



Einwohnergemeinde
Cham

Ordentlicher Bebauungsplan Nr. 07 – Badmatt

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Beschluss und Genehmigung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

315-02.07
18. August 2026



Impressum

Auftrag	Überführung der Bebauungspläne ins neue Recht		
Auftraggeber	Einwohnergemeinde Cham Abteilung Planung und Hochbau Dorfplatz 6 6330 Cham		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, Lino Schumacher, Sebastian Füchslin		
Titelbild	Foto R+K vom 12.06.2024		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabenstellung	7
1.3	Verfahrensablauf	7
2.	Wesentliche Grundlagen	10
3.	Überführung des Bebauungsplans	13
3.1	Bestandteile des Bebauungsplans	13
3.2	Perimeter	13
3.3	Nutzung	14
3.4	Baubereiche	14
3.5	Erschliessung	15
3.6	Grün- und Freiflächen	16
3.7	Anpassungen gegenüber dem altrechtlichen Bebauungsplan	17
3.8	Abweichungen des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise	32
3.9	Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise	33
	Anhang	34

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild Bebauungsplan «Badmatt».	4
Abb. 2:	Lage Bebauungsplan «Badmatt».	5
Abb. 3:	Verfahrensablauf und Zuständigkeit.	8
Abb. 4:	Gestaltungsrichtplan Lorzenufer vom September 1987, Ausschnitt Badmatt.	11
Abb. 5:	Revision der Nutzungsplanung, Überlagerungen (Gewässerraum), Ausschnitt Badmatt.	12
Abb. 6:	Lage Bebauungsplan «Badmatt».	13
Abb. 7:	Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH), Dachfläche (DF) und Brüstung (OK Br)	21
Abb. 8:	Differenzplan Perimeter.	22
Abb. 9:	Differenzplan Baubereiche für Hauptgebäude Badmatt.	23
Abb. 10:	Differenzplan Mantellinie oberstes Geschoss Badmatt.	24
Abb. 11:	Differenzplan Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten Badmatt.	25
Abb. 12:	Differenzplan oberirdische Parkierung Badmatt.	26
Abb. 13:	Differenzplan öffentliche Fusswege Badmatt.	27
Abb. 14:	Differenzplan Spiel- und Begegnungsbereiche Badmatt.	28
Abb. 15:	Differenzplan Hochstammbäume Badmatt.	29
Abb. 16:	Differenzplan Industriegleise geplant.	30

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bebauung Badmatt Die Bebauung Badmatt ist ein Wohnquartier aus dem Ende der 1990er-Jahren, welche östlich der Lorze zwischen der Zugerstrasse und der Bahnlinie im Zentrum der Gemeinde Cham liegt. Die Bebauung besteht aus zwei langen Mehrfamilienhäusern im Norden und zehn Reiheneinfamilienhäusern im Süden. Gemäss dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) sind alle Hauptbauten Gebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung. Die Bebauung ist weitestgehend gemäss dem rechtskräftigen Bebauungsplan realisiert.

Die Bebauung wird von der Nestléstrasse über die Seehofstrasse erschlossen. Die Anwohnenden sowie die Besuchenden parkieren in der Tiefgarage. Auf dem Grundstück Nr. 2862 sind Parkfelder für Besuchende der Seehofstrasse 9a bis 9d sowie 11a bis 11i (Bebauung Badmatt) vorhanden.

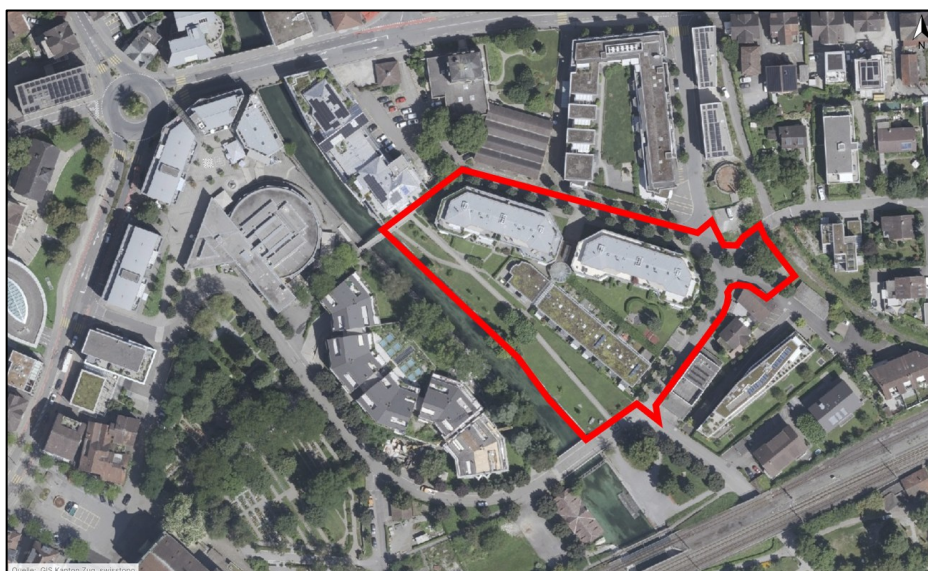


Abb. 1: Luftbild Bebauungsplan «Badmatt». Quelle: Luftbild Kanton Zug, GIS Kanton Zug

altrechtliche
Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Badmatt wurde am 30. Mai 1995 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt.

Nutzungsplanung

Das Areal befindet sich gemäss Zonenplan der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt) in der Kernzone (KB) sowie der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF). Die oberirdische Parkierung für die Seehofstrasse 9a bis 9d sowie 11a bis 11i befindet sich auf dem Grundstück Nr. 2862, welches in der Wohnzone 3a (W 3a) liegt. Gemäss § 38 Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt) gelten in der KB folgende Grundmasse:

- Maximale Anzahl Vollgeschosse von 4
- Maximale Ausnützungsziffer von 1.1
- Minimaler kleiner Grenzabstand von 6.00 m
- Minimaler grosser Grenzabstand von 6.00 m / 8.00 m (für Wohnbauten)

Legende

- Ortsbildschutzzone
- Archäologische Fundstätten
- Bebauungsplan
- Kernzone B
- Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung

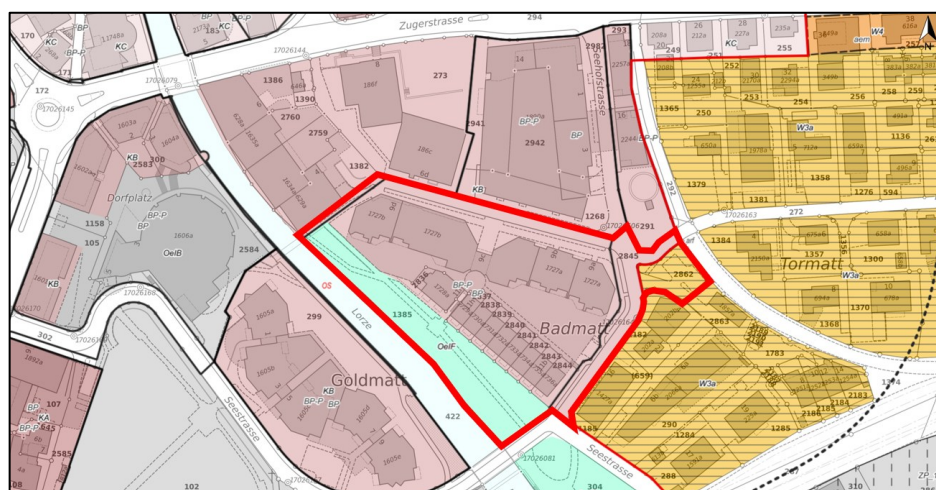


Abb. 2: Lage Bebauungsplan «Badmatt». Quelle: ÖREB-Kataster, GIS Kanton Zug

Im Südwesten des Perimeters liegt eine Fläche von 2'065 m² in der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF). Gemäss § 27 Bauordnung sind die Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung für Frei-, Grün- und Erholungsflächen bestimmt. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich sind. Ist ein Grundstück innerhalb der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung jederzeit frei zugänglich bzw. liegt eine rechtskräftige Baubewilligung für diese Nutzung vor, so gilt dieses Grundstück als für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung nicht geeignet. Gemäss § 30 Bauordnung ist in der Zone für Freihaltung (Fh), diese Zone entspricht der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF), entlang der Lorze, dem Lorzekanal und dem Tobelbach ein 5.00 m breiter Streifen für Uferbestockung und Ufervegetation freizuhalten. Soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann der Gemeinderat ausserhalb des Gewässerabstandes kleine Bauten, Spielplatzgeräte und notwendige Erschliessungsanlagen gegen Revers bewilligen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zudem in der überlagernden Zone archäologischer Fundstätten sowie der Ortsbildschutzzone. Gemäss § 34 Bauordnung dient die Zone Erhaltung archäologisch bedeutsamer Funde. Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium mit dem Amt für Denkmalpflege zu besprechen. Gemäss § 31 Bauordnung dienen die Ortsbildschutzzonen der Erhaltung, Pflege und Aufwertung des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Veränderungen inkl. Neubauten sind nur soweit zulässig, als die Zonenordnung dies zulässt und der Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes gewahrt bleibt. Massgebend für alle Eingriffe sind die Grundlagen und Zielsetzungen zu den einzelnen Ortsbildschutzzonen im gemeindlichen Richtplan. Der Gemeinderat kann von den Geschützten 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.

Revision der Ortsplanung

Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Cham befindet sich zurzeit in der Revision. Der gemeindliche Richtplan Verkehr und Strassenräume, die Nutzungsplanung mit dem Zonenplan, der Bauordnung und dem Parkplatzreglement sowie dem eingebetteten Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) sind die Planungsmittel, welche Gegenstand der Ortsplanungsrevision sind. Die Planungsunterlagen wurden am 30. Mai 2023 vom Gemeinderat in die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage fand vom 4. Oktober 2024 bis zum 3. November 2024 statt.

Am 28. September 2025 hat der Chamer Souverän die revidierte Bauordnung, den Zonenplan sowie das Parkplatzreglement an der Urne beschlossen. Das Dossier wird vom 3. Oktober bis am 22. Oktober 2025 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt und beim Kanton zur Genehmigung eingereicht. In diesem Zusammenhang kann Beschwerde erhoben werden. Sofern es keine Verzögerungen gibt, sollte die rechtskräftige Nutzungsplanung im Ersten Halbjahr 2026 vorliegen.

Grundsätzlich hat die Revision der Nutzungsplanung keine Auswirkungen auf die Überführung des Bebauungsplans. Ob der Bebauungsplan als einfacher oder ordentlicher Bebauungsplan überführt wird, hängt von den Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise gemäss § 32^{bis} PBG ab. Für diese Bewertung gilt die rechtskräftige Bauordnung. Die im Bebauungsplan verwendeten Begriffe und Messweisen für die Festlegung entsprechen jedoch der revidierten Verordnung zum Planungs- und Baugesetz, auf die auch die Revision der Nutzungsplanung abstützt. Vorliegend wird die Überführung des Bebauungsplans mit der Gewässerraumfestlegung gemäss der Ortsplanungsrevision koordiniert.

1.2 Aufgabenstellung

Revision PBG und V PBG

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 721.11) hat der Kantonsrat insbesondere festgelegt, dass die Gemeinden gemäss § 71 Abs. 1 PBG ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens jedoch bis Ende 2025, an das neue PBG sowie an die sich an der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111), anzupassen haben.

Überführung altrechtlicher
Bebauungspläne

Unabhängig davon, ob bestehende Bebauungspläne bereits vollständig umgesetzt sind oder nicht, sind die bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne samt Sonderbauvorschriften gemäss § 71 Abs. 1 PBG an das neue PBG und dessen Verordnung anzugleichen sowie mit einem Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) zu ergänzen.

1.3 Verfahrensablauf

1.3.1 Kategorisierung

Kategorisierung und
Verfahrenswahl

Die Wahl des Verfahrens und die Zuständigkeiten erfolgen entsprechend der Kategorisierung des Bebauungsplans gemäss PBG und dem Schema «Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht» gemäss kantonalem Merkblatt¹ (vgl. Anhang A).

Überführung als
ordentlicher Bebauungsplan

Beim Bebauungsplan «Badmatt» handelt es sich um einen ordentlichen Bebauungsplan nach § 32^{ter} PBG, weil folgende Voraussetzung für einen einfachen Bebauungsplan gemäss § 32^{bis} PBG nicht gegeben ist:

- Das Nutzungsmass darf mit einem einfachen Bebauungsplan gegenüber der Einzelbauweise um maximal 20 % erhöht werden. Mit dem Bebauungsplan «Badmatt» wird das Nutzungsmass jedoch um mehr als 20 % erhöht
- Mit dem einfachen Bebauungsplan dürfen die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Durch den Baubereich A1 ist ein minimaler arealexterner Grenzabstand gegenüber dem Gebäude mit Assekuranznummer 1728a von 5.80 m möglich. Somit wird der arealexterne Grenzabstand gemäss § 38 Bauordnung von 6.00 m gegen aussen unterschritten (vgl. Kapitel 3.8).

