

Ortsplanungsrevision

## **BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN**

Nutzungsplanung  
(Bauordnung, Zonenplan inkl. Gewässerraum,  
Parkplatzreglement)

Erwägungen beschlossen durch den Gemeinderat am 11.3.2025

**Auftraggeberin**

Gemeinde Cham

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michael Camenzind / Angelica Eichenberger / Isabel Philip

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>ÖFFENTLICHE AUFLAGE</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>EINWENDUNGEN</b>	<b>6</b>
	<b>Schreiben 1</b>	<b>6</b>
	Einwendungen zur Bauordnung	6
	Einwendungen zum Zonenplan	6
	<b>Schreiben 2</b>	<b>7</b>
	Einwendungen zum Zonenplan	7
	<b>Schreiben 3 und 30</b>	<b>8</b>
	Einwendungen zur Bauordnung	8
	Einwendungen zum Zonenplan	8
	Einwendungen zum Gewässerraum	9
	<b>Schreiben 4</b>	<b>11</b>
	Einwendungen zum Zonenplan	11
	<b>Schreiben 5</b>	<b>12</b>
	Einwendungen zum Zonenplan	12
	<b>Schreiben 6</b>	<b>14</b>
	Einwendungen zum Zonenplan	14
	<b>Schreiben 7</b>	<b>14</b>
	Einwendungen zur Bauordnung	14
	<b>Schreiben 8</b>	<b>15</b>
	Einwendungen zum Zonenplan	15
	<b>Schreiben 9, 10 und 11</b>	<b>16</b>
	Einwendungen zum Zonenplan	16
	<b>Schreiben 12</b>	<b>18</b>
	Einwendungen zum Zonenplan	18
	<b>Schreiben 13, 28 und 33</b>	<b>19</b>
	Einwendungen zur Bauordnung	19
	Einwendungen zum Parkplatzreglement	21
	Einwendungen zum Gewässerraum	23
	<b>Schreiben 14</b>	<b>24</b>
	Einwendungen zur Bauordnung	24
	Einwendungen zum Zonenplan	29
	<b>Schreiben 15</b>	<b>30</b>
	Einwendungen zur Bauordnung	30
	Einwendungen zum Zonenplan	33
	<b>Schreiben 16</b>	<b>34</b>
	Einwendungen zum Zonenplan	34
	Einwendungen zum Gewässerraum	35
	<b>Schreiben 17</b>	<b>36</b>
	Einwendungen zum Zonenplan	36
	<b>Schreiben 18</b>	<b>37</b>
	Einwendungen zum Zonenplan	37
	<b>Schreiben 19 und 26</b>	<b>39</b>
	Einwendungen zur Bauordnung	39
	Einwendungen zum Zonenplan	56
	Einwendungen zum Parkplatzreglement	61
	<b>Schreiben 20</b>	<b>65</b>
	Einwendungen zur Bauordnung	65
	<b>Schreiben 21</b>	<b>66</b>
	Einwendungen zur Bauordnung	66
	Einwendungen zum Parkplatzreglement	69

<b>Schreiben 22</b>	<b>70</b>
Einwendungen zur Bauordnung	70
<b>Schreiben 23</b>	<b>76</b>
Einwendungen zum Zonenplan	76
Einwendungen zum Gewässerraum	77
<b>Schreiben 24</b>	<b>78</b>
Einwendungen zum Zonenplan	78
<b>Schreiben 25</b>	<b>79</b>
Hinweise zur Bauordnung	79
<b>Schreiben 27</b>	<b>80</b>
Einwendungen zur Bauordnung	80
<b>Schreiben 29</b>	<b>82</b>
Einwendungen zum Parkplatzreglement	82
<b>Schreiben 31</b>	<b>82</b>
Einwendungen zum Gewässerraum	82
<b>Schreiben 32</b>	<b>84</b>
Einwendungen zum Gewässerraum	84
<b>Schreiben 34</b>	<b>86</b>
Einwendungen zum Gewässerraum	86
<b>Schreiben 35</b>	<b>87</b>
Einwendungen zum Gewässerraum	87
<b>Schreiben 36</b>	<b>89</b>
Einwendungen zum Gewässerraum	89
<b>Schreiben 37</b>	<b>90</b>
Einwendungen zum Gewässerraum	90
<b>Schreiben 38</b>	<b>91</b>
Einwendungen zum Gewässerraum	91
<b>Schreiben 39</b>	<b>92</b>
Einwendungen zum Gewässerraum	92
<b>Schreiben 40</b>	<b>94</b>
Hinweise zum Gewässerraum	94
<b>Schreiben 41</b>	<b>95</b>
Total 78 weitgehend gleichlautende Einwendungen zu OelB (davon 25 zurückgezogen)	95
<b>Schreiben 42</b>	<b>97</b>
Total 3 weitgehend gleichlautende Einwendungen zu OelB	97
<b>Schreiben 43</b>	<b>99</b>
Einwendungen zur Bauordnung	99
<b>Schreiben 44A</b>	<b>101</b>
Total 53 weitgehend gleichlautende Einwendungen zu OelB (davon 14 zurückgezogen)	101
<b>Schreiben 44B</b>	<b>103</b>
Einwendungen zu OelB	103
<b>Schreiben 45</b>	<b>106</b>
Einwendungen zur Bauordnung	106

# 1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## Bestandteile der Revision

Das Planungsdossier der Nutzungsplanungsrevision setzt sich zusammen aus Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement.

## Einwendungsverfahren

gemäss § 39 PBG

Gemäss § 39 PBG können während der 30-tägigen öffentlichen Auflage beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erhoben werden. Die Berechtigung dazu ist nicht beschränkt.

Nach Ablauf der Auflagefrist stimmt der Souverän über die Anträge des Gemeinderats in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion ab. Mit der Abstimmung sind die Einwendungen erledigt.

## Auflagefrist

gemäss § 47 PBG

Die Dokumente der Nutzungsplanungsrevision wurden gestützt auf § 47a PBG während 30 Tagen, vom 4. Oktober bis zum 3. November 2024, öffentlich aufgelegt. Aufgrund des sehr umfassenden Dossiers waren die Dokumente während zweier Monate, vom 2. September bis 3. November 2024 öffentlich einsehbar.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen 37 Einzelschreiben sowie 148 Schreiben, die weitgehend den gleichen Sachverhalt betreffen, ein. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft.

31 Anträge wurden berücksichtigt oder sinngemäss resp. teilweise berücksichtigt. 74 Anträge konnten nicht berücksichtigt werden. 19 Anträge wurden zur Kenntnis genommen, da sie einen Sachverhalt ausserhalb der Ortsplanungsrevision resp. der gemeinderätlichen Kompetenzen betreffen oder sind bereits in der Vorlage berücksichtigt.

## Bericht zu den Einwendungen

Der vorliegende Bericht fasst die eingegangenen Einwendungen zusammen und gibt über deren Behandlung Auskunft.

Zur Nachvollziehbarkeit des Mitwirkungsverfahrens sind in diesem Bericht sowohl die berücksichtigten als auch die nicht berücksichtigten Einwendungen dargestellt. Die Eingaben sind anonymisiert. Eingaben, die den gleichen Sachverhalt betreffen, wurden zusammengefasst.

Im Antrag und Weisung an die Stimmbevölkerung wird hingegen nur auf die nicht oder teilweise berücksichtigten Einwendungen hingewiesen, die formell nicht zurückgezogen wurden.

## 2 EINWENDUNGEN

### Schreiben 1

#### Einwendungen zur Bauordnung

##### **Antrag 1.2**

##### **Bauordnung § 14 Abs 2: Preisgünstige Nutzungen**

*Bei neuen ordentlichen Bebauungsplänen soll der Anteil von preisgünstigem Wohnraum auf der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche von 50 % auf 30 % reduziert werden.*

##### **Begründung**

Die Einwenderin ist vom Bundesrat beauftragt, einerseits die Werthaltung der Grundstücke zu sichern, andererseits einen Anteil von 30 % preisgünstigem Wohnraum anzubieten. Daher beantragen wir die Reduktion des Anteils preisgünstigen Wohnraumes.

##### **Erwägungen Gemeinderat**

In der Gemeinde Cham besteht eine hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Grundeigentümerschaften, die im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplans von einer Mehrausnutzung auf dem Grundstück profitieren, sollen einen Beitrag zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum leisten. Die Grundeigentümerschaft kann die Mehrausnutzung, die in einem ordentlichen Bebauungsplan ermöglicht werden soll, mitbestimmen. Der festgelegte Anteil von 50 % der Mehrausnutzung gewährleistet weiterhin eine ökonomische Grundstücksnutzung.

##### **Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### Einwendungen zum Zonenplan

##### **Antrag 1.1**

##### **Umzonung Bahnhofsareal Parzelle 85 und 90**

*Eine Machbarkeitsstudie zeigt, dass eine städtebauliche Entwicklung am Bahnhofsareal eventuell möglich ist. Es sollte in Zusammenarbeit mit der Einwenderin geprüft werden, ob es sinnvoll wäre, das Bahnhofsareal im Rahmen der BZO-Revision in eine passende Zone umzuzonen.*

##### **Begründung**

-

##### **Erwägungen Gemeinderat**

Dies kann im Rahmen einer separaten Zonenplanänderung erfolgen. Im Projekt zur Umgestaltung des Bahnhofareals ist vorgesehen, die Zonenplanänderung zusammen mit einem allfälligen Bebauungsplan der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung zu beantragen. Die Möglichkeit für eine separate, nachgelagerte Zonenplanänderung ist im Planungsbericht bereits erwähnt.

##### **Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 2

### Einwendungen zum Zonenplan

**Antrag 2.1**  
**Zonierung GS Nrn. 2276, 2340 sowie**  
**3049–3057)**

*Es seien die im Perimeter der Arealbebauung Rütiweid gelegenen Grundstücke (GS Nrn. 2276, 2340 sowie 3049–3057) der Wohn- und Arbeitszone W4 zuzuweisen.*

*Eventualiter seien die Zonen- und Bauvorschriften im Perimeter der Arealbebauung Rütiweid (GS Nrn. 2276, 2340 sowie 3049–3057) derart anzupassen, dass die Arealbebauung infolge Übereinstimmens mit der Einzelbauweise nach Abschluss der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden kann.*

### Begründung

Gestützt auf den Arealbebauungsplan Rütiweid wurde auf GS Nr. 3057 seit mehr als zehn Jahren versucht, ein Gewerbegebäude zu erstellen. Dies scheiterte jedoch vor dem Regierungsrat mehrfach – unter anderem aufgrund der angeblich ungenügenden Erschliessung.

Die Arealbebauung Rütiweid sieht im südöstlichen Bereich des Perimeters zehn Mehrfamilienhäuser vor. Auf dem GS Nr. 3057 ist ein Gewerbegebäude vorgesehen, welches die Wohnüberbauung vor dem Lärm der Autobahn abschotten soll.

Durch eine Umzonung des Areals Rütiweid in die Wohn- und Arbeitszone W4 würden die bestehenden zehn Mehrfamilienhäuser (Rütiweid 2–20) und das geplante Gewerbegebäude künftig der Einzelbauweise entsprechen, womit die Arealbebauung nach Abschluss der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden könnte.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision müssen auch die Grundlagen für den Ausbau des Eizmooswegs gelegt werden. Mit einem Ausbau des Eizmooswegs könnte für das GS Nr. 3057 eine Erschliessung über das GS 2340 ermöglicht werden. Sollte die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht über die Rütiweidstrasse weiterhin nicht nachkommen können, liesse sich der Erschliessungsmangel auch auf diese Weise lösen.

### Erwägungen Gemeinderat

Die Überbauung wurde, wie korrekt dargelegt, als Arealüberbauung realisiert. Die Überbauung profitierte daher von einem Nutzungsbonus. Im Gegenzug mussten erhöhte gestalterische Anforderungen erfüllt werden. Gemäss § 71b PBG bleiben Arealüberbauungen gültig.

Da es sich bei einer altrechtlichen Arealbebauung um eine erweiterte Baubewilligung handelt, kann diese gemäss Auskunft des kantonalen Rechtsdienst nicht ersatzlos aufgehoben werden. Sie können nur in einfache Bebauungspläne überführt werden. Sollen an bisherigen Arealüberbauungen Änderungen vorgenommen werden, so sind diese zumindest in einfache Bebauungspläne zu überführen und nach den Vorschriften für Bebauungspläne zu ändern (§ 71b Abs. 2).

Das Anliegen setzt daher den Erlass eines Bebauungsplans voraus. Die beantragte Umzonung bleibt ohne Auswirkungen auf diesen Sachverhalt und ist daher nicht zweckmässig.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 3 und 30

### Einwendungen zur Bauordnung

**Antrag 3.1  
 Grundaussnützung**

*Betrifft Grundstücke 1771 und 999 GB Cham:  
 Die Grundaussnützung soll auf das Mass von 0.6 erhöht werden. Dies würde in etwa dem Mass der alten Bauordnung entsprechen.*

**Begründung**



Da das Attikageschoss in der alten Bauordnung bis zu 50 % vom darunterliegenden Geschoss von der Ausnützung befreit war, wurde in der neuen Bauordnung die Ausnützung effektiv um das Mass vom befreiten Attikageschoss reduziert. Nur mit dem Bau von preisgünstigen Wohnungen kann die ursprüngliche Ausnützung und mehr erreicht werden. Die mögliche Mehraussnützung mit preisgünstigem Wohnungsbau wird begrüsst.

**Erwägungen Gemeinderat**

Das Grundstück bleibt der Wohnzone W3 zugeteilt. Die neue Bauordnung erlaubt eine Ausnützungsziffer von 0.7. Bisher war in der Wohnzone W3a eine Ausnützungsziffer von 0.6 erlaubt.

Die in der neuen Bauordnung festgelegte Ausnützungsziffer berücksichtigt somit bereits, dass Attikageschosse neu an die Ausnützungsziffer anzurechnen sind.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

### Einwendungen zum Zonenplan

**Antrag 3.2  
 Zuweisung zu Zone für öffentliches Interesse für Freihaltung und Erholung**

*Im Bereich des Grobenmoosbaches, mit seiner qualitativ hochwertigen Gestaltung, soll eine ausreichende grosse Fläche als Freiraum zur Nutzung für die Schule und für die Öffentlichkeit ausgeschieden werden. Die Fläche sollte in etwa der Grösse des heutigen Fussballfeldes entsprechen. Die Fläche sollte in eine Zone für öffentliches Interesse für Freihaltung und Erholung überführt werden.*

**Begründung**

Die Aussenflächen, allen voran der Fussballplatz, sind nicht nur zwingend für einen ausbalancierten Schulbetrieb, sondern sie dienen auch den Vereinen und der Bevölkerung von Hagendorn. Sie haben einen hohen Grad an Öffentlichkeit und werden entsprechend gut genutzt. Freiräume, die auch gut bespielt werden können, gilt es in der heutigen Zeit zu schützen. Eine konzentrierte Verdichtung ermöglicht den Erhalt von qualitativ hochwertigen Aussenräumen.

**Erwägungen Gemeinderat**

Aussensportplätze sind gemäss den kantonalen Vorgaben einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zuzuweisen, eine Zone öffentliches Interesse für Erholung ist dafür nicht zulässig. Für eine Erweiterung der bestehenden Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen fehlt der dazu nötige Bedarfsnachweis zuhanden der kantonalen Bewilligungsbehörde. Überdies müsste eine Erweiterung der Bauzone sehr hohe Anforderungen erfüllen und das öffentliche Interesse am Erhalt der an die heutige Bauzone angrenzende Fruchtfolgefläche überwiegen.

Die Umsetzung des Antrags innerhalb der rechtskräftigen Bauzone würde die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück der Gemeinde empfindlich einschränken.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwendungen zum Gewässerraum****Antrag 30 GWR 3  
Lorze**

*Betreff: Grundstücke 1771 und 999, GB Cham*

*Bauten und Anlagen im Sinne von Erschliessungswegen, Erschliessungsstrassen, Beleuchtungskörpern, Parkplätzen, Spielflächen etc. sollen im Abstandsbereich ermöglicht werden.*

**Begründung**

Der neu definierte Gewässerabstand vom Lorzenkanal wird begrüsst. Und dennoch befindet sich die heutige Zufahrtsstrasse im Abstandsbereich.

**Erwägungen Gemeinderat**

Bauten und Anlagen, welche vor der Gewässerraumfestlegung rechtmässig erstellt wurden (und dies ggf. bereits vor den heute gültigen restriktiven Übergangsbestimmungen), unterliegen der Besitzstandsgarantie und dürfen weiterhin innerhalb des Gewässerraums stehen. Dies gilt ebenfalls für die Zufahrtsstrasse. Im Falle einer grossen baulichen Umgestaltung auf der Parzelle kann eine Erschliessung ausserhalb des Gewässerraums geprüft werden.

Beleuchtungskörper, Parkplätze, Spielflächen etc. unterliegen ebenfalls der Besitzstandsgarantie. Bei einer Sanierung bzw. Umgestaltung müssten diese allerdings neu ausserhalb des Gewässerraums platziert werden, da es sich nicht um standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen handelt.

Die Gemeinde hat keinen gesetzlichen Spielraum, um dies anders zu regeln.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 30 GWR 4  
Grogenmoosbach**

*Der Gewässerraum für den Grogenmoosbach ist auf das Mass von 10 m zu reduzieren, wie mit den Verantwortlichen des LEK verbindlich vereinbart.*

**Begründung**

Im Projekt für den Grogenmoosbach von Berchtold und Eicher (heute Gruner) vom 19.9.2008 wurde ein Gebäudeabstand zwischen den GS Nrn. 999 und 1771 von 10 Meter festgelegt. Der Gebäudeabstand entspricht dem Gewässerraum. Neu ist der Gewässerraum auf 12.5 Meter festgelegt und das, obwohl der Grogenmoosbach in diesem Bereich neu gestaltet ist.

**Erwägungen Gemeinderat**

Der Gebäudeabstand entspricht nicht dem Gewässerraum. Die Gewässerschutzverordnung wurde Jahre nach dem hier erwähnten Projekt erlassen. Weder besteht ein Zusammenhang zwischen dem Projekt am Grogenmoosbach und der laufenden Ausscheidung des Gewässerraums, noch kann eine mündliche Vereinbarung die Umsetzung des Bundesgesetzes und somit den minimalen Gewässerraum übersteuern.

Ebenfalls befindet sich der Grogenmoosbach nicht in dicht bebautem Gebiet, womit keine Reduktionsgrundlage vorliegt.

Der Gewässerraum wird anhand des Artikels 41 des GSchV festgelegt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 30 GWR 5  
Lorze**

*Die Reduzierung des Gewässerabstands soll bei der Parzellengrenze zwischen Kat. Nrn. 999 und 1564 entlang dieser Grenze erfolgen.*

**Begründung**

Der Gewässerabstand zur Lorze reduziert sich nach dem Areal des Schulhauses Hagendorn, bevor das Wohngebiet beginnt. Die Reduzierung findet für uns rein zufällig im fertig bebauten Grundstück GS-Nrn. 999 statt.

**Erwägungen Gemeinderat**

Die Verschiebung des Abschnitts auf die Grundstücksgrenze ist plausibel und bringt keine negativen Folgen für das Gewässer mit sich.

Die gewählte Abschnittsgrenze des Lorzenkanals Hagendorn wird um rund 10 m verschoben, so dass der Abschnittswechsel auf der Grundstücksgrenze der Grundstücke 999 und 1564 zu liegen kommt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird berücksichtigt.

## Schreiben 4

### Einwendungen zum Zonenplan

**Antrag 4.1**  
**Zuweisung zu Zone des öffentlichen**  
**Interesses für Bauten und Anlagen**

Die auf der Parzelle Nr. 2043 GB Cham ausgewiesene Landwirtschaftszone inkl. der überlagerten Landschaftsschutzzone (Gebiet westlich Lorzenstrasse, rot markiert im folgenden Kartenausschnitt) sind aufzuheben und der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit ES III zuzuweisen.

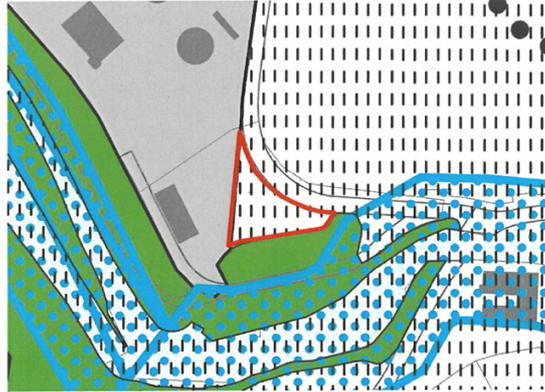


Abbildung 3: Arrondierung auf Parzelle Nr. 2043 GB Cham

### Begründung

Die Parz. Nrn. 2043 und 2259 GB Cham befinden sich im Besitz des Gewässerschutzverbandes GVRZ, welcher die ARA Schönau betreibt. Aktuell kann der Betrieb auf der Parz. Nr. 2259 GB Cham aufrechterhalten werden. Die Parz. Nr. 2259 GB Cham ist jedoch weitestgehend bebaut. Erst 2022 wurde ein zusätzliches Gebäude errichtet.

Für die gesamte Region und den Kanton Zug ist es von grosser Bedeutung, den Betrieb der ARA Schönau langfristig zu sichern. Die GVRZ sieht die einzigen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in südlicher Richtung (v.a. Parz. 2043 GB Cham).

Auf den rund 2'000 m<sup>2</sup>, welche auf der Parz. Nr. 2043 GB Cham der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit ES III zugewiesen ist, können gewisse Erweiterungen getätigt werden. Aufgrund der Zonengrenze mitten durch die Parzelle hindurch, können diese jedoch nicht optimal auf den Betrieb abgestimmt und in die Umgebung eingebettet werden.

Mit der Zuweisung der Landwirtschaftszone westlich der Lorzenstrasse in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit ES III kann einerseits der Betrieb der ARA langfristig gesichert und andererseits das hohe öffentliche Interesse berücksichtigt werden.

### Erwägungen Gemeinderat

Für die beantragte Einzonung ist zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde ein Bedarfsnachweis erforderlich. Dieser wird nicht erbracht. Zudem war das Umzonungsbegehren nicht Gegenstand der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage. Zu diesem

Sachverhalt wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Eine Einzonung im Sinne des Antrags bleibt im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision jedoch möglich. Dieser Sachverhalt wird im Planungsbericht ergänzt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

## Schreiben 5

### Einwendungen zum Zonenplan

**Antrag 5.1  
Einzonung Gebiet Spiess**

*Es sei auf die Einzonung des «Gebiets Spiess», Ziff. 2.2, zu verzichten.*

*Eventualiter sei die Einzonung des «Gebiets Spiess», Ziff. 2.2, jedenfalls nur dann zu gestatten, wenn – sowohl privat- als auch öffentlich-rechtlich – gewährleistet ist, dass der Pferdehof Rickenbacher in seinem Bestand trotz der heranrückenden Wohnzone dauerhaft geschützt ist und in keiner Art und Weise eingeschränkt wird.*

*Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde und/oder der privaten Grundeigentümerin (GS Nr. 2159).*

**Begründung**

Auf seiner Liegenschaft «Spiess», GS Nr. 534 GB Cham, führt der Einwender einen Pferdehof.

Bis anhin diene das angrenzende Grundstück Nr. 2159 als Übergangsbereich zur Bauzone (Zone UeFa «Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften Familiengärten»). Einen direkten Nutzungskonflikt zwischen dem Pferdehof und der Bauzone gab es aufgrund der bisherigen Nutzung nicht. Mit der beabsichtigten Einzonung des GS Nr. 2159 wird sich diese Situation nun jedoch ändern.

Die Luftreinhalteverordnung (LRV) sieht vor, dass Tierhaltungsanlagen Mindestabstände zu bewohnten Zonen einhalten müssen. Wenn sich die künftigen Bewohner der Überbauung auf GS Nr. 2159 am Geruch und/oder anderen Emissionen stören, müssten emissionsmindernde Massnahmen verfügt werden. Führen diese Massnahmen zu keiner Besserung, würde in einem nächsten Schritt wohl der Betrieb (Anzahl Tiere) eingeschränkt.

Ein Gutachten zur Geruchsentwicklung seines Betriebs und dem daraus folgenden Mindestabstand zur Bauzone gelangte zum Schluss, dass die Mindestabstände momentan eingehalten werden. Werde jedoch die Nachbarparzelle, GS Nr. 2159, eingezont, so würden die Mindestabstände künftig um rund 18 m unterschritten (Gutachten in der Beilage).

Künftige Investitionen in den Pferdebetrieb können nicht mehr getätigt werden. Die Anzahl Tiere müsste womöglich reduziert werden.

Eine Schliessung des westlich gelegenen Pferdestalls würde zu einem Umsatzverlust von rund CHF 60'000.-/Jahr führen. Erhebliche Investitionen müssten getätigt werden, um der Luftreinhalteverordnung gerecht zu werden. Eine Einzonung des GS Nr. 2159 würde deshalb den Bestand und die Weiterentwicklung des Pferdehofs Rickenbacher massiv einschränken oder sogar existentiell gefährden.

Der Einwender ist nicht grundsätzlich gegen die Einzonung des Gebiets Spiess (Ziff. 2.2 im Zonenplan), solange sein Betrieb durch diese Einzonung keine Nachteile erleidet. Einer Einzonung des GS Nr. 2159 könnte nur zugestimmt werden, wenn diese mit einer Einschränkung nach Art. 15 Abs. 4<sup>bis</sup> RPG erfolgt. Das Gebiet Spiess ist als Gebiet zu bezeichnen, in welchem die Geruchsbestimmungen weiterhin der ursprünglichen Nutzung entsprechen. Zudem ist sicherzustellen, dass die Mindestabstände gemäss FAT-Richtlinien auch bei einer künftigen Überbauung von GS 2159 mit Wohngebäuden gewahrt bleiben. Es muss gewährleistet sein, dass die künftigen Eigentümer und Bewohner von GS Nr. 2159 die Immissionen des benachbarten Pferdehofs uneingeschränkt zu dulden haben.

**Erwägungen Gemeinderat**

Es wird eine einvernehmliche Lösung angestrebt, um auch das preisgünstige Wohnen möglichst uneingeschränkt zu ermöglichen. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG 2) wird die Möglichkeit geschaffen, auf Nutzungskonflikte zwischen Tierhaltung und Wohnnutzung, zu reagieren.

In Anwendung dieser neuen Möglichkeit wird eine überlagernde Zone im südlichen Bereich der künftigen Bauzone Spiess (preisgünstiges Wohnen) vorgesehen. Durch die Überlagerung soll in diesem Gebiet künftig die im Raumplanungsgesetz vorgesehene Regelung zum Einsatz kommen (Art. 15 Abs. 4<sup>bis</sup> RPG), wonach in der vorgesehenen neuen Wohnzone weiterhin die Geruchsemissionen der ursprünglichen Nutzung zu dulden sind. Damit wird der minimale Abstand zwischen Pferdeauslauf und künftigem Wohngebäude 20m betragen.

Diese Bestimmung kann jedoch erst dann durch den Kanton genehmigt werden, wenn das überarbeitete Raumplanungsgesetz in Kraft tritt. Stand heute wird von Rechtskraft per Sommer 2026 ausgegangen. So lange wird die Umzonung des südlichen Bereichs der künftigen Bauzone Spiess (Grundzonierung sowie Überlagerung) nicht genehmigungsfähig sein und in der Zone UeFa verbleiben.

Anpassungen am bestehenden Pferdeauslauf könnten zusätzlichen, wertvollen Spielraum für die künftige Bebaubarkeit der Bauzone Spiess schaffen. Diese Optimierung zur obenstehenden, planungsrechtlichen Lösung soll in den kommenden Monaten weiterverfolgt werden.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Hauptantrag wird nicht berücksichtigt. Der Eventualantrag wird berücksichtigt.

## Schreiben 6

### Einwendungen zum Zonenplan

**Antrag 6.1**  
**Neueinzonung der GS Nr. 2159**

*Bei der Ausscheidung der Parzelle Nr. 2159 ist die Belastung durch NIS mit dem entsprechenden Korridor einzutragen und mit einer Baueinschränkung zu belegen, die das Entstehen von OMEN im entsprechenden Bereich verhindert.*

*In einem eventuellen Baugesuchsverfahren ist der Leitungsbetreiber gemäss Leitungsverordnung (LeV) Art. 11a anzuhören.*

**Begründung**

In der Nähe der Parzelle Nr. 2159 verläuft die Hochspannungsleitung der Swissgrid AG TR1441, Mettlen-Samstagern.

Ihre Erläuterungen im Bericht (Kap. 11.2 Abs. 3) in Bezug auf die Belastung der Parzelle durch nichtionisierende Strahlung ist u.E. nicht ausreichend.

Gemäss Artikel 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagengrenzwerte nach Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Der Anlagengrenzwert bezweckt den Schutz der Menschen vor schädlicher oder lästiger Strahlung

**Erwägungen Gemeinderat**

Das Anliegen ist mit Art. 35 Abs. 3 abgedeckt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

## Schreiben 7

### Einwendungen zur Bauordnung

**Antrag 7.1**  
**§ 27 Weilerzone**

*Der § 27 BO sei anzupassen. Konkret sollen folgende Sätze aus der neuen Bauordnung gelöscht werden:*

*«Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung wie Gärten, Brunnen und Wegkreuze, Mauern und Zäune etc. sind zu erhalten und bei Ersatzbauten und Umnutzungen zu übernehmen bzw. wieder herzustellen und weiterzuführen. Umgebungsflächen dürfen nicht versiegelt werden, Ausnahmen sind zu begründen. Für die Begrünung sind ortstypische Pflanzen zu verwenden. Markante Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.»*

**Begründung**

Diese Sätze waren in der alten Bauordnung auch nicht enthalten und bedeuten einen unnötigen und übertriebenen Einschnitt in die ohnehin kaum vorhandenen Gestaltungsspielräume der Weilerzone.

**Erwägungen Gemeinderat**

Ergänzend zu den bisherigen Bauordnungsbestimmungen zu den Weilern enthielt auch der kommunale Richtplan Siedlung sowie das kommunale Inventar Vorgaben, die im Baubewilligungsverfahren zu beachten waren. Der kommunale Richtplan wird aufgehoben und die Vorgaben zu den Weilern werden in der Bauordnung gestützt auf die bundesrechtlichen Vorgaben präzisiert. An die Umgebungsgestaltung müssen, gestützt auf die kantonale Vorprüfung, hohe Anforderungen in der Bauordnung verankert werden. Gestützt auf den Antrag wird Art. 27 Abs. 3 wie folgt angepasst:

*Alle baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen und Umgebungsgestaltungen sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung **wie zum Beispiel umzäunte Gärten, Brunnen und Wegkreuze, Mauern und Zäune etc.** sind zu erhalten und bei Ersatzbauten und Umnutzungen zu übernehmen bzw. wiederherzustellen und weiterzuführen. **Umgebungsflächen dürfen nicht versiegelt werden, Ausnahmen sind zu begründen. Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken.** Für die Begrünung sind ortstypische Pflanzen zu verwenden.*

*Markante Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten **und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen.** Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.*

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

## Schreiben 8

### Einwendungen zum Zonenplan

**Antrag 8.1**  
**Umzonung GS Nr. 3144**

*Wir beantragen, das Grundstück Nr. 3144 (Löbererain) von einer Wohn- und Arbeitszone in eine Wohnzone (W3) zu überführen.*

**Begründung**

Das Grundstück Nr. 3144 befindet sich derzeit in einer Wohn- und Arbeitszone (WA3), wobei der Wohnanteil, bezogen auf einen Arealbebauungsplan aus dem Jahr 2007, bereits vollständig ausgeschöpft ist. Das Potenzial für zusätzlichen Wohnraum kann aktuell nicht genutzt werden, obwohl die Nachfrage nach Wohnraum an diesem Standort sehr hoch ist.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und der Ungeeignetheit des Standorts für eine intensive gewerbliche Nutzung erscheint eine Umzonung des Grundstücks in eine reine Wohnzone als sinnvoll und notwendig. Diese Änderung würde den Anforderungen der Siedlungsentwicklung sowie den Wohnbedürfnissen in Cham gerecht werden und eine optimale Nutzung des Quartiers östlich der Knonauerstrasse ermöglichen.

