



Einwohnergemeinde  
Cham

# Urnenabstimmung vom 28. September 2025

## **Erläuterungen des Gemeinderats Gesamtrevision Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision)**

Gesamtrevision Zonenplan und Bauordnung  
Teilrevision Parkplatzreglement



Erklärvideo zu den  
Abstimmungsunterlagen  
[cham.ch/erklaervideo](http://cham.ch/erklaervideo)



## Stimmrechtsausweis / Stimmrecht

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

### Hinweis betreffend Stimmrecht

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

### Rechtsmittelbelehrung für Stimmrechtsbeschwerde

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

## Impressum

Auflage 11'200 Ex.  
Gestaltung silent studio AG, Cham, [www.silentstudio.ch](http://www.silentstudio.ch)  
Druck Heller Druck AG, Cham, [www.hellerdruck.ch](http://www.hellerdruck.ch)

# Gesamtrevision Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision)

Gesamtrevision Zonenplan und Bauordnung  
Teilrevision Parkplatzreglement

*Die Gemeinde Cham überarbeitet ihre wichtigsten Planungsinstrumente, um den aktuellen gesetzlichen Vorgaben und den lokalen Herausforderungen gerecht zu werden. Am 28. September 2025 entscheidet die Stimmbevölkerung über zwei Vorlagen: die Gesamtrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie die Teilrevision des Parkplatzreglements.*

*Ziele sind eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen, der Schutz des Ortsbilds, eine bessere ökologische Gestaltung des Siedlungsraums sowie die Sicherstellung von Flächen für öffentliche Nutzungen. Die geplanten Änderungen stützen sich auf das Raumentwicklungskonzept Cham 2040 und schaffen neue Grundlagen für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete räumliche Entwicklung der Gemeinde.*

## Inhalt

---

Das Wichtigste in Kürze	5
1. Ausgangslage und Ziele	9
2. Die drei geänderten Planungsmittel: Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement	12
3. Gesamtrevision Zonenplan und Bauordnung: Die wesentlichen Änderungen	13
4. Teilrevision Parkplatzreglement: Die wesentlichen Änderungen	24
5. Der Planungsprozess	27
6. Was geschieht bei einem Ja und was bei einem Nein?	31
7. Stellungnahme des Gemeinderats	33
8. Entscheidungswege	34
9. Einwendungen gegen die Nutzungsplanungsrevision	37

---

# Das Wichtigste in Kürze

Cham soll auch in Zukunft eine durchgrünte, lebenswerte Gemeinde mit guter Erreichbarkeit bleiben. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Gemeinde Cham im Jahr 2019 in die Ortsplanungsrevision gestartet. Den Abschluss der ersten Phase bildete im Sommer 2021 der Beschluss des Raumentwicklungskonzepts durch den Gemeinderat. Dieses wurde mit breiter Beteiligung der Bevölkerung erstellt. Es bildet die Grundlage für die nun zur Abstimmung stehende Revision der gemeindlichen Nutzungsplanung (Zonenplan, Bauordnung, Parkplatzreglement).

Eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt rund alle 15 Jahre; die letzte wurde 2006 von der Chamer Stimmbewölkerung beschlossen und ist 2007 in Kraft getreten. Ziel der vorliegenden Revision ist es, die Planungsmittel an die übergeordnete Gesetzgebung und an die veränderten Rahmenbedingungen wie den demografischen Wandel anzupassen. Zudem ist die Revision ein wichtiger Schritt für die Umsetzung der Ziele aus dem Raumentwicklungskonzept.

Auch die anderen Gemeinden im Kanton Zug haben ihre Nutzungsplanung bereits angepasst oder befinden sich im Prozess für eine Revision.

## **Worüber wird konkret abgestimmt?**

Es wird über zwei Vorlagen entschieden:

1. Die Gesamtrevision Zonenplan und Bauordnung (Abstimmungsfrage 1)
2. Die Teilrevision des Parkplatzreglements (Abstimmungsfrage 2)

## **Was regeln Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement?**

Der Zonenplan legt fest, in welcher Zone ein Grundstück liegt. Abhängig von der Zone gelten unterschiedliche Vorschriften – insbesondere zur zulässigen Nutzung, Gebäudehöhe und Dichte.

Die Bauordnung ist die gemeindliche Gesetzesgrundlage, welche ergänzend zu übergeordneten Gesetzen – insbesondere zum kantonalen Baugesetz – als verbindliche Vorgabe für alle Bauvorhaben in Cham gilt.

Das Parkplatzreglement legt bei Bauvorhaben fest, in welcher Form und Anzahl die Parkplätze für Fahrzeuge bereitgestellt werden müssen.

## **Für wen sind diese Regelungen verbindlich?**

Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement sind grundeigentümerverbindlich und müssen daher bei allen ordentlichen Bauvorhaben eingehalten werden. Auf bestehende Gebäude haben die Änderungen erst bei einem Bauvorhaben

Einfluss. Aufgrund der allgemeinen Verbindlichkeit werden Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement durch die Chamer Stimmbevölkerung an der Urne beschlossen.

### **Welches sind die wichtigsten Änderungen im Zonenplan und in der Bauordnung?**

- Zur Erhöhung des Angebots an preisgünstigem Wohnraum werden verschiedene Massnahmen umgesetzt (siehe Seite 13).
- Für den differenzierten Schutz der Chamer Ortsbilder wird für bestimmte Ortsteile neu die «Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung» eingeführt (siehe Seite 15).
- Für die Umsetzung des «grünen Kitts» aus dem Raumentwicklungskonzept, also begrünter Aussenräume als verbindendes Element zwischen den Gebäuden, wird neu eine minimale Grünflächenziffer vorgegeben (siehe Seite 16).
- Zur Sicherstellung und Förderung der Ökologie im Siedlungsraum werden verschiedene neue Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt (siehe Seite 17).
- Für eine weiterhin gut funktionierende Gemeinde werden Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sichergestellt (siehe Seite 19).
- Die vier Chamer Weilerzonen Niederwil, Oberwil, Friesencham und Bibersee erhalten klare, mit dem Bundesrecht kompatible Vorgaben für ihre Weiterentwicklung (siehe Seite 21).

- Der bundesrechtlich geforderte Gewässerraum wird festgesetzt (siehe Seite 18).
- Massvorgaben wie die Ausnützungsziffer werden formal an die neuen Begriffsdefinitionen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes angepasst (siehe Seite 22).
- Es wird eine innerkantonale Harmonisierung der Bauordnung angestrebt, um Planungsprozesse zu vereinfachen (siehe Seite 22).

### **Welches sind die wichtigsten Änderungen im Parkplatzreglement?**

- Um die Erreichbarkeit der Städtler Allmend auch langfristig zu gewährleisten, gelten dort bei Bauvorhaben für die Berechnung der Anzahl Parkplätze neue Vorschriften (siehe Seite 24).
- Im südlichen, durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Gemeindegebiet können auf Wunsch bei Bauvorhaben künftig weniger Parkplätze erstellt werden (siehe Seite 25).
- Mehrfamilienhäuser ab sechs Einheiten können unter Auflagen autoarm erstellt werden (siehe Seite 25).
- Im Einzelfall kann der Gemeinderat – wenn es die Verhältnisse erfordern – die Anzahl Parkplätze festlegen. Dies könnte beispielsweise bei sehr schmalen Quartierstrassen der Fall sein (siehe Seite 26).
- Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Abstellplätzen für Velos und für andere Zweiradfahrzeuge sind bei künftigen Bauvorhaben mehr Stell-

plätze für Zweiradfahrzeuge zu erstellen (siehe Seite 26).

- Künftig wird eine gestalterisch ansprechende Einbettung der Aussenparkplätze vorausgesetzt, um attraktive Lösungen zu ermöglichen (siehe Seite 26).

### **Wie wurden die Inhalte dieser Revision erarbeitet?**

Eine umfassende Revision der Nutzungsplanung bedarf einer ausführlichen Auseinandersetzung mit verschiedenen Sachverhalten. Der Gemeinderat hat die vorgesehenen Änderungen deshalb in vier Strategiesitzungen und elf ordentlichen Sitzungen diskutiert. Die Revision wurde zudem von drei verschiedenen Kommissionen in fünfzehn Kommissionsitzungen beraten (siehe Seite 34).

Neben dieser ausführlichen politischen Diskussion wurde auf den Miteinbezug der Bevölkerung grosser Wert gelegt. Noch vor Beginn der Revision hat der Gemeinderat die Bevölkerung dazu aufgefordert, ihre Anträge für die Revision einzureichen. Die Bevölkerung erhielt zudem die Möglichkeit, sich im Rahmen der informellen Mitwirkung im Herbst 2022 zum Entwurf der Planungsmittel zu äussern. Basierend auf den Anträgen wurden die Planungsmittel nochmals angepasst. Die letzte Mitwirkungsmöglichkeit erfolgte im Herbst 2024 im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Auflage (siehe Seite 27).



# Das wird neu mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die wesentlichen Änderungen am Zonenplan, an der Bauordnung und am Parkplatzreglement werden in den nachfolgenden Kapiteln genauer erläutert. Der Abstimmungsbroschüre sind zudem der zur Beschlussfassung stehende Zonenplan, eine kommentierte Fassung der neuen Bauordnung sowie eine kommentierte Fassung des angepassten Parkplatzreglements beigelegt.

Die veränderten Vorgaben müssen berücksichtigt werden, wenn um- oder neu gebaut wird. Bestehende Gebäude sind von den Änderungen nicht betroffen, solange sie nicht baulich verändert werden.

Begleitend zu den drei revidierten Planungsmitteln liegt auch ein Planungsbericht vor, welcher gemäss Raumplanungsverordnung RPV §47 erstellt werden muss. Der Planungsbericht erläutert die Inhalte und den Prozess der Revision. Insbesondere sind darin ab Kapitel 4 alle Änderungen an Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement einzeln aufgezeigt. Der Planungsbericht beinhaltet wiederum Beilagen, so beispielsweise den Bericht zur informellen Mitwirkung, den Bericht zur kantonalen Vorprüfung oder den Bericht zu den Einwendungen.

Das umfassende Dossier zur Nutzungsplanungsrevision inklusive Planungsbericht und Beilagen sowie Zonenplan in

Originalgrösse kann online abgerufen oder in der Gemeindeverwaltung am Dorfplatz 6 eingesehen werden.

→ Über diesen QR-Code können Sie das Dossier der Nutzungsplanungsrevision inklusive Beilagen online einsehen.



[cham.ch/nutzungsplanung](https://cham.ch/nutzungsplanung)

→ Über diesen QR-Code können Sie ein Video abspielen. Darin wird erklärt, wie die Beilagen zu dieser Abstimmungsbroschüre gelesen werden können.



[cham.ch/erklaervideo](https://cham.ch/erklaervideo)

→ Die wesentlichen Änderungen von Zonenplan und Bauordnung finden Sie zusammengefasst in dieser Broschüre auf Seite 13.

→ Die wesentlichen Änderungen des Parkplatzreglements finden Sie zusammengefasst in dieser Broschüre auf Seite 24.

---

Am Dienstag, 9. September 2025, findet um 19.00 Uhr im Lorzensaal Cham eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Abstimmungsvorlage statt.

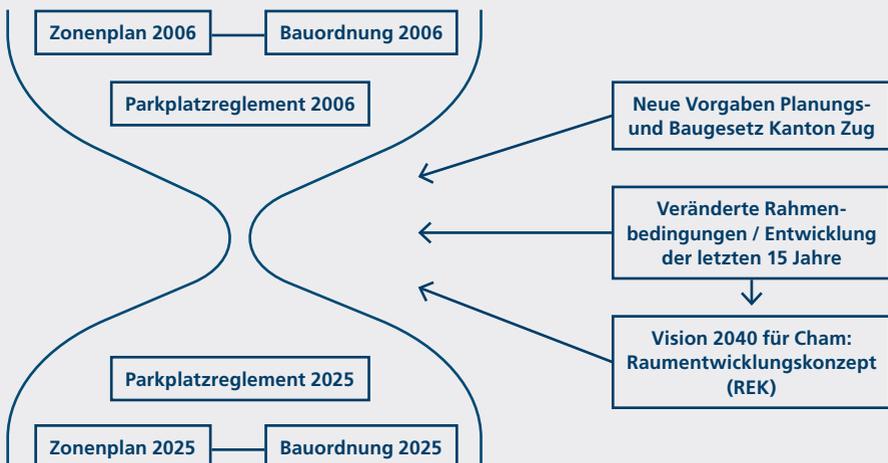
---

# 1. Ausgangslage und Ziele

Die letzte umfassende Änderung der Nutzungsplanung wurde 2006 durch die Stimmbevölkerung beschlossen. Seither haben sich verschiedene Rahmenbedingungen in Cham, im Kanton Zug und gesamthaft in der Schweiz verändert. 2014 wurde auf Bundesebene das neue Raumplanungsgesetz in Kraft gesetzt. Dieses fordert im Grundsatz eine Siedlungsentwicklung nach innen, um jene Gebiete zu schützen, die noch unbebaut sind. Auf Basis des neuen eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wurden der Richtplan des Kantons Zug und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst.

Diese kantonalen Planungsinstrumente machen den Zuger Gemeinden verschiedene Vorgaben, so auch, dass die Gemeinde Cham mit dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung maximal 1,1 Hektaren Land neu einer Bauzone zuführen – das heisst einzonen – darf. Von diesem Kontingent ausgenommen sind Flächen für öffentliche Bauten (Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen). Im Richtplan wird unter anderem gefordert, dass die Gemeinden bis 2025 ihre Ortsplanung inklusive Nutzungsplanung überarbeiten. Die Gemeinde Cham hat diesen Prozess 2019 aufgenommen und steht mit der vorliegenden Vorlage vor dem Abschluss der Überarbeitung.