¹ Baudirektion, Amt für Raum und Verkehr: Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, 2025

Vereinfachtes Verfahren Der altrechtliche Bebauungsplan «Badmatt» stammt aus dem Jahre 1995 und wurde, mit Ausnahme einiger Abweichungen, welche im vorliegenden Bericht beschrieben werden, umgesetzt. Mit der Überführung des Bebauungsplans bleiben die Bebauungstypologie und die wesentlichen Merkmale der Bebauung unverändert. Die Überführung in einen **ordentlichen Bebauungsplan** mit ergänzenden Bestimmungen erfolgt formal und mit inhaltlicher Anpassung (kleine Änderung). Demnach kommt das vereinfachte Verfahren gemäss § 40 Abs. 1 PBG zur Anwendung.

	Aufhebung		Formale Überführung		Inhaltliche Anpassung und formale Überführung			
	Aufhebung BBP	Anpassung Einzelbauweise Aufhebung BBP	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP ohne KKV ² ordentliches Verfahren	ordentlicher BBP inkl. KKV ordentliches Verfahren
Kategorie	A	B	C	D	E	F	G	H
Gesetzliche Grundlage	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG
Konkurrenzverfahren	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
Vorentscheid GR	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja
Kt. Vorprüfung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Öff. Auflage	Ja	Ja	Nein ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Mitwirkungsrecht	Einwendung	Einwendung	Einsprache ⁴	Einwendung	Einsprache ⁵	Einwendung	Einwendung	Einwendung
Beschluss	Einwohner-gemeinde / GGR	Einwohner-gemeinde / GGR	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Einwohner-gemeinde / GGR	Einwohner-gemeinde / GGR
Kt. Genehmigung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja

Abb. 3: Verfahrensablauf und Zuständigkeit. Quelle: Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, Baudirektion des Kantons Zug

1.3.2 Einfaches Verfahren (§ 39 und 40 PBG)

Konkurrenzverfahren	Auf ein Konkurrenzverfahren wurde verzichtet.
Verzicht auf Vorentscheid Gemeinderat	Der Gemeinderat hat auf einen Vorentscheid gemäss § 4 Abs. 3 V PBG verzichtet.
Kantonale Vorprüfung vorgängiger Bebauungspläne	Die zu überführenden Bebauungspläne werden nach Paketen gestaffelt zur Vorprüfung eingereicht. Einige Pakete wurden bereits durch den Kanton vorgeprüft. Gemäss ebendiesen Vorprüfungsberichten wurde die vorliegende Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde sowie die Dokumentation der wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise ergänzt und präzisiert.
Kantonale Vorprüfung	Am 24.06.2024 hat die Planungskommission beschlossen, dass zu überführende Bebauungspläne ohne wesentliche Änderungen direkt durch den Gemeinderat verabschiedet werden können und nicht vorgängig durch die Planungskommission freigegeben werden müssen. Der Gemeinderat hat den Entwurf mit Beschluss vom 16.12.2025 zur Vorprüfung verabschiedet. Die kantonale Vorprüfung durch die Baudirektion gemäss § 39 Abs. 1 PBG datiert auf 20.03.2025.
Öffentliche Auflage	Der Gemeinderat hat den bereinigten Entwurf mit Beschluss vom 26.05.2026 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Der bereinigte Entwurf lag gemäss § 39 Abs. 2 PBG während 30 Tagen vom 29.05.2026 bis am 29.06.2026 öffentlich auf. Die Auflage wurde im Amtsblatt Nr. 22 vom 28.05.2026 publiziert.
Mitwirkung	Während der Auflagefrist wurden beim Gemeinderat keine schriftlichen Einwendungen gemäss § 39 Abs. 3 PBG erhoben.
Beschluss Gemeinderat	Federführend im Verfahren ist der Gemeinderat. Kleine Änderungen an einem rechtskräftigen Bebauungsplan werden gemäss § 40 Abs. 1 Bst. s PBG durch ihn beschlossen. Die Überführung in den ordentlichen Bebauungsplan Nr. 07 – Badmatt vom Gemeinderat am 18.08.2026 beschlossen.
Zweite öffentliche Auflage	Der Beschluss des Gemeinderats lag gemäss § 43 VRG während 20 Tagen vom 21.08.2026 bis am 09.09.2026 öffentlich auf. Die Auflage wurde im Amtsblatt Nr. 34 vom 20.08.2026 publiziert.
Genehmigung	Die Genehmigung erfolgte am xx.xx.xxxx durch die Baudirektion des Kantons Zug.

2. Wesentliche Grundlagen

Grundlagen Bund	Mit der Überführung des Bebauungsplans bleiben die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) weiterhin berücksichtigt. Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind nicht tangiert. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung. Im Rahmen der formalen Überführung in einen ordentlichen Bebauungsplan im einfachen Verfahren wird der Bevölkerung das geeignete Mitwirkungsrecht (Art. 4 Abs. 2 RPG) in Form der Einwendung gewährt.
Grundlagen Richtplan	Durch die Überführung des Bebauungsplans wird der gesamtheitlichen Sicht des kantonalen Richtplans (Art. 8 RPG) weiterhin Rechnung getragen.
Rechtskräftiger Bebauungsplan	Als Grundlage dient der rechtskräftige Bebauungsplan «Badmatt», welcher aus folgenden Dokumenten besteht: a. Bebauungsplan «Badmatt», Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 30. Mai 1995 genehmigt (vgl. Anhang B)
Weitere Grundlagen	Die weiteren wesentlichen Grundlagen sind: a. Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 23. Oktober 2021 b. Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 1. Januar 2024 c. Zonenplan der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt) d. Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt) e. Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham vom Oktober 2023 f. Gestaltungsrichtplan Lorzenufer vom September 1987 g. Revision der Nutzungsplanung (Unterlagen der angenommenen Abstimmung vom 28. September 2025)
Amtliche Vermessung und Höhenaufnahmen Geometer	Die Baubereiche werden in ihrer Dimensionierung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sollten die gebauten Gebäude in ihrer Länge, Breite oder Höhe die Baubereiche geringfügig überschreiten, so wird der Bestand als massgebend für die Ausscheidung der neuen Baubereiche erachtet, um Rechtsunsicherheiten nach der Überführung der Bebauungspläne zu vermeiden. Die Gebäudelängen und -breiten der gebauten Gebäude ergeben sich aus der amtlichen Vermessung. Die Gebäudehöhen ergeben sich aus den Höhenaufnahmen der Geozug Ingenieure AG (vgl. Anhang C).

Gestaltungsrichtplan
Lorzenufer
vom September 1987

Der Gestaltungsrichtplan Lorzenufer vom September 1987 enthält Aussagen zum anzustrebenden Charakter der verschiedenen Freiräume, zur Wegeführung, Oberflächengestaltung und zur Bepflanzung des Lorzenufers. Er bildete die konzeptionelle Ausgangslage für die weitere, detailliertere Planung der Gesamtbebauung entlang des Lorzenufers. Er beschreibt die Grundstrukturen bezüglich Erschliessung, Landschaft/Umgebung und Bebauung und unterscheidet zwischen verbindlichen Festlegungen und Empfehlungen. Im Mittelpunkt steht das Erlebnis der Flusslandschaft für alle.

Die vorgeschlagene Parkanlage auf der Parzelle Badmatt soll sich zum See hin öffnen. Bauten im Fluss und damit eine weitere Verengung des Querschnittes seien gemäss dem Gestaltungsrichtplan zu vermeiden, weshalb auch der vorgeschlagene westseitige Weg zwischen neuer Fussgängerbrücke und Bärenbrücke zum grossen Teil als Arkade innerhalb des Gebäudes geführt werden soll. Die Grosszügigkeit des Flusslaufes soll auch nicht durch neue Hafenanlagen, Bootsstege usw. beeinträchtigt werden. Dem wertvollen Baumbestand wird im Gestaltungsrichtplan besondere Beachtung geschenkt. Als Leitidee gilt: «Alte Bäume sind unbezahlbar».

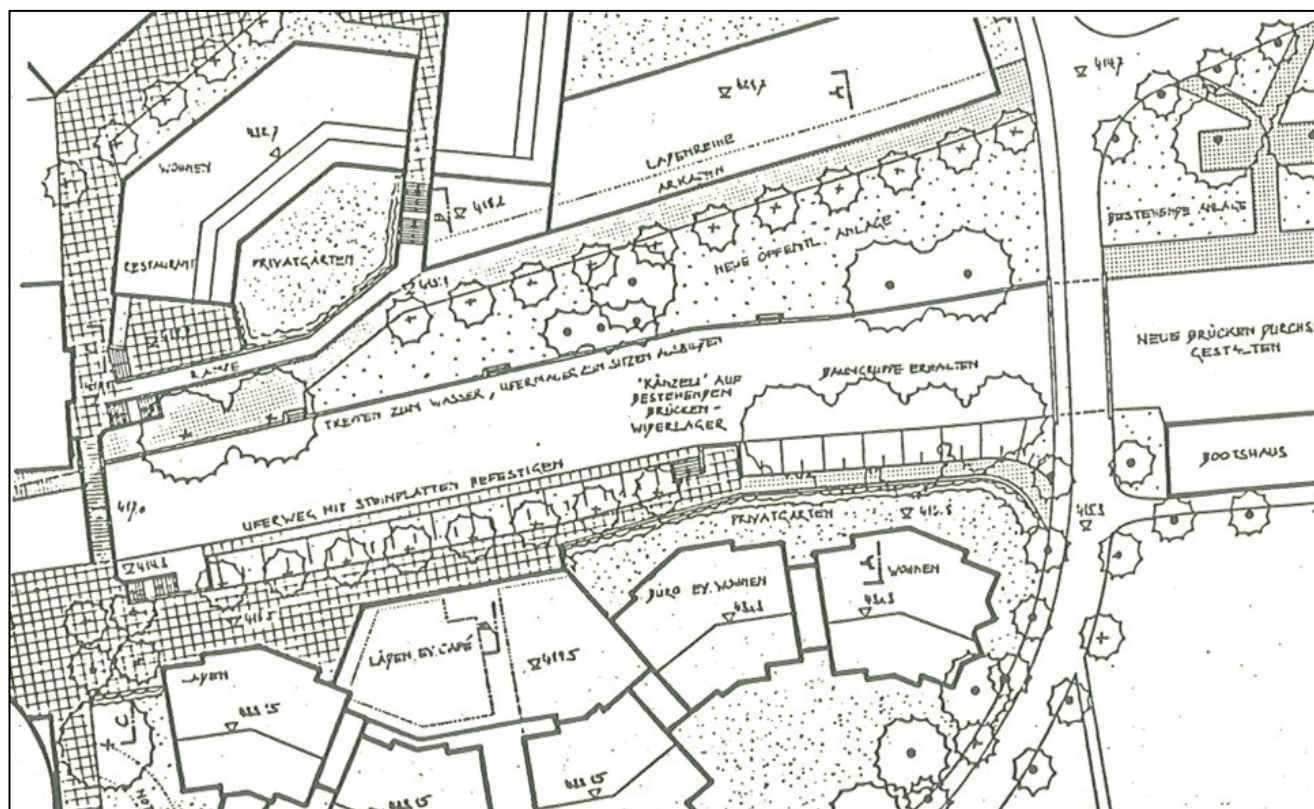


Abb. 4: Gestaltungsrichtplan Lorzenufer vom September 1987, Ausschnitt Badmatt.

Revision der Nutzungsplanung:
Gewässerraum

Gemäss Revision der Nutzungsplanung wird im Geltungsbereich der Gewässerraum festgelegt. Dieser wird im Situationsplan als Informationsinhalt dargestellt. Gemäss revidierter Bauordnung dient die Zone für Gewässerraum der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Es sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig. Gemäss 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden.

Die bestehenden Bebauungspläne sind, genau wie die Rahmennutzungsplanung, gemäss § 71 Abs. 1 PBG an das neue PBG und dessen Verordnung anzugleichen. Die Baubereiche werden auf die Zone für Gewässerraum angepasst. Die bestehenden Bauten und Anlagen geniessen Bestandesgarantie. Das heisst, der notwendige Unterhalt ist zulässig. Gemeint sind damit bauliche Massnahmen, die die Anlage in ihrem hergebrachten Zustand schützen, nicht aber vergrössern, in ihrer Zweckbestimmung ändern oder ihren Erhalt über die normale Lebensdauer hinaus sichern (Unterhaltsarbeiten, untergeordnete Renovationen).² Die öffentliche Fusswege und der öffentliche Bereich für zu Fuss Gehende liegen im öffentlichen Interesse. Trotz ihrer Lage im Gewässerraum bleiben sie im Bebauungsplan festgesetzt.

