Plan klar zu kennzeichnen. In den Bestimmungen des Bebauungsplans ist <u>Art. 4</u> so umzuformulieren, dass der Umgebungsgestaltungsplan inkl. Freiraumkonzept vom [aktuelle Version] für die Umsetzung des Bebauungsplans begleitend ist.	x			Es wurde ein begleitender Umgebungsgestaltungsplan auf der Grundlage des Freiraumkonzepts erstellt. Die Bestimmungen Art. 11 und Art. 12 (ehem. Art. 13 / Art. 14) und der Plan wurden überarbeitet. Art. 2 (ehem. Art. 4) wurde angepasst.
5.9.2	Die Freiraumtypologien sind in Übereinstimmung mit dem Freiraumkonzept festzulegen. Die einzelnen Freiraumtypologien sind klar zu definieren und konsequent als solche zu bezeichnen (<u>Art. 14 und 15 der Bestimmungen</u>). In den Bestimmungen sind zu jedem Freiraumtyp die wesentlichen Merkmale kurz und prägnant zu umschreiben.	x			Die Bestimmungen Art. 11 und Art. 12 (ehem. Art. 13 / Art. 14) überarbeitet.
5.9.3	Zwischen der neuen Brücke und dem Werkstattgebäude, Assek. Nr. 1651a, ist der «urban geprägte Freiraum» bis zum westlichen Rand des Perimeters zu führen. In diesem Bereich sind keine oberirdischen Parkplätze möglich.		x		Da bereits ein Projekt für das Werkstattgebäude besteht, welches zwingend auf Parkplätze angewiesen ist, muss eine Parkierung zumindest bergseitig bis auf die Höhe der neuen Brücke möglich sein. Für das Projekt ist aktuell u.a. eine flussseitige Parkierung vorgesehen (temporäre Lösung). In einem Endausbau der Arealentwicklung wird auf die flussseitige Parkierung verzichtet. Dazu wird eine Spezialbaulinie festgelegt (vgl. Plan).
5.9.4	Die Erschliessung, die unterirdischen Gebäude sowie die oberirdischen Parkplätze sind im Bebauungsplan darzustellen. Ebenso ist aufzuzeigen, wie die Zufahrt zu den einzelnen Baubereichen geregelt wird. Die unterirdischen Gebäude sind in den landschaftlichen Freiräumen auf das Minimum zu begrenzen und auf die	x			Der Plan wurde angepasst. Bestimmungen Art. 3 Abs. 12 und Art. 13. 15 und 15 wurden ergänzt.

	urban geprägten Freiräume zu konzentrieren. Im urban geprägten Flussraum sind unterirdische Bauten und Parkplätze nicht möglich.				
5.9.5	Zum Bereich für mögliche Lärm- und Sichtschutzbauten sind qualitative Anforderungen in Bezug auf die Einpassung in die Umgebung in einer Bestimmung festzulegen.	x			Die Bestimmung Bestimmungen Art. 12 Abs. 6 wurde ergänzt.
5.10	Gewässer				
5.10.1	Der eigentliche Flussraum, das Gewässer an sich, ist als Freiraumtyp im Plan und in den Bestimmungen unter <u>Art. 13 aufzuführen</u> und unter <u>Art. 14</u> mit klaren Umsetzungsinhalten zu versehen. Diese sind: - ökologische Aufwertung der Lorze auf der gesamten Fließstrecke durch den Planperimeter - Wiederherstellung der freien Fischwanderung entlang der Lorze (Lebensraumvernetzung)	x			Bestimmungen Art. 11 (ehem. Art. 13) wurde gemäss den Vorbehalten und 5.9 Freiräume überarbeitet. Die Ergänzung der Umsetzungsinhalte für die Lorze erfolgt in Art. 11.
5.10.2	Für den Steg entlang des östlichen Flussufers sowie für den Wiederaufbau des Zentrallagers auf dem Grundstück Nr. 1559 und die geplanten Entwicklungen auf den Grundstücken Nrn. 2981 Plus und 409 auf der gegenüberliegenden Flussseite müssen Spezialbaulinien in Absprache mit dem Tiefbauamt ausgeschieden werden. Die dafür notwendigen Verfahren sind möglichst zeitnah einzuleiten. Die vorgeprüften und bereinigten Spezialbaulinienpläne müssen spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplans vorliegen, sodass eine koordinierte Genehmigung der beiden Planungen möglich ist.	x			Die Spezialbaulinien wurden im Plan als Orientierungsinhalt ergänzt. Das Verfahren für die Festsetzung wurde in Absprache mit dem Tiefbauamt eingeleitet.
5.11	Erlebnisspielplatz Teuflibach				
5.11.1	Im Bereich des Erlebnisspielplatzes Teuflibach kann kein Baubereich mit Gebäudemantellinie ausgeschieden werden, da es sich lediglich um Ersatzbauten mit maximal 50 Prozent mehr anrechenbarer Geschossfläche gegenüber dem Bestand handelt. Es ist eine neue Symbolik zu verwenden, die den Begriff der Gebäudemantellinie ausspart.	x			Der Plan wurde angepasst.
5.11.2	Der Waldabstand Bereich Erlebnis-Spielplatz Teuflibach ist einzuhalten. Der Baubereich muss entsprechend verkleinert werden.	x			Der Plan wurde angepasst.
5.11.3	Im Bebauungsplan sind die Erschliessung und die Parkierung im Bereich des			x	Die Erschliessung des Erlebnisspielplatzes erfolgt ausserhalb des Geltungsbereichs

	Erlebnisspielplatzes verbindlich festzulegen.				über die bestehende Anbindung von Norden. Im Bereich des Erlebnisspielplatzes sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Parkplätze vorgesehen. Gemeinde erarbeitet in Zusammenhang mit der Landabtretung eine mögliche Lösung für die Parkierung, angedacht ist, die benötigten Parkplätze temporär im Baubereich M1 zur Verfügung zu stellen. Vgl. Erläuterungen zur den Bestimmungen Art. 14 Abs. 5.
5.12	Erschliessung				
5.12.1	Die Erschliessung für den MIV, die Anlieferung, die Notfallzufahrt, sowie den Langsamverkehr (inklusive «Hindernisfreie Querung») ist im Bebauungsplan verbindlich festzulegen. Die im Richtprojekt geregelte Erschliessung ist in den Bebauungsplan als Festsetzungsinhalt zu übertragen und somit verbindlich zu regeln. <u>Die Art. 15, 16 und 17 der Bestimmungen</u> des Bebauungsplans sind entsprechend anzupassen und zu präzisieren.	x			Die Bestimmungen Art. 13, 14 und 15 (ehem. Art 15, 16 und 17) wurden präzisiert und ergänzt. Der Plan wurde ebenfalls ergänzt.
5.12.2	<u>Art. 15 Abs. 4</u> des Bebauungsplans Papieri-Areal ist folgendermassen zu ändern: «...Entsprechende signaletische oder bauliche und allenfalls signaletische Massnahmen in Richtung Sinslerstrasse sind vorzusehen.»	x			Die Bestimmungen Art. 13 Abs. 5 (ehem. Art 15) wurden angepasst.
5.12.3	In <u>Art. 15 Abs. 9</u> der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist zu ergänzen, dass mit entsprechenden Massnahmen sicherzustellen ist, dass die Anlieferung und Notzufahrt über die Obermühlestrasse ausser zu den Grundstücken Nrn. 2981 Plus und 406 nicht als MIV-Zufahrt benutzt wird.		x		Alle Gebäude westlich der Lorze müssen über die Obermühlestrasse erschlossen werden können. Die Zufahrt über die Brücke ist jedoch wie gefordert nur für Anlieferung und Notzufahrt gestattet. Daher wird vor die neue Brücke ebenfalls ein Druchfahrtssperresymbol gesetzt.
5.12.4	Die Erschliessung des Areals für den MIV ab der Knonauerstrasse ist auf die bestehende Fabrikstrasse und die Knonauerstrasse Nord zu beschränken. Die direkte Zufahrt ab der Knonauerstrasse zum Gebäude M 1 ist zu streichen.	x			Der Plan wurde angepasst.
5.12.5	In den Bestimmungen zum Bebauungsplan ist <u>Art. 15 Abs. 3</u> zu streichen „ <u>Weitere untergeordnete Zufahrten sind gestattet</u> “ und <u>Art. 15 Abs. 2</u> mit der Zufahrt Fabrikstrasse als untergeordnete Zufahrt zu ergänzen.	x			Die Bestimmungen Art. 13 (ehem. Art 15) wurden angepasst.
5.12.6	Zur Gewährleistung der Sicherheit des Radverkehrs ist eine durchgehende Befahrung der Fabrikstrasse auch im Einbahnregime zu vermeiden. Im Bebauungsplan ist von der Durchfahrtssperre in Form des Signals	x			Im Plan wurde ein anderes Symbol verwendet.

