KANTON ZUG CHAM

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN ZUGERSTRASSE / ANDREASWEG

01. September 2026

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage	vom 19. November 2026 bis 19. Dezember 2026
Publiziert im Amtsblatt am 19. November 2026	Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

Vom Gemeinderat beschlossen: xx. xxx 202x

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein	Der Gemeindeschreiber: Alain Bühlmann

Publiziert im Amtsblatt am xx. xxx 202x	Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

stadtlandplan
Baselstrasse 21 | 6003 Luzern | www.stadtlandplan.ch

Erarbeitung Bebauungsplan

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN «ZUGERSTRASSE / ANDREASWEG»

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN 2

Art. 1 Zweckbestimmungen 2
Art. 2 Bestandteile 2
Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht 2
Art. 4 Abweichungen 2

2. BEBAUUNG UND NUTZUNG 2

Art. 5 Baubereiche 2
Art. 6 Vorbehalt Baubereich 4 2
Art. 7 Vorbehalt Baubereich 5 2
Art. 8 Höhen 3
Art. 9 Art und Mass der Nutzungen 3
Art. 10 Etappierung 3
Art. 11 Fassaden 3

3. FREIRAUM 3

Art. 12 Gestaltungsgrundsätze Freiraum 3
Art. 13 Bäume 4
Art. 14 Wildheckenbepflanzung 4
Art. 15 Wildblumenwiese 4
Art. 16 Bodenmächtigkeit über unterirdischen Bauten 4
Art. 17 Aufenthalt 4
Art. 18 Freifläche Kurzaufenthalt 5
Art. 19 Wasserelement 5

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG 5

Art. 20 Verkehrserschliessung 5
Art. 21 Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche 5
Art. 22 Parkierung 5
Art. 23 Parkplatz oberirdisch 6
Art. 24 Durchwegung 6

5. UMWELT 6

Art. 25 Entsorgung 6
Art. 26 Gebäudebrüter Mauersegler und Fledermäuse 6

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 6

Art. 27 Inkrafttreten, Änderung 6

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Zweckbestimmungen

[1] 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.

Art. 2
Bestandteile

[1] Der einfache Bebauungsplan besteht aus den folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteilen:

a. Situationsplan mit Schnitten 1:500, 01.09.2026
b. Sonderbauvorschriften, 01.09.2026

[2] Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:

a. Planungsbericht, 13. November 2026
b. Richtprojekt Architektur, 24.08.2026
c. Richtprojekt Umgebung, 31.08.2026
d. Fassadenkonzept, 24.08.2026

Art. 3
Geltungsbereich und ergänzendes Recht

[1] Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Situationsplan begrenzten Perimeter (Geltungsbereich).

[2] Soweit der einfache Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Gemeinde Cham.

[3] Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts sowie die Auflagen und Bedingungen der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB).

Art. 4
Abweichungen

[1] Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen, wenn das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen ortsbaulich zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führen.

[2] Abweichungen vom Richtprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

2. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Art. 5
Baubereiche

[1] Die maximal zulässigen Abmessungen für ober- und unterirdische Bauten werden durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche bestimmt.

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 nicht anwendbar und es gilt die Bestandesgarantie gemäss § 72 PBG.

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 nicht anwendbar und es gilt die Bestandesgarantie gemäss § 72 PBG.

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.

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.

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.

Art. 11
Fassaden

[1] Für die Gestaltung der Fassaden gilt das Richtprojekt Architektur mit dem Fassadenkonzept als wegleitend.

[2] Es sind Farbnuancen und anderweitige gestalterische Differenzierungen in der Bebauung zu realisieren, sodass eine abwechslungsreiche Überbauung entsteht.

[3] Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

3. FREIRAUM

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

Art. 13
Bäume

[1] An schematisch bezeichneter Lage im Situationsplan ist mindestens ein neuer Baum mit einer Wuchshöhe von mindestens 10 m im Endzustand zu pflanzen.

[2] Im Minimum sind innerhalb des Geltungsbereiches 19 neue Bäume zu pflanzen.

[3] Angrenzend zur Zugerstrasse ist durch die neuen Baumpflanzungen der Charakter eines siedlungsorientierten «Boulevards» zu erzielen. Es ist eine Baumreihe aus Bäumen mit einer Wuchshöhe von mindestens 10 m im Endzustand zu pflanzen.

[4] Die zu erhaltenden Bäume sind während den Bauarbeiten ausreichend zu schützen.