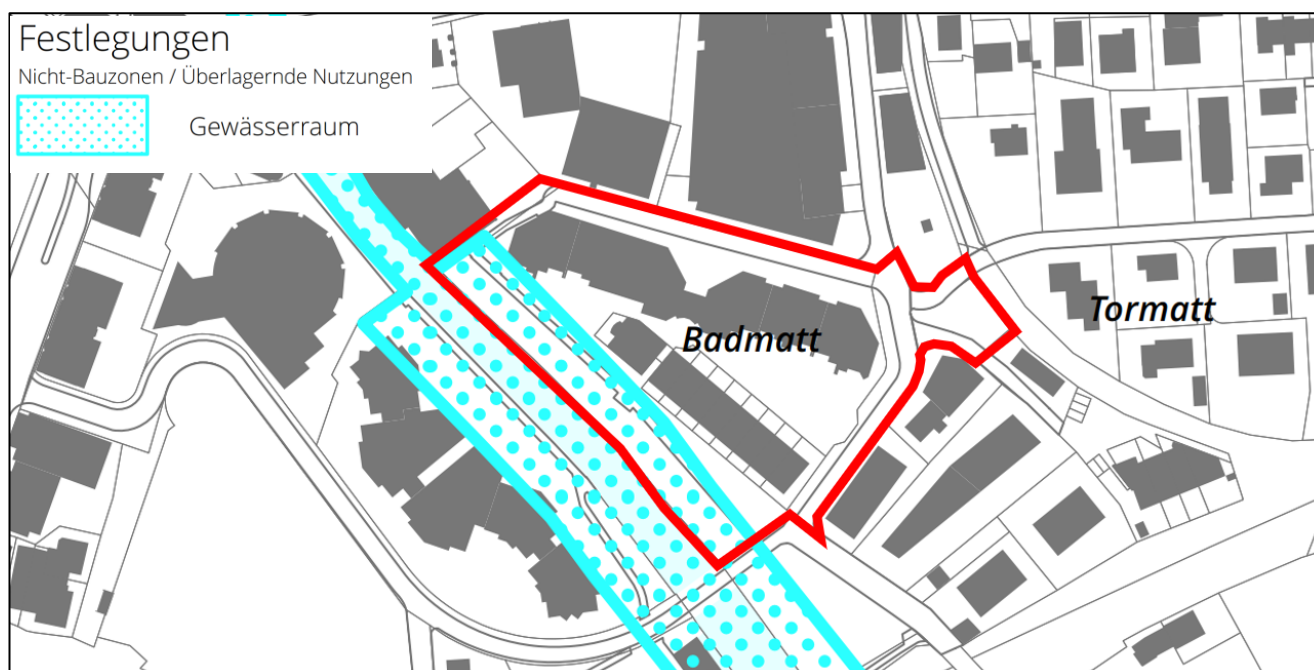


Abb. 5: Revision der Nutzungsplanung, Überlagerungen (Gewässerraum), Ausschnitt Badmatt.

Quelle: Nutzungsplanung, Stand: angenommene Abstimmung vom 28. September 2025

² Baudirektion (2024): Häufig gestellte Fragen zum Gewässerraum.
<<https://zg.ch/dam/jcr:067a60c3-c3be-423c-9cc3-5808e61abd41/H%C3%A4ufig%20gestellte%20Fragen%20zum%20Gew%C3%A4sserraum.pdf>> (Stand: 21.11.2025)

3. Überführung des Bebauungsplans

3.1 Bestandteile des Bebauungsplans

- Bestandteile
- Der ordentliche Bebauungsplan Nr. 07 – Badmatt ersetzt den bisherigen Bebauungsplan «Badmatt» und besteht aus den folgenden Dokumenten:
- Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 07 – Badmatt», Situationsplan im Mst. 1:500 mit Bestimmungen vom 18. August 2026 (verbindlich)
 - Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 18. August 2026 (orientierend)

3.2 Perimeter

Im überführten Bebauungsplan wird der Geltungsbereich festgesetzt. Gemäss § 32 PBG bestimmen Bebauungspläne die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone. Vorliegend wird grundsätzlich der Perimeter gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen und geringfügig angepasst (siehe Kap. 3.7.2).

Der Bebauungsplan Nr. 07 – Badmatt umfasst die Grundstücke Nr. 1385, 2836 bis 2845 und 2862 sowie ein Teil des Grundstücks Nr. 1382. Der Geltungsbereich ist 9'747 m² gross und liegt in der in der Kernzone (KB), der Wohnzone 3a (W 3a) sowie der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeF). Die anzurechnende Landfläche umfasst die Bauzonen KB und W 3a, abzüglich der Fahrbahn und des unmittelbar anstossenden Gehweges der öffentlichen Strasse auf dem Grundstück Nr. 2845, und beträgt 6'758 m².

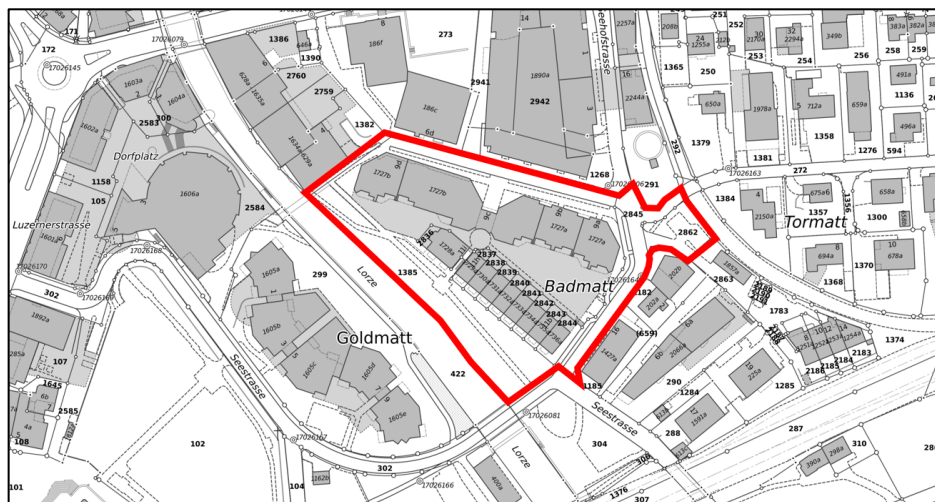


Abb. 6: Lage Bebauungsplan «Badmatt». Quelle: Grundbuchplan, GIS Kanton Zug

3.3 Nutzung

Allgemein Die Nutzungen sämtlicher Baubereiche werden durch die Zonenvorschriften bestimmt.

3.4 Baubereiche

Allgemein Die Abmessungen der Baubereiche, deren Höhenbegrenzungen durch die maximale Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion, Dachformen und maximal zulässigen anzurechnenden Geschossflächen setzen den gebauten Bestand in den jetzigen Dimensionen fest. Wo der rechtskräftige Bebauungsplan mehr zulässt, als realisiert wurde, wurden die Abmessungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen, um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern.

Vorliegend wurden die Baubereiche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, da sie grösser sind als die Gebäude. Dort wo der gebaute Bestand die Baubereiche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan überragt, werden die Baubereiche erweitert. Die maximal zulässigen anzurechnenden Geschossflächen ergeben sich aus dem gebauten Bestand und wurden gemäss der Berechnungsmethode des V PBG vom 1. Januar 2024 erhoben.

Zukünftige Um- oder Ersatzneubauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Bauliche Änderungen müssen sich in die Siedlung einordnen.

Baubereiche für Hauptgebäude A1 und A2	Der Bebauungsplan Nr. 07 – Badmatt umfasst die Baubereiche für Hauptgebäude A1 und A2, B1 bis B9, C und D. Davon sind zwei Baubereiche für Hauptgebäude für Mehrfamilienhäuser vorgesehen (A1 und A2). In den Baubereichen für die Hauptgebäude A1 und A2 dürfen bis zu fünf Vollgeschosse realisiert werden. Weitere Attikageschosse oder Dachgeschosse sind nicht zulässig. In den Baubereichen für Hauptgebäude A1 und A2 wird jeweils das oberste Geschoss durch die Mantellinie oberstes Geschoss begrenzt. In diesen Baubereichen darf das oberste Geschoss diese Mantellinie nicht überragen. Die Gesamthöhen der Bauten sind durch die festgelegte maximale Höhenkote (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 V PBG begrenzt.
---	--

Baubereiche für Hauptgebäude B1 bis B9	Die Baubereiche für Hauptgebäude B1 bis B9 sind für Reiheneinfamilienhäuser vorgesehen. In diesen Baubereichen dürfen bis zu zwei Vollgeschosse realisiert werden. Weitere Attikageschosse oder Dachgeschosse sind nicht zulässig. Die Gesamthöhen der Bauten sind durch die festgelegte maximale Höhenkote (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 V PBG begrenzt.
Baubereich für Hauptgebäude C	Der Baubereich für das Hauptgebäude C ist für den zentralen Pavillion vorgesehen. Es dürfen keine anzurechnenden Geschossflächen realisiert werden. Die Gesamthöhe der Baute ist durch die festgelegte maximale Höhenkote (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 V PBG begrenzt.
Baubereich für Hauptgebäude D	Der Baubereich für das Hauptgebäude D ist für den mit Pflanzen bewachsenen Arkadenkorridor. Es dürfen keine anzurechnenden Geschossflächenrealisiert werden. Die Gesamthöhe der Baute ist durch die festgelegte maximale Höhenkote (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 V PBG begrenzt.
Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten	Tiefgaragen und Unterniveaubauten dürfen des Baubereichs für Tiefgaragen und Unterniveaubauten erstellt werden.

3.5 Erschliessung

Allgemein	Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, den Veloverkehr und die zu Fuss Gehenden erfolgt von der Nestléstrasse über die Seehofstrasse. Für den Veloverkehr und die zu Fuss Gehenden das Areal ebenfalls über die Seestrasse von Süden her (über die Brücke) erreichbar. Die Arealzufahrten sind im Situationsplan festgelegt.
Parkierung	Die Anwohnenden parkieren in der Tiefgarage. Für Besuchende stehen Aussenparkfelder zur Verfügung. Die Parkfelder sind grundsätzlich in der Tiefgarage anzuordnen. Oberirdische Parkfelder für Besuchende dürfen in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen erstellt werden. In der unterirdischen Einstellhalle dürfen maximal 88 Parkfelder und oberirdisch maximal 6 Parkfelder realisiert werden.
Veloabstellplätze	Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Velos gilt die Einzelbauweise. Sie sind gemäss dieser zu erstellen und dauernd zu erhalten.
Erschliessungsflächen	Die Erschliessungsflächen dienen der arealinternen Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr. Sie sind zweckmässig zu materialisieren und zu unterhalten.

Öffentliche Fusswege Gemäss Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham bestehen öffentliche Fusswegrechte auf den bezeichneten Wegverläufen.

Öffentlicher Bereich für zu Fuss Gehende Der öffentliche Bereich für zu Fuss Gehende sichert die öffentliche Vernetzung für den Fussverkehr. Der Bereich ist hindernisfrei auszugestalten und soll eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

3.6 Grün- und Freiflächen

Allgemein Die bestehende Umgebung um die Baubereiche soll erhalten bleiben.

Bepflanzung Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.

Freiflächen Die Freiflächen sind zu begrünen und dürfen nicht versiegelt oder überbaut werden. Kleinbauten im Sinne von § 18 V PBG sind in den Freiflächen zulässig.

Spiel- und Begegnungsbereiche Die Spiel- und Begegnungsbereiche sind freizuhalten oder der Nutzung entsprechen zu gestalten. Die zu sichernden Spiel- und Begegnungsbereiche sind insgesamt ca. 2'000 m² gross und betragen rund 19 % der maximal zulässigen anzurechnenden Geschossfläche. Die Spiel- und Begegnungsbereiche umfassen verschiedene Flächen. Die Erschliessungs- und Freiflächen sowie die begrüneten Freiräume um die Spiel- und Begegnungsbereiche können teilweise ebenfalls als Spiel- und Begegnungsbereiche genutzt werden.

Hochstammbäume Die Hochstammbäume sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen zu pflanzen und zu erhalten.

Hecke Die Hecke ist an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage zu pflanzen und zu erhalten.

Grünflächenziffer Die bestehende Grünflächenziffer gemäss § 38 V PBG beträgt rund 20 %. Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen.

3.7 Anpassungen gegenüber dem altrechtlichen Bebauungsplan

Genauigkeit Die für die Überführung vorhandenen Plangrundlagen weisen aufgrund des Alters (Plan von 1995) eine, gegenüber heutigen Standards, tiefere Genauigkeit auf. Geringfügige Abweichungen und Toleranzen sind daher bei der Überführung resp. Digitalisierung nicht vermeidbar.

Soweit geringfügige Abweichungen respektive Überschreitungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen, welche als kleine Änderungen im Sinne von § 40 PBG beurteilt werden können, wird bei der Überführung der heute gebaute Bestand als massgebend betrachtet und der Bebauungsplan entsprechend präzisiert.

Nachfolgende Abweichungen zwischen dem altrechtlichen Bebauungsplan und dem Bestand wurden festgestellt:

3.7.1 Maximal zulässige Gesamthöhen

**Anpassung im Rahmen
der Überführung**

Die festgelegten maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden den Bestandesbauten mit Hilfe der Höhenaufnahmen der Geozug Ingenieure AG (vgl. Anhang C) gegenübergestellt. Es wurden die Oberkanten des Erdgeschossbodens (EG) und bei Flachdächern die Oberkanten der Brüstung (OK Br) überprüft. Die Höhe des Pavillons und des Durchgangs wurde ebenfalls gemessen.

Dort wo die bestehenden Oberkanten der Brüstung (OK Br) die festgelegten Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans überragen, werden die Höhenkoten der Bestandesbauten als neue maximale Höhenkote (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion, im Sinne der Gesamthöhe (GH) gemäss § 31 V PBG, festgelegt. Da der Referenzpunkt für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemäss Kommentar zum V PBG beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion, ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut liegt, wird so eine natürliche Reserve für zukünftige Sanierungen geschaffen.

Dort wo die Bestandesbauten die festgelegten Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht überschreiten, bleiben, um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, die festgesetzten maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans bestehen.