	«2.02 Einfahrt verboten» abzusehen und eine Symbolik zu wählen, welche einer beidseitigen Durchfahrtsperre entspricht.				
5.12.7	Art. 16 Abs. 9 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist wie folgt zu formulieren: «Die Grundeigentümerschaft etabliert ab der ersten Etappe ein Mobilitätskonzept mit lenkungswirksamen Massnahmen, wie bspw. Parkplatzbewirtschaftung.»	x			Die Bestimmungen Art. 14 Abs. 11 (ehem. Art. 16 Abs. 9) wurden in Absprache mit dem Kanton ergänzt. Das Mobilitätsmanagement ist im Bebauungsplan verbindlich verankert. Aufgrund des langen Entwicklungshorizonts sind die konkreten Massnahmen stets auf die jeweilige Situation anzupassen. Zentral ist das Ziel der Lenkungswirkung. Es ist zu beachten, dass die Papiere nur ein „Teilverursacher“ des Verkehrsaufkommens ist.
5.12.8	Die Baulinie ist in einer roten Farbe darzustellen. Im Titelblatt ist sie mit dem Ausdruck «Neue Baulinie» abzuändern.	x			Der Plan wurde angepasst.
5.12.9	Baulinien und Gebäudemantellinien dürfen sich nicht überschneiden. Bei den Grundstücken Nrn. 2981 Plus und 406 müssen die Gebäudemantellinien klar erkennbar sein. Falls auf den Grundstücken tatsächlich Gebäudemantellinien ausgeschieden werden sollten, müssen diese den Gewässerabstand einhalten. Sollte dieser unterschritten werden, so muss eine entsprechende Spezialbaulinie ausgeschieden werden.	x			Der Plan wurde angepasst.
5.12.10	Im Orientierungsinhalt des Bebauungsplans sind (nebst Löbernmatt) die Bushaltestellen Pavatex und Röhrliberg einzuzeichnen.	x			Der Plan wurde angepasst.

1. öffentliche Auflage

Der Bebauungsplan Papieri-Areal wurde vom 24.03.2016 bis am 25.04.2016 öffentlich aufgelegt. Bei der Einwohnergemeinde Cham sind innert Frist dreizehn Einwendungen eingegangen. Vier davon wurden aufgrund von Gesprächen mit den Einwendern teilweise oder vollständig zurückgezogen. Die Anträge und der Umgang damit im Bebauungsplan sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Nr.	Gegenstand	Kurze Beschreibung	Umgang mit Antrag und Begründung	Anpassungen
1	Verein Mehr Wert Cham			
1.1	Auflagefrist	Die Auflagefrist war aufgrund des Umfangs der Dokumente zu kurz und fiel zudem in die Schulferien. Zusätzliche Öffnungszeiten hätten eine aktivere Beteiligung ermöglicht.	<p>Eine öffentliche Auflage dauert gemäss den rechtlichen Vorschriften 30 Tage und wird zweimal im Amtsblatt vorangekündigt. Auch im Fall des Bebauungsplans Papieri-Areal wurden die verfahrensrechtlichen Vorschriften in diesem Sinne eingehalten.</p> <p>Die Bevölkerung hatte zudem in den vergangenen zwei Jahren an drei Veranstaltungen die Möglichkeit, sich am Mitwirkungsprozess zu beteiligen. Eine zusätzliche Infoveranstaltung wird im Vorfeld zur Urnenabstimmung stattfinden.</p>	-
1.2	Verkehrliche Auswirkungen	Für die Entwicklungen entlang der Knonauerstrasse (Papieri, zweite Etappe Cham Nord und ein allfälliges EVZ Sportzentrum braucht es eine Umweltverträglichkeitsprüfung „Knonauerstrasse“, welche alle drei Projekte einschliesst.	Der Umfang einer UVP ist eine Rechtsfrage nach Art. 8 USG („funktionaler Zusammenhang“ bei mehreren Anlagen bzw. Teilanlagen). In vorliegendem Fall werden zwar die geplanten Projekte Cham Nord, EVZ Sportzentrum und Papieri Areal alle hauptsächlich über die Knonauerstrasse erschlossen, haben aber ansonsten keine Abhängigkeit untereinander. Es sind namentlich andere Grundeigentümer beteiligt und die Bauherrschaften bilden keine organisatorische Einheit. Zudem sind andere Nutzungen mit anderen Benutzerkreisen geplant und andere Zeitpläne für die Baurealisierung vorgesehen. Ausserdem spricht auch die nicht unmittelbare Nachbarschaft der Baugebiete gegen einen funktionalen Zusammenhang.	-
1.3	Mehrwertabschöpfung	Im Rahmen des Städtebaulichen Rahmenvertrags wurde von Seiten der Gemeinde eine zu geringe Gegenleistung im Vergleich zum entstehenden	<p>Gemäss aktueller Rechtslage im Kanton Zug ist für Um- und Aufzonungen innerhalb der Bauzone überhaupt keine Mehrwertabschöpfung rechtlich geschuldet.</p> <p>Die Grundeigentümerin leistet dennoch geldwerte „Abgeltungen“. Der</p>	-

		Mehrwert ausgehandelt.	<p>ausgehandelte Planungsausgleich orientiert sich an der Regelung, welche seit der letzten Ortsplanungsrevision 2007 für Neubaugebiete zu tragen kommt. Dabei sollen 15% des Bodens für eine öffentliche Nutzung zugänglich gemacht werden. Konkret gehen folgende Flächen an die EWG Cham:</p> <p>Teuflibach, 5'600m² Ecke Knonauerstrasse, 5'400m² Papieri-Gleis, 7'271m²</p> <p><u>Total, 18'271m²</u></p> <p>Dies entspricht rund 15% des gesamten Papieri-Areal von 120'000m². Zudem hat die CPG 100 preisgünstige Wohnungen gemäss kantonalen Richtlinien zu erstellen.</p> <p>Die EWG Cham ist der Ansicht, dass es sich dabei um einen guten Planungsausgleich handelt.</p>	
1.4	Bebauung und Nutzung Art. 4 Abs. 2	Die aktuelle Bestimmung kann zu vermeidbaren Streitigkeiten führen. Die Pflichthöhe (in Metern über Meer) wird in Relation zur maximalen Gebäudehöhe (in Metern über Meer) um einen Meter reduziert.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Bei den Hochhäusern entspricht die maximale Höhe der Pflichthöhe und darf um max. 4m unterschritten werden. Die Bestimmung wird präzisiert um Missverständnisse zu vermeiden.</p> <p>Der Antrag wurde nach dem Gespräch mit den Einwendern zurückgezogen.</p>	Präzisierung der Bestimmung Art. 4 Abs. 3
1.5	Historischer Gebäudebestand, Art. 5 Abs. 5	Die Art des Strukturerhalts «Gleisanlage» muss in den vorliegenden Bestimmungen festgelegt werden.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Die Art der Strukturerhaltung kann jetzt noch nicht festgelegt werden, weil dies nicht der aktuellen Planungsstufe entspricht. Die bestehenden Vorschriften erlauben, dass das Papieri-Gleis im Sinne des Strukturerhalts abschnittsweise unterschiedlich ausgestaltet werden kann.</p> <p>Die jetzige Regelung ist stufengerecht und mit der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt.</p> <p>Der Antrag wurde nach dem Gespräch mit den Einwendern zurückgezogen.</p>	-
1.6	Umgebungsgestaltungsplan	<p>Folgende Gleise sind im Umgebungsgestaltungsplan nachzuführen:</p> <p>- ein ca. 370 m langes Abstellgleis entlang der Grenze zur PAVATEX</p>	<p>Dem Antrag wird stattgegeben.</p> <p>Die beiden Gleise werden im Umgebungsgestaltungsplan nachgeführt.</p> <p>Der Antrag wurde nach dem Gespräch mit den Einwendern zurückgezogen.</p>	Anpassung Umgebungsgestaltungsplan

