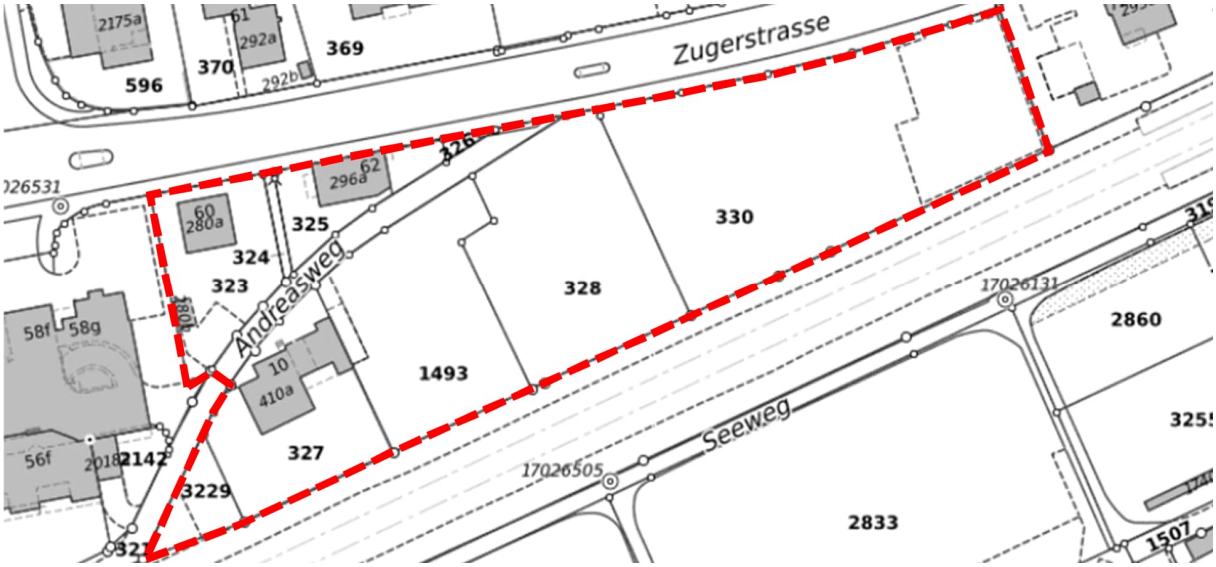
Einwohnergemeinde
Cham

stadtlandplan

GEMEINDE CHAM

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN ZUGERSTRASSE / ANDREASWEG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

13. November 2026

ÜBERSICHT DOKUMENTE

Rechtsverbindliche Dokumente

- Situationsplan einfacher Bebauungsplan, 1:500, 01.09.2026
- Sonderbauvorschriften, 01.09.2026

Beilagen

Beilage 1: Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 13.11.2026
Beilage 2: Richtprojekt Architektur und Umgebung, 24.08.2026

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Einwohnergemeinde Cham
Planung und Hochbau
Raumplanung
Dorfplatz 6
6330 Cham

ARCHITEKTUR

Archetage AG
Lättichstrasse 8
6340 Baar
info@archetage.ch

UMGEBUNG

Appert Zwahlen Partner AG
Landschaftsarchitekten BSLA
Zugerstrasse 4
6330 Cham
info@appert-zwahlen.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

INFORMATION

Projektnummer:	92526
Bearbeitet durch:	de
Stand:	13.11.2026, öffentliche Auflage

Titelbild: Perimeter einfacher Bebauungsplan Zugerstrasse / Andreasweg

INHALT

1.	**Einleitung**	**4**
1.1.	Ausgangslage	4
1.2.	Bebauungspläne im Kanton Zug	4
1.3.	Zulässiges Nutzungsmass	6
1.4.	Stand der Ortsplanung	7
1.5.	Planungsablauf	7
2.	**Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**	**8**
2.1.	Eidgenössische Ebene	8
2.2.	Kantonale Ebene	10
2.3.	Kommunale Ebene	11
2.4.	Weitere Rahmenbedingungen	14
3.	**Richtprojekt**	**15**
3.1.	Städtebau	15
3.2.	Architektonischer Ausdruck	16
3.3.	Aussenraum	17
4.	**Einfacher Bebauungsplan**	**19**
4.1.	Erläuterungen zu den Bestimmungen	21
4.2.	Abweichungen gegenüber Einzelbauweise	27
4.3.	Wesentliche Vorzüge gegenüber Einzelbauweise	28
5.	**Planungsverfahren Einfacher Bebauungsplan**	**29**
5.1.	Öffentliche Auflage	29
5.2.	*Einsprachen*	29
5.3.	*Beschluss Gemeinderat*	29

1. EINLEITUNG

1.1. Ausgangslage

Planungsabsicht

Im nachfolgenden bezeichneten Gebiet an der Zugerstrasse / am Andreasweg (vgl. Abb. 2) beabsichtigen die Eigentümerschaften eine Neubebauung im Bestand. Mit der Neubebauung sollen die Ausnützungsvorteile eines einfachen Bebauungsplans gem. § 32bis PBG genutzt werden, wobei die Vorzüge der Neubebauung und deren Umgebung ausgewiesen und gesichert werden. Als Vorstufe im Planungsverfahren und Grundlage zum einfachen Bebauungsplan wurde ein Richtprojekt Architektur und Umgebung erarbeitet. Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter und liegt dem vorliegenden Bericht bei.

Zweck des einfachen Bebauungsplans

Mit dem einfachen Bebauungsplan Zugerstrasse / Andreasweg wird die eigentümerverbindliche Grundlage zur Realisierung einer qualitativ hochstehenden, zusammenhängenden Wohnüberbauung mit Gewerbenutzungen sichergestellt, die sich ortsbaulich und architektonisch sehr gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einordnet, sowie hohe Freiraumqualitäten schafft.

Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter der geplanten Bebauung bzw. der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans wird durch die Parz. Nrn. 323 – 328, 330, 1493, 3229 und der Teilfläche des Andreaswegs der Parz. Nr. 321 definiert. Der bestehende Andreasweg Parz. Nr. 321 wird baulich nicht verändert. Die Bebauung ersetzt den baulichen Bestand, welcher teilweise, auf den Parz. Nrn. 328, 330 sowie 1493 im Frühjahr 2026, rückgebaut wurde.



Abb. 1: Grobübersicht Perimeter (rot)

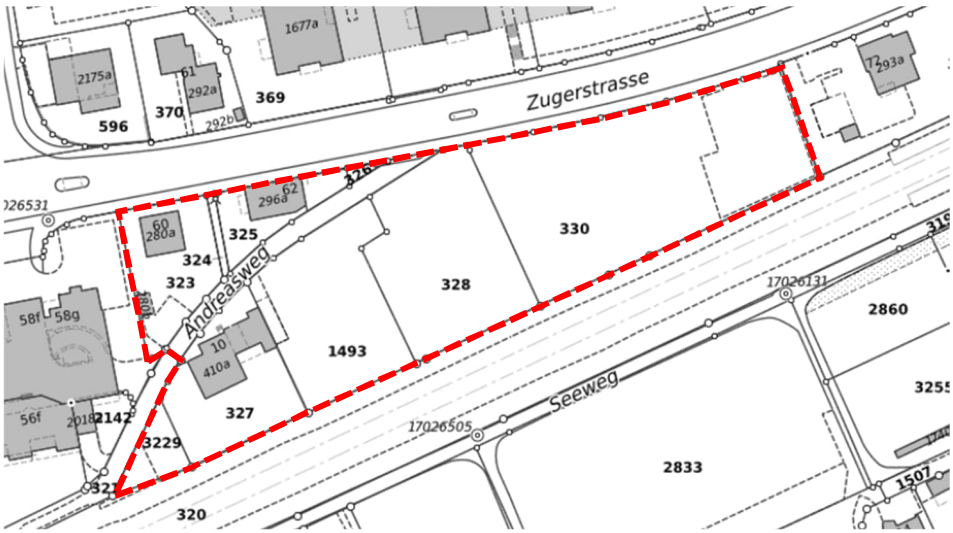


Abb. 2: Auszug Grundbuchplan mit bezeichnetem Perimeter in rot (Kanton Zug, ZugMap.ch, Juli 2026)

1.2. Bebauungspläne im Kanton Zug

Definition Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist ein qualitätssichernder Sondernutzungsplan. Er bestimmt die Bauweise innerhalb der Bauzone über eine funktional zusammenhängende Landfläche. Weist er wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise gemäss der kommunalen Bauordnung (BO) auf, kann darin von kantonalen und kommunalen Bauvorschriften abgewichen werden.

Im Kanton Zug wird seit 2019 zwischen dem einfachen (§ 32bis PBG) und dem ordentlichen Bebauungsplan (§ 32ter PBG) unterschieden. Der einfache Bebauungsplan ist durch die Exekutive (Gemeinderat) zu erlassen. Anders als beim ordentlichen Bebauungsplan ist keine kantonale Vorprüfung und keine kantonale Genehmigung erforderlich. Für den einfachen Bebauungsplan gilt ein gesetzlich definierter Abweichungsspielraum. Die Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise müssen in jedem Fall nachgewiesen werden.

Unterscheidung zum ordentlichen Bebauungsplan

1.2.1. Voraussetzungen einfacher Bebauungsplan

Der einfache Bebauungsplan zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Die Mindestfläche des Planungsperimeters beträgt 2'000 m^2 (§ 32bis Abs. 2 lit. b PBG).
- Beim einfachen Bebauungsplan sind die Abweichungsmöglichkeiten von der Einzelbauweise in § 32bis Abs. 3 PBG abschliessend definiert:
  a) Die Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden.
  b) Das Nutzungsmass darf um maximal 20 % erhöht werden.
  c) Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.
  d) Die maximal zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % überschritten werden.
- Die Gemeinde darf keine weiteren Abweichungen zulassen.
- Von den Bauvorschriften kann nur dann und nur in dem Mass abgewichen werden, in welchem im Gegenzug die wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise nachgewiesen sind.

