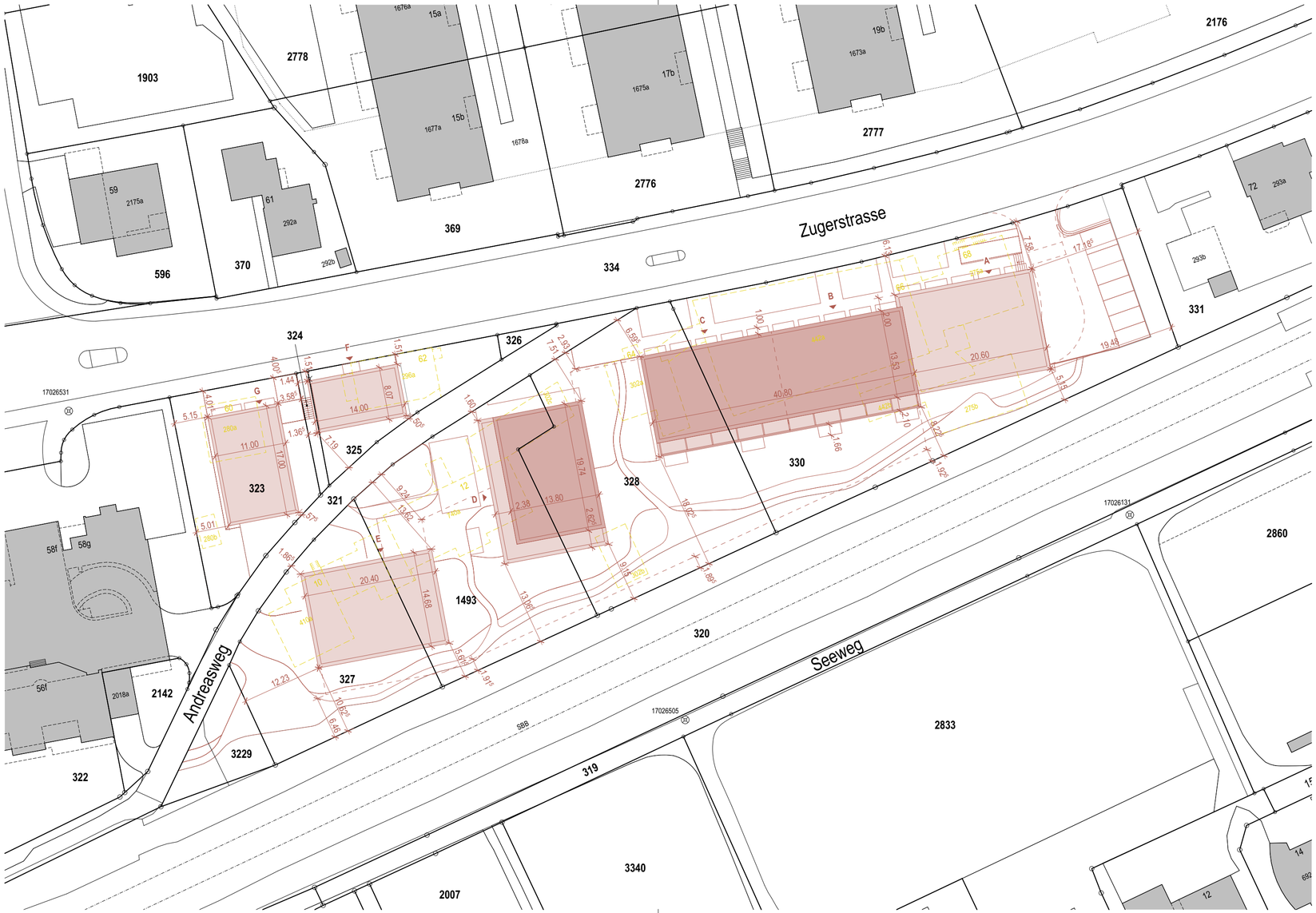


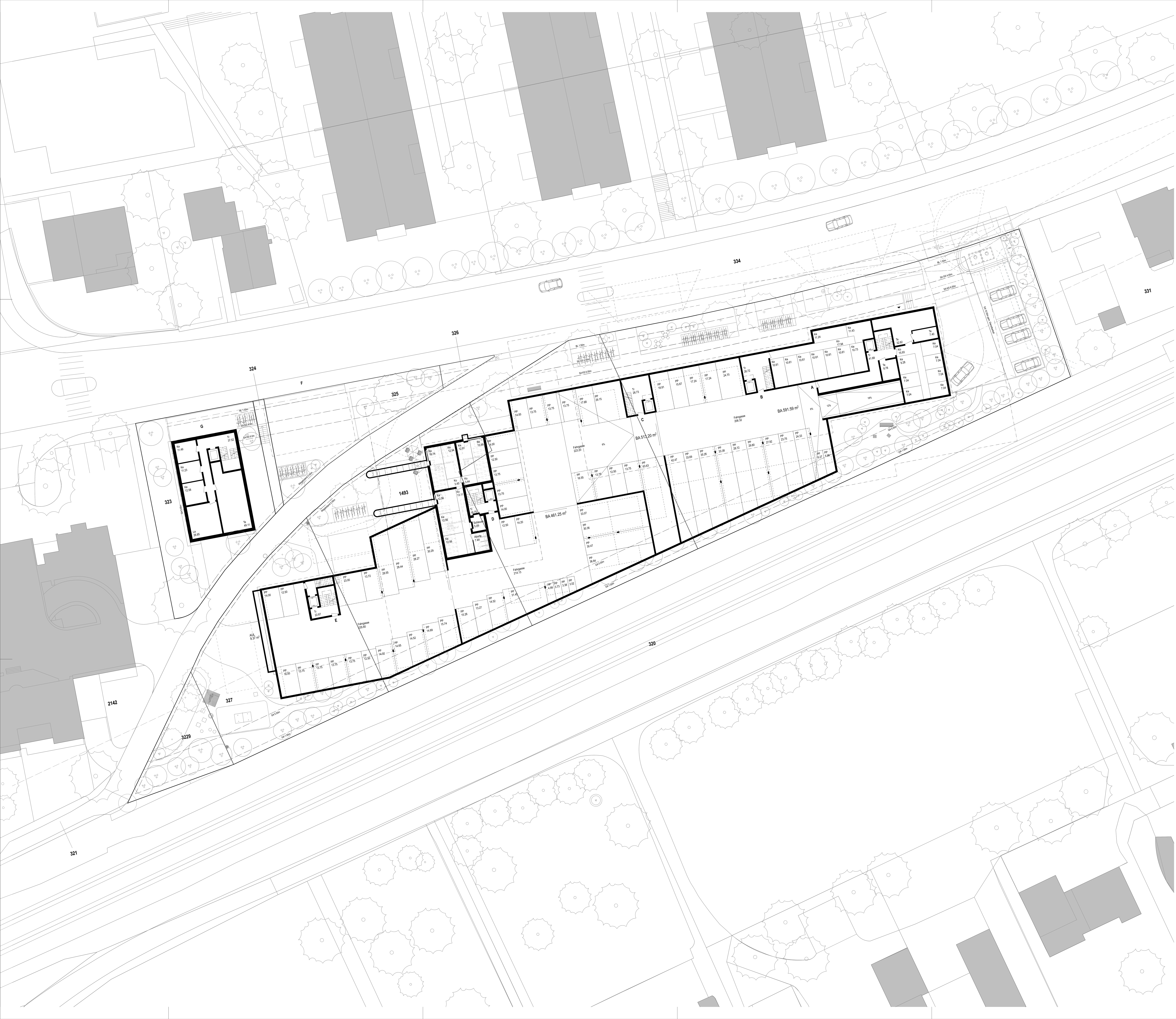
± 0.00 = 417.50 m ü.M. Fertig Boden Erdgeschoss