*Von den alten zu den neuen Planungsmitteln – schematische Darstellung der Revision.*



## Das Raumentwicklungskonzept als Grundlage

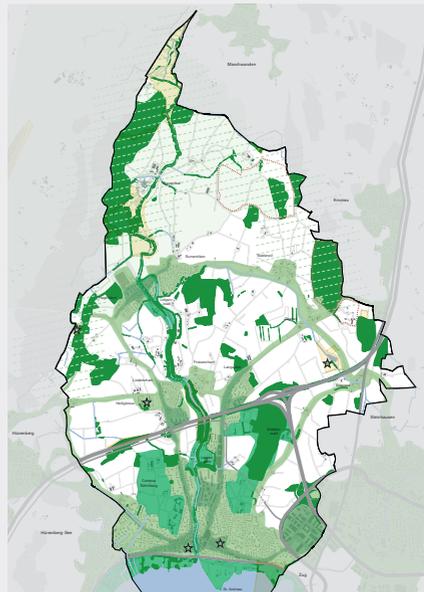
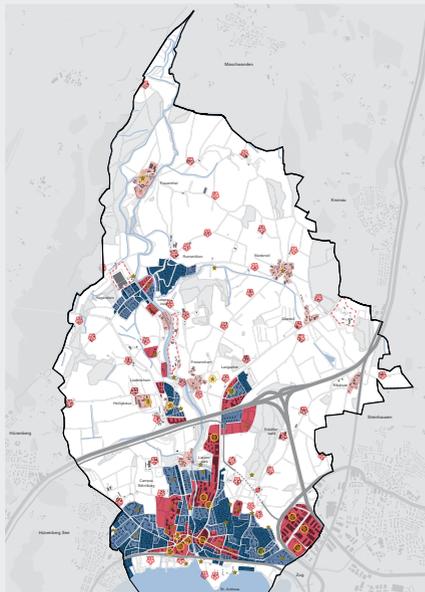
2019 ist die Gemeinde in die Ortsplanungsrevision gestartet. In einer ersten Phase wurde mit breiter Beteiligung der Bevölkerung ein Raumentwicklungskonzept erarbeitet, das im Sommer 2021 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Es diente dem Gemeinderat sowie der

Verwaltung als Richtschnur für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung. Und es wird auch für künftige Fragen zur räumlichen Entwicklung von Cham als Grundlage angewendet. Das Raumentwicklungskonzept zeigt anhand von drei Zielbildern auf, welche räumlichen Qualitäten Cham im Jahr 2040 aufweisen soll.

## Die drei Zielbilder aus dem Raumentwicklungskonzept 2021

Cham als Ort mit identitätsstiftender Vielfalt, ausgeprägten atmosphärischen Qualitäten und unverkennbarer, gewachsener Struktur

Cham als zusammenhängende, durchgrünte Gemeinde mit einem funktionierenden Miteinander der verschiedenen Raumsprüche



## Übergeordnete Herausforderungen

In der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement) wurden auch übergeordnete Herausforderungen angegangen.

Im Fokus stehen:

- die Bezahlbarkeit des Wohnraums,
- die Anpassung an den Klimawandel und damit verbunden der Erhalt eines angenehmen Siedlungsklimas sowie

- die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen, um das umliegende Kulturland zu schützen und die Identität von Cham zu erhalten.

Mit der vorliegenden Revision werden Lösungsansätze für diese Problemstellungen in die gemeindlichen Bauvorgaben integriert.

Cham als robustes Konstrukt für Zusammenhalt und Erreichbarkeit durch seine inneren Strukturen und seine Verkehrsverbindungen nach aussen



## 2. Die drei geänderten Planungsmittel: Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement

Um die gemeindlichen Bauvorgaben an die räumlichen Ziele und die übergeordneten Herausforderungen anzupassen, wird die Nutzungsplanung gesamthaft revidiert. Die Nutzungsplanung umfasst den Zonenplan, die Bauordnung sowie das Parkplatzreglement.



Der **Zonenplan** gibt Auskunft darüber, in welcher Zone sich das jeweilige Grundstück befindet. Abhängig von der Zone gelten unterschiedliche Vorgaben, insbesondere für die Gebäudehöhe, die Siedlungsdichte sowie die zulässige Nutzung. Grundsätzlich wird das Gemeindegebiet in Bau- und Nichtbauzonen (Grundzonierung) unterteilt. Ergänzende Bestimmungen, beispielsweise Schutzzonen, sind der Grundzonierung überlagert. Die genaue Bedeutung der einzelnen Zonen ist in der Bauordnung definiert.



Die **Bauordnung** ist die gemeindliche Gesetzesgrundlage, welche ergänzend zu übergeordneten Gesetzen – insbesondere zum Baugesetz des Kantons – als Vorgabe für alle Bauvorhaben in Cham gilt. Sie definiert neben den Zonenvorschriften (bezogen auf den Zonenplan) auch allgemeine Bauvorschriften, beispielsweise zur Umgebungsgestaltung, welche in allen Bauzonen gelten.



Das **Parkplatzreglement** bestimmt bei Bauvorhaben, in welcher Form und Anzahl die Parkplätze bereitgestellt werden müssen. Es regelt insbesondere die minimale respektive maximale Anzahl Parkplätze und Veloabstellplätze pro Bauvorhaben. Weiter definiert es Grundsätze zu Anordnung und Gestaltung von Parkplätzen. Das Parkplatzreglement wird nur stellenweise angepasst, da viele seiner Bestimmungen weiterhin den aktuellen Herausforderungen entsprechen. Öffentliche Parkplätze – also deren Lage, Anzahl und Bewirtschaftung – sind von diesem Reglement nicht betroffen.

# 3. Gesamtrevision Zonenplan und Bauordnung: die wesentlichen Änderungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen in Bauordnung und Zonenplan kurz umschrieben. Einen Beschrieb aller Änderungen finden Sie im Planungsbericht, welcher digital abgerufen oder in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Planung und Hochbau, am Dorfplatz 6 eingesehen werden kann.

Beiliegend zu dieser Broschüre finden Sie die Dokumente «Zonenplan» und «Bauordnung». Alle Änderungen am Zonenplan sind im beiliegenden Dokument auf der Rückseite aufgelistet. Auf der Vorderseite ist der neue Zonenplan, welcher Gegenstand der Beschlussfassung ist, bereinigt dargestellt.

In der beiliegenden Bauordnung wird jeweils in der Kommentarspalte rechts darauf verwiesen, ob es sich um eine neue, angepasste oder bisherige Regelung handelt. Gewisse Absätze sind zudem von der kantonalen Musterbauordnung übernommen, welche der Kanton als einheitliche Grundlage allen Gemeinden zur Verfügung gestellt hat. Dies ist ebenfalls in der Kommentarspalte vermerkt.

→ Über diesen QR-Code gelangen Sie zu den digitalen Dokumenten. Bei den beigelegten Dokumenten handelt es sich jeweils um eine Kopie. Rechtsverbindlich sind die Dokumente in der Aktenaufgabe.



[cham.ch/nutzungsplanung](http://cham.ch/nutzungsplanung)

## Erhöhung des Angebots an preisgünstigem Wohnraum

Die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum gemäss Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug (WFG) wird mit vier Massnahmen gefördert:

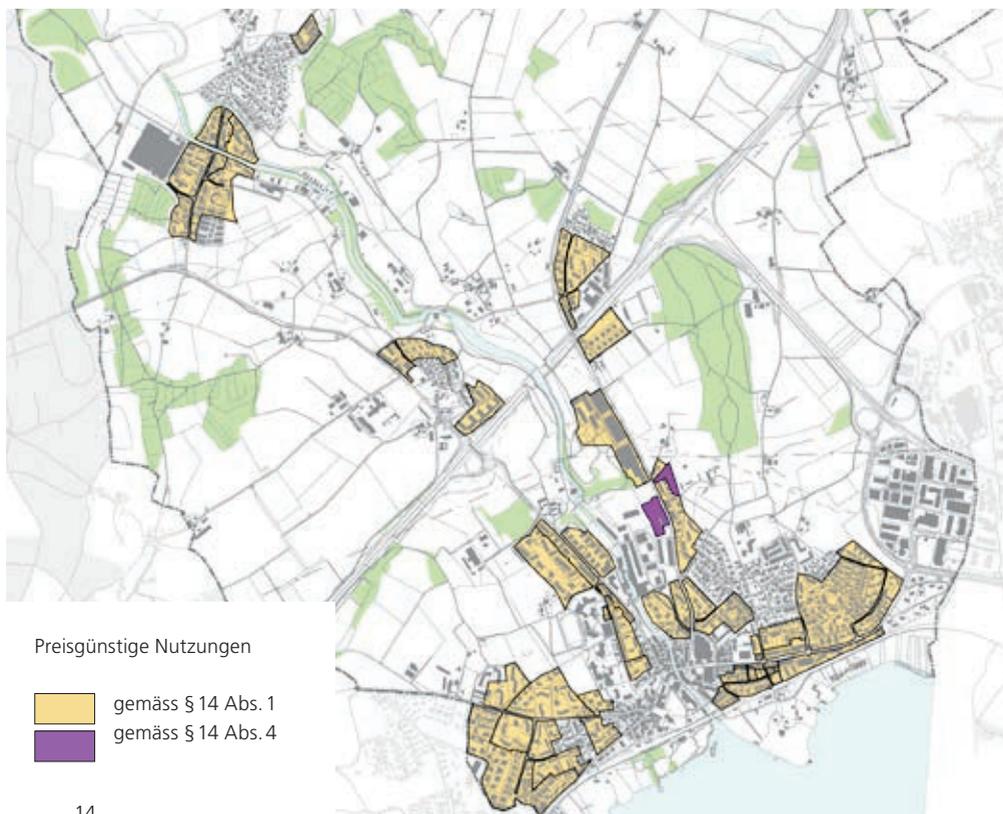
1. In den 3- bis 5-geschossigen Bauzonen für Wohnen (W3, W4) sowie Wohnen und Arbeiten (WA3, WA4, WA5) ist neu mehr Ausnützung erlaubt, wenn im Rahmen dieser Mehrausnützung preisgünstiger Wohnraum gemäss Wohnraumförderungsgesetz des Kantons (WFG) erstellt wird (Bauordnung § 14 Abs. 1).
2. Für Wohn- und Gewerbegebäude sind Neueinzonungen ausschliesslich für das Erstellen von preisgünstigen Nutzungen vorgesehen. Geplant ist eine Einzonung im Gebiet Spiess von rund 6'500 Quadratmetern (Bauordnung § 14 Abs.4) für preisgünstiges Wohnen.

3. Bei ordentlichen Bebauungsplänen gilt künftig ein Mindestanteil von preisgünstigen Nutzungen. Neu sind künftig auf mindestens 50 Prozent der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche preisgünstige Wohnungen zu schaffen (Bauordnung § 14 Abs.3). In reinen Arbeitszonen gilt eine separate Regelung.
4. Im Rahmen der Umzonung des Gebiets Pavatex in die Wohn- und Arbeitszone Pavatex müssen 15 Prozent

der gesamten Wohnfläche für preisgünstiges Wohnen vorgesehen werden (Bauordnung § 14 Abs.4).

Diese Massnahmen sind Teil der Wohnraumstrategie, welche der Gemeinderat im Januar 2025 beschlossen hat. Damit diese Massnahmen tatsächlich umgesetzt werden können, braucht es die Anpassungen in Bauordnung und Zonenplan.

*Übersicht über die Gebiete, für die ein Pflichtanteil preisgünstiges Wohnen festgelegt wurde (violett) oder die für preisgünstige Wohnungen eine erhöhte Ausnutzungsziffer erhalten (gelb).*



## Differenzierter Schutz für die Chamer Ortsbilder

Um das Ortsbild künftig differenzierter schützen zu können – also stärker auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten abgestimmt –, wird eine neue Zone eingeführt: die Bauzone mit speziellen Vorschriften Struktur-erhaltung (BsV2, Bauordnung § 9). In diesen Gebieten wird bei Bauvorhaben eine besonders sorgfältige Einpassung in die bestehende Quartierstruktur verlangt. Um in der vorhandenen Struktur weiterbauen zu können, gelten teilweise geringere Grenzabstände. Die neue Zone ersetzt – ausser im Zentrum von Cham – die bisherige Ortsbildschutzzone in Baugebieten, wobei der Perimeter teilweise angepasst wurde. Zusätzlich wurden in den Gebieten Enikon, Löbern und Alpblick neue BsV2-Zonen ausgieschie-

den, in denen neu erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und die Einpassung von Bauten gelten.

Mit diesen Anpassungen setzt die Gemeinde Cham den Auftrag um, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichneten Gebiete zu überprüfen und im Rahmen der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen.

Die konkreten Anforderungen innerhalb der neuen Bauzone sind in einer behördenverbindlichen Vollzugsrichtlinie festgehalten. Diese dient auch als Hilfestellung für Planende und Bauherrschaften, da sie von Anfang an die geltenden Rahmenbedingungen und Beurteilungskriterien für eine gute bauliche Einpassung transparent macht.