1.2.2. Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Das Richtprojekt besitzt im Vergleich zu einem Bauvorhaben nach Einzelbauweise wesentliche Vorzüge, auf welche im Kapitel 4.3 im Detail eingegangen wird. Als wesentliche Vorzüge gelten gemäss § 32 PBG:

- Besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume.
- Besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

1.3. Zulässiges Nutzungsmass

Herleitung des max. zulässigen Nutzungsmasses

Die Erhöhung des Nutzungsmasses um 20 % ergibt bei einer totalen anrechenbaren Landfläche von 6’010 m² einen Zuschlag von 1’081 m² anrechenbarer Geschossfläche (aGF), exklusive der Flächen für Arbeitsnutzungen in Untergeschossen. Dieser Zuschlag setzt sich aus rund 841 m² für Wohnen und 240 m² für Gewerbe/preisgünstiges Wohnen zusammen. Grundlage bilden die Nutzungsmasse der Regelbauweise mit rund 4’207 m² Wohnen bei einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0.70 und rund 1’202 m² Gewerbe/preisgünstiges Wohnen bei einer AZ von 0.20 der revidierten kommunalen Nutzungsplanung.

Folgend werden die max. zulässigen aGF, gegliedert nach den etappierbaren Baubereichen und deren anrechenbaren Landflächen, hergeleitet.

Nutzungsmass Baubereich 1 - 3

Grundstücksfläche				
GS Nr. 326				19 m²
GS Nr. 328				1'121 m²
GS Nr. 330				2'180 m²
GS Nr. 1493				963 m²
GS Nr. 327				717 m²
GS Nr. 3229				156 m²
Gesamtfläche				5'156 m²
davon anrechenbar				**5'156** m²
Nutzungsberechnung	Wohnen	Arb. ob./pW	Arbeiten ub.	Gesamt
Ausnützungsziffer (AZ), max. zulässig	0.84	0.24	0.36	1.44 m²/
Ausnützungsziffer (AZ), Zone WA3	0.70	0.20	0.30	1.20 m²/
Nutzungsbonus (20% eBP)	0.14	0.04	0.06	0.24 m²/
Anrechenbare Geschossfläche (aGF), max. zulässig	**4'331**	**1'237**	**1'856**	**7'425** m²

Nutzungsmass Baubereich 4

Grundstücksfläche				
GS Nr. 323				526 m²
davon anrechenbar				**526** m²
Nutzungsberechnung	Wohnen	Arb. ob./pW	Arbeiten ub.	Gesamt
Ausnützungsziffer (AZ), max. zulässig	0.84	0.24	0.36	1.44 m²/
Ausnützungsziffer (AZ), Zone WA3	0.70	0.20	0.30	1.20 m²/
Nutzungsbonus (20% eBP)	0.14	0.04	0.06	0.24 m²/
Anrechenbare Geschossfläche (aGF), max. zulässig	**442**	**126**	**189**	**757** m²

Nutzungsmass Baubereich 5

Grundstücksfläche				
GS Nr. 324				31 m²
GS Nr. 325				297 m²
Gesamtfläche				328 m²
davon anrechenbar				**328** m²
Nutzungsberechnung	Wohnen	Arb. ob./pW	Arbeiten ub.	Gesamt
Ausnützungsziffer (AZ), max. zulässig	0.84	0.24	0.36	1.44 m²/
Ausnützungsziffer (AZ), Zone WA3	0.70	0.20	0.30	1.20 m²/
Nutzungsbonus (20% eBP)	0.14	0.04	0.06	0.24 m²/
Anrechenbare Geschossfläche (aGF), max. zulässig	**276**	**79**	**118**	**472** m²

Abb. 3: Nutzungsberechnung max. aGF mit Ausnützungsbonus 20% auf Regelbauweise gem. der revidierten kommunalen Nutzungsplanung. Quelle: Richtprojekt Architektur.
Legende Abkürzungen in Tabelle:
- Arb. ob./pW = Arbeitsnutzungen oberirdisch / preisgünstiges Wohnen.
- Arbeiten ub. = Arbeitsnutzungen in Untergeschossen

1.4. Stand der Ortsplanung

Revidierte Nutzungsplanung

Gemäss Publikation auf der Website der Einwohnergemeinde Cham, hat die Stimmbevölkerung hat am 28. September 2025 die Nutzungsplanungsrevision (Gesamtrevision Zonenplan und Bauordnung sowie Teilrevision Parkplatzreglement) beschlossen. Am 1. April 2026 genehmigte der Regierungsrat die neuen Grundlagen der Ortsplanung grossmehrheitlich im Rahmen einer Teilgenehmigung. Gegen diesen Entscheid wurden Beschwerden beim Verwaltungsgericht eingereicht. Dadurch verzögert sich das Inkrafttreten der neuen Bauordnung, des Zonenplans und des Parkplatzreglements. Gemäss Medienmitteilung der Gemeinde Cham, sind die neue Bauordnung, der Zonenplan sowie das angepasste Parkplatzreglement ab 6. November 2026 in Kraft.

1.5. Planungsablauf

Die Erarbeitung und das Verfahren des einfachen Bebauungsplans Zugerstrasse / Andreasweg inkl. des vorgelagerten Richtprojektes gliedern sich in folgenden Zeitplan.

Verfahrensschritt	Zeitraum
Erarbeitung Richtprojekt in Arbeitsgruppe	16. Januar 2025 bis 1. April 2026
Freigabe Richtprojekt durch Gemeinderat	1. April 2026
Erarbeitung einfacher Bebauungsplan in Arbeitsgruppe	Februar 2026 bis August 2026
Freigabe zur öffentlichen Auflage durch Gemeinderat	September 2026
Öffentliche Auflage (30 Tage) und Publikation im Amtsblatt	19. November 2026 – 19. Dezember 2026
Beschluss einfacher Bebauungsplan durch Gemeinderat	Frühjahr 2027

Tab. 1: Planungsablauf einfacher Bebauungsplan

2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Eidgenössische Ebene

2.1.1. Konzepte und Sachpläne

Die Konzepte und Sachpläne des Bundes sind Planungsinstrumente im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Ihre Berücksichtigung bei der räumlichen Entwicklung des Landes gewährleistet eine umfassende Planung und Koordination raumwirksamer Bundestätigkeiten. Innerhalb und angrenzend des Bebauungsplanperimeters sind keine Sachpläne und Konzepte des Bundes betroffen.

2.1.2. Ziele und Grundsätze RPG

Die Neuüberbauung des bereits bebauten Areals entspricht den Zielen und Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetztes (RPG). Die Siedlungsentwicklung findet innerhalb bestehender Bauzonenflächen und unter Wahrung einer kompakten Siedlung statt. Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich die Bebauung gut in das Gebiet einordnet.

2.1.3. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Erhaltungsziel «b» massgebend

Der Perimeter liegt in der Umgebungsrichtung XIV, für welche Erhaltungsziel b gilt. Damit verfolgt das ISOS ein «Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind». Gemäss Erläuterungen zum ISOS umfasst dies «Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.»

Eingliederung in die angrenzenden Ortsteile

Die relevanten, angrenzenden Ortsbildteile sind:

- Relativ direkt angrenzend: Gebiet 2 (Dorferweiterung um die Lorzenbrücke) mit Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) mit den strassenbegleitenden Baugruppen 2.2. und 2.3 mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt);
- Gebiet 1 (Dorfkern Kirchbühl) mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt);
- Relativ direkt angrenzend: Umgebungszone III (östlicher Uferbereich) mit Erhaltungsziel a;
- Umgebungszone I (Halbinsel St. Andreas) mit Erhaltungsziel a.



Abb. 4: Auszug ISOS Nr. 5217, Übersichtsplan 1:10000 (ohne Massstab) oben, Aufnahmeplan 1:5000 (ohne Massstab) unten, © BAK 1999

Ableitung Anforderung für die qualitative Eingliederung

Die Bebauung muss sich sowohl gegenüber der Uferlandschaft wie auch dem historischen Dorfkern gut eingliedern. Dazu sind sanfte Übergänge sicherzustellen, so dass das Ortsbild (Dorfkern und Uferlandschaft) aus der Fernsicht nicht beeinträchtigt wird. Die Bauten sollen sich bzgl. Höhe und Volumen gut in die übergeordnete Silhouette einfügen. Grobe Massstabssprünge sind zu vermeiden. Für den seeseitigen Landschaftsbezug sowie eine ortsbauliche Stärkung der Zugerstrasse trägt eine gute Durchgrünung mit hochwachsenden Bäumen bei.

Beschrieb Bestand von untergeordneter Bedeutung

Die bestehende Bebauung ist hinweisend mit der Nr. 0.0.37 wie folgt beschrieben: «Lockere Bebauung längs der äusseren Zugerstrasse, mehrheitlich Wohn- und Gewerbebauten, erb. 1. H. 20. Jh.» Dieser Beschrieb des IST-Zustandes ist für die zukünftige bauliche Entwicklung wenig relevant. Entscheidend ist eine passende räumliche Eingliederung gem. dem Erhaltungsziel b der Umgebungsrichtung XIV: «Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind».

Begründung Einhaltung Erhaltungsziel b

Das Projekt reagiert auf das massgebende Erhaltungsziel und die bestehende Ausgangslage mit zwei städtebaulichen Strukturen, die eine Einbindung in das heterogene Umfeld ermöglichen: Ein länglicher Baukörper orientiert sich an der Zugerstrasse und führt die städtebauliche Struktur zwischen Scheuermatt- und

Mugerenstrasse weiter. Eine Baugruppe aus kleineren Gebäuden nimmt die Körnung von Eich und Mugeren auf. Die Pflanzung von hochwachsenden Bäumen entlang der Zugerstrasse – wie es im kommunalen REK und im öffentlich aufgelegenen Richtplan «Verkehr und Strassenräume» vorgegeben ist – wird mit dem Projekt fortgesetzt, wodurch der bestehende Charakter des Strassenfreiraums erhalten wird. Zur südlich gegenüberliegenden Uferlandschaft unterstützt das Projekt den sanften Übergang durch einen grosszügigen Grünraum mit dichter Vegetationsbepflanzung wie Strauchgruppen und Wildhecken.