		- eine ca. 130 m lange Abstellgleisverlängerung bis zum nördlichen Ende des Silogebäudes		
1.7	Historischer Gebäudebestand, Art. 5 Abs. 6	Bei der Schmiede muss jetzt entschieden werden ob sie zum Volumenerhalt gehört oder daraus entlassen wird.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Unter Volumenerhalt ist insbesondere die Wahrung des Charakters zu verstehen. Werden Gebäude abgebrochen, ist zu berücksichtigen, dass ein Ersatzneubau gegenüber dem Bestand im vergleichbaren Volumen erstellt werden darf (vgl. Art. 5 Abs. 6 lit. b. und c.).</p> <p>Gemäss Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zugs darf die Schmiede abgebrochen werden, muss aber nicht wieder aufgebaut werden, da für die Wahrung des historischen Ensembles das Gebäude der Schmiede nicht als zwingend erachtet wird. Falls aber dennoch ein Neubau an dieser Stelle erfolgt, dann hat er die Regeln des Volumenerhalts einzuhalten.</p> <p>Der Antrag wurde nach dem Gespräch mit den Einwendern zurückgezogen.</p>	Präzisierung zum Umgang mit der Schmiede im Planungsbericht S. 39
1.8	Nutzungsart, Art. 7 Abs. 6	<p>Der Bebauungsplan ist in zwei Etappen zu unterteilen. Die zweite Etappe wird erst freigegeben, wenn das Monitoring zeigt, dass in der ersten Etappe die Vorgaben bezüglich Arbeitsanteil, Energie und preisgünstigem Wohnungsbau umgesetzt wurden.</p> <p>Art. 7 Abs. 6 soll umformuliert werden.</p>	<p>Dem Antrag wird teilweise stattgegeben.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich gegen die Festlegung von einzelnen Etappen im Bebauungsplan ausgesprochen. Die Etappierung wird in Art. 10 aber detailliert geregelt.</p> <p>Zu starre Etappierungsregelungen wirken sich planerisch ungünstig aus auf die Entwicklung. Eine Aufteilung in nur zwei Etappen lässt zu wenig Spielraum zu. Das jeweilige Planungs- und Investitionsvolumen pro Etappe wäre wesentlich zu hoch. Da die Wirtschaftslage für die nächsten 15 Jahre nicht prognostizierbar ist, muss eine grösstmögliche Flexibilität in Bezug auf die Etappierung gewahrt werden.</p> <p>Dem Antrag für eine Umformulierung von Art. 7 Abs. 6 wird stattgegeben.</p>	Präzisierung der Bestimmung Art. 7 Abs. 6
1.9	Städtebauliche - architektonische und freiraumplanerische	In den Beirat werden auch kompetente und unabhängige Einwohnerinnen und Einwohner gewählt.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Der Beirat ist in den wesentlichen Grundzügen im Bebauungsplan bestimmt. Die jetzige Formulierung schliesst nicht aus, dass ausgewiesene Fachexperten mit entsprechendem Leistungsausweis auch aus der Gemeinde Cham kommen können.</p>	-

	Qualitätssicherung, Art. 9		<p>Es ist zudem möglich, dass weitere Fachpersonen jeweils projektbezogen beigezogen werden.</p> <p>Einwohnergemeinde und Grundeigentümerschaft streben an, bis zum Zeitpunkt der Urnenabstimmung eine Geschäftsordnung des Beirats im Entwurf zu erarbeiten.</p>	
1.10	Verkehr, Abhängigkeit UCH	Die zweite Etappe der Entwicklung wird erst freigegeben, wenn Verkehrsbelastungen und Umweltbelastungen nach erstellter erster Etappe dies erlauben.	<p>Dem Antrag wird teilweise stattgegeben.</p> <p>Die Machbarkeit der Realisierung von 1'710 Parkplätzen wurde sowohl im Verkehrsbericht als auch im Umweltverträglichkeitsbericht nachgewiesen und vom Kanton zugesichert.</p> <p>Die Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH) liegt beim Kanton als Auftrag des Zuger-Souveräns zur Umsetzung vor.</p> <p>Sowohl die Einwohnergemeinde als auch die Grundeigentümerin sind sich über die Abhängigkeit der Entwicklung des Papieri-Areals zur geplanten UCH bewusst. Aus diesem Grund muss die Etappierung der Entwicklung des Papieri-Areals auf die Realisierung der UCH Rücksicht nehmen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt, dass zum Zeitpunkt der Realisierung von 50 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche die weitere Entwicklung des Papieri-Areals in Abstimmung mit der UCH erneut zu begutachten ist, falls die UCH entgegen den heutigen Planungen bis dahin nicht realisiert ist. In dem Fall muss bei weiteren Baugesuchen nachgewiesen werden, ob und wie die Entwicklung auch ohne UCH weitergeführt werden kann.</p>	Ergänzung der Bestimmung Art.10 durch zusätzlichen Absatz (neu Abs. 4) und im Planungsbericht S. 52
1.11	Veloerschliessung	Im Bereich des Durolux-Gebäudes ist zwischen der neu zu erstellenden Lorzenbrücke und dem Erschliessungsring eine Fahrradverbindung mit einer Steigung kleiner als 10 % vorzusehen.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Sowohl Gemeinde als auch Grundeigentümerin verstehen den Bedarf nach einer befahrbaren Lösung. Eine funktionierende Querverbindung wird als wichtig erachtet.</p> <p>Der Veloverkehr konzentriert sich aufgrund der Topographie in Ost-West-Richtung auf die Fabrikstrasse. Eine befahrbare Querung im direkten Umfeld des Trafoplatzes ist aus heutiger Sicht aufgrund der Topographie in Frage gestellt. An dieser Stelle ist ein Höhenunterschied von 7.5 Metern zu bewältigen. Dazu ist einer Rampe mit mindestens 10% Steigung nötig. Damit ist</p>	Präzisierung der Bestimmung Art. 15 Abs. 2 und Präzisierung im Planungsbericht S. 72

			<p>die Behindertengerechtigkeit nicht gegeben (max. 6% Steigung). Zudem die Befahrbarkeit einer solchen Rampe nur für sehr sportliche Velofahrende gegeben und das Unfallrisiko hoch.</p> <p>Der Bebauungsplan verpflichtet sich weiterhin, hindernisfreie und behindertengerechte Lösungen anzubieten. Für die Ausgestaltung und genaue Lage dieser wird im Rahmen der Projektierung des öffentlichen Raums die bestmögliche Lösung hinsichtlich Funktion, Sicherheit und Machbarkeit gesucht.</p>	
1.12	Veloerschliessung	Die Fabrikgasse ist mit einem aus nördlicher Richtung erreichbaren Radfahrwegrecht zu kennzeichnen.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Im Bebauungsplan und in den Dienstbarkeitsverträgen zwischen Einwohnergemeinde und Grundeigentümerin sind über Radfahrwegrechte gute, durchgehende Veloverbindungen geregelt.</p>	-
1.13	Fussverbindungen	Die Durchgängigkeit ist bei Erstellung des Baubereiches D sicherzustellen.	<p>Der Antrag entspricht bereits dem Bebauungsplan.</p> <p>Der Anschluss ist im Bebauungsplan als Option vorgesehen und überdies per Dienstbarkeitsvertrag geregelt. Eine entsprechende Ausformulierung dieses Anschlusses ist im Rahmen des konkreten Bauprojekts zu prüfen. Die aktuelle Regelung ist stufengerecht.</p>	-
1.14	Erschliessung, Anlieferung und Notzufahrten Art. 13 Abs. 4	Die Fabrikstrasse ist im Bereich des bestehenden Pollers resp. der bestehenden Gleisüberführung mit einer MIV Sperre zu versehen.	<p>Der Antrag entspricht bereits dem Bebauungsplan. Vgl. Bestimmungen Art. 13 Abs. 5 und Plan</p> <p>Der Antrag wurde nach dem Gespräch mit den Einwendern zurückgezogen.</p>	-
1.15	Parkierung Art. 14 Abs. 9	Im Erschliessungsring und in der Fabrikgasse müssen insgesamt mindestens 100 oberirdische, abgedeckte Veloabstellplätze im Bereich der wichtigen Eingangshallen und Pforten erstellt werden.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft bessere Vorgaben als der Antrag. Er sieht vor, mehr Veloabstellplätze zu erstellen, als dies gemäss Parkplatzreglement (§13 i.V.m. §6 und §7) erforderlich wäre. Darüber hinaus müssen 25% der Plätze oberirdisch angelegt werden. Bei Endausbau stehen damit total 4'430 Abstellplätze für Velos zur Verfügung - 25% davon oberirdisch, d.h. 1'108 Plätze. Wie der Umgebungsgestaltungsplan aufgezeigt, sind davon rund ein Drittel in gedeckten Velostationen angedacht.</p>	-