Bauherrschaft:	**Aula AG, Gewerbestrasse 10, 6330 Cham**
Projektnr. / Objekt:	**2402 / NB Wohnüberbauung Zugerstrasse Cham**
Phase / Planbezeichnung:	**Richtprojekt / Situation**

Erstellt:	24.08.2026 / vs	Revidiert:	
Format:	630.0 / 297.0		**1_001**
Massstab:	1:500		

archetage
Architekten ETH I FH I SIA T 041 760 40 20 info@archetage.ch
Lättichstrasse 8 I 6340 Baar F 041 760 40 27 www.archetage.ch

copyright archetage



± 0.00 = 417.50 m ü.M.   Fertig Boden Erdgeschoss

Bauherrschaft:	**Aula AG, Gewerbestrasse 10, 6330 Cham**
Projektnr. / Objekt:	**2402 / NB Wohnüberbauung Zugerstrasse Cham**
Phase / Planbezeichnung:	**Richtprojekt / Grundriss 2. Untergeschoss**

Erstellt:	24.08.2026 / ab	Revidiert:
Format:	1'189.0 / 841.0	
Massstab:	1:200	

1_101

archetage
Architekten ETH I FH I SIA   T 041 760 40 20   info@archetage.ch
Lättichstrasse 8 I 6340 Baar   F 041 760 40 27   www.archetage.ch

copyright archetage



± 0.00 = 417.50 m ü.M. Fertig Boden Erdgeschoss

Bauherrschaft:	**Aula AG, Gewerbestrasse 10, 6330 Cham**
Projektnr. / Objekt:	**2402 / NB Wohnüberbauung Zugerstrasse Cham**
Phase / Planbezeichnung:	**Richtprojekt / Grundriss 1. Untergeschoss**

Erstellt:	24.08.2026 / ab	Revidiert:
Format:	1'189.0 / 841.0	
Massstab:	1:200	**1_102**

archetage
Architekten ETH I FH I SIA T 041 760 40 20 info@archetage.ch
Lättichstrasse 8 I 6340 Baar F 041 760 40 27 www.archetage.ch

copyright archetage



± 0.00 = 417.50 m ü.M. Fertig Boden Erdgeschoss

Bauherrschaft:	Aula AG, Gewerbestrasse 10, 6330 Cham
Projektnr. / Objekt:	2402 / NB Wohnüberbauung Zugerstrasse Cham
Phase / Planbezeichnung:	Richtprojekt / Grundriss Erdgeschoss

Erstellt:	24.08.2026 / ab	Revidiert:
Format:	1'189.0 / 841.0	
Massstab:	1:200	1_103

archetage

Architekten ETH I FH I SIA T 041 760 40 20 info@archetage.ch
Lättichstrasse 8 I 6340 Baar F 041 760 40 27 www.archetage.ch

copyright archetage

± 0.00 = 417.50 m ü.M. Fertig Boden Erdgeschoss

Bauherrschaft:	**Aula AG, Gewerbestrasse 10, 6330 Cham**
Projektnr. / Objekt:	**2402 / NB Wohnüberbauung Zugerstrasse Cham**
Phase / Planbezeichnung:	**Richtprojekt / Grundriss 1. Obergeschoss**

archetage
Architekten ETH I FH I SIA
Lättichstrasse 8 I 6340 Baar
T 041 760 40 20
F 041 760 40 27
info@archetage.ch
www.archetage.ch

Erstellt: 24.08.2026 / ab
Revidiert:
Format: 1'189.0 / 841.0
Massstab: 1:200

1_104

copyright archetage



± 0.00 = 417.50 m ü.M. Fertig Boden Erdgeschoss

Bauherrschaft:	**Aula AG, Gewerbestrasse 10, 6330 Cham**
Projektnr. / Objekt:	**2402 / NB Wohnüberbauung Zugerstrasse Cham**
Phase / Planbezeichnung:	**Richtprojekt / Grundriss 2. Obergeschoss**

archetage
Architekten ETH I FH I SIA
Lättichstrasse 8 I 6340 Baar
T 041 760 40 20
F 041 760 40 27
info@archetage.ch
www.archetage.ch

Erstellt: 24.08.2026 / ab
Revidiert:
Format: 1'189.0 / 841.0
Massstab: 1:200

1_105

copyright archetage



± 0.00 = 417.50 m ü.M. Fertig Boden Erdgeschoss

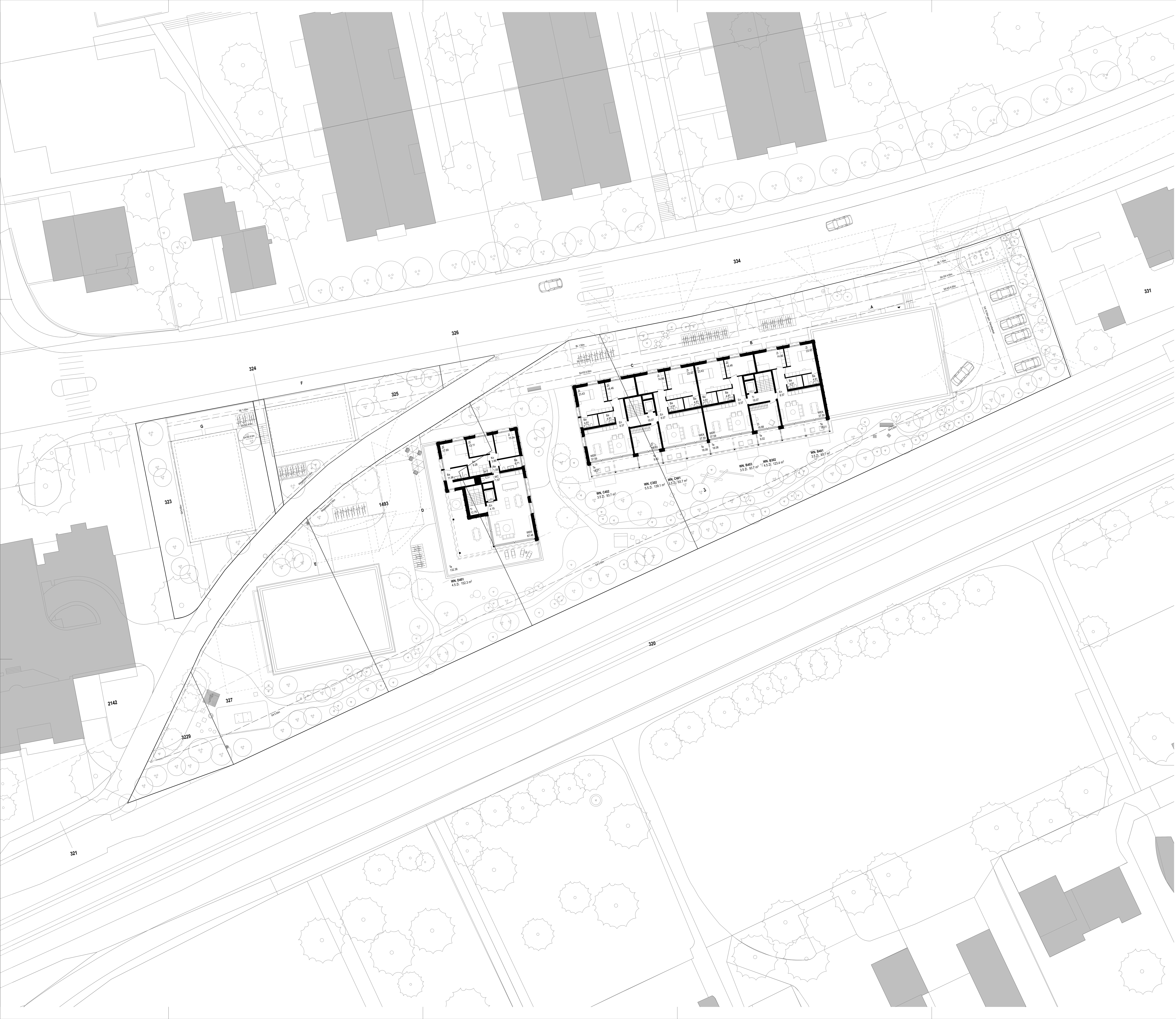
Bauherrschaft:	Aula AG, Gewerbestrasse 10, 6330 Cham
Projektnr. / Objekt:	2402 / NB Wohnüberbauung Zugerstrasse Cham
Phase / Planbezeichnung:	Richtprojekt / Grundriss 3. Obergeschoss