2.2. Kantonale Ebene

2.2.1. Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan legt in den Grundzügen fest, wie sich der Kanton und die Gemeinden langfristig räumlich entwickeln sollen. Er besteht aus dem Richtplantext und aus der Richtplankarte mit Beschlussdatum Kantonsrat vom 18. Dezember 2025.

Archäologische Fundstätte

Der Perimeter des einfachen Bebauungsplans befindet sich in einer archäologischen Fundstätte. Allenfalls kann hierfür eine Aushubüberwachung nötig sein. Die Prüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Velonetz

Angrenzend zum Perimeter und entlang der Zugerstrasse ist eine Velonetzlinie / Velobahn festgelegt. Kanton und Gemeinden sorgen für ein vollständiges, direktes und sicheres Velonetz, bauen hierfür die notwendigen Infrastrukturen und fördern die Velonutzung. Die Veloinfrastruktur wird mit dem Projekt nicht tangiert.

Linienführung NEAT

Der Bund evaluiert zusammen mit dem Kanton Zug und den betroffenen Nachbarkantonen (Schwyz, Luzern, Aargau und Zürich) die langfristige Linienführung des NEAT-Zubringers im Raum Zug (Abschnitt Ausfahrt Zimmerberg-Basistunnel Litti bei Baar bis Arth-Goldau resp. Schwyz). Die Evaluation der technischen und raumplanerischen Machbarkeit umfasst Varianten auf beiden Seiten des Zugersees. Die Bestvariante setzt der Bund im Sachplan Verkehr fest. In Bezug auf den Projektperimeter werden im Sachplan Infrastruktur Schiene keine räumlich massgebenden Inhalte aufgeführt.

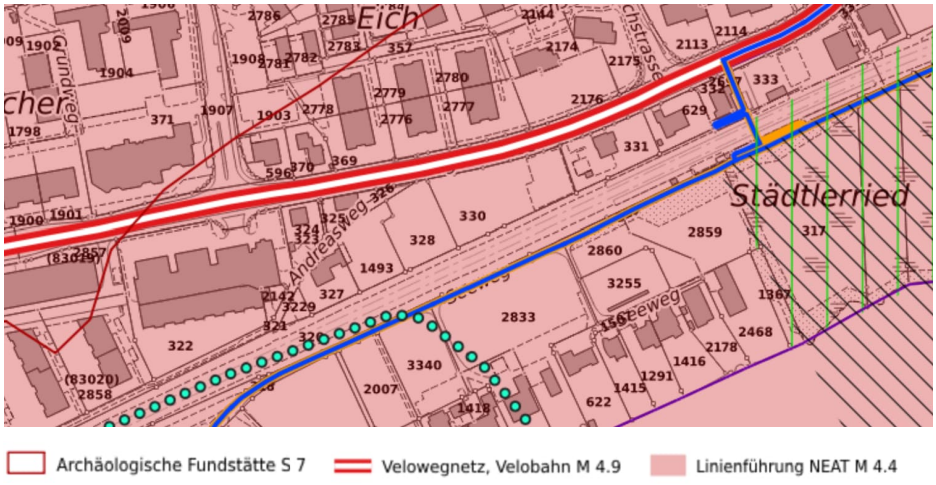


Abb. 5: Auszug Richtplankarte mit Legende ZugMap.ch, Kantonaler Richtplan 26.12.2025

2.2.2. Strassenbaupolizeiliche Vorschriften

Gemäss § 17 des Gesetzes über Strassen und Wege (GSW) vom 30. Mai 1996 (Stand 1. Juni 2019) wird festgehalten:

1) Soweit keine Baulinien bestehen, beträgt der Mindestabstand für Gebäude
   a) an Kantonsstrassen 6 m;
   b) an Gemeindestrassen 4 m.
2) Der Mindestabstand gilt ab Strassen- bzw. Trottoirrand.
3) In Ausnahmefällen und insbesondere für Kleinbauten kann die Baubewilligungsbehörde eine Unterschreitung des Abstandes gegen Revers zulassen.

Die Zugerstrasse gilt zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden einfachen Bebauungsplans als Kantonsstrasse.

Der Andreasweg wird gem. § A1-1 Abs. 3 des Strassenreglements Cham vom 31. März 2008 (Stand 1. August 2008) als öffentlicher Fussweg definiert. Für den Andreasweg gilt die Dienstbarkeit eines öffentlichen Fusswegrechtes. Die arealinternen Grenzabstände zum Andreasweg (Parz. Nr. 321) können mit dem einfachen Bebauungsplan, gestützt auf § 32bis Abs. 3 lit. d PBG, unterschritten werden.

2.3. Kommunale Ebene

2.3.1. Kommunales Raumentwicklungskonzept

Das Raumentwicklungskonzept (REK) wurde am 6. Juli 2021 vom Gemeinderat beschlossen. Es zeigt auf, wie sich Cham im Jahr 2040 räumlich präsentieren soll. Die «Vision 2040» ergibt sich aus den drei «Bildern der Zukunft»: «Cham als Perlensammlung», «Cham als Park» sowie «Cham als Netzwerk».

Nachfolgend werden die raumrelevanten Inhalte aufgezeigt, welche den Perimeter des einfachen Bebauungsplanes Zugerstrasse / Andreasweg betreffen.

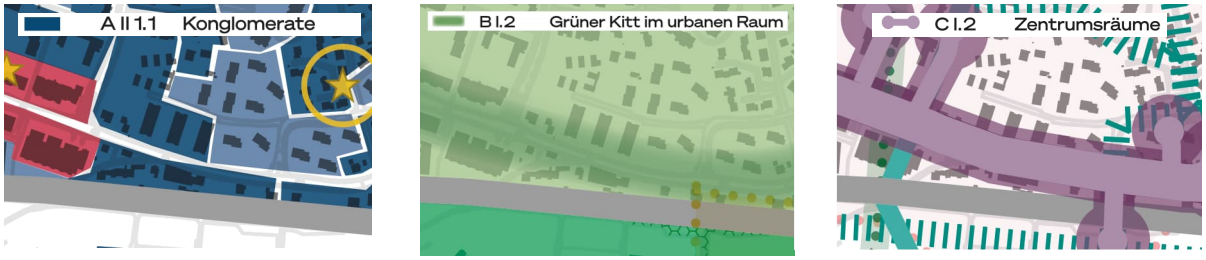


Abb. 6: Auszug Zukunftsbilder mit Legende, Kommunales Raumkonzept REK, 06.07.2021

Aus den räumlich definierten Handlungsfeldern ergeben sich folgende, für den Perimeter des einfachen Bebauungsplans massgebende, Zielsetzungen:

Konglomerate

Der Perimeter des einfachen Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der bezeichneten Konglomerate. Unter dem Titel Konglomerate werden kleinmassstäbliche Strukturen mit hoher Privatsphäre zusammengefasst. Die Baustruktur ist zu respektieren und zu stärken, eine allfällige Verdichtung erfolgt zurückhaltend. Teil davon sind Freiräume mit hohem gestalterischem Wert und grossem Grünflächenanteil.

Grüner Kitt im urbanen Raum

Die Zugerstrasse, angrenzend des Bebauungsplanperimeters wird als grüner Kitt im urbanen Raum bezeichnet. Der Freiraum ist als zusammenhängender Grünraum und strassenbegleitendes Element mit platzartigen Ausweitungen anzulegen und zu gestalten. Einheitliche und kontinuierliche räumliche Verbindungen schaffen Durchlässigkeit, Blickbezüge und ein zusammengehöriges attraktives Bild der Gemeinde und fördern die Verbesserung des Stadtklimas.

Zentrumsräume

Die Zugerstrasse, angrenzend des Bebauungsplanperimeters wird im Plan «Cham als Netzwerk» als Zentrumsraum bezeichnet. Die Zentrumsräume sind Ankerpunkte und Ursprung der Perlensammlung. Als Lebensraum und Visitenkarte prägen sie die Wahrnehmung und Funktionalität der Zentren gleichermassen. Die angrenzenden Gebäude haben einen starken Bezug zum Strassenraum aufzuweisen. Die Erdgeschosse sollen überwiegend publikumsorientiert konzipiert sein und im Fall einer Wohnnutzung als Hochparterre auszugestalten.

Das Richtprojekt sowie die Festlegungen im einfachen Bebauungsplan unterstützen die Zielsetzungen des kommunalen Raumentwicklungskonzepts.

2.3.2. Städtebauliches und architektonisches Leitbild Cham

Die Einwohnergemeinde Cham verfügt über ein städtebauliches und architektonisches Leitbild aus dem Jahr 2015. Dieses enthält verschiedene Ziele und Umsetzungsbeispiele. Für das betroffene Vorhaben sind die folgenden Ziele massgebend. Pro Ziel wird beschrieben, inwiefern jenes durch das Bauvorhaben unterstützt wird.

Ziel 4d

- «Wohngebiete nach 1950 verdichten»
  Zielunterstützung: Die geplante Neubebauung ersetzt den Bestand und schafft eine verdichtete Wohnüberbauung inkl. Arbeitsnutzungen unter Wahrung qualitativer Freiraumqualitäten.

Ziel 5d

- «Belebte Zentrumsstrassen»
  Zielunterstützung: Die angrenzende Zugerstrasse wird belebt, indem gewerblich genutzte Erdgeschossnutzungen zur Strasse ausgerichtet werden. Gestaltete Vorzonen für Begegnung sowie neu geplante Bäume entlang der Zugerstrasse tragen weiter zur Belebung dieser bei.