			<p>Die Lage der Abstellplätze wird im Bauprojekt zusammen mit der Umgebungsgestaltung festgelegt.</p> <p>Der Antrag wurde nach dem Gespräch mit den Einwendern zurückgezogen.</p>	
1.16	Veloabstellplätze	Der Anteil an ebenerdigen Veloräumen resp. gedeckten Veloabstellplätzen ist im Wohnbereich auf 50 % zu erhöhen.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Für den Veloverkehr ist zentral, dass Abstellplätze und übergeordnete Veloverbindungen vorhanden sind. Beide Bedingungen sind gegeben.</p>	-
1.17	Parkplätze	Die Anzahl der oberirdischen Auto-Abstellplätze zur Einhaltung der 2000-Watt-Gesellschaft ist zu halbieren.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Die oberirdische Parkierung besteht ausschliesslich aus Besucherparkplätzen und Parkplätzen für das Gewerbe. Diese sind unabdingbar, damit ein belebtes Quartier entstehen kann.</p> <p>Bezüglich Energieverbrauch und Emissionen durch Mobilität ist die Gesamtzahl relevant, unabhängig von der Anordnung oberirdisch oder unterirdisch. 1'710 Parkplätze stellen bereits eine deutliche Reduktion des Grenzbedarfs an Parkplätzen gemäss Parkplatzreglement und damit eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Regelbauweise dar.</p> <p>Vergleiche dazu Bebauungsplan Beilage A10 – Energieberichte vom Institut WERZ.</p>	-
1.18	Energie Art. 16	Pro m ² neu erstellter Wohn- und Arbeitsfläche sind im Papieri Areal mittels Wasserkraft und/oder Photovoltaik jährlich mindestens 10 kWh erneuerbare Energie zu erzeugen.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Aus rechtlicher Sicht ist hier konkret die VO (Verordnung) zum kantonalen Energiegesetz zu beachten.</p> <p>Richtig ist, dass der Bebauungsplan weitere Verbesserungen im Energiebereich vorsehen sollte. Dies ist jedoch bereits der Fall:</p> <p>Der Bebauungsplan sieht über die VO zum Energiegesetz hinaus weitere Verbesserungen gegenüber der Regelbauweise vor (Anschlusspflicht Wärmeverbund Cham, Betrieb des Wasserkraftwerks Lorze, ökologische Baumaterialien).</p> <p>Der Vergleich mit „Unterfeld“ und „Suurstoffi“ ist nicht angebracht, da beide Areale an SBB-Strecken angrenzen. Das Unterfeld liegt überdies an der Verbindungsachse Zug-Baar und die Suurstoffi praktisch direkt am Bahnhof</p>	-

			<p>Rotkreuz, was naturgemäss zu besseren Busanbindungen führt.</p> <p>1'710 Parkplätze stellen bereits eine deutliche Reduktion des Grenzbedarfs an Parkplätzen gemäss Parkplatzreglement und damit eine Verbesserung gegenüber der Regelbauweise dar.</p> <p>Vergleiche dazu Bebauungsplan Beilage A10 – Energieberichte vom Institut WERZ.</p>	
1.19	Energie Art. 16 Abs. 2	Ohne Nachweis einer von der regulären Energiestadtmission und von unabhängigen Fachleuten einsehbaren, besseren Ökologie ist das Papieri Areal an den zukünftigen Wärmeverbund Cham anzuschliessen.	<p>Dem Antrag wird teilweise stattgegeben.</p> <p>Es ist nicht sicher, ob und in welcher Form der Wärmeverbund Cham in Zukunft bestehen wird. Daher müssen auch Alternativen möglich sein. Wird für ein Bauprojekt anstelle des Anschlusses an den Chamer Wärmeverbund eine ökologisch gleichwertige Lösung ausgewählt, wird der energetische Nachweis bei der Baueingabe durch die Einwohnergemeinde geprüft. Zur Überprüfung werden unabhängige Fachleute beigezogen.</p>	Präzisierung im Planungsbericht S. 73
1.20	Energie Art. 16 Abs. 2	Das Wasserkraftwerk «Papieri» muss vor Freigabe der zweiten Etappe grosszügig und vorschriftsgemäss saniert worden sein.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Das Kraftwerk wird bereits heute zur Energiegewinnung genutzt und soll auch in Zukunft weiter genutzt werden.</p> <p>In der Lorze muss aufgrund einer kantonalen Auflage die Fischgängigkeit zwingend hergestellt werden. Ein entsprechendes Vorprojekt wurde bereits beim Kanton eingereicht. Eine Rückmeldung vom Kanton ist zurzeit noch ausstehend.</p>	Informationen über den Planungsstand werden im Planungsbericht S. 12 ergänzt
2	<p>Private Einwendungen</p> <p><i>Thomas Stoop; Familie Härtel; Familie Jenny‡; Felix Scherrer; MEG Knonauerstrasse 29-33; Silvia Krebs und Andreas Klausener; Familie Boog-Villiger**; Nigg und Andere*; Familie Twerenbold*; Martin Strub Sandra Moser</i></p>			
2.1	Städtebauliches Konzept	Die Grundsätze Z1 „Die Weite der Landschaft schützen“ und Z7 „Verdichten mit Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft“ gemäss dem Städtebaulichen und Architektonischen	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept ist ausgewogen und schafft insgesamt diverse wesentliche Verbesserungen gegenüber der Regelbauweise (vgl. zusammenfassende Auflistung auf S. 20 des Planungsberichts). Der Gemeinderat vertritt die Ansicht, dass das Papieri-Areal</p>	-

‡ Einwendungen wurden nach Gesprächen zurückgezogen.

** Einwendungen wurden nach Gesprächen teilweise zurückgezogen.

		<p>Leitbild der Gemeinde Cham vom 22. Juni 2015 sind zu berücksichtigen.</p>	<p>einen massgeblichen Beitrag zur inneren Verdichtung leistet. Das Papieri-Areal wird durch die Umnutzung und Weiterentwicklung deutlich dichter genutzt als heute.</p> <p>Der kantonale Richtplan sieht eine Verdichtung auf eine Ausnützungsziffer von AZ 2.0 für das Papieri-Areal vor. Er gibt weiter vor, dass für eine Abweichung der angestrebten Ausnützung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium zu erfolgen hat. Ein solches wurde für das Papieri-Areal in Form einer Testplanung durchgeführt.</p> <p>Die Testplanung hat gezeigt, dass die Verdichtung des Papieri-Areals bis zu einer Ausnützungsziffer von rund 1.4 ortsverträglich umgesetzt werden kann. In einem weiteren Schritt wurden nach Rückmeldungen aus dem Beteiligungsprozess und den Kommissionsanhörungsverfahren insbesondere die Übergänge in die Nachbarschaft überprüft und angepasst.</p> <p>Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der Planungsprozess und somit auch das Resultat des Richtprojekts den Grundsätzen des Leitbilds entsprechen. Demnach trägt die Entwicklung des Papieri-Areals nicht nur zu den Grundsätzen Z1, im speziellen „Ortsrand als Teil der Landschaft gestalten“ sowie „Wasserläufe erlebbar machen“ und Z7 des Leitbilds bei, sondern beispielsweise auch zum Grundsatz Z4 „Erbe der Industrialisierung umnutzen“ oder Z8 „Am Ortsbild weiterbauen“.</p> <p>Unter Berücksichtigung eines allfälligen übrigen Bevölkerungswachstums ausserhalb der Entwicklungsgebiete könnte der Wert von 18'000 Einwohnern leicht überschritten werden. Als Massnahme sieht der Gemeinderat vor, die Auswirkungen des weiteren Wachstums der Gemeinde laufend zu prüfen und in den Planungen lenkend einzuwirken.</p>	
2.2	Städtebauliches Konzept	<p>Die Gebäudehöhen insbesondere bei den Hochhäusern (Richthöhe Kesselhaus ohne Kamin) aber auch bei den Gebäuden entlang der Knonauerstrasse soll deutlich reduziert werden.</p>	<p>Der Antrag wird teilweise stattgegeben.</p> <p>Gemäss kantonalem Richtplan sind auf dem Papieri-Areal Gebäude über 35m Höhe möglich, sofern sie hohe Anforderungen betreffend Städtebau und Architektur, Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen, Ökologie und Umwelt sowie Vernetzung</p>	<p>Präzisierung im Planungsbericht S. 11, S. 30 und S. sowie Anpassung der Bestimmungen Art. 6 Abs. 2 (inkl.</p>