Erstellt:	24.08.2026 / ab	Revidiert:
Format:	1'189.0 / 841.0	
Massstab:	1:200	1_106

archetage

Architekten ETH I FH I SIA Lättichstrasse 8 I 6340 Baar
T 041 760 40 20 F 041 760 40 27
info@archetage.ch www.archetage.ch

copyright archetage



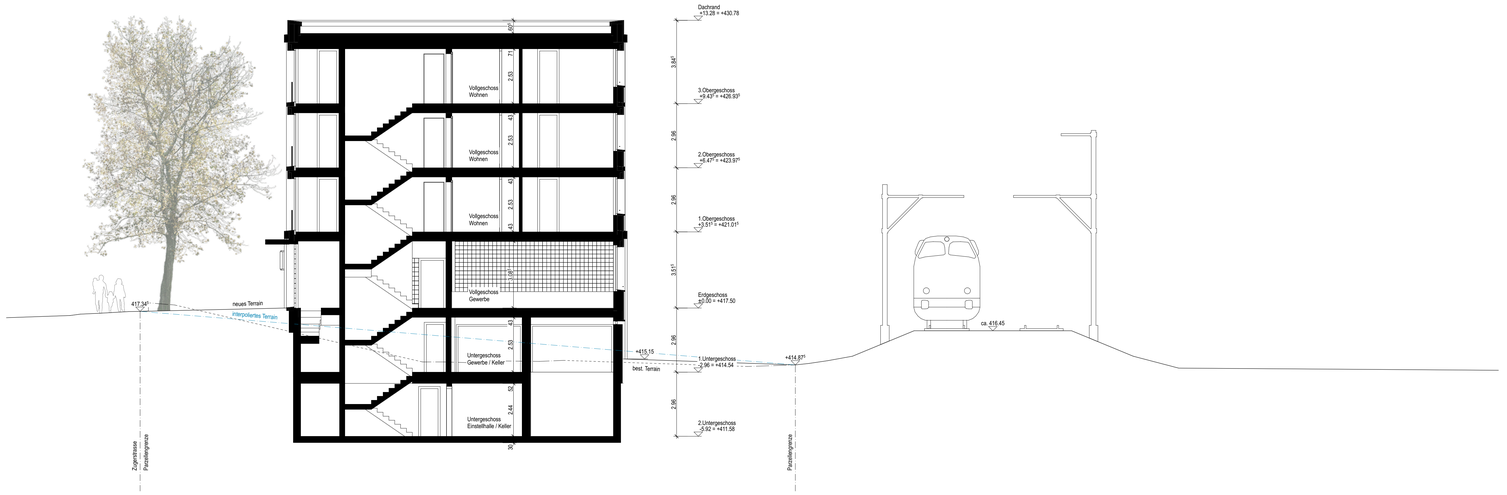
± 0.00 = 417.50 m ü.M. Fertig Boden Erdgeschoss

Bauherrschaft:	Aula AG, Gewerbestrasse 10, 6330 Cham
Projektnr. / Objekt:	2402 / NB Wohnüberbauung Zugerstrasse Cham
Phase / Planbezeichnung:	Richtprojekt / Grundriss Attikageschoss

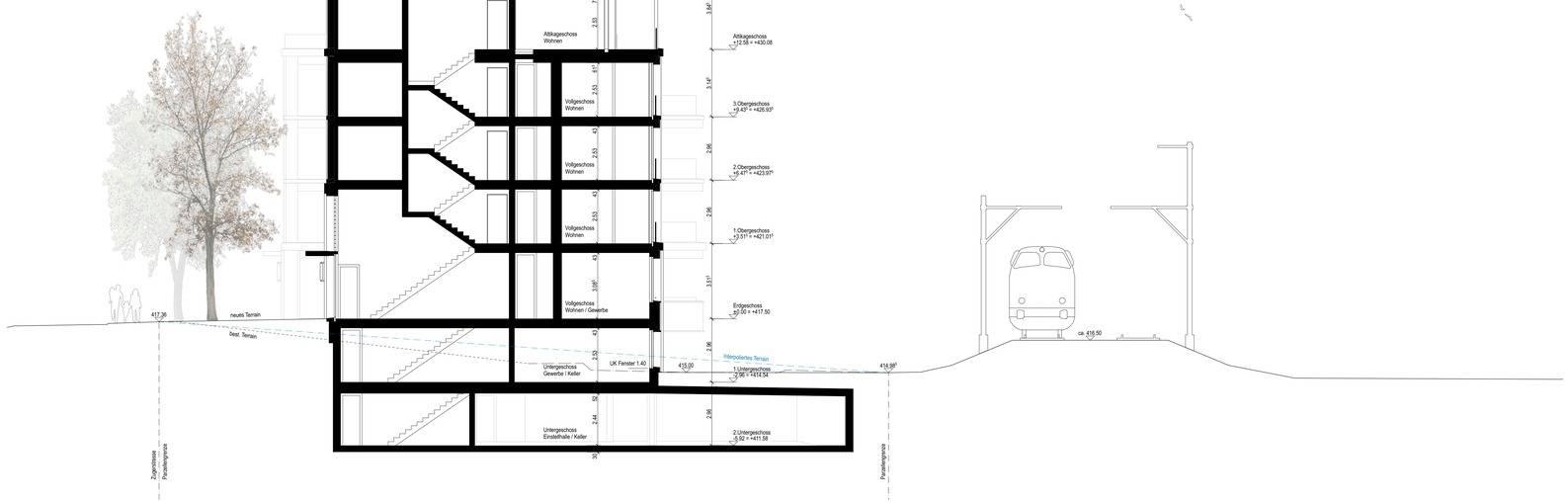
Erstellt:	24.08.2026 / ab	Revidiert:
Format:	1'189.0 / 841.0	
Massstab:	1:200	1_107

archetage
Architekten ETH I FH I SIA Lättichstrasse 8 I 6340 Baar
T 041 760 40 20 F 041 760 40 27
info@archetage.ch www.archetage.ch