Die maximal zulässigen Höhenkoten (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 V PBG werden wie folgt angepasst:

Baubereich für Hauptgebäude A1

Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	433.35 m ü. M.
--	----------------

Gemessene Oberkante der Brüstung	433.00 m ü. M.
----------------------------------	----------------

Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die festgesetzte maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans von **433.35 m ü. M.** belassen.

Baubereich für Hauptgebäude A2

Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	433.35 m ü. M.
--	----------------

Gemessene Oberkante der Brüstung	433.00 m ü. M.
----------------------------------	----------------

Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die festgesetzte maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans von **433.35 m ü. M.** belassen.

Baubereich für Hauptgebäude B1

Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	423.20 m ü. M.
--	----------------

Gemessene Oberkante der Brüstung	421.12 m ü. M.
----------------------------------	----------------

Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die festgesetzte maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans von **423.20 m ü. M.** belassen.

Baubereich für Hauptgebäude B2

Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	423.20 m ü. M.
--	----------------

Gemessene Oberkante der Brüstung	421.13 m ü. M.
----------------------------------	----------------

Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die festgesetzte maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans von **423.20 m ü. M.** belassen.

Baubereich für Hauptgebäude B3

Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	423.20 m ü. M.
--	----------------

Gemessene Oberkante der Brüstung	421.13 m ü. M.
----------------------------------	----------------

Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die festgesetzte maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans von **423.20 m ü. M.** belassen.

Baubereich für Hauptgebäude B4

Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	423.20 m ü. M.
--	----------------

Gemessene Oberkante der Brüstung	421.13 m ü. M.
----------------------------------	----------------

Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die festgesetzte maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans von **423.20 m ü. M.** belassen.

Baubereich für Hauptgebäude B5

Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	423.20 m ü. M.
--	----------------

Gemessene Oberkante der Brüstung	421.13 m ü. M.
----------------------------------	----------------

Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die festgesetzte maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans von **423.20 m ü. M.** belassen.

Baubereich für Hauptgebäude B6

Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	423.20 m ü. M.
--	----------------

Gemessene Oberkante der Brüstung	421.13 m ü. M.
----------------------------------	----------------

Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die festgesetzte maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans von **423.20 m ü. M.** belassen.

Baubereich für Hauptgebäude B7

Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	423.20 m ü. M.
--	----------------

Gemessene Oberkante der Brüstung	421.13 m ü. M.
----------------------------------	----------------

Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die festgesetzte maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans von **423.20 m ü. M.** belassen.

Baubereich für Hauptgebäude B8

Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	423.20 m ü. M.
--	----------------

Gemessene Oberkante der Brüstung	421.13 m ü. M.
----------------------------------	----------------

Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die festgesetzte maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans von **423.20 m ü. M.** belassen.

Baubereich für Hauptgebäude B9	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	423.20 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Brüstung	421.13 m ü. M.
Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die festgesetzte maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans von 423.20 m ü. M. belassen.	

Baubereich für Hauptgebäude C	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	Keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	424.94 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 425.00 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude D	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	Keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	421.90 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 422.00 m ü. M. aufgerundet.	

Die Messweisen der Gesamthöhen, Dachflächen und Brüstungen werden im § 31 V PBG geregelt.

§ 31 V PBG (Höhen):

¹ Die Gesamthöhe (GH) ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion an mehreren Orten des Dachs derselbe, namentlich bei Flachdächern, ist das Lot ab demjenigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion zu messen, welcher über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt.

² Die Oberkante der Dachfläche (DF) mit Isolation und Dachhaut darf senkrecht zur Dachfläche gemessen höchstens 0,50 m, Brüstungen (OK Br) höchstens 1 m über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Technische Dachaufbauten sind vorbehalten.

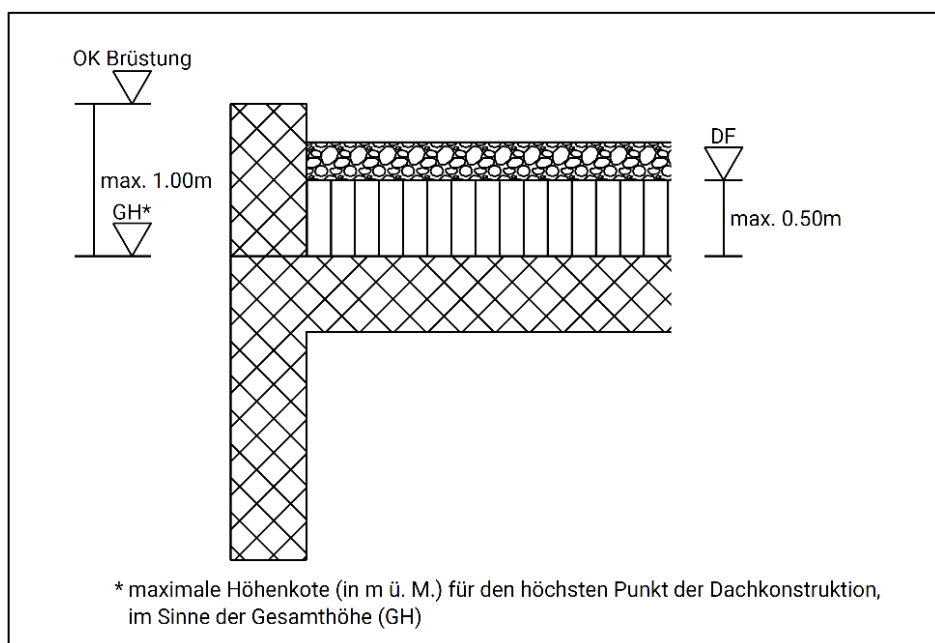


Abb. 7: Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH), Dachfläche (DF) und Brüstung (OK Br)

3.7.2 Perimeter

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Badmatt» ist ein Perimeter festgesetzt. Der Perimeter umfasst die Grundstücke 1385, 2836 bis 2845 sowie Teile der Grundstücke Nr. 1182, 1382 und 2862.

Anpassung im Rahmen der Überführung Im Rahmen der Überführung wird der übrige Teil Grundstücks Nr. 2862 in den Geltungsbereich aufgenommen. Auf diesem Grundstück befinden sich die Parkfelder der Seehofstrasse 9a-9d, und 11a-11i. Der zuvor im Geltungsbereich enthaltene Teil des Grundstücks Nr. 1182 wird aus dem Bebauungsplan entlassen, da er einem anderen Baugesuch zugeordnet ist. Mit diesen zwei Anpassungen kann ein Geltungsbereich überführt werden, welcher eine funktional zusammenhängende Landfläche gemäss § 32 PBG ist.

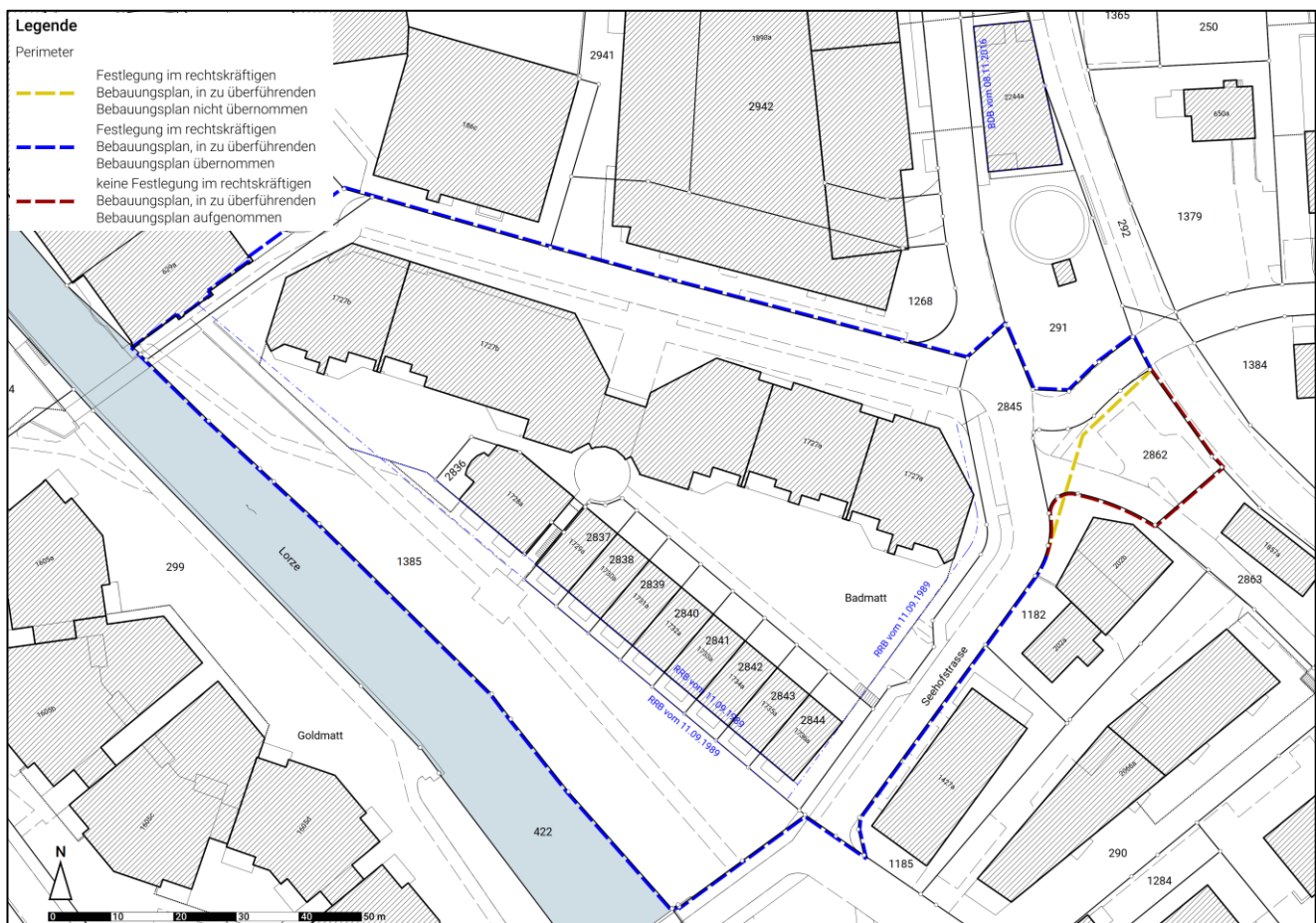


Abb. 8: Differenzplan Perimeter. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.7.3 Dimensionierung der Baubereiche für Hauptgebäude

Rechtskräftiger Bebauungsplan Die Baubereiche für Hauptgebäude sind im rechtskräftigen Bebauungsplan «Badmatt» festgesetzt.

Bestand Die zwei grossen Mehrfamilienhäuser sowie das Gebäude mit Assekuranznummer 1728a befinden sich teilweise ausserhalb der Baubereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die übrigen Gebäude befinden sich innerhalb der Baubereiche.

Anpassung im Rahmen der Überführung Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern und geringfügige Änderungen der Kubaturen nicht zu verhindern, werden die Baubereiche für Hauptgebäude samt ihrem Anordnungsspielraum für die Gebäude aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Der Baubereich für das Hauptgebäude B1 wird für das Gebäude mit Assekuranznummer 1728a erweitert. Im Bereich des Gebäudes mit Assekuranznummer 1727b wird der Baubereich auf den vorgesehenen Gewässerraum der Revision der Nutzungsplanung angepasst.

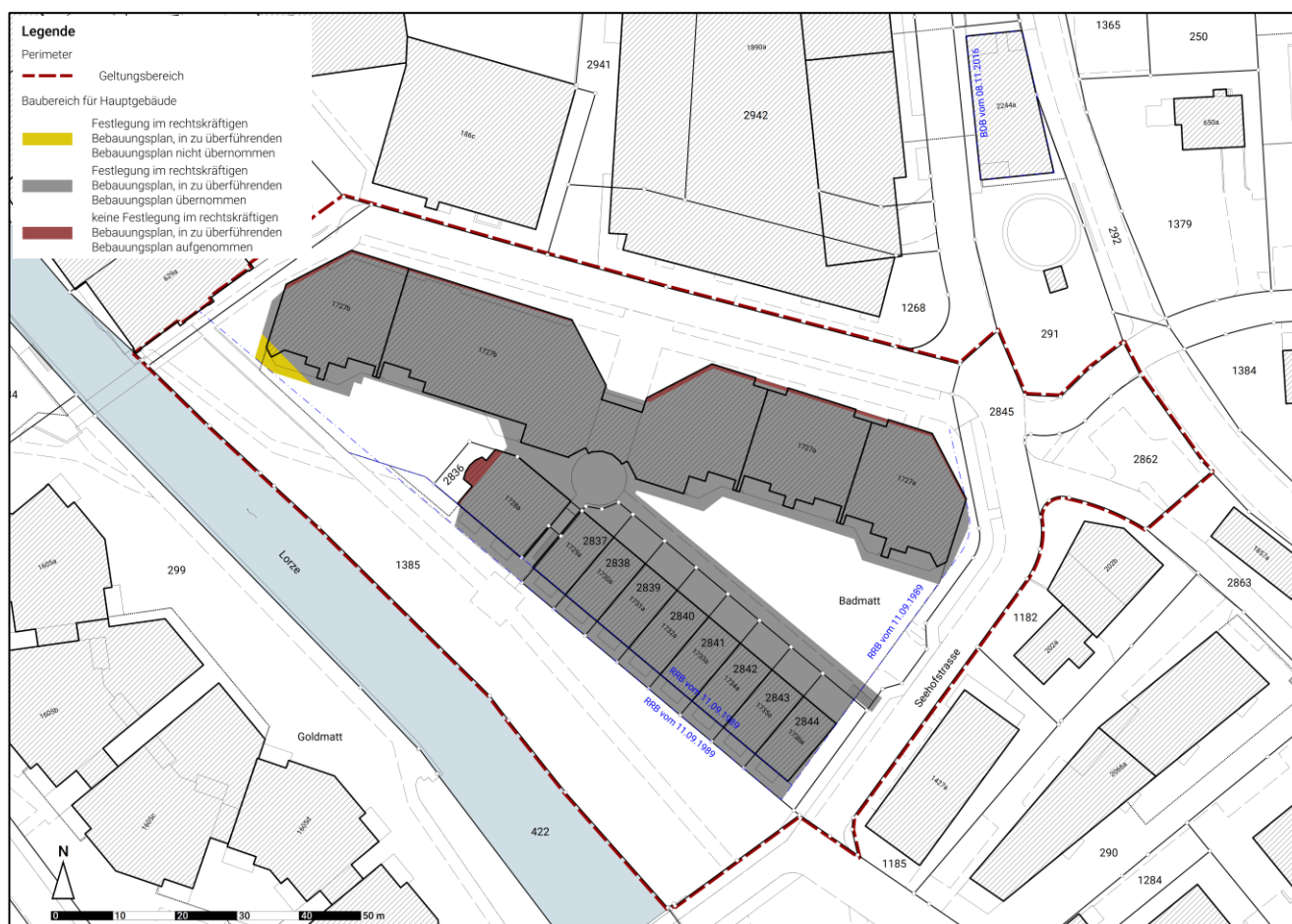


Abb. 9: Differenzplan Baubereiche für Hauptgebäude Badmatt. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.7.4 Mantellinie oberstes Geschoss