			<p>mit Grün- bzw. Naherholungsraum erfüllen.</p> <p>Die Gemeinde Cham differenziert diese Anforderungen im Leitbild Hochhäuser (vgl. Planungsbericht Kapitel 2.2.4). Die angedachte Entwicklung im Papieri-Areal nimmt diese Haltung über die Setzung mehrerer höherer Häuser auf. Gemäss dem Leitbild Hochhäuser vom Mai 2011 liegt das Areal der Papierfabrik mit Ausnahme der Grenzbereiche zur Lorze und zum Teuflibach in einem potenziellen Hochhausbereich. Die topografische Situation und der Ortsbauliche Gesamtzusammenhang ermöglichen Hochhäuser an diesem Standort. Die vorgesehene Entwicklung gemäss Richtprojekt nimmt diese Vorgaben auf.</p> <p>Im zentralen Bereich des Areals werden mit Rücksichtnahme auf das bestehende Kesselhaus und das Silogebäude fünf freistehende Hochhäuser angeordnet, die von Norden und Süden gegen das Zentrum hin jeweils höher werden. Durch die bewusste Setzung von höheren Gebäuden wird ein im Gebiet neuer Massstab ermöglicht, der Rücksicht auf die bestehenden Bauten im Papieri-Areal, aber auch auf das Umfeld nimmt.</p> <p>Die Nutzfläche und die Gebäudedimension sind das Resultat der gewünschten baulichen Verdichtung. Die Bauten und die Freiräume sind gut aufeinander abgestimmt.</p> <p>Aufgrund des Antrags wurden jedoch die Gebäudehöhen Hochhäuser (Baubereiche G, H, I, K und L) erneut untersucht. Der Bebauungsplan wird in folgenden Punkten ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei den Baubereichen I, K und L wird aus Rücksicht auf die Nachbarschaft auf den maximalen Höhengspielraum von 4m verzichtet. Die Höhe der Mantellinie wird in den Baubereichen I und K um 2m und im Baubereich L um 3m reduziert. - Bei den Baubereichen G und H wird die Höhe der Mantellinie nicht weiter angepasst. <p>Der Gemeinderat vertritt grundsätzlich die Ansicht, dass das städtebauliche Konzept in sich ausgewogen und stimmig ist und eine hohe räumliche Qualitäten aufweist.</p>	<p>Erläuterungen im Planungsbericht S. 41), Art. 8 Abs. 5 (inkl. Erläuterungen im Planungsbericht S. 48) und im Situationsplan</p>
2.3	Städtebauliches Konzept	Das Bau Feld F entlang der Knauerstrasse ist	Dem Antrag wird teilweise stattgegeben.	Präzisierung im

		<p>zu optimieren. Der Gebäudekomplex ist mindestens zwei Mal zu unterbrechen und um mindestens zwei Obergeschosse zu reduzieren.</p> <p>Die an die Knonauerstrasse und Fabrikstrasse angrenzenden Bauten haben betreffend Gebäudehöhe und Gestaltung auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>Die Nutzfläche und die Gebäudedimension sind grundsätzlich das Resultat der gewünschten baulichen Verdichtung. Die Bauten und die Freiräume sind gut aufeinander abgestimmt.</p> <p>Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft ist nach Rückmeldungen aus dem Mitwirkungsverfahren im Masterplan bereits eine Höhen- und Längenreduktion erfolgt.</p> <p>Aufgrund des Antrags wurde die städtebauliche Haltung entlang der Knonauerstrasse erneut untersucht. Der Bebauungsplan wird in folgenden Punkten ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beim Baubereich F wird gegenüber dem Richtprojekt kein Flächenspielraum von 10% und auch kein Höhengspielraum gewährt, um den Übergang zum umliegenden Quartier sensibel auszugestalten. - Weiter besteht die Pflicht die maximal zulässige Geschossfläche im Baubereich F in mindestens 2 Gebäudevolumen zu realisieren. Diese können im Erdgeschoss bei Bedarf miteinander verbunden werden. <p>Die Ausgestaltung der Volumen im Baubereich wird im Rahmen der weiteren Projektierung festgelegt.</p>	<p>Planungsbericht S. 11, S. 30 und S. sowie Anpassung der Bestimmungen Art. 6 Abs. 2 (inkl. Erläuterungen im Planungsbericht S. 41), Art. 8 Abs. 5 (inkl. Erläuterungen im Planungsbericht S. 48) und im Situationsplan</p>
2.4	Ein- und Ausfahrten	<p>Die Haupt Ein- und Ausfahrt in das Areal ist an einen besser geeigneten Standort zu verlegen und das Areal ist für den motorisierten Verkehr zusätzlich auch von der Sinslerstrasse her zu erschliessen.</p>	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Es wurden verschiedene Varianten für die Arealerschliessung durch den Kanton überprüft. Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Erschliessung des Areals auf die Knonauerstrasse Nord und Fabrikstrasse zu beschränken ist. Diese Rückmeldung des Kantons ist auch im Vorprüfungsbericht festgehalten. Eine Verteilung des Verkehrsaufkommens auf die Sinslerstrasse wird vom Kanton nicht unterstützt, da der Lorzenraum nicht stärker belastet werden soll. Auch die neue Brücke darf dem MIV nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Haupteerschliessung an der Knonauerstrasse ist bereits möglichst nah an dem zukünftigen Knoten Teuflibach der Umfahrungsstrasse angeordnet. Die massgebenden Knotensichtweiten können am vorgesehenen Standort eingehalten werden.</p> <p>Bezüglich der Knonauerstrasse werden die Lärm-Immissionsgrenzwerte eingehalten.</p>	-

			Die Gemeinde erlässt betreffend Einhaltung der Planungswerte eine Verfügung betreffend Erleichterung im Sinne der LSV und trifft die erforderlichen Massnahmen (bspw. Strassenbelag).	
2.5	Nutzungsart Art. 7	Das Baufeld F ist ohne publikumsorientiertem Erdgeschoss auszugestalten. Alternativ ist eine Beschränkung der Arbeits- und Öffnungszeiten für die Arbeitsflächen im Baufeld F auf werktags von 07.00 - 19:00 in den Bestimmungen zum Bebauungsplan festzuhalten.	Der Antrag wird abgelehnt. Die Lage an der Knonauerstrasse ist aufgrund der guten Erreichbarkeit ideal für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen. Die Nutzung der Erdgeschosse in gemischt-genutzten Quartieren zu Gewerbebezwecken ist städtebaulich erwünscht, da sie zu einer Belebung führen. Schon jetzt ist entlang der Knonauerstrasse eine Mischnutzung zulässig. Mit gewerblichen Nutzungen ist zu rechnen. Der Bebauungsplan schafft hier keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung durch eine erhöhte Rechtssicherheit. Öffnungs- und Betriebszeiten sind gesetzlich übergeordnet geregelt.	-
2.6	Parkierung	Die oberirdischen Parkplätze entlang der Knonauerstrasse beim Baufeld F sind im Parkierungskonzept aufzuheben und an geeignetere Stelle zu verlegen.	Der Antrag wird abgelehnt. Eine sinnvolle Gewerbenutzung, insbesondere eine publikumsorientierte, bedarf auch gewisser Parkierungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld. Die Längsparkplätze entlang Baufeld F entlang der Knonauerstrasse werden vom Papieri-Areal her und nicht direkt ab Knonauerstrasse erschlossen. Die Parkplätze werden in Beachtung der verkehrstechnischen Vorschriften erstellt werden. Die Einzelheiten sind im Bauprojekt festzulegen und im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.	-
2.7	Veloerschliessung	Auf dem Papieri-Areal und über die neue Brücke ist eine öffentliche, durchgängige und niveaufreie Radwegverbindung in östlich - westlicher Richtung zu erstellen und mittels Radfahrwegrecht zu sichern. Die in der Schemaskizze bestehende Radfahrweg-Lücke	Der Antrag wird abgelehnt. Sowohl Gemeinde als auch Grundeigentümerin verstehen den Bedarf nach einer befahrbaren Lösung. Eine funktionierende Querverbindung wird als wichtig erachtet. Der Veloverkehr konzentriert sich aufgrund der Topographie in Ost-West-Richtung auf die Fabrikstrasse. Eine befahrbare Querung im direkten Umfeld des Trafoplatzes ist aus heutiger Sicht aufgrund der Topographie in Frage gestellt. An dieser Stelle ist ein Höhenunterschied von 7.5 Metern zu	Präzisierung der Bestimmung Art. 15 Abs. 2 und Präzisierung im Planungsbericht S. 72