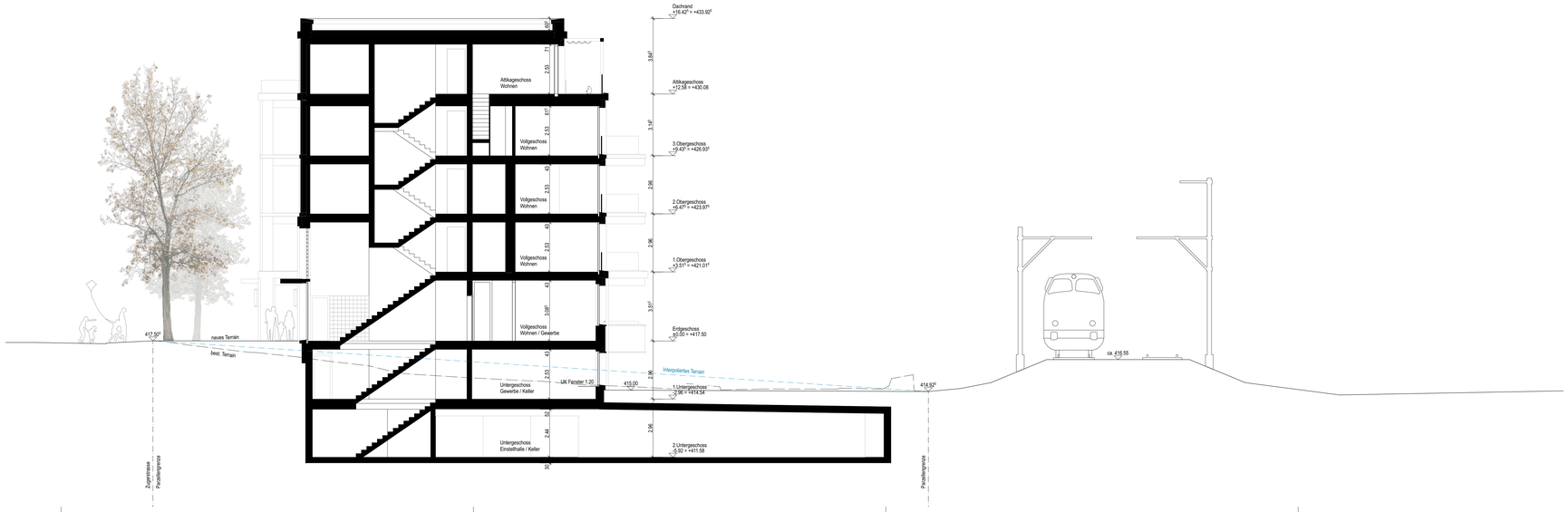
copyright archetage



Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C

± 0.00 = 417.50 m ü.M. Fertig Boden Erdgeschoss

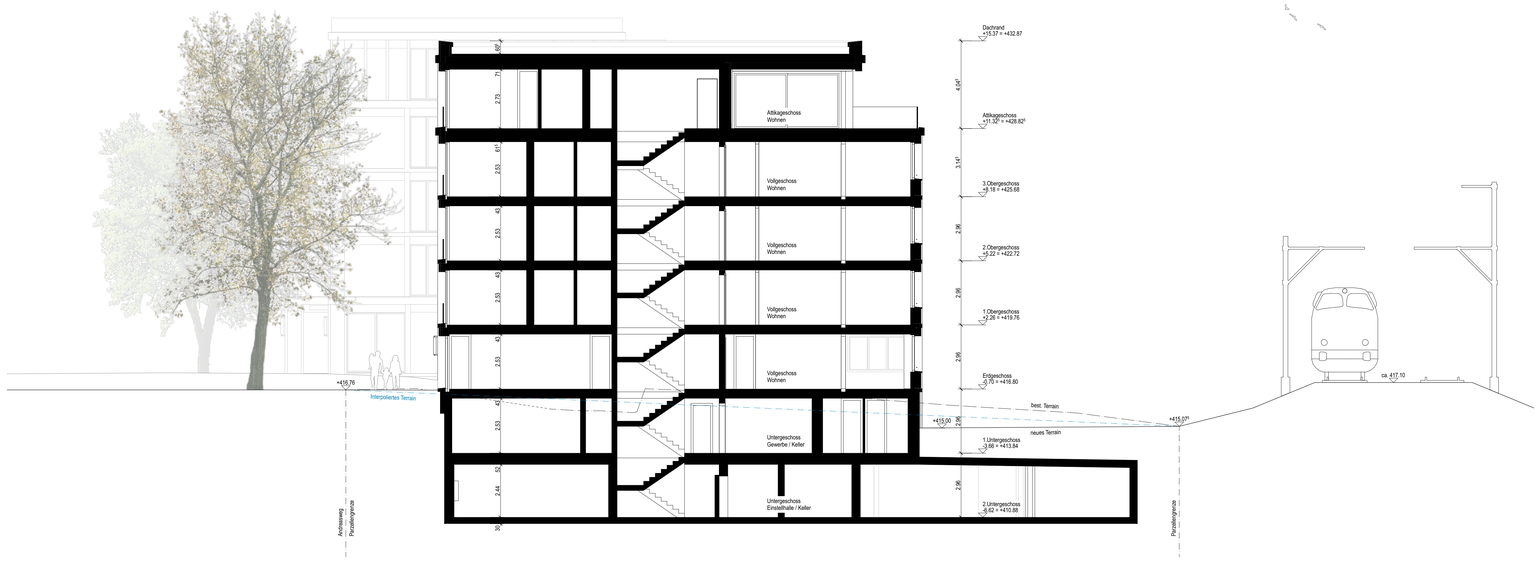
Bauherrschaft:	**Aula AG, Gewerbestrasse 10, 6330 Cham**
Projektnr. / Objekt:	**2402 / NB Wohnüberbauung Zugerstrasse Cham**
Phase / Planbezeichnung:	**Richtprojekt / Querschnitte A, B, C**

archetage
Architekten ETH I FH I SIA T 041 760 40 20 info@archetage.ch
Lättichstrasse 8 I 6340 Baar F 041 760 40 27 www.archetage.ch