*Übersicht über die Gebiete, in denen die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Struktur-erhaltung (BsV2) zur Anwendung kommt (violett eingefärbt). Ebenfalls dargestellt ist der Perimeter der Ortsbildschutzzone im Zentrumsg Gebiet (in Beige mit roter Umrandung). Nicht dargestellt sind die weiteren Ortsbildschutzperimeter nördlich der Autobahn.*

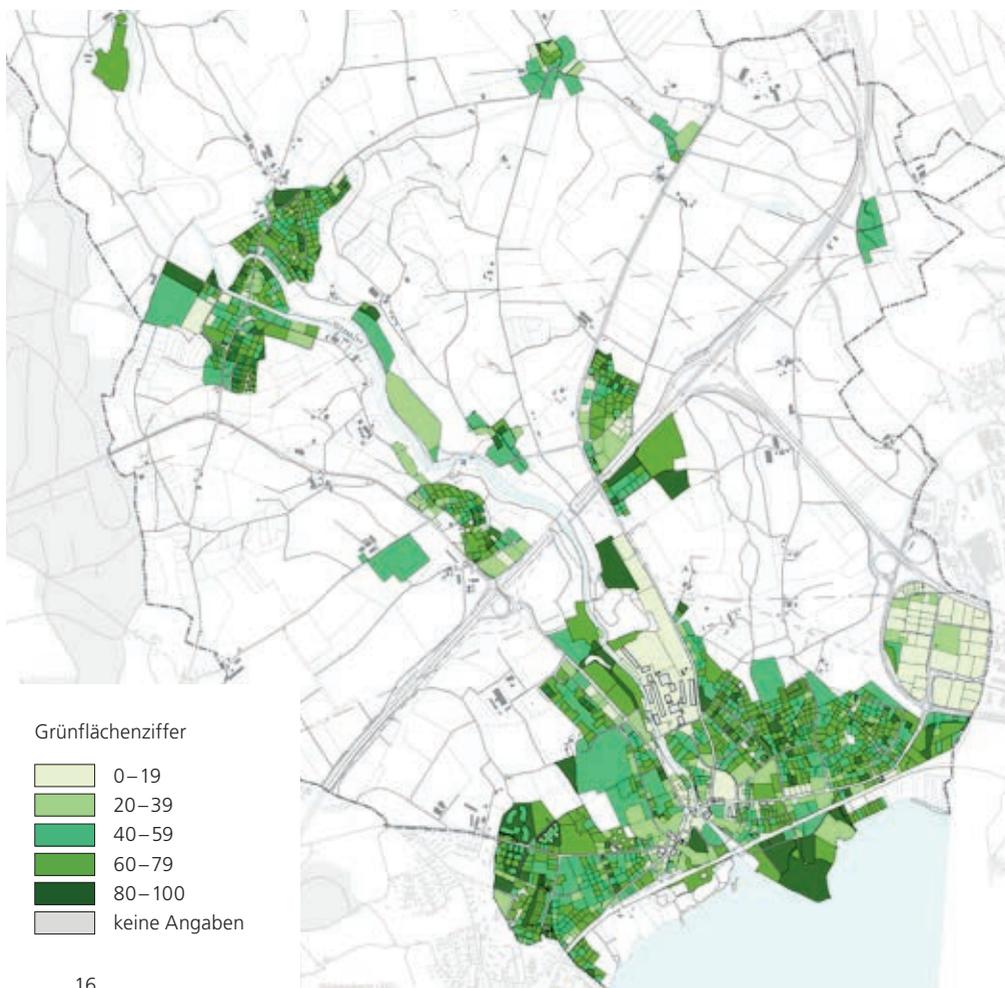


## Umsetzung des «grünen Kitts» aus dem Raumentwicklungskonzept

Als Reaktion auf die sich verändernden klimatischen Bedingungen wird neu eine Grünflächenziffer eingeführt (Bauordnung § 11). Damit wird die im Raumentwicklungskonzept verankerte Idee des «grünen Kitts» umgesetzt.

Der «grüne Kitt» bezeichnet vernetzte, durchlässige und begrünte Freiräume, die sich zwischen den baulich verdichteten Strukturen einer Siedlung spannen. Diese Grünräume erfüllen mehrere Funktionen: Sie tragen zur ökologischen Durchlässigkeit bei, bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere, kühlen die Umgebung durch

Karte zur Bestandserhebung des heutigen Grünflächenanteils, 2022



Verdunstung, nehmen Regenwasser auf und bieten Erholungsräume für die Bevölkerung. Der «grüne Kitt» ist somit ein zentrales Element zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung und zur Steigerung der Lebensqualität.

Die Grünflächenziffer legt fest, welcher Anteil eines Grundstücks nicht überbaut und unversiegelt beziehungsweise versickerungsfähig erhalten werden muss. Diese Fläche darf durch unterirdische Bauten genutzt werden, wenn diese mit mindestens 0,6 Metern Erde respektive Substrat überdeckt sind. Diese unversiegelte Fläche kühlt bei heissen Temperaturen die Umgebung durch Verdunstung, bei starken Niederschlägen dient sie als Schwamm – und das Kanalisationssystem wird nicht überlastet.

Die Höhe der Grünflächenziffer wurde so gewählt, dass sie ungefähr dem heutigen Begrünungsanteil pro Gebiet entspricht. Sie wurde anhand vergangener Baugesuche auf ihre Umsetzbarkeit überprüft. Für Grundstücke mit Gewer-

benutzung wurde die Grünflächenziffer leicht reduziert, um den gewerblichen Anforderungen dieser Nutzungen Rechnung zu tragen und der wirtschaftlichen Entwicklung Spielraum zu lassen.

### **Sicherstellung und Förderung der Ökologie im Siedlungsraum**

Um die ökologische Siedlungsentwicklung sicherzustellen, wird die Bauordnung um einen neuen Paragraphen ergänzt (Bauordnung §43). Dieser sieht vor, dass mindestens 25 Prozent der anrechenbaren Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten und pflegen sind. Neu ist das Pflanzen von invasiven, gebietsfremden Pflanzen verboten. Das Neuanpflanzen von wachstumsfähigen Bäumen wird gefördert und der Baumschutz gestärkt, indem das Fällen grösserer Bäume bewilligungspflichtig ist. Ebenso braucht es neu eine Bewilligung für die wesentliche Reduktion von Grünflächen. Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Zudem ist der Übergang zur Nichtbauzone mit beson-



derer Rücksicht auf landschaftliche und ökologische Aspekte zu gestalten und zu begrünen. Mit den entsprechenden Vorschriften wird auch ein Beitrag zu einem attraktiven Ortsbild und zur Klimaanpassung geleistet.

### Festsetzung des bundesrechtlichen Gewässerraums

Mit dem revidierten Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) sind die Kantone verpflichtet, für sämtliche Gewässer einen sogenannten Gewässerraum festzulegen (Zonenplan respektive

*Übersicht über den festzulegenden Gewässerraum, als hellblaue Linien dargestellt. In Grün dargestellt sind Wälder, in Beige die Bauzonen respektive das Siedlungsgebiet.*



Bauordnung § 33). Dieser soll eine langfristige Raumsicherung für Gewässer gewährleisten, um insbesondere die ökologischen Funktionen der Gewässer zu erhalten, zukünftige Revitalisierungen zu erleichtern und den Hochwasserschutz sicherzustellen.

Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine neuen Bauten und Anlagen errichtet werden. Bestehende Bauten und Nutzungen stehen jedoch unter Bestandsschutz. Bei offenen Fließgewässern ist innerhalb des Gewässerraums nur eine extensive, also naturnahe und wenig intensive landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Die Bemessung des Gewässerraums erfolgt nach bundesrechtlich vorgegebenen Kriterien, wobei pro Gewässer dessen heutige Ausprägung berücksichtigt wird. Der Kanton Zug hat die Festlegung des Gewässerraums im kantonalen Richtplan an die Gemeinden delegiert. Demnach müssen die Gemeinden den Gewässerraum im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision bis 2025 festlegen. Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, gilt eine restriktive bundesrechtliche Übergangsregelung. Diese Übergangsregelung wird mit Rechtskraft des Gewässerraums aufgehoben. Damit wird das Bauen entlang der Gewässer in der Regel erleichtert.

Zum Gewässerraum liegen ein technischer Bericht sowie Detailpläne vor, die digital eingesehen werden können.

## **Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben werden sichergestellt**

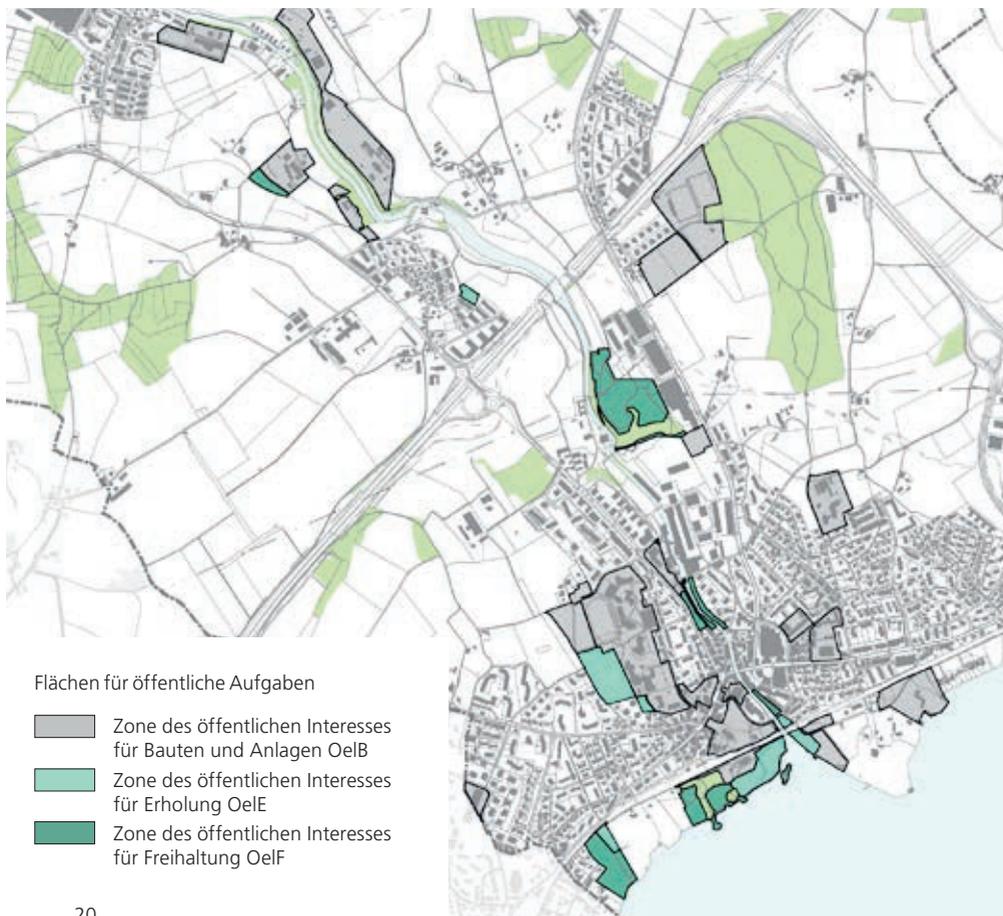
Im Vorfeld der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde geprüft, ob sie weitere Flächen für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben benötigt. An vier Orten werden Änderungen an der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen vorgenommen.

1. Bei der ehemaligen Pavatex-Fabrik wird für die geplante Primarschule eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) ausgetrennt. Bisher konnten hier Arbeitsnutzungen realisiert werden.
2. Im Gebiet Eizmoos wird die Fläche für zwei Fussballfelder neu in eine Zone OeIB eingezont. Eines der Fussballfelder existiert bereits heute, befand sich aber bislang in der falschen Zone (Landwirtschaftszone).
3. Im Gebiet Lorzenweid wird das heilpädagogische Zentrum Hagedorn neu in eine Zone OeIB eingezont, damit es künftig einen angemessenen Entwicklungsspielraum erhält. Das heilpädagogische Zentrum erfüllt eine öffentliche Aufgabe, lag bislang aber in der Landwirtschaftszone, wo es nicht zonenkonform war. Für grössere bauliche Veränderungen muss ein Bebauungsplan erstellt werden.
4. Im Gebiet Röhrliberg wird ein flächengleicher Abtausch mit dem angrenzenden Landwirtschaftsland vorgenommen. So kann die heutige Nutzung als gemeindliche Abstellfläche künftig besser organisiert werden.

Ausserhalb der Bauzone verfügt die Gemeinde über Land, das bisher in einer Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) lag. Diese Zonenbestimmung lässt wenig Spielraum für öffentliche Freizeitinfrastrukturen. Deshalb wird ein Teil dieser Flächen einer neuen Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeE) zugeteilt (Bauordnung § 20). Dort sollen auch kleinere Bau-

ten und Anlagen erstellt werden dürfen, welche der Erholungsnutzung dienen. Die Zone OeIF wird dafür neu, dem Zweck entsprechend, in Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umbenannt (Bauordnung § 19). Der Entscheid, welche Flächen in der OeIF verbleiben und welche der neuen Zone OeE zugeteilt werden, wurde auf Basis des Freiraum- und Sportanlagenkonzepts von 2021 gefällt.

*Übersicht über die Flächen für öffentliche Aufgaben*



## Weilerzonen erhalten klare Vorgaben

Aufgrund eines Bundesgerichtsentscheids (1C\_62/2018) zum Bauen in Zonen für Kleinsiedlungen in Arosa GR muss die Bestimmung in der Bauordnung zu den Weilerzonen Niederwil, Oberwil, Friesencham und Bibersee angepasst werden. Die neue Bestimmung beziehungsweise der Anhang der Bauordnung zeigt neu auf, welche Umnutzungen und Erweiterungen in diesen Gebieten, die

sich ausserhalb der Bauzone befinden, künftig möglich sind (Bauordnung §27). Dabei erhalten die Weiler einerseits neuen Spielraum für die Umnutzung von Gebäuden, andererseits klarere Vorgaben, die zu mehr Planungssicherheit für die betroffenen Grundeigentümerschaften führen. Die Erläuterungen zum Thema sind im Beilagebericht Weilerzonen dem Planungsbericht beigelegt und online abrufbar.

*Die vier Weilerzonen von Cham (Niederwil, Oberwil, Friesencham, Bibersee), welche künftig klarere Vorgaben zur Weiterentwicklung erhalten.*



## **Vorgaben für die Ladeinfrastruktur von Elektromobilität**

Elektromobilität soll als umweltschonende Alternative zu Verbrennungsmotoren gefördert werden. Zu diesem Zweck sind bei der Neuerstellung oder der umfassenden Sanierung von Parkierungsanlagen neu Anschlussmöglichkeiten für eine E-Ladeinfrastruktur vorzusehen (Bauordnung § 37).

## **Erweiterung der Zone für Familiengärten**

Die Zone für Familiengärten in Friesencham wird erweitert (siehe Zonenplan). So kann auf die steigende Nachfrage nach Familiengärten reagiert und für die Familiengartenflächen im Gebiet Spiess Ersatz geschaffen werden. Diese befinden sich heute auf einem Privatgrundstück und werden für die Erstellung des preisgünstigen Wohnraums (Einzonung) aufgehoben. Der Familiengartenverein wurde frühzeitig über diese Änderung informiert und bereitet sich auf einen Umzug in das Gebiet Friesencham vor.

## **Die innerkantonale Harmonisierung wird grundsätzlich angestrebt**

Mit der Gesamtrevision der Bauordnung wird angestrebt, die Regelungen – wo sinnvoll – zu vereinfachen und mit der kantonalen Musterbauordnung zu harmonisieren. In diesem Zusammenhang wurde die Bauordnung auch neu strukturiert. Um auf örtliche Rahmenbedingungen zu reagieren und die hohe Qualität in der räumlichen Entwicklung zu erhalten und zu fördern, beinhaltet die Bauordnung Cham weiterhin Artikel, welche die Musterbauordnung nicht vorsieht.