		zwischen Erschliessungsring und Trafoplatz in östlich - westlicher Richtung ist zu schliessen.	<p>bewältigen. Dazu ist einer Rampe mit mindestens 10% Steigung nötig. Damit ist die Behindertengerechtigkeit nicht gegeben (max. 6% Steigung). Zudem die Befahrbarkeit einer solchen Rampe nur für sehr sportliche Velofahrende gegeben und das Unfallrisiko hoch.</p> <p>Der Bebauungsplan verpflichtet sich weiterhin, hindernisfreie und behindertengerechte Lösungen anzubieten. Für die Ausgestaltung und genaue Lage dieser wird im Rahmen der Projektierung des öffentlichen Raums die bestmögliche Lösung hinsichtlich Funktion, Sicherheit und Machbarkeit gesucht.</p>	
2.8	Erschliessung	Die beiden Zufahrten für die Tiefgaragen über die Fabrikstrasse sollen gestrichen und die Zufahrten von der Nord/Nordost Seite erfolgen.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Die Erschliessung des Areal ist gemäss Vorprüfung des Regierungsrats auf zwei Anschlussstellen (Hauptzufahrt ab Knonauerstrasse und bestehende Fabrikstrasse) zu beschränken. Weitere Ein-/Ausfahrten auf die Knonauerstrasse werden vom Kanton nicht unterstützt.</p> <p>Den Bedenken bezüglich Fabrikstrasse trägt der Bebauungsplan bereits Rechnung: die Strasse ist für den MIV nicht durchgehend befahrbar.</p> <p>Bei einem konkreten Projekt für eine Tiefgarage ab der Fabrikstrasse ist Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr auf der Fabrikstrasse zu gewährleisten.</p>	-
2.9	Erschliessung	Zwischen Knonauerstrasse und den Gebäuden F und M1 soll mit einer möglichst grosszügigen Grünanlage Raum geschaffen werden. Das Papieri-Areal soll eigenständig erscheinen.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept ist in sich ausgewogen, stimmig und weist hohe räumliche Qualitäten auf.</p> <p>Die Nutzfläche und die Gebäudedimension sind das Resultat der gewünschten baulichen Verdichtung. Die Bauten und die Freiräume sind gut aufeinander abgestimmt.</p>	-
2.10	Städtebauliches Konzept	Der nördliche Teil des Papieri-Areal soll nach freiem Ausmass bzw. Ausnützung höher gebaut werden.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Der Antrag entspricht weder dem städtebaulichen Konzept noch den Ideen der Freiraumgestaltung. Beides wurde durch ein qualitätssicherndes Verfahren ermittelt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept ist in sich ausgewogen, stimmig und weist hohe räumliche Qualitäten auf.</p>	-

2.11	Städtebauliches Konzept	Bei der gesamten Areal-Überbauung ist dem Dorf-Charakter von Cham Rechnung zu tragen.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Der Gemeinderat vertritt die Ansicht, dass das Papieri-Areal einen massgeblichen Beitrag zur inneren Verdichtung leisten soll. Das Papieri-Areal wird durch die Umnutzung und Weiterentwicklung deutlich dichter genutzt als heute.</p> <p>Durch die bewusste Setzung von höheren Gebäuden wird ein im Gebiet neuer Massstab ermöglicht, der Rücksicht auf die bestehenden Bauten im Papieri-Areal, aber auch auf das Umfeld nimmt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept ist ausgewogen und schafft insgesamt diverse wesentliche Verbesserungen gegenüber der Regelbauweise (vgl. zusammenfassende Auflistung auf S. 20 des Planungsberichts).</p>	-
3	Cham Paper Group AG			
3.1	Lärmschutz	Der Begriff „emissionsarm“ ist durch „mässig störend“ zu ersetzen, da nach gängiger Rechtspraxis „emissionsarm“ nicht definiert ist und somit zu Rechtsunsicherheiten führen kann.	<p>Dem Antrag wird stattgegeben.</p> <p>Der Begriff „emissionsarm“ wird durch „mässig störend“ ersetzt.</p>	Anpassung Bestimmung Art. 7 Abs. 1 sowie neuer Text Bauordnung (Planungsbericht S. 82)
4	VCS			
4.1	Abhängigkeit UCH	In den Bebauungsplan-Bestimmungen ist eine Abhängigkeit mit dem Strassenbauprojekt Umfahrung Cham-Hünenberg aufzunehmen.	<p>Dem Antrag wird teilweise stattgegeben.</p> <p>Die Machbarkeit der Realisierung von 1'710 Parkplätzen wurde sowohl im Verkehrsbericht als auch im Umweltverträglichkeitsbericht nachgewiesen und vom Kanton zugesichert.</p> <p>Die Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH) liegt beim Kanton als Auftrag des Zuger-Souveräns zur Umsetzung vor.</p> <p>Sowohl die Einwohnergemeinde als auch die Grundeigentümerin sind sich über die Abhängigkeit der Entwicklung des Papieri-Areals zur geplanten UCH bewusst. Aus diesem Grund muss die Etappierung der Entwicklung des Papieri-Areals auf die Realisierung der UCH Rücksicht nehmen.</p>	Ergänzung der Bestimmung Art.10 durch zusätzlichen Absatz (neu Abs. 4) und im Planungsbericht S. 52

			<p>Der Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt, dass zum Zeitpunkt der Realisierung von 50 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche die weitere Entwicklung des Papieri-Areals in Abstimmung mit der UCH erneut zu begutachten ist, falls die UCH entgegen den heutigen Planungen bis dahin nicht realisiert ist. In dem Fall muss bei weiteren Baugesuchen nachgewiesen werden, ob und wie die Entwicklung auch ohne UCH weitergeführt werden kann.</p>	
4.2	Parkierung Art. 14 Abs. 1	<p>Die Bebauungsplan-Bestimmungen sind bezüglich einer der 2000-Watt-Gesellschaft angemessenen Reduktion der Anzahl Parkplätze abzuändern und insbesondere bezüglich der Carsharing-Plätze zu präzisieren.</p>	<p>Dem Antrag wird teilweise stattgegeben.</p> <p>Generell gilt, dass bei der Bemessung der max. Anzahl Parkplätze auf die Lärmbelastung und das Verkehrsnetz Rücksicht genommen wurde (vgl. auch GVP 2003, 313).</p> <p>Gemäss Parkplatzreglement hätten zwischen 1'511 und 2'723 Parkplätze realisiert werden können. Die im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl von 1'710 liegt bereits im unteren Bereich. Überdies wurde die maximal zulässige AZ statt auf 2.0 auf 1.4 festgelegt.</p> <p>Die Parkplatzzahl ist in Verkehrs- und Planungsbericht ausführlich begründet. Auch der Umweltverträglichkeitsbericht wertet die Anzahl Parkplätze als nicht problematisch.</p> <p>Die Anzahl Carsharing-Plätze wird in den Bestimmungen ergänzt.</p>	Ergänzung der Bestimmung Art.14 Abs. 1
4.3	Parkierung Art. 14 Abs. 5	<p>Die Bebauungsplan-Bestimmungen dürfen keine Ausnahmen für die oberirdische Parkierung ausser den Notfalldiensten und der Anlieferungen erlauben. Dies erfordert auch eine entsprechende Anpassung von Art. 7 der Bebauungsplan-Bestimmungen.</p> <p>Hinsichtlich Art. 8 der Bebauungsplan-Bestimmungen hat die Parkierung jederzeit unterirdisch zu erfolgen, was eine gemeinsame, sinnvolle Tiefgaragen-</p>	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Die oberirdische Parkierung besteht ausschliesslich aus Besucherparkplätzen und Parkplätzen für das Gewerbe. Diese sind insbesondere für das Gewerbe unabdingbar, damit ein belebtes Quartier entstehen kann. Dennoch wird die Anzahl oberirdischer Parkplätze verhältnismässig geringgehalten. Der Hauptteil der Parkierung wird unterirdisch erfolgen. Gemäss Art. 14 Abs. 8 wird eine mögliche temporäre oberirdische Parkierung ab dem Zeitpunkt in den Untergrund verlagert, ab welchem die Tiefgaragen erstellt sind.</p>	-