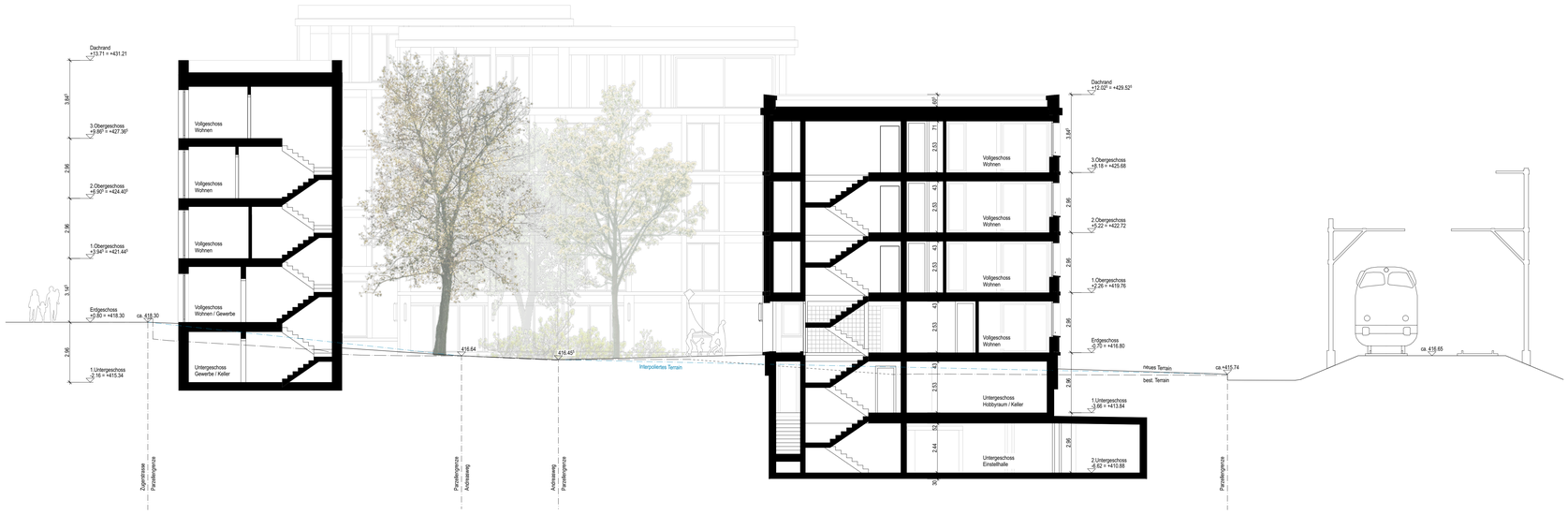
Erstellt: 24.08.2026 / ab Revidiert:
Format: 1°189.0 / 841.0
Massstab: 1:100

1_201

copyright archetage



Schnitt D



Schnitt EF



Schnitt G

± 0.00 = 417.50 m ü.M. Fertig Boden Erdgeschoss

Bauherrschaft:	**Aula AG, Gewerbestrasse 10, 6330 Cham**
Projektnr. / Objekt:	**2402 / NB Wohnüberbauung Zugerstrasse Cham**
Phase / Planbezeichnung:	**Richtprojekt / Querschnitte D, EF, G**
Erstellt:	24.08.2026 / ab
Revidiert:	
Format:	1'189.0 / 841.0
Massstab:	1:100

1_202

archetage
Architekten ETH I FH I SIA
Lättichstrasse 8 I 6340 Baar
T 041 760 40 20 info@archetage.ch
F 041 760 40 27 www.archetage.ch

copyright archetage



Schnitt 1

± 0.00 = 417.50 m ü.M. Fertig Boden Erdgeschoss

Bauherrschaft:	**Aula AG, Gewerbestrasse 10, 6330 Cham**
Projektnr. / Objekt:	**2402 / NB Wohnüberbauung Zugerstrasse Cham**
Phase / Planbezeichnung:	**Richtprojekt / Längsschnitt 1**

Erstellt:	24.08.2026 / vs	Revidiert:	
Format:	1'890.0 / 594.0		**1_203**
Massstab:	1:100		

archetage
Architekten ETH I FH I SIA T 041 760 40 20 info@archetage.ch
Lättichstrasse 8 I 6340 Baar F 041 760 40 27 www.archetage.ch

copyright archetage



Nordfassade Zugerstrasse 1:200



Nordfassade Andreasweg 1:200



Südfassade 1:200

± 0.00 = 417.50 m ü.M. Fertig Boden Erdgeschoss

Bauherrschaft:	**Aula AG, Gewerbestrasse 10, 6330 Cham**
Projektnr. / Objekt:	**2402 / NB Wohnüberbauung Zugerstrasse Cham**
Phase / Planbezeichnung:	**Richtprojekt / Süd- und Nordfassade**

archetage
Architekten ETH I FH I SIA
Lättichstrasse 8 I 6340 Baar
T 041 760 40 20
F 041 760 40 27
info@archetage.ch
www.archetage.ch

Erstellt:	24.08.2026 / vs	Revidiert:	
Format:	1'051.0 / 594.0		**1_301**
Massstab:	1:200		

copyright archetage



Westfassade Haus C 1:200



Westfassade Haus D 1:200



Westfassade Haus E 1:200



Ostfassade Haus A 1:200



Ostfassade Haus D 1:200



Ostfassade Haus E 1:200

± 0.00 = 417.50 m ü.M. Fertig Boden Erdgeschoss

Bauherrschaft:	**Aula AG, Gewerbestrasse 10, 6330 Cham**
Projektnr. / Objekt:	**2402 / NB Wohnüberbauung Zugerstrasse Cham**
Phase / Planbezeichnung:	**Richtprojekt / Ost- und Westfassade**

archetage
Architekten ETH I FH I SIA
Lättichstrasse 8 I 6340 Baar
T 041 760 40 20
F 041 760 40 27
info@archetage.ch
www.archetage.ch

Erstellt:	24.08.2026 / vs	Revidiert:	
Format:	840.0 / 594.0		**1_302**
Massstab:	1:200		

copyright archetage

archetage

NB Wohnüberbauung Zugerstrasse Cham

Richtprojekt / Nachweis der wesentlichen Vorzüge

Zugerstrasse 64–68, Andreasweg 10–12

6330 Cham

10. August 2026

Architekten ETH I FH I SIA
Lättichstrasse 8 I 6340 Baar
T 041 760 40 20
F 041 760 40 27
info@archetage.ch
www.archetage.ch

1. Ausgangslage und Ziele

Die Aula AG und die Enikon Immobilien AG beabsichtigen als Bauherrschaft, vertreten durch die Aula AG, im Rahmen eines Dialogverfahrens mit der Einwohnergemeinde Cham auf den insgesamt 5'187 m² grossen Parzellen Nr. 330, 326, 328, 1493, 324, 327 und 3229 im Süden Chams ein Wohn- und Gewerbeprojekt zu realisieren. Vorgesehen sind rund 40 Wohnungen unterschiedlicher Grösse sowie Gewerbeflächen.

Im Verlauf des Dialogverfahrens regte die Einwohnergemeinde Cham an, den Projektperimeter um die Parzelle Nr. 323 der Familie Kurz sowie die Parzelle Nr. 325 der Immobilien Waldhorn AG zu erweitern (vgl. Grundsatzentscheid, Pt. 10). Der erweiterte Perimeter umfasst damit eine Fläche von rund 6'000 m². Neu sind insgesamt 47 Wohnungen vorgesehen.

Das Areal bildet ein städtebauliches Gelenk zwischen der Zentrumszone und den Punkthäusern und Einzelbauten der Quartiere Mugeren, Eich und Alpenblick.

Das Projekt sieht eine städtebaulich hochwertige Lösung mit einem hohen Anteil unversiegelter Freiflächen vor. Durch die Schaffung neuer, miteinander vernetzter Grün- und Freiräume sollen attraktive Orte für den Aufenthalt und die alltägliche Begegnung entstehen.

2. Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Areal befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone WA3. Mit dem Grundsatzentscheid vom 8. Oktober 2024 (Beschluss Nr. 172) hat der Gemeinderat der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zugestimmt und die Rahmenbedingungen für die Ausarbeitung des Richtprojekts festgelegt.

Gemäss Pt. 11 lit. b des Grundsatzentscheids sind die im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vorgenommenen Änderungen der Grundordnung im Richtprojekt zu berücksichtigen. Das Richtprojekt wurde daher auf der Grundlage des Entwurfs der Bauordnung, des Zonenplans und des Parkplatzreglements im Stand vom 10. Juni 2025 ausgearbeitet, über die an der Urnenabstimmung befunden wurde. Voraussetzung für die öffentliche Auflage und den Beschluss des einfachen Bebauungsplans ist die Rechtskraft der Nutzungsplanungsrevision.

Der einfache Bebauungsplan kann Abweichungen von kommunalen und kantonalen Vorschriften zulassen, sofern wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise nachgewiesen werden. Dazu zählen unter anderem ein zusätzliches Geschoss sowie eine Erhöhung der Ausnützung um bis zu 20 %. Vorausgesetzt werden eine besonders gute architektonische Gestaltung, eine überzeugende städtebauliche Einordnung sowie qualitätsvoll gestaltete Freiräume.

Das Projekt sieht einen Anteil an preisgünstigen Mietwohnungen vor. Diese ergibt sich aus der Zonenordnung sowie aus § 14 Abs. 4 der kommunalen Bauordnung, wonach die Nutzung den Anforderungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes (WFG; BGS 852.211) oder den entsprechenden Vorgaben des Gemeinderats unterliegt.

Das Gebiet ist als Umgebungszone im Perimeter des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) inventarisiert. Die daraus abgeleiteten Anforderungen an die räumliche Qualität der künftigen Bebauung sind für die Beurteilung der städtebaulichen Einordnung massgebend (vgl. Ziff. 4.2).

Die Parzellen gelten als erschlossen und sind der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Als massgebende Lärmquellen gelten die angrenzende Kantonsstrasse, die künftig als Gemeindestrasse klassiert werden soll, sowie die Bahnlinie. Das Lärmgutachten weist nach, dass die Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

3. Beanspruchte Abweichungen von der Einzelbauweise

Das Richtprojekt beansprucht folgende Abweichungen im Rahmen des abschliessenden Katalogs gemäss § 32bis Abs. 3 PBG:

Geschosszahl, lit. a	Regelbauweise: 3 Vollgeschosse + Attikageschoss
	Bebauungsplan: 4 Vollgeschosse + Attikageschoss
Nutzungsmass, lit. b	Regelbauweise: 0.90 AZ
	Bebauungsplan: 1.08 (+20 %) AZ
Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände, lit. c	Regelbauweise: 10 m Gebäudeabstand Bebauungsplan: 5 m Gebäudeabstand

Eine Abweichung nach § 32bis Abs. 3 lit. d PBG wird nicht beansprucht.

4. Nachweis der wesentlichen Vorzüge

4.1 Ausgangslage und Herleitung des Konzepts

Das Projekt betrifft die Transformation eines grossen und exponierten Gebiets entlang der Zugerstrasse und der Bahnlinie. Die Bebauung entlang der Zugerstrasse ist stark auf den Strassenraum ausgerichtet; in den Erdgeschossen befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen. Die ehemals ortstypischen Kleinbauten wurden im Laufe der Zeit zunehmend durch langgestreckte Baukörper ersetzt. Die offene Struktur der Einzelbauten verdichtet sich dabei häufig zu grösseren Baugruppen, in der Regel mit homogener Materialisierung, sodass die einzelnen Siedlungen im «Quartierteppich» ablesbar bleiben. In Richtung Alpenblick wird die heterogene Bebauungsstruktur entlang der Zugerstrasse zunehmend von grossmassstäblicheren Strukturen abgelöst. Ab der Mugerenstrasse tritt die gewerbliche Nutzung dabei zunehmend zurück.

Zwischen den Parzellen verläuft der Andreasweg. Seit dem Abbruch der ehemaligen Passerelle beim Gebäude Uferau am Andreasweg 10 im Jahr 1989 erfüllt der Weg nur noch eine untergeordnete Erschliessungs- und Verbindungsfunktion.

Die Parzellengeometrie ist anspruchsvoll: Der Andreasweg teilt den Projektperimeter diagonal in einen grösseren und einen kleineren Teil. Zudem schränken die einzuhaltenden Grenzabstände die bebaubare Fläche erheblich ein. Bereits die Ausschöpfung des zonengemässen Nutzungsmasses stellt unter diesen Bedingungen eine Herausforderung dar. Eine qualitätsvolle Gesamtlösung lässt sich nur durch eine präzise, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Setzung der Baukörper realisieren. Die beanspruchten Abweichungen bilden hierfür eine wesentliche Voraussetzung.

In einem ersten Schritt wurden mehrere städtebauliche Varianten geprüft und verworfen. Varianten mit Punkthäusern vermochten weder die angestrebte Urbanität zu erzeugen noch geeignete Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss zu schaffen. Ebenfalls verworfen wurden Lösungen mit sehr langgestreckten Baukörpern. Diese wären zwar kompakt und effizient, würden jedoch eine räumliche Barriere quer zu den vorherrschenden Windströmungen bilden. Die klimaangepasste Setzung der Baukörper, welche die Durchlüftung des Areals und der angrenzenden Räume begünstigt, bildet daher einen zentralen Ausgangspunkt des Entwurfs.

4.2 Besonders gute städtebauliche Einordnung (§32 Abs. 2 lit. b PBG)

Das Projekt reagiert mit zwei unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen auf die bestehende Ausgangslage. Gemeinsam bilden sie ein städtebauliches Gelenk und ermöglichen eine angemessene Einbindung in das heterogene Umfeld. Ein länglicher Baukörper orientiert sich an der Zugerstrasse. Er führt die städtebauliche Struktur zwischen Scheuermatt- und Mugerenstrasse fort. Eine Baugruppe aus kleineren Gebäuden nimmt die Körnung der Quartiere Eich und Mugeren auf.

Damit reagiert das Projekt auf die im Raumentwicklungskonzept der Gemeinde Cham beschriebenen Konglomerate (A II 1.1) sowie auf die angrenzenden «Funktionalen Zentren» (A I 1.1) und «Gebäudegruppen» (A II 1.2). Der heterogene Charakter zwischen den Kategorien «öffentliche, urbane Orte», «kleinmassstäbliche Strukturen mit hoher Privatsphäre» und «grossmassstäbliche Strukturen mit einheitlicher architektonischer Gestalt» bleibt damit gewahrt. Gleichzeitig folgt das Projekt dem Grundsatz des «zurückhaltenden Verdichtens».

Der Einstufung des Gebiets als Umgebungszone im ISOS wird besondere Beachtung geschenkt. Die gestaffelte Höhenentwicklung, die Aufnahme ortstypischer Fassadenelemente sowie eine auf ortstypische Rot-, Sand- und Erdtöne abgestimmte Farbpalette tragen dazu bei, die angestrebte bauliche Dichte ortsbildverträglich in die bestehende Situation einzufügen.