## **Massvorgaben werden an neue Messweisen im kantonalen Planungs- und Baugesetz angepasst**

Die Ausnützungsziffern pro Zone liegen neu geringfügig höher, da sie formal an die neuen Begriffsdefinitionen gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz angepasst werden. Das System wird dabei insofern vereinfacht, als es neu nur noch eine Zone pro Geschossigkeit gibt (bisher zum Beispiel W1a und W1b). Inhaltlich bleiben die Ausnützungsziffern pro Zone jedoch grundsätzlich gleich, was bedeutet, dass weiterhin gleich viel gebaut werden kann wie vor der Revision. Bei der Umrechnung der Ausnützungsziffern wurde aufgerundet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderungen auf.

Alte Bauordnung (aBO)					Umrechnung	Neue Bauordnung (nBO)		
Zonenbezeichnung	Ausnützungsziffer	Baumassenziffer	Vollgeschosse	AGF inkl. Attika <sup>1)</sup>	Umrechnung AZ gerundet	Zonenbezeichnung	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer
W 1a	0.30		1	0.45	0.45	W1	1	0.45
W 1b	0.30		1	0.45	0.50	W2	2	0.50
W 2	0.40		2	0.50	0.50	W2	2	0.50
W 3a	0.55		3	0.64	0.65	W3	3	0.70/0.90 <sup>2)</sup>
W 3b	0.60		3	0.70	0.70	W3	3	0.70/0.90 <sup>2)</sup>
W 4	0.65		4	0.73	0.75	W4	4	0.75/0.95 <sup>2)</sup>
WA 3	0.50/0.70 <sup>3)</sup>		3	0.58/0.82	0.60/0.85	WA 3	3	0.70/0.90 <sup>2)3)</sup>
WA 4	0.60/0.80 <sup>3)</sup>		4	0.68/0.90	0.70/0.90	WA 4	4	0.75/0.95 <sup>2)3)</sup>
WA 5 A		6.00 <sup>5)</sup>	5	–	–	WA 5	5	1.50/1.70 <sup>2)3)</sup>
WA 5 B		4.00 <sup>5)</sup>	5	–	–	WA Pavatex	–	2.30
WA Papieri	–	–	–	–	–	WA Papieri	–	1.40
KA	1.00		4	1.13	1.15	K <sup>4)</sup>	4	1.15
KB	1.10		4	1.24	1.25	K <sup>4)</sup>	4	1.15
KC	0.90		4	1.01	1.00	K <sup>4)</sup>	4	1.15

<sup>1)</sup> AGF = anrechenbare Geschossfläche. Attikageschosse durften gemäss altem PBG max. 50% eines Vollgeschosses messen.

<sup>2)</sup> Die höhere Ausnützungsziffer gilt bei der Realisierung von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 14 Abs. 1 nBO.

<sup>3)</sup> Die höhere Ausnützungsziffer gilt bei der Realisierung eines Gewerbeanteils gemäss § 38 Abs. 2 aBO resp. § 13 Abs. 1 nBO.

<sup>4)</sup> Die Kernzonen KA, KB und KC werden zu einer Kernzone mit einer einheitlichen Ausnützungsziffer 1.15 zusammengefasst.

<sup>5)</sup> Anstelle einer Baumassenziffer wird neu eine Ausnützungsziffer festgelegt.

## 4. Teilrevision Parkplatzreglement: Die wesentlichen Änderungen

Das Parkplatzreglement wird nur punktuell angepasst. Basierend auf den Erfahrungen aus dem Vollzug werden einzelne Bestimmungen überarbeitet und mit dem neuen gemeindlichen Richtplan «Verkehr und Strassenräume» abgestimmt. Nachfolgend sind die wesentlichen Änderungen kurz beschrieben.

Einen Beschrieb aller Änderungen finden Sie im Planungsbericht, welcher digital abgerufen oder in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Planung und Hochbau, am Dorfplatz 6 eingesehen werden kann.

Beiliegend zu dieser Broschüre finden Sie ein Dokument «Parkplatzreglement». Die Änderungen sind darin in roter Schrift hervorgehoben, schwarz geschriebene Textstellen sind bereits rechtskräftig und werden mit der Revision nicht angepasst. In der Kommentarspalte rechts finden sich Erläuterungen zu den Änderungen.

→ Über diesen QR-Code gelangen Sie zu den digitalen Dokumenten. Bei den beigelegten Dokumenten handelt es sich jeweils um eine Kopie. Rechtsverbindlich sind die Dokumente in der Aktenaufgabe.



[cham.ch/nutzungsplanung](http://cham.ch/nutzungsplanung)

### **Neue Zone S in der Städtler Allmend für die Berechnung der Anzahl Parkplätze**

Bisher wurde das Chamer Gemeindegebiet hinsichtlich des Parkplatzbedarfs in die Zonen A (zentral gelegen, sehr gut mit öffentlichem Verkehr erschlossen) und B (übriges Gemeindegebiet) unterteilt. Für das Arbeitsplatzgebiet Städtler Allmend wird nun eine neue Zone S eingeführt (Parkplatzreglement § 7 Abs. 2). Diese neue Zone schafft die Voraussetzungen dafür, dass die Städtler Allmend auch künftig gut erreichbar bleibt. Konkret darf das Parkplatzangebot in der Städtler Allmend die beschränkten Kapazitäten der Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz nicht überschreiten – insbesondere im Hinblick auf mögliche bauliche Entwicklungen im Gebiet. Bei Bauvorhaben in der neuen Zone S sollen daher künftig weniger Parkplätze erstellt werden, als dies bislang zulässig war. Da Mitarbeitende im produzierenden Gewerbe stärker auf motorisierte Fahrzeuge angewiesen sind als Angestellte in Büro- oder Dienstleistungsbetrieben, wurde dies bei der Regelung entsprechend berücksichtigt.

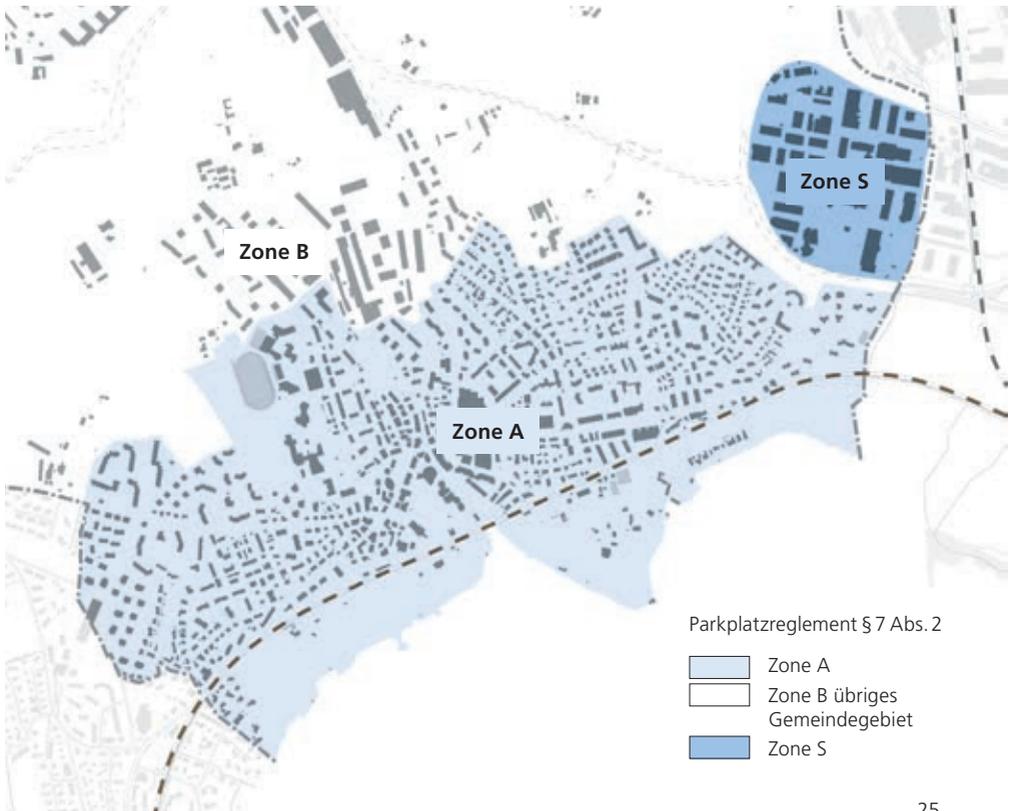
## Reduktion des Anteils Pflichtparkplätze im südlichen Gemeindegebiet

In der Zone A des Gemeindegebiets, welche zentral und sehr gut durch öffentlichen Verkehr erschlossen ist, wird bei Bauvorhaben künftig eine geringere Mindestanzahl an Parkplätzen verlangt (Parkplatzreglement § 7 Abs. 4). Die maximal zulässige Anzahl bleibt unverändert. Damit soll der tatsächliche Bedarf besser berücksichtigt werden.

## Mehr Spielraum für autoarme Nutzungen

Künftig besteht mehr Flexibilität, Nutzungen mit reduziertem Parkplatzbedarf zu realisieren. So soll es zum Beispiel auch bei Mehrfamilienhäusern möglich sein, weniger Parkplätze zu erstellen, sofern alternative Mobilitätsangebote wie Car-Sharing vorhanden und vertraglich gesichert sind. Voraussetzung dafür ist, dass mindestens sechs Wohneinheiten im Gebäude vorhanden sind (Parkplatzreglement § 10 Abs. 2).

*Übersicht über die Zonen für die Parkplatzberechnung mit neuer Zone S in der Städtler Allmend*



### **Besondere Verhältnisse können im Einzelfall beurteilt werden**

Bei knapp bemessenen Strassenquerschnitten in Quartieren und bei Bebauungsplänen kann der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze gesondert festlegen (Parkplatzreglement § 10 Abs. 3).

### **Mehr Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge**

In den vergangenen Jahren ist der Bedarf an Abstellplätzen für Velos gestiegen. Deshalb wird bei Bauvorhaben die Anzahl der geforderten Veloparkplätze angehoben. Zusätzlich zu den Veloparkplätzen ist ein angemessenes Angebot für motorisierte Zweiräder zu schaffen (Parkplatzreglement § 13).

### **Präzisere Vorgaben zur Gestaltung der Parkplätze**

Die Anforderungen zur Gestaltung von Auto- und Veloabstellplätzen werden präzisiert. Neu wird vorgeschrieben, dass Aussenparkplätze gut in die Umgebung einzubetten sind. Die Veloparkplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind vorzugsweise witterungsgeschützt und an gut zugänglicher Lage anzuordnen (Parkplatzreglement § 15 Abs. 4 und 5).



# 5. Der Planungsprozess

Die Gemeinde Cham ist im Jahr 2019 in die Ortsplanungsrevision gestartet. In einem ersten Schritt wurde unter breiter Mitwirkung der Bevölkerung ein Raumentwicklungskonzept erarbeitet, das im Sommer 2021 vom Gemeinderat verabschiedet wurde.

## Abstimmung der Planungsmittel

Unter Berücksichtigung der Ziele des Raumentwicklungskonzepts, der neuen nationalen und kantonalen Gesetzesvorgaben, der veränderten lokalen Rahmenbedingungen sowie der sich abzeichnenden gesellschaftlichen und klimatischen Entwicklungen wurde im Jahr 2021 die zweite Phase der Ortsplanungsrevision eingeleitet: die Revision der bestehenden Planungsmittel. Dabei wurden neben der vorliegenden Nutzungsplanung auch der gemeindliche Richtplan, das Landschaftsentwicklungskonzept und das Inventar der Schutzobjekte angepasst. Die Inhalte der verschiedenen Chamer Planungsmittel wurden dabei aufeinander abgestimmt. Mit Ausnahme der Nutzungsplanung, die der Zustimmung der Stimmbevölkerung unterliegt, können sämtliche geänderten Planungsmittel durch den Gemeinderat beschlossen werden.

## Vorgehen Nutzungsplanung

Im Vorfeld der Revision hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, Änderungen der Nutzungsplanung zu beantragen. Darü-

ber informierte der Gemeinderat im Januar 2021 öffentlich. Zum Start der Revision lagen 28 Anträge vor, von denen knapp die Hälfte in den Revisionsprozess aufgenommen wurde.

Zum ersten Entwurf der Nutzungsplanung fand im September und Oktober 2022 eine informelle öffentliche Mitwirkung statt. Rund sechzig Personen und Organisationen machten von der Möglichkeit Gebrauch, dem Gemeinderat eine Rückmeldung zum Entwurf der Planungsmittel zu geben. Sie stellten gesamthaft rund 370 Einzelanträge. Diese Phase ist in einem Mitwirkungsbericht dokumentiert, der dem Planungsbericht beiliegt.

→ Über diesen QR-Code gelangen Sie zum Sammeldokument «Beilagen zum Planungsbericht».



[cham.ch/planungsbericht](https://cham.ch/planungsbericht)

Nach der Mitwirkungsphase und der darauffolgenden Bereinigung der Nutzungsplanung wurde diese dem Kanton im Juni 2023 zur gesetzlich vorgeschriebenen Vorprüfung eingereicht. Ende 2023 lag der kantonale Vorprüfungsbericht vor. Der kantonale Vorprüfungsbericht erläuterte, in welchen Punkten die kommunale Nutzungsplanung aufgrund der übergeordneten Vorgaben noch an-

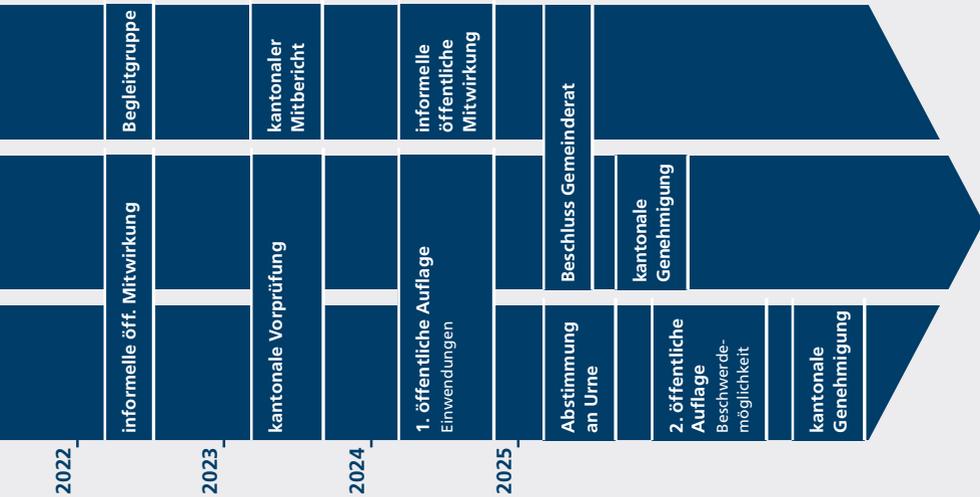


*Schematische Darstellung der gesamten Ortsplanungsrevision. Bis Juni 2021 wurde das Raumentwicklungskonzept erarbeitet, darauf basierend wurden die Planungsmittel revidiert und untereinander koordiniert. In der Grafik sind die Verbindlichkeiten sowie die wichtigsten Meilensteine pro Planungsmittel dargestellt.*

gepasst werden musste. Auch dieser Bericht ist dem Planungsbericht beigelegt und online abrufbar.