Rechtskräftiger Bebauungsplan	Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Badmatt» sind für die obersten Geschosse der Baubereiche für Hauptgebäude A1 und A2 jeweils separate Baubereiche festgesetzt.
----------------------------------	---

Bestand	Die bestehenden obersten Geschosse der Baubereiche für Hauptgebäude A1 und A2 entsprechen weitgehend diesen Baubereichen. Geringfügige Abweichungen sind vorhanden.
---------	---

Anpassung im Rahmen der Überführung	Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, werden, dort wo die bestehenden obersten Geschosse die Baubereiche überragen, die Baubereiche erweitert. Die Baubereiche für die obersten Geschosse werden in Form einer Mantellinie oberstes Geschoss festgelegt.
--	--

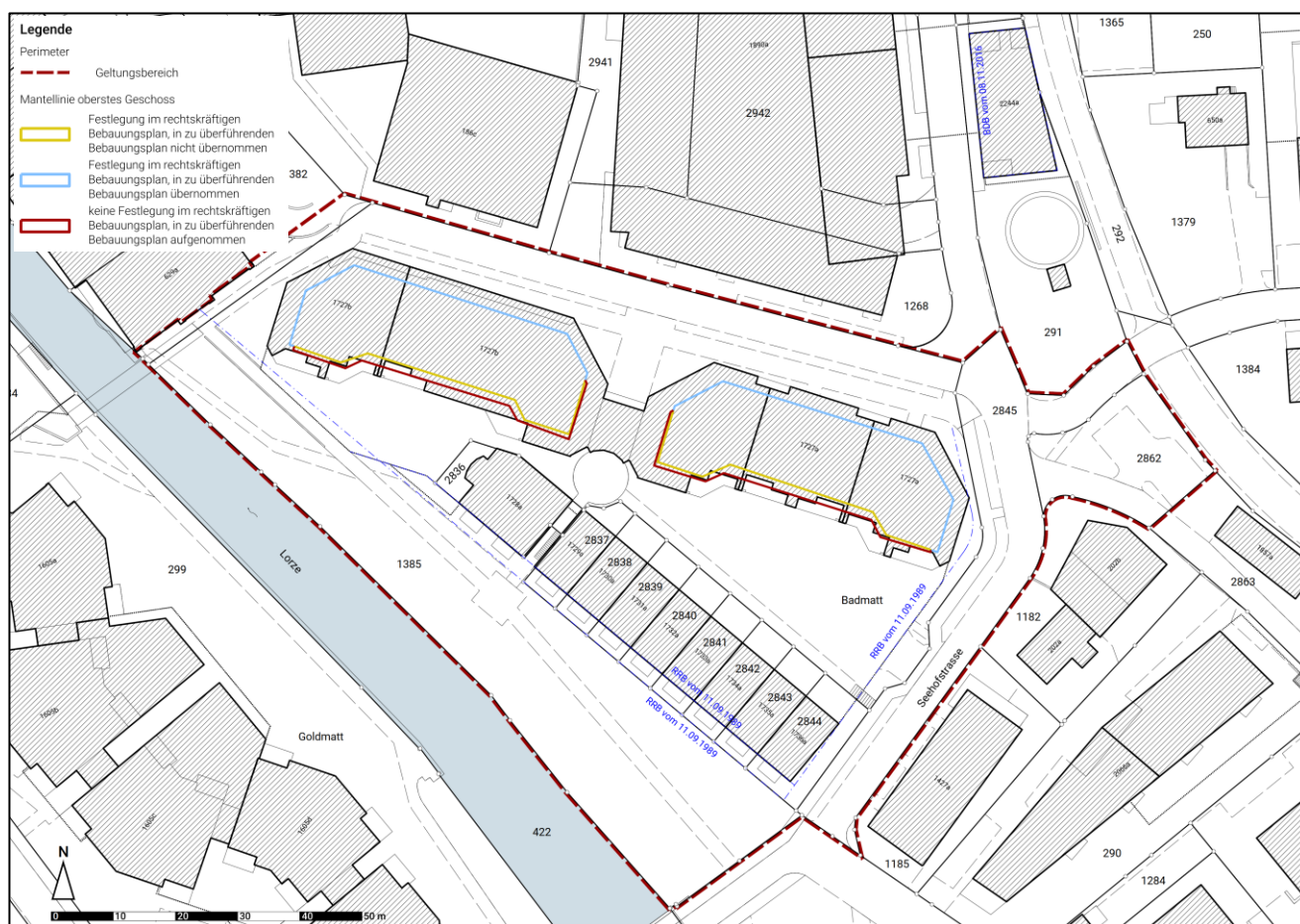


Abb. 10: Differenzplan Mantellinie oberstes Geschoss Badmatt. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.7.5 Dimensionierung des Baubereichs für Tiefgaragen und Unterniveaubauten

Rechtskräftiger Bebauungsplan Der Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten ist im rechtskräftigen Bebauungsplan «Badmatt» festgesetzt.

Bestand Die bestehende Tiefgarage entspricht weitgehend dem Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten. Geringfügige Abweichungen sind vorhanden. Die bestehende Tiefgarage, welche südwestlich aus dem gewachsenen Terrain ragt, verläuft entlang der rechtskräftigen Arkadenbaulinie mit RRB vom 11.09.1989. Die rechtskräftige Baulinie mit RRB vom 11.09.1989 wird überragt. Da die rechtskräftige Baulinie mit RRB vom 11.09.1989 von einer Tiefgarage (Unterniveaubaute) und keiner Hochbaute überragt wird, ist dies zulässig.

Anpassung im Rahmen der Überführung Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern wird der Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Dort wo sich die bestehende Tiefgarage ausserhalb des Baubereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, wird der Baubereich erweitert. Ausnahme bildet hierbei der Bereich des vorgesehenen Gewässerraums der Revision der Nutzungsplanung.

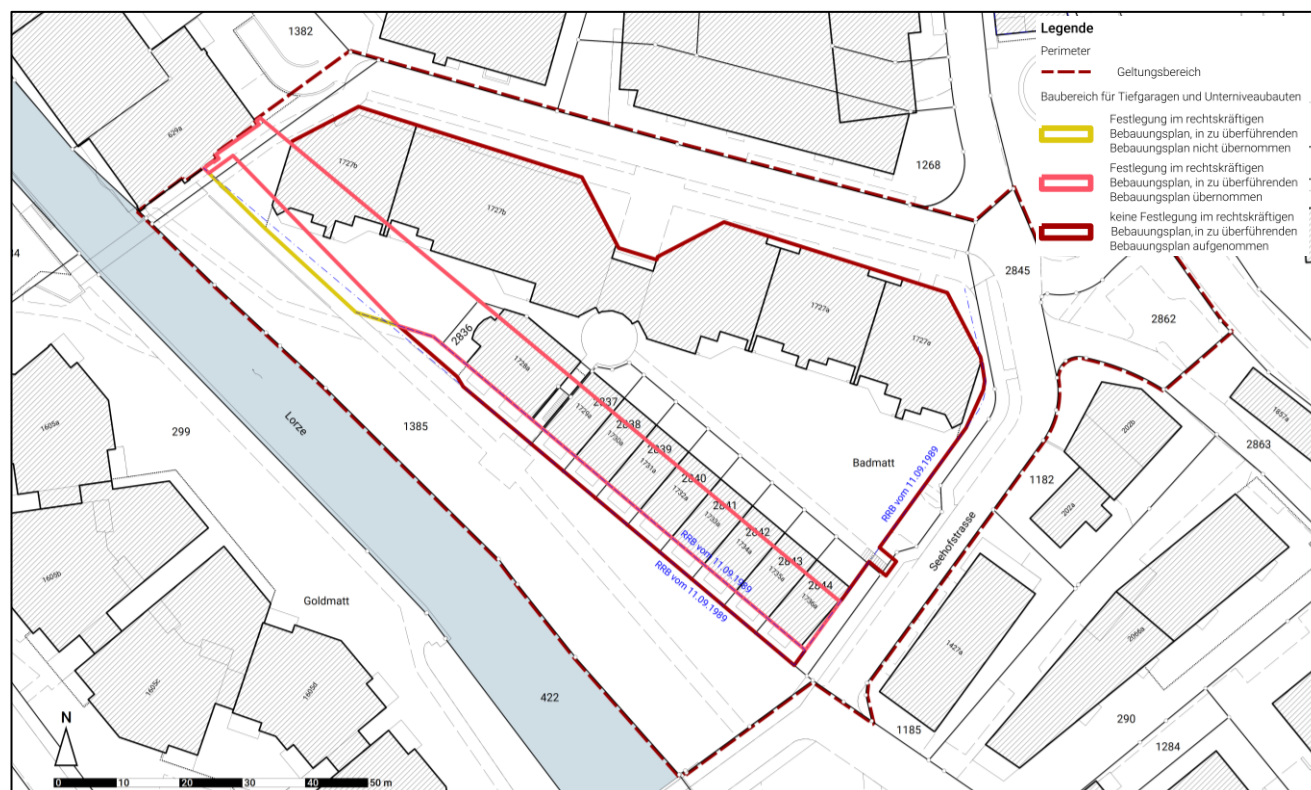


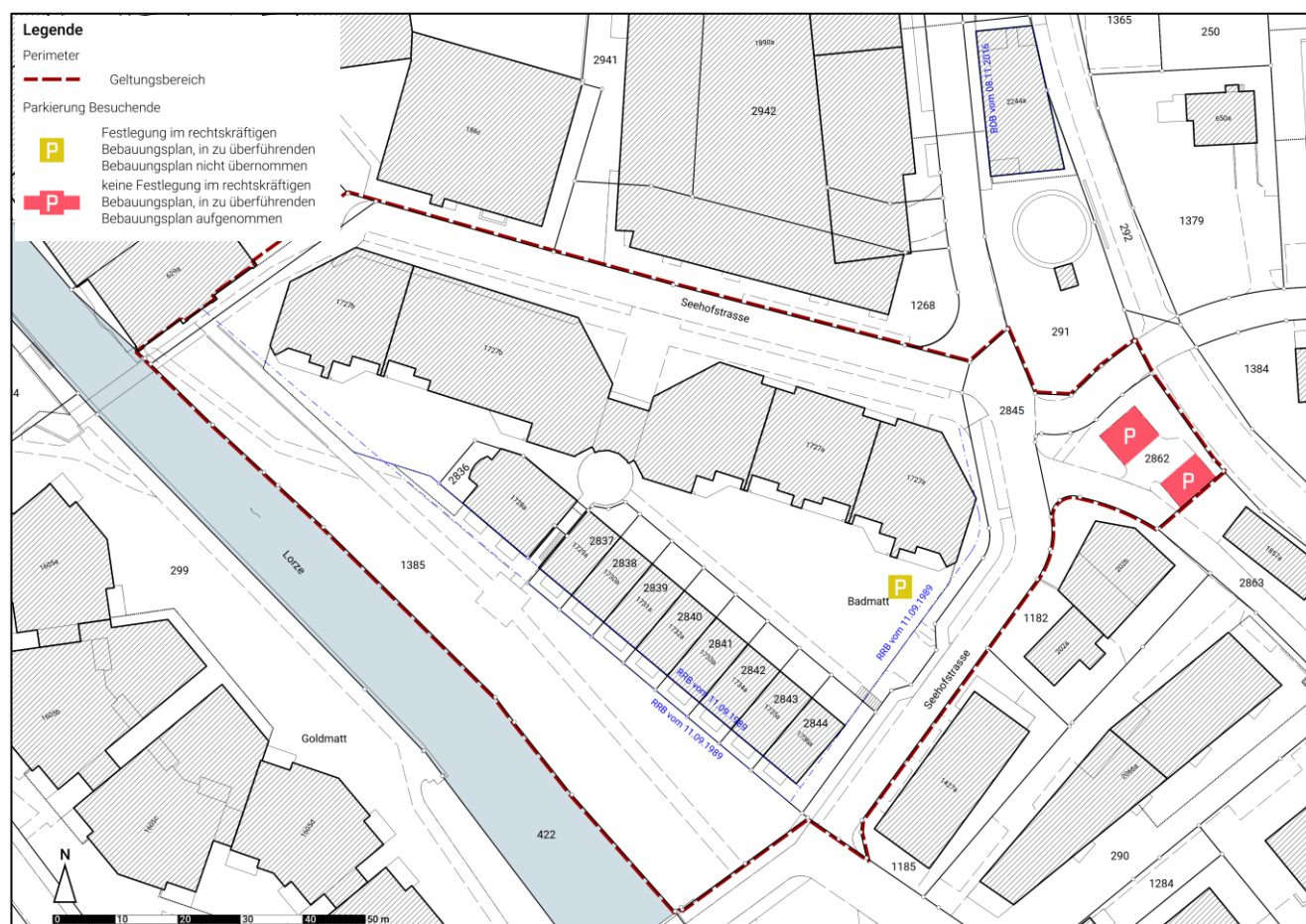
Abb. 11: Differenzplan Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten Badmatt. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.7.6 Oberirdische Parkfelder

Rechtskräftiger
Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist mit einer Signatur eine oberirdische Parkierung für Besuchende auf dem Grundstück Nr. 1385 festgelegt.