Ziel 6a ,6b

- «Gebäude parallel zur Strasse stellen» und «Vorder- und Rückseiten unterscheiden, Eingänge der Strasse zuwenden»
  Zielunterstützung: Durch die parallele Ausrichtung des grössten Baukörpers wird ein attraktiver Begegnungsraum zur Zugerstrasse sowie ein ruhiger gemeinschaftlicher Freiraum auf von der Strasse abgewandten Gebäudeseite geschaffen. Die Baukörper angrenzend des Andreasweges bilden durch ihre Ausrichtung einen städtebaulich attraktiven Freiraum um den Andreasweg. Die Gebäudeeingänge orientieren sich zum Andreasweg und/oder zur Zugerstrasse.

Ziel 6d

- «Vorzonen: Distanz und Kommunikation»
  Zielunterstützung: Den Vorzonen kommt mit der geplanten Neubebauung eine grosse Bedeutung zu. Einerseits wird eine grosszügige und offen gestaltete Vorzone entlang der Zugerstrasse geschaffen. Andererseits soll durch den räumlich gefassten Freiraum am Andreasweg eine weitere Vorzone mit platzartigem Charakter geschaffen werden.

Ziel 7a

- «Eingehen auf Kontext»
  Zielunterstützung: Das Projekt reagiert auf die bestehende Ausgangslage mit zwei städtebaulichen Strukturen, die eine Einbindung in das heterogene Umfeld ermöglichen: Ein länglicher Baukörper orientiert sich an der Zugerstrasse und führt die städtebauliche Struktur zwischen Scheuermatt- und Mugerenstrasse weiter. Die Baugruppe am Andreasweg aus kleineren Gebäuden nimmt die Körnung von Eich und Mugeren auf.
- «Spiel- und Ruheräume anbieten» — Ziel 7c
  Zielunterstützung: Mit dem Projekt werden attraktive Flächen für den allgemeinen Aufenthalt (Ruhe, Spiel, Begegnung) mit einer abwechslungsreichen Grünraumgestaltung geschaffen.
- «Ensemble bilden mittels Form und Ausrichtung der Baukörper» — Ziel 8c
  Zielunterstützung: Analog zum Ziel 7a, reagiert das Projekt mit zwei städtebaulichen Strukturen auch auf die Ensemble-Bildung gemäss dem Ziel 8c.

2.3.3. Kommunales Landschaftsentwicklungskonzept

Ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) enthält Grundsätze, Ziele und konkrete Aufwertungsmassnahmen für mehr Natur und Landschaft in Cham. Mit dem LEK verpflichten sich Gemeinderat und Verwaltung langfristig, die Vorgaben des LEK in hoheitlichen Aufgaben und Planungen einzubeziehen. Für die operative Umsetzung wurde der Trägerverein Lebensraum Landschaft Cham (LLC) beauftragt. Der Massnahmenkatalog des LEK 2005 wurde 2016 aktualisiert.

Massgebende Vorgaben

Gemäss dem LEK 2016 ist der Planinhalt 3k für den Projektperimeter massgebend. Mittels Saums / Feinvernetzungsachse soll entlang der Gleisanlage die Siedlungsökologie gefördert werden. Als Massnahmen werden unversiegelte Flächen, die Schaffung von ökologischen Strukturen (Magerwiesen, Lebensraumförderung) und die extensive Pflege gefordert.

Berücksichtigung im Projekt

Das Richtprojekt sowie die Festlegungen im einfachen Bebauungsplan nehmen die Festlegungen zur Feinvernetzungsachse auf. Insbesondere durch Wildheckenbepflanzungen entlang der Gleisanlage und angrenzenden Wildblumenwiesen soll die Siedlungsökologie inkl. Vernetzungsachse gefördert werden.

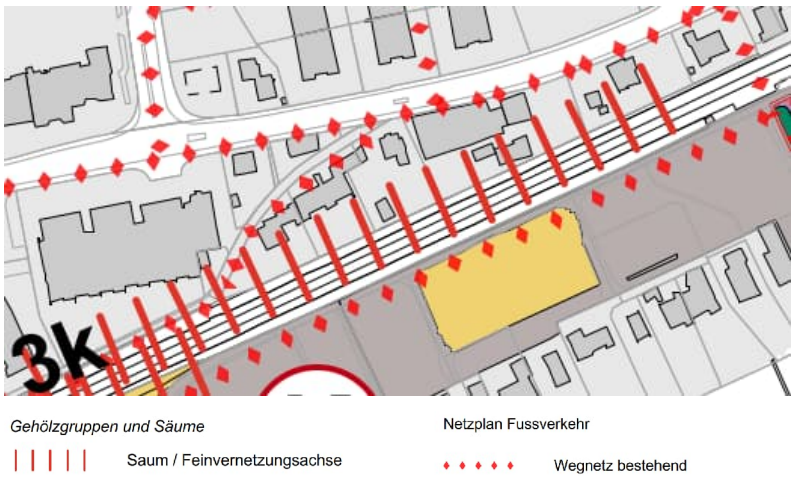


Abb. 7: Auszug Konzeptplan mit Legende LEK Cham 2005, aktualisiert 2016

2.3.4. Kommunale Nutzungsplanung und Parkplatzreglement

Zonenplan

Der Perimeter des einfachen Bebauungsplans Zugerstrasse / Andreasweg befindet sich gem. revidiertem Zonenplan vollständig innerhalb der Wohn- und Arbeitszone 3 «WA3».

WA3 Wohn- und Arbeitszone 3

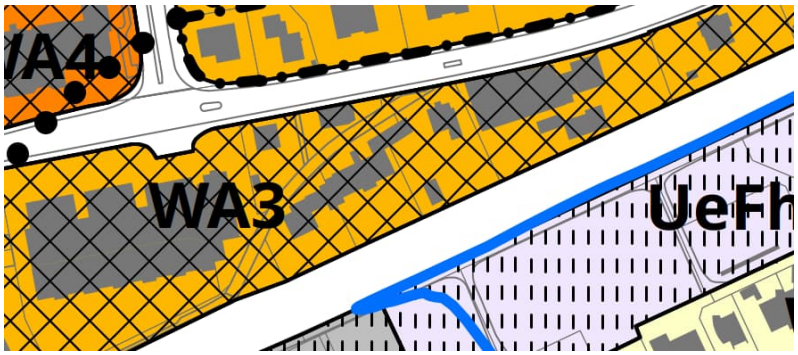


Abb. 8: Auszug revidierter Zonenplan

Bauordnung

Massgebend für die Grundnutzung und Regelung der Einzelbauweise sind die Vorgaben gemäss Bauordnung der Gemeinde Cham.

Parkplatzreglement

Massgebend für die Berechnung des Grenzbedarfs der Abstellplätze sowie die Anordnung und Gestaltung der Auto- und Veloabstellplätze sind die Vorgaben gemäss Parkplatzreglement.

2.4. Weitere Rahmenbedingungen

SBB

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Gleisanlagen, müssen die Auflagen und Bedingungen der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) eingehalten werden. Diese vertraglichen Auflagen und Bedingungen liegen in Form eines Vorprüfungsdokumentes der SBB vor.

Brutinventar Mauersegler

Gemäss dem Gebäudebrüter-Inventar der Gemeinde Cham nisten in den Liegenschaften (Parz. Nr. 327) Mauersegler. Die Schutz- und Ersatzmassnahmen für die inventarisierten Mauersegler-Nistplätze sind frühzeitig mit der zuständigen Fachstelle Umwelt der Gemeinde abzustimmen.

Brutinventar Fledermäuse

Gemäss Zuger Fledermausinventar sind die Liegenschaften Parz. Nrn. 328 und 330 als Quartier für Fledermäuse aufgeführt. Das konkrete Vorgehen zum Schutz des Fledermausquartiers ist mit der Koordinationsstelle für Fledermausschutz des Kantons Zug frühzeitig abzusprechen und als ökologischer Ausgleich sind Ersatznistplätze zu planen (Art. 18ff. NHG und Art. 15 NHV, Art. 20 NHV).

3. RICHTPROJEKT

3.1. Städtebau

Das Areal liegt in einem Gelenk zwischen der Zentrumszone und den Punkthäusern und Einzelbauten der Quartiere Mugeren, Eich und Alpenblick.

Eingliederung in Siedlungskontext

Entlang der Zugerstrasse sind die Gebäude stark an der Strasse orientiert, mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss. Die ehemaligen, orttypischen Kleinbauten wurden zunehmend durch lange Riegel ersetzt. Die offene Struktur der Einzelbauten organisiert sich oft in grössere Baugruppen, in der Regel mit homogener Materialisierung, sodass die einzelnen Siedlungen im «Quartierteppich» ablesbar bleiben. Gegen Alpenblick wird die Heterogenität der Zugerstrasse zunehmend durch grössere Strukturen ersetzt, die ab der Mugerenstrasse ihre Gewerbenutzung verloren haben.

Zwei städtebauliche Strukturen

Das Projekt reagiert auf die bestehende Ausgangslage mit zwei städtebaulichen Strukturen, die eine Einbindung in das heterogene Umfeld ermöglichen: Ein länglicher Baukörper (Haus A bis C) orientiert sich an der Zugerstrasse und führt die städtebauliche Struktur zwischen Scheuermatt- und Mugerenstrasse weiter. Eine Baugruppe aus kleineren Gebäuden (Haus D bis G) nimmt die Körnung von Eich und Mugeren auf und bildet durch ihre Setzung einen für die Bebauung relevanten Hof.

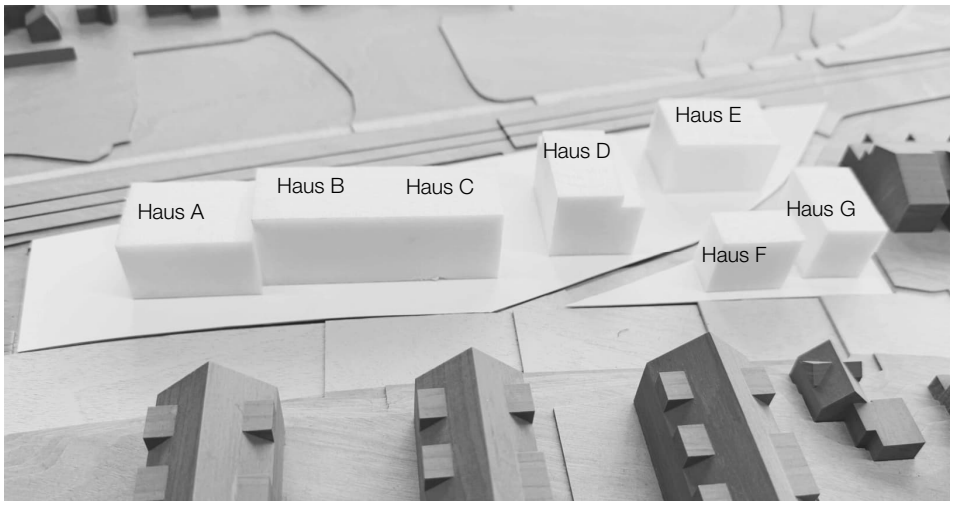


Abb. 9: Auszug Richtprojekt Architektur, Gipsmodell (Präsentation Baukommission vom 1. April 2026), © archetage AG

Belebte Vorzone Zugerstrasse und Grünhof am Andreasweg

Gleichzeitig werden die gewerblichen Nutzungen in Richtung der SBB-Haltestelle Alpenblick erweitert. Dadurch wird das Stadtzentrum funktional mit der Haltestelle verknüpft. Der Andreasweg wird in die neue Baugruppe sowie in den begrünten Hof eingebunden, baulich, aber nicht verändert. Er erhält über neue Fusswegverbindungen wieder eine Funktion als fussläufige Erschliessung.

An der Zugerstrasse entsteht eine grosszügige Vorzone, am Andreasweg spannen die vier Baukörpern einen Grünhof auf. Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen wie Gewerbe, Gemeinschaftsräume und Veloräume beleben diese Freiräume und schaffen Begegnungsorte für das Quartier.

3.2. Architektonischer Ausdruck

Ensemble mittels Form und Ausrichtung der Baukörper

Die Gebäude gliedern sich horizontal in ein klar ausgebildetes, durch die Nutzung akzentuiertes Erdgeschoss und die darüberliegenden Obergeschosse. Über das gesamte Ensemble entwickelt sich die Höhe gestaffelt: Höher im Zentrum, niedriger an den Rändern. Dadurch wird der Übergang zur kleinteiligen Nachbarschaft vermittelt. Beim mittleren Gebäude bildet ein Attikageschoss den oberen Abschluss. Es ist in die Gesamtvolumetrie eingebunden und tritt nicht als eigenständiges Element in Erscheinung.

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung greift das städtebauliche Konzept auf und führt dieses architektonisch weiter. Dabei werden die einzelnen Fassaden entsprechend ihrer Lage und Ausrichtung unterschiedlich gestaltet. Die zum Hof und zu den Freiräumen orientierten Fassaden sind offener gestaltet und weisen grössere Fenster sowie Balkone auf. Die zum Strassenraum orientierten Fassaden sind hingegen ruhiger und geschlossener ausgebildet. Unterschiedliche Fensterformate, Balkone und Fassadengliederungen verleihen den einzelnen Gebäuden einen eigenständigen Charakter. Gemeinsame Gestaltungsprinzipien und ein übergeordnetes Fassadenraster sorgen gleichzeitig für ein einheitliches Erscheinungsbild der Überbauung.



Abb. 10: Südfassaden oben und Nordfassaden zur Zugerstrasse unten (Richtprojekt Architektur Fassadenpläne, 24. August 2026), © archetage AG

Farbliche Differenzierungen

Die farbliche Gestaltung unterstützt die unterschiedliche Stellung der Gebäude innerhalb der Überbauung. Der strassenbegleitende Baukörper mit den Häusern A, B und C (Baubereich 1) wird durch eine zusammenhängende Farbgebung in rötlichen, leicht aufgehellten Tönen als Einheit wahrgenommen. Die differenzierte Fassadengliederung trägt dazu bei, das langgestreckte Volumen zu strukturieren und dessen Massstab im Strassenraum zu vermitteln.

Die Gebäude D (Baubereich 2) und E (Baubereich 3) im Hofbereich werden demgegenüber durch unterschiedliche Farbnuancen als eigenständige Baukörper akzentuiert. Zusammen mit den an der Zugerstrasse gelegenen Gebäuden F (Baubereich 5) und F (Baubereich 4) bilden sie die räumliche Fassung des Hofbereichs. Die Gebäude F und G können dabei zur Zugerstrasse hin eine eigenständige

architektonische und materielle Ausprägung aufweisen, während sie sich zum Hof hin in Gestaltung und Massstäblichkeit in das Gesamtensemble einfügen.

Trotz der unterschiedlichen Gestaltung der einzelnen Baukörper entsteht durch die gemeinsame Farbpalette aus Rot-, Sand- und Erdtönen sowie durch wiederkehrende Gestaltungsprinzipien ein zusammenhängendes Ensemble. Die einzelnen Gebäude beziehungsweise Baubereiche bleiben dadurch eigenständig ablesbar und sind gleichzeitig als Teil einer gemeinsamen Gesamtüberbauung erkennbar.



Abb. 11: Auszug Richtprojekt Fassadenkonzept (Südfassade Gebäude Baubereich 1, 2, 3 v. r. n. l.), © archetage AG

3.3. Aussenraum

Abwechslungsreiche und erlebbare Freiräume

Der Aussenraum zeichnet sich durch einen hohen Grün- und Freiflächenanteil sowie eine abwechslungsreiche und erlebbare Durchgrünung aus. Die attraktiv gestaltete Vorzone an der Zugerstrasse und der Grünhof am Andreasweg schaffen Orte für spontanen Austausch und kurzen Aufenthalt. Eine lockere Baumreihe – wie es im öffentlich aufgelegenen Richtplan «Verkehr und Strassenräume» vorgegeben wird – begleitet die Zugerstrasse und stärkt den grünen Charakter des Strassenraums. Die Anordnung der Veloabstellplätze sowie die Ausrichtung der Erdgeschossnutzungen und Gebäudeeingänge tragen zur Belebung der Freiräume und zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei.

Der seeseitige Freiraum bietet Flächen für Erholung und Spiel und verbindet diese mit einer hohen siedlungsökologischen Qualität. Extensive Blumenwiesen, Strauchpflanzungen und Wildhecken schaffen vielfältige Vegetationsstrukturen und fördern die Biodiversität. Versiegelte Flächen werden auf ein Minimum reduziert.

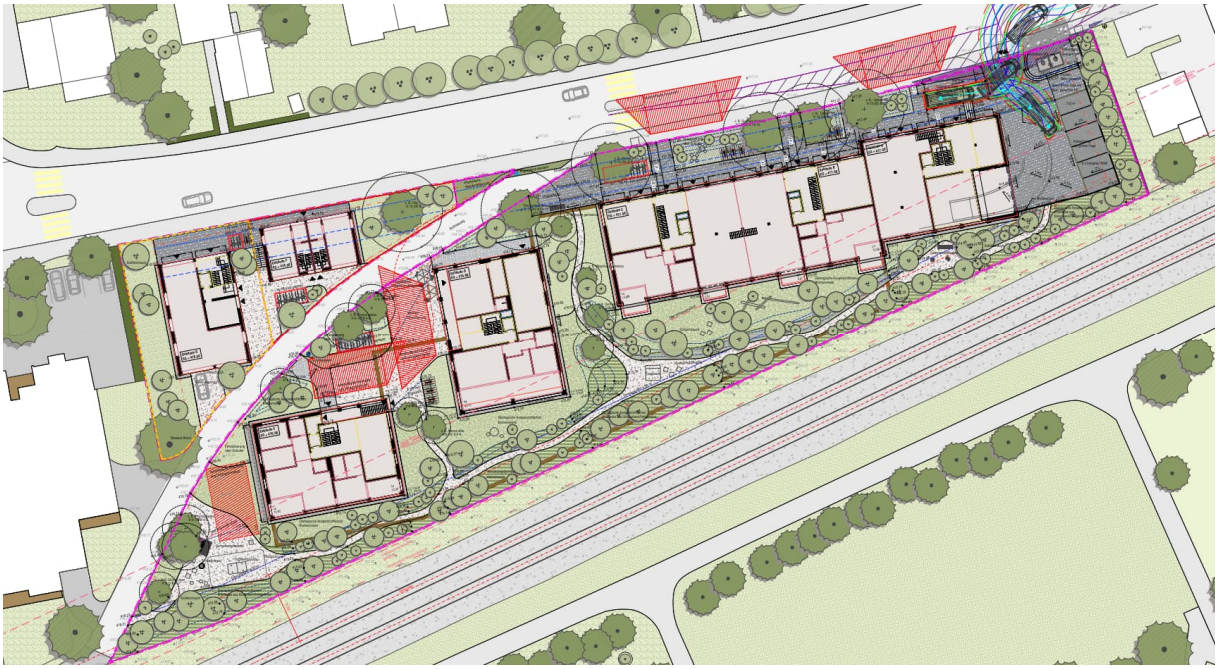


Abb. 12: Auszug Richtprojekt Umgebung (Situationsplan, 31.08.2026), © Appert Zwahlen Partner AG, © archetage AG

4. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

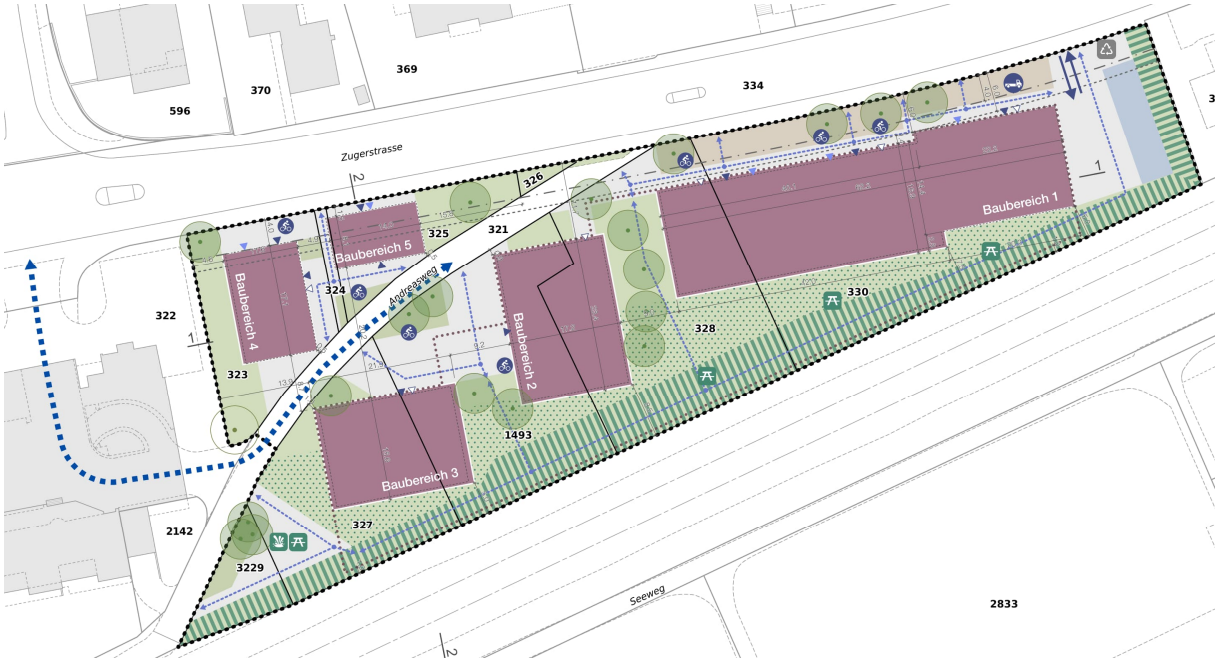


Abb. 13: Auszug vom Situationsplan einfacher Bebauungsplan Zugerstrasse/Andreasweg (ohne Massstab)

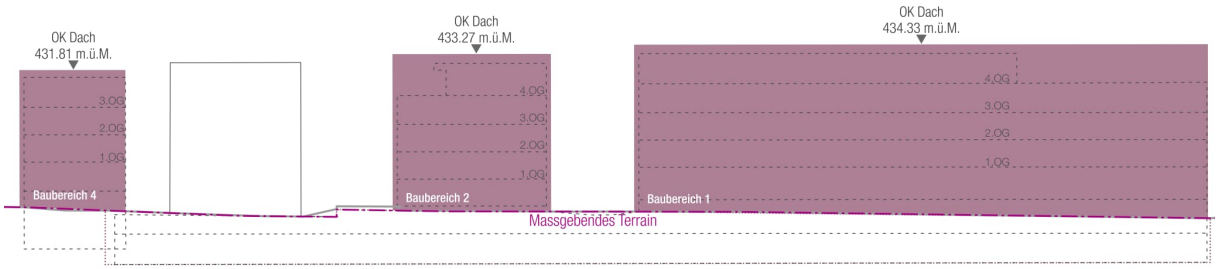


Abb. 14: Auszug vom Situationsplan Schnitt 1 einfacher Bebauungsplan Zugerstrasse/Andreasweg (ohne Massstab)

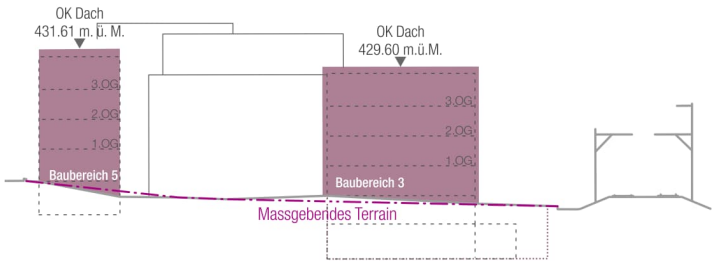


Abb. 15: Auszug vom Situationsplan Schnitt 2 einfacher Bebauungsplan Zugerstrasse/Andreasweg (ohne Massstab)

Legende zum Situationsplan

FESTSETZUNGSINHALT

Geltungsbereich Bebauungsplan

Baubereich

Baubereiche 1 bis 5

Baubereich unterirdische Bauten

Freiraumtypologien

Zu erhaltender Baum

Zu pflanzender Baum (Lage schematisch)

Aufenthalt (Lage schematisch)

Wasserelement (Lage schematisch)

Wildblumenwiese

Wildheckenbepflanzung

Grünfläche

Freifläche Kurzaufenthalt

Erschliessung und Parkierung

Gebäudezugang Gewerbe (Lage schematisch)

Gebäudezugang Wohnen (Lage schematisch)

Gebäudezugang Veloraum (Lage schematisch)

Güterumschlag (Lage schematisch)

Veloabstellanlage (Lage schematisch)

Durchwegung Fussweg, halböffentlich (Lage schematisch)

Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (Lage schematisch)

Erschliessung Blaulicht und Güterumschlag für Baubereiche 2 - 5 über Dienstbarkeit (Lage schematisch)

Parkplatz oberirdisch

Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche

Ver- und Entsorgung

Entsorgungssammelstelle (Lage schematisch)

ORIENTIERUNGSINHALT

Verringerter Strassenabstand 4 m

Ordentlicher Strassenabstand 6 m

Gebäudefussabdruck Richtprojekt

Vermassung in Meter

4.1. Erläuterungen zu den Bestimmungen

Im folgenden Kapitel werden die Inhalte der Bestimmungen aus den Sonderbauvorschriften erläutert. Es wird dabei nur auf die Artikel eingegangen, für welche Erläuterungsbedarf besteht.

Art.	Überschrift	Regelung
Art. 5	Baubereiche	1) Die maximal zulässigen Abmessungen für ober- und unterirdische Bauten werden durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche bestimmt.

Tab. 2: Sonderbauvorschrift Art. 5

Erläuterungen zu Art. 5 SBV

Die Bezeichnung «Baubereich» bezieht sich auf den Bereich, in dem Baumassnahmen stattfinden dürfen und spezifische Vorschriften angewendet werden. Die Baubereiche beschreiben den äusseren Umriss eines bebaubaren Raumes.

Für die Baubereiche wird – wo rechtlich möglich unter Berücksichtigung der Abstandsvorgaben – ein räumlicher Spielraum von 0.50 m für Länge und Breite gegeben. Vorspringende Gebäudeteile bis 1.50 m über den Baubereich sind gem. § 27 V PBG zulässig. Der Höhenspielraum ausgehend des Richtprojekts bis zur festgelegten max. Höhenkote wird mit Art. 7 der vorliegenden SBV geregelt und nachfolgend erläutert (vgl. Tab. 6, Seite 23).

Art.	Überschrift	Regelung
Art. 6	Vorbehalt Baubereich 4	1) Die Baubewilligung des Baubereichs 4 darf erst erteilt werden, wenn die Zugerstrasse als Gemeindestrasse klassiert ist und der Strassenabstand gem. § 17 Abs. 1 lit. b von 4.00 m gilt. 2) Bis zum Zeitpunkt der Strassenabklassierung der Zugerstrasse ist der Baubereich 4 nichtig und es gilt die Bestandesgarantie gemäss § 72 PBG.

Tab. 3: Sonderbauvorschrift Art. 6

Art.	Überschrift	Regelung
Art. 7	Vorbehalt Baubereich 5	1) Die Baubewilligung des Baubereichs 5 darf erst erteilt werden, wenn eine neue Baulinie zur Zugerstrasse in einem separaten Verfahren rechtskräftig beschlossen und genehmigt worden ist. 2) Die Position der Baulinie wird im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts der Gemeinde Cham festgelegt. 3) Besteht keine rechtskräftige Baulinie, ist der Baubereich 5 nichtig und es gilt die Bestandesgarantie gemäss § 72 PBG.

Tab. 4: Sonderbauvorschrift Art. 7

Erläuterungen zu Art. 6 und 7 SBV

Die Baubereiche 4 und 5 liegen zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden einfachen Bebauungsplans im Unterabstand zur Zugerstrasse (Kantonsstrasse). Der ordentliche Strassenabstand von 6 m zur Kantonsstrasse gemäss § 17 GSW wird unterschritten. Der Baubereich 4 weist einen Strassenabstand von 4.00 m auf. Dies entspricht dem Strassenabstand einer Gemeindestrasse. Im Zusammenhang mit dem Bau der Umfahrung Cham-Hünenberg steht die zukünftige Abstufung (Abklassierung) der Zugerstrasse als Kantonsstrasse in eine Gemeindestrasse. Der Baubereich 5 weist einen Strassenabstand von 1.50 m auf, wodurch die

Bebaubarkeit der Parz. Nrn. 324 und 325 gewährleistet werden kann. Im Hinblick des öffentlichen Interesses der Innenentwicklung an verkehrlich sehr gut erschlossener Lage, des bestehenden Strassenraums Zugerstrasse sowie der künftigen Abstufung der Kantonsstrasse zur Gemeindestrasse, wird im vorliegenden einfachen Bebauungsplan für den Baubereich 4 vom zukünftigen Strassenabstand gem. § 17 Abs. 1 lit. b von 4.00 m ausgegangen. Diese Voraussetzung des künftigen Strassenabstands wird als Vorbehalt des Baubereichs 4 mit dem Art. 6 beschrieben. Voraussetzung für den Baubereich 5 ist gem. § 17 Abs. 1 GSW eine Baulinie. Der Vorbehalt des Baubereichs 5 wird mit dem Art. 7 SBV geregelt.

Die Realisierung des Baubereichs 5 setzt die rechtskräftige Festlegung einer neuen Baulinie entlang der Zugerstrasse voraus. Diese wird in einem separaten Verfahren auf Grundlage des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) der Gemeinde Cham festgelegt und berücksichtigt die gesamtheitliche Betrachtung des Strassenraums. Sobald das BGK als Vorprojekt vorliegt, kann das Baulinienfestsetzungsverfahren in die Wege geleitet werden. Mit der neuen Baulinie kann der erforderliche reduzierte Strassenabstand rechtlich gesichert werden. Kommt keine rechtskräftige Baulinie zustande, entfällt der Baubereich 5. In diesem Fall gilt für die bestehende Bebauung ausschliesslich die Bestandesgarantie gemäss § 72 PBG.

Art.	Überschrift	Regelung
Art. 8	Höhen	[1)] Es werden folgende Höhenkoten zur Begrenzung der Gesamthöhe gemäss § 31 V PBG (Oberkante der Dachkonstruktion) festgelegt:

Baubereich	maximale Höhenkote
Baubereich 1	434.33 m. ü. M.
Baubereich 2	433.27 m. ü. M.
Baubereich 3	429.60 m. ü. M.
Baubereich 4	431.81 m. ü. M.
Baubereich 5	431.61 m. ü. M.

Tab. 5: Sonderbauvorschrift Art. 7

Erläuterungen zu Art. 8 SBV

Gemäss § 31 Abs. 1 V PBG, wird die Gesamthöhe als grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain beschrieben.

Die in den Sonderbauvorschriften und im Schnitt 1:500 festgelegten maximalen Höhenkoten werden entsprechend der Definition nach § 31 V PBG am höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Nachfolgende Skizze veranschaulicht die Lage der festgelegten Höhenkote.

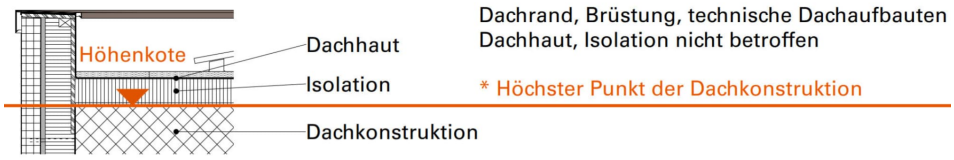


Abb. 16: Informativ: Skizze Messweise Höhenkote OK Dach (höchster Punkt der Dachkonstruktion) gemäss § 31 V PBG Kanton Zu

Die Höhenkote der Oberkante Fertigboden Erdgeschoss (OK Fertigboden EG) wurde gemäss § 23 V PBG festgelegt. Ziel ist es, die Untergeschosse so anzuordnen, dass sie nicht als Vollgeschosse angerechnet werden. Grundlage bildet das massgebende Terrain gemäss § 11 V PBG. Für dessen Ermittlung wurde in Rücksprache mit der Baudirektion des Kantons Zug eine Interpolation des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs zwischen den Parzellengrenzen vorgenommen.

Die maximal zulässigen Höhenkoten der Oberkante Dachkonstruktion (OK Dach) wurden ausgehend von den Erdgeschosskoten sowie den zulässigen Geschosshöhen gemäss § 33 V PBG ermittelt. Die in Art. 7 SBV festgelegten maximalen Höhenkoten orientieren sich am wegleitenden Richtprojekt, gewähren jedoch einen angemessenen Ausführungsspielraum für die weitere Projektierung. Gleichzeitig sind sie so festgelegt, dass die gemäss § 33 V PBG zulässigen maximalen Höhen in keinem Fall überschritten werden.

Die nachfolgende Tabelle dokumentiert die Herleitung der Höhenkoten je Baubereich. Sie stellt den Zusammenhang zwischen der festgelegten Höhen OK Fertigboden EG, den projektierten Gebäudehöhen im Richtprojekt, den maximal zulässigen Höhen gemäss § 33 V PBG sowie den in Art. 8 SBV festgelegten maximalen Höhenkoten OK Dach dar.

Die Festlegung der maximalen Höhenkoten OK Dach in Art. 7 SBV orientiert sich an den Höhen des Richtprojekts. Ausgehend von diesen wird ein angemessener Ausführungsspielraum von grundsätzlich +1.00 m gewährt. Wo dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäss § 33 V PBG überschritten würde, wird die Höhenkote auf das nach § 33 V PBG zulässige Maximum begrenzt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die entsprechende Herleitung für die einzelnen Baubereiche.

	Baubereich 1	Baubereich 2	Baubereich 3	Baubereich 4	Baubereich 5
Höhe OK Fertigboden EG gem. Richtprojekt (m.ü.M.)	417.50	416.80	416.80	418.50	418.30
Anz. Vollgeschosse gem. Richtprojekt	4	4	4	4	4
Anz. Vollgeschosse mit Gewerbenutzung gem. Richtprojekt	1	0	0	1	1
Anz. Attikageschosse gem. Richtprojekt	1	1	0	0	0
Höhe OK Dach gem. Richtprojekt (m.ü.M.)	433.33	432.27	428.93	430.81	430.61
Höhe OK Dach gem. §33 V PBG (m.ü.M.)	435.30	433.30	429.60	432.60	432.40
Festlegung Höhe OK Dach Baubereiche gem. Art. 7 SBV (m.ü.M.)	**434.33**	**433.27**	**429.60**	**431.81**	**431.61**

Tab. 6: Herleitung der festgelegten Höhenkoten je Baubereich

Art.	Überschrift	Regelung
Art. 9	Art und Mass der Nutzungen	1) Für die Baubereiche gelten folgende Nutzungsmasse in Form von anrechenbaren Geschossflächen (aGF):

Baubereich	Wohnen (aGF)	Arbeiten oberirdisch / preisgünstiges Wohnen (aGF)	Arbeiten unterirdisch (aGF)
	Max.	Max.	Max.
Baubereich 1 - 3	4'331	1'237	1'856
Baubereich 4	442	126	189
Baubereich 5	276	79	118

2) Die Mehrheit der aGF im Erdgeschoss der Baubereiche 1, 4 und 5 ist gewerblich zu nutzen. Die Gebäudezugänge der Gewerbenutzungen orientieren sich zur Zugerstrasse.

Tab. 7: Sonderbauvorschrift Art. 8

Erläuterungen zu Art. 9 SBV

Die in Art. 9 SBV festgelegten anrechenbaren Geschossflächen basieren auf dem im einfachen Bebauungsplan zulässigen Nutzungsmass. Dieses entspricht einer Erhöhung der Ausnützung um maximal 20 % gegenüber der Einzelbauweise gemäss der kommunalen Bauordnung und der revidierten Nutzungsplanung.

Die Herleitung der zulässigen Geschossflächen ist im Kapitel 1.3 «Zulässiges Nutzungsmass» dokumentiert. Die Nutzungsmasse werden auf die etappierbaren Baubereiche 1 – 3, 4 und 5 zusammengefasst. In Abb. 3 des Kapitels 1.3 werden die miteinbezogenen Grundstücke für die jeweiligen Ausnützungsvorgaben der Baubereich dargestellt.

Mit Art. 9 Abs. 2 SBV wird das Minimum der gewerblich zu nutzenden anrechenbaren Geschossflächen im Erdgeschoss festgelegt. Die Orientierung der Gebäudezugänge für die gewerblich genutzten Erdgeschosse zur Zugerstrasse unterstützt die Belebung des Strassenraums.

Art.	Überschrift	Regelung
Art. 10	Etappierung	1) Eine zeitlich gestaffelte Realisierung ist in folgenden Etappen zulässig, wobei jede Etappe in sich eine gute Gestaltung der Freiräume ergeben muss: a. Baubereich 1 bis 3 b. Baubereich 4 c. Baubereich 5 2) Die Zufahrt und der Zugang für die Eigentümerschaften im Geltungsbereich sind bei etappierter Bebauung jederzeit sicherzustellen.

Tab. 8: Sonderbauvorschrift Art. 9

Erläuterungen zu Art. 10 SBV

Die in Art. 10 SBV festgelegte und freiwillige Etappierung ermöglicht eine zeitlich gestaffelte Realisierung des Bauprojekts. Bereits mit der ersten Etappe wird ein wesentlicher Teil des vorgesehenen Freiraums erstellt. Dadurch wird sichergestellt, dass bei einer etappenweisen Umsetzung frühzeitig zusammenhängende und qualitativ hochwertige Freiräume entstehen.

Die Gestaltung der Freiräume richtet sich nach dem Richtprojekt Umgebung. Unter einer guten Gestaltung wird insbesondere eine zusammenhängende, nutzbare und ökologisch wertvolle Freiraumstruktur verstanden. Die wesentlichen im Richtprojekt Umgebung ausgewiesenen Qualitäten und Funktionen der Freiräume sind entsprechend mit der jeweiligen Etappe zu berücksichtigen und umzusetzen. Die Etappierung darf somit nicht dazu führen, dass die Umgebungsgestaltung einzelner Bauetappen isoliert betrachtet wird und über längere Zeit unfertige oder qualitativ unzureichende Freiräume entstehen.

Art.	Überschrift	Regelung
Art. 12	Gestaltungsgrundsätze Freiraum	1) Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume ist das Richtprojekt Umgebung wegleitend. 2) Versiegelte Flächen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen sind: a. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle b. Bereich um Entsorgungsstelle c. Behindertengerechte Parkfelder d. Erschliessungsfläche Gewerbenutzungen e. Erschliessung Wohnbauten

Tab. 9: Sonderbauvorschrift Art. 11

Erläuterungen zu Art. 12 SBV

Die in Art. 12 SBV festgelegten Gestaltungsgrundsätze stellen sicher, dass die Freiräume entsprechend den Qualitäten des Richtprojekts Umgebung weiterentwickelt werden.

Die Anforderungen an die Grünflächen und die Siedlungsökologie richten sich nach den Vorgaben der kommunalen Bauordnung. Die festgelegte minimale Grünflächenziffer von 30 % wird mit der im Richtprojekt ausgewiesenen Grünfläche von rund 46 % deutlich erfüllt. Ebenso wird die erforderliche Mindestfläche für siedlungsökologische Massnahmen innerhalb der anrechenbaren Grünflächen eingehalten. Die geforderte Fläche von mindestens 631 m² wird im Projekt mit rund 817 m² eingehalten.