**Erwägungen Gemeinderat**

Die Überbauung wurde, wie korrekt dargelegt, als Arealüberbauung realisiert. Die Überbauung profitierte daher von einem Nutzungsbonus. Im Gegenzug mussten erhöhte gestalterische Anforderungen erfüllt werden. Gemäss § 71b PBG bleiben Arealüberbauungen gültig. Sollen an bisherigen Arealüberbauungen Änderungen vorgenommen werden, so sind diese zumindest in einfache Bebauungspläne zu überführen und nach den Vorschriften für Bebauungspläne zu ändern (§ 71b Abs. 2). Das Anliegen setzt daher den Erlass eines Bebauungsplans voraus. Die beantragte Umzonung bleibt ohne Auswirkungen auf diesen Sachverhalt. Die Zuweisung in eine Wohnzone anstatt wie bisher in eine Wohn- und Gewerbezone hätte zudem eine Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe zur Folge, was die Bebaubarkeit des Grundstücks entlang der Knonauerstrasse einschränken würde.

Eine reine Wohnnutzung bleibt auch in der Zone WA3 möglich, wenn im Rahmen des einfachen Bebauungsplans anstelle von Gewerbe preisgünstiger Wohnraum realisiert wird.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 9, 10 und 11

### Einwendungen zum Zonenplan

**Antrag 9.1**

**Umzonung eines Teils von GS 2224 in «Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Campingplatz»**

*Umzonung einer Teilfläche des Grundstücks 2224 Enikerhof in eine «Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Campingplatz».*

**Begründung**

Antrag vom 16.2.2024 (ecovia Landschaftsarchitektur, Kost & Partner, Ingenieure und Planer).

Der Bedarf für einen Campingplatz in Cham und die Vision der Trägerschaft besteht weiterhin. Die Planungskommission ist im Grundsatz dem Antrag gefolgt. Die Eigentümer- und Trägerschaft ist bereit, in einen Austausch mit der Gemeinde zu treten, um die Vorbehalte zu bereinigen. Die Begründung des Gemeinderats in seinem negativen Entscheid vom 14. Mai 2024 kann nicht nachvollzogen werden. Die positiven Auswirkungen des Campings auf den lokalen und regionalen Tourismus sowie der Bedarf nach einem Camping werden verkannt und in der Abwägung zu wenig berücksichtigt. Es wird beantragt, eine umfassende Abwägung aller Interessen vorzunehmen.

**Erwägungen Gemeinderat**

Der Antrag wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorgebracht. Der Gemeinderat lehnt das Anliegen gemäss GR-Beschluss vom 14. Mai 2024 ab.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 10.1**  
**Umzonung eines Teils von GS 2224**  
**in «Speziallandwirtschaftszone»**

*Umzonung einer Teilfläche des Grundstücks 2224 Enikerhof in eine «Speziallandwirtschaftszone».*

**Begründung**

Kantonale Empfehlung der kantonalen Behörden vertreten durch Susanna Etter, Amt für Raum und Verkehr und Othmar Geisseler, Landwirtschaftsamt, anlässlich einer gemeinsamen Begehung am 19.8.2024. Vergl. Aktennotiz Tiziano Cautero, Gemeinde Cham vom 2.9.2024.

Auf dem Enikerhof werden Gemüse und Beeren in Gewächshäusern und Folientunnels sowie als Freilandkulturen angebaut. Die Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone ist gemäss der Begehung knapp nicht erfüllt. Weiter ist geplant, das Gewächshaus der Gärtnerei zum Aufziehen von Setzlingen auf Hochtischen zu nutzen. Diese Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone ebenfalls nicht zonenkonform. Daher wird die Umzonung einer Teilfläche in eine Speziallandwirtschaftszone beantragt.

**Erwägungen Gemeinderat**

Für die beantragte Umzonung ist ein schlüssiges Nutzungskonzept erforderlich. Ein solches liegt nicht vor. Eine Speziallandwirtschaftszone war zudem nicht Gegenstand der Vorprüfung und wurde auch nicht öffentlich aufgelegt. Zu diesem Sachverhalt wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Eine nachgelagerte Teilrevision bleibt möglich, was im Planungsbericht ergänzt wird.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

**Antrag 11.1**  
**Umzonung eines Teils von GS 2224**  
**in «Sondernutzungszone Gärtnerei/**  
**Gartenbau»**

*Umzonung einer Teilfläche des Grundstücks 2224 Enikerhof in eine «Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau».*

**Begründung**

Kantonale Empfehlung der kantonalen Behörden vertreten durch Susanna Etter, Amt für Raum und Verkehr und Othmar Geisseler, Landwirtschaftsamt anlässlich einer gemeinsamen Begehung am 19.8.2024. Vergl. Aktennotiz Tiziano Cautero, Gemeinde Cham vom 2.9.2024.

Auf dem Enikerhof soll weiterhin ein Verkaufslokal für Gärtnereiprodukte betrieben werden. Diese Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone so nicht zonenkonform. Daher wird die Umzonung einer Teilfläche in eine «Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau» beantragt.

Ob dieses Anliegen zusammen mit dem Umzonungsbegehren «Speziallandwirtschaftszone» behandelt werden kann, muss noch zusammen mit den kantonalen und kommunalen Behörden bereinigt werden.

**Erwägungen Gemeinderat**

Für die beantragte Umzonung ist ein schlüssiges Nutzungskonzept erforderlich. Ein solches liegt nicht vor. Der zu Beginn der Revision gestellte Antrag wurde durch die Grundeigentümerschaft zurückgezogen und das Anliegen wurde nicht weiterverfolgt. Eine Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau war daher nicht Gegenstand der Vorprüfung und wurde auch nicht öffentlich aufgelegt. Zu diesem Sachverhalt wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Eine nachgelagerte Teilrevision bleibt möglich, was im Planungsbericht ergänzt wird.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

## Schreiben 12

### Einwendungen zum Zonenplan

**Antrag 12.1  
Einzonung von L in WA3  
Lindencham**

*Im Zonenplan wird unter Punkt 2.8 Lindencham Folgendes aufgeführt:  
«Einzonung von der Landwirtschaftszone L (ca. 439 m<sup>2</sup>) in die Wohn- und Arbeitszone WA3 mit Überlagerungen Bebauungsplanpflicht auf GS Nrn. 485 (eingezonter Teil) und 1749 siehe 10.6 sowie «Preisgünstiger Wohnungsbau» siehe 11.2».*

*Diese Einzonung (Arrondierung) ist zu unterlassen bzw. nicht in den neuen Zonenplan zu übernehmen.*

**Begründung**

- a) Grundstück 1749 hat ein Fuss- und Fahrwegrecht auf Parzelle 487 und 486 (Privatplatz und Privatstrasse). Mit der Arrondierung und der Bebauungsplanpflicht würde eine unfaire Mehrnutzung zugunsten Parzelle 1749 und 485 (eingezonter Teil) erfolgen. Aktuell hat Grundstück Nr. 485 kein Fuss- und Fahrwegrecht auf Parzelle 487 und 486.
- b) Mehrbelastung der privaten Aussenfläche durch Zubringerverkehr und dem damit erhöhten Gefahrenpotenzial in der Umgebung. Verkehrsfluss in die Sinslerstrasse hinein von der Parzelle 487, welche heute schon bei Stosszeiten sehr angespannt ist.
- c) Unverhältnismässige Mehrbelastung der Parzelle 486 und 487 durch motorisierten Verkehr.
- d) Es sollte besser ein Bebauungsplan über die Parzelle 485 gesamthaft und allenfalls mit Parzelle 1749 zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, sobald die gesamte bestehende Parzelle 485 irgendwann mal eingezont werden sollte.
- e) Die Einzonung erfolgt unter der Prämisse des «preisgünstigen Wohnungsbaus», was für Mietwohnungen klar reglementiert und überprüfbar ist, jedoch bei Eigentumswohnungen nicht überprüfbar wäre. Im Grundbuch kann preisgünstiges Wohnen eingetragen werden, jedoch kann dem Eigentümer nicht ein Mietblock (auf Ewigkeit) vorgeschrieben werden bzw. das Einrichten einer

STWEG-Liegenschaft untersagt werden. Somit ist die Umzonung unter dieser Prämisse nicht korrekt und nicht kontrollierbar. Ebenfalls ist es fraglich, ob es Sinn macht, einen ordentlichen Bebauungsplan für eine Fläche von ca. 1'280 m<sup>2</sup> (841+ 439) zu verlangen.

- f) Wenn sich nach der Arrondierung eine Grundstücksfläche von mehr als 1'000 m<sup>2</sup> ergibt, so sind für die Erteilung der Bewilligung «zwingende Gründe» erforderlich, gemäss Bundesgesetz. Zwingende Gründe sind hier nicht ersichtlich, da die Umzonung keine zwingenden Gründe aufweist.  
Das Flächenmass kann anderorts besser für eine Umzonung bzw. Einzonung in der Gemeinde Cham genutzt werden. Die Argumentation von «preisgünstigem Wohnen» kann hier nicht als zwingender Grund angewendet werden.
- g) Das aktuelle Grundstück Nr. 1749 weist mit 841 m<sup>2</sup> eine ausreichende Grösse für ein Projekt aus. Auch die Geometrie des Grundstücks weist keine Nachteile für eine normale Planung auf.

**Erwägungen Gemeinderat**

Die Grundeigentümerschaft hat aufgrund der Einwendungen den Antrag auf Einzonung der 439 m<sup>2</sup> grossen Teilfläche auf Grundstück GS Nr. 485 zurückgezogen. In der Folge hat der Gemeinderat entschieden, auf die Einzonung des im Zonenplan mit der Nummer 2.8 bezeichneten Gebiets zu verzichten. Die Bebauungsplanpflicht und die Pflicht zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum, die im Zusammenhang mit der Einzonung festgelegt worden wären (Einträge im Zonenplan mit den Nummern 10.6 sowie 11.2), entfallen demzufolge ebenfalls. Eine Einzonung des Areals oder Teilflächen davon kann zu einem späteren Zeitpunkt, nachgelagert an die laufende Ortsplanungsrevision, neu beantragt und geprüft werden.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird berücksichtigt.

## Schreiben 13, 28 und 33

### Einwendungen zur Bauordnung

**Antrag 13.1****§ 4 Wohn- und Arbeitszonen Pavatex**

*In der WA Pavatex sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss zu erlauben.*

**Begründung**

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojektes Pavatex Süd wurde nachgewiesen, dass eine qualitätsvolle Wohnnutzung in allen Geschossen auch im Erdgeschoss möglich ist. Durch die zusätzliche Wohnnutzung könnte der Anteil an preisgünstigen Wohnungen erhöht werden.

<b>Erwägungen Gemeinderat</b>	§ 4 Abs. 2 nBO enthält Vorgaben zur Ausbildung und Nutzung der Erdgeschosse, die im Regelfall einzuhalten sind. Abweichungen bleiben z.B. im Rahmen von Sondernutzungsplanungen möglich. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss kann im zu erarbeitenden Bebauungsplan ermöglicht werden. Die Bauordnungsbestimmung muss nicht angepasst werden.
<b>Beschluss Gemeinderat</b>	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
<b>Antrag 13.2</b> <b>§ 11 Grundmasse für die Einzelbauweise</b>	<i>Die Bezeichnung der Spalten D, E, F ist anzupassen auf bspw.: «D: Maximale AZ», «E: Maximale AZ mit Bonus für Arbeitsnutzung», «F: Maximale AZ mit Bonus für preisgünstiges Wohnen».</i>
<b>Begründung</b>	Die vorgeschlagenen Bezeichnungen sind verwirrend. Es scheint, als ob die AZ kumuliert werden könnten.
<b>Erwägungen Gemeinderat</b>	Es handelt sich nicht um ein Bonus-System, sondern um die zulässige Ausnützungsziffer, wenn auf einem Grundstück Arbeitsnutzungen gemäss § 13 nBO oder preisgünstige Wohnungen gemäss § 14 nBO realisiert werden. In der Bauordnung und im Planungsbericht wird präzisiert, dass die beiden Ausnützungsziffern nicht kumuliert werden können. Das heisst, die zusätzliche Ausnützungsziffer für preisgünstige Wohnungen und für Arbeitsnutzungen dürfen nicht addiert werden. Überdies wird das Regelungssystem sprachlich überprüft, damit es besser verständlich ist.
<b>Beschluss Gemeinderat</b>	Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.
<b>Antrag 13.3</b> <b>§ 11 Grundmasse für die Einzelbauweise, Zone WA Pavatex</b>	<i>Der minimale Grenzabstand ist analog der WA Papieri auf 4.00 m festzusetzen.</i>
<b>Begründung</b>	Das Areal «Pavatex Süd» soll mit dem Areal «Papieri» langfristig zu einer Einheit zusammenwachsen. Abweichende Regelungen für den Grenzabstand ergeben keinen Sinn.
<b>Erwägungen Gemeinderat</b>	Dies entspricht den Projektabsichten gemäss Siegerprojekt aus dem Studienauftrag. Der minimale Grenzabstand wird im Sinne des Antrags in der Grundmasstabelle § 11 nBO angepasst.
<b>Beschluss Gemeinderat</b>	Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 13.4**  
**§ 11 Grundmasse für die Einzelbauweise, Zone WA Pavatex**

*Auf eine Festlegung der Grünflächenziffer ist (analog Papieri-Areal) zu verzichten, entsprechende Festlegungen können im Bebauungsplan gemacht werden.*

*Eventuell ist die minimale Grünflächenziffer auf 30 % festzusetzen.*

**Begründung**

Das Areal Pavatex hat eine sehr hohe Dichte.

Die Umgebung muss deshalb – bezogen auf die dazugehörigen Wohnungen – ausserordentlich viel leisten, der Nutzungsdruck ist hoch. Der Fussabdruck der Häuser nimmt bereits 35 % der Parzellenfläche in Anspruch, für Erschliessung (Veloparkplätze/Velohäuschen!), Feuerwehr usw. sind zwingend grössere Flächen asphaltiert auszuführen. Im aktuellen Projektstand wird – bei sehr optimistischer Messweise – (inkl. Schule) eine GFZ von ca. 38 % nachgewiesen. Vergleichbare Dichten findet man sonst eher in städtischen Bereichen, und dort sind die Vorgaben zur Grünflächenziffer deutlich tiefer. Beispiel: In der Stadt Basel beträgt die Grünflächenziffer 25 % der Fläche hinter der Baulinie (d.h. weniger als 25 % der Parzellenfläche!).

**Erwägungen Gemeinderat**

Im aktuellen Richtprojekt zum Bebauungsplan Pavatex wird eine Grünflächenziffer von rund 44 % erreicht. Über den Gesamtperimeter inkl. der Schule, die der Zone OeIB zugewiesen ist, beträgt die Grünflächenziffer rund 40 %, was im Bebauungsplan entsprechend festgelegt wird. In der Grundordnung wird eine Grünflächenziffer von 35 % für die Zone Pavatex festgelegt (ohne OeIB).

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

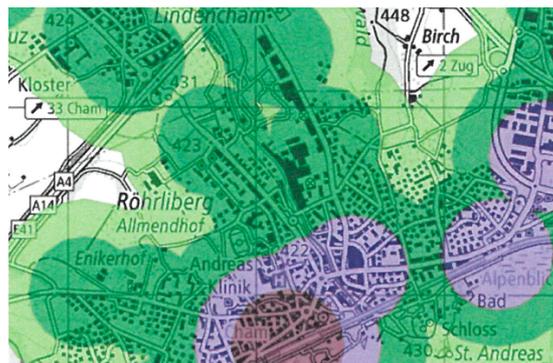
**Einwendungen zum Parkplatzreglement**

**Antrag 28.1**  
**Parkplatzverordnung § 7**

*Papieri- und Pavatex-Areal sind in der Zone B (Nomenklatur PP-Reglement) zu belassen (wie bisher).*

**Begründung**

Gemäss aktuellem ÖV-Güteklassenrating des ARE (Stand 2024) sind die Gebiete Papieri und Pavatex klar der Klasse C (Nomenklatur ARE, entspricht B gem. PP-Reglement) zuzuordnen, während nur das Zentrum um den Bahnhof Klasse A und B (entspricht Zone A des PP-Reglements) aufweist.



**Erwägungen Gemeinderat**

Die Zone B wird gemäss Antrag angepasst, da der rechtskräftige Bebauungsplan die Parkierung im Detail regelt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 28.2  
Parkplatzverordnung § 13**

*Die bisherige Regelung § 13 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge ist zu belassen (Bemessung nach Grenzbedarf VSS).*

**Begründung**

Das Angebot von 1 Veloabstellplatz pro Zimmer stellt eine deutliche Verschärfung gegenüber der bisherigen Regelung dar. Beispielsrechnung anhand durchschnittlicher Wohnung 3.5 Zimmer / 85 m<sup>2</sup> Bisher: 3 Zweiradfahrzeuge pro Wohnung (inklusive Moto) Neu: 3.5 Velos pro Wohnung, zusätzlich «angemessenes Angebot» für weitere einspurige Fahrzeuge. -> Erhöhung um ca. 20 %! Bei grösseren Überbauungen muss heute schon ca. die Hälfte der EG-Fläche als Veloparkierung ausgestaltet werden, was weder gestalterisch noch als Nutzung attraktiv ist. Eine weitere Verschärfung der Regelung würde zu einem Überangebot führen, zumal weniger attraktive Räume/Stellplätze (Velokeller etc.) nur schlecht ausgelastet sind.

**Erwägungen Gemeinderat**

Bei Wohnnutzungen ist in der Regel pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu erstellen. Dies entspricht den Vorgaben der VSS-Norm und definiert den Regelfall. Bei besonderen Nutzungen (z.B. Alterswohnungen, Kleinwohnungen) soll von diesem Regelfall abgewichen werden können.

Bei den übrigen Nutzungen ist die Anzahl Veloabstellplätze gemäss den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) herzuleiten und bedarfsabhängig zu realisieren. Das Parkplatzreglement sieht daher die Möglichkeit vor, dass der berechnete Grenzbedarf bedarfsgerecht umgesetzt werden kann.

Die Vorschriften werden nicht, wie bemängelt, verschärft. Die neuen Vorgaben im Parkplatzreglement sind angemessen und zweckmässig.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

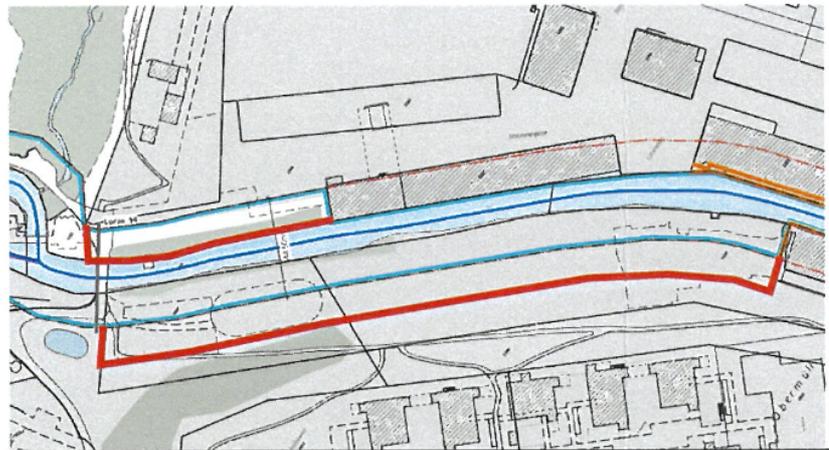
## Einwendungen zum Gewässerraum

### Antrag 33 GWR 9 Lorze

*Der Gewässerraum nördlich der PM5 ist so zu verschieben, dass die östliche Grenze auf das Flussufer zu liegen kommt.*

### Begründung

Das Gebiet ostseitig der Lorze wird intensiv genutzt. Nördlich der PM5 befindet sich der einzige Bereich innerhalb des Papieri-Areals, an dem die Lorze ohne bauliche Grenze erlebbar ist. Im Sinne einer qualitätsvollen Gestaltung des Lorzenufers (mit Aufenthaltsbereich, Urban Gardening oder ähnlich) ist zumindest eine extensive Nutzung/Gestaltung des Lorzenufers zu ermöglichen. Der Schutzzweck des Gewässerraums kann auf der westlichen Flussseite (ökologische Ausgleichsfläche) vollumfänglich gewährleistet werden.



### Erwägungen Gemeinderat

Der gemäss öffentlicher Auflage ausgeschiedene Gewässerraum nördlich der Papieri betrifft hauptsächlich den Wald und die Freihaltezone. Die durch die Einwenderin angestrebte Gestaltung mit Aufenthaltsbereich, Urban Gardening oder Ähnlichem ist in diesen Zonen unabhängig des Gewässerraums nicht erlaubt. Eine asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums in diesem Bereich würde daher keine erweiterte Nutzung des Areals ermöglichen. Hingegen würde durch eine asymmetrische Festlegung die Grundeigentümerschaft auf der westlichen Lorzenseite stark betroffen.

Im Falle eines Renaturierungsprojekts in diesem Perimeter kann allerdings der Gewässerraum nachträglich angepasst werden. Dies, sofern das Projekt aufzeigen kann, dass eine Neuausrichtung des Gewässerraums sinn- und zweckmässig ist. Da jedoch weder ein Projekt vorliegt noch mittelfristig geplant ist, wird an der bisherigen Dimensionierung des Gewässerraums Lorze festgehalten.

### Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 14

### Einwendungen zur Bauordnung

#### Antrag 14.1 Investitionsplan

*Vorhaben, die in der Erfolgsrechnung/Budgetierung/Finanzplanung unter der Rubrik Investitionen aufgelistet sind, sollten mindestens unter der Rubrik 'geplant' aufgeführt werden. Ich stelle hierzu keine einheitliche Anwendung fest.*

*Falls meine Annahme stimmt, müssen alle geplanten Investitionen (kurz- und langfristige) über die kommenden Monate/Jahre zwingend in der Ortsplanung, in den spezifischen Dossiers, integriert werden. Entsprechend sind nebst den aktuellen 'Planskizzen' auch die daraus resultierenden geplanten 'Skizzen' zu erarbeiten und in die Dossiers zu integrieren!*

#### Begründung

In der Ortsplanung, in den verschiedenen Dossiers, ist eine Sicht 'geplant' vorgesehen. Auch in der Finanzplanung (kurz-/langfristig) sind die Investitionen Teil des Finanzplans. Folglich ist eine vollständige Einarbeitung/Sichtung dieser Investitionen in der Ortsplanung der neusten Version logisch. Denn deren spätere Realisierungen können einen direkten oder indirekten Einfluss auf bestehende Infrastrukturen haben, welche die Dossiers der Ortsplanung tangieren können!

Eine Planung, sprich Ortsplanung, beinhaltet das IST und das geplante SOLL!

#### Erwägungen Gemeinderat

Der Umfang einer Nutzungsplanung ist gesetzlich reglementiert. Primäre Aufgabe des Zonenplans und der Bauordnung ist es, das Gemeindegebiet in Bauzonen und Nichtbauzonen zu unterteilen und die zulässige Nutzweise auf den Grundstücken grundeigentümergebunden zu regeln. Die Anordnungen, welche in der Nutzungsplanung getroffen werden, bewegen sich in einem engen, gesetzlich definierten Rahmen.

Die Ortsplanungsrevision hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Mit dem Beschluss der Stimmbevölkerung zur Nutzungsplanung ist kein Kreditbeschluss verbunden. Über eine allfällige Mehrwertabgabe von Grundeigentümerschaften, die von einer Aufzoning profitieren, entscheidet die kantonale Schätzungskommission im Genehmigungsverfahren.

Über Sachverhalte, die nachgelagert an die Ortsplanungsrevision einen Finanzbeschluss bedingen, entscheidet je nach Kredithöhe der Gemeinderat oder die Stimmbevölkerung separat.

Der Gemeinderat legt alle vier Jahre die politischen Themenschwerpunkte in den Legislaturzielen fest. Die Finanzplanung wird laufend aktualisiert. Das Gebiet Eizmoos, welches im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision neu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen wird, erfährt mit dieser Umzoning einen höheren Landwert, was im Investitionsplan bereits berücksichtigt ist.

Der Planungsbericht wird im Sinne des Antrags um diesen Sachverhalt ergänzt.

Der Antrag betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage zur Nutzungsplanungsrevision ist.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

**Antrag 14.2  
UFZ Überflutungsgebiet Hagendorn**

*Das Überflutungspotenzial aufgrund vermehrter und unvorhergesehener Unwetter (Klimaveränderung) ist entlang aller Gewässer, Flüsse und Bäche neu zu beurteilen und entsprechend zu markieren in der neuen Revisionsversion. Die Gefahrenzonen sind entsprechend zu sensibilisieren.*

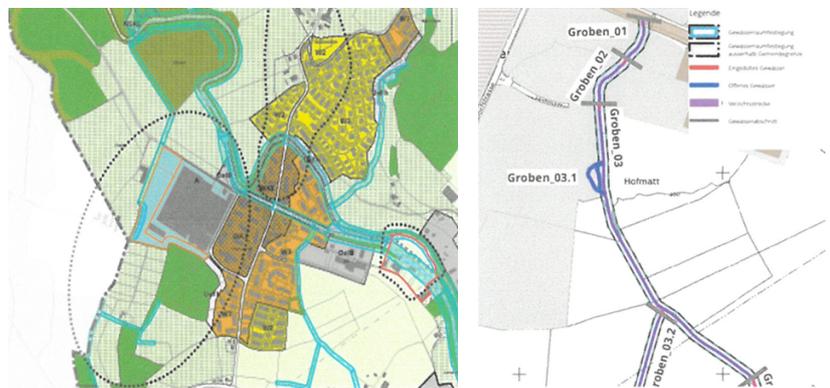
*Gefahrenstufen sind zu deklarieren.*

*Zudem muss die Gemeinde ein Sicherheitskonzept erarbeiten oder ein bereits bestehendes anpassen.*

*Diese neue Betrachtungsweise ist in der neuen Revisionsversion flächendeckend abzubilden.*

**Begründung**

Das Überflutungsgebiet (blaue Markierung) in Hagendorn ist nicht oder ungenügend ersichtlich. Zudem scheint es, dass das Unwetterpotenzial nicht an jedem Bach (z.B. Grobenmoos) neu beurteilt worden ist. Der Grobenmoosbach kann den Teich in der Hofmatt überfluten und andere Anstösser entlang des Bachs unter Wasser setzen!



**Erwägungen Gemeinderat**

Bei der im Zonenplan blau dargestellten Fläche in Hagendorn handelt es sich nicht um ein Überflutungsgebiet, sondern um die Schutzzone Hagendorn.

Für jede Zuger Gemeinde wurde im Auftrag des Kantons zwischen 2019 und 2024 für die Bauzone die Naturgefahrenkarte neu erstellt. Diese zeigt die möglichen Wirkungsräume von Naturgefahrenprozessen in den Gefahrenstufen erheblich (rot), mittel (blau), gering (gelb) und Restgefährdung (gelb-weiss) auf.

Die Gefahrenkarte kann auf [www.zugmap.ch](http://www.zugmap.ch) eingesehen werden. Diese wird periodisch aktualisiert und ist daher nicht mehr im Zonenplan dargestellt.

Bauvorhaben, die in einem Gefahrenbereich erstellt werden, haben entsprechende Anforderungen zur Vermeidung des Schadenpotenzials zu erfüllen. Allfällige Massnahmen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die Gefahrenkarte Wasser bildet die Grundlage für die Ausscheidung der bundesrechtlichen Gewässerräume, die ebenfalls öffentlich aufgelegt wurden. Entsprechende Angaben können dem umfangreichen Projektdossier entnommen werden. Die Gewässerräume sind im Zonenplan überdies als blaue Linien entlang der Gewässer eingetragen.

Diese Gewässerräume sichern den Raum, der längs der Fliessgewässer zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes freigehalten bleiben muss. Bestehende Gebäude innerhalb des Gewässerraums besitzen Bestandsgarantie. Neue Bauten dürfen nicht innerhalb des Gewässerraums erstellt werden. Die im Antrag aufgestellte Behauptung, dass der Hochwasserschutz im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht berücksichtigt wurde, trifft daher nicht zu.

Der Antrag ist ausserhalb der Ortsplanungsrevision bereits erfüllt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

**Antrag 14.3  
Wasserknappheit**

*Die Folgen der 'Wasserknappheit' aufgrund vermehrter und unvorhergesehener Trockenzeiten (Klimaveränderung) sind entlang aller Gewässer, Flüsse und Bäche neu zu beurteilen. Auch der Grundwasserbereich (Trinkwasser) kann aufgrund Trockenzeiten betroffen sein und problematisch werden.*

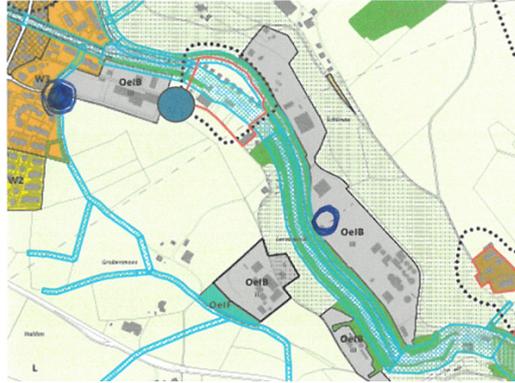
*Gefahrenstufen sind zu deklarieren.*

*Für den Notfall sind Ausweichprozedere oder alternative Lösungen zu erarbeiten. Die heutigen, bestehenden Dienstleistungen der ARA als Wasserlieferant für die Wärmeheizungen der 'Schule Hagendorn' und der 'Siedlung Hofmatt Hagendorn' sind zu inventarisieren. Die Zuleitungen sowie die technischen Anzapfstellen dieser Dienstleistungen sind im Zonenplan zu markieren.*

*Diese neue Betrachtungsweise ist in der neuen Revisionsversion flächendeckend abzubilden.*

**Begründung**

Wasserknappheit kann künftig Zonen negativ beeinflussen. Generelle Wasserknappheit, Wassernot in der Landwirtschaft/Viehzucht oder Heizungsprobleme (!) können aufgrund von zu tiefem Wasserstand-Niveau ihre Ursachen haben. Auch der Grundwasserbereich (Trinkwasser) kann aufgrund Trockenzeiten betroffen sein und problematisch werden.



### Erwägungen Gemeinderat

Der kommunale Energieplan der Gemeinde Cham legt die Wärmeversorgungsgebiete fest. Das ARA-Areal ist der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugewiesen. Die im Antrag erwähnte Abwärmenutzung ist in dieser Bauzone zonenkonform und kann weiter betrieben werden.

Die Gemeinde Cham führt eine generelle Wasserversorgungsplanung (GWP). Dieses wird aufgrund der gesetzlichen Vorgaben periodisch aktualisiert. Das Gleiche gilt für den generellen Entwässerungsplan, der die Abwasserbeseitigung und die Leistungsfähigkeit der Netze sicherstellt.

Gemäss der gewässerrechtlichen Gesetzgebung wird der Grundwasserschutz in Form von Schutzzonen sichergestellt (Grundwasserschutzareale und Schutzzonen im Bereich von Grundwasserfassungen).

Die sich verändernden Rahmenbedingungen infolge der Klimaerwärmung laufen in die entsprechenden Fachplanungen ein. Die im Antrag geäusserten Befürchtungen, dass die Gemeinde und der Kanton im Zusammenhang mit den sich ändernden klimatischen Bedingungen nichts unternehmen, sind unbegründet und treffen nicht zu.

Der Antrag betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage zur Nutzungsplanungsrevision ist.

### Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

### **Antrag 14.7** **§ 29 Zone archäologischer Fundstätten**

*Die Funde müssen meldepflichtig sein und werden folglich registriert. Ist ein Projekt bereits im Gang bzw. Terrainveränderungen wurden vorgenommen, dann soll der § 29 nicht zum Tragen kommen.*

*Die Funde aus diesen Zonen sind zu inventarisieren. Ebenso ist das Potenzial auf vermehrte, künftige Funde abzuklären.*

*Der Bauherr muss Gewähr haben, dass sein Projekt nicht verzögert oder sogar gestoppt wird. Er muss 'Rechtssicherheit' haben.*

*Der § 29 soll vor dem Projektstart zum Tragen kommen und dannzumal vorgängige Gutachten eingeholt wurden.*

**Begründung**

Der Zeitpunkt eines Fundes ist abhängig vom Bauprojektfortschritt. Ist eine solche archäologische Fundstätte vorliegend, so heisst es, dass diese eine Grundnutzung überlagert. Die Grundnutzung in den eingekreisten Gebieten ist bis anhin problemlos vollzogen worden. Wozu braucht es folglich diesen Paragraphen?

**Erwägungen Gemeinderat**

Die Zone archäologische Fundstätten wird im Zonenplan, gestützt auf die Angaben des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie, festgelegt. Es handelt sich um Gebiete, in denen archäologische Funde möglich sind. Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten. Das kantonale Amt entscheidet über entsprechende Massnahmen. Sämtliche Funde werden durch das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie inventarisiert.

Die frühzeitige Ankündigung eines Bauvorhabens und dessen Bau-start hilft, Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden.