		Erschliessung und - Bewirtschaftung zur Folge hat.		
4.4	Parkierung Art. 14 Abs. 9	Die Bebauungsplan-Bestimmungen sind so anzupassen, dass die Veloabstellplätze gänzlich oberirdisch angeordnet werden.	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht vor, mehr Veloabstellplätze zu erstellen als dies gemäss Parkplatzreglement (§13 i.V.m. §6 und §7) erforderlich wäre. Von der Gesamtzahl müssen 25% der Plätze oberirdisch angelegt werden. Bei Endausbau stehen damit total 4'430 Abstellplätze für Velo zur Verfügung - 25% davon oberirdisch, sprich 1'108 Plätze. Wie der Umgebungsgestaltungsplan aufgezeigt, sind davon rund ein Drittel in gedeckten Velostationen angedacht.</p> <p>Die Lage der Abstellplätze wird im Bauprojekt zusammen mit der Umgebungsgestaltung festgelegt.</p>	-
4.5	Erschliessung, Anlieferung, Notzufahrten Art. 13 Abs. 7	Die Bebauungsplan-Bestimmungen sollen ein Fahrverbot mit Ausnahme der Anlieferung und Notzufahrt enthalten, so dass auch Motorräder ausgeschlossen werden.	<p>Der Antrag entspricht bereits dem Bebauungsplan.</p> <p>Die Bestimmung Art. 13 Abs. 7 gibt diesbezüglich bereits klare Regelung vor. Das Fahrverbot gilt für jeglichen motorisierten Verkehr, also auch für Motorfahräder.</p>	-
4.6	Fuss- und Velowege Art. 15 Abs. 2	Die Bebauungsplan-Bestimmungen müssen die Lage der hindernisfreien, öffentlichen Verbindungen nicht nur ausweisen, sondern deren Gewährleistung sicherstellen.	<p>Dem Antrag wird wie folgt stattgegeben.</p> <p>Es ist beabsichtigt, die Niveausprünge auf dem Areal an geeigneter Stelle hindernisfrei zu überbrücken. Die Bestimmungen werden dementsprechend präzisiert.</p> <p>Für die Ausgestaltung und genaue Lage dieser wird im Rahmen der Projektierung des öffentlichen Raums die bestmögliche Lösung hinsichtlich Funktion, Sicherheit und Machbarkeit gesucht.</p>	Präzisierung der Bestimmung Art. 15 Abs. 2 und Präzisierung im Planungsbericht S. 72
4.7	Mobilitätskonzept Art. 14 Abs. 11	Der Bebauungsplan muss auf ein bereits vorhandenes Mobilitätskonzept Bezug nehmen können, respektive die übrigen verkehrlichen Bestimmungen sich bereits darauf beziehen. Konkret soll dieses	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Der Verkehrsbericht gibt die heutige sowie die künftige Situation der verschiedenen Verkehrswege wieder. Dies gilt auch für den öffentlichen Verkehr. Die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts mit dem ersten Baugesuch ist üblich und stufengerecht.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, die Bushaltestelle Löberematt in</p>	Präzisierung im Planungsbericht S.71

		Mobilitätskonzept beispielsweise auch die Verschiebung der Bushaltestelle Löbernmatt thematisieren.	Abhängigkeit zur Realisierung des Bebauungsplans zu verschieben.	
4.8	Lärmschutz Art. 17 Abs. 2 und 3	Die Bebauungsplan Bestimmungen sind so anzupassen, dass der lärmindernde Belag bereits bei Inbetriebnahme der Parkplätze der ersten Bauungsetappe eingebaut worden ist.	Der Antrag wird abgelehnt. Im Entwurf der Verfügung der Gemeinde ist festgehalten, dass spätestens bis zum Erreichen von 1'100 PP auf dem Papier-Areal zwischen der Fabrikstrasse und dem Kreisel Teuflibach ein lärmindernder Deckbelag einzubauen ist. Im BBP Art. 17 heisst es aber, „ab dem Zeitpunkt der Realisierung von 1'100 Parkplätzen...“ Dessen ungeachtet gilt der Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Solange das Verkehrsaufkommen noch gering ist, bedarf es noch keiner Massnahmen, zumal der Immissionsgrenzwert eingehalten ist.	-
4.9	Lärmschutz Art. 17 Abs. 4	Die Bebauungsplan-Bestimmungen müssen, sofern mit einer allfälligen Ausrichtung von Baukörpern überhaupt noch erforderlich, gestalterische Massnahmen wie die Anordnung der nicht lärmempfindlichen Räume hin zu den Lärmquellen enthalten.	Der Antrag wird abgelehnt. Die gestalterischen Massnahmen im Bebauungsplan sind sach- und stufengerecht. Die Einhaltung der lärmrechtlichen Bestimmungen für die einzelnen Gebäude und deren Grundrissgestaltung wird im jeweiligen Baugesuch überprüft. Dessen ungeachtet ist mit der Bestimmung von Art. 17 Abs. 4 die Ausrichtung der Hauptwohnräume, etc. bereits vorgegeben. Es bedarf somit keiner weiteren Spezifizierungen.	-
4.10	Lärmschutz	Die Bebauungsplan-Bestimmungen dürfen keine emissionsarmen Industriebetriebe enthalten, da gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung die Ansiedelung von Industriebetrieben in Zonen mit der Lärmempfindlichkeitsstufe IV vorzusehen ist.	Dem Antrag wird teilweise stattgegeben. Es liegt eine Frage der Begrifflichkeit vor. Richtig ist, dass Art. 43 Abs. 1 lit. d LSV für „Industriezone“ die Empfindlichkeitsstufe IV vorsieht, allerdings in der Wendung „namentlich für...“, also beispielhaft. Art. 43 LSV lautet wie folgt: c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezone (Mischzone) sowie Landwirtschaftszone; d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezone.	Anpassung Bestimmung Art. 7 Abs. 1 sowie neuer Text Bauordnung (Planungsbericht S. 82)

			<p>Wenn in einer Zone nur „mässig störende Betriebe“ zugelassen sind, gehören sie zur Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>Um Rechtsunklarheiten zu vermeiden, wird der Begriff „emissionsarm“ durch „mässig störend“ ersetzt. (siehe Antrag 3.1)</p>	
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Urnenabstimmung

Die Chamer Stimmberechtigten haben an der Urnenabstimmung vom 25. September 2016 zur Entwicklung des Papieri-Areals sowohl der Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans (Ja-Stimmenanteil von 63.4%) als auch den Bebauungsplan mit Umweltverträglichkeitsbericht (Ja-Stimmenanteil von 56.8%) gutgeheissen.

Die Zonenplanteiländerung und der Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham wurden daraufhin dem Regierungsrats des Kantons Zug zur Genehmigung unterbreitet.

2. öffentliche Auflage

Der Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham und die Zonenplanteiländerung wurden vom 07.10 bis am 07.11.2016 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Innert der vorgeschriebenen Frist wurde eine Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Zug eingereicht.

Der Verkehrs-Clubs der Schweiz, Sektion Zug reichte zehn Anträge zur Anpassung des Bebauungsplans Papieri-Areal, Cham ein. Dabei handelte es sich um Anpassungsanträge zur angestrebten Dichte sowie zu verschiedenen Bereichen der Erschliessung und Mobilität.

Genehmigung

Die Verwaltungsbeschwerde wurde parallel zur Genehmigung der Zonenplanteiländerung und des Bebauungsplans Papieri-Areal, Cham behandelt. Die Beschwerde wurde per Regierungsratsentscheid vom 03.10.2017 einen Antrag betreffend gutgeheissen und in den Auflagen zur Genehmigung des Bebauungsplans aufgenommen, alle anderen Anträge betreffend aber abgewiesen.

Der Regierungsrat des Kantons Zug hat die Zonenplanteiländerung und den Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal am 03.10.2017 mit vier Auflagen genehmigt. Innert der vorgeschriebenen Frist sind keine Rekurse gegen den Genehmigungsentscheid zur Zonenplanteiländerung und des Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal eingegangen.

Der Bebauungsplan wurde gemäss den Auflagen der Genehmigung überarbeitet.