Zur Sicherung einer hohen Durchgrünung und einer klimaangepassten Gestaltung des Areals werden versiegelte Flächen auf das funktional notwendige Minimum reduziert. Die Ausnahmen sind durch Art. 12 Abs. 2 lit. a - e SBV abschliessend geregelt.

Art.	Überschrift	Regelung
Art. 17	Aufenthalt	1) An schematisch bezeichneter Lage im Situationsplan sind Spiel-, Begegnungs- oder Ruheflächen vorzusehen und entsprechend aufenthaltsfreundlich zu möblieren.

Tab. 10: Sonderbauvorschrift Art. 17

Erläuterungen zu Art. 17 SBV

Die in Art. 17 SBV festgelegten Aufenthaltsbereiche sichern eine hohe Qualität der gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume. An den im Situationsplan bezeichneten

Standorten sind Spiel-, Begegnungs- und Ruheflächen vorzusehen. Die Anforderungen an die Frei- und Gemeinschaftsflächen richten sich nach den Vorgaben der kommunalen Bauordnung. Die erforderliche Mindestfläche für gemeinschaftliche Freiräume beträgt 15 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF). Mit dem im Richtprojekt ausgewiesenen Anteil von rund 17 % wird diese Vorgabe erfüllt.

Art.	Überschrift	Regelung
Art. 20	Verkehrserschliessung	1) Die Verkehrserschliessung für die Einstellhalle und die oberirdischen Autoabstellplätze erfolgt gebündelt über eine Zu- und Ausfahrt ab der Zugerstrasse gemäss schematisch bezeichneter Lage im Situationsplan. 2) Gemäss schematisch bezeichneter Lage im Situationsplan erfolgt die Verkehrserschliessung für Blaulicht, Güterumschlag und Zulieferung a. für den Baubereich 1 über eine Vorzone zwischen Baubereich 1 und Zugerstrasse sowie für die Aufstellflächen der Feuerwehr direkt auf der Zugerstrasse; b. für die Baubereiche 2 bis 5 über die Dienstbarkeit des Grundstückes Nr. 322, Cham. 3) Die Gebäudezugänge sind gemäss schematisch bezeichneter Lage im Situationsplan vorzusehen.

Tab. 11: Sonderbauvorschrift Art. 20

Erläuterungen zu Art. 20 SBV

Die Erschliessung für Blaulichtorganisationen, Güterumschlag und Zulieferung erfolgt für den Baubereich 1 über die Zugerstrasse. Die temporären Aufstellflächen für die Feuerwehr befinden sich direkt auf der Zugerstrasse. Der Güterumschlag sowie die Zulieferung erfolgt über eine Abstellfläche entlang der Zugerstrasse. Die Gehwege der Zugerstrasse werden für den Güterumschlag und die Zulieferung räumlich nicht beeinträchtigt.

Die Erschliessung für Blaulichtorganisationen, Güterumschlag und Zulieferung erfolgt für die Baubereiche 2 bis 5 über die bestehende Dienstbarkeit auf der Parzelle Nr. 322, Cham (Gebäudedurchfahrt) und den Andreasweg.

Art.	Überschrift	Regelung
Art. 22	Parkierung	1) Für die Berechnung des Grenzbedarfs sowie die Anordnung und Gestaltung der Auto- und Veloabstellplätze gelten die Vorgaben gemäss Parkplatzreglement. 2) Die Veloabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind witterungsgeschützt und an gut zugänglicher Lage anzulegen. Sie sind in abschliessbaren Räumen unterzubringen oder mit Vorkehrungen gegen Diebstahl auszurüsten. Die Kurzzeitabstellplätze für Kundschaft und Besuchende gemäss schematisch bezeichneter Lage im Situationsplan sind mit Haltevorrichtungen auszurüsten. Mindestens 50 Prozent der Veloabstellplätze für die Kundschaft und Besuchende sind gedeckt und ebenerdig zu errichten. 3) Die Autoabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind zentral in einer Einstellhalle zu organisieren. 4) Im Baubereich 3 ist mit der ersten Etappe für die Eigentümerschaften der Baubereiche 4 und 5 ein Zugang zur Einstellhalle zu erstellen. 5) Der effektive Parkplatzbedarf ist pro Baufeld nach PP-Reglement der Einwohnergemeinde Cham auszuweisen. Die Zuordnung der Abstellplätze ist privatrechtlich sicherzustellen und im ersten Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Tab. 12: Sonderbauvorschrift Art. 22

Erläuterungen zu Art. 22 SBV

Die Bestimmung gemäss Abs. 4 stellt sicher, dass im Rahmen der ersten Bauetappe mit der Realisierung der Baubereiche 1–3 inkl. Einstellhalle innerhalb des Baubereichs 3 ein fussläufiger Zugang zur Einstellhalle zu erstellen ist. Dadurch wird die direkte Anbindung der weiteren Baubereiche 4 und 5 an die Einstellhalle unabhängig von deren zeitlicher Realisierung gewährleistet.

Art.	Überschrift	Regelung
Art. 24	Durchwegung	1) An schematisch bezeichneter Lage im Situationsplan sind halböffentliche Fusswegverbindungen sicherzustellen, welche von allen Grundeigentümerschaften des Geltungsbereiches genutzt werden dürfen.

Tab. 13: Sonderbauvorschrift Art. 24

Erläuterungen zu Art. 24 SBV

Die im Situationsplan und Art. 24 SBV festgelegten Fusswegverbindungen gewährleisten die Durchwegung des Areals und stärken dessen Vernetzung mit dem umliegenden Quartier. Als halböffentliche Fusswegverbindungen stehen sie neben den Grundeigentümerschaften und Mietenden der Liegenschaften auch Besuchenden sowie weiteren Personen zur Verfügung.

4.2. Abweichungen gegenüber Einzelbauweise

Von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung wird mit dem Richtprojekt im Wesentlichen in folgenden Punkten abgewichen:

- Erhöhung um ein zusätzliches Vollgeschoss
- Erhöhung des Nutzungsmasses um 20 %
- Unterschreitung arealinterner Gebäudeabstände:
  Folgende Baubereiche unterschreiten den minimalen Gebäudeabstand von 10 m:

- Baubereich 1 zu Baubereich 2 (Abstand: 9.0 m)
- Baubereich 2 zu Baubereich 3 (Abstand: 9.2 m)
- Baubereich 3 zu Baubereich 4 (Abstand: 8.7 m)
- Baubereich 4 zu Baubereich 5 (Abstand: 4.9 m)
- Baubereich 4 und 5 zu Parz. Nr. 321 Andreasweg (Abstand: 0.5 m)

Diese Abweichungen sind gem. § 32bis Abs. 3 PBG unter Ausweisung von wesentlichen Vorzügen im Vergleich zur Einzelbauweise zulässig. Mit nachfolgendem Kapitel werden die Vorzüge gem. § 32bis Abs. 2 PBG dokumentiert. Diese Vorzüge sind in die Ausarbeitung des wegleitenden Richtprojekts Architektur und Umgebung sowie in die eigentümerverbindlichen Sonderbauvorschriften und Planfestlegungen im einfachen Bebauungsplan eingeflossen.

4.3. Wesentliche Vorzüge gegenüber Einzelbauweise

Mit dem einfachen Bebauungsplan Zugerstrasse / Andreasweg werden folgende wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise gemäss § 32 PBG ausgewiesen:

Besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume (§ 32 Abs. 2 lit. a PBG):

Der reduzierte Fussabdruck und die gestaffelte Höhenentwicklung führen zu einer klaren und massstäblichen Volumetrie. Die differenzierte Fassadengestaltung, die ortsbezogene Materialisierung und die abgestimmte Farbgebung verleihen den einzelnen Baukörpern einen eigenständigen Charakter und schaffen gleichzeitig einen zusammenhängenden Ensemblecharakter. Die Konzentration der Bauvolumen und die gemeinsame unterirdische Parkierung ermöglichen einen grosszügigen, zusammenhängenden Freiraum mit hoher Aufenthalts- und ökologischer Qualität. Die Anordnung von Bäumen, Grünflächen und Aufenthaltsbereichen sowie die Integration der Schwammstadtprinzipien stärken zusätzlich die Qualität der Freiräume.

Besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild (§ 32 Abs. 2 lit. b PBG):

Die beiden städtebaulichen Strukturen vermitteln zwischen der Zentrumszone und den Quartieren Mugeren und Alpenblick. Der längliche Baukörper führt die strassenbegleitende Struktur entlang der Zugerstrasse weiter, während die Baugruppe die kleinteilige Körnung von Eich und Mugeren aufnimmt.

Die gestaffelte Höhenentwicklung und der reduzierte Fussabdruck ermöglichen trotz der höheren Ausnutzung eine massstäbliche Einordnung der Bebauung. Gleichzeitig entsteht mehr zusammenhängender Freiraum. Die Unterschreitung einzelner arealinterner Gebäudeabstände konzentriert das Bauvolumen innerhalb des Areals und schafft die Voraussetzung für einen durchgehenden, qualitätsvollen Freiraum. Durch die parallele Ausrichtung des grössten Baukörpers wird ein attraktiver Begegnungsraum zur Zugerstrasse sowie ein ruhiger gemeinschaftlicher Freiraum auf von der Strasse abgewandten Gebäudeseite geschaffen. Die vier Baukörper angrenzend des Andreasweges bilden durch ihre Ausrichtung und Setzung einen städtebaulich attraktiven Frei- und Begegnungsraum in From eines Hofes.

5. PLANUNGSVERFAHREN EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

5.1. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage findet vom 19. November 2026 bis 19. Dezember 2026 statt und wird am 19. November 2026 im Amtsblatt publiziert.

5.2. Einsprachen

5.3. Beschluss Gemeinderat