Anhand der kantonalen Vorprüfung wurde der Entwurf der Nutzungsplanung bis Mitte 2024 bereinigt. Im Sommer 2024 konnte der Gemeinderat die Nutzungsplanung für die gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Auflage freigeben. Da es sich bei der Nutzungsplanung um ein umfassendes Dossier handelte, entschied der Gemeinderat, die Dokumente einen

Monat früher als vorgeschrieben öffentlich zu publizieren. Ab dem 2. September 2024 waren die Dokumente einsehbar. Die formale öffentliche Auflage erfolgte vom 4. Oktober bis zum 3. November 2024 (gemäss § 47a Planungs- und Baugesetz PBG während 30 Tagen). Ergänzend fanden am 29. August 2024 eine Informationsveranstaltung zu den Weilerzonen und am 2. September 2024 eine Veranstaltung zur gesamten Ortsplanungsrevision mit Schwerpunkt Nutzungsplanung statt.



Fristgerecht gingen 37 Einzelschreiben mit verschiedenen Anträgen ein. Zudem wurden 148 Schreiben eingereicht, die weitestgehend denselben Sachverhalt betrafen. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft. Insgesamt wurden 31 Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt. Infolgedessen wurden Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement ein letztes Mal angepasst. Der Bericht zu den Einwendungen ist dem Planungsbericht beigelegt und online abrufbar.

An folgenden Paragraphen respektive Planinhalten wurden Änderungen seit der öffentlichen Auflage im Herbst 2024 vorgenommen:

### Zonenplan

- Verzicht Einzonung Grundstück Nr. 485
- Neue Überlagerung gemäss § 36 Bauordnung. Abweichende Geruchsbestimmungen: Grundstück Nr. 2159 und Grundstück Nr. 534 (Gebiet Spiess)
- Auszonung Grundstück Nr. 2250 zu Verkehrsfläche
- BSV2 Alpenblick (technische Bereinigung)
- Pavatex/Papieri (technische Bereinigung)
- Änderung Gewässerraum an drei Stellen
- Gesamtes Gemeindegebiet: technische Bereinigungen, Aktualisierung statische Waldgrenzen

### *Bauordnung*

- § 8 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen
- § 11 Grundmasse für die Einzelbauweise
- § 13 Arbeitsnutzungen
- § 14 Preisgünstige Nutzungen
- § 17 Zwischennutzungen
- § 19 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung
- § 27 Weilerzone
- § 36 Abweichende Geruchsbestimmungen (neu)
- § 43 Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie
- § 44 Naturobjekte

### *Parkplatzreglement*

- § 7 Effektiver Bedarf
- § 15 Anordnung und Gestaltung der Parkplätze
- § 16 Parkplätze im Baulinienbereich, auf fremdem Grund, Zweckentfremdung
- § 17 Ablösesumme

Der Planungsbericht informiert in Kapitel 14 detailliert darüber, zu welchen Änderungen in der Nutzungsplanung die Eingaben führten. Er ist online abrufbar.

### **Umgang mit Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage**

Der Gemeinderat hat im März 2025 die Beantwortung aller Einwendungen beschlossen. Alle Einwendeparteien haben in der Folge einen Brief mit den Erwägungen des Gemeinderats zu ihren Anträgen erhalten. Einwendungen, welche durch den Gemeinderat nicht oder nur teilweise berücksichtigt wurden, müssen in der Urnenabstimmungsvorlage transparent aufgezeigt werden, sofern sie nicht durch die Einwendeparteien zurückgezogen werden. Diese Einwendungen sind in Kapitel 9 «Einwendungen» zur Kenntnis der Stimmbevölkerung aufgeführt.

Am 10. Juni 2025 hat der Gemeinderat die Nutzungsplanung in zweiter Lesung für die Urnenabstimmung freigegeben.

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

### **Was passiert bei einem oder zwei Ja?**

Beschliesst die Stimmbevölkerung die Gesamtrevision von Zonenplan und Bauordnung und/oder die Teilrevision des Parkplatzreglements, wird der Entscheid im Amtsblatt publiziert. Ab Veröffentlichung läuft eine zwanzigtägige Beschwerdefrist, auf die in der Publikation ausdrücklich hingewiesen wird.

Gehen innerhalb der Frist keine Beschwerden ein oder führen eingereichte Beschwerden zu keiner Verzögerung, kann die Gemeinde die betroffenen Plandossiers dem Kanton zur Genehmigung einreichen. Auch bei hängigen Beschwerden besteht grundsätzlich die Möglichkeit, beim Regierungsrat eine Teilgenehmigung zu beantragen.

Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens werden die neuen Planungsmittel – je nach Verlauf des Verfahrens – voraussichtlich im Frühjahr 2026 in Kraft treten. Ab diesem Zeitpunkt sind sie für alle Bauvorhaben im Gemeindegebiet Cham verbindlich.

Zonenplan und Bauordnung können unabhängig vom Parkplatzreglement in Kraft treten – und umgekehrt.

### **Was passiert bei einem Nein zur Gesamtrevision von Zonenplan und Bauordnung?**

Lehnt die Stimmbevölkerung die Gesamtrevision von Zonenplan und Bauordnung ab, bleiben der Zonenplan und die Bauordnung von 2006/2007 weiterhin in Kraft und bilden die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben. Für Bauten entlang von Gewässern gilt zudem nach wie vor die restriktive bundesrechtliche Übergangsregelung.

Der Gemeinderat ist in diesem Fall verpflichtet, eine neue Vorlage zu erarbeiten und der Stimmbevölkerung zur Abstimmung zu unterbreiten. Diese Vorlage muss mindestens die kantonalen und nationalen Gesetzesgrundlagen befolgen. Dazu zählen etwa die Festlegung des Gewässerraums, die Anpassung der Massvorgaben sowie eine neue Regelung für die Weilerzonen. In welchem Umfang darüberhinausgehende Themen wie etwa preisgünstiges Wohnen, Siedlungsökologie oder Einzonungen für öffentliche Nutzungen in die neue Vorlage aufgenommen werden, wäre im Rahmen der Neubeurteilung sorgfältig zu analysieren und zu entscheiden.

Das teilrevidierte Parkplatzreglement kann unabhängig davon in Kraft gesetzt werden.

### **Was passiert bei einem Nein zur Teilrevision des Parkplatzreglements?**

Lehnt die Stimmbevölkerung die Teilrevision des Parkplatzreglements ab, bleibt das Parkplatzreglement von 2006/2007 in Kraft und bildet die Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben. Der Gemeinderat muss entscheiden, ob er der Stimmbevölkerung eine neue Vorlage zur Abstimmung unterbreiten wird, um beispielsweise die langfristige Erreichbarkeit der Städtler Allmend sicherzustellen.

Die Gesamtrevision Zonenplan und Bauordnung kann unabhängig davon in Kraft gesetzt werden.

## 7. Stellungnahme des Gemeinderats

Damit die hohe Lebensqualität in Cham erhalten bleibt, sind neben einer massvollen Siedlungsverdichtung insbesondere die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, der Erhalt öffentlicher und privater Grünflächen, die Anpassung an die klimatischen Veränderungen sowie die Wahrung identitätsstiftender Orte von zentraler Bedeutung. Gleichzeitig soll genügend Spielraum für die wirtschaftliche Entwicklung am Standort Cham und für private Wohnbedürfnisse erhalten bleiben.

Diese vielseitigen Ansprüche zu vereinen, war und ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Der Gemeinderat ist jedoch überzeugt, der Stimmbevölkerung mit der revidierten Nutzungsplanung einen ausgewogenen und gut abgestimmten Vorschlag zu unterbreiten.

Damit kann Cham die Weichen für eine qualitätsvolle, nachhaltige Entwicklung stellen und räumliche Herausforderungen zielgerichtet und aktiv angehen. Die Vorlage ist zugleich ein wichtiger Schritt zur Umsetzung verschiedener strategischer Ziele des Gemeinderats, wie sie etwa im Leitbild Cham 2040, im Raumentwicklungskonzept, in der Altersstrategie oder der Wohnraumstrategie festgehalten sind.

Wie in Kapitel 5 (Planungsprozess) beziehungsweise Kapitel 8 (Entscheidungsweg) erläutert, wurde die gesamte Vorlage in einem intensiven Verfahren gemeinsam mit der Bevölkerung und den Kommissionen erarbeitet. Der Gemeinderat bedankt sich an dieser Stelle bei allen, die sich engagiert eingebracht und damit zur Entstehung dieser zukunftsweisenden Nutzungsplanung beigetragen haben.

---

# 2xJA

Der Gemeinderat, die Planungskommission, die Ad-hoc-Kommission Nutzungsplanungsrevision und die Verkehrskommission empfehlen den Stimmberechtigten ein «Ja» zur Gesamtrevision Zonenplan und Bauordnung respektive ein «Ja» zur Teilrevision Parkplatzreglement.

---

## 8. Entscheidungswege

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Beschluss</b>
14. April 2021	Ad-hoc-Kommission Nutzungsplanungs- revision	Zu berücksichtigende Revisionsthemen, Empfehlung zuhänden Gemeinderat
1. Juni 2021	Gemeinderat	Strategiesitzung zu den zu berücksichtigenden Revisionsthemen
22. Februar 2022	Ad-hoc-Kommission Nutzungsplanungs- revision	Beratung Entwurf Zonenplan und Bauordnung (exklusive Gewässerraum) inklusive Beantwortung der vorgängig eingegangenen Anträge, Teil 1, Empfehlung zuhänden Gemeinderat
8. März 2022	Ad-hoc-Kommission Nutzungsplanungs- revision	Beratung Entwurf Zonenplan und Bauordnung (exklusive Gewässerraum) inklusive Beantwortung der vorgängig eingegangenen Anträge, Teil 2, Empfehlung zuhänden Gemeinderat
12. April 2022	Gemeinderat	Strategiesitzung zu den Entwürfen von Zonenplan und Bauordnung (exklusive Gewässerraum)
22. Juni 2022	Verkehrskommission	Beratung Entwurf Parkplatzreglement, Empfehlung zuhänden Gemeinderat
23. August 2022	Gemeinderat	Freigabe des Entwurfs von Zonenplan, Bauordnung (exklusive Gewässerraum) und Parkplatzreglement zur informellen Mitwirkung; Beantwortung der vorgängig eingegangenen Anträge zur Nutzungsplanungsrevision
9. September bis 1. November 2022	Bevölkerung und Institutionen	Anträge im Rahmen der informellen Mitwirkung
1. Dezember 2022	Ad-hoc-Kommission Nutzungsplanungs- revision	Richtungsentscheid zum Umgang mit den Anträgen aus der informellen Mitwirkung, Empfehlung zuhänden Gemeinderat
20. Dezember 2022	Gemeinderat	Richtungsentscheid zum Umgang mit den Anträgen aus der informellen Mitwirkung
7. März 2023	Gemeinderat	Strategiesitzung zur Parkierung Städtler Allmend
8. März 2023	Verkehrskommission	Bericht zur informellen Mitwirkung und Freigabe zur Vorprüfung Parkplatzreglement; Empfehlung zuhänden Gemeinderat

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Beschluss</b>
3. April 2023	Planungskommission	Freigabe Gewässerraum zur kantonalen Vorprüfung; Empfehlung zuhanden Gemeinderat
4. April 2023	Ad-hoc-Kommission Nutzungsplanungsrevision	Bericht zur informellen Mitwirkung und Freigabe Zonenplan und Bauordnung zur Vorprüfung; Empfehlung zuhanden Gemeinderat
11. April 2023	Gemeinderat	Strategiesitzung zu den Anträgen aus der informellen Mitwirkung
18. April 2023	Gemeinderat	Beschluss Bericht zur informellen Mitwirkung inklusive Beantwortung an Antragstellende und Kenntnisnahme der geänderten Planungsmittel
2. Mai 2023	Gemeinderat	Kenntnisnahme Entwurf Gewässerraum
10. Mai 2023	Verkehrskommission	Neue Zone S (Städtler Allmend) im Parkplatzreglement; Empfehlung zuhanden Gemeinderat
30. Mai 2023	Gemeinderat	Freigabe Zonenplan, Bauordnung (inklusive Gewässerraum) und Parkplatzreglement zur kantonalen Vorprüfung
26. März 2024	Gemeinderat	Auswertung kantonale Vorprüfung und Verabschiedung Gewässerraum in 2. Vorprüfung
19. Juni 2024	Ad-hoc-Kommission Nutzungsplanungsrevision	Freigabe Zonenplan und Bauordnung für öffentliche Auflage; Empfehlung zuhanden Gemeinderat
27. Juni 2024	Verkehrskommission	Freigabe Parkplatzreglement für öffentliche Auflage; Empfehlung zuhanden Gemeinderat
9. Juli 2024	Gemeinderat	Freigabe Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement für öffentliche Auflage
22. August 2024	Planungskommission	Freigabe Teil Gewässerraum für öffentliche Auflage; Empfehlung zuhanden Gemeinderat
27. August 2024	Gemeinderat	Freigabe Teil Gewässerraum für öffentliche Auflage
4. Oktober bis 3. November 2024	Bevölkerung und Institutionen	Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage (Dokumente öffentlich einsehbar ab 2. September 2024; Infoveranstaltungen am 29. August respektive 2. September)

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Beschluss</b>
17. Februar 2025	Planungskommission	Bericht zu den Einwendungen betreffend Gewässerraum; Empfehlung zuhanden Gemeinderat
24. Februar 2025	Ad-hoc-Kommission Nutzungsplanungsrevision	Bericht zu den Einwendungen betreffend Zonenplan und Bauordnung; Empfehlung zuhanden Gemeinderat
26. Februar 2025	Verkehrskommission	Bericht zu den Einwendungen betreffend Parkplatzreglement; Empfehlung zuhanden Gemeinderat
11. März 2025	Gemeinderat	Beschluss Bericht zu den Einwendungen inklusive Beantwortung an Einwendende
27. Mai 2025	Gemeinderat	1. Lesung Urnenabstimmung
2. Juni 2025	Rechnungsprüfungskommission	Keine Empfehlung, da keine finanziellen Auswirkungen
10. Juni 2025	Gemeinderat	2. Lesung Urnenabstimmung inklusive Freigabe Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement zum Beschluss durch Stimmvolk
28. September 2025	Stimmvolk	Urnenabstimmung Ja/Nein

# 9. Einwendungen gegen die Nutzungsplanungsrevision

Nachfolgend sind alle Anträge aufgeführt, welche im Rahmen der öffentlichen Auflage als Einwendungen durch die Bevölkerung oder Institutionen eingegangen sind. Nicht dargestellt sind die berücksichtigten Anträge sowie diejenigen Anträge, welche durch die Antragstellerinnen und Antragsteller zurückgezogen wurden. Diese sind im Bericht zu den Einwendungen einsehbar.