Bestand Im Bestand befindet sich die oberirdische Parkierung für Besuchende auf dem Grundstück Nr. 2862.

Anpassung im Rahmen
der Überführung Im Rahmen der Überführung wird der heutige Bestand der sechs oberirdischen Parkfelder als massgebend betrachtet und festgesetzt.



3.7.7 Erschliessungsflächen, öffentliche Fusswege und siedlungsinterne Fuss- und Velowege

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Badmatt» sind Fussgängerverbindungen in ihrer ungefähren Lage festgesetzt.

Bestand Die Fussgängerverbindungen sind im Bestand und gemäss Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham vom Oktober 2023 vorhanden.

Anpassung im Rahmen der Überführung Die öffentlichen Fusswege werden im Rahmen der Überführung präzisiert festgesetzt.

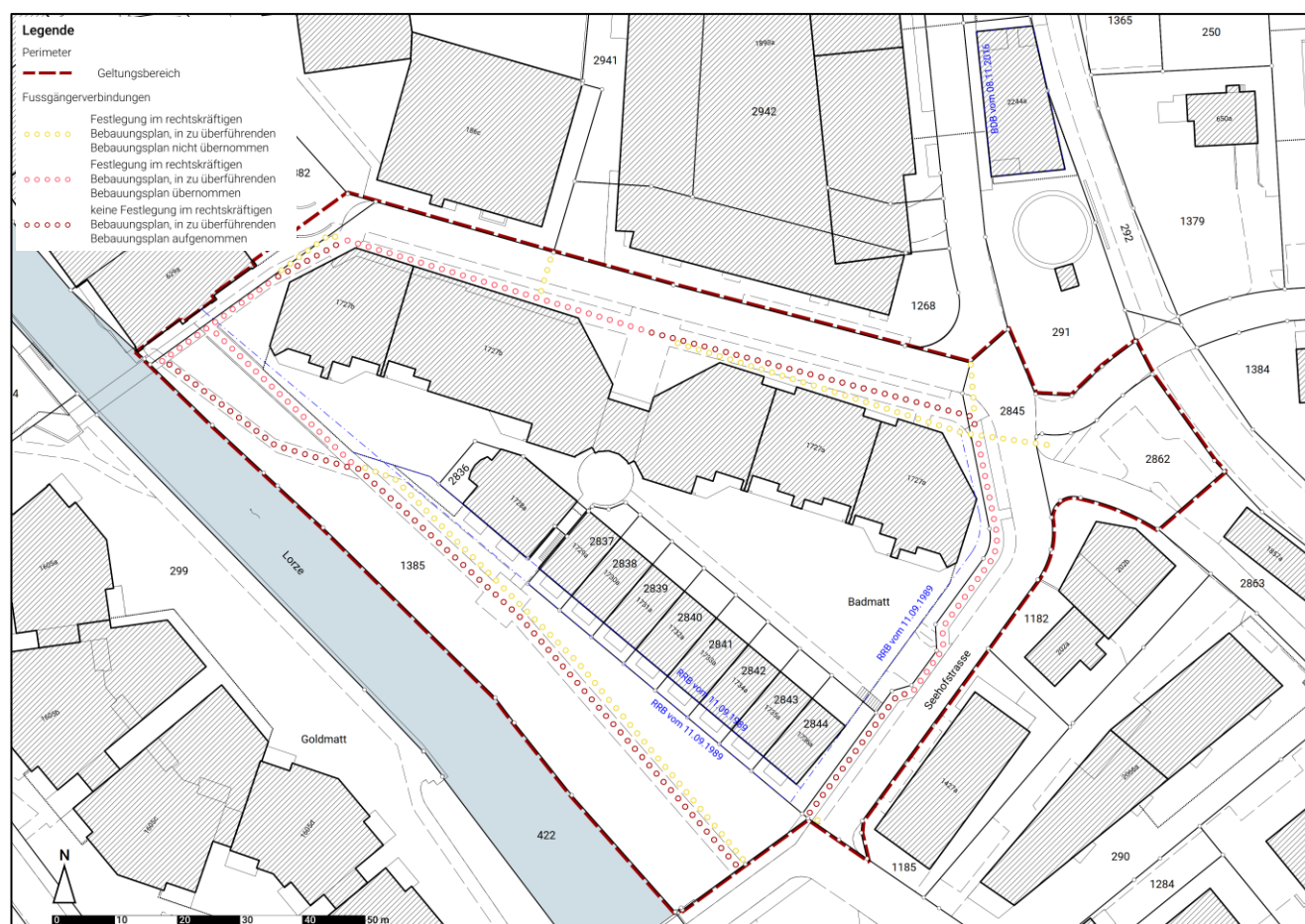


Abb. 13: Differenzplan öffentliche Fusswege Badmatt. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.7.8 Spiel- und Begegnungsbereiche

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Badmatt» ist ein öffentlicher Bereich für zu Fuss Gehende festgesetzt. Diese Festlegung hat den Charakter eines Spiel- und Begegnungsbereichs.

Bestand Der öffentliche Bereich ist entlang der Lorze vorhanden. Zudem besteht auf dem Grundstück Nr. 1385, zwischen dem Baubereich für Hauptgebäude A2 und D, ein Spiel- und Begegnungsbereich.

Anpassung im Rahmen der Überführung Im Rahmen der Überführung wird der heutige Bestand der Spiel- und Begegnungsbereiche als massgebend betrachtet und festgesetzt. Der öffentliche Bereich an der Lorze sowie der Spiel- und Begegnungsbereich im Zentrum werden im Rahmen der Überführung festgesetzt.

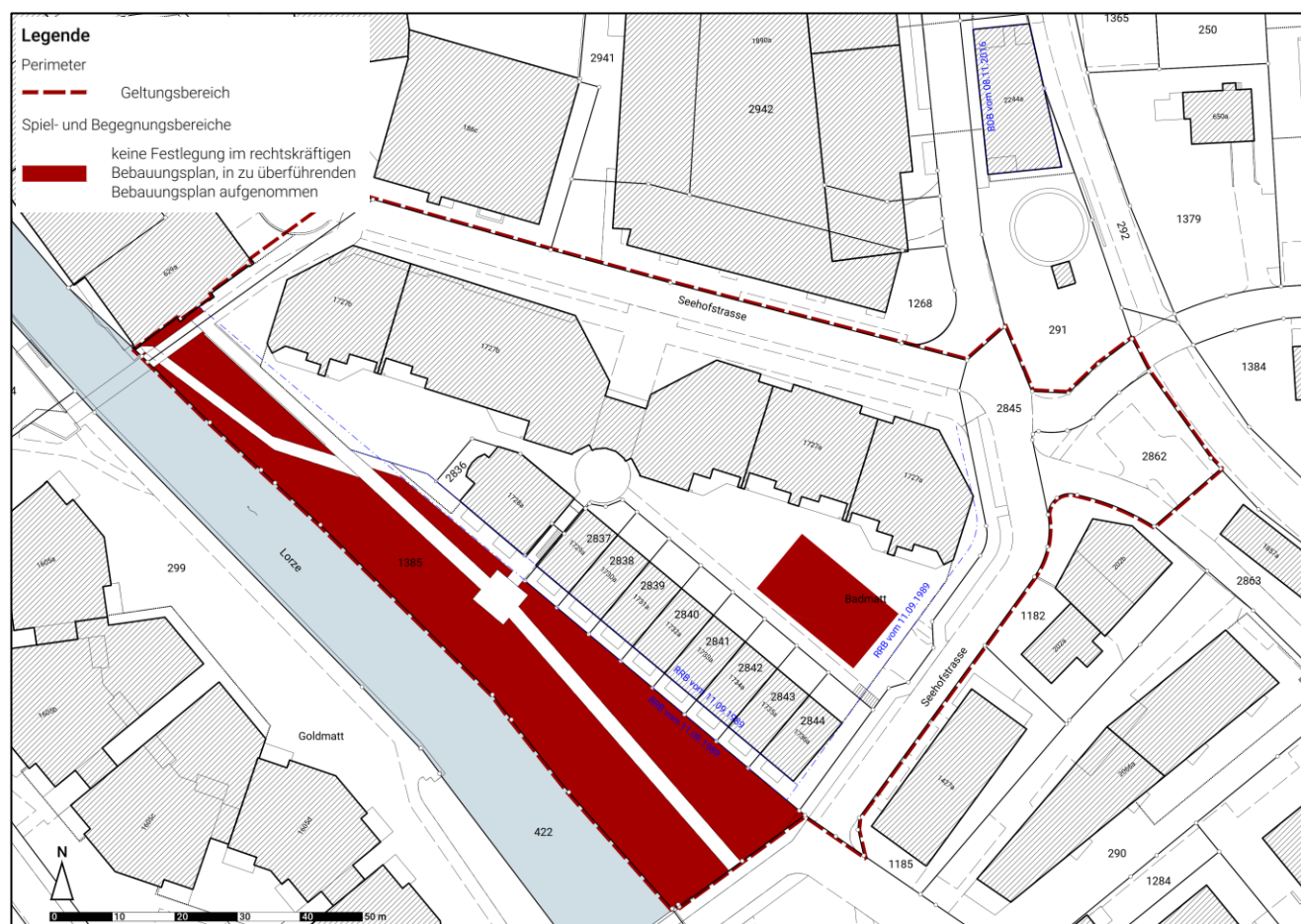


Abb. 14: Differenzplan Spiel- und Begegnungsbereiche Badmatt. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.7.9 Hochstammbäume

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Badmatt» sind Bäume festgesetzt.

Bestand Im Bestand sind Hochstammbäume im vergleichbaren Umfang vorhanden.

Anpassung im Rahmen der Überführung	Im Rahmen der Überführung wird der heutige Bestand der Hochstammbäume als massgebend betrachtet und festgesetzt.
--	---

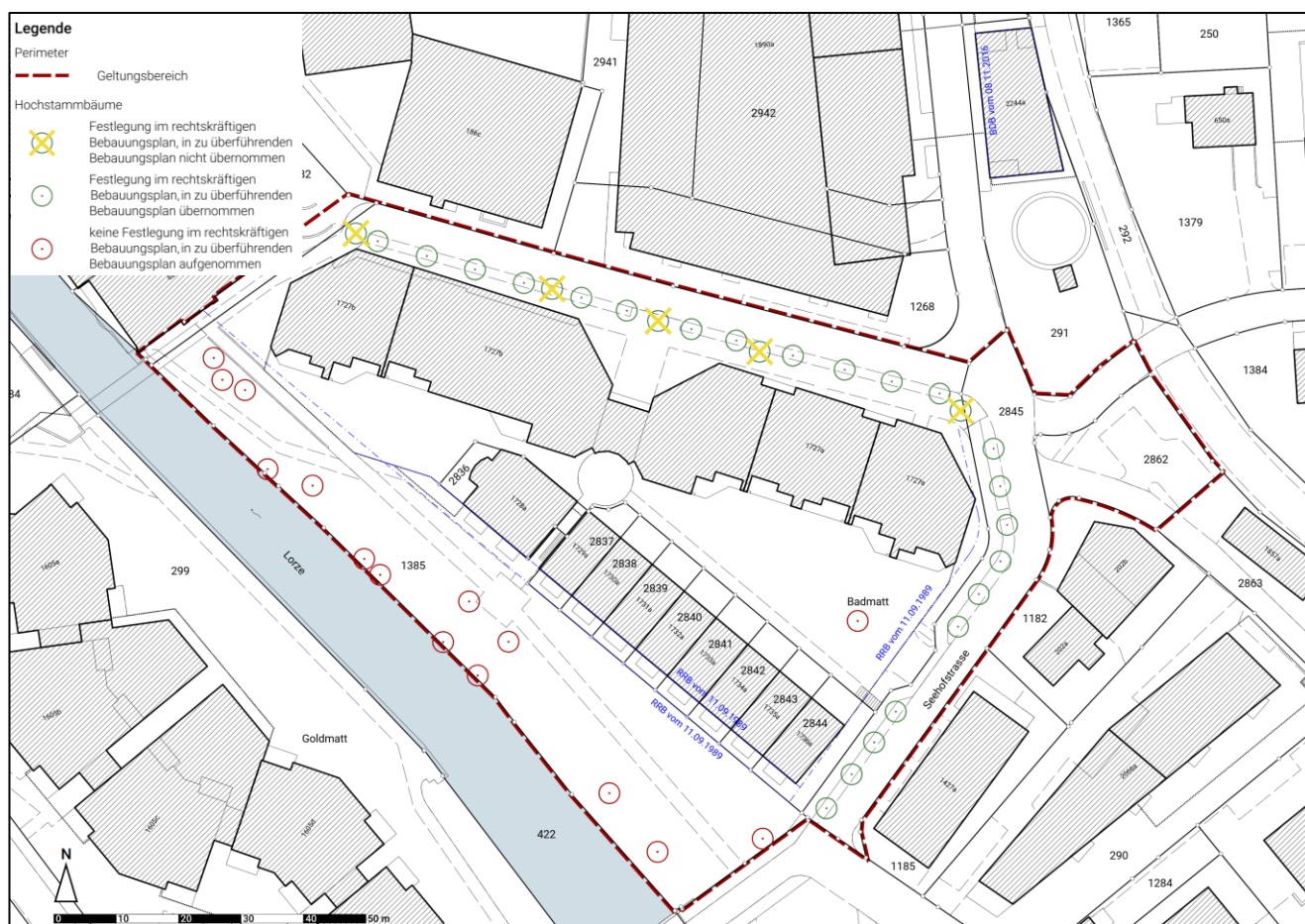


Abb. 15: Differenzplan Hochstammbäume Badmatt. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.7.10 Industriegleise geplant

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Badmatt» sind Industriegleise geplant.

Bestand Es wurden keine Industriegleise erstellt. Zudem sind im rechtskräftigen Bebauungsplan «Seehofstrasse / Zugerstrasse», welcher sich direkt nördlich des Perimeters des Bebauungsplans «Badmatt» befindet und im Jahr 2016 von der Baudirektion genehmigt wurde, keine Hinweise auf Industriegleise vorhanden. Dieser Bebauungsplan sollte jedoch gemäss dem Bebauungsplan «Badmatt» ebenfalls von geplanten Industriegleisen betroffen sein. Der beabsichtigte Bau von Industriegleisen wurde offenbar verworfen. Der Gemeinde sind keine Realisierungsabsichten bekannt.

Anpassung im Rahmen der Überführung Im Rahmen der Überführung werden keine geplanten Industriegleise festgesetzt.

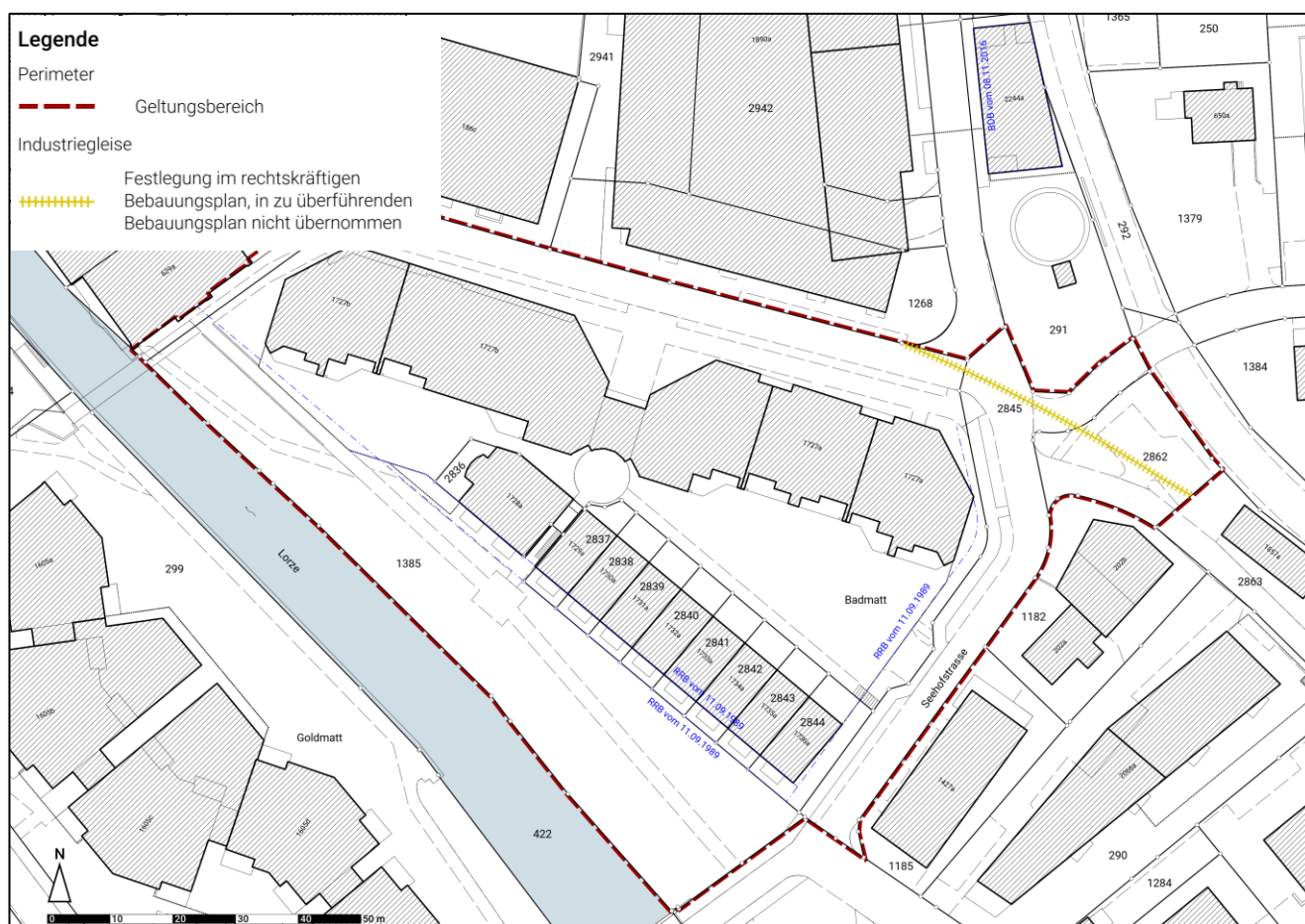


Abb. 16: Differenzplan Industriegleise geplant. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.7.11 Bestimmungen

Rechtskräftiger
Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Badmatt» aus dem Jahr 1995 sind keine umfassenden Bestimmungen festgesetzt. Unter der Legende wird die vorgesehene anrechenbare Geschossfläche festgehalten. Zudem wird verbindlich geregelt, dass bei guter Gestaltung technische bedingte Aufbauten die maximale Firsthöhe überschreiten dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass kleine Abweichungen innerhalb der Baulinien durch den Gemeinderat bewilligt werden.

Anpassung im Rahmen
der Überführung

Im Rahmen der Überführung werden die notwendigen Bestimmungen ergänzt. Es werden einleitende Bestimmungen, Bestimmungen zu den Baubereichen, Grundmassen und der Gestaltung, den Grün- und Freiflächen sowie Schlussbestimmungen festgelegt. Für den Bebauungsplan «Badmatt» werden die folgenden Bestimmungen festgelegt:

A Einleitende Bestimmungen

Der Zweck, die rechtsverbindlichen Bestandteile des Bebauungsplans sowie der Geltungsbereich werden in den Bestimmungen festgelegt.

B Bebauung, Nutzung und Gestaltung

Es wird festgelegt, in welchen Baubereichen die Hauptbauten und die Tiefgarage zulässig sind und welche maximalen Vollgeschosszahlen, maximalen Höhenkoten und anzurechnenden Geschossflächen für die Hauptbauten erlaubt sind.

C Erschliessung

Die Erschliessung wird mit den Bestimmungen geregelt. Es wird festgelegt, wie die Arealzufahrt und die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage zu erfolgen hat. Ebenfalls wird festgelegt, wo und in welcher Anzahl die Abstellplätze zu erstellen sind. Die öffentlichen Fusswege werden festgelegt. Der öffentliche Fussweg entlang der Lorze hindernisfrei auszugestalten. Denn diese Wegverbindung wurde im Gestaltungsrichtplan als Rollstuhlverbindung vorgesehen.

D Grün- und Freiflächen

Es wird festgelegt, wie die Umgebung gestaltet werden muss.

E Schlussbestimmungen

Die Schlussbestimmungen werden festgesetzt.

3.7.12 Fazit der Anpassungen des Bebauungsplans

Fazit Die realisierte und noch heute bestehende Bausubstanz entspricht weitestgehend dem Charakter und der Siedlungstypologie gemäss dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die im Rahmen der Überführung vorgenommenen Anpassungen des Bebauungsplans haben auf das Orts- und Strassenbild keinen respektive nur einen untergeordneten Einfluss. Die festgestellten Abweichungen können als kleine Änderungen im Sinne von § 40 PBG beurteilt werden.

3.8 Abweichungen des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise

Mit dem Bebauungsplan Nr. 07 – Badmatt wird unter Berücksichtigung von § 32^{bis} Abs. 2 PBG wie folgt von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham abgewichen (vgl. auch Kap. 1.3.1):

Maximal zulässige Geschosszahl Gemäss Bauordnung ist in der Kernzone (KB) eine maximale Anzahl an Vollgeschossen von vier zulässig.

Mit dem überführten Bebauungsplan sind in den Baubereichen für Hauptgebäude bis zu fünf Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird somit um eins überschritten.

Maximal zulässiges Nutzungsmass Gemäss Bauordnung ist in der Kernzone (KB) eine maximale Ausnützungsziffer von 1.10 zulässig.

Die rechtskräftige Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham stützt sich auf die V PBG mit dem Stand vom 1. Januar 2007. Gemäss dieser Berechnungsmethode ist mit dem überführten Bebauungsplan eine maximale Ausnützungsziffer von bis zu 1.54 zulässig. Die maximal zulässigen Ausnützungsziffern gemäss rechtskräftiger Bauordnung von 1.10 wird somit überschritten.

Im überführten Bebauungsplan wird eine maximale anzurechnende Geschossfläche gemäss Berechnungsmethode des V PBG vom 1. Januar 2024 von 10'380 m² festgelegt. Dies entspricht einer Ausnützungsziffer von 1.54.

Minimal einzuhaltende Grenz- und Gebäudeabstände Gemäss Bauordnung ist in der Kernzone (KB) ein minimaler kleiner Grenzabstand von 6.00 m und ein minimaler grosser Grenzabstand von 8.00 m einzuhalten. Der Gebäudeabstand entspricht gemäss § 28 V PBG der Summe der Grenzabstände.

Mit dem überführten Bebauungsplan werden die arealinternen Gebäudeabstände unterschritten. Zudem ist mit dem überführten Bebauungsplan durch den Baubereich A1 ein minimaler arealexterner Grenzabstand gegenüber dem Gebäude mit Assekuranznummer 1728a von 5.80 m möglich. Der kleine arealexterne Grenzabstand wird somit unterschritten.

3.9 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Vorzüge gemäss § 32 PBG

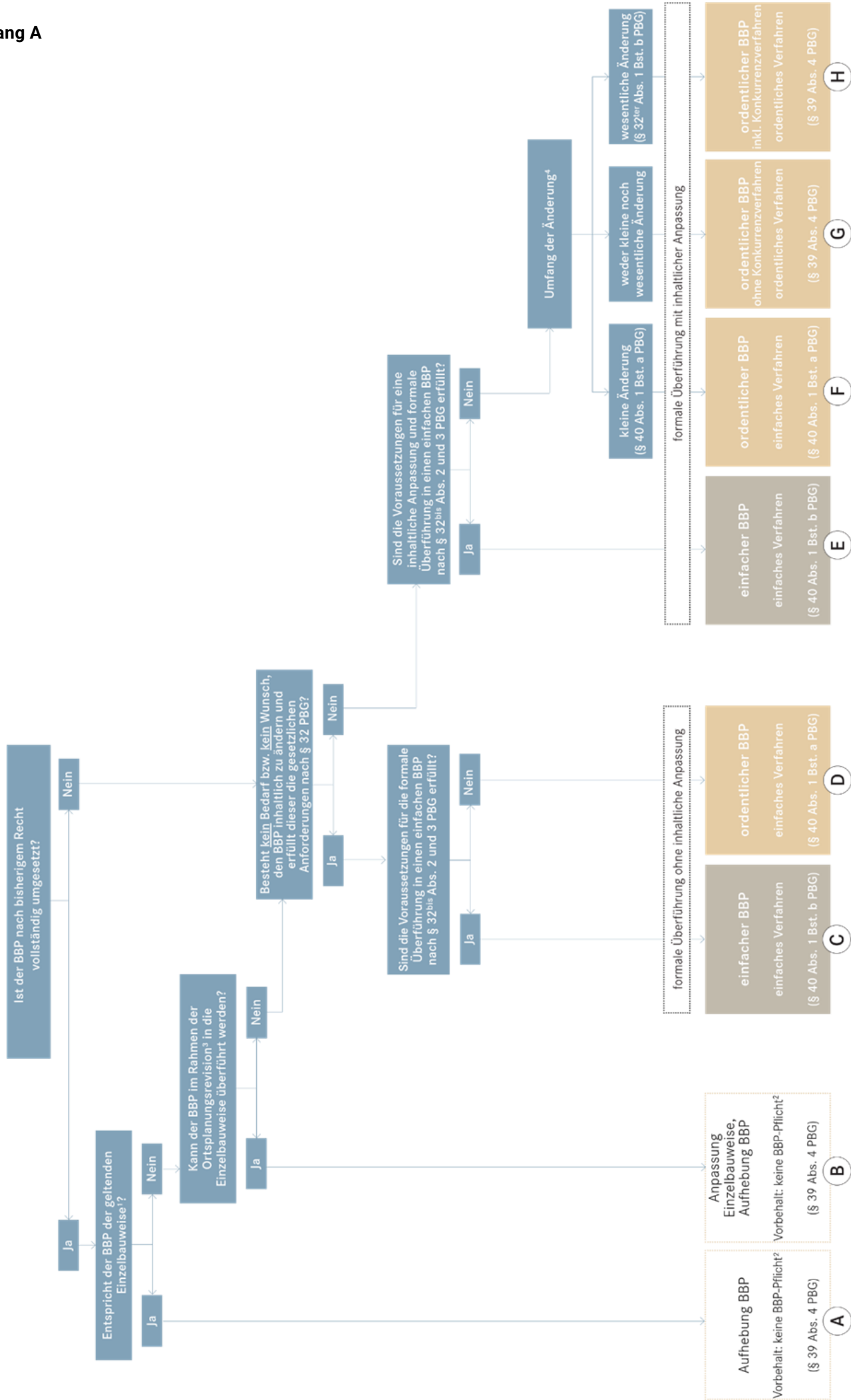
Die wesentlichen Vorzüge des ordentlichen Bebauungsplans gemäss § 32 PBG im Vergleich zu einer Neubebauung der Grundstücke nach Einzelbauweise sind:

- Mit dem Bebauungsplan wird ein grosszügiger öffentlicher Aufenthaltsbereich direkt an der Lorze gesichert und erhalten.
- Mit dem Bebauungsplan werden unterirdische Parkierungslösungen festgesetzt. Gemäss Einzelbauweise dürfte die Parkierung oberirdisch stattfinden. Die unterirdische Parklösung ist zu bevorzugen, da sie ein grösserer Umfang an Freiflächen und begrünten Freiräumen ermöglicht.
- Mit dem Bebauungsplan werden öffentliche Fusswege festgesetzt. Das Fusswegnetz der Gemeinde wird somit gesichert. Es werden das öffentliche Fusswegrechts entlang der Lorze sowie der Seehofstrasse gesichert.
- Mit dem Bebauungsplan wird eine städtebauliche Ordnung gesichert, welche mit der Einzelbauweise nicht gesichert ist.
- Es wird ein Beitrag geleistet, die voranschreitende Zersiedelung zu stoppen, indem mehr Wohnfläche ermöglicht wird, als gemäss Einzelbauweise möglich wäre. So kann mehr Wohnraum angeboten werden, als dies mit einer Bebauung gemäss Einzelbauweise möglich wäre. Zudem kann dieser Wohnraum in der ÖV-Güteklasse A, was einer sehr guten ÖV-Erschliessung entspricht, angeboten werden.
- Das Quartier bleibt nach einheitlichem und gepflegtem Erscheinungsbild überbaut.
- Die Baubereiche sind so angeordnet, dass inmitten des Quartiers Spiel- und Begegnungsbereiche gewährleistet bleiben können.
- Es bleibt eine Überbauung mit bewährtem Aussenraumkonzept bestehen.
- Die Gliederung der Baubereiche, für welche ebenfalls qualitative Bestimmungen und die Pflicht zur einheitlichen Gestaltung festgelegt sind, führt zu einer besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume.
- Die Gliederung der Baubereiche führt zu einer besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Anhang

- | | |
|----------|--|
| Anhang A | Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, Baudirektion des Kantons Zug (Seite 3 Schema «Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht») |
| Anhang B | Bebauungsplan «Badmatt», Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 30. Mai 1995 genehmigt |
| Anhang C | Höhenaufnahmen der Geozug Ingenieure AG für den Bebauungsplan Nr. 07 – Badmatt vom 5. August 2025 |
| Anhang D | Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Badmatt» in den ordentlichen Bebauungsplan «Badmatt», Gemeinde Cham vom 20. März 2026 |

Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht



LEGENDE

- BEBAUUNGSPLANGEBIET
- STRASSENBEREICH FUSSGÄNGER
- OFFENTLICHER BEREICH FUSSGÄNGER
- 4. VOLLGESCHOSSE UND ATTIKA
- 1. VOLLGESCHOSSE
- 2. VOLLGESCHOSSE
- WOHNEN/BÜRO/GEWERBE
- WOHNEN/BÜRO/GEWERBE
- UNTERGESCHOSSE
- PRELIFÄCHEN
- FUSSGANGEREINGANGEN APPROX. LAGE
- BAULINIE
- BAULINIE UG
- INDUSTRIEGELEISE REPLAN
- ZONENGRENZE
- FUSSBAULINIE
- GRENZABSTAND
- PARKIERUNG BESUCHER
- BAUHE
- HECKE

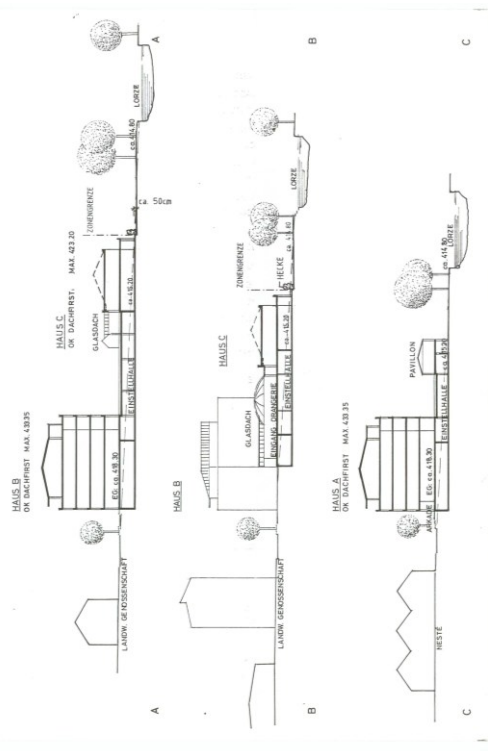
DIE GRUNDEGENTUMERIN :
PEIKERT CONTRACT AG ZUG
DER PROJEKTFÄSSER:
J. STÖCKLI, ZUG

91021 + ANRECHNBARE GEWÖSSERFLÄCHE

BEI GUTER GESTALTUNG DÜRFEN TECHNISCH BEDINGTE AUFBÄUTEN DIE MAX. FIRSTHÖHE ÜBERSCHREITEN.

KLEINE ABWEICHUNGEN INNERHALB DER BAULINIEN KÖNNEN VOM GEMEINDERAT BEWILLIGT WERDEN.

PROJEKTFÄSSER : STÖCKLI DPA, ARCHITECT BSA SA & PARTNER, METALLSTR. 1000 ZUG



KANTON ZUG		GEMEINDE CHAM	
BEBAUUNGSPLAN BADMATT GBP 1385			
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄSS § 14, BAUGESZETZ FÜR DEN KANTON ZUG. ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN PA 301, GENEHMIGT VOM DER EINWOHNERGEMEINSCHAFT AM 26. JUNI 1995. GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT AM 11. SEPTEMBER 1995			
PLAN N°: PA 301 A	VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM: 30. JANUAR 1995	DER GEMEINDERÄSIDENT:	
MASSSTAB: 1:500	DATUM: 1. SEPT. 1988	DER GEMEINDERÄSIDENT:	
REVISION: 5.0.094 / 20.01.1995	VORPRÜFUNG DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION:	ZUG, DEN 27. JÜLI 1995	
PUBLIZIERT IM ANTSBLATT NR. 4849	OPFENTLICHE AUFLAGE AUF DER GEMEINDERKANZLEI VOM 22.01. BIS 31.01.1995	BESCHENIGT:	
VOM: 2 x 9 Dezember 1994	DER GEMEINDERÄSIDENT:	ZIFFER: 384/378	
VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG GENEHMIGT AM: REGIERUNGSRAT: 30. MAI 1995 DES KANTONS ZUG			

Gemeinde Cham
Höhenaufnahmen
BBP Badmatt

Die Vermessung ist durch den Unternehmer zu genehmigen.

Baugesamt für Höhenangabe
Papier Nr. 6164, Folie 47.25 m u.M.

Legende Höhenkollektoren:

- Gelb
- Grün
- Blau
- Rot
- Grün/Gelb
- Grün/Gelb

1:250



Auftragsnummer:	02.02.216
Feldnummer:	22.07.2025
Erstellt:	05.08.2025
Von:	Reinhold
Format:	A2

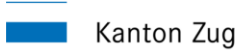
GEÖZUG
INGENIEUR
Büro für Vermessung, Bauwesen, Geodäsie
10000 Cham, Tel. 09223 111-111, Fax 09223 111-112
E-Mail: info@geozug.de, www.geozug.de



Anhang D

Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Badmatt» in den ordentlichen Bebauungsplan «Badmatt», Gemeinde Cham vom 20. März 2026

Behandlung durch Gemeinderat



Baudirektion
Amt für Raum und Verkehr

Baudirektion/Amt für Raum und Verkehr, Postfach, 6301 Zug

per GemDat
Gemeinde Cham
Planung und Hochbau
Mandelhof
6330 Cham

T direkt +41 41 594 54 11
sabrina.castelli@zg.ch
CH-2026-004

Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Badmatt» in den ordentlichen Bebauungsplan «Badmatt», Gemeinde Cham

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 16. Dezember 2025 haben Sie dem Amt für Raum und Verkehr (ARV) die Überführung des Bebauungsplans «Badmatt» in das neue Recht zur Vorprüfung zugestellt. Das ARV hat das kantonale Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und die vorliegende Vorprüfung koordiniert.

Das Dossier umfasst folgende verbindliche Dokumente:

- Bebauungsplan Badmatt vom 16. Dezember 2025

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Protokollauszug GR Beschluss Nr. 232 vom 16. Dezember 2025
- Erläuterungsbericht nach Art. 48 RPV vom 16. Dezember 2025

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zur Überführung des Bebauungsplans in das neue Recht wie folgt:

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan «Badmatt» wurde am 30. Mai 1995 von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt. Der Bebauungsplan ist mit Ausnahme einiger Abweichungen umgesetzt. Mit der vorliegenden Überführung des Bebauungsplans in das neue Recht werden die Siedlungstypologie und die wesentlichen Merkmale der Siedlung nicht verändert. Der Bebauungsplan soll formal mit kleinen inhaltlichen Anpassungen in einen ordentlichen Bebauungsplan mit ergänzenden Bestimmungen überführt werden (§ 32 Planungs- und Baugesetz; PBG).

Aabachstrasse 5, 6301 Zug
T +41 41 594 54 80
www.zg.ch/arv

Seite 2/3

2. Vorprüfung

Mit der Überführung des bereits realisierten Bebauungsplans erfolgen nur sehr kleine, untergeordnete inhaltliche Änderungen und ansonsten einzig eine Überführung ins neue Recht. Der Bebauungsplan kann somit im einfachen Verfahren überführt werden.

Der Bebauungsplanperimeter wird durch die Lorze (Gewässer Nr. 7000) begrenzt. In der Gemeinde Cham sind die Gewässerräume noch nicht rechtskräftig festgesetzt. Die Gemeinde Cham beabsichtigt, am betreffenden Flussabschnitt einen Gewässerraum von insgesamt 44,5 m Breite festzulegen. Bis dieser rechtskräftig ist, gelten die Übergangsbestimmungen der GSchV, die am betreffenden Abschnitt der Lorze einen Gewässerabstand von 20 m vorschreiben. Nach kantonalem Recht ist der Gewässerabstand mittels Baulinie vom 11. September 1989 festgelegt.

Vorbehalt: Die Genehmigung der Überführung setzt die Rechtskraft der Gewässerraumfestlegung voraus.

3. Weiteres Vorgehen

Die Überführung des Bebauungsplans «Badmatt» in das neue Recht kann durch den Gemeinderat im einfachen Verfahren gemäss § 40 Abs. 1 Bst. a PBG beschlossen werden. Sofern der kantonale Vorbehalt erfüllt wird, kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

4. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kôz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Amt für Raum und Verkehr


René Hutter, Kantonsplaner
Zug, 20. März 2026
Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

2. Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Das Verfahren wird fortgeführt und der Bebauungsplan Badmatt wird öffentlich aufgelegt. Die kantonale Genehmigung des Bebauungsplans erfolgt erst nach Eintritt der Rechtskraft der Gewässerraumfestlegung.

Seite 3/3

Beilage:

- Bebauungsplan Badmatt vom 16. Dezember 2025

Mitteilung (per GemDat) an:

- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
- Amt für Raum und Verkehr (info.arv@zg.ch)