Die Gemeinde Cham kann das Verfahren in der Bauordnung nicht anders regeln. Das Anliegen wird jedoch soweit möglich für den Vollzug entgegengenommen. Änderungen in der Bauordnung sind nicht möglich, da das Verfahren kantonal geregelt ist.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 14.8**  
**§ 32 Schutzzone Allmend Hagendorn**

§ 32 Schutzzone Allmend Hagendorn anpassen bzw. restriktiver formulieren:

<sup>2</sup> Bauten jeder Art, Intensivlandwirtschaft und Gartenbau sind untersagt.

**Begründung**

-

**Erwägungen Gemeinderat**

Die Bestimmungen zur Schutzzone Allmend Hagendorn wurden durch die Stimmbevölkerung im November 2020 beschlossen. Seit dem Erlass haben sich die planungsrechtlichen Verhältnisse nicht geändert. Es gilt unverändert die im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsbegrenzungslinie, die gestützt auf das Bundesinventar der schützenswerten Landschaften der Schweiz (BLN) in der Gebäude-flucht der Fensterfabrik festgelegt wurde. Der rechtskräftige Bebauungsplan Allmend Hagendorn sowie der rechtskräftige Zonenplan und die Bauordnung regeln die Freihaltung der Schutzzone. Eine Anpassung der Bauordnung ist weder nötig noch aufgrund des zu be-achtenden Grundsatzes der Planbeständigkeit der nur wenige Jahre alten Erlasse möglich.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Einwendungen zum Zonenplan

### Antrag 14.5 Wohnzone – Hofmatt

Hofmatt: Die Festlegung der Wohnzone ist der aktuellen Rechtslage anzupassen.

#### Begründung

Hofmatt – gemäss Kaufvertrag und GBA-Eintrag darf in der Hofmatt (z.B. in den Carports) Gewerbe betrieben werden. Die neue Festlegung in W3 ist folglich nicht korrekt.



#### Erwägungen Gemeinderat

Der privatrechtliche Kaufvertrag hat keinen Einfluss auf die Nutzungsplanung. In der Wohnzone ist nicht störendes Gewerbe (z.B. Büro) erlaubt.

Die grün umrandete Fläche wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision einer Bauzone zugewiesen, da der heutige Quartierfreiraum in der Landwirtschaftszone nicht zulässig ist. Die Fläche wird jedoch mit einem Bauverbot belegt und erhält keine Ausnützung.

#### Beschluss Gemeinderat

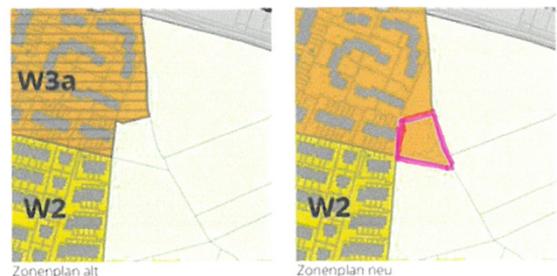
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

### Antrag 14.6 Zone Freihaltung und Begrünung der Siedlungsränder – Hofmatt

Hofmatt: Neue Festlegung Zone Freihaltung und Begrünung der Siedlungsränder begründen und der EG Hofmatt mitteilen.

Änderung 1.19: Umrandung Pink! Dies ist nicht die Antwort auf meine Frage: warum kommt dieses Baurecht hier zur Anwendung?

Änderung 1.19  
Die Bauzone wird um den bestehenden Spielplatz erweitert. Die Fläche darf bau-rechtlich nicht ausgenutzt werden und muss freigehalten werden. Es gilt § 3 Abs. 4 BO.



#### Begründung

Hofmatt – im obgenannten Planausschnitt ist die W3-Zone mit dem hellgrünen Rahmen markiert. Dies ist die Spiel- und Freizeitwiese der Hofmatt. Vormalig wurde da von einer Landwirtschaftszone L gesprochen. Deshalb wurden in der Vergangenheit keine kleinen Bauten und Wärmepumpensonden bewilligt.

**Erwägungen Gemeinderat** Siehe Erläuterungen zu Antrag 14.5.

**Beschluss Gemeinderat** Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 15

### Einwendungen zur Bauordnung

**Antrag 15.2**  
**§ 9 Bsv2**

*In § 9 «Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung (Bsv2)» der Bauordnung Cham ist das Gebiet «Lindenham» ersatzlos zu streichen.*

**Antrag 15.3**  
**§ 11 Grundmasse für Einzelbauweise**

*In § 11 «Grundmasse für Einzelbauweise» der Bauordnung Cham ist das Gebiet «Bsv2 Zone Lindenham» zu streichen.*

**Begründung**

Die Ortsbildschutzzonen sollen aufgehoben und Strukturerhaltungsgebiete (Zone Bsv2) eingeführt werden.

Im Gegensatz zur Ortsbildschutzzone, welche in Lindenham einer Zone W2 überlagert ist, handelt es sich bei der Bsv2 Strukturerhaltung um eine eigenständige Bauzone. Im Gebiet Lindenham soll diese Zone die bisherige Zone W2 ablösen. Diese Umzonung stellt einen massiven Eingriff in das Eigentum der Grundeigentümer dar.

Im Sinne einer Vollzugshilfe erlässt der Gemeinderat Richtlinien, in welchen gebietsweise im Detail die Kriterien für die Beurteilung von Bauvorhaben in der Bsv2 definiert werden. Obwohl die Richtlinien nicht eigentümergebunden sind, werden sie dereinst wie eigentümergebundenen Bauvorschriften behandelt, was so von vornherein nicht zulässig ist.

Die Umzonung des Gebietes «Lindenham» in eine Bsv2 ist nicht gerechtfertigt, weil diesem Gebiet die in § 9 BO umschriebenen Kriterien der «hohen Siedlungsqualität» und der «prägenden Strukturelemente» fehlen.

Grundlage für die Umzonung verschiedener Gebiete in die Bsv2 bildet richtigerweise das ISOS. Wie im Planungsbericht ausgeführt, befindet sich das Gebiet Lindenham aber nicht im ISOS. Das Gebiet ist gemäss dem ISOS-Bericht ohne «besondere Lagequalitäten wegen starker Verbauung im Nordsektor und der den südöstlichen Ostrand tangierenden Autobahn mit Auffahrtsrampen». Das ISOS verzichtet somit bewusst auf eine Aufnahme als «schützenswert».

Grundlage für die Umzonung verschiedener Gebiete in der Bsv2 bildet richtigerweise das ISOS. Wie im Planungsbericht ausgeführt, befindet sich das Gebiet Lindenham aber nicht im ISOS. Das Gebiet ist gemäss dem ISOS-Bericht ohne «besondere Lagequalitäten wegen starker Verbauung im Nordsektor und der den südöstlichen Ostrand tangierenden Autobahn mit Auffahrtsrampen.» Das ISOS verzichtet somit bewusst auf eine Aufnahme als «schützenswert».

Die Umzonung widerspricht zudem den Bestimmungen des kantonalen (behördenverbindlichen) Richtplans. In diesem ist ausdrücklich vorgesehen, dass sich die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung in Bezug auf die Prüfung von Ortsbildschutzgebieten an das ISOS zu halten haben.

2017 wurde das Bauernhaus Lindenbühl 1 aus dem Inventar der schützenswerten Objekte entlassen, da durch «zahlreiche Neubauten» in der Umgebung der Wert des besagten Bauernhauses geschmälert worden sei. Auch der Rückbau der Scheune und des MFH Brunnmattweg 11 wurde ohne Auflagen bewilligt. Heute wird Lindenham durch die Neubauten der letzten 30 Jahre geprägt und definiert, was im ISOS so aufgenommen wurde.

Die geplante Zone BsV2 steht auch den politischen Zielen des Gemeinderates, wonach bezahlbarer Wohnraum zu schaffen ist, entgegen. Die Ziele der Strukturhaltung verhindern eine Weiterentwicklung von Lindenham als Ort für das Wohnen und führen dazu, dass das in Lindenham noch vorhandene Gefüge der sehr guten sozialen und gemeinschaftlichen Durchmischung verloren gehen wird.

Die Vorschriften, welche die Zone BsV2 mit sich bringt, führen zu einer Verteuerung des Wohnbaus und zur Verknappung des Wohnraums und damit zu hohen Verkaufspreisen oder Wohnungsmieten.

#### Erwägungen Gemeinderat

Die Einwendung wurde in der zuständigen Kommission und im Gemeinderat eingehend diskutiert. Zwar ist das Gebiet nicht im nationalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Der Gemeinde steht es jedoch frei, für Gebiete von lokaler Bedeutung massgeschneiderte Bauordnungsbestimmungen zu erlassen. Seit Jahrzehnten kommt in den kommunalen Planungsinstrumenten (Richtplan / Zonenplan / Bauordnung) das öffentliche Interesse zum Ausdruck, die räumlichen Qualitäten im Kern von Lindenham zu erhalten. Diese langjährige Haltung wurde im Vorfeld zur Nutzungsplanungsrevision nochmals überprüft und durch externe Fachpersonen bestätigt. In diesem Zusammenhang wurde auch der Perimeter angepasst.

Im Rahmen der laufenden Revision wird die bisherige Ortsbildschutzzone für das Gebiet aufgehoben. Die Grundstücke werden in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung überführt.

Heute gelten die folgenden Vorgaben:

*Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung, Pflege und Aufwertung des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Veränderungen inkl. Neubauten sind nur soweit zulässig, als die Zonenordnung dies zulässt und der Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes gewahrt bleibt.*

*Massgebend für alle Eingriffe sind die Grundlagen und Zielsetzungen zu den einzelnen Ortsbildschutzzonen im gemeindlichen Richtplan. Der Gemeinderat kann von den Gesuchstellenden eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können. Er kann die Beseitigung störender*

*Elemente verlangen, soweit dies technisch möglich und finanziell zumutbar ist.*

Die geltenden strengen Vorgaben werden im Rahmen der Überführung in die «Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung» massvoll gelockert. Künftig gelten für Neubauten die folgenden Vorgaben:

*Neubauten sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und haben die quartierprägenden Strukturmerkmale insbesondere hinsichtlich Massstab, Stellung, kubischer Gliederung sowie Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.*

Die neue Zonierung und die neuen Zonenvorschriften sind angemessen und ermöglichen es der Grundeigentümerschaft, Projekte zu entwickeln, die auf den besonderen Ort abgestimmt und dennoch wirtschaftlich sind. Die eingesetzte Kommission und der Gemeinderat gewichten das öffentliche Interesse an einer auf die besonderen örtlichen Verhältnisse ausgerichteten baulichen Entwicklung höher als das private Interesse, die Grundstücke in eine reine Wohnzone mit geringen gestalterischen Vorgaben zu überführen.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 15.4  
§ 42 (neu §43) Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie**

*In § 42 «Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie» Bauordnung Cham sind die Abs. 6 und 7 ersatzlos zu streichen.*

**Begründung**

Es ist vorgesehen, dass künftig Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm nach Möglichkeit zu erhalten sind. Es ist eine Fällbewilligung erforderlich. Diese Bestimmung führt unweigerlich dazu, dass künftig Bäume, welche die 80 cm Stammumfang Marke bald erreichen, vorsorglich gefällt werden. Es muss damit gerechnet werden, dass es folglich in Zukunft noch weniger grosse Bäume geben wird.

Der Baumeigner prüft heute selbst und in Eigenverantwortung, wann der Baum das Alter zum Fällen erreicht hat. Muss für jeden grösseren Baum in der Bauzone eine Fällbewilligung eingeholt werden, verursacht dies Unmut und manch einer wird es sich gut überlegen, ob überhaupt noch Bäume gepflanzt werden sollen. Die neuen Bestimmungen sind somit kontraproduktiv.

**Erwägungen Gemeinderat**

Bereits die rechtskräftige Bauordnung setzt für das Fällen in der Liste der Schutzobjekte aufgeführter Bäume sowie wesentliche Reduktionen von Grünflächen oder markanter Baumbestände eine Fällbewilligung voraus (§ 50 aBO). Diese Vorgabe wird in der Praxis unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit umgesetzt, was auch künftig mit der neuen Bauordnung so gehandhabt wird.

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind Siedlungsgebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitze-

inseffekt entgegenzuwirken. Entsprechend wurde die neue Bauordnung in diesem Themenfeld erweitert.

Bäume sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Umwelt. Sie filtern Feinstaub, produzieren Sauerstoff und tragen dank der Verdunstung und Beschattung zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Insbesondere alte Bäume sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten wie Vögel und Insekten.

In der Bauordnung wird jedoch im Sinne des Antrags präzisiert, dass pro Baugrundstück *nach Möglichkeit* mindestens ein Baum zu erhalten oder ausserhalb von Untergeschossen neu zu pflanzen ist. Wo es die räumlichen Verhältnisse aufgrund von Abstandsvorschriften oder den örtlichen Gegebenheiten nicht zulassen, kann von der generellen Vorgabe daher abgewichen werden.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 15.1  
Umzonung Wohnzone W2 in  
Lindenham****Einwendungen zum Zonenplan**

*Auf die Umzonung der Wohnzone W2 in Lindenham (Änderung Ziff. 4.2 Planungsbericht) in eine Zone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung (BsV2) ist zu verzichten und es ist die bestehende überlagernde Zone Ortsbildschutz wie vorgesehen (Ziff. 9.3 siehe Legende Zonenplan) aufzuheben.*

*Die gesamte Zone ist in eine Wohnzone W2 aufzunehmen.*

**Begründung**

Die Ortsbildschutzzonen sollen aufgehoben und Strukturerhaltungsgebiete (Zone BsV2) eingeführt werden.

Im Gegensatz zur Ortsbildschutzzone, welche in Lindenham einer Zone W2 überlagert ist, handelt es sich bei der BsV2 Strukturerhaltung um eine eigenständige Bauzone. Im Gebiet Lindenham soll diese Zone die bisherige Zone W2 ablösen. Diese Umzonung stellt einen massiven Eingriff in das Eigentum der Grundeigentümer dar.

Im Sinne einer Vollzugshilfe erlässt der Gemeinderat Richtlinien, in welchen gebietsweise im Detail die Kriterien für die Beurteilung von Bauvorhaben in der BsV2 definiert werden. Obwohl die Richtlinien nicht eigentümergebunden sind, werden sie dereinst wie eigentümergebundenen Bauvorschriften behandelt, was so von vornherein nicht zulässig ist.

Die Umzonung des Gebietes «Lindenham» in eine BsV2 ist nicht gerechtfertigt, weil diesem Gebiet die in § 9 BO umschriebenen Kriterien der «hohen Siedlungsqualität» und der «prägenden Strukturelemente» fehlen.

Grundlage für die Umzonung verschiedener Gebiete in die BsV2 bildet richtigerweise das ISOS. Wie im Planungsbericht ausgeführt, befindet sich das Gebiet Lindenham aber nicht im ISOS. Das Gebiet ist gemäss dem ISOS-Bericht ohne «besondere Lagequalitäten ....». Das ISOS verzichtet somit bewusst auf eine Aufnahme als «schützenswert».

Die Umzonung widerspricht zudem den Bestimmungen des kantonalen (behördenverbindlichen) Richtplans. In diesem ist ausdrücklich vorgesehen, dass sich die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung in Bezug auf die Prüfung von Ortsbildschutzgebieten an das ISOS zu halten haben.

2017 wurde das Bauernhaus Lindenbühl 1 aus dem Inventar der schützenswerten Objekte entlassen, da durch «zahlreiche Neubauten» in der Umgebung der Wert des besagten Bauernhauses geschmälert worden sei. Auch der Rückbau der Scheune und des MFH Brunnmattweg 11 wurde ohne Auflagen bewilligt. Heute wird Lindenham durch die Neubauten der letzten 30 Jahren geprägt und definiert, was im ISOS so aufgenommen wurde.

Die geplante Zone BsV2 steht auch den politischen Zielen des Gemeinderates, wonach bezahlbarer Wohnraum zu schaffen ist, entgegen. Die Ziele der Strukturhaltung verhindern eine Weiterentwicklung von Lindenham als Ort für das Wohnen und führen dazu, dass das in Lindenham noch vorhandene Gefüge der sehr guten sozialen und gemeinschaftlichen Durchmischung verloren gehen wird.

Die Vorschriften, welche die Zone BsV2 mit sich bringen, führen zu einer Verteuerung des Wohnbaus und zur Verknappung des Wohnraums und damit zu hohen Verkaufspreisen oder Wohnungsmieten.

<b>Erwägungen Gemeinderat</b>	Siehe Erwägungen zu Antrag 15.2 und 15.3.
-------------------------------	---

<b>Beschluss Gemeinderat</b>	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
------------------------------	---------------------------------------

## Schreiben 16

### Einwendungen zum Zonenplan

#### **Antrag 16.1** **Zonenplan Hagendorn**

*Unsere Parzelle (Dorfstrasse 45 in Hagendorn) ist, genauso wie die umliegenden Parzellen, ja der ganze Dorfkern von Hagendorn, der Zone WA3 zugeteilt. Wir stellen den Antrag, dieses Gebiet in die Zone WA4 umzuzonen.*

#### **Begründung**

Um den historisch gewachsenen dörflichen Charakter von Hagendorn zu betonen und zu unterstreichen, ist es auch aus städtebaulichen Überlegungen begrüssenswert, wenn eine Zone mit einer höheren Ausnützung und mehr Flexibilität bezüglich der Nutzung gewählt wird. Hagendorn ist auch in verkehrstechnischer Hinsicht bestens

erschlossen und einer intensiveren Nutzung, auch für den günstigen Wohnungsbau, steht deshalb nichts im Wege. Die «Wohnpolitische Strategie 2030» des Regierungsrats des Kantons Zug vom 17. September 2024 zielt darauf ab, die angespannte Wohnsituation zu entschärfen und langfristig bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten sicherzustellen. Dafür sind diverse Massnahmen vorgesehen: Vereinfachte und flexiblere Bauvorschriften wie zum Beispiel Aufstockungen, Aufbauten oder die Lockerung der Vorgaben für Hochhäuser.

**Erwägungen Gemeinderat**

Eine pauschale Aufzoning um eine Zonenstufe ist aufgrund der eher kleinteiligen Parzellenstruktur nicht zweckmässig. Es besteht jedoch die Möglichkeit, beim Bau von preisgünstigen Wohnungen mehr Nutzfläche zu realisieren, was in §14 Abs. 1 nBO geregelt ist.

Eine Aufzoning um 20 % und ein zusätzliches Geschoss kann zudem im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans ermöglicht werden. Einfache Bebauungspläne setzen lediglich eine anrechenbare Grundstücksfläche von 2'000 m<sup>2</sup> voraus.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwendungen zum Gewässerraum****Antrag 16 GWR 1  
Lorzenkanal***Wasserabstand*

*Beim Lorzenkanal sind Bauabstände so weit zu reduzieren, wie es das übergeordnete Recht zulässt. Die Einwohnergemeinde soll sich beim Kanton für angemessene Gewässerlinien beim Lorzenkanal einsetzen.*

**Begründung**

Da es sich beim Lorzenkanal nicht um ein natürliches Gewässer, sondern um den Abfluss der regionalen Grosskläranlage ARA Schönau in Cham mit über 165'000 angeschlossenen Einwohnerinnen und Einwohnern handelt, der gemäss Presseberichten auch bezüglich Wasserqualität nicht die Anforderungen an ein natürliches Gewässer erfüllt, ist in baulicher Hinsicht ein grosses Mass an Flexibilität angezeigt. Nach dem kantonalen Gesetz über die Gewässer ist bekanntlich mit einem Abstand von 9 Metern ab der Gewässersohle zu rechnen. Das ist der Zuger Vollzug des entsprechenden Bundesrechts. Schmalere Abstände könnten sich mit einer Gewässerlinie, ähnlich einer Baulinie ergeben, was in der Kompetenz des Regierungsrats des Kantons Zug liegt. Wir gehen davon aus, dass sowohl beim Kanal als auch bei der alten Lorze der Kanton zuständig ist, weil das Wasser in beiden Fällen ein kantonal-öffentliches ist. Die Einwohnergemeinde Cham soll sich deshalb beim Regierungsrat des Kantons Zug auch unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Ziff. 1 für angemessene Gewässerlinien beim Lorzenkanal einsetzen.

**Erwägungen Gemeinderat**

Bei künstlich angelegten Gewässern kann auf die Gewässerraumfestlegung verzichtet werden, sofern dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Der Gemeinderat hat die verschiedenen Interessen sorgfältig abgewogen und ist zum Ergebnis gekommen, dass dem Verzicht verschiedene übergeordnete Interessen entgegenstehen.

Zum einen führt der Kanal eine wesentliche Menge an Wasser aus der Lorze ab und ist somit für ein funktionierendes Gewässersystem unabdingbar. Zum andern führt der Kanal auch Wasser auf das Laufkraftwerk Hagendorn sowie aus dem Kraftwerk Untermühle. Für den Schutz und die langfristige Sicherstellung und den Erhalt des Kanals wird an der Gewässerraumausscheidung festgehalten.

Der Gewässerraum am Lorzenkanal Hagendorn ist angemessen dimensioniert und richtet sich nach Art. 41 GSchV. Eventuelle kantonale Gewässerlinien könnten die Umsetzung der Verordnung des Bundes nicht übersteuern.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 17

### Einwendungen zum Zonenplan

**Antrag 17.1****Umzonung Städtler Allmend in Wohn- und Arbeitszone**

*Im Gebiet «Städtler Allmend», das gemäss Zonenplan der Arbeitszone zugewiesen wird, sei über die bereits zulässigen betriebsnotwendigen Wohnungen eine generelle Wohnnutzung zuzulassen, indem das Gebiet einer eigenen Wohn- und Arbeitszone «Städtler Allmend» zuzuweisen ist.*

**Begründung**

Das Grundstück GS 1858 der Einwenderin soll gemäss neuem Zonenplan nach wie vor in der Arbeitszone A bleiben. Wohnungen für Betriebspersonal ist zulässig, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Eine generelle Wohnnutzung ist in der Arbeitszone bzw. im Gebiet «Städtler Allmend» jedoch ausgeschlossen.

Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Wohnen und Arbeiten am selben Ort muss in Anbetracht der heutigen (Verkehrs-)Probleme gefördert werden. Die Lage auf dem Zuger Wohnungsmarkt ist überdies sehr angespannt, was zu hohen Miet- und Immobilienpreisen geführt hat.

Im kantonalen Richtplan 2013 wurden sog. Verdichtungsgebiete definiert, in welchen die Gemeinden die Möglichkeit haben, die Siedlungen im Rahmen der kommunalen Ortsplanungsrevision mit höheren Ausnützungsziffern stark zu verdichten. Das Gebiet «Städtler Allmend» wurde als solches Verdichtungsgebiet qualifiziert und ausgeschieden. Es ist nicht erklärbar, weshalb hier nebst der Arbeitsnutzung keine Wohnnutzung zugelassen wird.

Das Gebiet «Städtler Allmend» erfüllt sämtliche Voraussetzungen, welche an ein attraktives Wohn- und Arbeitsquartier gestellt werden (gute Erschliessung, Hochhausgebiet).

Die Gemeinde Cham verfügt noch über bloss 4 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen. Mit rund 31 ha hat es aber bereits heute einen grossen Anteil an Arbeitszonen, weshalb – auch vor dem Hintergrund der Einführung eines Hochhausgebietes – keine Gefahr bestehen würde, dass zukünftig zu wenig Arbeitszonen zur Verfügung stehen würden.

#### Erwägungen Gemeinderat

Die «Städtler Allmend» ist gemäss der Vorgabe im kantonalen Richtplan ein kantonales Arbeitsplatzgebiet. Kantonale Arbeitsplatzgebiete dürfen gemäss den geltenden Vorgaben nicht für Wohnnutzungen geöffnet werden. Dazu müsste der kantonale Richtplan angepasst werden. Der Antrag kann daher unabhängig der gemeindlichen Beurteilung nicht berücksichtigt werden.

Darüber hinaus steht der Gemeinderat einer Öffnung der Städtler Allmend für Wohnen kritisch gegenüber, da sich Fragen zur Erschliessung, zum Lärmschutz und zur Infrastruktur stellen würden.

#### Beschluss Gemeinderat

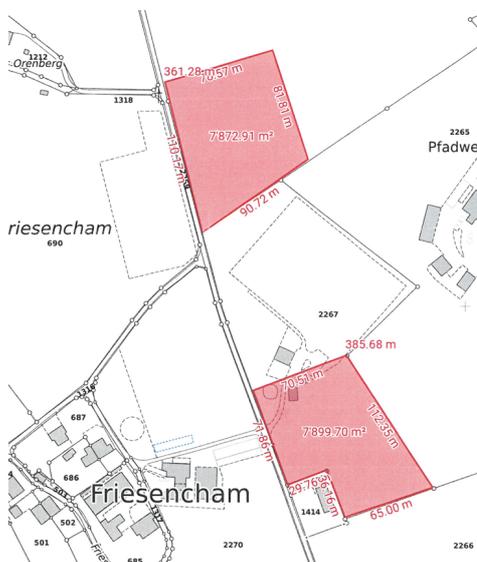
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 18

### Einwendungen zum Zonenplan

#### Antrag 18.1 Landabtausch

*Der nachfolgend vorgeschlagene Landabtausch inkl. Wohnhaus soll vor der Abstimmung flächengleich vollzogen werden. Der genaue Grenzverlauf kann im direkten Kontakt festgelegt werden. Die Scheune bleibt auf der gemeindlichen Parzelle.*



**Begründung**

Friesencham wird in der neuen Zonenplanung als «Weilerzone» definiert. Der Weiler soll als Zeitzeuge baulich und damit optisch an eine bedeutende Zeit erinnern. Die Bewohner sind sich dessen Verantwortung bewusst.

Mit der geplanten Erweiterung der Familiengartenanlage Friesencham Richtung Süden wird die Ansicht des Weilers von den Hauptverkehrslinien und Einfallswegen stark beeinträchtigt. Die neu zulässigen, zonenkonformen Bauten, welche häufig beflaggt sind, verändern das Landschaftsbild auf Friesencham nachhaltig.

Wir sind der Meinung, dass eine Erweiterung Richtung Norden kompakter und landschaftlich angepasster wirkt. Das Landschaftsbild mit dem Weiler bleibt erhalten, da südlich nur eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist. Die vorhandenen Hochstammbäume, welche einer gartenbaulichen Nutzung weichen müssen, werden von uns auf unserem Grundstück ersetzt.

Mit der neuen Situation kann die Parkiermöglichkeit für Autos westlich der bestehenden Gärten direkt an der Niederwilerstrasse geregelt werden. Die Scheune und Holzlager können weiterhin durch die Gemeinde genutzt werden.

Mit dem Abtausch inkl. Wohnhaus/ Pfadiheim eröffnet sich für uns die Möglichkeit ein «Stöckli» in Betriebsnähe zu realisieren.

**Erwägungen Gemeinderat**

Der vorgeschlagene Landabtausch erfolgt im Bereich von hochwertigen Landwirtschaftsflächen, die als Fruchtfolgefläche (FFF) klassiert sind. Fruchtfolgeflächen sind die besten Ackerböden und dienen der Ernährungssicherheit. Sie dürfen aufgrund der übergeordneten Vorgaben nur für anderweitige Nutzungen beansprucht werden, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse ausgewiesen ist. Werden sie beansprucht, müssen sie kompensiert werden.

Ein überwiegendes öffentliches Interesse kann im vorliegenden Fall nicht geltend gemacht werden, zumal der heutige Standort der Familiengartenanlage keine FFF beansprucht.

Unabhängig von der Frage, ob ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Verlegung geltend gemacht werden könnte, hätte die vorgeschlagene Arrondierung auch Auswirkungen auf den Betrieb, zumal das bestehende Pfadihaus und die beiden kleineren Nebengebäude hinsichtlich des Betriebs des erweiterten Familiengartenareals ideal gelegen sind.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 18.2**  
**Zone des öffentlichen Interesses**  
**Familiengärten Friesencham**

*Die Zone des öffentlichen Interesses Familiengärten Friesencham soll an die angepasste Eigentümersituation angeglichen werden.*

**Begründung**

Im Zusammenhang mit Antrag 18.1, siehe oben.

**Erwägungen Gemeinderat**

Siehe Antrag 18.1.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 19 und 26

### Einwendungen zur Bauordnung

**Antrag 19.3**  
**BsV 1 Zone Heiligkreuz**

*Die BsV 1 Zone Heiligkreuz ist nur auf die Erhaltung der Klosteranlage auszurichten und in keinem Fall nochmals Wohnen und Gewerbe zu bewilligen. Die Erhaltung hat sich nur auf den vom ISOS erwähnten historischen Teil zu konzentrieren. Kein Wohnen und Gewerbe in der BsV 1 Zone Heiligkreuz.*

**Begründung**

Die vor einigen Jahren bewilligten Wohn- und Gewerbebauten an diesem Ort sind raumplanerisch nicht zu begründen. Bei dieser Neuordnung für Wohnen und Gewerbe standen Gründe im Vordergrund, die mit Raumplanung nur wenig zu tun hatten. Nur die Finanzierung für das Kloster Heiligkreuz stand im Vordergrund. Kirche und Staat sind aber klar zu trennen. Es ist nicht die Aufgabe der Ortsplanung, den Klosteralltag mit Fehleinzonungen zu finanzieren. Die negativen Auswirkungen dieser Wohn- und Gewerbebauten südwestlich der Sinsersstrasse dürfen nicht wiederholt werden.

**Erwägungen Gemeinderat**

Die Klosteranlage Heiligkreuz ist nicht im rechtskräftigen ISOS aufgeführt. Die Zonengrenze der Bauzone mit speziellen Vorschriften für die Klosteranlage Heiligkreuz wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision lediglich technisch bereinigt und deshalb im Bereich einer bestehenden Umgebungsfläche geringfügig ausgeweitet. Es verbleiben sehr hohe Anforderungen an die Realisierung von Bauten und Anlagen. Der an der Urnenabstimmungen vom 30.11.2014 beschlossene Bebauungsplan regelt die zulässige Bebauung und Nutzung der Baubereiche auf dem Areal. Für das bestehende Klostergebäude ist kein Baubereich festgelegt. Das Gebäude besitzt Bestandsgarantie.

Abweichungen von diesen rechtskräftigen Festlegungen setzen eine Revision des Bebauungsplans mit entsprechenden Mitwirkungsmöglichkeiten und einen Beschluss der Stimmbevölkerung voraus.

Der im Antrag geforderte Ausschluss von Wohnen und Gewerbe steht im Widerspruch zum rechtskräftigen Bebauungsplan und bringt Fragen zur Rechtsbeständigkeit mit sich. Die BsV 1 Zone Heiligkreuz wird

in der Bauordnung weiterhin auf die Erhaltung der Klosteranlage ausgerichtet. Der Ausschluss von Wohnen und Gewerbe würde dem rechtskräftigen Bebauungsplan widersprechen und hätte unter Umständen eine materielle Enteignung zur Folge.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.2**  
**§ 9 BSV2**

*In § 9 «Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung (Bsv2)» der Bauordnung Cham ist das Gebiet «Lindenham» ersatzlos zu streichen.*

**Antrag 26.3**  
**§ 11 Grundmasse für Einzelbauweise**

*In § 11 «Grundmasse für Einzelbauweise» der Bauordnung Cham ist das Gebiet «Bsv2 Zone Lindenham» zu streichen.*

**Begründung**  
**(Originaleingabe gemäss Wunsch des Einwenders)**

Der Gemeinderat Cham beantragt im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Aufhebung von Ortsbildschutzzonen und die Einführung von Strukturerhaltungsgebieten (Zone Bsv2). Im Gegensatz zur Ortsbildschutzzone, welche in Lindenham einer Zone W2 überlagert ist, handelt es sich bei der Bsv2 Strukturerhaltung um eine eigenständige Bauzone. Im Gebiet Lindenham soll diese Zone die bisherige Zone W2 ablösen. Diese Umzonung ist ein massiver Eingriff in die Entwicklung von Lindenham.

Grundlage einer jeden gemeindlichen Ortsplanungsrevisionen ist der für die Behörden verbindliche kantonale Richtplan. Gemäss den Eintragungen im kantonalen Richtplan müssen die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung u.a. die Ortsbildschutzzonen abgrenzen und die dafür notwendigen Schutzbestimmungen aufstellen. Grundlage für diese Abgrenzungen ist gemäss Richtplan das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Vor diesem Hintergrund will die Gemeinde Cham verschiedene Ortsteile in eine Zone mit besonderen Vorschriften für die Strukturerhaltung (Bsv2) umzonen. In §9 BO wird die Strukturerhaltungszone in der Weise umschrieben, dass es sich dabei um Gebiete "mit hoher Siedlungsqualität" handelt, die mit Rücksicht auf die quartierprägenden Strukturmerkmale weiterentwickelt werden sollen. Als Vollzugshilfe erlässt der Gemeinderat Richtlinien, welche gebietsweise im Detail die Kriterien für die Beurteilung von Bauvorhaben in der Bsv2 definieren werden. Diese umfassenden Kriterien sind nicht eigentümerverschrieben, werden aber dazu führen, dass der Gemeinderat sich als Baubewilligungsbehörde auf diese Kriterien abstützt um Bauvorhaben, die ihm nicht passen, abzulehnen. Das gleiche gilt für Bauherren die dem Gemeinderat nicht passen. Obwohl die Richtlinien nicht eigentümerverschrieben sind, werden sie dann in unzulässiger Weise als eigentümerverschriebene Bauvorschriften behandelt.

Ungeachtet des Vorbehaltes gegenüber der Vollzugshilfe ist die Umzonung des Gebietes "Lindenham" in eine Bsv2 nicht gerechtfertigt; weil diesem Gebiet die in § 9 BO umschriebenen Kriterien der "hohen Siedlungsqualität" und der "prägenden Strukturelemente" völlig fehlen.

Grundlage für die Umzonung verschiedener Gebiete in die Bsv2 ist richtigerweise das ISOS. Wie im Planungsbericht ausgeführt, befindet sich das Gebiet Lindenham aber eben gerade nicht im ISOS. Von den in §9 BO aufgelisteten sechs Gebieten sind fünf Gebiete im ISOS aufgeführt, nicht aber das Gebiet Lindenham. Wieso Lindenham nicht im ISOS aufgenommen ist, ergibt sich schlüssig aus dem entsprechenden Bericht ISOS 1992. Im entsprechenden Datenblatt ist unter der «Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich» zu lesen, dass es sich bei Lindenham um «ein ehemaliges Bauerndorf mit Klosteranlage in flacher Hügellandschaft nahe der Lorze» handle. Das Gebiet ist gemäss dem ISOS-Bericht ohne 2besondere Lagequalitäten wegen starker Verbauung im Nordsektor und der den südöstlichen Ortsrand tangierenden Autobahn mit Auffahrtsrampen. Gesamthaft nur geringe räumliche und architekturhistorische Qualitäten wegen der strukturellen wie stilistisch schwach ausgebildeten Dorfbauung...».

Das ISOS verzichtet bewusst auf eine Aufnahme als «schützenswert». Vor diesem Hintergrund veränderte sich der Ortsteil Lindenham mit Genehmigung der Behörden kontinuierlich vom «ehemaligen Bauerndorf mit Klosteranlage» zu einem Wohngebiet mit sechsspüriger Autobahn, Abfahrt Autobahn, UCH, Einzonungen Brunnmatt und Lindenbühl, Einzonung GS 485, usw. Gerade diese raumplanerischen Entscheide der Gemeinde Cham zeigen, dass selbst der Gemeinderat nicht ernsthaft daran glaubt(e), dass Lindenham eine schützenswerte Struktur aufweist.

Wenn im kantonalen Richtplan, welcher behördenverbindlich ist, ausdrücklich vorgesehen ist, dass sich die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung in Bezug auf die Prüfung von Ortsbildschutzgebieten an das ISOS zu halten haben und Lindenham wie gezeigt, aus berechtigten Gründen im ISOS nicht aufgenommen ist, verletzt der Gemeinderat den kantonalen Richtplan, wenn Lindenham ein Strukturerehaltungsgebiet erhalten soll. Aus dem zitierten ISOS Bericht ergibt sich aber auch, dass die in § 9 BO definierten Kriterien in Lindenham von vornherein nicht vorhanden sind: Gemäss ISOS sind weder eine «hohe Siedlungsqualität» noch quartierprägenden Strukturmerkmale vorhanden.

Die Umzonung widerspricht den Bestimmungen des kantonalen Richtplans. Im kantonalen Richtplan wird der Ortsbildschutz in Lindenham nicht mehr aufgeführt und als Zuger Ortsbild erwähnt.

Weder der Richtplan noch das ISOS erkennen in Lindenham eine quartierprägende Struktur, die zur Erhaltung und Weiterentwicklung rufen oder auffordern würde. Es fehlt denn auch an einer Vielzahl von Bauten, insbesondere Bauernhäuser, die eine Struktur bilden würden. Aus dem "ehemaligen Bauerndorf" entstand ein normaler neuzeitlicher Ortsteil mit hoher Wohnqualität aber ohne besondere Struktur, die zu erhalten bzw. fortzuführen wäre.

Interessant im Zusammenhang mit der Frage, ob Lindenham eine schützenswerte Struktur aufweist, ist auch die Verfügung der Direktion des Innern vom 13.01.2017, mit welcher Verfügung das Bauernhaus Lindenbühl 1 aus dem Inventar der schützenswerten Objekte entlassen wurde. Begründet wurde die Entlassung nämlich unter anderem damit, dass durch «zahlreiche Neubauten» in der Umgebung der Wert des besagten Bauernhauses geschmälert worden sei. Im Klartext heisst dies, dass in Lindenham keine ursprüngliche Struktur mehr vorhanden ist. Heute wird Lindenham durch die Neubauten, die in den letzten 30 Jahren entstanden sind, geprägt und definiert.

Genau diese Fakten hat das ISOS bereits 1992 aufgenommen: «Ohne besondere Lagequalitäten wegen starken Verbauung im Nordsektor». Diese Entwicklung hat sich im Ortsbild Lindenham in den letzten 30 Jahren sogar ungebremst fortgesetzt. Siehe die gemäss ISOS Bericht 1992 als «störend» markierten Gebäude, welche gar in der neuen BsV2 Zone als Strukturerehaltung aufgenommen wurden.

Auch der Umstand, dass der Gemeinderat den Rückbau der Scheune, Assek 109b und des MFH Brunnmattweg 11, Assek 801a ohne irgendwelche Auflagen bewilligte, zeigt deutlich, dass es aus Sicht der Gemeinde keine quartierprägende Struktur gibt, die nach einer Weiterentwicklung rufen. Andernfalls hätte die Gemeinde diese Rückbaugenehmigungen im Hinblick auf die zukünftige Zone BsV2 nicht genehmigen dürfen. Auch das AdA hätte sich gegen diese Rückbaugenehmigungen (gemäss §29 DMSG) wehren sollen. Allenfalls hätte diese Abbruchbewilligung nur unter Auflagen, dass künftige Neubauten der ehemaligen Struktur, anzupassen/zu gestalten sind. Die Frage bleibt: Wo will die Gemeinde welche Struktur erhalten, da keine eigentliche Struktur mehr erkennbar ist, schon gar nicht ein landwirtschaftliches geprägtes Kerngebiet.

Die geplante Zone BsV2 steht auch den politischen Zielen des Gemeinderates, wonach bezahlbarer Wohnraum zu schaffen ist (Legislativziele!), diametral entgegen. Die Ziele der Strukturerehaltung verhindert eine Weiterentwicklung von Lindenham, wie sie in den letzten ca. 40 Jahren von der Gemeinde und dem Kanton vorangetrieben wurde. Lindenham entwickelte sich zu einem neuzeitlichen Vorort von Cham mit moderner, zukunftsweisender Architektur und einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe. Dies mit klaren raumplanerischen Vorstellungen: Randbauten im Strassenbereich mit Gewerbenutzung, Gewerbebauten entlang Autobahn als Lärmschutz, Einfamilienhausbauten in den Randzonen als Übergang zu Erholungsgebieten und im Zentrum gezielt Wohnen in einer massvollen Zone W2.

Dabei musste Lindenham in den vergangenen 30-40 Jahren seine Struktur als ehemaliger bäuerlicher Weiler mit 7-8 bäuerlichen Betrieben völlig aufgeben. Dies mitunter auch um eine Entwicklung vom eigentlichen Dorf Cham, mit der Autobahn und deren Erweiterungen, UCH, Entsorgung, Kläranlage Ara, attraktive Gewerbeflächen, Transitstrassen Sinslerstrasse und Untermühlestrasse usw. zu unterstützen. Eine architekturhistorische und räumliche Qualität, die schon

gemäss Bericht ISOS 1992 nicht mehr bestand, ging vollends und definitiv, also unwiederbringlich verloren. Geblieben ist in Lindenham hingegen eine hohe Sozialkompetenz und ein überdurchschnittlicher Gemeinschaftsgeist, geprägt durch das Wohnen und Leben im Zentrum von Lindenham. Die vorgesehene Zone BsV2 verhindert die zielgerichtete Weiterentwicklung von Lindenham als einem Ort des Wohnens mit einem besonders geprägten Miteinander. Diese Werte können in einer Wohnzone W2 ohne einschränkende Vorschriften, schnell zu einem Angebot von bezahlbarem Wohnraum führen. In diesem Gebiet könnte ein wichtiger Beitrag zum Erhalt des Mittelstandes in Cham und im Kt. Zug geleistet werden.

und Immobilienspekulanten interessant, weil all die Vorschriften, welche die Zone BsV2 mit sich bringen, unweigerlich zu einer enormen Verteuerung des Wohnbaus und zur Verknappung des Wohnraums führen und damit hohe Verkaufspreise oder für den Mittelstand unerschwingliche Wohnungsmieten vorhersehbar sind. Zudem würde mit einer Bebauung gemäss Zone BsV2 nach der Vorstellung der Gemeinde Cham das Ganze noch vorhandene Gefüge der sehr guten sozialen und gemeinschaftlichen Durchmischung von Lindenham verloren gehen bzw. zunichte gemacht.

Die geplante Umzonung und Einführung der Zone BsV2 widerspricht mithin den Bedürfnissen und Anliegen der Bevölkerung: Das Bedürfnis der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum steht im Kanton Zug unbestrittenermassen an einer der vordersten Stelle, wogegen das Anliegen, bauliche Strukturen zu erhalten, wohl kaum je zu den Fragen und Problemen des täglichen Lebens gehören wird. Die Raumplanung muss Rücksicht auf die Bedürfnisse der Menschen nehmen, welche in diesem Raum leben. Und da geht es alleine aus der Interessenabwägung verschiedener Anliegen nicht an, dass die Erfüllung eines der Grundbedürfnisse, nämlich die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum dem Anliegen von Strukturhaltung weichen muss. Und beides miteinander funktioniert nicht; ein Blick in die Vollzugsrichtlinien genügt dazu.

Die Vollzugsrichtlinien zur BsV2 Lindenham sind wie ein Instrument aus der Vergangenheit als es die Landvogteien noch gab. Die Vollzugsrichtlinien sind die neue Form vom «Gesslerhut» dem sich jeder Normalsterbliche zu unterwerfen hat. Bevorzugt werden nur Zöglinge (Spekulanten) und eine Entourage (Bevorzugte) des Landvogts die diesem scheinbar dienen. Diesen bleiben wie so oft der Zugang zu vielen Umgehungstüren offen. Anstelle von Vollzugsrichtlinien müsste diese den Namen «Vorgehenshandbuch für die Vertreibung des einheimischen Mittelstandes aus der Gemeinde und dem Kanton Zug» heissen.

Stellungnahme zu den Vollzugsrichtlinien

Im Anhang des Schreibens befindet sich eine detaillierte 3-seitige Stellungnahme zu den einzelnen Punkten der Vollzugsrichtlinien.

**Erwägungen Gemeinderat**

Die Einwendung wurde in der zuständigen Kommission und im Gemeinderat eingehend diskutiert. Zwar ist das Gebiet nicht im nationalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Der Gemeinde steht es jedoch frei, für Gebiete von lokaler Bedeutung massgeschneiderte Bauordnungsbestimmungen zu erlassen. Seit Jahrzehnten kommt in den kommunalen Planungsinstrumenten (Richtplan / Zonenplan / Bauordnung) das öffentliche Interesse zum Ausdruck, die räumlichen Qualitäten im Kern von Lindencham zu erhalten. Diese langjährige Haltung wurde im Vorfeld zur Nutzungsplanungsrevision nochmals überprüft und durch externe Fachpersonen bestätigt. In diesem Zusammenhang wurde auch der Perimeter angepasst.

Im Rahmen der laufenden Revision wird die bisherige Ortsbildschutzzone für das Gebiet aufgehoben. Die Grundstücke werden in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung überführt.

Heute gelten die folgenden Vorgaben:

*Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung, Pflege und Aufwertung des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Veränderungen inkl. Neubauten sind nur soweit zulässig, als die Zonenordnung dies zulässt und der Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes gewahrt bleibt.*

*Massgebend für alle Eingriffe sind die Grundlagen und Zielsetzungen zu den einzelnen Ortsbildschutzzonen im gemeindlichen Richtplan. Der Gemeinderat kann von den Gesuchstellenden eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können. Er kann die Beseitigung störender Elemente verlangen, soweit dies technisch möglich und finanziell zumutbar ist.*

Die geltenden strengen Vorgaben werden im Rahmen der Überführung in die «Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung» massvoll gelockert. Künftig gelten für Neubauten die folgenden Vorgaben:

*Neubauten sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und haben die quartierprägenden Strukturmerkmale insbesondere hinsichtlich Massstab, Stellung, kubischer Gliederung sowie Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.*

Die neue Zonierung und die neuen Zonenvorschriften sind angemessen und ermöglichen es der Grundeigentümerschaft, Projekte zu entwickeln, die auf den besonderen Ort abgestimmt und dennoch wirtschaftlich sind. Die eingesetzte Kommission und der Gemeinderat gewichten das öffentliche Interesse an einer auf die besonderen örtlichen Verhältnisse ausgerichteten baulichen Entwicklung höher als das private Interesse, die Grundstücke in eine reine Wohnzone mit geringen gestalterischen Vorgaben zu überführen.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.4****§ 1 Zweck und Geltungsbereich**

*In § 1 ist ein Abs. 3 aufzunehmen: «Teileinzonungen und Neueinzonungen sowie Umzonungen sind die ersten 10 Jahre nach Inkrafttreten der BO und Zonenplan auf dem ganzen Gemeindegebiet nicht erlaubt. Ausnahmen bleiben nur möglich, wenn sie überwiegend dem öffentlichen Interesse (preisgünstiger Wohnraum, Alters- oder Pflegeheim, Alterswohnungen, gemeindliche Bildungseinrichtungen, Kitas usw.) dienen.»*

**Begründung**

Die gemachten Erfahrungen aus den letzten 20 Jahren zeigen, dass das Instrument der Teileinzonungen und Zonenanpassungen die eigentliche Ortsplanung völlig über den Haufen geschmissen haben. Dadurch wurde eine kontinuierliche Entwicklung von Cham verunmöglicht. Öffentliche Bauten und Anlagen wurden praktisch nur noch mit grossem finanziellem Aufwand als Provisorien erstellt. Öffentliche Grünanlagen mussten geopfert werden, die Verkehrsplanung wurde immer wieder obsolet. Es entstand beim Strassenverkehr und in den Naherholungsgebieten ein planloser nicht gelenkter Dichtestress. Mit dem «Vorfressen» von Neuzonungen jeglicher Art wurde auch eine gewünschte kontinuierliche Entwicklung der nun anstehenden Ortsplanung verhindert. Wir sollten aus den Fehlern lernen. Auch wenn bereits wieder erste Teileinzonungen im Hintergrund vorbereitet werden.

**Erwägungen Gemeinderat**

Es gilt das bundesrechtliche Gebot der Planunbeständigkeit. Im Planungsbericht ist transparent ausgewiesen, dass nachgelagert an die laufende Ortsplanungsrevision weitere Anpassungen am Zonenplan geprüft werden.

Die Voraussetzungen für Neueinzonungen sind im eidgenössischen Raumplanungsgesetz geregelt. Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Bund und Kantone erarbeiten zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen. Der Kanton Zug hat zu diesem Zweck den Gemeinden ein Kontingent für Neueinzonungen zugeteilt, das sich an die bundesrechtlichen Vorgaben hält. In Cham dürfen max. 1.1 ha neu eingezont werden. Dieses Kontingent wird mit der vorliegenden Revision weitgehend ausgeschöpft.

Aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben (Planbeständigkeit, kantonales Einzonungskontingent) ist das Anliegen sinngemäss bereits berücksichtigt. Ein Einzonungsmoratorium kann jedoch

nicht in der BO verankert werden. Es gelten die bundesrechtlichen Vorgaben.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.5**  
**§ 2 Planungs- und Baukommission**

*Im § 2 ist im Abs. 2 das Wort «gestalterischen» zu streichen und mit dem Wort «rechtlichen» zu ersetzen.*

**Begründung**

Diese Kommissionen sind keine Architekturbüros, die eine neue Planung erzwingen sollten oder sich in gestalterischen Fragen als die einzige kompetente Instanz sehen. Sie sind ein beratendes Gremium, das die rechtlichen, baulichen und planerischen Fragen der BO zu überprüfen hat und kein Architekturwettbewerbsbüro.

**Erwägungen Gemeinderat**

Gemäss § 17 PBG legen die gemeindlichen Bauvorschriften die gemeindlichen Planungsmittel und Zonen fest. Sie bestimmen die in den einzelnen Zonen zulässige Nutzung, die Bauweise und Baudichte, die Gestaltung der Bauten und Anlagen der Freiräume und der Landschaft, regeln die Erschliessung und den ruhenden Verkehr usw.

Die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben zählt daher zur baurechtlichen Prüfung und ist eine gesetzliche Anforderung. Die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben zählt zum Pflichtenheft der Baukommission, die zuhanden des Gemeinderats eine Empfehlung abgibt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.6**  
**§ 3 Wohnzonen**

*§ 3 Abs. 1 die familienergänzende Betreuung ist aus Abs. 1 zu streichen und im Abs. 2 aufzunehmen.*

**Begründung**

Die familienergänzenden Betreuungen sind grossmehrheitlich immer private Unternehmen oder private Vereinsformen. Also Dienstleistungsbetriebe, es ist eine gewerbliche Nutzung wie z.B. Businesswohnungen.

**Erwägungen Gemeinderat**

Der Bauordnungstext stammt aus den kantonalen Musterbestimmungen. Es wird eine kantonal harmonisierte Bauordnung angestrebt. In den Wohnzonen sollen auch Wohnungen mit Serviceangeboten für die Altersbetreuung erlaubt sein. An der Formulierung wird festgehalten.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.7**  
**§ 4 Wohn- und Arbeitszonen**

§ 4 Abs. 1 «dem Wohnen vergleichbare Nutzungen» ist zu streichen.

**Begründung**

Die grassierende Not an bezahlbaren Wohnungen in der Gemeinde Cham verbietet es, Businesswohnungen und Internatswohnungen etc. weiter zu fördern.

**Erwägungen Gemeinderat**

In den Mischzonen ist grundsätzlich 100 % Arbeitsnutzung oder 100 % Wohnnutzung erlaubt.

Die eingesetzte Kommission und der Gemeinderat sehen die Problematik, dass das Umnutzen von Wohnraum zu gewerblichen Wohnflächen wie Business-Appartements ausgeschlossen werden müsste. Eine entsprechende Regelung in der BZO ist aber praktisch nicht umsetzbar. Zudem wäre das Thema sinnvollerweise in den Wohnzonen und nicht in den Mischzonen zu regeln.

Dem Wohnen gleichgestellt sind zum Beispiel auch Pflegewohnungen. In den Wohnzonen sollen auch Wohnungen mit Serviceangeboten für die Altersbetreuung erlaubt sein. Der Bauordnungstext stammt aus den kantonalen Musterbestimmungen. Es wird eine kantonal harmonisierte Bauordnung angestrebt. An der Formulierung wird aus den erwähnten Gründen festgehalten.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.8**  
**§ 4 Wohn- und Arbeitszonen**

§ 4 Abs. 2 Unterabschnitt 3 ist die Höhe auf 2 m anzupassen.

**Begründung**

Die Höhe von 1 m entspricht niemals einem Sichtschutz ab dem öffentlich zugänglichen Raum. Auch für Erdgeschosswohnungen muss eine Privatsphäre erlaubt sein. Keine «Spanner»-Situationen schaffen.

**Erwägungen Gemeinderat**

Einfriedungen, bauliche Sichtschutzelemente u. dgl. sollen in der Regel eine Höhe von 1 m nicht überschreiten dürfen. Die Vorgabe bezieht sich auf bauliche Elemente wie Mauern. § 4 Abs. 2 nBO gilt für den Regelfall. Abweichungen bleiben möglich. Die Bauordnungsbestimmung besitzt daher genügend Flexibilität für der jeweiligen Situation angemessene Lösungen. Die vorgeschlagene Erhöhung auf 2 m führt zu ortsbaulich unerwünschten Situationen und wird daher abgelehnt.

Sichtschutzhecken sind nicht an diese Vorgabe gebunden. Für Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen des EG ZGB.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.9**  
**§ 5 Wohn- und Arbeitszone Papieri**

*§ 5 Abs.1 ist auch Pavatex aufzunehmen. Der Anteil Wohnnutzung ist auf 60 % zu erhöhen und davon müssen 30 % preisgünstiger Wohnungsbau sein.*

**Begründung**

Die grassierende Wohnungsnot an bezahlbarem Wohnraum zwingt zu dieser Anpassung. So können auch die Legislaturziele des Gemeinderats umgesetzt werden.

**Erwägungen Gemeinderat**

In der neuen Wohn- und Arbeitszone WA Pavatex gilt kein minimaler Gewerbeanteil, womit dem ersten Teil des Antrags bereits entsprochen ist. Der zu erarbeitende Bebauungsplan wird die Nutzungsverteilung und den Anteil preisgünstiger Wohnungen im Detail regeln. Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan sieht folgendes Mengengerüst vor:

Zugelassen sind Wohn- und Arbeitsnutzungen.

- a. Mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und dem kantonalen Wohnraumfördergesetz WFG zu unterstellen.
- b. Mindestens 10 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche ist zusätzlich als altersgerechter Wohnraum zu realisieren.

Das ausgearbeitete Richtprojekt sieht einen maximalen Anteil Wohnnutzung vor, Arbeitsnutzungen sind nur im Erdgeschoss an besonderen Lagen vorgesehen. Eine Änderung der Bauordnung ist nicht erforderlich, da die Details im ordentlichen Bebauungsplan geregelt werden. Über den Bebauungsplan wird die Stimmbewölkerung voraussichtlich 2026 befinden können.

Der Gemeinderat erachtet auf dem Areal Pavatex den vorgesehenen Anteil von 15 % preisgünstige Wohnungen am gesamten Wohnanteil als angemessen. Das entspricht über 40 % der durch die Umzonung entstehenden Mehrausnutzung. Im Rahmen derselben Entwicklung erhält die Gemeinde zudem die Möglichkeit, Land für den Bau einer öffentlichen Schule zu erwerben (angrenzend vorgesehene Zone OelB), was für die gemeindliche Schulraumplanung substanziell ist. Ergänzend zum preisgünstigen Wohnraum wird auf dem Areal Pavatex auch Alterswohnen realisiert. Die Wohnungen stehen voraussichtlich Personen ab 60 Jahren zur Verfügung, wobei die Mietzinse nicht den Anforderungen des WFG entsprechen müssen. Der Souverän wird über den Bebauungsplan abstimmen.

Die Umzonung unterliegt zusätzlich der Mehrwertabgabe.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.10**  
**§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

§ 10 Abs. 2 ist ersatzlos zu streichen.

**Begründung**

Die Formulierung, besonders gut zu gestalten, ist «Gummi» und nicht fassbar. Lädt die Kommissionen geradezu ein, sich selbst und ohne direkten Auftrag sich als Architekturbüro zu versuchen und dem Geschwister seine Meinung von besonders gut aufzuzwingen. Natürlich ausgenommen bei namhaften Architekten.

**Erwägungen Gemeinderat**

Bauvorhaben, welche die öffentliche Hand realisiert, unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen. In der Regel erfolgt die Beschaffung von Architekturleistungen über Wettbewerbsverfahren oder vergleichbare qualitätssichernde Verfahren. Die Bauordnungsbestimmung entspricht daher der heutigen Praxis. § 10 Abs. 2 nBO wird daher nicht gestrichen.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.11**  
**§ 11 Grundmasse Einzelbauweise**

§ 11 Abs. 2 zusätzlich einfügen «...andere Massnahmen, die für die gesamte Biodiversität sichtbar von grossem Nutzen sind, zur...»

**Begründung**

Bewilligungen wie Baumgartner Fensterfabrik im Grünen und zukünftige Bebauung im Alpenblick sind in Zukunft zu verhindern. Flachdächer, die zu nichts taugen, sind keine Alternative für geschützte Landschaften. Auch nicht, wenn ein paar Grüntöpfe darauf stehen.

**Erwägungen Gemeinderat**

§ 11 Abs. 2 nBO wird im Sinne des Antrags wie folgt angepasst:  
*Bei Um- und Anbauten sowie bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen kann auf begründeten Antrag hin eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden, wenn andere Massnahmen zur Umgebungsbegrünung und Siedlungsökologie umgesetzt werden.*

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

**Antrag 26.12**  
**§ 14 Preisgünstige Nutzungen**

- a) § 14 Abs. 2 ist auf 60 % der zusätzlichen Nutzung preisgünstiger Wohnraum zu bestimmen.
- b) Der letzte Satz im Abs. 2 ist zu streichen.
- c) Im Abs. 3 (Unterabschnitt 2) ist für das umgezonte Gebiet Pavatex der Anteil von 15 % auf 30 % zu erhöhen und der letzte Satz im Abs. 3 ist zu streichen.

**Begründung**

Wohnungsnot an preisgünstigen Wohnungen. Keine Umgehungstüren öffnen, um die %-Zahlen zu umgehen. Sachleistungen bevorzugen bestimmte Bauherren und sind also nicht gerecht oder öffnen den Weg für Begünstigungen, die den Zielen der Wohnungsnot zuwiderlaufen.

**Erwägungen Gemeinderat**

Zu a):

Die Bauordnung schreibt vor, dass auf mindestens 50 % der Mehrausnutzung bei ordentlichen Bebauungsplänen preisgünstige Wohnungen zu realisieren sind. Ursprünglich war eine Pflicht von 25 % der Mehrausnutzung vorgesehen. Die Anforderung wurde mit Blick auf die Wohnraumstrategie bereits erhöht. Aus Sicht des Gemeinderats ist die Vorgabe verhältnismässig, damit wirtschaftliche Projekte möglich bleiben. Ein zu hoher Wert birgt die Gefahr, dass sich Bauherrschaften für den Weg eines einfachen Bebauungsplans entscheiden könnten, wodurch das Ziel zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum nicht erreicht würde, da in diesen Fällen keine preisgünstigen Wohnungen verlangt werden könnten. Der Wert wird daher nicht auf 60 % erhöht.

Zu b):

Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen können anstelle von preisgünstigen Gewerbeflächen andere Sachleistungen geregelt werden. Diese Möglichkeit besteht nur für preisgünstige Gewerbeflächen, nicht aber für preisgünstiges Wohnen. Solche Sachleistungen müssen im öffentlichen Interesse sein. In der Bauordnung wird daher die Möglichkeit eingeräumt, dass anstelle von preisgünstigen Gewerbeflächen z.B. eine öffentliche Platzfläche erstellt wird. Dieser Spielraum ist zweckmässig. Städtebauliche Verträge werden zusammen mit den Bebauungsplänen öffentlich aufgelegt. An der Regelung wird festgehalten.

Zu c):

Für das Gebiet Pavatex werden zusätzlich zu 15 % WFG-Wohnungen auch 10 % altersgerechte Wohnungen umgesetzt. Dies wird im ordentlichen Bebauungsplan geregelt, welcher durch den Souverän beschlossen wird.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.13**  
**§ 15 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen**

§ 15 Abs. 2 zusätzliches Wort «... sofern in einem unabhängigen Verkehrsgutachten...».

**Begründung**

Gefälligkeitsgutachten sind zu vermeiden resp. müssen ausgeschlossen werden. Projekte wie Papieri, Pavatex, Cham Nord 01, Baumgartner Fabrik im Grünen etc. sollten Mahnung genug sein.

**Erwägungen Gemeinderat**

Verkehrsgutachten werden von Fachexpertinnen und -experten erstellt. Die verkehrlichen Auswirkungen werden transparent aufgezeigt und durch das kantonale Tiefbauamt geprüft. Es gelten hohe Standards. Verkehrsgutachten werden mit den Bebauungsplänen öffentlich aufgelegt. Dagegen können Einwendungen eingereicht werden.

Sogenannte «Gefälligkeitsgutachten» würden die Hürde der kantonalen Vorprüfung nicht überstehen. Entsprechende Gutachter müssen sich daher an die geltenden Normen halten, welche die Berechnungsmethode für die Leistungsfähigkeit der Strassen festlegen. Es besteht daher kein Anlass, den Bauordnungstext anzupassen.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.14**  
**§ 17 Zwischennutzungen**

§ 17 letzter Satz einfügen «...Begründung um zwei Jahre einmalig verlängert...».

**Begründung**

Ansonsten besteht die Gefahr, dass es von einer Zwischennutzung zu einer Dauernutzung wechseln könnte. Siehe z.B. Tesla, Cham Nord, Lindenhof Parkplatz, Klostermatte, Baumgartner Fabrik im Grünen.

**Erwägungen Gemeinderat**

Die Bauordnung wird im Sinne des Antrags angepasst.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 26.15**  
**§ 19 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung**

§ 19 Abs. 1 Grillplätze streichen.

**Begründung**

Grillplätze widersprechen dem Grundsatz für Freihaltung und dem naturnahen Charakter. Grillplätze sind Bauten und schaffen Unruhe in diesem Raum. Sie gehören in § 20 aufgenommen.

**Erwägungen Gemeinderat**

Der Begriff «Grillplätze» wird aus der Bestimmung entfernt, zumal die explizite Erwähnung dieser Nutzung nicht der Systematik einer Bauordnung entspricht. Die Bestimmungen zur OeIF werden jedoch dahingehend präzisiert, dass nicht nur Wege und Sitzgelegenheiten, sondern auch andere, im öffentlichen Interesse stehende Ausstattungen bewilligt werden können. Die eingesetzte Kommission und der Gemeinderat sprechen sich dafür aus, dass je nach örtlicher Situation und Bedarf in der OeIF auch weiterhin Grillplätze zulässig sein.

§ 19 Abs. 1 nBO wird wie folgt angepasst:

*Darauf dürfen nur Anlagen und Ausstattungen wie Wege, ~~Grillplätze~~, Sitzbänke und ~~dergleichen~~ andere Ausstattungen im öffentlichen Interesse erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone vereinbar sind und keine übermässigen Emissionen verursachen.*

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.16**  
**§ 28 Ortsbildschutzzone**

*§ 28 Abs. 1 das Wort «Schönheit» ist zu streichen. Das Wort «besonders» ist zu streichen. Der letzte Satz im Abschnitt ist wegzulassen.*

**Begründung**

Es findet kein Schönheitswettbewerb statt. Schönheit ist für jedes Gremium/Jury etwas anderes. Das Wort «besonders» ist Gummi und nicht fassbar. Mit dem Zweck der Erhaltung der Eigenart und der Weiterentwicklung ist alles zur Genüge bestimmt. Es braucht diesen unnötigen Satz am Schluss nicht.

**Erwägungen Gemeinderat**

Im Kanton Zug wird eine Harmonisierung zwischen den gemeindlichen Bauordnungen angestrebt. Die Formulierungen in § 28 Abs. 1 nBO entspricht weitgehend § 25 Musterbauordnung. Die Formulierung ist zweckmässig. Sie wird im Interesse der Harmonisierung der Bauordnungsbestimmungen in den Zuger Gemeinden nicht geändert.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.17**  
**§ 29 Zone archäologische Fundstätten**

*§ 29 Abs. 2 das Wort «Sämtliche» ist durch «Grössere» zu ersetzen.*

**Begründung**

Unnötiger Ämteraktivismus und unsinnige Bewilligungsverfahren sind zu unterlassen.

**Erwägungen Gemeinderat**

Der Vollzug der Zone archäologische Fundstätten fällt in den Zuständigkeitsbereich des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie. Die Formulierungen in § 29 nBO entspricht § 26 Musterbauordnung. Die Formulierung ist zweckmässig. Sie wird im Interesse der Harmonisierung der Bauordnungsbestimmungen in den Zuger Gemeinden nicht geändert.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.18**  
**§ 30 Landschaftsschutzzone**

*§ 30 Abs. 2 ergänzen mit «Grössere Bauten sind verboten. Kleinere Bauten und Anlagen sind...».*

**Begründung**

Es heisst Landschaftsschutzzone und nicht Zone für Gewerbe und Wohnbauten. Die Fensterfabrik im Grünen lässt grüssen. Zurück bleibt dort eine zerstörte Landschaftsschutzzone, die mit einem untauglichen Flachdach minimal ersetzt werden sollte, aber nun auch nicht einmal mehr dieser minimale Biodiversitätserhalt stattfindet. Landschaftsschutzzonen müssen auch von den Bewilligungsbehörden geschützt werden.

**Erwägungen Gemeinderat**

Ein generelles Bauverbot für grössere Bauten in der Landschaftsschutzzone ist ein unverhältnismässiger Eingriff und würde die Landwirtschaftsbetriebe in einem beträchtlichen Teil des Gemeindegebiets empfindlich einschränken. Die Bauordnung verlangt daher lediglich, dass Bauten und Anlagen besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzuordnen sind. Die Regelung entspricht § 27 Abs. 2 Musterbauordnung. Die Vorgabe ist zweckmässig und verhältnismässig. Sie wird auch im Interesse der Harmonisierung der Bauordnungsbestimmungen in den Zuger Gemeinden nicht geändert.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.19**  
**§ 32 Schutzzone Allmend Hagendorn**

§ 32 Abs. 2 Präzisieren: «Gewerbebauten, Wohnbauten resp. Hochbauten jeglicher Art.»

**Begründung**

Das Beispiel Fensterfabrik im Grünen darf sich nicht wiederholen. Der bereits im Hinterkopf bestehenden Absicht, aus der Fensterfabrik im Grünen ein Papierprojekt 2.0 in 15 bis 20 Jahren zu machen, ist bereits heute der Riegel zu schieben.

**Erwägungen Gemeinderat**

Die vorgeschlagene Ergänzung ist bereits mit dem Wort «Hochbauten» abgedeckt.

Die Bestimmungen zur Schutzzone Allmend Hagendorn wurden durch die Stimmbevölkerung im Jahr 2020 beschlossen. Seit dem Erlass haben sich die planungsrechtlichen Verhältnisse nicht geändert. Es gilt unverändert die im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsbegrenzungslinie, die gestützt auf das Bundesinventar der schützenswerten Landschaften der Schweiz (BLN) in der Gebäudeflucht der Fensterfabrik festgelegt wurde. Der rechtskräftige Bebauungsplan Allmend Hagendorn sowie der rechtskräftige Zonenplan und die Bauordnung regeln die Freihaltung der Schutzzone. Eine Anpassung der Bauordnung ist weder nötig noch aufgrund des zu beachtenden Grundsatzes der Planbeständigkeit der nur wenige Jahre alten Erlasse möglich.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.20**  
**§ 36 (neu § 37) Besondere Abstände**

§ 36 Abs. 1 es ist nur die Mindestzahl von Parkfeldern zu regeln.

**Begründung**

Eine Maximalzahl führt zu einer unkontrollierten Parkierung in der näheren oder weiteren Umgebung. Die Zahl über der Mindestzahl regelt sich durch die Wirtschaftlichkeit, sprich über Kosten- und Nutzenrechnung der zusätzlichen Parkfelder. Es ist doch nicht die Idee, dass die Gemeinde ihre Parkflächen an Dritte weitervermietet. Siehe Beispiel von Rotz.

Ein neutrales Mobilitätskonzept zu verlangen, wäre in vielen Fällen hilfreich. In Hagendorn bei der Fabrik im Grünen hat dies wohl gefehlt.

**Erwägungen Gemeinderat** § 36 nBO regelt lediglich den Grundsatz zur Parkierung. Massgebend sind die Vorgaben im Parkplatzreglement, das im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision lediglich teilrevidiert wird. Bereits das heutige Parkplatzreglement gibt für die Zonen A und B eine Bandbreite an Parkplätzen vor, die in Abhängigkeit zur beabsichtigten Nutzung auf einem Grundstück im Minimum zu realisieren sind, beziehungsweise im Maximum realisiert werden dürfen. § 36 nBO gibt den Sachverhalt daher korrekt wieder und wird nicht geändert.

**Beschluss Gemeinderat** Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.21**  
**§ 42 (neu § 43) Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie**

*§ 42 Abs. 2 streichen «... mit mehr als 50 Arbeitsplätzen...» und ersetzen durch «mit Gewerbegebäuden sowie Mehrfamilienhäusern ...».*

**Begründung**

Die Zahl der Arbeitsplätze ist in der heutigen und zukünftigen Zeit keine Bestimmung für die Grösse von einem Gewerbegebäude mehr. Es sind sehr grosse Gewerbegebäude möglich mit nur einer Handvoll von Arbeitsplätzen.

**Erwägungen Gemeinderat** § 42 Abs. 2 nBO ermöglicht es dem Gemeinderat, bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt werden, im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Begrünung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen zu machen.  
Die Formulierung entspricht § 38 Abs. 2 Musterbestimmungen. Die Vorgabe ist zweckmässig und verhältnismässig. Sie wird im Interesse der Harmonisierung der Bauordnungsbestimmungen in den Zuger Gemeinden nicht geändert. Die beantragte Änderung wäre eine weitreichende Ausweitung dieser Bestimmung, da alle Gewerbegebäude betroffen wären.

**Beschluss Gemeinderat** Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.22**  
**§ 42 (neu §43) Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie**

*§ 42 Abs. 6: dieser ganze Absatz ist ersatzlos zu streichen. Damit ist auch in Abs. 7 eine Anpassung notwendig.*

**Begründung**  
**(Originaleingabe gemäss Wunsch des Einwenders)**

In § 42 BO Cham ist in Abs. 6 vorgesehen, dass künftig Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80cm nach Möglichkeit zu erhalten sind. Gemäss Abs. 7 ist eine Fällbewilligung erforderlich. Diese Bestimmung führt unweigerlich dazu, dass künftig Bäume, welche die 80 cm Stammumfang Marke bald erreichen vorsorglich gefällt werden. Es muss unweigerlich damit gerechnet werden, dass es als Folge

dieser Bestimmung in Zukunft noch weniger grosse Bäume geben wird. Bäume haben ein "Ablaufdatum" und können heute jederzeit gefällt und nach Belieben neu gepflanzt/ersetzt werden. Der Baueigner prüft heute selber und in Eigenverantwortung wann der Baum das Alter zum Fällen erreicht hat. Muss dereinst für jeden grösseren Baum in der Bauzone gemäss BO Absatz 7 eine „Fällbewilligung“ eingeholt werden, verursacht dies Unmut und manch einer wird es sich gut überlegen, ob überhaupt noch Bäume gepflanzt werden sollen. Die neue Gesetzgebung fördert keine zusätzlichen grossen Bäume. Im Gegenteil werden rundstückeigentümer zukünftig nur noch zurückhaltend Bäume pflanzen und kleine Bäume fällen, womit grosse Baumgruppen in ferner Zukunft ganz verschwinden. Diese neuen Bestimmungen in § 42 Abs. 6 und 7 BO sind kontraproduktiv. Das CO2 Problem wird dadurch keinesfalls verbessert.

**Erwägungen Gemeinderat**

Bereits die rechtskräftige Bauordnung setzt für das Fällen in der Liste der Schutzobjekte aufgeführter Bäume sowie wesentliche Reduktionen von Grünflächen oder markanter Baumbestände eine Fällbewilligung voraus (§ 50 aBO). Diese Vorgabe wird in der Praxis unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit umgesetzt, was auch künftig mit der neuen Bauordnung so gehandhabt wird.

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind Siedlungsgebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Entsprechend wurde die neue Bauordnung in diesem Themenfeld erweitert.

Bäume sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Umwelt. Sie filtern Feinstaub, produzieren Sauerstoff und tragen dank der Verdunstung und Beschattung zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Insbesondere alte Bäume sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten wie Vögel und Insekten.

In der Bauordnung wird jedoch im Sinne des Antrags präzisiert, dass pro Baugrundstück *nach Möglichkeit* mindestens ein Baum zu erhalten oder ausserhalb von Untergeschossen neu zu pflanzen ist. Wo es die räumlichen Verhältnisse aufgrund von Abstandsvorschriften oder den örtlichen Gegebenheiten nicht zulassen, kann von der generellen Vorgabe daher abgewichen werden.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.23  
§ 43 (neu § 44) Naturobjekte**

§ 43 Abs. 2 ergänzen mit «... bei Abgang wo dies sinnvoll zu ersetzen.»

**Begründung**

Der durch den Abgang erhaltene Raum könnte sinnvoller genutzt werden und damit ein Gewinn für die Allgemeinheit erreicht werden. Nicht jeder Ersatz ist am gleichen Ort notwendig oder unabdingbar.

**Erwägungen Gemeinderat** § 43 Abs. 2 nBO wird im Sinne des Antrags wie folgt angepasst:  
*... und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen.*

**Beschluss Gemeinderat** Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

**Antrag 26.24**  
**§ 44 Dachgestaltung und Fassaden** § 44 Abs. 6 ergänzen mit «...von Vögeln wahrgenommen werden und die Umgebung nicht aufheizen oder das Raumklima sowie Klimaziele allgemein negativ beeinflussen.»

**Begründung** Bei den Neubauten Papieri und Cham Nord 01 oder Raiffeisenbank wurden die neuen Klimaschutzkenntnisse einer umweltbewussten Architektur zum Teil völlig vernachlässigt. Behörden sollten im Rahmen ihrer bescheidenen Möglichkeiten den Klimazielen zum Durchbruch verhelfen. Dazu gehört auch das Vermeiden von Luftstauungen in den Gassen und Wegen in den Wohnquartieren. Balkone nicht nur mehr nach Süden auszurichten, damit diese auch im Sommer nutzbar bleiben und die meist zu den Balkonen grossen Fenster nicht gegen die Klimaziele sich verhalten.

**Erwägungen Gemeinderat** Die Ergänzungsvorschläge sind baurechtlich nicht kontrollierbar und daher nicht vollzugstauglich.

**Beschluss Gemeinderat** Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Einwendungen zum Zonenplan

**Antrag 19.1**  
**Neueinzonung Lindenham Lindenhof GS 485** Auf die Neueinzonung von ca. 439 m<sup>2</sup> in Lindenham beim Lindenhof GS 485 ist zu verzichten. Es ist die ursprüngliche Landwirtschaftszone beizubehalten.

**Begründung** Im vorletzten Zonenplan der Gemeinde war GS 485 bereits eingezont. Es waren aber zu keinem Zeitpunkt Absichten, das Grundstück zu bebauen. So wurde auf Wunsch der Grundstückbesitzer und im Interesse der Gemeinde GS 485 im Zonenplan 2004 wieder in die Landwirtschaftszone zurückgezont. In der Vorbereitung zum Zonenplan ab 2025 wurde von den Grundstückbesitzern auch kein Antrag für eine Teil- oder Gesamteinzonung gestellt. Die Grundstückbesitzer waren eine gewisse Zeit Mitglied der Spurgruppe Lindenham. In dieser Zeit konnte in der Spurgruppe Lindenham einen Konsens für die GS 485 gefunden werden. «Eine neue Erschliessung der Lindenstrasse an die Sinerstrasse über GS 485. Dafür war die Gemeinde bereit, einen Teil von GS 485, nämlich südlich der neuen Lindenstrasse, in Wohnzone W3 einzuzonen. Natürlich mit der Überlagerung preisgünstiger Wohnungsbau. Eine Studie lag dazu vor.» Vor Abschluss der Spurgruppe Lindenham verzichteten die Grundstückbesitzer auf die weitere Mitarbeit in der Spurgruppe.

Der Gemeinderat orientierte, dass keine Absichten/Interessen für eine Einzonung auf diesem Grundstück bestehen würden und das gesamte Grundstück in der Landwirtschaftszone bleiben würde.

Nachdem vor einigen Jahren ein dem Gemeinderat sehr genehmer Immobilienspekulant den Lindenhof erwarb, war allen klar, dass dieser nicht am Lindenhof interessiert war, sondern am Fussabdruck im GS 485. Nun sollte also die Belohnung folgen und eine erste Einzonung zugunsten des Immobilienspekulanten auf dem GS 485 sollte erfolgen. Dass vom ganzen Grundstück Lindenhof nur die Fläche der 439 m<sup>2</sup> mit preisgünstigem Wohnen überlagert wird, macht das Ganze erst recht sinnlos. Es ist zu vermuten, dass der Rückzug der Grundstückbesitzer ebenfalls im Zusammenhang mit dem Immobilienspekulanten steht. Es wird wohl das gesamte Grundstück zum Spekulant wechseln und dieser wollte keine Belastungen auf diesem Grundstück, die der Allgemeinheit von Lindenham dienen würden. Die Strategie wird wohl darauf hinauslaufen, dass in 5 bis 10 Jahren in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erste Teileinzonungen erfolgen werden und da möchte dieser den Verhandlungsspielraum nicht zu früh aus der Hand geben. Es ist nicht die Aufgabe der Gemeinde, im Hintergrund mit Immobilienspekulanten zusammenzuarbeiten oder diese besonders zu bedienen.

**Erwägungen Gemeinderat**

Die Grundeigentümerschaft hat aufgrund einer Einwendung den Antrag auf Einzonung der 439 m<sup>2</sup> grossen Teilfläche auf Grundstück GS Nr. 485 zurückgezogen. In der Folge hat der Gemeinderat entschieden, auf die Einzonung des im Zonenplan mit der Nummer 2.8 bezeichneten Gebiets zu verzichten. Die Bebauungsplanpflicht und die Pflicht zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum, die im Zusammenhang mit der Einzonung festgelegt worden wären (Einträge im Zonenplan mit den Nummern 10.6 sowie 11.2), entfallen demzufolge ebenfalls.

Eine Einzonung des Areals oder Teilflächen davon kann zu einem späteren Zeitpunkt, nachgelagert an die laufende Ortsplanungsrevision neu beantragt und geprüft werden.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 19.2  
Lindenham Lindenhof Zonenänderung**

*Die Zone beim Lindenhof in Lindenham ist in der bisherigen Zonenbezeichnung zu belassen (Arbeiten und Hotel).*

**Begründung**

Dieser Ort eignet sich nicht für Wohnen. An einer Strasse mit einem Verkehrsaufkommen von über 20'000 Fahrzeugen pro Tag und genau im Zentrum der Strassenkreuzung ist hier eine WA3-Zone eine Zumutung für zukünftige Bewohner. Ein Restaurant mit weniger anspruchsvollen Passantenzimmer wie bisher sollte möglich bleiben.

Der Gemeinderat lehnte eine Einzonung für W3 mit preisgünstigem Wohnraum beim Grundstück Niederberger in Lindenham unter anderem damit ab, dass Wohnraum direkt an der Sinslerstrasse nicht zu verantworten sei. Eine Ein- oder Umzonung darf nur erfolgen, wenn über das ganze Grundstück und inkl. GS 485 eine städtebauliche Entwicklungsplanung vorliegt.

**Erwägungen Gemeinderat**

Die Zonierung für das bestehende Restaurant Lindenhof (Kat. Nr. 1749) bleibt unverändert. Das Grundstück bleibt analog zum rechtskräftigen Zonenplan der Zone WA3 zugeteilt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

**Antrag 19.4  
OelF und OelB Zone Heilpädagogische Sonderschule Hagendorn**

Auf die Einzonung der OelE und OelB bei der Heilpädagogischen Schule in Hagendorn/Lindenham ist zu verzichten.

**Begründung**

Es soll wie bisher Teileinzonungen mit Baubewilligungen geben, die dem Grundanliegen dieser Sonderschule entsprechen. Keine Einzonung auf Vorrat in OelF oder OelB. Die Erfahrung lehrt, dass es so plötzlich zu Wohnungsbau kommt, um die Heilpädagogische Schule zu finanzieren. Wie z.B. Kloster Heiligkreuz. Liegen Entwicklungspläne konkret vor, sind Teileinzonungen und Baubewilligungen wie bisher immer möglich. Bei einer Erweiterung sind aber auch alle raumplanerischen Elemente (Erschliessung, Verkehr, Nachhaltigkeit der Schule, Schulweg, Gestaltung in der Landschaft usw.) zu berücksichtigen.

Ergänzung Begründung auf Wunsch des Einwenders

Dass nun bereits wieder in der Ortsplanungsphase in der Landwirtschaftszone neue Bauprofile stehen wirft schon Fragen auf.

**Erwägungen Gemeinderat**

Die Stiftung verfolgt den Zweck, eine Sonderschule mit Internat für Kinder und Jugendliche mit geistiger und/oder mehrfacher Behinderung gemäss den Vorgaben des Kantons zu betreiben. Die Sonderschule Heilpädagogisches Zentrum Hagendorn agiert im Rahmen des kantonalen Leistungsauftrags, welcher keine Wohnungsbauten für die Ausführung oder Finanzierung einer Sonderschule vorsieht.

Die Heilpädagogische Schule in Hagendorn/Lindenham erfüllt somit eine öffentliche Aufgabe und ist im öffentlichen Interesse. Das Areal ist heute der Landwirtschaftszone zugewiesen, was nicht der eigentlichen Nutzung entspricht. Teileinzonungen gab es in der Vergangenheit nicht.

Das Hauptgebäude wurde vor Rechtskraft des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) realisiert. Die Lage in einer Nichtbauzone schränkt den Spielraum für die bedarfsgerechte Erweiterung der Sonderschule ein. An der Einzonung wird festgehalten, um angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Erweiterungen setzen den Erlass eines Bebauungsplans voraus. Damit gelten hohe Qualitätsanforderungen an bauliche Veränderungen auf dem Areal.

Diese Zonenplanänderung ist zweckmässig und im öffentlichen Interesse.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 19.5**  
**W2 Zone Brunnmatt Lindenham**

*Das Grundstück der Gemeinde Cham in der Brunnmatt Lindenham ist in eine OelB Zone aufzunehmen. W2 für diese Zonenfläche ist zu streichen.*

**Begründung**

Die Gemeinde sollte sich die Möglichkeit für eine bessere Nutzung von diesem Grundstück offenhalten. Auch sollte sich die Gemeinde daran erinnern, dass dieses Grundstück für die Anbindung der Brunnmatt an Lindenham immer wieder als städtebauliche Entwicklung besonders erwähnt wurde. Auch im Quartiergestaltungsplan Lindenham wurde der Wert einer OelB unbestritten und für die Gemeinschaft von Lindenham als wertvoll bezeichnet.

**Erwägungen Gemeinderat**

Es gelten die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Brunnmatt aus dem Jahre 2001. Für die erwähnte Nutzungsänderung wäre der Bebauungsplan zu revidieren. Auch in der Wohnzone kann eine öffentliche Nutzung realisiert werden. Eine Umzonung ist daher nicht erforderlich.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 19.6**  
**OelE, OelF und OelB Zonen in Cham**

*Es sollen zusätzliche OelE und OelF sowie OelB im Zonenplan aufgenommen werden.*

**Begründung**

Die Gemeinde hatte in den letzten 20 Jahren ein riesiges Wachstum an Einwohnern und auch an gemeindlichen Aufgaben, die nach den erwähnten Zonen verlangen. Gleichzeitig wurden z.B. Zonen öffentliches Interesse für nicht vorgesehene Zwecke verwendet. z.B. Schulhaus Städtli 3 auf dem letzten grösseren Park im Dorf «Städtliwiese» für Erholung und Freihaltung oder die Verzettlung der Standorte für den Werkhof oder die Feuerwehr wie auch für die Verwaltung. In den nächsten Jahren wird das Bevölkerungswachstum weiter explodieren. Stichworte sind Papierei und Pavatex sowie die eingeleiteten inneren Verdichtungen und die Aufzonungen von W2 in W3 oder der Hochhausboom oder der Alpenblick oder die Entsorgungssammelstellen. Selbst der Kanton bemängelt diese Vernachlässigungen.

Auch steht eine Vereinigung der Feuerwehr Cham mit Steinhausen auf wackligen Beinen und heisst nicht, dass Cham dann keine Feuerwehrinfrastruktur mehr braucht. Mit einem Neubau für die Musikschule und die Vereine werden die im Moment nicht drängendsten Anliegen gelöst. Eine Planung mit Prioritäten, Standorten von Bauten, Erholung und Freihaltung ist notwendig und sollte noch vor der Abstimmung zum Zonenplan erfolgen.

**Erwägungen Gemeinderat**

Grundsätzlich gilt auch für die Gemeinde der Grundsatz einer haus-  
hälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach in-  
nen. Entsprechend werden zuerst die Landreserven innerhalb der  
bestehenden OelB aktiviert. Für die neue Schulanlage im Gebiet Pa-  
vatex/Papieri wurde zudem ein Standort innerhalb der bestehenden  
Bauzone gefunden. Eine entsprechende Umzonung in eine Zone  
OelB ist in der Revisionsvorlage vorgesehen.

Weitere Um- oder Einzonungen z.B. für die Feuerwehr sind möglich,  
wenn die entsprechenden Abklärungen und Bedarfsnachweise eine  
entsprechende Tiefe aufweisen. Dies ist im Planungsbericht erwähnt,  
eine nachträgliche Teilrevision ist damit möglich.

Für ein zusätzliches Freiraumangebot sieht das Freiraum- und Sport-  
anlagenkonzept eine Parkanlage im Gebiet Kirchbühl vor. Hierfür ist  
im Zonenplan eine Änderung der Zonenzuteilung von OeIF zu OeIE  
vorgesehen.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Hinweis: Dieser Antrag wird in der Urnenabstimmung vermerkt, so-  
fern er nicht zurückgezogen wird.

**Antrag 26.1  
Umzonung Wohnzone W2 in  
Lindencham**

*Auf eine Änderung (Ziff. 4.2 Planungsbericht) in eine Zone mit speziellen  
Vorschriften Strukturerhaltung (BsV2) ist zu verzichten und es ist die beste-  
hende überlagernde Zone Ortsbildschutz wie vorgesehen (Ziff. 9.3 siehe  
Legende Zonenplan) aufzuheben.*

*Die gesamte Zone ist in eine Wohnzone W2 aufzunehmen.*

**Begründung**

Siehe Begründung zu Antrag 26.2 / 26.3.

Stellungnahme zu den Vollzugsrichtlinien

Im Anhang des Schreibens befindet sich eine detaillierte 3-seitige  
Stellungnahme zu den einzelnen Punkten der Vollzugsrichtlinien.

**Erwägungen Gemeinderat**

Siehe Erwägungen zu Antrag 26.2 / 26.3.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Einwendungen zum Parkplatzreglement

### Antrag 26.25 § 1 Zweck

§ 1 Abs. 2: das Wort «maximal» durch «minimal» ersetzen. Dazu ein neuer Abs. 3 einfügen: «Die Gemeinde darf ihre eigenen Bestimmungen und Vorschriften nicht damit umgehen, dass sie Privaten ihre Parkflächen zur Umgehung von Auflagen zur Verfügung stellt.»

### Begründung

Um wildes Parkieren zu verhindern, eignet sich die minimale Forderung bestens. Dies zeigen die Beispiele in anderen Zuger Gemeinden deutlich. Eine Maximalzahl führt zu einer unkontrollierten Parkierung in der näheren oder weiteren Umgebung. Die Zahl über der Mindestzahl regelt sich durch die Wirtschaftlichkeit, sprich über Kosten- und Nutzenrechnung der zusätzlichen Parkfelder. Es ist doch nicht die Idee, dass die Gemeinde ihre Parkflächen an Dritte weitervermietet. Siehe Beispiel von Rotz und Furenmatt. Zudem würde die minimale Forderung, mehr Autos unter Boden bringen, was auch den Druck auf die Zonen mit besonderem Abstimmungsbedarf nehmen würde. Ein neutrales Mobilitätskonzept zu verlangen, wäre in vielen Fällen hilfreich.

### Erwägungen Gemeinderat

Der Zweckartikel enthält eine generelle Aufzählung über die Sachverhalte, die im PPR geregelt werden. Gemäss § 6 PPR besteht grundsätzlich eine Erstellungspflicht für Fahrzeugabstellplätze.

Die vorgeschlagene Ergänzung eines neuen Abs. 3 betrifft ein Thema, dass nicht im PPR geregelt werden muss.

### Beschluss Gemeinderat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

### Antrag 26.26 § 2 Erstellungspflicht

§ 2 Abs. 1 das Wort «...haben zwingend auf eigenem Grund...» ist aufzunehmen.

### Begründung

Es muss klarer formuliert werden. In der Vergangenheit fand ein eigentlicher Parkplatztourismus statt.

### Erwägungen Gemeinderat

Gemäss der gemeindlichen Praxis kann die Parkplatzpflicht auf einem Drittgrundstück erfüllt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Aufgrund der räumlichen Verhältnisse kann das Parkplatzangebot nicht auf dem eigenen Grundstück erfüllt werden.
- Die Pflichtparkplätze werden auf einem Drittgrundstücke in Gehdistanz zum Baugrundstück realisiert.
- Die PP auf dem Drittgrundstück werden mit einem Dienstbarkeitsvertrag dauerhaft sichergestellt.
- Der Dienstbarkeitsvertrag darf nur mit Zustimmung des Gemeinderats gelöscht werden, was im Grundbuch angemerkt wird.

Diese gemeindliche Praxis hat sich bewährt und wird fortgeführt.

Die Vorgabe wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des PPR nicht geändert.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.27**  
**§ 5 Berechnungsgrundlagen**

*§ 5 Abs. 1 Anfang im Satz «... Als Minimalbedarf wird...» streichen Grenzbedarf. Ebenfalls im Abs. 3 Gleiches ersetzen.*

**Begründung**

Wie Antrag 26.25 § 1 Abs. 2.

**Erwägungen Gemeinderat**

Gestützt auf die Berechnung des Grenzbedarfs in § 5 PPR wird das effektiv zu erstellende minimale beziehungsweise maximale PP-Angebot in § 6 PPR festgelegt. Der Text ist korrekt und wird nicht angepasst. Der Berechnungsmechanismus wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des PPR nicht geändert.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.28**  
**§ 6 Berechnung des Grenzbedarfs**

*§ 6 neuer Titel: Berechnung des Minimalbedarfs.*

**Begründung**

Wie Antrag 26.25 § 1 Abs. 2.

**Erwägungen Gemeinderat**

An der gemeindlichen Vorgabe, wonach die Grundeigentümerschaften eine Bandbreite an Parkplätzen realisieren dürfen, wird festgehalten. Da die Verkehrskapazitäten der Strassen beschränkt sind, wird weiterhin auch ein maximal zulässiges PP-Angebot geregelt. Der Berechnungsmechanismus wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des PPR nicht geändert.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.29**  
**§ 6 Berechnung des Grenzbedarfs**

*§ 6 Abs. 3 letzter Satz im Abschnitt streichen/weglassen.*

**Begründung**

Dieser letzte Satz oder Formulierung kann morgen schon Makulatur sein. Es kommt eine andere Firma oder andere Nutzung und schon ist alles hinfällig. Diese Formulierung kann bereits bei der Bewilligung missbraucht werden

**Erwägungen Gemeinderat**

Eine Doppelnutzung von Parkplätzen soll möglich bleiben, da dies im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung ist. Bei Betriebsänderungen wird die Situation neu beurteilt. Diese Vorgabe wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des PPR nicht geändert.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.30**  
**§ 6 Berechnung des Grenzbedarfs**

§ 6 Abs. 4 «... und privaten ...» ist zu streichen. Neu: «... unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen fest.»

**Begründung**

Die öffentlichen Interessen bleiben der einzige Grund und müssen besonders ins Gewicht fallen. Die Gewichtung von privaten Interessen führen meist zu ungleichen Behandlungen oder Bevorzugungen die unerwünscht sind.

**Erwägungen Gemeinderat**

Auch die privaten Interessen sind bei der Beurteilung des Parkplatzangebots bei speziellen Nutzungen (z.B. Spital / Sportplatz) einzubeziehen. Als Richtlinie werden die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) beigezogen. Diese Vorgabe wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des PPR nicht geändert.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.31**  
**§ 7 Effektiver Bedarf**

§ 7 Titel neu: *Effektiver minimaler Bedarf.* / In Abs. 1 entsprechen anpassen «...Der minimale Parkplatzbedarf errechnet sich aus den Resultaten einer Mobilitätsstudie, die den minimalen Grenzbedarf nach Abzug...» / Abs. 3 einfügen «den minimalen Parkplatzbedarf...» / Abs. 5 das Wort «Maximal» ist ersatzlos zu streichen.

**Begründung**

Wie Antrag 26.25 § 1 Abs. 2 / Zudem ist eine Mobilitätsstudie unter den erwähnten Prämissen in Abs. 1 das sinnvollste Instrument.

**Erwägungen Gemeinderat**

Der Berechnungsmechanismus wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des PPR nicht grundlegend geändert. Die flächendeckende Pflicht zur Erarbeitung einer Mobilitätsstudie bei allen Bauvorhaben ist eine unverhältnismässige Auflage. Daher wird an der Vorgabe einer Bandbreite an Parkplätzen festgehalten, die je nach Nutzungsabsichten und Zone zu erstellen sind.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 26.32**  
**§ 10 Besondere Verhältnisse**

§ 10 Abs. 1 Wort einfügen «... von Parkplätzen befristet zu verzichten. Das Wort «ganz» ist zu streichen. / In Abs. 3 und 4 ist das Wort «minimale Pflichtparkplätze» oder «minimale Angebot» einzusetzen.

**Begründung**

Wie Antrag 26.25 § 1 Abs. 2 / Besondere betriebliche Verhältnisse können morgen schon ändern und sind keine gesicherten Messgrößen. Mit der Definition befristet ist jederzeit eine neue Festlegung möglich.

<b>Erwägungen Gemeinderat</b>	Zum Beispiel bei Schutzobjekten in den Kernzonen soll von den Vorgaben des PPR abgewichen werden können. § 10 PPR regelt diese Sonderfälle. In § 3 und 4 PPR werden weitere Sonderfälle geregelt. Der Zusatz «minimale Angebot» ist nicht erforderlich.
<b>Beschluss Gemeinderat</b>	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
<b>Antrag 26.33</b> <b>§ 11 Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen</b>	<i>§ 1 anpassen letzter Satz: «...Falls die bestehenden Parkplätze die minimal zulässige Anzahl unterschreiten, dürfen weitere erstellt werden.»</i>
<b>Begründung</b>	Wie Antrag 26.25 § 1 Abs. 2.
<b>Erwägungen Gemeinderat</b>	§ 11 PPR wird im Rahmen dieser Teilrevision nicht verändert. Unabhängig von dieser Ausgangslage wäre die vorgeschlagene Ergänzung hinfällig, da dies ohnehin möglich wäre.
<b>Beschluss Gemeinderat</b>	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
<b>Antrag 26.34</b> <b>§ 13 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und § 15 Anordnung und Gestaltung der Parkplätze</b>	<i>§13 Abs. 1 Ergänzung im ersten Satz: «... Veloabstellplatz inkl. genügenden Lademöglichkeiten für E-Bike zu erstellen.» Gilt auch für § 15 Abs. 5.</i>
<b>Begründung</b>	Wie bei Motorfahrzeugen sind auch für Velos genügende Ladestationen bereitzustellen. Förderung des Umsteigens aufs Velo.
<b>Erwägungen Gemeinderat</b>	E-Bikes können über einen normalen Stromanschluss in einem Velokeller geladen werden. Dafür ist keine spezielle Regelung im PPR nötig.
<b>Beschluss Gemeinderat</b>	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
<b>Antrag 26.35</b> <b>§ 15 Anordnung und Gestaltung der Parkplätze</b>	<i>§ 15 Abs. 4 der letzte Satz ist ersatzlos zu streichen.</i>
<b>Begründung</b>	Die Bestimmung «angemessen zu bepflanzen» genügt völlig. Bäume in den Parkplatzflächen sind Platzfresser und unfallgefährlich. Die in der BO vorgeschriebenen Begrünungsflächen genügen vollkommen.
<b>Erwägungen Gemeinderat</b>	An der heutigen Regelung, wonach bei grösseren Parkplatzflächen auch innerhalb der Anlage angemessene Pflanzungen vorzusehen sind, wird festgehalten. Auf die Vorgabe gemäss § 15 Abs. 4, wonach je vier Aussenparkplätze ein Baum zu pflanzen ist, wird verzichtet.
<b>Beschluss Gemeinderat</b>	Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 26.36**  
**§ 16 Parkplätze im Baulinienbereich, auf fremdem Grund, Zweckentfremdung**

§ 16 Abs. 5 Ergänzung mit: «... sie sind deshalb gemäss § 16 Abs. 3 abzugelten.»

**Begründung**

Nicht nur Beseitigungen, auch Zweckänderungen können/müssen zu einer Abgeltung führen.

**Erwägungen Gemeinderat**

§ 16 Abs. 5 wird gemäss dem Antrag ergänzt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 26.37**  
**§ 17 Ablösesumme**

§ 17 Abs. 5 neue Formulierung: «Die Ersatzabgaben fliessen in einen Fonds, der zur Förderung des öffentlichen Verkehrs, des Fahrradverkehrs und des Fussverkehrs zu verwenden ist.»