Die Gebäude an der Zugerstrasse erweitern die gewerblichen Nutzungen in Richtung der SBB-Haltestelle Alpenblick. Dadurch wird das funktionelle Zentrum räumlich und funktional mit der Haltestelle verknüpft. Der multifunktional nutzbare Vorplatz stärkt den öffentlichen und urbanen Charakter des Ortes und aktiviert den Strassenraum. Im Erdgeschoss entlang der Zugerstrasse sind durchgehend gewerblich nutzbare Flächen mit direktem Bezug zum Strassenraum vorgesehen (vgl. Grundsatzentscheid, Pt. 11 lit. e).

Der Andreasweg wird in die neue Baugruppe und den begrünten Hofraum eingebunden. Durch neue Fusswegverbindungen erhält er wieder eine Funktion als fussläufige Erschliessungsachse sowie als Aufenthaltsraum für die Naherholung. Gemeinschafts- und Veloräume im Erdgeschoss beleben den öffentlichen Raum und schaffen Begegnungsorte für das Quartier.

4.3 Besonders gute architektonische Gestaltung (§32 Abs. 2 lit. a PBG)

Das städtebauliche Konzept findet auch in der Fassadengestaltung seinen Ausdruck. Leitend ist die Differenzierung zwischen der besonnten, zum Freiraum und Hof ausgerichteten Wohnseite und der zur Strasse orientierten Gebäudeseite.

Die Südfassaden sind durch grosszügige Fensteröffnungen und Balkone klar gegliedert. Dadurch profitieren die Tages- und Wohnbereiche der Wohnungen in hohem Mass von Ausblick und Besonnung. Die Nord- und Seitenfassaden sind geschlossener ausgebildet.

Vertikale Fensterformate und französische Balkone stärken den Bezug zum Strassenraum und unterstützen zugleich die zurückhaltende Gestaltung der privaten Rückzugs- und Schlafbereiche.

Die Gebäude gliedern sich horizontal in ein klar ausgebildetes, durch die Nutzung akzentuiertes Erdgeschoss und die darüberliegenden Ober- und Attikageschosse. Über das gesamte Ensemble hinweg staffelt sich die Gebäudehöhe: Sie nimmt zum Zentrum hin zu und zu den Rändern hin ab. Dadurch entsteht ein massstäblicher Übergang zur kleinteiligen Nachbarschaft.

Die Fassaden nehmen ortstypische Elemente der Umgebung auf, insbesondere Vordächer, Fenstereinfassungen und Simse. Daraus entsteht eine gegliederte und plastisch ausgebildete Fassadengestaltung. Sie differenziert die Volumetrie des Ensembles und vermittelt einen der ortstypischen Bebauung angemessenen Massstab.

Die Materialisierung ist auf Dauerhaftigkeit, Wertigkeit und einen der Lage angemessenen architektonischen Ausdruck ausgerichtet. Betonelemente bilden den tragenden Fassadenraster, während Klinkerriemchen die dazwischenliegenden Füllungselemente prägen. Die hinterlüftete Fassadenkonstruktion gewährleistet eine robuste und unterhaltsarme Gebäudehülle mit hoher Dauerhaftigkeit.

Auch die Farbpalette nimmt Bezug auf die heterogene Umgebung. Durch die Verwendung ortstypischer Rot-, Sand- und Erdtöne stärkt sie sowohl die Zugehörigkeit zum Quartier als auch den Ensemblecharakter des Projekts. Gleichzeitig ermöglicht die differenzierte Farbgebung eine angemessene Einbindung der grösseren Baukörper entlang der Zugerstrasse. Leichte Farbnuancen zwischen den einzelnen Gebäuden unterstützen die kleinteilige Gliederung des Strassenraums. Innerhalb der Baubereiche werden diese Differenzierungen subtil weitergeführt.

Ein wesentlicher qualitativer Mehrwert gegenüber der Einzelbauweise liegt in der ganzheitlichen Konzeption. Anstelle fragmentierter Restflächen entsteht ein zusammenhängender, gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum. Die Parkierung wird vollständig unterirdisch in einer gemeinsamen Anlage organisiert. Innerhalb des Areals findet ausschliesslich Fuss- und Veloverkehr statt. Die Zufahrt über den Andreasweg ist auf Rettungsfahrzeuge und Anlieferungen beschränkt. Eine interne Wegverbindung in Ost–West–Richtung vernetzt das Areal mit dem angrenzenden Quartier und leistet einen Beitrag zum im Landschaftsentwicklungskonzept bezeichneten Ziel «strukturreiche Lebensräume — Unterhalt / Aufwertung».

Die Freiraumgestaltung greift den Grundsatz B I 1.1 «Grüner Kitt im Siedlungsraum» des Raumentwicklungskonzepts auf. Der Freiraum wird als verbindendes Element mit hoher gestalterischer Qualität ausgebildet. Vorgesehen sind siedlungsbezogene Gestaltungselemente wie Bäume, Grünstreifen, Gärten sowie Pflanzbeete.

Beschattete Sitzbereiche unter Bäumen und offene Rasenflächen dienen als Spiel- und Begegnungsorte und verleihen dem vielfältigen Aussenraum eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die Prinzipien der Schwammstadt werden von Beginn an in die Planung integriert (vgl. Schwammstadtkonzept). Versiegelte Flächen werden auf das notwendige Minimum reduziert. Das anfallende Regenwasser wird oberirdisch zurückgehalten, zur Versickerung gebracht und gedrosselt abgeleitet.

4.4 Weitere Vorzüge

Die Aufzählung der wesentlichen Vorzüge in § 32 Abs. 2 PBG ist nicht abschliessend. Sowohl nach dem Willen des Gesetzgebers als auch gemäss der Rechtsprechung können weitere

Vorzüge berücksichtigt werden. Namentlich werden der preisgünstige Wohnungsbau sowie ein über das bundesrechtliche Minimum hinausgehendes behindertengerechtes Bauen als Vorzüge anerkannt (vgl. Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 2. Mai 2023, Vorlage Nr. 3410.2, S. 2 f.).

Preisgünstiger Wohnungsbau: Das Projekt umfasst neun preisgünstige Mietwohnungen. Mit den geplanten Wohnungen leistet das Projekt einen wesentlichen Beitrag zur Erweiterung des preisgünstigen Wohnungsangebots in der Gemeinde Cham. Der Anteil preisgünstiger Wohnungen wird gemäss Pt. 11 lit. h des Grundsatzentscheids im Bebauungsplan festgelegt und mit dessen Beschluss im Grundbuch angemerkt.

Wohnungsmix und Hindernisfreiheit: 51 % der Wohnfläche entfallen auf Kleinwohnungen (2.5- und 3.5-Zimmer). Sämtliche Wohnungen sind hindernisfrei konzipiert. Damit geht das Projekt hinsichtlich der Hindernisfreiheit deutlich über die Mindestanforderungen hinaus und leistet einen zusätzlichen Beitrag zum behinderten- und altersgerechten Wohnen. Die Rahmenbedingung gemäss Pt. 11 lit. m des Grundsatzentscheids — bedarfsgerechte Wohnungsgrössen und altersgerechte Wohnungen — wird damit vollumfänglich erfüllt.