Welche Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage vorgenommen wurden, ist im Planungsbericht in Kapitel 14 dargestellt. Die Begründungen zu den Anträgen sind, insbesondere bei sehr ausführlichen Originaltexten, in dieser Broschüre sprachlich zusammengefasst wiedergegeben. Vielfach ist aber der Originalwortlaut dargestellt, Grammatik und Orthografie wurden korrigiert.

Der Planungsbericht und der gesamte Bericht zu den Einwendungen können digital oder in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Planung und Hochbau, am Dorfplatz 6 eingesehen werden.

→ Über diesen QR-Code gelangen Sie direkt zum Bericht zu den Einwendungen.



[cham.ch/einwendungen](https://cham.ch/einwendungen)

Hinweis:

PPR = Parkplatzreglement

nBO = neue Bauordnung

PBG = kantonales Planungs- und Baugesetz

RPG = eidgenössisches

Raumplanungsgesetz

## **Antrag 4.1: Zuweisung zu Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (Gewässerschutzverband Region Zug, Cham)**

Die auf der Parzelle Nr.2043 im Grundbuch (GB) Cham ausgewiesene Landwirtschaftszone inklusive der überlagerten Landschaftsschutzzone ist aufzuheben und der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit ES III zuzuweisen.

### *Begründung*

Die Parzellen Nrn. 2043 und 2259 GB Cham befinden sich im Besitz des Gewässerschutzverbandes GVRZ, welcher die ARA Schönau betreibt. Aktuell kann der Betrieb auf der Parzelle Nr.2259 GB Cham aufrechterhalten werden. Die Parzelle Nr.2259 GB Cham ist jedoch weitestgehend bebaut. Erst im Jahr 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. Parzelle 2043 GB Cham). Auf den rund 2000 m<sup>2</sup>, welche auf der Parzelle Nr.2043 GB Cham der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit ES III zugewiesen sind, 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.

***Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird teilweise  
berücksichtigt.***

Für die beantragte Einzonung ist zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde ein Bedarfsnachweis erforderlich. Dieser wird vom Einwender 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.

---

**Antrag 5.1: Einzonung Gebiet Spiess  
(Thomas Rickenbacher, Cham)**

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 zu lasten der Gemeinde und/oder der privaten Grundeigentümerin (Grundstück Nr. 2159).

***Begründung***

Auf seiner Liegenschaft Spiess, Grundstück 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 Grundstücks 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 Grundstück 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. Wird jedoch die Nachbarparzelle 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 Pferdehofs würde zu einem Umsatzverlust von rund 60'000 Franken pro Jahr führen. Erhebliche Investitionen müssten getätigt werden, um der Luftreinhalteverordnung gerecht zu werden. Eine Einzonung des Grundstücks 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 Grundstücks Nr. 2159 könnte nur zugestimmt werden, wenn diese mit einer Einschränkung nach Art. 15 Abs. 4 bis 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 Grundstück Nr. 2159 mit Wohngebäuden gewahrt bleiben. Es muss gewährleistet sein, dass die künftigen Eigentümer und Bewohner von Grundstück Nr. 2159 die Immissionen des benachbarten Pferdehofs uneingeschränkt zu dulden haben.

***Erwägung des Gemeinderats:  
Der Hauptantrag wird nicht  
berücksichtigt. Der Eventualantrag  
wird berücksichtigt.***

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 bis RPG), wonach in der vorgesehenen neuen Wohnzone weiterhin die Geruchsemissionen der ursprünglichen Nutzung zu dulden sind. Damit wird der minimale Abstand zwischen Pferdeauslauf und künftigen Wohngebäude 20 m 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.

---

**Antrag 7.1: § 27 nBO Weilerzone  
(Alan Fuchs, Cham)**

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 beziehungsweise 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.

**Antrag 27.1: § 27 nBO Weilerzone  
(Erich Grob, Cham)**

§ 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 beziehungsweise 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. Hoffflächen sollen bei Bedarf auch versiegelt werden dürfen, um die Verschmutzung möglichst zu minimieren. Teilweise wird dies auch aus gewässerschutztechnischen Gründen gefordert.

### ***Erwägung des Gemeinderats: Die Anträge werden teilweise berücksichtigt.***

Ergänzend zu den bisherigen Bauordnungsbestimmungen zu den Weilern enthielten 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 der Anträge 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 sind zu erhalten und bei Ersatzbauten und Umnutzungen zu übernehmen beziehungsweise wiederherzustellen und weiterzuführen. 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.*

### **Antrag 8.1: Umzonung Grundstück Nr. 3144 (Familie Boog, Cham)**

Wir beantragen, das Grundstück Nr.3144 (Löbererenrain) 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 Knouerstrasse ermöglichen.

### ***Erwägung des Gemeinderats: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.***

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 des Planungs- und Baugesetzes (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 Knouerstrasse 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.

---

### **Antrag 9.1: Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Campingplatz (Daniel Rüttimann, Cham)**

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

#### *Begründung*

Antrag vom 16. Februar 2024 (ecovia Landschaftsarchitektur, Kost & Partner, Ingenieure und Planer). Der Bedarf für einen Campingplatz in Cham und die Vision der Trägerschaft bestehen 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.

#### ***Erwägung des Gemeinderats: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.***

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

---

### **Antrag 10.1: Speziallandwirtschaftszone (Daniel Rüttimann, Cham)**

Umzonung einer Teilfläche des Grundstücks Nr.2224 Enikerhof in eine Speziallandwirtschaftszone

#### *Begründung*

Empfehlung der kantonalen Behörden. 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.

#### ***Erwägung des Gemeinderats: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.***

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

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

---

### **Antrag 11.1: Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau (Daniel Rüttimann, Cham)**

Umzonung einer Teilfläche des Grundstücks Nr.2224 Enikerhof in eine Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau

#### *Begründung*

Empfehlung der kantonalen Behörden, damit auf dem Enikerhof weiterhin ein Verkaufslokal für Gärtnereiprodukte betrieben werden kann. 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.

***Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird teilweise  
berücksichtigt.***

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

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

---

**Antrag 15.1 und 26.1: Umzonung  
Wohnzone W2 in Lindenham  
(Peter Nietlispach, Cham, und  
Heinz Wyss, Cham)**

Auf die Umzonung der Wohnzone W2 in Lindenham (Änderung Ziff. 4.2 Planungsbericht) in eine Zone mit speziellen Vorschriften Strukturerrhaltung (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.

**Antrag 15.2 und 26.2: § 9 nBO  
Bauzonen mit speziellen Vorschriften  
Strukturerrhaltung (Peter Nietlispach,  
Cham, und Heinz Wyss, Cham)**

In § 9 «Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerrhaltung (BsV2)» der Bauordnung Cham ist das Gebiet Lindenham ersatzlos zu streichen.

**Antrag 15.3 und 26.3: § 11 nBO  
Grundmasse für Einzelbauweise  
(Peter Nietlispach, Cham, und  
Heinz Wyss, Cham)**

In § 11 «Grundmasse für Einzelbauweise» der Bauordnung Cham ist das Gebiet BsV2 Zone Lindenham zu streichen.

***Begründung***  
(Anmerkung: Der Originallaut der Begründung ist auf Wunsch des Einwenders im Bericht zu den Einwendungen online abrufbar oder in der Gemeindeverwaltung am Dorfplatz 6 einsehbar.)

Die Ortsbildschutzzonen sollen aufgehoben und Strukturerrhaltungsgebiete (Zone BsV2) eingeführt werden. Im Gegensatz zur Ortsbildschutzzone, welche in Lindenham einer Zone W2 überlagert ist, handelt es sich bei der BsV2 Strukturerrhaltung 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 derneinst wie eigentümergebunden 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 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (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 Auto-

bahn 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 Mehrfamilienhauses 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 Gemeinderats, 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.

***Erwägung des Gemeinderats:  
Die Anträge werden nicht berücksichtigt.***

Die Anträge wurden in der zuständigen Kommission und im Gemeinderat eingehend diskutiert. Zwar ist das Gebiet nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (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 inklusive 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 Gemeinde-

rat 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.

---

**Antrag 15.4: § 42 (neu § 43) nBO  
Umgebungsgestaltung und Siedlungs-  
ökologie (Peter Nietlisbach, Cham)**

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.

**Antrag 26.22: § 42 (neu § 43) nBO  
Umgebungsgestaltung und Siedlungs-  
ökologie (Heinz Wyss, Cham)**

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

*Begründung*

In § 42 BO Cham ist in Abs. 6 vorgesehen, dass künftig Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm 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 Baumeigner prüft heute selbst 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 Grundstückseigentümer 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 CO<sub>2</sub>-Problem wird dadurch keinesfalls verbessert.

***Erwägung des Gemeinderats:  
Die Anträge werden nicht berücksichtigt.***

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

Bäume sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Umwelt. Insbesondere alte Bäume sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten wie Vögel und Insekten. Bäume filtern zudem Feinstaub, produzieren Sauerstoff und tragen dank der Verdunstung und Beschattung zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Durch den fortschreitenden Klimawandel sind Siedlungsgebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen.

Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitzeinsel-Effekt entgegenzuwirken. Entsprechend wurde die neue Bauordnung in diesem Themenfeld erweitert.

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.

---

### **Antrag 17.1: Umzonung in Wohn- und Arbeitszone (Sports Zugerland AG, Cham)**

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 Nr. 1858 der Einwanderin soll gemäss neuem Zonenplan nach wie vor in der Arbeitszone A bleiben. Wohnungen für Betriebspersonal sind zulässig, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Eine generelle Wohnnutzung ist in der Arbeitszone beziehungsweise 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 sogenannte Verdichtungsgebiete definiert, in welchen die Gemeinden die Möglichkeit haben, die Siedlungen im Rahmen der kommunalen Ortspla-

nungsrevision 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 Hektaren unüberbaute Wohn- und Mischzonen. Mit rund 31 Hektaren 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.

#### ***Erwägung des Gemeinderats: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.***

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.

---

### **Antrag 19.3: BsV1 Zone Heiligkreuz (Heinz Wyss, Cham)**

Die BsV1 Zone Heiligkreuz ist nur auf die Erhaltung der Klosteranlage auszurichten und es ist 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 BsV1 Zone Heiligkreuz.

### *Begründung*

Die vor einigen Jahren bewilligten Wohn- und Gewerbebauten an diesem Ort sind raumplanerisch nicht zu begründen. Bei dieser Neuzonung 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 Sinslerstrasse dürfen nicht wiederholt werden.

### ***Erwägung des Gemeinderats: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.***

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 Urnenabstimmung vom 30. November 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. Unter Umständen hätte eine derartige Änderung eine materielle Enteignung zur Folge. Die BsV1 Zone Heiligkreuz wird in der

Bauordnung weiterhin auf die Erhaltung der Klosteranlage ausgerichtet.

---

### **Antrag 19.4: OelF und OelB Zone Heilpädagogische Sonderschule Hagendorn (Heinz Wyss, Cham)**

Auf die Einzonung der OelE und OelB bei der Heilpädagogischen Schule in Hagendorn respektive 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 zum Beispiel 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. Dass nun bereits wieder in der Ortsplanungsphase in der Landwirtschaftszone neue Bauprofile stehen, wirft schon Fragen auf.

### ***Erwägung des Gemeinderats: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.***

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 Nut-

zung 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.

---

#### **Antrag 19.5: W2 Zone Brunnmatt Lindenham (Heinz Wyss, Cham)**

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 war der Wert einer OelB unbestritten und wurde für die Gemeinschaft von Lindenham als wertvoll bezeichnet.

##### **Erwägung des Gemeinderats: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

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.

#### **Antrag 19.6: OelE, OelF und OelB Zonen in Cham (Heinz Wyss, 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 zum Beispiel 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 Papieri 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.

##### **Erwägung des Gemeinderats: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

Grundsätzlich gilt auch für die Gemeinde der Grundsatz einer haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen. Entsprechend werden zuerst die Landreserven innerhalb der bestehenden OelB aktiviert. Für die neue Schulanlage im Gebiet Pavatex/Papieri wurde zudem ein Standort innerhalb der bestehenden Bauzone gefunden. Eine entsprechende Umzo-

nung in eine Zone OelB ist in der Revisionsvorlage vorgesehen.

Weitere Um- oder Einzonungen, zum Beispiel 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 Sportanlagenkonzept eine Parkanlage im Gebiet Kirchbühl vor. Hierfür ist im Zonenplan eine Änderung der Zonen-zuteilung von OelF zu OelE vorgesehen.

---

**Antrag 21.9: § 9 PPR  
Mobilitätsmanagement  
(Grünliberale Partei, Cham)**

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

*Begründung*  
Keine.

***Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht  
berücksichtigt.***

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, Besuchenden 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.