**Begründung**

Um die gewünschten Klimaziele zu erreichen, ist ein Fonds für den Betrieb von öffentlichen Parkplätzen der völlig falsche Weg und deshalb abzulehnen.

**Erwägungen Gemeinderat**

§ 17 Abs. 5 wird im Sinne des Antrags ergänzt. Neu kann auch der Fussverkehr gefördert werden. Am Hauptzweck, wonach die Gemeinde mit den Geldern aus dem Fonds auch zweckgebunden öffentliche Parkplätze realisieren kann, wird jedoch festgehalten.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

## Schreiben 20

### Einwendungen zur Bauordnung

**Antrag 20.1**  
**Verglasung von Balkonen**

Die maximal zulässige Verglasungsfläche soll von 15 % auf 30 % erhöht werden. Dies könnte dazu beitragen, mehr Flexibilität für Bauherren und Eigentümer von Liegenschaften zu schaffen und möglicherweise die Nutzung von Aussenflächen zu optimieren.

Die Regelung bezieht sich auf:

- a. Ein- und vorspringende Balkone
- b. Verglasungen von Veranden
- c. Vorbauten
- d. Terrassen

**Begründung**

Weniger Strassenlärm / Indirekte Isolation / Weniger Heizverbrauch

**Erwägungen Gemeinderat**

Die nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnenden Flächen wie beispielsweise Flächen von verglasten Veranden, Vorbauten, Balkone etc., ohne heiztechnische Einrichtungen, sind abschliessend in der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz geregelt. Die Gemeinde Cham kann den Wert nicht von 15 % auf 30 % erhöhen. Dazu müsste die erwähnte Verordnung angepasst werden.

Der Antrag bezieht sich auf einen Sachverhalt, der nicht in der Kompetenz der Beschlussfassung der Gemeinde Cham liegt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

## Schreiben 21

### Einwendungen zur Bauordnung

**Antrag 21.1**  
**§ 2 BO**

Die GLP Cham regt die Zusammenlegung der Planungs- und Baukommission an.

**Begründung**

Die Zusammenlegung würde zu mehr Effizienz und einer besseren Gesamtkoordination führen.

**Erwägungen Gemeinderat**

Dies ist nicht zweckmässig, da die beiden Kommissionen unterschiedlich definierte Pflichtenhefte haben. Die Planungskommission wird bei raumplanerischen Fragen beigezogen. Die Baukommission berät den Gemeinderat in gestalterischen Fragen bei Baugesuchen im Baubewilligungsverfahren. Diese Aufteilung hat sich bewährt. Die im Antrag geforderte Zusammenlegung ist nicht zweckmässig.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 21.2**  
**§ 11 BO**

*Die GLP Cham empfiehlt, die Begrüpfungspflicht auch für Um- und Anbauten verbindlich festzuschreiben. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.*

**Begründung**

-

**Erwägungen Gemeinderat**

Auch bei Um- und Ersatzbauten muss die Umgebung begrünt werden. Bei der Realisierung von Anbauten verkleinert sich jedoch die Umgebungsfläche. Die Möglichkeiten zur Umgebungs begrünung sind daher einzelfallweise im jeweiligen Bauvorhaben zu beurteilen. Eine abschliessende Vorgabe ist nicht sachgerecht, da dadurch die ordentliche Grundstücksnutzung erschwert werden könnte.

Der Bauordnungstext wird jedoch im Sinne des Antrags dahingehend angepasst, dass die für Neubauten geltende Grünflächenziffer auch bei Umbauten und Anbauten als Richtgrösse zu beachten ist.

Bisheriger Text:

*Bei Um- und Anbauten wird die Grünflächenziffer unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse im Einzelfall festgelegt. Bei besonderen betrieblichen oder örtlichen Verhältnissen kann auf begründeten Antrag hin eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden, wenn andere Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.*

Vorschlag neuer Text:

*Bei Um- und Anbauten sowie bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen kann auf begründeten Antrag hin eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden, wenn andere Massnahmen zur Umgebungsbegrünung und Siedlungsökologie umgesetzt werden.*

Damit wird eine klare Ausgangslage auch für Umbauten und Anbauten geschaffen. Die Bestimmung lässt weiterhin genügend Spielraum offen, damit tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden können, wenn der Richtwert nicht erreicht werden kann.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

**Antrag 21.3**  
**§ 14 BO**

*Förderung von preisgünstigem Wohnraum: Die GLP Cham beantragt, dass bei Projekten mit mehr als 10 Wohnungen der Anteil nicht nur auf die Mehrnutzung, sondern auf die gesamte Wohnfläche angewendet wird.*

**Begründung**

-

**Erwägungen Gemeinderat**

Dies ist gemäss den Vorgaben von § 18 Abs. 4 PBG nicht erlaubt. Diese Bauvorschrift ist daher nicht zulässig.

Der Antrag bezieht sich auf einen Sachverhalt, der nicht in der Kompetenz der Beschlussfassung der Gemeinde Cham liegt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

**Antrag 21.4**  
**Solaranlagen**

*Pflicht zur Installation von Solaranlagen bei allen Neu- und Umbauten, wo dies technisch möglich ist und keine Einschränkungen durch Ortsbild- oder Denkmalschutz bestehen.*

**Begründung**

-

**Erwägungen Gemeinderat**

Dazu fehlt eine übergeordnete Gesetzesgrundlage und müsste auf kantonaler Stufe ergänzt werden. Diese Bauvorschrift ist daher nicht zulässig. Die Gemeinde fördert jedoch den Bau von PV-Anlagen über das Energiereglement.

Der Antrag bezieht sich auf einen Sachverhalt, der nicht in der Kompetenz der Beschlussfassung der Gemeinde Cham liegt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

**Antrag 21.5**  
**Elektromobilität**

*Pflicht zu Basisinstallationen für Elektromobilität bei allen Neu- und Umbauten.*

**Begründung**

-

**Erwägungen Gemeinderat**

Dies ist bereits so vorgesehen. Gemäss § 36 Abs. 4 nBO sind bei der Neuerstellung oder umfassenden Sanierung von Parkieranlagen Anschlussmöglichkeiten für die Elektromobilität vorzusehen. Weitergehende Vorgaben sind nicht zweckmässig, zumal sich die technischen Rahmenbedingungen schneller entwickeln, als Bauordnungen revidiert werden.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

**Antrag 21.6**  
**Nachhaltiges Bauen**

*Verpflichtung zu nachhaltigem Bauen, wie zum Beispiel mit CO<sub>2</sub>-neutraler Baustoffe, der Nutzung bestehender Bausubstanz.*

**Begründung**

-

**Erwägungen Gemeinderat**

Aktuell erarbeiten die kantonalen Energiedirektoren die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MUKEn) 2025. Angedacht sind CO<sub>2</sub>-Vorgaben für die Erstellung von Neubauten. Eine kommunale Sonderregelung ist nicht sinnvoll. Überdies fehlt für die beantragte Bauvorschrift eine Gesetzesgrundlage. Eine Regelung in der Bauordnung ist daher nicht zulässig.

Der Antrag bezieht sich auf einen Sachverhalt, der nicht in der Kompetenz der Beschlussfassung der Gemeinde Cham liegt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

**Antrag 21.7**  
**Flexibler Wohnbau**

*Vorgaben, damit grosse Wohnungen und Häuser leicht in kleinere Einheiten umgewandelt werden können.*

**Begründung**

-

**Erwägungen Gemeinderat**

Für die beantragte Bauvorschrift fehlt eine Gesetzesgrundlage. Eine Regelung in der Bauordnung ist daher nicht zulässig.

Der Antrag bezieht sich auf einen Sachverhalt, der nicht in der Kompetenz der Beschlussfassung der Gemeinde Cham liegt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

## Einwendungen zum Parkplatzreglement

### **Antrag 21.8** **§ 6 Berechnung des Grenzbedarfs**

*Wir möchten die Anzahl der Stellplätze pro Wohnung auf max. 1 pro 80 m<sup>2</sup> beschränken (nicht Minimum).*

*b) Es soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, gänzlich auf Stellplätze zu verzichten.*

#### **Begründung**

-

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Die im Parkplatzreglement festgelegte Berechnungsbasis zur Ermittlung des Grenzbedarfs hat sich bewährt. Der nach § 6 PPR berechnete Grenzbedarf ist in einem zweiten Schritt gemäss § 7 PPR zu reduzieren. In den Zonen A und B entspricht der Grenzbedarf zugleich dem maximal zulässigen Parkplatzangebot. In diesen beiden Zonen ist der Antrag bereits erfüllt. Ausserhalb dieser, gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiete ist eine Reduktion in der Regelbauweise nicht gerechtfertigt.

Für die Erstellung autoarmer Nutzungen und Mehrfamilienhäuser ist gemäss § 10 Abs. 2 PPR eine Reduktion der Pflichtparkplätze bereits heute möglich. Für die Bewohnerschaft kann ganz auf die Erstellung von Parkplätzen verzichtet werden, wenn anderweitige Mobilitätsangebote geschaffen werden. Auf die Erstellung von Besucher- und Behindertenparkplätze kann jedoch nicht verzichtet werden.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Anträge sind sinngemäss bereits berücksichtigt.

### **Antrag 21.9** **§ 9 Mobilitätsmanagement**

*Wir wollen, dass das Mobilitätsmanagement auch für Wohnzonen, bei Projekten mit mehr als 10 Parkplätzen, verpflichtend wird.*

#### **Begründung**

-

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Ein Mobilitätsmanagement setzt eine minimale Betriebsgrösse voraus, ansonsten entfalten Mobilitätsmassnahmen wenig oder keine Wirkung. Es ist zudem bedeutend einfacher, das Verkehrsaufkommen bei Arbeitsnutzungen zu steuern als bei Wohnnutzungen. Bei Wohnnutzungen besteht die Möglichkeit, gestützt auf § 10 Abs. 2 PPR das Parkplatzangebot zu reduzieren. Im Unterschied dazu besteht bei Betrieben mit mehr als 50 Arbeitsplätzen die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätsmanagements. Dieses zeigt auf, wie die Mobilität der Mitarbeitenden, Besucher/innen und Kundschaft auch mit anderen Verkehrsmitteln wie öffentlichem Verkehr, Velo- und Fussverkehr gefördert wird.

Die Ausweitung von § 9 PPR auf Wohnnutzungen ist nicht sachgerecht und wäre überdies mit einem unverhältnismässigen administrativen Aufwand verbunden, da zahlreiche Bauvorhaben von dieser Massnahme betroffen wären.

<b>Beschluss Gemeinderat</b>	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
<b>Antrag 21.10</b> <b>§ 10 Besondere Verhältnisse</b>	<i>Besondere Bedingungen: Mobilitätskonzepte sollen auch für Wohnbauten verpflichtend werden, wenn mehr als 10 Stellplätze geplant sind.</i>
<b>Begründung</b>	-
<b>Erwägungen Gemeinderat</b>	Siehe sinngemäss Erwägungen zu Antrag 21.09.
<b>Beschluss Gemeinderat</b>	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
<b>Antrag 21.11</b> <b>§ 41 und 42 Parkplatzreglement</b>	<i>Beide Paragraphen sind unverbindlich formuliert. Hier wünschen wir uns mehr Verbindlichkeit.</i>
<b>Begründung</b>	-
<b>Erwägungen Gemeinderat</b>	Das Parkplatzreglement enthält keinen § 41 oder § 42. Das Anliegen ist nicht nachvollziehbar.
<b>Antrag 21.12</b> <b>Parkplatzreglement</b>	<i>Die GLP Cham empfiehlt Vorgaben zur Bereitstellung von Ladestationen als Basisinfrastruktur für alle Neubauten. Bei bestehenden Parkplätzen soll die Gemeinde die Möglichkeiten schaffen für die einfache Nachrüstung oder dezentrale Lademöglichkeiten.</i>
<b>Begründung</b>	-
<b>Erwägungen Gemeinderat</b>	Gemäss § 36 Abs. 4 nBO sind bei der Neuerstellung oder umfassenden Sanierung von Parkieranlagen Anschlussmöglichkeiten für die Elektromobilität vorzusehen. Das Anliegen ist bereits erfüllt.
<b>Beschluss Gemeinderat</b>	Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

## Schreiben 22

### Einwendungen zur Bauordnung

<b>Antrag 22.1</b> <b>§ 8 BO Schloss St. Andreas</b>	<i>Es wird beantragt, bei § 8 Abs. 2 nBO auf den Zusatz «ordentlichen» zu verzichten und auch einfache Bebauungspläne zuzulassen.</i>
<b>Begründung</b>	Das Areal Schloss St. Andreas liegt heute in einer Bauzone mit speziellen Vorschriften. Die baulichen Möglichkeiten sind heute in § 25 aBO geregelt. Grundmasse bestehen für die Bauzone mit speziellen Vorschriften bisher nicht. Dies ermöglicht es, für die speziellen und

historisch wertvollen Areale (Frauental, Heiligkreuz, Hammergut, Schloss St. Andreas) massgeschneiderte Lösungen zu finden.

Die Qualität des Bauvorhabens würde durch einen einfachen (statt einen ordentlichen) Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Infolge der Mitwirkung der diversen Amtsstellen ist diese Qualität auch bei einem einfachen Bebauungsplan uneingeschränkt gewährleistet.

**Erwägungen Gemeinderat**

Die Schlossanlage St. Andreas ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgeführt. Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer schonungsvollen Entwicklung. Dementsprechend ist es angezeigt, dass die bauliche Entwicklung in einem Bebauungsplan geregelt wird. An der Vorgabe zur Erarbeitung eines Bebauungsplans wird daher festgehalten. Hingegen soll es der Grundeigentümerschaft freigestellt sein, einen einfachen Bebauungsplan mit geringen Abweichungsmöglichkeiten oder einen ordentlichen Bebauungsplan mit entsprechend hohem Freiheitsgrad zu beantragen.

Da neu in allen BSV1-Zonen einfache Bebauungspläne erlassen werden dürfen, werden die zulässigen Grundmasse für die Einzelbauweise mit dem heute vorhandenen Gebäudebestand abgeglichen. Im Schloss St. Andreas weist der Gebäudebestand gesamthaft eine AZ von rund 0.075 auf. In der Grundmasstabelle von § 11 nBO wird die zulässige Ausnützung gemäss Regelbauweise entsprechend auf 0.083 korrigiert.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 22.2  
§ 8 Abs. 2 nBO**

*Es wird beantragt, bei § 8 Abs. 2 nBO den Zusatz «unter Vorbehalt von Absatz 3» einzufügen.*

*Formulierungsvorschlag § 8 Abs. 2 nBO: «Innerhalb der Bauzonen mit speziellen Vorschriften sind, unter Vorbehalt von Absatz 3, grössere Neu- und Erweiterungsbauten, die Gesamtanlage wesentlich beeinflussende Zweckänderungen sowie umfassende Veränderungen der Aussenanlagen ausschliesslich im Rahmen eines Bebauungsplans möglich.»*

**Begründung**

Bereits unter dem bisherigen Recht war keine klare Abgrenzung zwischen den Absätzen 2 und 3 möglich. Die einzelnen Absätze von § 25 aBO mussten vielmehr als Ganzes herangezogen werden. Es bietet sich deshalb an, die einzelnen Absätze präziser auszuformulieren.

Konkret soll in § 8 Abs. 2 BO durch Einfügung eines Zusatzes explizit festgehalten werden, dass die eigenständige Regel von § 8 Abs. 3 BO vorbehalten bleibt.

**Erwägungen Gemeinderat**

Die Bauordnung wird im Sinne des Antrags präzisiert.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 22.3**  
**§ 8 Abs. 3 nBO**

*Es wird beantragt, bei § 8 Abs. 3 nBO auf die Erwähnung der 10%-Regel zu verzichten und wie bisher auf das Ermessen der Baubehörde zu setzen.*

**Begründung**

Praxisgemäss waren bislang Erweiterungen im Umfang von einem Drittel des Gesamtgebäudevolumens zulässig. Mit dem neuen Mass von lediglich 10 % werden die bisherigen baulichen Möglichkeiten somit stark eingeschränkt.

Da sich die bisherigen Bestimmungen bewährt haben, erscheint eine derart weitreichende Einschränkung der Befugnisse nicht notwendig. Sämtliche Bauvorhaben sind ohnehin mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen (§ 8 Abs. 6 nBO), womit die Qualität und die Einpassung in das historische Ortsbild gewährleistet ist.

**Erwägungen Gemeinderat**

In der Vergangenheit wurde das Schloss St. Andreas in der Regelbauweise um rund 30 % «massvoll» erweitert. Diese Erweiterung erfolgte, nachdem der Bebauungsplan vom Volk abgelehnt wurde und man eine Möglichkeit zur Erweiterung in der Regelbauweise suchte. In der Herleitung der 30 % hat man sich auf die Regelung der Landwirtschaftszone bezogen, also mit Stichdatum Bestand 1972.

Gemäss § 8 Abs. 3 dürfen bestehende Bauten und Anlagen ohne Bebauungsplan erneuert, teilweise geändert und einmalig um höchstens 10 % der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche erweitert werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen auf die Aussenanlage, die historische Bedeutung und den denkmalpflegerischen Wert der Gesamtanlage entstehen. Der Gemeinderat und die zuständige Kommission erachten eine Erweiterung um 10% als massvoll und halten an der vorgesehenen, präzisen Regelung fest.

Die Umnutzung von bestehenden Gebäuden soll zudem weiterhin ohne Erlass eines Bebauungsplans möglich bleiben, was in § 8 Abs. 3 nBO präzisiert wird:

*Bestehende Bauten und Anlagen können ohne Bebauungsplan erneuert, **umgenutzt**, teilweise geändert und einmalig um höchstens 10 % der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche erweitert werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen auf die Aussenanlage, die historische Bedeutung und den denkmalpflegerischen Wert der Gesamtanlage entstehen.*

Vgl. auch Erwägungen zu Antrag 22.5.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 22.4**  
**§ 8 Abs. 3 nBO**

*In jedem Fall ist § 8 Abs. 3 nBO derart zu präzisieren, dass die massvolle Erweiterung ab dem heutigen Baubestand zulässig ist.*

**Begründung**

Die Präzisierung fehlt.

**Erwägungen Gemeinderat** Siehe Erwägungen zu Antrag 22.3.

**Beschluss Gemeinderat** Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 22.5**  
**§ 8 Abs. 3 nBO**

*Es wird beantragt, die Bestimmung von § 8 Abs. 3 nBO auch insoweit zu präzisieren, dass sich das zulässige Mass der Erweiterung ausdrücklich auf das Gesamtgebäudevolumen auf den jeweiligen Grundstücken bzw. auf das ganze Areal bezieht. Ausserdem ist zu präzisieren, dass sich § 8 Abs. 3 nBO auch auf massvolle Neubauten bezieht.*

Formulierungsvorschlag

*Formulierungsvorschlag § 8 Abs. 3 nBO: «Bestehende Bauten und Anlagen sowie die Gesamtanlage können ohne Bebauungsplan erneuert, teilweise geändert oder im Vergleich zur bestehenden anrechenbaren Geschossfläche massvoll erweitert werden, auch durch massvolle Neubauten, sofern keine nachteiligen Einwirkungen auf die Aussenanlage, die historische Bedeutung und den denkmalpflegerischen Wert der Gesamtanlage entstehen.»*

**Begründung**

Die bisherige Formulierung könnte sonst auch derart verstanden werden, dass die Erweiterungen nur in Bezug auf das jeweilige Gebäude zulässig sind. Letzteres wäre beispielsweise bei der Schreinerei im Areal St. Andreas mit einer aGF von 105 m<sup>2</sup> wenig sinnvoll.

Weiter war es bis anhin möglich, gestützt auf § 25 Abs. 3 aBO auch neue Gebäude zu erstellen. An dieser Praxis soll nichts verändert werden.

**Erwägungen Gemeinderat**

§ 8 Abs. 4 nBO wird wie folgt präzisiert:

*Bestehende ~~Bauten und Anlagen~~ Gebäude können ohne Bebauungsplan erneuert, ~~umgenutzt~~, teilweise geändert und einmalig ~~um höchstens 10 %~~, ~~jedoch mindestens 50 m<sup>2</sup>~~ der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche erweitert werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen auf die Aussenanlage, die historische Bedeutung und den denkmalpflegerischen Wert der Gesamtanlage entstehen. ~~Bestehende Gebäude sind solche, die vor dem 1.1.2007 realisiert wurden.~~*

Die Regelung hat zum Ziel, dass eine Sanierung oder geringfügige Erweiterung keine Bebauungsplanpflicht auslösen. Durch die Mindestregelung von 25m<sup>2</sup> wird dem Anliegen Rechnung getragen, auch sehr kleine Gebäude untergeordnet erweitern und damit sinnvolle Nutzungen ermöglichen zu können. Die Regelung bezieht sich auf die Erweiterung der bestehenden Gebäude. ein Nutzungstransfer zwischen den Gebäuden ist nicht erlaubt. Die Bebauungsplanpflicht resp. die damit geforderte gesamtheitliche Betrachtungsweise steht einer weitergehenden Flexibilisierung entgegen. Neubauten können nur gestützt auf einen einfachen oder ordentlichen Bebauungsplan ermöglicht werden.

Es wird zudem präzisiert, was mit «bestehende Gebäude» gemeint ist.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 22.6**  
**§ 11 Abs. 1 nBO**

*Es wird beantragt, beim Gebiet BsV1 Schloss St. Andreas auf die Festsetzung von Grundmassen für die Einzelbauweise zu verzichten.*

*Eventualiter sollen die Grundmasse wie folgt erhöht werden, sodass der langfristige Erhalt des Kulturgutes und die Weiterentwicklung des Schlosses St. Andreas auch künftig möglich sind:*

<i>Anzahl Vollgeschosse:</i>	<i>4</i>
<i>Anzahl Attika-/Dachgeschosse:</i>	<i>1</i>
<i>Max. AZ Wohnen:</i>	<i>0.4</i>
<i>Min. Grünflächenziffer:</i>	<i>50 %</i>

**Begründung**

Für die bisherigen BsV-Gebiete sollen neu unterschiedliche Grundmasse gelten. Das Areal Schloss St. Andreas soll dabei deutlich strenger behandelt werden als z.B. die Gebiete Frauental und Heiligkreuz. Da das massgeschneiderte Weiterbauen im Vordergrund steht, ist es nicht sachdienlich, für die BsV1-Areale überhaupt Grundmasse festzusetzen.

Im Areal Schloss St. Andreas bestehen bereits Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen. Diese Gebäude würden aufgrund der zu hohen Anzahl VG bereits wenige Jahre nach ihrer Erstellung in die Bestandsgarantie abrutschen und könnten künftig nur noch im Sinne von § 72 PBG unterhalten und in reduzierter Masse weiterentwickelt werden. Eine solche Verschlechterung erscheint unverhältnismässig.

Einfache Bebauungspläne machen nur dann Sinn, wenn die Grundmasse realistisch sind und dem bisherigen Bestand entsprechen. Bei falscher bzw. zu strenger Festsetzung der Grundmasse fällt das Instrument des einfachen Bebauungsplans de facto ausser Betracht, was zu verhindern ist.

Die hohe Grünflächenziffer von 60 % erweist sich ebenfalls als zu streng und wirkt sich negativ auf die Weiterentwicklung und den wirtschaftlichen Betrieb des Areals aus. Diese Vorschrift scheint überdies ebenfalls nicht notwendig zu sein, zumal die Gesamtanlage bereits gestützt auf die übrigen Bestimmungen zu erhalten ist. Weiter liegt das Areal zum Teil in einer Seeuferschutzzone, welche neue Bauten und Anlagen ebenfalls einschränkt.

## Hinweis

In den letzten Jahren und Jahrzehnten konnten Bauprojekte mit der Planungs- bzw. Baubehörde stets konstruktiv besprochen werden, was jeweils sehr geschätzt wurde und auch in diesem Falle wünschenswert wäre. Ich beantrage deshalb die Durchführung einer Einwendungsverhandlung.

**Erwägungen Gemeinderat**

Gemäss kantonaler Vorprüfung müssen für sämtliche Bauzonen Grundmasse festgelegt werden. Bauzonen ohne primäre Bauvorschriften sind gemäss geltender kantonaler Praxis nicht zulässig. Die im Eventualantrag beantragten Grundmasse können in einem ordentlichen Bebauungsplan ermöglicht oder überschritten werden, wenn die gesetzlichen Anforderungen an den Bebauungsplan erfüllt werden.

Der Hauptantrag ist daher nicht genehmigungsfähig.

Das Schloss St. Andreas besitzt 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss. Zudem wurde ein viergeschossiger Neubau realisiert. Die übrigen Bauten besitzen mehrheitlich 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss. Die Geschosshöhe in der Grundmasstabelle von § 11 nBO wird im Sinne des Antrags von 2 auf 4 Vollgeschosse erhöht. Die Überprüfung der heutigen Ausnützungsziffer hat ergeben, dass aktuell eine sehr tiefe bauliche Ausnützung von unter 0.08 vorliegt. Die in der Grundmasstabelle von § 11 nBO festgelegte AZ 0.2 ist somit deutlich zu hoch angesetzt und wird entsprechend reduziert. Die Zonenvorschriften werden im Sinne der gestellten Anträge dahingehend angepasst, dass neu auch einfache Bebauungspläne erlassen werden können. Mit einfachen Bebauungsplänen kann die Ausnützungsziffer um maximal 20% erhöht und ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber den Grundmassen erlaubt werden. Eine weitergehende Erhöhung der Ausnützungsziffer bleibt im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplans möglich.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

**Antrag 22.7  
§ 11 Abs. 1 nBO (Grünflächenziffer  
W3)**

*Es wird beantragt, die Grünflächenziffer in der Wohnzone 3 angemessen zu reduzieren.*

**Begründung**

Die Vorschrift wird als streng erachtet und schränkt die baulichen Möglichkeiten ein.

**Erwägungen Gemeinderat**

Der Wert kann aufgrund von überprüften Bauvorhaben mit verhältnismässigem Aufwand erreicht werden. Tiefere Werte bleiben gemäss § 11 Abs. 2 BO möglich.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 23

### Einwendungen zum Zonenplan

#### **Antrag 23.1** **Zonierung ASTRA-Parzelle**

Die Einwenderin beantragt, dass der Bereich der ASTRA-Parzelle 2250 (Nr. 24, Autobahnschleife), GB Cham, welcher sich gemäss Zonenplan in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OeIB befindet, vollständig der Verkehrsfläche/Bahnareal (VF/BA) zugewiesen wird.



#### **Begründung**

Das Areal der Nationalstrassen dient ausschliesslich dem Strassenbetrieb und der Funktion der Nationalstrasse. Betriebsnotwendige Anlagen sowie sämtliche baulichen Massnahmen unterstehen gemäss Art. 8 des Bundesgesetzes über Nationalstrassen (NSG; SR 725.11) dem Bundesrecht. Die Nationalstrassengrundstücke sind im Übrigen im Grundbuch auch als solche angemerk.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Da die Parzelle ausschliesslich dem Strassenbetrieb dient, wird der Zonenplan im Sinne des Antrags angepasst. Betriebsnotwendige Anlagen sowie sämtliche baulichen Massnahmen unterstehen gemäss Art. 8 des Bundesgesetzes über Nationalstrassen (NSG; SR 725.11) dem Bundesrecht.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird berücksichtigt.

#### **Antrag 23.2** **Grünräume auf Nationalstrassenparzellen**

Die Einwenderin beantragt, dass sämtliche Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen oder Grünflächen, welche sich auf den Nationalstrassenparzellen 2200, 2201, 2203, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 3232 sowie 3259, GB Cham, befinden, aus dem Zonenplan entfernt werden, auch wenn sie nur als orientierender Planinhalt dargestellt sind.

#### **Begründung**

Das Areal der Nationalstrasse dient ausschliesslich dem Strassenbetrieb und der Funktion der Nationalstrasse. Betriebsnotwendige Anlagen sowie sämtliche bauliche Massnahmen unterstehen dem Bundesrecht. Die Nationalstrassengrundstücke sind im Übrigen im Grundbuch auch als solche angemerk.

Die Pflegemassnahmen und Unterhaltsarbeiten, Teilbereich Grünpflege, entlang der Nationalstrasse sowie im Unterhaltsperimeter erfolgen ausschliesslich nach der Pflegerichtlinie der Gebietseinheit GE X, zentras, 6020 Emmenbrücke.

Die vorliegenden Festsetzungen der kommunalen Nutzungsbestimmungen beeinträchtigen die infrastrukturelle Entwicklung der Nationalstrasse. Unsere Unterhaltsmassnahmen dienen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Dabei sind die Arbeiten möglichst wirtschaftlich, standortgerecht und umweltschonend durchzuführen. Zudem sollen die Vernetzungen der Grünflächen verbessert und die Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten und gefördert werden.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Der Zonenplan basiert auf den Daten der amtlichen Vermessung, die durch die Gemeinde nicht abgeändert werden dürfen. Der Zonenplan wird jedoch in Bezug auf die neu festgelegten statischen Waldgrenzen überprüft.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

### **Einwendungen zum Gewässerraum**

#### **Antrag 23 GWR 2**

*Gewässerräume im Bereich von Nationalstrassen sind mit Nationalstrassenbaulinien überlagert. Im Einzelfall sind die Bedürfnisse und Interessen der Nationalstrasse und des Gewässerschutzes abzuwägen. Grundsätzlich kann der überlagerte Gewässerraum Unterhalt, Bau und Ausbau der Nationalstrasse nicht verhindern. Das Gleiche gilt für sämtliche Bäche mit Unterhaltsperimeter der Nationalstrasse. Diese Anlagen (Kiessammler, Entwässerungsleitungen etc.) sind ebenfalls Bestandteile der Nationalstrasse, auch wenn sie sich ausserhalb der Nationalstrassenbaulinien befinden.*

*Die Anforderungen und Zielsetzungen an den Gewässerraum nach Art. 36a GSchG lassen sich durch die Nationalstrasseninfrastrukturbauten nicht immer vollumfänglich berücksichtigen. Das Gewässerschutz-Interesse ist gegenüber dem Interesse der Nationalstrasse abzuwägen.*

#### **Begründung**

Hinweis: Laut dem Gesetz über die Gewässer (GewG) des Kantons Zug übernimmt die Eigentümerin als Anstösser/Grundeigentümer die Ufer- und Gehölzpflege in ihrem Zuständigkeitsbereich. Um einen Durch- und Abfluss der Gewässer sicherzustellen und Verklausungen zu vermeiden, sind die Bachufer und -böschungen durch die Gemeinde Cham oder den betroffenen Grundstückseigentümer, instand zu halten (Grünpflege, zurückschneiden von Bestockungen).

**Erwägungen Gemeinderat**

Die Ausscheidung der Gewässerräume hat keinen Einfluss auf die Zuständigkeit für den Gewässerunterhalt. Der Gewässerunterhalt wird weiterhin Sache der Gemeinde Cham bleiben. Das Interesse der Nationalstrasse kann gegenüber dem Gewässerraum-Interesse abgewogen werden.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

**Schreiben 24**

**Einwendungen zum Zonenplan**

**Antrag 24.1**

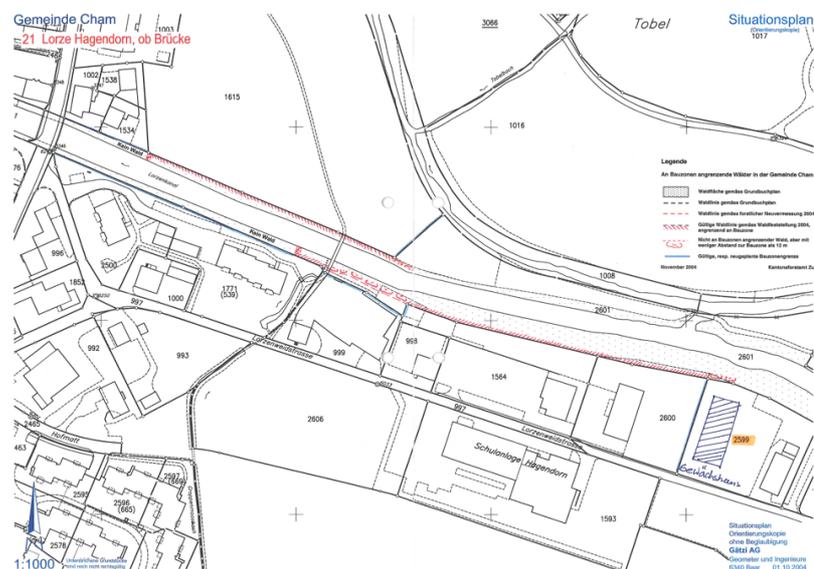
**Umzonung GS 2599 (Gärtnerzone)**

*Wir sind nicht einverstanden mit der Ablehnung der Umzonung (Gärtnerzone) und bitten Sie, die Umzonung zu überarbeiten.*

**Begründung**

Die Parzelle 2599 wäre der geeignete Standort für das Gewächshaus für unseren Nachkommen, da für die Heizung die Entlastungsröhre von der Kläranlage schon unten durchgestossen wurde und wie bei der Überbauung Hofmatt benutzt werden könnte und es wäre umweltschonend.