Funktional zusammenhängender Raum: Der Bebauungsplanperimeter umfasst neu auch die Grundstücke Nr. 323 und 325. Damit wird die Rahmenbedingung gemäss Pt. 11 lit. a des Grundsatzentscheids erfüllt: Der Perimeter bildet einen funktional zusammenhängenden Raum im Sinne von § 32 PBG, wobei die Grundstücke Nr. 324 und 326 Bestandteil der Gesamtentwicklung bleiben. Die städtebauliche Lösung ermöglicht es, die kleineren Punktbauten effizient und schlüssig in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Wohnungsqualität: Die Wohnungen sind klar in Tages- und Nachtbereiche gegliedert und erfüllen die Anforderungen an preisgünstigen Wohnraum. Im Zentrum der Grundrissentwicklung stehen flexible Nutzungsmöglichkeiten (Zimmerbreite min. 3.00 m, Zimmerfläche min. 14 m^2), ein ausgeprägter Bezug zum Aussenraum sowie eine gute Orientierung. Die nutzungsneutral konzipierten Zimmer gewährleisten eine langfristige Gebrauchstauglichkeit für unterschiedliche Haushalts- und Lebensformen.

Einhaltung der übergeordneten Planungen: Das Richtprojekt berücksichtigt die behördenverbindlichen sowie die derzeit in Erarbeitung stehenden Planungsinstrumente der Gemeinde — namentlich das Raumentwicklungskonzept (Siedlungsgebiet A II 1.1, Freiraumstruktur B I 1.1), das Landschaftsentwicklungskonzept sowie den Richtplan Verkehr und Strassenräume. Die Strassenraumgestaltung ist auf die Richtplankarte «Gestaltung von Strassen und Plätzen» abgestimmt (vgl. Grundsatzentscheid, Pt. 11 lit. d). Ebenso wurden die Gestaltungsgrundsätze des städtebaulichen und architektonischen Leitbilds der Gemeinde Cham bei der Erarbeitung berücksichtigt (Pt. 11 lit. g). Insgesamt setzt das Richtprojekt die im Grundsatzentscheid vom 8. Oktober 2024 festgelegten Rahmenbedingungen um.

Artenschutz und Biodiversität: Das kantonale Inventar der Fledermäuse sowie das kommunale Gebäudebrüterinventar wurden berücksichtigt. Die Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen erfolgte frühzeitig (vgl. Grundsatzentscheid, Pt. 11 lit. f). In die Fassaden und Dachränder werden Nisthilfen und Quartiere für gebäudebewohnende Arten integriert. Zusammen mit den extensiv begrünten Dächern und den standortgerecht bepflanzten Freiräumen entsteht ein siedlungsökologischer Mehrwert, der über die blosse Kompensation der bestehenden Situation hinausgeht.

Entsorgung: Für Grüngut ist ein Containerplatz vorgesehen. Für den Hauskehricht ist entlang der Zugerstrasse im Bereich der Parzelle Nr. 330, unmittelbar neben der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle, eine Unterflurcontaineranlage geplant. Rechnerisch wäre gemäss den Vorgaben des Grundsatzentscheids (Pt. 11 lit. k) bei 47 Wohneinheiten zuzüglich der Gewerbeflächen eine UFC-Säule erforderlich. Die Anlage wird mit zwei Säulen und einer Kapazität

von 180 Wohneinheiten bewusst grosszügiger dimensioniert, sodass sie auch dem umliegenden Quartier dient. Der Standort und die Anzahl der Säulen wurden mit der zuständigen Stelle der Gemeinde, Bereich Werkhof, abgestimmt (Bereich Werkhof) geklärt (Pt. 11 lit. l).

Klimaangepasste Überbauung: Die Ost–West–Ausrichtung der Baukörper hält die Süd–Nord–Achse für die vorherrschenden Windströmungen weitgehend frei. Die Dächer werden extensiv begrünt und leisten einen Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser, zur Verdunstungskühlung sowie zur Förderung der Biodiversität. Zusammen mit der Reduktion der versiegelten Flächen auf das Minimum entsteht eine klimaangepasste Überbauung, welche die kommunalen Anforderungen an das Richtprojekt erfüllt.

5. Qualitätssicherung

Das Richtprojekt wurde in dem im Grundsatzentscheid (Beschluss Nr. 172 vom 8. Oktober 2024, Pt. 12) empfohlenen Dialogverfahren unter Begleitung eines Fachgremiums (Begleitgremium) entwickelt. Dem Begleitgremium gehörten Vertretungen der Bauherrschaft, der Gemeindeverwaltung und der Baukommission sowie je eine Fachperson aus den Bereichen Architektur und Städtebau beziehungsweise Landschaftsarchitektur an. Die beratenden Fachpersonen wurden gemäss Pt. 13 des Grundsatzentscheids aus dem Kanton Zug beigezogen.

Anstelle der im Grundsatzentscheid vorgesehenen zwei bis drei Besprechungen wurden insgesamt fünf Workshops durchgeführt. Dabei wurden verschiedene städtebauliche Varianten erarbeitet, vergleichend beurteilt und schrittweise weiterentwickelt. Das daraus hervorgegangene städtebauliche Konzept mit der gewählten Setzung der Baukörper wurde anschliessend vertieft ausgearbeitet. Insbesondere wurden die Strassenabstände sowie die Anordnung der Baukörper auf den Parzellen Nr. 323 und 325 eingehend geprüft und diskutiert. Das Begleitgremium empfahl das bereinigte Richtprojekt am 1. April 2026 zur Vorlage an die Baukommission.

Mit diesem Vorgehen — der Erarbeitung und vergleichenden Beurteilung verschiedener Varianten durch Fachpersonen aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur — ist die Qualitätssicherung gemäss Pt. 12 des Grundsatzentscheids gewährleistet. Das Richtprojekt Architektur und das Richtprojekt Landschaft bilden im Baubewilligungsverfahren die wegleitenden Grundlagen für die Beurteilung der baulichen Volumina und der gestalterischen Qualität.

6. Fazit

Die beanspruchten Abweichungen nach § 32bis Abs. 3 PBG sind durch die dargelegten wesentlichen Vorzüge gerechtfertigt. Das Richtprojekt zeichnet sich durch eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume sowie durch eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs– und Landschaftsbild aus. Der Einstufung des Gebiets als Umgebungszone im ISOS wird dabei in besonderem Mass Rechnung getragen.

Weitere wesentliche Vorzüge bestehen in der Realisierung preisgünstiger, grundbuchlich gesicherter Mietwohnungen, im Einbezug der Grundstücke Nr. 323 und 325 in einen funktional zusammenhängenden Perimeter sowie in der klimaangepassten und autoarmen Gesamtkonzeption. Vorgesehen sind insgesamt 47 Wohnungen. 51 % der Wohnfläche entfallen auf

Kleinwohnungen und sämtliche Wohnungen sind hindernisfrei konzipiert. Das Projekt leistet damit einen bedeutenden Beitrag zur Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnungsgrössen und altersgerechtem Wohnen in der Gemeinde Cham. Gleichzeitig erfüllt es die Rahmenbedingungen des Grundsatzentscheids vom 8. Oktober 2024 vollumfänglich.