Die Richtplanteiländerung wurde am 03.10.2017 durch das Amt für Raumplanung des Kantons Zug genehmigt.

6-17.2 Revision Bebauungsplan

Die Revision des Bebauungsplans erfolgte in folgenden Schritten:

<u>Freigabe BP durch Gemeinderat für kantonale Vorprüfung</u>	<u>28.05.2024</u>
<u>Kantonale Vorprüfung</u>	<u>30.08.2024</u>
<u>Bereinigung BP</u>	<u>...</u>
<u>Freigabe BP durch Gemeinderat für öffentliche Auflage</u>	<u>...</u>
<u>Öffentliche Auflage</u>	<u>...</u>
<u>Erarbeitung Mitwirkungsbericht und Bereinigung BP</u>	<u>...</u>
<u>Beschluss BP und Mitwirkungsbericht durch Gemeinderat</u>	<u>...</u>
<u>Rekursfrist (20 Tage)</u>	<u>...</u>
<u>Genehmigung Regierungsrat</u>	<u>...</u>
<u>Publikation, Rekursfrist (30 Tage)</u>	<u>...</u>

Kantonale Vorprüfung

Der Kanton Zug hat nach einer Vorprüfung von Juni bis Ende August 2024 am 30. August 2024 eine Stellungnahme eingereicht (vgl. Beilage A20). Die Vorbehalte des Kantons und die Reaktion darauf im Bebauungsplan sind in der folgenden Tabelle zusammengetragen.

<u>Nr.</u>	<u>Vorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung</u>	<u>berücksichtigt</u>	<u>teilweise berücksichtigt</u>	<u>nicht berücksichtigt</u>	<u>Kommentar</u>
	<u>Der Umsetzungsstand der Überbauung ist im Planungsbericht aufzuzeigen.</u>	<u>x</u>			<u>Der Planungsbericht wurde angepasst (vgl. Kap. 1.11).</u>
	<u>Die in Art. 47 Raumplanungsverordnung verlangten Themen sind in einem eigenen Kapitel kurz abzuhandeln.</u>				<u>Im Planungsbericht wurde ein Kapitel «Berichterstattung nach Art. 47 RPV» ergänzt (vgl. Kap. 6).</u>

	<u>Weiter sind die Abweichungen zur Grundordnung und die wesentlichen Vorzüge im Sinne von § 32 Abs. 2 PBG aufzuzeigen.</u>		<u>x</u>		<u>Die Abweichungen zur Grundordnung wurden in Kap. 5.3 ergänzt. Die wesentlichen Vorzüge im Sinne von § 32 Abs. 2 PBG sind in Kap. 2.1.2 bereits als Aufzählungspunkte enthalten. Da daran nichts geändert wird bleiben diese unverändert.</u>
	<u>In Bezug auf Artikel 6 Abs. 6 wird empfohlen, dass dieser folgendermassen konkretisiert wird: Detailliert begründete Ausnützungstransfers zwischen den Baubereichen können im Einzelfall durch den Gemeinderat bewilligt werden».</u>	<u>x</u>			<u>Der Artikel wird wie empfohlen angepasst.</u>
	<u>Zwischen dem Planungsbericht und den Bestimmungen zum Bebauungsplan bestehen verschiedene Unstimmigkeiten. So stimmt bspw. in Art. 3 die Nummerierung der Absätze nicht überein.</u>	<u>x</u>			<u>Die Nummerierung wird angepasst.</u>
	<u>Weiter stimmen die Korrekturen in Art. 3 Abs. 6 in den Bestimmungen bzw. Art. 3 Abs. 7 im Planungsbericht nicht überein. Dies betrifft auch die Anpassungen in Art. 10 Abs. 2 und Abs. 4 der Bestimmungen.</u>	<u>x</u>			<u>Die Korrekturen werden im Planungsbericht ebenfalls vollzogen.</u>
	<u>In Art. 5 Abs. 6 Bst. b wurde der Begriff «Gebäudehöhe» in «Höhe» geändert. Aus dem Satzzusammenhang ist nun jedoch nicht mehr ersichtlich, welche Art von Höhe gemeint ist. Es ist zumindest im Planungsbericht auszuführen, was unter «Höhe» zu verstehen ist.</u>	<u>x</u>			<u>Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.</u>

Öffentliche Auflage

...

Beschluss Gemeinderat

...

Genehmigung

...

8 Revision Bebauungsplan

Im Rahmen der Revision (vgl. Kap. 1.11) wurden neben der Anpassung an das neue kantonale Recht kleine inhaltliche Änderungen vorgenommen, welche nachfolgend aufgelistet sind:

- Fläche der unterirdischen Gebäudeteile, Art. 3 Abs. 12 Bestimmungen: Im bisherigen Umsetzungsprozess stellte sich die Frage, ob sich die «maximal zulässige Gebäudegrundfläche von 29'000 m²» auf die unterirdische Fläche ausserhalb der Baubereiche bezieht oder diese miteinschliesst. Mit Schreiben der Gemeinde Cham vom 3.10.2017 wurde festgehalten, dass sich der Absatz auf die unterirdische Fläche ausserhalb der Baubereiche bezieht. Mit der Anpassung von Art. 3 Abs. 12 Bestimmungen wurde dieser Entscheid im Bebauungsplan abgebildet. Im Situationsplan werden die «Tiefgaragen Richtprojekt» nicht mehr dargestellt.
- Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche sowie Ausnützungsübertragung auf das Baufeld Silogebäude: Im bisherigen Umsetzungsprozess stellten sich die Fragen, ob mehrgeschossige Lufträume auf dem ganzen Areal an die Ausnützung anzurechnen und ob Ausnützungstransfers im Einzelfall zulässig sind. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 9.02.2021 wurde festgehalten, dass gestützt auf die vorzeitige Anwendung des neuen Rechts mehrgeschossige Lufträume auf dem ganzen Areal nicht an die Ausnützung anzurechnen sind und Ausnützungstransfers mit detaillierter Begründung im Einzelfall geprüft und beurteilt werden können. Für die Nutzung des Silogebäudes als Internat mit Ladennutzung im Erdgeschoss wurde einer Ausnützungsübertragung zugestimmt. Mit der Ergänzung von Art. 6 Abs. 6 wurde dieser Beschluss nun im Bebauungsplan abgebildet. Bezüglich Nichtanrechenbarkeit von Lufträumen ist durch die Anpassung an das neue kantonale Recht keine Anpassung erforderlich.
- Auslegung der Etappierungsregelung im Zusammenhang mit der Realisierung Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH), Art. 10 Abs. 4 Bestimmungen: Im bisherigen Umsetzungsprozess stellte sich die Frage, ob auf die vorgesehene Neubeurteilung verkehrlicher Konsequenzen des jeweiligen Baugesuchs, mit welchem 50 Prozent der gesamten zulässigen anrechenbaren Geschossflächen überschritten wird, verzichtet werden kann. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 11.05.2021 wurde festgehalten, dass die Fertigstellung der UCH als gesichert gilt, wenn sich diese im Bau befindet. Ein Verzicht auf eine Neubeurteilung ist denkbar, wenn der früheste Bezugstermin eines Bauvorhabens mit der geplanten

Fertigstellung UCH zusammenfällt. Inzwischen ist die UCH im Bau (2024: Baubeginn Hauptarbeiten, 2027 Inbetriebnahme, gemäss Website vom 22.01.2024). Mit der Anpassung von Art. 10 Abs. 4 Bestimmungen wurde dieser Beschluss im Bebauungsplan abgebildet.

- Abstimmung Areal Pavatex Süd, Lage Hochhaus: Um eine bessere Setzung des Hochhauses auf dem angrenzenden Areal Pavatex Süd zu ermöglichen wurde der Perimeter des Bebauungsplans flächengleich angepasst.
- Abstimmung Areal Pavatex Süd, Lage Baubereiche C und D: Aus städtebaulichen Gründen wurden die Baubereiche C und D flächengleich resp. mit leichter Reduktion angepasst.
- Abstimmung Areal Pavatex Süd, öffentliche Fuss- und Radfahrwegrechte: Um eine optimalere Wegführung zu erreichen wurde der Fuss- und Radfahrweg zwischen den Baubereichen C und D zu einem Fussweg geändert. Der Fuss- und Radfahrweg wurde zwischen den Baubereich D und das Areal Pavatex Süd (Spielboulevard) verschoben.
- Einfahrten Tiefgaragen: Die Einfahrten wurden an die realisierten Lagen verschoben.