---

**Antrag 22.6: § 11 Abs. 1 nBO  
Grundmasse für die Einzelbauweise  
(Sibylle Pacher-Theinburg, Cham)**

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 (max. AZ Wohnen: 0,4/min. Grünflächenziffer: 50 Prozent)

*Begründung*

Für die bisherigen Bsv-Gebiete sollen neu unterschiedliche Grundmasse gelten. Das Areal Schloss St. Andreas soll dabei deutlich strenger behandelt werden als zum Beispiel die Gebiete Frauental und Heiligkreuz. Da das massgeschneiderte Weiterbauen im Vordergrund steht, ist es nicht sachdienlich, für die Bsv1-Areale überhaupt Grundmasse festzusetzen. Einfache Bebauungspläne machen nur dann Sinn, wenn die Grundmasse realistisch sind und dem bisherigen Bestand entsprechen. Bei falscher beziehungsweise zu strenger Festsetzung der Grundmasse fällt das Instrument des einfachen Bebauungsplans de facto ausser Betracht, was zu verhindern ist. Die hohe Grünflächenziffer von 60 Prozent 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.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.**

Gemäss kantonomer Vorprüfung müssen für sämtliche Bauzonen Grundmasse festgelegt werden. Bauzonen ohne primäre Bauvorschriften sind gemäss geltender kantonomer 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 vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Zudem wurde ein viergeschossiger Neubau realisiert. Die übrigen Bauten besitzen mehrheitlich zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Die Geschosshöhe in der Grundmasstabelle von § 11 neue Bauordnung wird im Sinne des Antrags von zwei auf vier 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 neue Bauordnung 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 Prozent erhöht und ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber den Grundmassen erlaubt werden.

Eine weitergehende Erhöhung der Ausnützungsziffer bleibt im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplans möglich.

---

**Antrag 22.7: § 11 Abs. 1 nBO  
Grünflächenziffer W3  
(Sibylle Pacher-Theinburg, Cham)**

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.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

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

---

**Antrag 24.1: Gärtnereizone  
(Gerold und Brigitta Arnold, Cham)**

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

**Begründung**

Die Parzelle Nr. 2599 wäre der geeignete Standort für das Gewächshaus für unseren Nachkommen, da für die Heizung die Entlastungsröhre von der Kläranlage schon unten durchgestossen wurde. Sie könnte wie bei der Überbauung Hofmatt zum Heizen benutzt werden, das wäre umweltschonend. So könnte auch ein Gärtnereibetrieb weitergeführt werden. Für so ein Vorhaben würde es auch eine Umzonung auf Gärtnereizone erfordern, weil auf dem ganzen Grundstück unabhängig produziert werden müsste.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

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

## **Antrag 26.4: § 1 nBO Zweck und Geltungsbereich (Heinz Wyss, Cham)**

In § 1 ist ein Abs. 3 aufzunehmen: «Teileinzonungen und Neueinzonungen sowie Umzonungen sind die ersten 10 Jahre nach Inkrafttreten der BO und des Zonenplans 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.

### ***Erwägung des Gemeinderats: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.***

Es gilt das bundesrechtliche Gebot der Planbeständigkeit. 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 zugewiesen, das sich an die bundesrechtlichen Vorgaben hält. In Cham dürfen maximal 1,1 Hektaren 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 Bauordnung verankert werden. Es gelten die bundesrechtlichen Vorgaben.

---

## **Antrag 26.5: § 2 nBO Planungs- und Baukommission (Heinz Wyss, Cham)**

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.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

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.

---

**Antrag 26.6: § 3 nBO Wohnzonen  
(Heinz Wyss, Cham)**

§ 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. Es sind also Dienstleistungsbetriebe, eine gewerbliche Nutzung wie zum Beispiel Businesswohnungen.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

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

---

**Antrag 26.7: § 4 nBO Wohn- und Arbeitszonen (Heinz Wyss, Cham)**

§ 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.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

In den Mischzonen ist grundsätzlich 100 Prozent Arbeitsnutzung oder 100 Prozent 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.

---

**Antrag 26.8: § 4 nBO Wohn- und Arbeitszonen (Heinz Wyss, Cham)**

In § 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.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

Einfriedungen, bauliche Sichtschutzelemente und dergleichen sollen in der Regel eine Höhe von 1 m nicht überschreiten dürfen. Die Vorgabe bezieht sich auf bauliche Elemente wie Mauern. § 4 Abs. 2 neue Bauordnung 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 Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB).

---

**Antrag 26.9: § 5 nBO Wohn- und Arbeitszone Papieri (Heinz Wyss, Cham)**

In § 5 Abs. 1 ist auch Pavatex aufzunehmen. Der Anteil Wohnnutzung ist auf 60 Prozent zu erhöhen, davon müssen 30 Prozent preisgünstiger Wohnungsbau sein.

**Begründung**

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

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

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 nachfolgendes Mengengerüst vor (zugelassen sind Wohn- und Arbeitsnutzungen).

- a) Mindestens 15 Prozent der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und dem kantonalen Wohnraumfördergesetz WFG zu unterstellen.
- b) Mindestens 10 Prozent 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 Stimmbevölkerung voraussichtlich 2026 befinden können.

Der Gemeinderat erachtet auf dem Areal Pavatex den vorgesehenen Anteil von 15 Prozent preisgünstige Wohnungen am gesamten Wohnanteil als angemessen. Das entspricht über 40 Prozent 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. Die Umzonung unterliegt zusätzlich der Mehrwertabgabe.

---

**Antrag 26.10: § 10 nBO Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (Heinz Wyss, Cham)**

§ 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 als Architekturbüro zu versuchen und dem Gesuchsteller seine Meinung besonders gut aufzuzwingen. Natürlich ausgenommen bei namhaften Architekten.

***Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.***

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

---

**Antrag 26.12: § 14 nBO Preisgünstige Nutzungen (Heinz Wyss, Cham)**

- a) § 14 Abs. 2 ist auf 60 Prozent 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 Prozent zu erhöhen und der letzte Satz im Abs. 3 ist zu streichen.

***Begründung***

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

***Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.***

Zu a): Die Bauordnung schreibt vor, dass auf mindestens 50 Prozent der Mehrausnützung bei ordentlichen Bebauungsplänen preisgünstige Wohnungen zu realisieren sind. Ursprünglich war eine Pflicht von 25 Prozent

der Mehrausnützung 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 Prozent 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 zum Beispiel 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 Prozent preisgünstigen Wohnungen gemäss kantonalem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) auch 10 Prozent altersgerechte Wohnungen umgesetzt. Dies wird im ordentlichen Bebauungsplan geregelt, welcher durch den Souverän beschlossen wird.

---

**Antrag 26.13: § 15 nBO Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen (Heinz Wyss, Cham)**

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

***Begründung***

Gefälligkeitsgutachten sind zu vermeiden respektive müssen ausgeschlossen werden.

Projekte wie Papieri, Pavatex, Cham Nord 01, Baumgartner Fabrik im Grünen etc. sollten Mahnung genug sein.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

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 Gutachterinnen und 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.

---

#### **Antrag 26.16: § 28 nBO Ortsbildschutzzone (Heinz Wyss, Cham)**

In § 28 Abs. 1 ist das Wort «Schönheit» 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.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

Im Kanton Zug wird eine Harmonisierung zwischen den gemeindlichen Bauordnungen angestrebt. Die Formulierungen in § 28 Abs. 1 neue Bauordnung entspricht weitge-

hend § 25 Musterbauordnung. Die Formulierung ist zweckmässig. Sie wird im Interesse der Harmonisierung der Bauordnungsbestimmungen in den Zuger Gemeinden nicht geändert.

---

#### **Antrag 26.17: § 29 nBO Zone archäologische Fundstätten (Heinz Wyss, Cham)**

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

##### *Begründung*

Unnötiger Ämteraktivismus und unsinnige Bewilligungsverfahren sind zu unterlassen.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

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

---

#### **Antrag 26.18: § 30 nBO Landschaftsschutzzone (Heinz Wyss, Cham)**

§ 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.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

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.

---

**Antrag 26.19: § 32 nBO  
Schutzzone Allmend Hagendorn  
(Heinz Wyss, Cham)**

§ 32 Abs. 2 präzisieren: «Gewerbebauten, Wohnbauten respektive 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.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

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

Die Bestimmungen zur Schutzzone Allmend Hagendorn wurden durch die Stimmbewölkerung 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 Landschaften

und Naturdenkmäler (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.

---

**Antrag 26.20: § 36 (neu § 37) nBO  
Parkierung und Mobilität  
(Heinz Wyss, Cham)**

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

**Begründung**

Eine Maximalzahl führt zu einer unkontrollierten Parkierung in der näheren oder weiteren Umgebung. Die Maximalzahl 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.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

§ 36 neue Bauordnung 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 neue Bauordnung gibt den Sachverhalt daher korrekt wieder und wird nicht geändert.

**Antrag 26.21: § 42 (neu § 43) nBO  
Umgebungsgestaltung und Siedlungs-  
ökologie (Heinz Wyss, Cham)**

In § 42 Abs. 2 «mit mehr als 50 Arbeitsplätzen...» streichen 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.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

§ 42 Abs. 2 neue Bauordnung ermöglicht es dem Gemeinderat, bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei 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.

**Antrag 26.23: § 43 (neu § 44) nBO  
Naturobjekte (Heinz Wyss, Cham)**

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

*Begründung*

Der durch den Abgang erhaltene Raum könnte sinnvoller genutzt und damit ein Gewinn für die Allgemeinheit erreicht werden. Nicht

jeder Ersatz ist am gleichen Ort notwendig oder unabdingbar.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird sinngemäss  
berücksichtigt.**

§ 43 Abs. 2 neue Bauordnung wird im Sinne des Antrags wie folgt angepasst: «...und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen.»

**Antrag 26.24: § 44 (neu § 45) nBO  
Dachgestaltung und Fassaden  
(Heinz Wyss, Cham)**

§ 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 sind 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.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

Die Ergänzungsvorschläge sind baurechtlich nicht kontrollierbar und daher nicht vollzugstauglich.

**Antrag 26.25: § 1 PPR Zweck  
(Heinz Wyss, Cham)**

§ 1 Abs. 2: Das Wort «maximal» durch «minimal» ersetzen. Dazu ein neuer Abs. 3 einführen.

gen: «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.

#### ***Erwägung des Gemeinderats: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.***

Der Zweckartikel enthält eine generelle Aufzählung über die Sachverhalte, die im Parkplatzreglement geregelt werden. Gemäss § 6 PPR besteht grundsätzlich eine Erstellungspflicht für Fahrzeugabstellplätze. Die vorgeschlagene Ergänzung eines neuen Abs. 3 betrifft ein Thema, das nicht im PPR geregelt werden muss.

---

#### **Antrag 26.26: § 2 PPR Erstellungspflicht (Heinz Wyss, Cham)**

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

#### *Begründung*

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

#### ***Erwägung des Gemeinderats: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.***

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

- a) Aufgrund der räumlichen Verhältnisse kann das Parkplatzangebot nicht auf dem eigenen Grundstück erfüllt werden.
- b) Die Pflichtparkplätze werden auf einem Drittgrundstücke in Gehdistanz zum Baugrundstück realisiert.
- c) Die Parkplätze auf dem Drittgrundstück werden mit einem Dienstbarkeitsvertrag dauerhaft sichergestellt.
- d) 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 Parkplatzreglements nicht geändert.

---

#### **Antrag 26.27: § 5 PPR Berechnungsgrundlagen (Heinz Wyss, Cham)**

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

#### *Begründung*

Wie Antrag 26.25.

#### ***Erwägung des Gemeinderats: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.***

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

**Antrag 26.28: § 6 PPR  
Berechnung des Grenzbedarfs  
(Heinz Wyss, Cham)**

§ 6 neuer Titel: Berechnung des Minimalbedarfs

*Begründung*  
Wie Antrag 26.25.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

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 Parkplatzangebot geregelt. Der Berechnungsmechanismus wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des Parkplatzreglements nicht geändert.

---

**Antrag 26.29: § 6 PPR  
Berechnung des Grenzbedarfs  
(Heinz Wyss, Cham)**

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

*Begründung*  
Dieser letzte Satz oder diese 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.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

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

---

**Antrag 26.30: § 6 PPR Berechnung des Grenzbedarfs (Heinz Wyss, Cham)**

§ 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 Bevorzungen, die unerwünscht sind.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

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 Parkplatzreglements nicht geändert.

---

**Antrag 26.31: § 7 PPR Effektiver Bedarf (Heinz Wyss, Cham)**

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

*Begründung*  
Wie Antrag 26.25. Zudem ist eine Mobilitätsstudie unter den erwähnten Prämissen in Abs. 1 das sinnvollste Instrument.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

Der Berechnungsmechanismus wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des Park-

platzreglements 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.

---

**Antrag 26.32: § 10 PPR Besondere Verhältnisse (Heinz Wyss, Cham)**

§ 10 Abs. 1 Wort einfügen «...von Parkplätzen befristet 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. Zudem: Besondere betriebliche Verhältnisse können morgen schon ändern und sind keine gesicherten Messgrößen. Mit der Definition befristet ist jederzeit eine neue Festlegung möglich.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

Zum Beispiel bei Schutzobjekten in den Kernzonen soll von den Vorgaben des Parkplatzreglements abgewichen werden können. § 10 PPR regelt diese Sonderfälle. In § 3 und § 4 PPR werden weitere Sonderfälle geregelt. Der Zusatz «minimale Angebot» ist nicht erforderlich.

---

**Antrag 26.33: § 11 PPR Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen (Heinz Wyss, Cham)**

§ 1 anpassen, letzter Satz: «Falls die bestehenden Parkplätze die minimal zulässige Anzahl unterschreiten, dürfen weitere erstellt werden.»

*Begründung*

Wie Antrag 26.25.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

§ 11 PPR wird im Rahmen dieser Teilrevision nicht verändert. Unabhängig von dieser Ausgangslage wäre die vorgeschlagene Ergänzung hinfällig, da dies ohnehin möglich wäre.

---

**Antrag 26.34: § 13 PPR Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und § 15 PPR Anordnung und Gestaltung der Parkplätze (Heinz Wyss, Cham)**

§ 13 Abs. 1 Ergänzung im ersten Satz: «Veloabstellplatz inklusive genügenden Lademöglichkeiten für E-Bike zu erstellen.» Gilt auch für § 15 Abs. 5.

*Begründung*

Wie bei Motorfahrzeugen sind auch für Velos genügende Ladestationen bereitzustellen. Förderung des Umsteigens aufs Velo.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

E-Bikes können über einen normalen Stromanschluss in einem Velokeller geladen werden. Dafür ist keine spezielle Regelung im Parkplatzreglement nötig.

---

**Antrag 26.37: § 17 PPR Ablösesumme (Heinz Wyss, Cham)**

§ 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.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.**

§ 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.

---

**Antrag 27.3: § 33 nBO Zone für  
Gewässerraum (Erich Grob, Cham)**

§ 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 Zonen Grenzen 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 Gewässerraumauscheidung 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 ausgeschrieben, Korrekturen können keine mehr angebracht werden.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

Der Wortlaut in § 33 neue Bauordnung 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.

---

**Antrag 29.1: § 13 PPR Abstellplätze für  
Zweiradfahrzeuge (Pro Velo, Zug)**

§ 13 des Parkplatzreglements soll sinngemäss wiedergeben, dass in Zukunft auch genügend Abstellplätze für Velos mit Anhänger und sogenannte Cargo-Velos 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 zum Beispiel gerade beim Neudorfcenter im Zentrum von Cham genügend und geeignete Abstellplätze für solche Gefährte.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.**

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

---

**Nachfolgende Anträge wurden zur  
Bauordnung, § 10 nBO Zone des  
öffentlichen Interesses für Bauten  
und Anlagen, gestellt. Da sie  
weitestgehend denselben Sachverhalt  
betreffen, werden sie summarisch  
durch den Gemeinderat beantwortet.**

**Antrag 41.1 (Total 53 weitgehend  
gleichlautende Einwendungen\*,  
siehe Seite 69):**

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

**Antrag 41.2 (Total 53 weitgehend gleichlautende Einwendungen\*, siehe Seite 69):**

OelB Hagendorn: Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Schulhaus, Sportplatz» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.

**Antrag 41.3 (Total 53 weitgehend gleichlautende Einwendungen\*, siehe Seite 69):**

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

*Begründung 41.1–41.3*

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 42.1 (Marcel Hegglin; Lynn Mösch; Sonia und Jean Luc Mösch, alle Cham):**

OelB Friesencham/Hagendorn: Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Zivilschutzausbildungszentrum, Parzelle Nr. 2728 Schönau» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.

**Antrag 42.3 (Marcel Hegglin; Lynn Mösch; Sonia und Jean Luc Mösch, alle Cham):**

OelB Ill Eizmoos: Wir stellen den Antrag, die Zweckbestimmung «Sportplatz, Sportanlagen, Pfadiheim» in die Nutzungsplanung aufzunehmen.

*Begründung 42.1 und 42.3*

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 43.1 (SVP, Cham):**

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 dieses 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). 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.

**Antrag 44.1 und 44B.1  
(Total 39 weitgehend gleichlautende  
Einwendungen\*\*, siehe Seite 70;  
Hans Baumgartner, Cham):**

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 OelB 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 (Total 39 weitgehend  
gleichlautende Einwendungen\*\*,  
siehe Seite 70):**

Für die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen Schlulecht 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 Schlulecht 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 Einwohner als Nachbarn der Schlulecht dürfen und müssen darauf vertrauen, dass die Schlulecht 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 und 44B.3  
(Total 39 weitgehend gleichlautende  
Einwendungen\*\*, siehe Seite 70;  
Hans Baumgartner, Cham):**

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

*Begründung*

Keine.

**Antrag 44B.2  
(Hans Baumgartner, Cham):**

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

*Begründung*

Gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGr 1C\_327/2014) setzt die Festsetzung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen voraus, dass das geltend gemachte zukünftige Bedürfnis

genügend konkret ist. 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 ist der Bedarf im erwähnten Beilagebericht nachgewiesen. Eine Konkretisierung des Zonenzwecks fehlt jedoch in § 10 neue Bauordnung Cham. Das konkrete Bedürfnis ist im entsprechenden Perimeter zu verankern, was im Interesse der Rechts- und Planungssicherheit der Nachbarschaft ist, zumal von den Nutzungen in den Zonen OeIB unterschiedliche Immissionen ausgehen. Die im Planungsbericht erwähnte nachgelagerte Bedarfsabklärung für Räumlichkeiten für die Feuerwehr, die Alterspflege oder für Notunterkünfte im Asylwesen lassen befürchten, dass solche Nutzungen innerhalb bestehender OEIB realisiert werden, sofern dazu keine neuen Bauzonen ausgeschrieben werden. Daher ist im Anhang der Bauordnung zwingend eine Zweckzuordnung vorzunehmen, um die Rechtssicherheit für die Nachbarschaft zu gewährleisten.

#### **Antrag 45.1 (Markus von Flüe, Cham):**

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 (inklusive Tartanfelder) einen grossen Teil dieser Zone OeIB. 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 OeIB im bisherigen Sinne verwendet würde.

#### ***Erwägung des Gemeinderats: Die Anträge werden teilweise berücksichtigt.***

§ 26 Planungs- und Baugesetz definiert die Anforderungen an Zonen des öffentlichen Interesses:

1. Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.
2. 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.
3. 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 Planungs- und Baugesetz 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 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 Anträge werden im Sinn eines Prüfauftrags für eine nachgelagerte Revision, welche ungefähr ab Sommer 2026 startet, entgegengenommen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

---

**Antrag 31 (GWR 6) und Antrag 39 (GWR 15), Eslenbach (Pius Wismer, Cham, sowie Marianne und Pascal Niederberger, Cham):**

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 beziehungsweise 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 (Landschaftsentwicklungskonzept) – 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 Massnahmen-text 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 gleichwertige Massnahmen sicherzustellen.»

Die Möglichkeit einer Ausdolung wird von den Verfassenden des technischen Berichts Gewässerraumfestlegung als eher nicht möglich beurteilt. Diese Aussage wird von der Tatsache gestützt, dass der Eslenbach zu einem Grossteil unterhalb von Gemein-  
destrassen liegt, an welche zahlreiche private Grund- und Stockwerkeigentümer grenzen. Überdies ist festzuhalten, dass sämtliche Grundstückszugänge und -zufahrten via Hü-  
nenbergerstrasse erfolgen. Eine rückwärtige Erschliessung der betroffenen Bauzonen ist in der aktuellen Bebauungs- und Eigentums-  
struktur nicht möglich. Eine Ausdolung des Eslenbachs hätte entweder die Aufhebung/ Verlegung von diversen Gemeindestrassen oder aber zahlreiche Enteignungsverfahren zur Folge. In der Abbildung (im Bericht zu den Einwendungen, QR Code S. 37) ist klar ersichtlich, dass eine Ausdolung des Eslen-  
bachs (Eslen\_04) nicht umsetzbar beziehungsweise 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 umsetz-  
baren 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 ausgedehnt werden müsste.

**Erwägung des Gemeinderats:  
Die Anträge werden nicht berücksichtigt.**

Bei der Gewässerraumfestlegung handelt es sich um eine langfristige Raumsicherung im Sinne der Gewässer. Ein künftiges Bachprojekt wird die mögliche Ausdolung des Eslenbachs (allenfalls auch nur in kleinen Teil-

schnitten) exakt festlegen können. Gegebenenfalls 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 beziehungsweise 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.

---

### **Antrag 35 (GWR 11), Wuhrgraben (Vital Bircher, Hagendorn):**

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 handelt sich nicht um Abschnitte gemäss dem Gewässerschutzgesetz und die Abschnitte erfüllen die Voraussetzung für die Ausscheidung eines Gewässerraumes im Sinne von Art. 36a GSchG nicht. Es handelt sich um künstlich angelegte Entwässerungskanäle, wodurch auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden kann. Weiter handelt es sich um sehr kleine Gewässer. Eine konkrete Interessenabwägung wurde nicht vorgenommen. Im Falle einer materiellen Enteignung ist durch die Gemeinde Cham eine Entschädigung zu leisten.

***Erwägung des Gemeinderats:  
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.***

Bei offen fliessenden Gewässern kann nur auf die Gewässerraumfestlegung 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 im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) verzeichnet sind. Diese Argumente gelten als übergeordnete Interessen für eine Gewässerraumfestlegung. Eine Reduktion oder sogar ein Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung ist daher nicht möglich.

Beim Abschnitt Wuhr\_05.1 handelt es sich um einen eingedolten Abschnitt. Bei eingedolten Abschnitten kann nur auf den Gewässerraum 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 Gewässerraumfestlegung 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 Zug. 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 Prozent 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.

Hinweis: Bei eingedolten Abschnitten gelten Absatz 3 und 4 aus Art. 41c GSchV zum Düng- und Pflanzenschutzmittelverbot wie auch die Vorschrift zur extensiven Bewirtschaftung des Bodens nicht.

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

---

### **Antrag 37 (GWR 13), Grobenmoosbach (Armin Unternährer, Hagendorn):**

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, reicht nicht als übergeordnetes Interesse für eine Festlegung. Eine konkrete Interessenabwägung wurde nicht vorgenommen. Dem Verzicht stehen keine übergeordneten Interessen gegenüber. Es gibt keine Gewissheit über den korrekten Verlauf des Gewässers und eine Festlegung des Gewässerraums stellt einen unzulässigen Eingriff in das Grundeigentum dar.

#### ***Erwägung des Gemeinderats: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.***

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 fliessen-

de 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.

---

### **Antrag 38 (GWR 14), Grobenmoosbach, Wolfacherbach und der Wuhrgraben BVG (Matthias Schleiss, Hagendorf):**

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.

#### ***Erwägung des Gemeinderats: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.***

Der Abschnitt Wuhr\_05.1 befindet sich im offiziellen Gewässernetz des Kantons. Dieses 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 Wolfacher-

bach 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. 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.

## Liste der Einwendenden (Anträge 41.1–41.3, S. 60–61)

\*

Cornelia und Peter Annen, Cham	Josef Anton Lüchinger, Cham
Daniela Arnold, Cham	Miriam und Philippe Manner, Cham
Noëlle Arnold, Cham	Renata und Andreas
Claudia und Milo Bajic-Tschan, Cham	Mitteregger-Hagenbuch, Cham
Gertrud und Josef Bieri-Wüest, Cham	Oliver Mühlebach, Cham
Martin Boog, Cham	Reto Müller, Cham
Heinz Bucher, Cham	Susanne und Hans Jörg Müller-Niklaus, Cham
Agnes und Markus Bütler-Boog, Cham	I. und J. Nicoli, Cham
Norina Felder, Cham	Irène und Paul Renner, Cham
Ruth Felder, Cham	Brigitta Rettenmund, Cham
Urs Felder, Cham	Hans-Rudolf Rettenmund, Cham
Franziska und Ruedi Geisseler, Cham	Thomas Rickenbacher, Cham
Beat Grob, Cham	Louise und Hans Schaller, Cham
Raphael Grob, Cham	Thomas Schmucki, Cham
Gabriela Grob-Wespi, Cham	Beatrice Steinmann, Cham
Marcel Gstädtner, Cham	Lena Steinmann, Cham
Daniela Hausheer, Cham	Markus Steinmann, Cham
Julia Hausheer, Cham	Sven Steinmann, Cham
Rolf Hausheer, Cham	Harriet und Walter Stössel, Cham
Jürg Hofstetter, Cham	Markus Stössel, Cham
Yvonne Hofstetter, Cham	Rafaela Walker Gstädtner, Cham
Sonja und Walter Huggenberg, Cham	Alice und Fredy Wicki, Cham
Yvonne und Roland Hürlimann, Cham	Cornelia Wismer-Lüchinger, Cham
Josef Huwiler, Cham	Christoph Wüest, Cham
Th. und R. Imholz, Cham	Elena Wüest, Cham
Susan und Max Iten-Carr, Cham	Madeleine und Hans Zumstein, Cham
Cécile und Stephan Lötscher, Cham	

## Liste der Einwendenden (Anträge 44.1–44.3, S. 62)

\*\*

Walter Arnold, Cham	Tobias Alexander Niederer, Cham
Z. und T. Bucher, Cham	Luca Nussbaumer, Cham
Heinz Bucher, Cham	Roland Nussbaumer, Cham
Christoph Conard, Cham	Brigitta Rettenmund, Cham
Norina Felder, Cham	Hans-Rudolf Rettenmund, Cham
Ruth Felder, Cham	Thomas Rickenbacher, Cham
Urs Felder, Cham	Anton Rubi, Hagendorn
Susanne Fischer, Cham	Corinne Rubi, Hagendorn
Erich Grob, Cham	Kathrin Stadelmann, Cham
Anita Haller, Cham	Beatrice Steinmann, Cham
René Hausheer, Cham	Lena Steinmann, Cham
Erna und Fredy Herzog, Cham	Markus Steinmann, Cham
Yvonne und Roland Hürlimann, Cham	Sven Steinmann, Cham
Hans-Rudolf Ineichen, Cham	Daniela Suter, Cham
Yolanda Krüttli, Cham	Gian Suter, Cham
Karin Mühlebach, Cham	Marcel Suter, Cham
Kurt Mühlebach, Cham	Stephan Suter, Cham
Alan Fraser Niederer, Cham	Elena Wüest, Cham
Darius Alain Niederer, Cham	Madeleine und Hans Zumstein, Cham
Margareta Niederer, Cham	

# Hinweis

Über diesen QR-Code können Sie das Dossier der Nutzungsplanungsrevision inklusive Beilagen online einsehen:



[cham.ch/nutzungsplanung](https://cham.ch/nutzungsplanung)

## **Aktenauflage**

Das umfassende Dossier der rechtsverbindlichen Planungsmittel inklusive Planungsbericht und Beilagen sowie Zonenplan in Originalgrösse und inklusive detaillierter Änderungspläne können zudem in der Gemeindeverwaltung am Dorfplatz 6 eingesehen werden.

# Öffentliche Informationsveranstaltung

Am Dienstag, 9. September 2025, findet um 19.00 Uhr im Lorzensaal Cham eine öffentliche Informationsveranstaltung zu den Abstimmungsvorlagen statt.

## Abstimmungsfragen

Die Abstimmungsfragen lauten:

### **Wollen Sie der Gesamtrevision Zonenplan und Bauordnung zustimmen?**

Wer der Gesamtrevision Zonenplan und Bauordnung zustimmen will, schreibe «JA», wer diese ablehnen will, schreibe «NEIN».

### **Wollen Sie der Teilrevision Parkplatzreglement zustimmen?**

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

## Abstimmungsempfehlung des Gemeinderats

---

# 2xJA

Der Gemeinderat, die Planungskommission, die Ad-hoc-Kommission Nutzungsplanungsrevision und die Verkehrskommission empfehlen den Stimmberechtigten ein «Ja» zur Gesamtrevision Zonenplan und Bauordnung respektive ein «Ja» zur Teilrevision Parkplatzreglement.

---