So könnte auch ein Gärtnereibetrieb weitergeführt werden. Für so ein Vorhaben würde es auch eine Umzonung auf Gärtnerzone erfordern, weil auf dem ganzen Landstück unabhängig produziert werden müsste.



**Erwägungen Gemeinderat**

Das Anliegen wurde mehrfach besprochen. Für die Umzonung wird ein konkretes Betriebskonzept benötigt, dieses wurde nicht eingereicht. Eine nachgelagerte Zuweisung des Grundstücks in eine Gärtnerzone bleibt möglich, was im Planungsbericht bereits erwähnt ist.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 25

### Hinweise zur Bauordnung

Keine Einwendungen. Die Eingaben werden nicht in der Urnenabstimmungsvorlage dargestellt.

#### **Anliegen 25.1** **Förderung von Verdichtung und** **Aufstockungen**

Wir befürworten eine flexible Handhabung bei der Verdichtung nach innen, insbesondere durch erleichterte Aufstockungen und Anbauten an bestehende Gebäude.

#### **Begründung**

Dies schafft zusätzlichen Wohnraum, ohne die Natur- und Erholungsflächen in Cham zu beeinträchtigen.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Leider hat der Kanton die im Rahmen der informellen Mitwirkung vorgesehene Erleichterung zum Weiterbauen im Bestand als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Dazu müsste zuerst eine Rechtsgrundlage im PBG geschaffen werden. Der Gemeinderat hofft, dass der Kanton aufgrund seiner Wohnraumstrategie die planungsrechtliche Grundlage im PBG für entsprechende Regelungen in der Bauordnung schaffen wird.

#### **Anliegen 25.2** **Vereinfachte Baubewilligungsverfahren**

*Wir setzen uns für einen effizienten und unbürokratischen Bewilligungsprozess ein, um mehr erschwingliche Wohnungen schneller verfügbar zu machen.*

#### **Begründung**

Komplizierte Bewilligungsverfahren erschweren das Bauen neuer Wohnungen und führen zu längeren Wartezeiten und höheren Kosten.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Die Gemeinde Cham setzt sich weiterhin im gesetzlichen Rahmen für einen effizienten Vollzug der Bauvorschriften ein.

#### **Anliegen 25.3** **Unterstützung von gemeinnützigen** **Bauträgern**

*Durch die Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes wollen wir den gemeinnützigen Bauträgern den Zugang zu Darlehen erleichtern und ihre Investitionen in preisgünstigen Wohnbau unterstützen.*

#### **Begründung**

Damit schaffen wir direkt Anreize für zusätzlichen, erschwinglichen Wohnraum.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen und ist Gegenstand der gemeindlichen Wohnraumstrategie. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der kommunalen Bauordnung.

**Anliegen 25.4**  
**Bessere Förderung für einkommensschwache Haushalte**

*Subjekthilfe soll gezielter gestaltet und stärker auf die Bedürfnisse einkommensschwacher Haushalte ausgerichtet werden.*

**Begründung**

Damit können mehr Menschen von Mietzuschüssen profitieren.

**Erwägungen Gemeinderat**

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der kommunalen Bauordnung.

## Schreiben 27

### Einwendungen zur Bauordnung

**Antrag 27.1**  
**§ 27 Weilerzone**

*§ 27 Abs. 3 folgender Text soll gestrichen werden:*

*Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung wie Gärten, Brunnen und Wegkreuze, Mauern und Zäune etc. sind zu erhalten und bei Ersatzbauten und Umnutzungen zu übernehmen bzw. wiederherzustellen und weiterzuführen. Umgebungsflächen dürfen nicht versiegelt werden.*

**Begründung**

Es handelt sich hier nicht um eigentliche Bauwerke, sondern Gegenstände, welche persönlich sind und älteren Datums oder auch neuer sein können. Diese starre Handhabung ist eine massive Einschränkung des persönlichen Rechtes auf freie Gestaltung der privaten Umgebung. Hofflächen sollen bei Bedarf auch versiegelt werden dürfen, um die Verschmutzung möglichst zu minimieren. Teilweise wird dies auch aus gewässerschutztechnischen Gründen gefordert.

**Erwägungen Gemeinderat**

Ergänzend zu den bisherigen Bauordnungsbestimmungen zu den Weilern enthielt auch der kommunale Richtplan Siedlung sowie das kommunale Inventar Vorgaben, die im Baubewilligungsverfahren zu beachten waren. Der kommunale Richtplan wird aufgehoben und die Vorgaben zu den Weilern werden in der Bauordnung gestützt auf die bundesrechtlichen Vorgaben präzisiert. An die Umgebungsgestaltung müssen gemäss kantonaler Vorprüfung hohe Anforderungen in der Bauordnung verankert werden. Aufgrund des Antrags wird Art. 27 Abs. 3 wie folgt angepasst:

*Alle baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen und Umgebungsgestaltungen sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung **wie zum Beispiel umzäunte Gärten, Brunnen und Wegkreuze, Mauern und Zäune etc. sind zu erhalten und bei Ersatzbauten und Umnutzungen zu übernehmen bzw. wiederherzustellen und weiterzuführen. Umgebungsflächen dürfen nicht versiegelt werden, Ausnahmen sind zu begründen. Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken. Für die Begrünung sind ortstypische Pflanzen zu verwenden.***

*Markante Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten **und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen**. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.*

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

**Antrag 27.2**  
**§ 27 Weilerzone**

*§ 27 Abs. 5: folgender Text soll gestrichen werden:*

*Ersatzbauten sind unter Beibehaltung der rechtmässigen bewilligten Nutzung und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, Stellung und kubische Form) zulässig.*

**Begründung**

Ein Ersatzbau für eine alte Scheune braucht mehr Platz und allenfalls auch andere Kubaturen, um dem Tierschutz und weiteren Auflagen gerecht zu werden. Eine viel zu starre Regelung, die solche Ersatzbauten verunmöglicht. Folglich müsste ein Neubau an einem alternativen Standort in Betracht gezogen werden. Der Altbau könnte stehen gelassen werden, würde aber keinem Zweck mehr dienen.

**Erwägungen Gemeinderat**

§ 27 Abs. 5 nBO wird im Sinne des Antrags wie folgt angepasst:

*Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind zulässig, wenn sie im Interesse der gestalterischen Verbesserung liegen **oder andere öffentliche Interessen dies rechtfertigen**.*

Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind daher möglich, wenn beispielsweise die Tierschutzgesetzgebung entsprechende Anforderungen definiert.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

**Antrag 27.3**  
**§ 33 Zone für Gewässerraum**

*§ 33 Abs. 2 folgender Text soll gestrichen werden:*

*Der Gemeinderat kann gestützt auf Revitalisierungsprojekte unwesentliche Änderungen wie Berichtigungen oder Korrekturen aufgrund eines Versehens oder von planerisch unzweckmässig verlaufenen Zonengrenzen vornehmen. Die öffentliche Auflage kann unterbleiben, die Betroffenen sind jedoch anzuhören.*

*Eventualiter wird folgender Antrag gestellt:*

*Der letzte Satz müsste folgendermassen geändert werden:*

*Die öffentliche Auflage kann unterbleiben, die Betroffenen müssen mit den Änderungen einverstanden sein.*

**Begründung**

Im technischen Bericht zur Gewässerraumausscheidung wurde das ganze Thema sehr ausführlich abgehandelt. Der Gewässerraum wird für alle Gewässer, ob offen oder eingedolt, festgelegt. Trotzdem will man hier noch eine Hintertür aufmachen, um allfällige Korrekturen zu machen. Der Gewässerraum wird verbindlich mit Inkrafttreten ausgedehnt, Korrekturen können keine mehr angebracht werden.

**Erwägungen Gemeinderat** Der Wortlaut in § 33 nBO entspricht den übergeordneten Vorgaben von § 7 lit. d) PBG. Die Bauordnungsbestimmung wäre daher nicht erforderlich. Sie wird jedoch im Interesse der Transparenz nicht aus der Bauordnung gestrichen. Die Anpassung des Zonenplans in diesem vereinfachten Verfahren ist zudem nur gestützt auf ein Revitalisierungsprojekt möglich.

**Beschluss Gemeinderat** Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 29

### Einwendungen zum Parkplatzreglement

**Antrag 29.1**  
**§ 13 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge**

*§13 des Parkplatzreglements soll sinngemäss wiedergeben, dass in Zukunft auch genügend Abstellplätze für Velos mit Anhänger und sogenannte Cargovelos zur Verfügung stehen. Insbesondere an Orten des täglichen Bedarfs und bei Freizeiteinrichtungen.*

**Begründung** In einer gut vernetzten Stadt mit sicheren Velowegen ist es naheliegend, dass diese Form des Velofahrens an Bedeutung gewinnt. Leider fehlen z.B. gerade beim Neudorfcenter im Zentrum von Cham genügend und geeignete Abstellplätze für solche Gefährte.

**Erwägungen Gemeinderat** Bei Bebauungsplänen zu grösseren Überbauungen können entsprechende Vorgaben zweckmässig sein. Für die Regelbauweise sollen die Anforderungen jedoch nicht verschärft werden.

**Beschluss Gemeinderat** Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 31

### Einwendungen zum Gewässerraum

**Antrag 31 GWR 6**  
**Eslenbach**

*Auf die Ausscheidung des Gewässerraums des eingedolten Eslenbachs im dicht bebauten Gebiet (Abschnitt Eslen\_02, Eslen\_03, Eslen\_04, Eslen\_04.1 und Eslen\_04.2) ist gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b) GSchV zu verzichten.*

**Begründung** Gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b) GSchV kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer eingedolt bzw. künstlich angelegt ist [...] und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Wie dem technischen Bericht der Gewässerraumfestlegung der Gemeinde Cham vom 9. August 2024 zu entnehmen ist, wird das LEK – welches zeitgleich öffentlich aufliegt – als das entgegenstehende Interesse aufgeführt.

In der Interessenabwägung wird Folgendes festgehalten: «Eine Offenlegung an der aktuellen Lage ist eher nicht möglich. Im Zuge eines allfälligen Bachprojektes muss daher eine Verlegung des Gewässers geprüft und der Gewässerraum gemäss dem Projekt angepasst werden» (Technischer Bericht, S. 33).

Im LEK ist der Eslenbach unter der Nr. 3.23 mit folgendem Massnahmentext aufgeführt: «Zusätzlich zu den allgemeinen Massnahmen: Ausdolung prüfen – falls Ausdolung nachweislich nicht realisierbar ist, ist die Vernetzung der Feuchtbiotope über ökologische Aufwertungen, Feuchtbiotope oder gleichwertige Massnahmen sicherzustellen.»

Die Möglichkeit einer Ausdolung wird von den Verfasser:innen des technischen Berichts Gewässerraumfestlegung als eher nicht möglich beurteilt. Diese Aussage wird von der Tatsache gestützt, dass der Eslenbach zu einem Grossteil unterhalb von Gemeindestrassen liegt, an welche zahlreiche private Grund- und Stockwerkeigentümer grenzen. Überdies ist festzuhalten, dass sämtliche Grundstückszugänge und -zufahrten via Hünenbergerstrasse erfolgen. Eine rückwärtige Erschliessung der betroffenen Bauzonen ist in der aktuellen Bebauungs- und Eigentumsstruktur nicht möglich. Eine Ausdolung des Eslenbachs hätte entweder die Aufhebung/Verlegung von diversen Gemeindestrassen oder aber zahlreiche Enteignungsverfahren zur Folge.

In der Abbildung ist klar ersichtlich, dass eine Ausdolung des Eslenbachs (Eslen04) nicht umsetzbar bzw. nicht verhältnismässig ist. Die Festlegung eines Gewässerraums hätte in diesem Abschnitt eine unverhältnismässige, einschneidende Beeinträchtigung dieser zentral gelegenen Bauzonen-Grundstücke zur Folge. Dieser Sachverhalt ist gegenüber der theoretischen Annahme einer nicht umsetzbaren Ausdolung gemäss LEK höher zu gewichten. Der LEK-Eintrag widerspricht damit dem Sinn und Zweck von Art. 41a Abs. 5 lit. b) GSchV.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Fall einer Ausdolung des Eslenbachs der Gewässerraum sowieso neu ausgeschieden werden müsste.



**Erwägungen Gemeinderat**

Bei der Gewässerraumfestlegung handelt es sich um eine langfristige Raumsicherung im Sinne der Gewässer. Ein künftiges Bachprojekt wird die mögliche Ausdolung des Eslenbachs (evtl. auch nur in kleinen Teilabschnitten) exakt festlegen können. Ggf. wird dann der Gewässerraum entsprechend angepasst.

Mit einem bereits jetzt ausgeschiedenen Gewässerraum wird der für ein mögliches Bachprojekt erforderliche Raum für die Zukunft gesichert. Sollte sich bei einem konkreten Projekt herausstellen, dass eine Bachöffnung bzw. Bachumleitung nicht möglich ist, kann der durch den Gewässerraum gesicherte Raum auch genutzt werden, um die im Landschaftsentwicklungskonzept LEK ausgewiesenen Vernetzungsmassnahmen anderweitig sicherzustellen.

Die Erarbeitung der Gewässerraumfestlegung wurde inhaltlich mit dem LEK koordiniert. An der Gewässerraumfestlegung am Eslenbach wird festgehalten.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 32

### Einwendungen zum Gewässerraum

**Antrag 32 GWR 7  
Schachenwaldbach**

*Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums für den gesamten Schachenwaldbach ist zu verzichten.*

**Begründung**

Beim Schachenwaldbach handelt es sich nicht um einen Bach im eigentlichen Sinne, sondern um künstlich angelegte Entwässerungsgräben, welche die Funktion einer offenen Drainage übernehmen.

Gemäss Art. 41c Abs. 5 GSchV resp. Art. 41a Abs. 5GSchV kann sowohl bei Fliessgewässern als auch bei stehenden Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer künstlich angelegt wurde.

Gleichzeitig gilt es festzuhalten, dass ein wesentlicher Teil des Grabensystems im kantonalen Naturschutzgebiet «Wannhäuseren» liegt und dadurch bereits genügend geschützt ist.

**Erwägungen Gemeinderat**

Auch bei künstlich angelegten Gewässern kann nur auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Dies ist beim Schachenwaldbach nicht der Fall.

Der Schachenwaldbach ist auf der offiziellen Gewässernetzkarte des Kantons als Gewässer aufgeführt. Weiter handelt es sich beim Schachenwaldbach um ein eher langes Gewässer, welches sich in das Gewässersystem einfügt.

Weiter liegt das Gewässer nicht nur in einem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, sondern auch in einer Moorlandschaft, einem Flachmoor und einem Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung. Die Lage in den verschiedenen Schutzgebieten und der offene Verlauf des Schachenswaldbachs spricht für den ökologischen Wert des Gewässers. An der Festlegung des Gewässerraums wird wegen der übergeordneten Interessen festgehalten.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 32 GWR 8  
Lorze**

*Für die Festlegung des minimalen Gewässerraums ist der Korrekturfaktor von 1.5 («Breitenvariabilität eingeschränkt») bei beiden Abschnitten Lorze\_01 und Lorze\_02 zu streichen und ein Faktor von 1.0 («Breitenvariabilität ausgeprägt») anzuwenden.*

**Begründung**

Die Lorze folgt hier einem natürlichen Verlauf, der bis heute nicht wesentlich von der Anselmierkarte von 1845 abweicht, obwohl sie weder begradigt, verbaut noch kanalisiert ist und grundsätzlich die Möglichkeit bestände, dass sich der Verlauf infolge Hochwasser oder anderer Ereignisse ändern könnte. Es ist deshalb nicht verständlich, weshalb der Abschnitt Lorze\_03 berechtigterweise mit einer ausgeprägten Breitenvariabilität eingestuft wurde, nicht aber die Abschnitte Lorze\_01 und Lorze\_02.

**Erwägungen Gemeinderat**

Grundsätzlich wurde die Breitenvariabilität der Gewässer in Cham im Feld beurteilt und als Grundlage für die Gewässerraumfestlegung verwendet. Zudem wurde die Lorze auf dem Gemeindegebiet von Hünenberg ebenfalls mit einer eingeschränkten Breitenvariabilität beurteilt. Somit liegt eine stimmige Beurteilung über die Gemeindegrenze hinaus vor. Bei der Gewässerraumfestlegung an der Lorze wurde überdies darauf geachtet, dass der Gewässerraum tendenziell immer grösser wird. Damit wird der Gegebenheit entsprochen, dass die Breite von natürlich fliessenden Gewässern mit der Länge tendenziell zunimmt.

Die Breitenvariabilität an der Lorze wurde aber aufgrund des Antrags nochmals geprüft und dabei wurden die Abschnitte 01 und 02 mit anderen Abschnitten, für die eine eingeschränkte Breitenvariabilität ausgewiesen wurde, verglichen. Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Abschnitte 01 und 02 im Vergleich zu anderen Abschnitten mit eingeschränkter Breitenvariabilität tatsächlich in der Tendenz einer ausgeprägteren Breitenvariabilität zugewiesen werden können. Die Abschnitte weisen zwar auch kürzere Stücke mit eher eingeschränkter Breitenvariabilität auf, Strecken mit ausgeprägter Breitenvariabilität überwiegen jedoch. Der Gewässerraum kann daher anhand einer ausgeprägten Breitenvariabilität berechnet werden und beträgt neu 42.5 m (ehem. 48.75 m).

Mit der neuen Beurteilung der Breitenvariabilität wird der Gewässerraum kleiner. Er fügt sich jedoch immer noch harmonisch ins Gesamtbild des Gewässerraums Lorze, wie es im ersten Abschnitt beschrieben ist.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird berücksichtigt.

## Schreiben 34

### Einwendungen zum Gewässerraum

**Antrag 34 GWR 10  
Tobelbach**

*Auf die Festlegung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel\_08 des Tobelbachs ist zu verzichten.*

*Eventualiter: Sollte die Gemeinde Cham an der Ausscheidung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel\_08 festhalten, ist dieser mit dem minimalen Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV auszuschneiden.*

*Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde Cham.*

*Sollte die Gemeinde Cham an der Ausscheidung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel\_08 festhalten, ist darzulegen, wie die natürliche Gerinnesohlenbreite dieses Abschnitts festgelegt wurde. Sollte die Gemeinde Cham an der Ausscheidung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel\_08 festhalten, sind nähere Informationen zum Projekt «Renaturierung Tobelbach» offenzulegen.*

**Begründung**

Die Feststellung, dass eine Bachöffnung theoretisch möglich und im Sinne des Art. 38 GSchG sei, reiche nicht als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung.

Eine konkrete Interessenabwägung sei nicht vorgenommen worden.

Dem Verzicht stünden keine übergeordneten Interessen gegenüber. Es gäbe keine Gewissheit über den korrekten Verlauf des Gewässers und eine Festlegung des Gewässerraums würde einen unzulässigen Eingriff in das Grundeigentum darstellen.

**Erwägungen Gemeinderat**

Für die Gewährleistung der Koordination mit dem anstehenden Revitalisierungsprojekt am Tobelbach wurde der Kanton zum gewünschten Umgang mit der Gewässerraumfestlegung im Abschnitt Tobel\_08 angefragt. Gemäss Aussagen des Kantons Zug ist eine Ausdolung des Tobelbachs im Bereich des eingedolten Abschnitts Tobel\_08 nicht möglich. Dies einerseits, weil der Bach mehrere Meter unter Terrain liegt und somit der Landverbrauch bei einer Offenlegung sehr hoch wäre. Andererseits besteht der Untergrund aus Felsen, was eine ökologische Aufwertung der Sohle und Böschung stark erschweren würde. Ein Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung kann somit in Betracht gezogen werden.

Es gelten jedoch weiterhin die Gewässerabstände gemäss § 13 und § 23 Gesetz über die Gewässer (GewG) des Kantons Zug. Der Gemeinderat folgt dem Vorschlag des Kantons, beim Abschnitt Tobel\_08 auf die Gewässerräumauscheidung zu verzichten.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird berücksichtigt.

## Schreiben 35

### Einwendungen zum Gewässerraum

**Antrag 35 GWR 11  
Wuhrgraben**

*Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums für die Abschnitte Wuhr\_05.1, Wuhr\_05.2 und Wuhr\_05.3, welche laut dem technischen Bericht zum Wuhrgraben BVG gehören sollen, ist zu verzichten.*

*Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde Cham.*

**Begründung**

Es handle sich nicht um Abschnitte gemäss dem Gewässerschutzgesetz und die Abschnitte würden die Voraussetzung für die Ausscheidung eines Gewässerraumes im Sinne von Art. 36a GSchG nicht erfüllen.

Es handle sich um künstlich angelegte Entwässerungskanäle, wodurch auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden könne. Weiter handle es sich um sehr kleine Gewässer.

Eine konkrete Interessenabwägung wurde nicht vorgenommen.

Im Falle einer materiellen Enteignung sei durch die Gemeinde Cham eine Entschädigung zu leisten.

**Erwägungen Gemeinderat**

Bei offen fliessenden Gewässern kann nur auf die Gewässerräumfestlegung verzichtet werden, wenn es sich um sehr kleine oder künstlich angelegte Fliessgewässer handelt und dem Verzicht keine übergeordneten Interessen, wie etwa die Lage in einem Schutzgebiet, das Erfüllen von gewässerökologischen Funktionen oder Relevanz für ein intaktes Gewässersystem, entgegenstehen. Dies ist beim Wuhrgraben jedoch nicht der Fall und es besteht somit keine gesetzliche Möglichkeit, auf die Festlegung des Gewässerraums zu verzichten. Die Abschnitte Wuhr\_05.2/05.3 sind offen fliessende Gewässerabschnitte im nicht dicht besiedelten Gebiet, welche sogar in einem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) liegen. Diese Argumente gelten als übergeordnete Interessen für eine Gewässerräumfestlegung. Eine Reduktion oder sogar ein Verzicht auf die Gewässerräumfestlegung ist daher nicht möglich.

Beim Abschnitt Wuhr\_05.1 handelt es sich um einen eingedolten Abschnitt. Bei eingedolten Abschnitten kann nur auf den Gewässerräum verzichtet werden, wenn dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Dies ist jedoch der Fall. Der Abschnitt verbindet

offen fliessende Abschnitte miteinander, befindet sich im BLN-Gebiet und ist zudem nicht mit Bauten und Anlagen überstellt, sodass ein theoretisches Offenlegungspotenzial vorliegt. Dies wird als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung gewertet.

Auch bei künstlich angelegten Gewässern kann nur auf die Gewässer-raumfestlegung verzichtet werden, wenn dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Zu den oben genannten Argumenten wird ergänzt, dass gerade offen fliessende Abschnitte ökologische Funktionen übernehmen und daher mit einem Gewässerraum geschützt werden sollen.

Ebenso befinden sich die Abschnitte im offiziellen Gewässernetz des Kantons. Das Argument, dass es sich nicht um Gewässer handle, kann daher nicht geltend gemacht werden. Änderungsanträge zum aktuell geltenden Gewässernetz müssen direkt beim Kanton vorgebracht werden.

Restriktive Übergangsbestimmungen im «Gewässerraum» gelten bereits heute und sind einzuhalten. Der Gewässerraum löst die Übergangsbestimmungen ab und schafft Rechtssicherheit.

Innerhalb des Gewässerraums sind keine neuen Bauten und Anlagen erlaubt. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie. Das Bundesgericht geht davon aus, dass Entschädigungen für Einschränkungen von Eigentumsrechten nur in Ausnahmefällen gezahlt werden. Die Festlegung von Gewässerräumen gilt meist nicht als «materielle Enteignung», da die Einschränkungen nicht stark genug sind, um eine Enteignung darzustellen. Selbst bei einer deutlichen Einschränkung der baulichen Nutzung (auf ein Drittel) und einem geschätzten Wertverlust von 20 % sieht das Bundesgericht keine Entschädigungspflicht. Der verbleibende wirtschaftliche Nutzen des Grundstücks wird als ausreichend angesehen. Kommt die kantonale Prüfstelle zum Ergebnis, dass eine materielle Enteignung vorliegt, wird dies entschädigt.

Die abschliessende Abklärung zu möglichen Entschädigungen ist zurzeit noch beim Kanton hängig.

Der Gemeinderat hat eine ausgewogene Abwägung der verschiedenen Interessen erbracht und ist zum Ergebnis gekommen, dass dem Verzicht verschiedene übergeordnete Interessen entgegenstehen.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 36

### Einwendungen zum Gewässerraum

#### **Antrag 36 GWR 12 Tobelbach**

*Auf die Festlegung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel\_08 des Tobelbachs ist zu verzichten.*

*Eventualiter: Sollte die Gemeinde Cham an der Ausscheidung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel\_08 festhalten, ist dieser mit dem minimalen Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV auszuscheiden.*

*Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde Cham.*

*Zudem werden folgende Verfahrensanträge gestellt:*

*Sollte die Gemeinde Cham an der Ausscheidung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel\_08 festhalten, ist darzulegen, wie die natürliche Gerinnesohlenbreite dieses Abschnitts festgelegt wurde. Sollte die Gemeinde Cham an der Ausscheidung eines Gewässerraums für den Abschnitt Tobel\_08 festhalten, sind nähere Informationen zum Projekt «Renaturierung Tobelbach» offenzulegen.*

#### **Begründung**

Die Feststellung, dass eine Bachöffnung theoretisch möglich und im Sinne des Art. 38 GSchG sei, reiche nicht als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung.

Eine konkrete Interessenabwägung sei nicht vorgenommen worden. Dem Verzicht stünden keine übergeordneten Interessen gegenüber. Es gäbe keine Gewissheit über den korrekten Verlauf des Gewässers und eine Festlegung des Gewässerraums würde einen unzulässigen Eingriff in das Grundeigentum darstellen.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Für die Gewährleistung der Koordination mit dem anstehenden Revitalisierungsprojekt am Tobelbach wurde der Kanton zum gewünschten Umgang mit der Gewässerraumfestlegung im Abschnitt Tobel\_08 angefragt. Gemäss Aussagen des Kantons Zug ist eine Ausdolung des Tobelbachs im Bereich des eingedolten Abschnitts Tobel\_08 nicht möglich. Dies einerseits, weil der Bach mehrere Meter unter Terrain liegt und somit der Landverbrauch bei einer Offenlegung sehr hoch wäre. Andererseits besteht der Untergrund aus Felsen, was eine ökologische Aufwertung der Sohle und Böschung stark erschweren würde. Ein Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung kann somit in Betracht gezogen werden. Es gelten jedoch weiterhin die Gewässerabstände gemäss § 13 und § 23 Gesetz über die Gewässer (GewG) des Kantons Zug.

Der Gemeinderat folgt dem Vorschlag des Kantons, beim Abschnitt Tobel\_08 auf die Gewässerraumausscheidung zu verzichten.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird berücksichtigt.

## Schreiben 37

### Einwendungen zum Gewässerraum

#### **Antrag 37 GWR 13 Grobenmoosbach**

*Auf die Festlegung eines Gewässerraums für die Abschnitte Groben\_04 und Groben\_04.1 des Grobenmoosbachs ist zu verzichten.*

*Eventualiter: Sollte die Gemeinde Cham an der Ausscheidung eines Gewässerraums für den Abschnitt Groben\_04 festhalten, ist dieser mit dem minimalen Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV auszuschneiden. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde Cham.*

#### **Begründung**

Die Feststellung, dass eine Bachöffnung theoretisch möglich und im Sinne des Art. 38 GSchG sei, reiche nicht als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung.

Eine konkrete Interessenabwägung sei nicht vorgenommen worden. Dem Verzicht stünden keine übergeordneten Interessen gegenüber. Es gäbe keine Gewissheit über den korrekten Verlauf des Gewässers und eine Festlegung des Gewässerraums würde einen unzulässigen Eingriff in das Grundeigentum darstellen.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Es besteht keine gesetzliche Möglichkeit, auf die Festlegung des Gewässerraums zu verzichten. In eingedolten Abschnitten kann nur auf den Gewässerraum verzichtet werden, wenn dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen.

Beim Abschnitt Groben\_04 besteht unter anderem ein Hochwasserschutzdefizit. Gemäss den Berechnungen zur mindestens benötigten Gewässerraumbreite zum Ableiten eines Hochwassers muss der Gewässerraum 13.5 m betragen. Die Erhöhung wird eindeutig von der GSchV vorgeschrieben. Diesbezüglich besteht kein Spielraum und der Gewässerraum muss erhöht werden. Zudem handelt es sich beim Abschnitt Groben\_04 um einen Verbindungsabschnitt, welcher offen fliessende Verläufe miteinander verbindet und somit für ein intaktes Gewässersystem relevant ist.

Der Abschnitt Groben\_04.1 ist ebenfalls eingedolt. Es handelt sich dabei um einen kurzen, eingedolten Abschnitt, der offen fliessende Gewässerarme miteinander verbindet. Auch er ist daher für ein funktionierendes Gewässersystem relevant. Weiter ist der Abschnitt nicht mit Bauten und Anlagen überstellt und verfügt somit über ein theoretisches Öffnungspotenzial. Hinweis betreffend Bewirtschaftung und Erläuterung hinsichtlich Entschädigungsfolge siehe Erwägung zu Antrag 35.

Der Gemeinderat hat eine ausgewogene Abwägung der verschiedenen Interessen erbracht und ist zum Ergebnis gekommen, dass dem Verzicht verschiedene übergeordnete Interessen entgegenstehen. Am Vorgehen wird festgehalten.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 38

### Einwendungen zum Gewässerraum

**Antrag 38 GWR 14  
Grobenmoosbach, Wolfacherbach  
und der Wuhrgraben BVG**

*Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums für die Abschnitte Groben\_05.1 und Groben\_06 des Grobenmoosbachs, den Abschnitt Wolf\_02 des Wolfacherbachs und den Abschnitt Wuhr 05.1, welcher laut dem technischen Bericht zum Wuhrgraben BVG gehören soll, ist zu verzichten.*

*Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde Cham.*

### Begründung

Es ist keine konkrete Interessenabwägung vorgenommen worden, obwohl dies vom Kanton Zug bereits in der „2. Vorprüfung Ausscheidung der Gewässerräume Gemeinde Cham“ bemängelt wurde.

Bei den Abschnitten Wuhr\_05.1, Wuhr\_05.2 und Wuhr\_05.3 handelt es sich nicht um Gewässer im Sinne des Gewässerschutzgesetzes. Diese Abschnitte führen kaum je Wasser. Beim Abschnitt Wuhr\_05.2 ist teilweise nicht einmal ein Graben oder eine Rinne vorhanden.

Die Abschnitte Groben\_05.1/06, Wolf\_02 und Wuhr\_05.1 sind alle vollständig eingedolt. Gemäss der Gewässerschutzverordnung kann bei eingedolten Gewässern auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Einem Verzicht stehen vorliegend keine überwiegenden Interessen entgegen. Die Feststellung, dass eine Bachöffnung theoretisch möglich und im Sinne des Art. 38 GSchG sei, stellt für sich allein noch kein „übergeordnetes“ Interesse dar. Mit der Ausscheidung eines Gewässerraums über einem eingedolten Gewässer wird der Verlauf des Gewässers nach einer allfälligen späteren Ausdolung vorbestimmt, was die Erwägung anderer möglicher Lösungen verhindert. Dies stellt einen unzulässigen Eingriff in das Grundeigentum dar.

Bei den Abschnitten Groben\_05.1/06 und Wuhr\_05.1 handelt es sich um künstlich angelegte Entwässerungskanäle. Diese Abschnitte sind in den historischen Karten nicht aufgeführt. Auch bei künstlich angelegten Gewässern kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

### Erwägungen Gemeinderat

Der Abschnitt Wuhr\_05.1 befindet sich im offiziellen Gewässernetz des Kantons. Dies gilt als massgebendes Gewässernetz für die Gewässerraumfestlegung. Das Argument, dass es sich nicht um ein Gewässer handle, kann daher nicht geltend gemacht werden. Änderungsanträge zum aktuell geltenden Gewässernetz müssen direkt beim Kanton vorgebracht werden.

Bei den genannten Abschnitten handelt es sich um eingedolte Gewässerabschnitte. Bei eingedolten Gewässern kann nur auf die Gewässerraumfestlegung verzichtet werden, wenn dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen.

Dies ist bei den Abschnitten jedoch der Fall. Die Abschnitte sind nicht mit Bauten und Anlagen überstellt. Eine Bachöffnung ist technisch möglich und ist grundsätzlich im Sinne von Art. 38 GSchG. Das Ziel der Gewässerraumfestlegung ist die langfristige Raumsicherung für die Gewässer.

Dabei sind die langfristigen Ziele des Bundes zum Umgang mit den Gewässern in der aktuell laufenden Gewässerraumfestlegung zu berücksichtigen und deren Umsetzung nicht zu behindern, indem man wegen kurzfristiger Interessen keinen Gewässerraum ausscheidet. Weiter ist es so, dass die Abschnitte beim Wuhrgraben wie auch beim Wolfacherbach in einem BLN-Gebiet liegen, was als zusätzliches übergeordnetes Interesse für eine Festlegung gilt.

Auch bei künstlich angelegten sowie sehr kleinen Fliessgewässern kann nur auf die Gewässerraumfestlegung verzichtet werden, wenn dem Verzicht keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Wie bereits aufgeführt, stehen dem Verzicht verschiedene Interessen gegenüber. Hinweis betreffend Bewirtschaftung und Erläuterung hinsichtlich Entschädigungsfolge siehe Erwägung zu Antrag 35.

Der Gemeinderat hat eine ausgewogene Abwägung der verschiedenen Interessen erbracht und ist zum Ergebnis gekommen, dass dem Verzicht verschiedene übergeordnete Interessen entgegenstehen. Am Vorgehen wird festgehalten.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 39

### Einwendungen zum Gewässerraum

**Antrag 39 GWR 15  
Eslenbach**

*Auf die Ausscheidung des Gewässerraums des eingedolten Eslenbachs im dicht bebauten Gebiet (Abschnitt Eslen\_02, Eslen\_03, Eslen\_04, Eslen\_04.1 und Eslen\_04.2) ist gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b) GSchV zu verzichten.*

**Begründung**

Gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b) GSchV kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer eingedolt bzw. künstlich angelegt ist [...] und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Wie dem technischen Bericht der Gewässerraumfestlegung der Gemeinde Cham vom 9. August 2024 zu entnehmen ist, wird das LEK – welches zeitgleich öffentlich aufliegt – als das entgegenstehende Interesse aufgeführt.

In der Interessenabwägung wird Folgendes festgehalten: «Eine Offenlegung an der aktuellen Lage ist eher nicht möglich. Im Zuge eines allfälligen Bachprojektes muss daher eine Verlegung des Gewässers geprüft und der Gewässerraum gemäss dem Projekt angepasst werden» (Technischer Bericht, S. 33). Im LEK ist der Eslenbach unter der

Nr. 3.23 mit folgendem Massnahmentext aufgeführt: «Zusätzlich zu den allgemeinen Massnahmen: Ausdolung prüfen – falls Ausdolung nachweislich nicht realisierbar ist, ist die Vernetzung der Feuchtbio- tope über ökologische Aufwertungen, Feuchtbio- tope oder gleichwer- tige Massnahmen sicherzustellen.»

Die Möglichkeit einer Ausdolung wird von den Verfasser:innen des technischen Berichts Gewässerraumfestlegung als eher nicht möglich beurteilt. Diese Aussage wird von der Tatsache gestützt, dass der Eslenbach zu einem Grossteil unterhalb von Gemeindestrassen liegt, an welche zahlreiche private Grund- und Stockwerkeigentümer gren- zen. Überdies ist festzuhalten, dass sämtliche Grundstückszugänge und -zufahrten via Hünenbergerstrasse erfolgen. Eine rückwärtige Er- schliessung der betroffenen Bauzonen ist in der aktuellen Bebau- ungs- und Eigentumsstruktur nicht möglich. Eine Ausdolung des Eslenbachs hätte entweder die Aufhebung/Verlegung von diversen Gemeindestrassen oder aber zahlreiche Enteignungsverfahren zur Folge.

In der Abbildung ist klar ersichtlich, dass eine Ausdolung des Eslen- bachs (Eslen04) nicht umsetzbar bzw. nicht verhältnismässig ist. Die Festlegung eines Gewässerraums hätte in diesem Abschnitt eine un- verhältnismässige, einschneidende Beeinträchtigung dieser zentral gelegenen Bauzonen-Grundstücke zur Folge.

Dieser Sachverhalt ist gegenüber der theoretischen Annahme einer nicht umsetzbaren Ausdolung gemäss LEK höher zu gewichten. Der LEK-Eintrag widerspricht damit dem Sinn und Zweck von Art. 41a Abs. 5 lit. b) GSchV.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Fall einer Ausdolung des Eslenbachs der Gewässerraum sowieso neu ausgeschieden werden müsste.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Bei der Gewässerraumfestlegung handelt es sich um eine langfristige Raumsicherung im Sinne der Gewässer. Ein künftiges Bachprojekt wird die mögliche Ausdolung des Eslenbachs (evtl. auch nur in klei- nen Teilabschnitten) exakt festlegen können. Ggf. wird dann der Ge- wässerraum entsprechend angepasst.

Mit einem bereits jetzt ausgeschiedenen Gewässerraum wird der für ein mögliches Bachprojekt erforderliche Raum für die Zukunft gesi- chert. Sollte sich bei einem konkreten Projekt herausstellen, dass eine Bachöffnung bzw. Bachumleitung nicht möglich ist, kann der durch den Gewässerraum gesicherte Raum auch genutzt werden, um die im Landschaftsentwicklungskonzept LEK ausgewiesenen Vernet- zungsmassnahmen anderweitig sicherzustellen.

Die Erarbeitung des Gewässerraums wurde inhaltlich mit dem LEK koordiniert. An der Gewässerraumfestlegung am Eslenbach wird fest- gehalten.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Schreiben 40

### Hinweise zum Gewässerraum

Keine Einwendungen. Die Eingaben werden nicht in der Urnenabstimmungsvorlage dargestellt.

#### Stellungnahme

Der WWF begrüsst die umsichtige Ausführung der Ortsplanung, wie sie der Bericht widerspiegelt. Begrüsst werden insbesondere der Umgang mit den eingedolten Gewässern, die nachvollziehbaren Interessensabwägungen und der restriktive Umgang mit «dicht überbaut». Diese Herangehensweise ist nicht selbstverständlich und es gilt, sie ausdrücklich zu würdigen.

#### Hinweis 1

Seite 18 Abschnitt Wasserkraftanlagen: Vermutlicher Kopierfehler aus Bericht der Gemeinde Hünenberg. Während die Wasserkraftnutzung in der Gemeinde Hünenberg kein Thema darstellt, gilt dies für Cham nicht.

#### Hinweis 2

S. 35, Gewässerraum Eslenbach, Tabelle Abschnitt Eslen\_06: Der ausgeschiedene Gewässerraum von 11 m widerspricht demjenigen in der Tabelle auf S. 32. Hier werden 12.2 Meter bezeichnet.

#### Hinweis 3

S. 61, Tabelle, Schachen\_06.2: Die Interessenabwägung ist hier nicht vollständig sichtbar.

#### Hinweis 4

Generell: Die Karten im Anhang sind von unzureichender Auflösung, um Details vergrössern zu können.

#### Hinweis 5

Beim Lorzenkanal beim Kloster Frauenthal wurde auf den Gewässerraum verzichtet. Allerdings wird bei der Interessenabwägung (technischer Bericht, S. 54) der Auenschutz nicht erwähnt: Dieses Schutzanliegen von öffentlichem Interesse könnte einem Verzicht entgegenstehen. Denn Art. 41a Abs. 1 GSchV definiert, wie mit Gewässern in Auengebieten als Biotop von nationaler Bedeutung umzugehen ist. Unseres Erachtens hätte es sich gelohnt, in diesem Falle die Abschnitte anders zu gliedern. Denn der Lorzenkanal bei Frauenthal besteht aus einem Teil im Auenperimeter, der ökologisch wertvoll ist, und einem bestockungslosen Abschnitt vor dem Kraftwerk, der aktuell keinen grossen ökologischen Wert besitzt. Beide Abschnitte zusammengefasst zu behandeln und bei der Interessenabwägung den Auenschutz nicht zu berücksichtigen, erscheint uns falsch.

**Hinweis 6**

Die Festlegung der Gewässerräume wird möglicherweise im Rahmen des Einwendungsverfahrens markant verändert bzw. unter Druck geraten. Sollte dies der Fall sein, würden wir es begrüßen, für eine Konsultation frühzeitig angefragt zu werden.

**Erwägungen Gemeinderat**

Hinweise 1–3: Die Fehler werden dankend zur Kenntnis genommen und korrigiert.

Hinweis 4: Die Karten mit den Grundlagendaten werden neu auch als PDF-Plan zur Verfügung gestellt.

Hinweis 5: Wird zur Kenntnis genommen. An der Ausscheidung gemäss öffentlicher Auflage wird festgehalten.

Hinweis 6: Wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss Gemeinderat**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Schreiben 41

### Total 78 weitgehend gleichlautende Einwendungen zu OeIB (davon 25 zurückgezogen)

**Antrag 41.1****§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

*OeIB Röhrliberg:*

*Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Sportplatz, Fitness, aktive Erholung» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.*

**Begründung**

Wir betrachten es als absolut notwendig, Gebiete angrenzend an Wohnzonen in unserer Gemeinde mit klaren Zweckbestimmungen auszustatten. Die Nutzung und die Naherholung unserer rapid wachsenden Bevölkerung muss sichergestellt werden.

Daher bitten wir Sie dringend, sich dieser Aufgabe anzunehmen. Leider sehen wir ohne diese Anpassungen in Bezug auf die Nutzungsplanung das Projekt der Ortsplanungsrevision als gefährdet.

**Antrag 41.2****§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

*OeIB Hagendorn:*

*Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Schulhaus, Sportplatz» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.*

**Begründung**

Wir betrachten es als absolut notwendig, Gebiete angrenzend an Wohnzonen in unserer Gemeinde mit klaren Zweckbestimmungen auszustatten. Die Nutzung und die Naherholung unserer rapid wachsenden Bevölkerung muss sichergestellt werden. Daher bitten wir Sie dringend, sich dieser Aufgabe anzunehmen. Leider sehen wir ohne diese Anpassungen in Bezug auf die Nutzungsplanung das Projekt der Ortsplanungsrevision als gefährdet.

**Antrag 41.3**  
**§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen***OeIB Schluecht:*

*Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Landwirtschaftliche Schule, Kurswesen, Naherholung auf dem Bauernhof» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.*

**Begründung**

Wir betrachten es als absolut notwendig, Gebiete angrenzend an Wohnzonen in unserer Gemeinde mit klaren Zweckbestimmungen auszustatten. Die Nutzung und die Naherholung unserer rapid wachsenden Bevölkerung muss sichergestellt werden. Daher bitten wir Sie dringend, sich dieser Aufgabe anzunehmen. Leider sehen wir ohne diese Anpassungen in Bezug auf die Nutzungsplanung das Projekt der Ortsplanungsrevision als gefährdet.

**Erwägungen Gemeinderat**

§ 26 PB definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:

<sup>1</sup> *Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.*

<sup>2</sup> *In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.*

<sup>3</sup> *Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.*

Die Zonen des öffentlichen Interesses müssen haushälterisch und entsprechend den Aufgaben, welche die Gemeinde Cham oder andere Institutionen im Sinne des öffentlichen Interesses erfüllen müssen, flexibel genutzt werden können.

Eine Zweckbestimmung im Sinne der Anträge sieht das PBG nicht vor. Entsprechende Vorgaben würde den Entwicklungsspielraum in diesen Zonen empfindlich einschränken. Die Festlegung einer Zweckbestimmung in der Bauordnung führt in der Tendenz zu Problemen und Verzögerungen bei der Verwirklichung von gemeindlichen Bauvorhaben, wie die Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen.

Der Gemeinderat sieht mögliche Konflikte, wenn Grundstücke Dritter, die einer OeIB zugewiesen sind, in der Bauordnung mit einer Zweckbestimmung belegt werden. Es ist auch fraglich, ob eine Zweckbestimmung für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Cham mehrheitsfähig wäre, zumal sich die Gemeinde in den Entwicklungsspielräumen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben stark einschränken würde.

Die Anträge können im Rahmen der laufenden Revision nicht umgesetzt werden, da diese Nutzungsbeschränkung, wovon nicht nur die Einwohnergemeinde Cham betroffen wäre, nicht vorgeprüft und öffentlich aufgelegt wurde. Zu diesem Thema wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Die Einwendung wird im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

**Beschluss Gemeinderat**

Die Anträge werden teilweise berücksichtigt.

## Schreiben 42

### Total 3 weitgehend gleichlautende Einwendungen zu OelB

**Antrag 42.1**  
**§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

*OelB Friesencham/Hagendorn:*

*Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Zivilschutzausbildungszentrum, Parzelle GS 2728 Schönau» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.*

**Begründung**

Wir betrachten es als absolut notwendig, Gebiete angrenzend an Wohnzonen in unserer Gemeinde mit klaren Zweckbestimmungen auszustatten. Die Nutzung und die Naherholung unserer rapid wachsenden Bevölkerung muss sichergestellt werden. Daher bitten wir Sie dringend, sich dieser Aufgabe anzunehmen. Leider sehen wir ohne diese Anpassungen in Bezug auf die Nutzungsplanung das Projekt der Ortsplanungsrevision als gefährdet.

**Antrag 42.2**  
**§ 23 Zone für Familiengärten**

*UeFa Friesencham*

*Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Familiengärten, Pfadiheim» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.*

**Begründung**

Wir betrachten es als absolut notwendig, Gebiete angrenzend an Wohnzonen in unserer Gemeinde mit klaren Zweckbestimmungen auszustatten. Die Nutzung und die Naherholung unserer rapid wachsenden Bevölkerung muss sichergestellt werden. Daher bitten wir Sie dringend, sich dieser Aufgabe anzunehmen. Leider sehen wir ohne diese Anpassungen in Bezug auf die Nutzungsplanung das Projekt der Ortsplanungsrevision als gefährdet.

**Antrag 42.3**  
**§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

*OelB III Eizmoos*

*Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Sportplatz, Sportanlagen, Pfadiheim» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.*

**Begründung**

Wir betrachten es als absolut notwendig, Gebiete angrenzend an Wohnzonen in unserer Gemeinde mit klaren Zweckbestimmungen auszustatten. Die Nutzung und die Naherholung unserer rapid wachsenden Bevölkerung muss sichergestellt werden. Daher bitten wir Sie dringend, sich dieser Aufgabe anzunehmen.

Leider sehen wir ohne diese Anpassungen in Bezug auf die Nutzungsplanung das Projekt der Ortsplanungsrevision als gefährdet.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

§ 26 PB definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:

*<sup>1</sup> Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.*

*<sup>2</sup> In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.*

*<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.*

Die Zonen des öffentlichen Interesses müssen haushälterisch und entsprechend den Aufgaben, welche die Gemeinde Cham oder andere Institutionen im Sinne des öffentlichen Interesses erfüllen müssen, flexibel genutzt werden können. Eine Zweckbestimmung im Sinne der Anträge sieht das PBG nicht vor. Entsprechende Vorgaben würde den Entwicklungsspielraum in diesen Zonen empfindlich einschränken. Die Festlegung einer Zweckbestimmung in der Bauordnung führt in der Tendenz zu Problemen und Verzögerungen bei der Verwirklichung von gemeindlichen Bauvorhaben, wie die Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen.

Der Gemeinderat sieht mögliche Konflikte, wenn Grundstücke Dritter, die einer OelB zugewiesen sind, in der Bauordnung mit einer Zweckbestimmung belegt werden. Es ist auch fraglich, ob eine Zweckbestimmung für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Cham mehrheitsfähig wäre, zumal sich die Gemeinde in den Entwicklungsspielräumen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben stark einschränken würde.

Anträge 42.1 und 42.3 können im Rahmen der laufenden Revision nicht umgesetzt werden, da diese Nutzungsbeschränkung, wovon nicht nur die Einwohnergemeinde Cham betroffen wäre, nicht vorgeprüft und öffentlich aufgelegt wurde. Zu diesem Thema wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Die Anträge 42.1 und 42.3 werden im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Die Zone für Familiengärten ist gemäss § 23 nBO für Klein- und Gemeinschaftsgärten bestimmt. In den bestehenden Gebäuden sind zudem Lager sowie Gemeinschaftsräume, indes auch für die Pfadi, zulässig. Antrag 42.2. ist damit bereits berücksichtigt.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Anträge werden teilweise berücksichtigt.

## Schreiben 43

### Einwendungen zur Bauordnung

**Antrag 43.1**  
**§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

*Für die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) ist je ein konkreter Nutzungszweck zu definieren und in die Planunterlagen (Zonenplan) aufzunehmen.*

#### Begründung

Es wird nicht bestritten, dass bei der laufenden Zonenplanrevision Bedarf für neu zu schaffende Zonen OelB besteht. Im Planungsbericht wird darauf hingewiesen, welches öffentliche Bedürfnis neu konkret am entsprechenden Ort vorhanden ist und welchem Zweck dies dienen soll.

Im aktuellen Zonenplan 2007 sind bei den jeweiligen OelB-Zonen der Zweck mit eingetragen. Im Entwurf des neuen Zonenplans fehlen diese Bezeichnungen, somit ist für den Stimmbürger keine mögliche künftige Nutzung mehr erkennbar. Es ist aber so, dass Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen nur festgesetzt werden dürfen, wenn ein entsprechender Bedarf besteht.

So hält das Bundesgericht fest: «Voraussetzung für die Festsetzung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes, dass das geltend gemachte zukünftige Bedürfnis genügend konkretisiert ist. Das Bedürfnis ist vom Gemeinwesen so genau wie möglich anzugeben und die Einrichtung der öffentlichen Baute beziehungsweise Anlage muss mit einiger Sicherheit zu erwarten sein» (BGr 1C\_327/2014).

Im Planungsbericht geht der Gemeinderat davon aus, dass auch in Zukunft Einzonungen in die Zone OelB erforderlich sein könnten. (z.B. Werkhof, Feuerwehr, Alterspflege etc.). Dies ist möglich, wenn Bedürfnis und Bedarf konkret nachgewiesen werden können und der Souverän der entsprechenden Zonenplanänderung zustimmt.

Ohne die Angaben, was in den einzelnen OelB-Zonen einst realisiert werden soll, fehlt für die Stimmbürger die Rechtssicherheit. Ebenfalls erachten wir, ohne einen erkennbaren verbindlichen Zweck der einzelnen OelB-Zonen, die gesetzlichen Vorgaben als nicht erfüllt.

#### Erwägungen Gemeinderat

§ 26 PB definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:

<sup>1</sup> *Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.*

<sup>2</sup> *In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.*

<sup>3</sup> *Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.*

Die Zonen des öffentlichen Interesses müssen haushälterisch und entsprechend den Aufgaben, welche die Gemeinde Cham oder andere Institutionen im Sinne des öffentlichen Interesses erfüllen müssen, flexibel genutzt werden können. Eine Zweckbestimmung im Sinne der Anträge sieht das PBG nicht vor. Entsprechende Vorgaben würde den Entwicklungsspielraum in diesen Zonen empfindlich einschränken. Die Festlegung einer Zweckbestimmung in der Bauordnung führt in der Tendenz zu Problemen und Verzögerungen bei der Verwirklichung von gemeindlichen Bauvorhaben, wie die Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen.

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Cham kennt heute keine verbindlichen Festlegungen zur zulässigen Nutzung in den jeweiligen Zonen OelB. Der Eintrag im Zonenplan hatte lediglich informativen Charakter und diente der Orientierung.

Aus dem erwähnten Bundesgerichtsentscheid kann nicht abgeleitet werden, dass in den Zonen OelB die zulässige Nutzweise in der Bauordnung für jedes Gebiet näher definiert werden müsste. Das Bundesgericht hat jedoch festgehalten, dass für entsprechende Einzonungen ein Bedarfsnachweis nötig ist. Für die vorgesehen Einzonungen liegt ein entsprechender Bedarfsnachweis vor.

Bauvorhaben, welche die Gemeinde umsetzen muss, setzen entsprechende Kreditbeschlüsse voraus. Bei strittigen Vorhaben stehen daher die üblichen politischen Rechte zur Verfügung.

Der Gemeinderat sieht mögliche Konflikte, wenn Grundstücke Dritter, die einer OelB zugewiesen sind, in der Bauordnung mit einer Zweckbestimmung belegt werden. Es ist auch fraglich, ob eine Zweckbestimmung für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Cham mehrheitsfähig wäre, zumal sich die Gemeinde in den Entwicklungsspielräumen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben stark einschränken würde.

Der Antrag kann im Rahmen der laufenden Revision nicht umgesetzt werden, da diese Nutzungsbeschränkung, wovon nicht nur die Einwohnergemeinde Cham betroffen wäre, nicht vorgeprüft und öffentlich aufgelegt wurde. Zu diesem Thema wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Die Einwendung wird im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

## Schreiben 44A

### Total 53 weitgehend gleichlautende Einwendungen zu OelB (davon 14 zurückgezogen)

**Antrag 44.1**  
**§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

*Für die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist je einzeln in einem Anhang zur Bauordnung ein konkreter Nutzungszweck zu definieren.*

**Begründung**

In § 10 wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt sei. Eine Konkretisierung, welche Zone OelB für welche Zwecke dienen soll, fehlt indes vollends. Dies, obwohl Zonen OelB nur festgesetzt werden dürfen, wenn ein konkretes Bedürfnis besteht. Dieses konkrete Bedürfnis soll dauerhaft in demjenigen Perimeter befriedigt werden, welcher dafür als Zone OEIB ausgeschieden ist. Die Rechts- und Planungssicherheit der Bevölkerung gebietet es, dass sie darauf vertrauen kann, dass eine Zone OelB, welche für einen bestimmten Zweck ausgeschieden wird, in der Folge dauerhaft für diesen und keinen anderen öffentlichen Zweck genutzt wird.

**Antrag 44.2**  
**§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

*Für die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen «Schluecht» ist der Zweck wie folgt zu definieren:*

*«Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die landwirtschaftliche Schule und ähnliche, öffentliche Ausbildungsaufgaben bestimmt.»*

**Begründung**

In der im Gebiet Schluecht seit jeher bestehenden Zone OelB besteht die kantonale Landwirtschaftsschule. Auf einem Bauernhof mit Schulanlage werden Landwirtinnen und Landwirte ausgebildet. Der Perimeter dieser Zone ist so gross, dass unter Umständen weitere Projekte mit öffentlichem Charakter realisiert werden könnten, welche aber weder mit der Landwirtschaft noch mit einer Schule zu tun haben. Zu denken ist konkret an Not- und Asylunterkünfte und dergleichen. Die Einwender als Nachbarn der «Schluecht» dürfen und müssen darauf vertrauen, dass die «Schluecht» die Ausbildungsstätte für junge Bäuerinnen und Bauern bleibt, dass die dafür ausgeschiedene Zone auch weiterhin für diesen Betrieb – oder allenfalls ähnliche Zwecke – und nicht für einen Werkhof, eine Sportstätte oder den Bau von Notunterkünften genutzt wird.

**Antrag 44.3**  
**§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

*Abweichende kurzfristige Zwischennutzungen sind in allen Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie keine Auswirkungen auf den Raum haben.*

**Begründung**

-

#### **Erwägungen Gemeinderat**

§ 26 PB definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:

*<sup>1</sup> Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.*

*<sup>2</sup> In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.*

*<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.*

Die Zonen des öffentlichen Interesses müssen haushälterisch und entsprechend den Aufgaben, welche die Gemeinde Cham oder andere Institutionen im Sinne des öffentlichen Interesses erfüllen müssen, flexibel genutzt werden können. Eine Zweckbestimmung im Sinne der Anträge sieht das PBG nicht vor. Entsprechende Vorgaben würde den Entwicklungsspielraum in diesen Zonen empfindlich einschränken. Die Festlegung einer Zweckbestimmung in der Bauordnung führt in der Tendenz zu Problemen und Verzögerungen bei der Verwirklichung von gemeindlichen Bauvorhaben, wie die Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen.

Der Gemeinderat sieht mögliche Konflikte, wenn Grundstücke Dritter, die einer OelB zugewiesen sind, in der Bauordnung mit einer Zweckbestimmung belegt werden.

Es ist auch fraglich, ob eine Zweckbestimmung für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Cham mehrheitsfähig wäre, zumal sich die Gemeinde in den Entwicklungsspielräumen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben stark einschränken würde.

Die Anträge können im Rahmen der laufenden Revision nicht umgesetzt werden, da diese Nutzungsbeschränkung, wovon nicht nur die Einwohnergemeinde Cham betroffen wäre, nicht vorgeprüft und öffentlich aufgelegt wurde. Zu diesem Thema wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Die Einwendung wird im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Anträge werden teilweise berücksichtigt.

## Schreiben 44B

### Einwendungen zu OeIB

**Antrag 44B.1**  
**§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

*Für die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist je einzeln in einem Anhang zur Bauordnung ein konkreter Nutzungszweck zu definieren.*

**Antrag 44B.2**  
**§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

*Die Zweckzuordnung ist gemäss der aktuellen Nutzung, oder nach der «Beilage Planungsbericht, Bedarfsnachweis Zoene OEIB» (Punkt 2.7 Entwicklungspotenzial) festzusetzen.*

**Antrag 44B.3**  
**§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

*Abweichende Zwischennutzungen sind in allen Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie keine Auswirkungen auf den Raum haben.*

### Begründung

- Gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGr1C\_327/2014) setze die Festsetzung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen voraus, dass das geltend gemachte zukünftige Bedürfnis genügend konkret sei. Das Bedürfnis des Gemeinwesens sei so genau wie möglich anzugeben und die Einrichtung der öffentlichen Baute beziehungsweise Anlage müsse mit einiger Sicherheit zu erwarten sein.
- Zwar werde der Bedarf im erwähnten Beilagebericht nachgewiesen. Eine Konkretisierung des Zonenzwecks fehle jedoch in § 10 nBO Cham. Das konkrete Bedürfnis sei im entsprechenden Perimeter zu verankern, was im Interesse der Rechts- und Planungssicherheit der Nachbarschaft sei, zumal von den Nutzungen in den Zonen OEIB unterschiedliche Immissionen ausgehen würden.
- Die im Planungsbericht erwähnte nachgelagerte Bedarfsabklärung für Räumlichkeiten für die Feuerwehr, die Alterspflege oder für Notunterkünfte im Asylwesen liessen befürchten, dass solche Nutzungen innerhalb bestehender OEIB realisiert würden, sofern dazu keine neuen Bauzonen ausgeschieden würden. Daher sei im Anhang der Bauordnung zwingend eine Zweckzuordnung vorzunehmen, um die Rechtssicherheit für die Nachbarschaft zu gewährleisten.

### Erwägungen Gemeinderat

§ 26 PB definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:

*<sup>1</sup> Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.*

<sup>2</sup> *In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.*

<sup>3</sup> *Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.*

Die Zonen des öffentlichen Interesses müssen haushälterisch und entsprechend den Aufgaben, welche die Gemeinde Cham oder andere Institutionen im Sinne des öffentlichen Interesses erfüllen müssen, flexibel genutzt werden können. Eine Zweckbestimmung im Sinne der Anträge sieht das PBG nicht vor. Entsprechende Vorgaben würde den Entwicklungsspielraum in diesen Zonen empfindlich einschränken. Die Festlegung einer Zweckbestimmung in der Bauordnung beziehungsweise im Anhang zur Bauordnung führt zu Problemen bei der Verwirklichung von gemeindlichen Bauvorhaben.

Der Gemeinderat sieht mögliche Konflikte, wenn Grundstücke Dritter, die einer OelB zugewiesen sind, in der Bauordnung mit einer Zweckbestimmung belegt werden. Es ist auch fraglich, ob eine Zweckbestimmung für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Cham mehrheitsfähig wäre, zumal sich die Gemeinde in den Entwicklungsspielräumen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben stark einschränken würde.

Die Anträge können im Rahmen der laufenden Revision nicht umgesetzt werden, da diese Nutzungsbeschränkung, wovon nicht nur die Einwohnergemeinde Cham betroffen wäre, nicht vorgeprüft und öffentlich aufgelegt wurde. Zu diesem Thema wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Die Einwendung wird im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

**Beschluss Gemeinderat**

Die Anträge werden teilweise berücksichtigt.

**Antrag 44.3****§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

*Abweichende kurzfristige Zwischennutzungen sind in allen Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie keine Auswirkungen auf den Raum haben.*

**Begründung**

-

**Erwägungen Gemeinderat**

§ 26 PB definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:

<sup>1</sup> *Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.*

<sup>2</sup> *In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.*

<sup>3</sup> *Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.*

Die Zonen des öffentlichen Interesses müssen haushälterisch und entsprechend den Aufgaben, welche die Gemeinde Cham oder andere Institutionen im Sinne des öffentlichen Interesses erfüllen müssen, flexibel genutzt werden können. Eine Zweckbestimmung im Sinne der Anträge sieht das PBG nicht vor. Entsprechende Vorgaben würde den Entwicklungsspielraum in diesen Zonen empfindlich einschränken. Die Festlegung einer Zweckbestimmung in der Bauordnung führt in der Tendenz zu Problemen und Verzögerungen bei der Verwirklichung von gemeindlichen Bauvorhaben, wie die Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen.

Der Gemeinderat sieht mögliche Konflikte, wenn Grundstücke Dritter, die einer OeIB zugewiesen sind, in der Bauordnung mit einer Zweckbestimmung belegt werden. Es ist auch fraglich, ob eine Zweckbestimmung für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Cham mehrheitsfähig wäre, zumal sich die Gemeinde in den Entwicklungsspielräumen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben stark einschränken würde.

Die Anträge können im Rahmen der laufenden Revision nicht umgesetzt werden, da diese Nutzungsbeschränkung, wovon nicht nur die Einwohnergemeinde Cham betroffen wäre, nicht vorgeprüft und öffentlich aufgelegt wurde. Zu diesem Thema wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Die Einwendung wird im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

**Beschluss Gemeinderat**

Die Anträge werden teilweise berücksichtigt.

## Schreiben 45

### Einwendungen zur Bauordnung

**Antrag 45.1**  
**§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

*Für die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen «Röhrliberg» ist der Zweck wie folgt – oder konform ähnlich – zu definieren:*

*«Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Ausbildungsaufgaben oder öffentliche Sportanlagen/Erholungszonen bestimmt.»*

#### Begründung

Im Gebiet «Röhrliberg» beherbergt die Schule und der Sport mit den Sportanlagen (inkl. Tartanfelder) einen grossen Teil dieser Zone OelB. Auch wenn zu erwarten ist, dass die Gemeinde für die Oberstufe weiteren Schulraum benötigt, ist der Perimeter in dieser Zone so gross, dass unter Umständen weitere Projekte mit öffentlichem Charakter realisiert werden könnten, welche nichts mit der bisherigen Nutzung zu tun haben. Ohne Definition einer Zweckbestimmung muss ich als Nachbar und Mitnutzer des «Röhrlibergs» darauf vertrauen, dass die noch freie Zone OelB im bisherigen Sinne verwendet würde.

#### Erwägungen Gemeinderat

§ 26 PB definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:

<sup>1</sup> *Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.*

<sup>2</sup> *In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.*

<sup>3</sup> *Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.*

Die Zonen des öffentlichen Interesses müssen haushälterisch und entsprechend den Aufgaben, welche die Gemeinde Cham oder andere Institutionen im Sinne des öffentlichen Interesses erfüllen müssen, flexibel genutzt werden können. Eine Zweckbestimmung im Sinne der Anträge sieht das PBG nicht vor. Entsprechende Vorgaben würde den Entwicklungsspielraum in diesen Zonen empfindlich einschränken. Die Festlegung einer Zweckbestimmung in der Bauordnung führt in der Tendenz zu Problemen und Verzögerungen bei der Verwirklichung von gemeindlichen Bauvorhaben, wie die Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen.

Bauvorhaben, welche die Gemeinde umsetzen muss, setzen entsprechende Kreditbeschlüsse voraus. Bei strittigen Vorhaben stehen daher die üblichen politischen Rechte zur Verfügung.

Der Gemeinderat sieht mögliche Konflikte, wenn Grundstücke Dritter, die einer OeIB zugewiesen sind, in der Bauordnung mit einer Zweckbestimmung belegt werden. Es ist auch fraglich, ob eine Zweckbestimmung für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Cham mehrheitsfähig wäre, zumal sich die Gemeinde in den Entwicklungsspielräumen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben stark einschränken würde.

Der Antrag kann im Rahmen der laufenden Revision nicht umgesetzt werden, da diese Nutzungsbeschränkung, wovon nicht nur die Einwohnergemeinde Cham betroffen wäre, nicht vorgeprüft und öffentlich aufgelegt wurde. Zu diesem Thema wurde daher keine gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit geboten.

Die Einwendung wird im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

**Beschluss Gemeinderat**

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.