[5] Alle Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

[6] Es sind möglichst heimische und/oder standortgerechte Baumarten zu verwenden

[7] Baumscheiben sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Art. 14
Wildheckenbepflanzung

[1] An schematisch bezeichneter Lage im Situationsplan sind Wildhecken und Strauchgruppen mit insgesamt mindestens 250 Wildsträuchern zu pflanzen.

[2] Die Pflanzung hat in abwechslungsreicher, teils dichter und teils lockerer Anordnung zu erfolgen. Die Bestände sind periodisch und selektiv gestaffelt zu verjüngen.

[3] Entlang der angrenzenden Wege und Flächen ist ein Krautsaum als Übergangsbereich anzulegen.

[4] Die Grünflächen zwischen den Sträuchern sind extensiv zu pflegen und mit Kleinstrukturen anzureichern.

Art. 15
Wildblumenwiese

[1] An bezeichneter Lage im Situationsplan sind extensiv gepflegte Wildblumenwiesen mit magerem Bodensubstrat zu erstellen.

[2] Die Wiesen dürfen maximal 3x pro Jahr gemäht werden. Das Schnittgut ist abzuführen.

[3] Auf den Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden ist zu verzichten.

[4] Einzelne Sträucher oder Strauchgruppen können integriert werden, sofern sie die Wiese nicht übermässig beschatten.

Art. 16
Bodenmächtigkeit über unterirdischen Bauten

[1] Über unterirdischen Bauten ist eine Substratmächtigkeit von mindestens 0.6 m sicherzustellen. Das anfallende Meteorwasser ist mittels geeigneter Sickerleitungen abzuleiten oder vor Ort mittels sicker- und speicherfähigen Substrats.

Art. 17
Aufenthalt

[1] An schematisch bezeichneter Lage im Situationsplan sind Spiel-, Begegnungs- oder Ruheflächen vorzusehen und entsprechend aufenthaltsfreundlich zu möblieren.

Art. 18
Freifläche Kurzaufenthalt

[1] Zwischen Gehweg der Zugerstrasse und dem Baubereich 1 ist ein multifunktionaler, teilbegrünter Freiraum für Begegnung und Kurzaufenthalt zu schaffen.

[2] Die Möblierung durch angrenzende Erdgeschoss-Gewerbenutzungen ist zulässig.

Art. 19
Wasserelement

[1] An schematisch bezeichneter Lage im Situationsplan ist ein öffentliches Wasserelement (z. B. Trinkbrunnen) zu erstellen.

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG

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.

Art. 21
Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche

[1] Der Bereich Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche dient der Erschliessung sowie dem Aufenthalt.

[2] Versiegelte Flächen sind nur für die in Art. 11 Abs. 2 aufgeführten Bereiche zulässig.

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] Mit der ersten Etappe a (Baubereiche 1 bis 3) ist für die Eigentümerschaften der Baubereiche 4 und 5 im Baubereich 3 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 (Etappe a) nachzuweisen.

Art. 23
Parkplatz oberirdisch

[1] Der Bereich Parkplatz oberirdisch dient der oberirdischen Parkierung für Besuchende sowie der Kundschaft.

[2] Der Parkplatz ist unversiegelt zu gestalten.

Art. 24
Durchwegung

[1] An schematisch bezeichneter Lage im Situationsplan sind halböffentliche Fusswegverbindungen sicherzustellen, welche von allen Grundeigentümerschaften des Geltungsbereiches genutzt werden dürfen.

5. UMWELT

Art. 25
Entsorgung

[1] Für die Abfallentsorgung ist eine zentrale Entsorgungssammelstelle mit Unterflurcontainern für Hauskehricht und oberirdischen Containern für Grünabfälle gemäss schematischer Lage im Situationsplan zu erstellen.

Art. 26
Gebäudebrüter Mauersegler und Fledermäuse

[1] Die Schutz- und Ersatzmassnahmen für die inventarisierten Mauersegler-Nistplätze sind frühzeitig mit der zuständigen Fachstelle Umwelt der Gemeinde abzustimmen.

[2] Die Schutz- und Ersatzmassnahmen für das inventarisierte Fledermaus-Quartier sind frühzeitig mit der zuständigen der Koordinationsstelle für Fledermausschutz des Kantons Zug abzustimmen.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 27
Inkrafttreten, Änderung

[1] Der Bebauungsplan tritt mit Genehmigungsbeschluss des Gemeinderates in Kraft.

[2] Die Änderung und die Aufhebung richten sich nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug.