



Abstimmungsvorlage zur Urnenabstimmung vom 21. Mai 2006 über die Revision der Ortsplanung

Erläuterungen des Gemeinderates

- | | |
|-----------|---|
| Vorlage 1 | Revision des Zonenplans
und der Bauordnung |
| Vorlage 2 | Revision des
Parkplatzreglements |
| Vorlage 3 | Revision des
Reklamereglements |

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	1
Grundlagen und Ziele	
Weshalb eine Revision der Ortsplanung?	3
Gesundes Wachstum für Cham	6
Bestandteile der Ortsplanung	8
Gemeindlicher Richtplan	12
VORLAGE 1 Zonenplan und Bauordnung	
Zonenplan	13
Bauordnung	19
VORLAGE 2 Parkplatzreglement	23
VORLAGE 3 Reklamereglement	25
Einwendungen und Vorbehalte	27
Anhang (Reglemente)	
Bauordnungsreglement	gelb
Parkplatzreglement	grün
Reklamereglement	blau

Impressum

Auflage: 7'000 Ex. verteilt in alle Haushaltungen der Gemeinde Cham

Text: Werner Schibli, dipl Architekt ETH SIA + Raumplaner FSU, 5000 Aarau
steiger texte konzepte beratung, Urs Steiger, 6003 Luzern

Bild: Bildhaus, Bruno Arnold, 6300 Zug

Gestaltung, Satz und Druck: Reprotec AG, 6330 Cham

Die Ortsplanung ist das wichtigste Instrument, um die räumliche Entwicklung einer Gemeinde zu steuern. Die aktuell gültige Planung stammt aus dem Jahr von 1990 und erfordert aus verschiedenen Gründen eine Überarbeitung. Mit der Revision der Ortsplanung will der Gemeinderat sicherstellen, dass Cham auch in Zukunft gesund wachsen kann.

KURZFASSUNG:

Die Chamer Ortsplanung ist ein Gesamtwerk aus vier Teilen. Drei davon – 1. Zonenplan und Bauordnung, 2. Parkplatzreglement, 3. Reklamereglement – sind für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich und werden von der Stimmbevölkerung genehmigt. Die Richtpläne wurden am 3. April 2006 durch den Gemeinderat genehmigt. Um den Bedürfnissen der wachsenden Gemeinde Rechnung zu tragen, schlägt der Gemeinderat eine moderate Erweiterung des Siedlungsgebietes vor. Neue Bestimmungen zu den Arbeitsgebieten tragen der wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung. Bauzonen mit speziellen Vorschriften sowie Weilerzonen stellen den sorgsam Umgang mit der reizvollen Chamer Landschaft sicher.

Die Revision der Chamer Ortsplanung verfolgt folgende Ziele:

- moderates und ausgewogenes Wachstum der Gemeinde
- Qualität der Quartiere fördern
- Freiräume innerhalb der Siedlung beachten und qualitativ aufwerten
- Rechtssicherheit für Gebäudegruppen ausserhalb der heutigen Bauzonen
- Erhaltung und Entwicklung der Chamer Landschaft
- Zersiedelung verhindern
- Kammerkonzert umsetzen und bestehenden Ortsdurchfahrten umgestalten
- Stadtbahn als das Rückgrat des öffentlichen Verkehrs stärken

- Fuss- und Radwegnetz aufwerten

Umgesetzt werden diese Ziele hauptsächlich mit der Revision des Zonenplanes und der Bauordnung. Das neue Parkplatzreglement erfährt punktuelle Änderungen und schafft grösseren Handlungsspielraum. Das Reklamereglement wurde gestrafft und beschränkt die Plakatstellen auf die bestehenden Standorte und Bereiche um Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

Zu diesen drei Vorlagen wurden insgesamt 24 Einwendungen eingereicht. Bei 16 Einwendungen konnte keine Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat beantragt deren Ablehnung.



*Cham als aktive Agglomerations-
gemeinde mit optimaler öffentlicher
Verkehrerschließung*

Die drei Vorlagen können bei einer Zustimmung unabhängig voneinander umgesetzt werden. Werden der Zonenplan und die Bauordnung als Kernstück der Revision abgelehnt, wird der Gemeinderat eine neue Vorlage erarbeiten müssen. Dies erfordert Zeit und bedeutet, dass insbesondere die Erweiterung des Siedlungsgebietes, aber auch die angestrebten Anpassungen in den Arbeitszonen vorerst nicht realisiert werden können. Die Entwicklung der Gemeinde Cham wird in den nächsten Jahren gehemmt.

Gemeinderat, Planungskommission Plus
und Verkehrskommission empfehlen:

JA zum Zonenplan und zur Bauordnung

JA zum Parkplatzreglement

JA zum Reklamereglement

Weshalb eine Revision der Ortsplanung?

Die Ortsplanung ist das wichtigste Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Diese wird jedoch durch zahlreiche weitere Faktoren wie z. B. die wirtschaftliche Lage, die Entwicklung der gesamten Agglomeration und der Nachbargemeinden sowie Änderungen übergeordneter Gesetze oder Planungen beeinflusst. Genaue Prognosen sind deshalb nicht möglich und Entwicklungsszenarien können nur grob umschrieben werden. Es ist deshalb notwendig, die Ortsplanung periodisch zu überprüfen und wenn nötig neuen Gegebenheiten anzupassen. Zudem legt das Eidg. Raumplanungsgesetz fest, dass nur diejenigen Flächen einer Bauzone zugeteilt werden dürfen, welche innerhalb der nächsten 15 Jahre erschlossen und überbaut werden.

Die zurzeit rechtskräftige Planung stammt aus dem Jahr 1990, ist also bereits über 15 Jahre alt. Mit ihr hat die Gemeinde Cham eine gute planerische Grundlage geschaffen, mit der viele der aktuellen Planungsziele nach wie vor verwirklicht werden können. Dies gilt namentlich für den Bereich der Schutzmassnahmen und die Freiraumplanung, welche 1991 mit dem Wakkerpreis ausgezeichnet worden sind. Trotzdem ist eine grundsätzliche Überprüfung und Anpassung sinnvoll: Viele Randbedingungen – darunter das kantonale Planungs- und Baugesetz und der kantonale Richtplan – haben sich geändert. Neue Herausforderungen im Umwelt- und Verkehrsbereich, aber auch in der Finanzpolitik stellen sich und einige Dinge haben sich anders

entwickelt, als man sich dies 1990 vorgestellt hatte.

Der Gemeinderat und die Planungskommission Plus haben seit 1998 eine Revision der Ortsplanung vorbereitet. Sie haben die Grundzüge der mittel- und längerfristigen Raumordnungspolitik der Gemeinde Cham überdacht und im Jahr 2000 in Form von Leitideen formuliert. Damit wurde die Grundlage für die Ortsplanungsrevision, aber auch für die Haltung der Gemeinde in der kantonalen Richtplandiskussion geschaffen. Seit Anfang 2002 laufen die Arbeiten an der eigentlichen Revision der Ortsplanung. In dieser Zeit ist viel gedacht, geplant, geprüft, verworfen und wieder neu diskutiert worden. Die nun vorliegende Planung ist das Resultat dieser Arbeit. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass sie die öffentlichen und privaten Interessen ausgewogen berücksichtigt und die Grundlage für eine positive, zukunftsgerichtete Gesamtentwicklung der Gemeinde bildet.

Cham – ein wertvoller Lebensraum

Der Lebensraum Cham wird bestimmt durch den See, die beiden Siedlungskerne Cham und Hagendorn / Rumentikon sowie durch die weite Agrarlandschaft mit Einzelhöfen, Weilern und Wäldern. Das noch überschaubare Nebeneinander urbaner und ländlicher Qualitäten in attraktiver Umgebung prägt die Gemeinde. Der Lorzenraum ist ein wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen, bildet aber auch für die Erholung eine attraktive Achse durch das ganze Gemeindegebiet. Der Dorfkern von Cham,

die Ortsteile Linden- und Friesenham, Hagendorn und Rumentikon sowie die Weiler Niederwil, Oberwil und Bibersee wie auch viele historische Bauten und Anlagen prägen den Charakter und die Identität Chams bis heute. Die neueren Aussenquartiere weisen in vielen Bereichen ebenfalls ortsbauliche Qualitäten auf, lassen aber oft einen gestalterischen Zusammenhang und einen unverwechselbaren Charakter vermissen. Markante landschaftliche Einschnitte bilden die grossen Verkehrsanlagen der Nationalstrasse A4 und ihrer Zubringer. Der Ausbau des übergeordneten Strassennetzes wird diese Trennung des Kernraums von der bäuerlich geprägten Landschaft weiter verstärken. Zusätzlich wird der Chamer Lebens- und Landschaftsraum im kommenden Jahrzehnt von weiteren Vorhaben von regionalem oder kantonalem Interesse stark geprägt werden: Abbaugelände Aebnetwald, Kiesaufbereitungsanlage und Recyclinganlage Boden, Deponien Chrüzstrasse, Rüti, und evtl. Grossmoos.

Ungleiches Wachstum

Seit der Revision der Ortsplanung im Jahr 1990 hat sich das Bevölkerungswachstum in Cham stärker als erwartet entwickelt. Die jährliche Zuwachsrate lag im Durchschnitt ungefähr bei 200 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Jahr, in den letzten drei Jahren bei 150. Dies entspricht etwas weniger als 2% der Gesamtbevölkerung. Mit der vorliegenden neuen Ortsplanung wird ein moderateres Wachstum angestrebt, obwohl der kantonale Richtplan flächenmässig grössere Einzonungen zulassen würde.

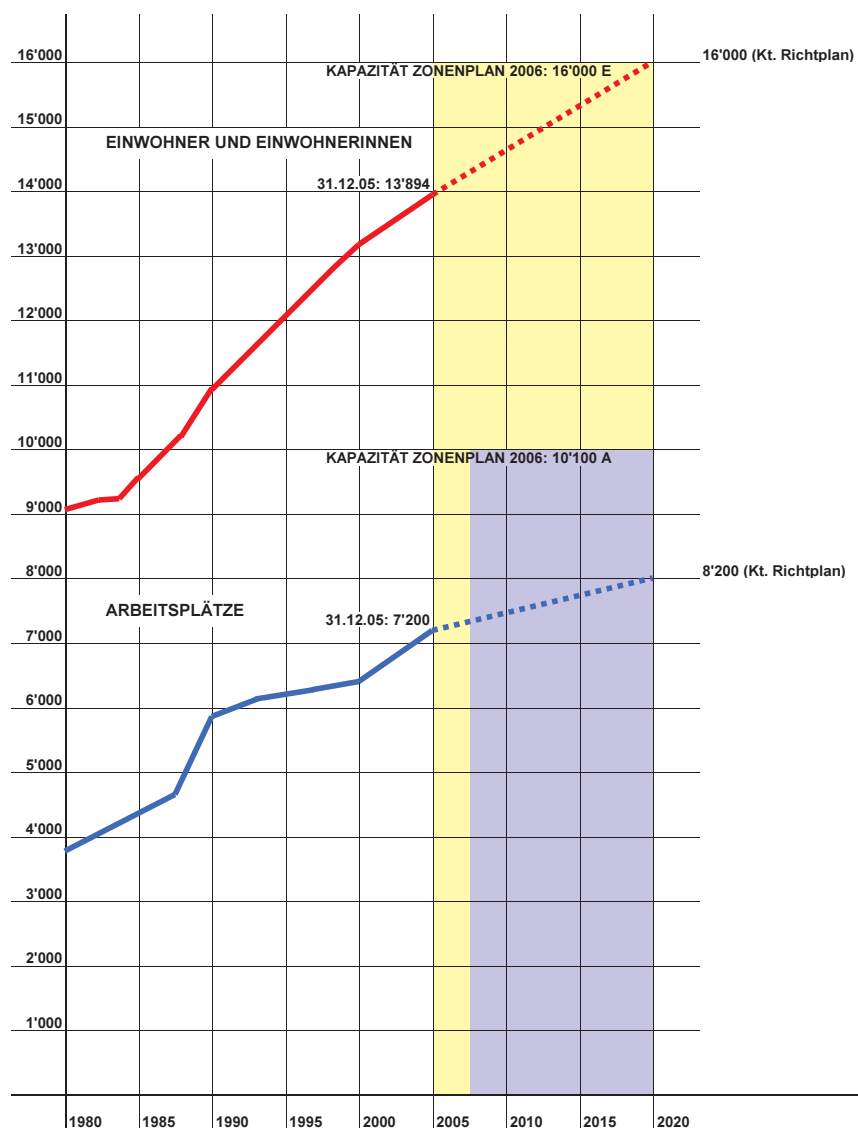
Durch die verdichtete Bauweise an Standorten, die durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind wird eine häusliche Bodennutzung angestrebt.

Umgekehrt verlief die Entwicklung der Arbeitsplätze: Die Zunahme war insgesamt gering. Das durchschnittliche Wachstum lag zwischen 1990 und 2000 nur noch bei ungefähr 20 Arbeitsplätzen pro Jahr. Die letzten zwei bis drei Jahre haben wieder ein etwas positiveres Bild gezeigt, ein allgemeiner Trend

ist jedoch schwer auszumachen. Dafür sind die wirtschaftlichen Aussichten zurzeit zu instabil und eine Gemeinde von der Grösse Chams ist stark von der Beschäftigtenzahl einzelner mittlerer und grösserer Firmen abhängig.

Das Verhältnis zwischen den Einwohnerinnen und Einwohnern und den Arbeitsplätzen hat sich entsprechend verschoben: Traf es 1990 noch 55 Arbeitsplätze auf 100 in Cham Wohnende, sind es zurzeit nur noch rund 50. Im Mittel lautet

Entwicklungsprognosen und Kapazität Bauzonen bis 2020



das entsprechende Verhältnis im Kanton Zug 60:100. Diese Unterschiede deuten eine Tendenz an: Der Anteil der steuer-technisch interessanten Arbeitsplätze sinkt in der Gemeinde und beeinflusst damit deren Finanzlage in wesentlichem Mass.

Herausforderung Verkehr

Die Verkehrs- und Umweltbelastung hat in Cham im Laufe der letzten 10 Jahre deutlich zugenommen. Vor diesem Hintergrund ist es nicht zufällig, dass ausgerechnet in diesem Bereich die Koordination mit den Nachbargemeinden im Ennetseeraum am weitesten fortgeschritten ist und zum übergeordneten kantonalen Kammerkonzert geführt hat. Dieses Konzept – das den Grossraum Ennetsee in einzelne Verkehrskammern aufteilt, die rückwärtig über die Strassen des Kam-

merkonzerts mit dem externen Verkehrsnetz verknüpft werden – soll Cham vom Durchgangsverkehr entlasten. Es ist zwischenzeitlich im kantonalen Richtplan verankert worden. Gleichzeitig sind im Kernbereich flankierende Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und -dosierung zu realisieren. Dies allein genügt freilich nicht: Ebenso wichtig ist es, die bisherigen, in vielen Teilen als vorbildlich geltenden Massnahmen der Gemeinde zur Förderung

Die Stadtbahn ist auch für Cham ein Gewinn.



So präsentiert sich heute die tägliche Verkehrssituation im innerörtlichen Bereich.



des Langsamverkehrs (Velos und Fussgänger/innen) sowie des öffentlichen Verkehrs fortzusetzen. Ähnliches gilt für die Energie und den Umweltschutz, in welchem nicht zuletzt das Goldlabel «Energistadt» die Gemeinde zu einer Fortsetzung ihrer bisherigen Politik verpflichtet.

Koordination mit kantonalen Planung

Am 28. Januar 2004 ist der neue Richtplan des Kantons Zug vom Kantonsrat verabschiedet worden. Damit hat der Kanton die Grundzüge der Entwicklung für die nächsten 20 Jahre festgelegt. Der Richtplan ist in Zusammenarbeit mit den Gemeinden entwickelt worden, kann aber verständlicherweise nicht alle gemeindlichen Anliegen berücksichtigen.

Wesentlich für die Chamer Ortsplanung sind vor allem folgende Festlegungen:

- Wachstumsziele: 16'000 Einwohner/innen bzw. 8'200 Arbeitsplätze bis 2020
- Beschränkung der Wachstumszonen auf den Raum südlich der Nationalstrasse A4
- Abgrenzung der Siedlungserweiterungsgebiete
- Schutzbereiche Natur, Vernetzungskorridore
- Netz motorisierter Individualverkehr, in erster Linie Kammerkonzert
- Netz öffentlicher Verkehr, vor allem Lage und Haltestellen Stadtbahn

Gesundes Wachstum für Cham

Cham soll auch in Zukunft gesund wachsen können. Es sollen neue Wohnungen und neue Arbeitsplätze entstehen. Neue Wege und Strassen werden gebaut, neue Plätze und Naherholungsgebiete für die Öffentlichkeit bereitgestellt.

Es soll ein gesundes Wachstum sein:

- sozial gesund, indem wir hochwertige Quartiere bauen wollen.
- finanziell gesund, indem wir nur dort wachsen, wo wir nicht gleich massiv in Infrastruktur wie Strassen und Schulhäuser investieren müssen.
- ökologisch verträglich, indem wir nicht zusätzlichen Verkehr ins Zentrum ziehen, sondern neue Quartiere an das geplante Kammerkonzept anbinden.
- die Wirtschaft fördernd, indem wir bestehende Arbeitszonen flexibler gestalten und so in der Gemeinde vermehrt hochwertige Arbeitsplätze ansiedeln können.

Die wichtigsten konkreten Ziele der Ortsplanungsrevision sind vor diesem Hintergrund:

- Cham soll sowohl bezüglich der Bevölkerung wie der Arbeitsplätze in vernünftigem Rahmen moderat weiter wachsen können. Die dafür notwendigen Flächen sind – sofern bereits in einer Bauzone – zur Baureife zu führen oder durch Erweiterungen der Bauzonen neu zu schaffen.



Mit dem Kammerkonzept wird der Verkehr zur Autobahn geführt.

- Die Gemeinde richtet ihre Ortsplanung auf den durch den kantonalen Richtplan gesetzten Rahmen von rund 16'000 Einwohnerinnen und Einwohnern resp. 8'200 Beschäftigten bis zum Jahr 2020 aus.
- Das Wachstum der Wohnbevölkerung soll wenn möglich in einer guten Relation zur Entwicklung der Arbeitsplätze stehen. Angestrebt wird ein Verhältnis Einwohner/innen: Arbeitsplätze von 100:60. Die Bauzonenreserven in den Arbeitszonen sollen grösser sein als diejenigen in den Wohnzonen.
- Auf die spezifischen Eigenheiten und die qualitative Entwicklung der einzelnen Quartiere – auch ausserhalb des Kerns – ist grösseres Gewicht als bisher zu legen.
- Die Planung der siedlungsinternen Freiräume ist zu überprüfen, Aspekte der Siedlungsökologie und der Nachhaltigkeit sind stärker als bisher einzubeziehen.
- Für die zahlreichen Gebäudegruppen Chams, die ausserhalb der heutigen Bauzonen liegen, muss eine rechtlich einwandfreie, auf den neuen kantonalen Rahmen (Weilerzonen, Bauzonen mit speziellen Vorschriften) abgestimmte Lösung gefunden werden.
- Die attraktive Chamer Landschaft, welche naturnahe Lebensräume, bemerkenswerte Ortsbilder und historische Ensembles, grosse Landwirtschaft

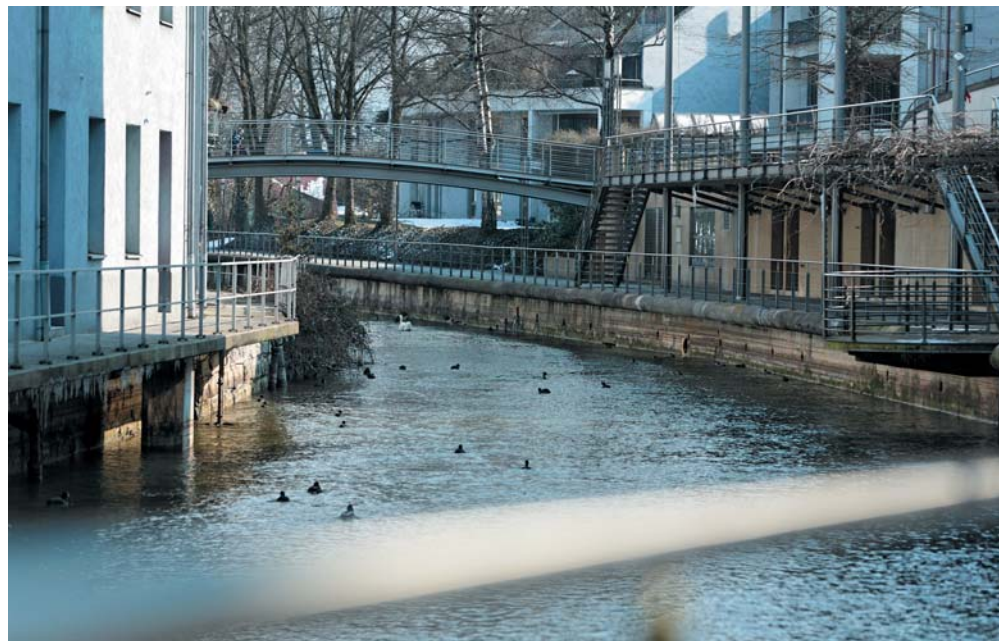
schaftsgebiete, Wälder und Gewässer sowie vielfältige Erholungsgebiete, öffentliche und private Freiräume und Bewegungsräume umfasst, ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

- Um eine weitere Zersiedelung zu verhindern, sind die Ortsteile ausserhalb des Hauptortes Cham sowie die Weilerzonen eng – d. h. auf den heutigen Bestand – zu begrenzen.
- Die sogenannte «Duale Strategie» ist umzusetzen: Autobahn für den Fern- und Agglomerationsverkehr leistungsfähig halten und mit dem Kammerkonzept als rückwärtige Hauptverkehrsachse verknüpfen. Die bestehenden Ortsdurchfahrten umgestalten, damit eine stadträumliche Aufwertung der Verkehrsachsen erfolgt, die angrenzenden Nutzungen ihre Funktion wahrnehmen können und eine Koexistenz aller Verkehrsteilnehmenden möglich wird.

- Die Stadtbahn bildet das Rückgrat des öffentlichen Verkehrs. Die Buslinien binden die Siedlungsgebiete ohne lange Wartezeiten an die Stadtbahn an. Die Taktlage der Buslinien richtet sich nach der Stadtbahn.

- Bessere Vernetzung des Fuss- und Radwegnetzes innerhalb der Siedlungen und zwischen den Ortsteilen sowie zum Zentrum. Verbesserung der

Querungsmöglichkeit und der Verkehrssicherheit bei Strassenkreuzungen für den Langsamverkehr.



Bestehende Fusswegverbindungen entlang der Lorze sind das Resultat intensiver Planungsbemühungen.

Die Lücken der Fusswegverbindungen vom Ortskern nach Hagendorn sollen geschlossen werden.

Bestandteile der Ortsplanung

Die Ortsplanung ist ein Gesamtwerk mit in sich zusammenhängenden Elementen. Sie besteht aus folgenden Bestandteilen:

	Beschluss	Verbindlich für
Gemeindlicher Richtplan (Richtplantext, Richtplankarten Siedlung und Landschaft, Weiler und Verkehr)	Gemeinderat	Behörden
Zonenplan	Stimmbürgerinnen und Stimmbürger	Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
Bauordnung	Stimmbürgerinnen und Stimmbürger	Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
Parkplatzreglement	Stimmbürgerinnen und Stimmbürger	Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
Reklamereglement	Stimmbürgerinnen und Stimmbürger	Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
<p>Gegenstand der Abstimmung vom 21. Mai 2006 Über die gemeindliche Richtplanung wird die Bevölkerung orientiert.</p>		

So wurde geplant

Der Gemeinderat beauftragte anfangs 2002 die erweiterte Planungskommission Plus, Entwürfe für die Revision der Chamer Ortsplanung zu erarbeiten. Begleitet wurde diese dabei von externen Fachplanern aus den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr.

Planungskommission Plus

Vorsitz:

Bruno Werder,
Gemeinderat (bis 2002)
Charles Meyer,
Gemeinderat (ab 2003)

Mitglieder:

René Bär (ab 2003)
Hans Baumgartner
Peter Brusa
Marc Büschi (ab 2003)
Walter Ehrbar
Kurt Erni
Esther Haas (ab 2003)
Claudia Häfliger
Alfons Heggli
Markus Jans
Beat Marty (bis 2002)
Markus Rast
Charles Meyer (bis 2002)
Othmar Niederberger (bis 2002)
Niklaus Staub (bis 2002)
Erich Teuscher (ab 2003)

Vertreter/innen Gemeinderat:

Esther Britschgi
Claudia Bourquin (bis 2002)
Hans Schaufelberger (bis 2002)
Bruno Werder
Heinz Wyss (bis 2002)
Mark Küffer (ab 2003)

Charles Meyer (ab 2003)
Paul Morelli (ab 2003 bis 4/2005)
Ursi Luginbühl (ab 5/2005)

Vertreter/innen Verwaltung:

- Ernst Halter, Sicherheits- und Verkehrsabteilung (bis 2003)
- Werner Toggenburger, Sicherheits- und Verkehrsabteilung (ab 2004)
- Erich Staub, Bauabteilung
- Monika Ulrich, Bauabteilung (bis 3/2005)
- Prisca Martinelli, Bauabteilung (ab 4/2005)

Begleitende Fachplaner:

- Werner Schibli, dipl. Architekt ETH/SIA+Raumplaner FSU, 5000 Aarau
- Hesse + Schwarze + Partner, Büro für Raumplanung AG
Bearbeitung: Martin Schwarze/
Martin Kaeslin, 8032 Zürich
- Jürg Dietiker, Raum- und Verkehrsplaner SVI, 5210 Windisch (bis 2004)
- TEAMverkehr, Oscar Merlo, Verkehrsplaner SVI, 6330 Cham (ab 2004)
- Ruedi Zai, dipl. Architekt ETH/SIA/SWB, 6340 Baar (bis 2005)

Die Verkehrsplanung erfolgt in erster Linie durch die Verkehrskommission.

Verkehrskommission

Vorsitz:

Hans Schaufelberger,
Gemeinderat (bis 2002)
Paul Morelli (ab 2003 bis 4/2005)
Ursi Luginbühl (ab 5/2005)

Mitglieder:

Manuel Aeschbacher
Hans Ambühl
René Bär
Urs Berger
Walter Bernet
Robert Meister
Markus Rast
Silvia Schildknecht
Walter Schmid

Vertreter/innen Verwaltung:

- Peter Stalder, Sicherheits- und Verkehrsabteilung (bis 2003)
- Ernst Halter, Sicherheits- und Verkehrsabteilung (bis 2003)
- Werner Toggenburger, Sicherheits- und Verkehrsabteilung (ab 2004)

Die wichtigsten Schritte

- März 2002: Erste Sitzung der erweiterten Planungskommission Plus: Start der eigentlichen Arbeiten an der Ortsplanungsrevision
- Öffentliche Orientierungsversammlung über die Grundlagen der Ortsplanungsrevision und erste Zwischenresultate am 24. Oktober 2002
- Öffentlicher Workshop zur Revision der Ortsplanung am 16. / 17. Mai 2003 mit den thematischen Schwerpunkten Kirchbühl, Schluecht/Städtlerwald, Aufwertung Lorzenraum und Verkehr
- Eigentliches Mitwirkungsverfahren vom 16. Februar 2004 bis am 19. März 2004 mit Ausstellung im Mandelhof, öffentlicher Orientierungsversammlung am 18. Februar sowie drei Möglichkeiten für die Bevölkerung zu Fragen an die Planungskommission und die Fachplaner. Zusätzlich wurde am 24. Februar 2004 ein Workshop zum Thema Bauordnung mit interessierten Betroffenen durchgeführt. Von 75 Personen oder Gruppierungen wurden Mitwirkungsbeiträge mit insgesamt 194 Anträgen eingereicht. Die Verarbeitung

dieser Eingaben durch die Planungs- und die Verkehrskommission und anschliessend den Gemeinderat erfolgte in der Zeit von April bis August 2004.

- 1. kantonale Vorprüfung durch die Baudirektion vom Anfangs September 2004 bis Mitte Februar 2005. Dieses Verfahren zeigte zahlreiche, vor allem formale Differenzen zwischen dem Kanton und der Gemeinde auf und führte zu einer wesentlichen Überarbeitung und Ergänzung der Vorlage.
- 2. kantonale Vorprüfung von Mitte März bis Mitte Juli 2005. Dieses Verfahren zeigte eine deutliche Annäherung der Standpunkte von Kanton und Gemeinde. Verbliebene Vorbehalte konnten in der Folge durch nochmalige, punktuelle Anpassungen der Unterlagen zu einem grossen Teil ausgeräumt werden. Soweit es sich um Bestandteile der Ortsplanung handelt, die zur Urnenabstimmung gelangen, sind die wenigen nicht ausgeräumten Vorbehalte und die Stellungnahmen des Gemeinderates dazu ab Seite 27 aufgeführt.
- Öffentliche Auflage vom 11. November bis 12. Dezem-

ber 2005. Innerhalb dieser Frist gingen 39 Einwendungen zu den aufgelegten Unterlagen ein. Diese wurden im Zeitraum Januar bis März 2006 in der Planungskommission und im Gemeinderat behandelt. Soweit nötig oder von den Einwenderinnen und Einwendern gewünscht, fanden Verhandlungen mit einer Delegation der Gemeinde statt. Diese führten zum vollständigen Rückzug von 13 Einwendungen. Keine oder nur eine teilweise Einigung konnte in den übrigen Fällen gefunden werden: 13 davon betreffen den gemeindlichen Richtplan, 9 den Zonenplan, 5 die Bauordnung, 4 das Parkplatzreglement, eine das Reklamereglement sowie eine das zur Information ebenfalls aufgelegte Inventar der Schutzobjekte. Soweit es sich um Bestandteile der Ortsplanung handelt, die zur Urnenabstimmung gelangen, sind die verbliebenen Einwendungen samt der Stellungnahmen des Gemeinderates dazu ab Seite 27 aufgeführt.

Das bleibt zu tun...

Eine Ortsplanung ist als Prozess zu verstehen, der laufend zu überprüfen und bei Bedarf zu



Im Rahmen der Workshops wurde der Verkehr als ein Schwerpunktthema behandelt.

korrigieren oder zu ergänzen ist. Die Vorlage, über welche am 21. Mai 2006 an der Urne entschieden wird, bildet nicht das definitive Ende der Planungsarbeiten in der Gemeinde, wohl aber den Abschluss einer wichtigen Etappe in der Ortsplanung. Einige Ergänzungs- und Nachfolgearbeiten sind bereits angefallen oder bekannt. Sie wurden entweder aus zeitlichen Gründen oder in der Absicht, die vorliegende Revision nicht zu überladen, abgekoppelt. Es handelt sich um folgende Planungsarbeiten:

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) / Aufwertungsmaßnahmen

Die guten Ansätze des Leitbildes Landschaft von 1990 wurden verifiziert und mit den Betroffenen (Eigentümern und Bewirtschaftern) durch das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) weiter entwickelt. Die Gemeinde Cham hat als erste Zuger Gemeinde über das gesamte Gemeindegebiet ein LEK erarbeitet. Die Leitideen des Landschaftsentwicklungskonzepts wurden im Richtplan Siedlung und Landschaft berücksichtigt. Für die Umsetzung der Massnahmen muss eine geeignete Trägerschaft gebildet werden, in welcher die unterschiedlichen Anspruchsgruppen der Landwirtschaft, der Wirtschaft, des Naturschutzes, der Bevölkerung und der Gemeinde partnerschaftlich vertreten sind.

Quartierstudien, Quartiergestaltungspläne

Quartierrundgänge mit Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Fachleuten in den Chamer Quartieren sollen Stärken und Schwächen, Problembereiche und mögliche Lösungsansätze

aufzeigen. Die Resultate werden in einem Quartierbeschrieb zusammengefasst. Bisher haben solche Rundgänge in den Quartieren und Ortsteilen Enikon, Dorfkern, Nestléstrasse, Löbern/Mugeren/Duggeli, Städtler Allmend, Alpenblick, Lindenscham, Friesenscham, Pfad/Eizmoos, Hagendorn / Rumentikon und Niederwil stattgefunden.

Kernrichtplan

Der Kernrichtplan von 1990 ist teilweise überholt. Insbesondere sind die neuen Situationen, welche durch die in der Zwischenzeit erstellten Bauten entstanden sind, zu berücksichtigen. Nach Abschluss des zur Zeit laufenden Studienauftrags für die Gestaltung der öffentlichen Strassenräume und Plätze ist der Kernrichtplan zu überarbeiten.

Kantonsschule Röhrliberg

Der kantonale Richtplan sieht den Neubau einer Kantonsschule in Cham vor. In der Richtplankarte Siedlung und Landschaft ist das entsprechende Symbol im Gebiet Röhrliberg eingetragen. Die dafür notwendige Fläche in der Zone öffentlichen Interesses für Bauten (OeIB) steht jedoch weder im rechtskräftigen Zonenplan noch in der vorliegenden Fassung zur Verfügung. Bevor eine solche ausgeschieden werden kann, sind umfangreiche Vorabklärungen durch den Kanton und ein Projektwettbewerb erforderlich. Erst auf dieser Basis wird es möglich sein, den genauen Flächenbedarf, ergänzende Anforderungen bezüglich der Lage sowie dem Umgang mit eventuell bestehenden Bauten und Anlagen festzulegen.

Gemeindlicher Richtplan

Der gemeindliche Richtplan ist – ebenso wie der Zonenplan, die Bauordnung und die Reglemente – Bestandteil der Ortsplanung. Er ist verbindlich für Ziele und Entscheide der Behörden, nicht jedoch für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Er ist abgestimmt auf den kantonalen Richtplan vom Januar 2004. Er konkretisiert und ergänzt diesen für das Chamer Gemeindegebiet.

Bestandteile des Richtplans sind der Richtplankontext mit Zielen und Festlegungen zu den Sachgebieten Siedlung, Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung, die Richtplankarte Siedlung und Landschaft, die Richtplankarte Weiler sowie die Richtplankarte Verkehr, (Pläne siehe Beilage).

Inhaltlich setzt der Richtplan folgende Schwerpunkte:

Siedlung	<ul style="list-style-type: none">• Bezeichnen Vorranggebiete für Wohnen, Mischnutzungen und Arbeiten• Bezeichnen Vorranggebiete für öffentliche Interessen inkl. möglicher Fläche für spätere Kantonsschule• Zielsetzungen für Bauzonen mit speziellen Vorschriften• Zielsetzungen für Ortsbildschutzbereiche
Landschaft	<ul style="list-style-type: none">• Auswahl und Zielsetzungen Weiler• Bezeichnung Bereiche für Natur- und Landschaftsschutz sowie Naherholung
Verkehr	<ul style="list-style-type: none">• Neue Erschliessungsanlagen und Anschlusspunkte• Umbau Knoten, Verkehrsdosierungssysteme, Pfortneranlagen und Massnahmen zur Strassenraumgestaltung• Verkehrsberuhigte Zonen und Strassenabschnitte• Massnahmen zur Verbesserung und Ergänzung des Rad- und Fusswegnetzes• Sofortmassnahmen im Strassenverkehr
Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none">• Umsetzung / gemeindliche Haltung zu kantonal festgelegten Abbau- und Rekultivierungsgebieten sowie Abfallanlagen

Über den gemeindlichen Richtplan wird nicht abgestimmt. Er wurde am 3. April 2006 vom Gemeinderat erlassen. Zur Information liegen die wichtigsten Inhalte der gemeindlichen Richtplanung dieser Vorlage bei. Die vollständigen Richtplanunterlagen können während der Auflagefrist der Akten zur Urnenabstimmung bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

VORLAGE 1

Zonenplan und Bauordnung

Zonenplan und Bauordnung sind die zentralen Elemente der Ortsplanung. Sie bestimmen wesentlich wie sich die Gemeinde Cham baulich, aber auch wirtschaftlich und gesellschaftlich entwickeln kann. Zonenplan und Bauordnung bilden eine Einheit, weshalb über sie gemeinsam abgestimmt wird.

KURZFASSUNG:

Der bisher gültige Zonenplan stammt aus dem Jahr 1990. Er hat sich bewährt und bleibt deshalb grösstenteils unverändert. Schwerpunkte der Revision betreffen die Erweiterung der Bauzone in drei Gebieten und die Zusammenfassung der bisherigen Zonen für Arbeitsplätze zu einem Zonentyp. Die Gebiete Frauental, Heiligkreuz und Hammergut werden wie die Halbinsel St. Andreas als Bauzonen mit speziellen Vorschriften bezeichnet. Für Bibersee, Friesencham, Niederwil und Oberwil werden Weilerzonen erlassen. Die revidierte Bauordnung verpflichtet, in zwei neugeschaffenen Bauzonen 15% des Areals als Freiflächen zu gestalten. Die Bestimmungen zu Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen beschränken die stark verkehrserzeugenden Nutzungen in den Arbeits- und Mischzonen ausserhalb des Ortskerns.

Zonenplan

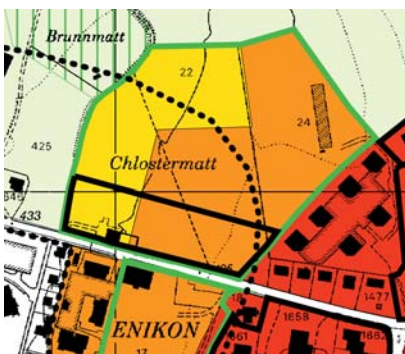
Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung wird der weitaus grösste Teil des Zonenplans von 1990 nicht verändert. Dies zeigt, dass sich dieser insgesamt gut bewährt hat. Die vorgeschlagenen Änderungen betreffen vier Schwerpunkte sowie diverse kleinere Anpassungen.

1. Bauzonen: Moderate Erweiterung

Siedlungserweiterung Chlostermatt:

Die Erweiterung der Wohnbauzonen im Gebiet Chlostermatt bildet den eigentlichen Schwerpunkt der Chamer Siedlungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre. Mit einer Grösse von 3.93 ha, eingeteilt in die beiden Zonen W3a und W2, wird Siedlungsraum für rund 450 Ein-

Chlostermatt (an der Hünenbergerstrasse): Hier ist die grösste Siedlungserweiterung vorgesehen. Die Entwicklung erfolgt im Rahmen eines Quartiergestaltungsplans.



wohnerinnen und Einwohner geschaffen. Der Konflikt bezüglich der Lärmimmissionen von der Hünenbergerstrasse her wird mit einer Bebauungsplanpflicht für den kritischen Bereich gelöst: Diese ermöglicht es, die verbindlichen Lärmschutzmassnahmen erst auf der Ebene des Bebauungsplans – und damit in Kenntnis des künftigen Bebauungskonzepts – festzulegen.

Siedlungserweiterung und Freihaltezone Kirchbühl:

Der Eigentümer des Kirchbühlhofs plant eine Aussiedlung der Oekonomiegebäude in das Gebiet Neugut. Dies eröffnet einerseits die Möglichkeit, einen Grossteil der «Grünen Lunge» Kirchbühl mit der Zuweisung

Kirchbühl: Siedlungserweiterung Wohnzone W3a (orange) mit nördlich angrenzender Freihaltezone (grün).



zur Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung abzusichern. Andererseits können das heutige Hofareal und sein näheres Umfeld einer Bauzone (W3a, Fläche 1 ha) zugeführt werden. Diese Umzonung macht an derart zentrumsnaher Lage Sinn, darf aber nicht weiter nach Norden ausgedehnt werden. Die planerische Neuausrichtung im gesamten Raum Kirchbühl / Röhrliberg / Chlostermatt / Grossweid wurde im Rahmen von Studienaufträgen zu diesem Gebiet überprüft und in ihren Grundzügen festgelegt.

Siedlungserweiterung Moos:

Die noch bestehende, kleine Bauzonenreserve auf dem Schluechthügel im Gebiet Moos wird auf gut 10'000 m² vergrössert und der Wohnzone W2 zugeteilt. Dies geschieht partiell zu Lasten der heute ausgeschiedenen Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung. Weil in diesem Bereich jedoch gemeinschaftliche Freiflächen von 15% auszuscheiden sind (Anwendungsbereich von § 11 Absatz 4 der Bauordnung [BO]), kann dieser Verlust ohne Belastung der Gemeinde zum Teil wieder wettgemacht werden.



Moos (östlich der Schluecht): Siedlungserweiterung Wohnzone W2 mit Quartiergestaltungsplan und der neuen Regelung für Spielflächen.

2. Arbeitszonen: Anpassung an aktuelle Bedürfnisse

Die bisherigen Zonen für Arbeitsplätze ausserhalb des Areals Papierfabrik / Pavatex (Industriezone, Industrie- und Dienstleistungszone und Gewerbezone) werden neu zu einer einzigen Arbeitszone zusammengefasst (Zonenvorschriften in § 22 BO). Vor allem die Abgrenzung der beiden Zonen I und ID in der Städtler Allmend hat sich in der Praxis als kaum durchsetzbar erwiesen. Die Unterscheidung zwischen klassischen Gewerbebetrieben und Dienstleistungen wird ohnehin zunehmend schwieriger. Die neue Zonierung entspricht deshalb den aktuellen





In der Arbeitsplatzzone Städtler Allmend (vis-à-vis Alpenblick) besteht teilweise eine Bebauungsplanpflicht.

Tendenzen und Anforderungen besser und beseitigt wesentliche Probleme im Vollzug. Der speziellen Situation der Arbeitszone Pfad wird mit einer Reduktion der zulässigen Gebäudehöhe Rechnung getragen.

3. Bauzonen mit speziellen Vorschriften

Das kantonale Planungs- und Baugesetz sieht in § 22 die Möglichkeit sogenannter Bauzonen mit speziellen Vorschriften vor. Die Halbinsel St. Andreas war bereits in der bisherigen Zonenplanung als Sonderzone resp. Bauzone mit speziellen Vorschriften ausgeschieden. Neu werden auch die Areale Frauental, Heiligkreuz und Hammergut dieser Kategorie zugeteilt. Der Perimeter wird dabei eng gezogen, weil keine wesentliche Vergrößerung erwünscht

ist. Den Rahmen für die bauliche Entwicklung stecken § 25 BO und die dazu gehörenden Zielsetzungen im gemeindlichen Richtplan ab.

4. Weiler: erhalten und entwickeln

Vier Weilerzonen (Bibersee, Friesencham, Niederwil und Oberwil) werden ausgeschieden. Alle vier sind im kantonalen Richtplan als mögliche Weiler bezeichnet. Sie weisen bereits heute einen beträchtlichen Anteil nicht landwirtschaftlicher Nutzungen auf. Dies betrifft zum Teil Bauten, welche für das Weilerbild wichtig sind und deshalb im öffentlichen Interesse auch langfristig erhalten und genutzt werden sollen. Die grundeigentümerverbindlichen Festlegungen finden sich in § 26 BO, die Zielsetzungen für den Erhalt und die Entwicklung der einzelnen Weiler inklusive die dazu gehörenden Karten im gemeindlichen Richtplan.

Der im kantonalen Richtplan ebenfalls als möglicher Weiler aufgeführte Ortsteil Ochsenlon (im Zusammenhang mit St. Wolfgang) wird nicht als Weilerzone ausgeschieden, da sich dies weder bezüglich seiner Grösse, der räumlichen Geschlossenheit noch der Nutzung der heutigen Bauten rechtfertigt.

Hammergut: Beispiel für eine neue Bauzone mit speziellen Vorschriften.



Weitere Änderungen am Zonenplan

Neben diesen Schwerpunkten erfährt der Zonenplan weitere Änderungen in folgenden Punkten:

Erweiterung Zone Oel Schulhaus Hagendorn:

Um eine südliche Umfahrungsmöglichkeit der Schulanlage sicherzustellen, wird die Bauzone nach Süden und Osten um je ca. 10 m ausgedehnt.



Schulanlage Hagendorn: Damit die Schulanlage den Bedürfnissen angepasst werden kann, müssen die Zone und die Erschliessung angepasst werden.

Ortskern:

Die Unterteilung der Kernzone wird von bisher 4 auf 3 Teilzonen (A bis C) reduziert. Diese werden direkt im Zonenplan eingetragen. Damit und mit dem Festhalten der Flächen mit Bebauungsplanpflicht kann auf einen separaten Kernzonenplan verzichtet werden. Die heutigen Bestimmungen bleiben im Grundsatz gleich, werden jedoch zum Teil etwas anders festgehalten (§ 24 BO).

Zone WA5 Knonauerstrasse:

Die im April 2004 genehmigte Zone DGW für das Gebiet nördlich des Teuflibachs (Cham

Nord 01) wird entsprechend dem kantonalen Datenmodell umbenannt. Ausserdem wird sie – allerdings mit reduzierter Baumassenziffer und dem Ausschluss von Wohnen im Teilbereich B entlang der Knonauerstrasse – auf einen Streifen entlang der Knonauerstrasse ausgedehnt. Damit kann ein schonenderer Übergang zur Wohn- und Arbeitszone WA3 östlich der Knonauerstrasse sichergestellt werden.

Änderung Obermühleweid:

Die bisherige Gewerbezone Obermühleweid wird neu der Wohn- und Arbeitszone WA 4 zugeteilt. Diese Zonierung entspricht derjenigen auf der gegenüberliegenden Seite der Sinerstrasse und ermöglicht das Realisieren eines Wohnanteils.

Alpenstrasse: Zwischen der Hünenberger-, Schellenmatt-, Neuhofer- und Alpenstrasse ist neu eine Wohnzone W3a vorgesehen.



Änderung Enikon:

Im Bereich zwischen der Hünenberger-, Schellenmatt-, Neuhofer- und Alpenstrasse (inkl. eine Bautiefe östlich davon) besteht eine offensichtliche Diskrepanz zwischen der vorhandenen Bebauung und dem gemäss aktueller Zonierung (W 4) möglichen Potential. Damit sind die heutige Bebauungsstruktur und Bausubstanz, welche gute Qualitäten aufweisen, gefährdet. Eine Zuweisung dieser Fläche zur Wohnzone W3a ist deshalb sachgerecht und schmälert die Ausnutzungsmöglichkeiten nur geringfügig.

Änderung Nestlé- / Zugerstrasse:

Aus dem gleichen Grund wird auch der Bereich zwischen der Nestléstrasse und der 1. Bautiefe entlang der Zugerstrasse neu der Wohnzone W3a (bisher W3+) zugeteilt. Eine

noch stärkere Rückzonung ist aufgrund bereits bestehender, dreigeschossiger Bauten in diesem Quartier nicht möglich.

Bebauungsplanpflicht:

Im Zonenplan werden alle Areale, die bereits über einen rechtskräftigen Bebauungsplan verfügen oder die für ihre kommende Erschliessung, Bebauung oder Umnutzung mit einer Bebauungsplanpflicht belegt werden sollen, bezeichnet. Neu besteht eine Bebauungsplanpflicht über die gesamte Fläche der Wohn- und Arbeitszone WA5 (Bestandteil der bereits beschlossenen Zonenvorschriften), im Einflussbereich der Hünenbergerstrasse im neu eingezonten Gebiet Chlostermatt sowie im besonders exponierten Bereich der Arbeitszone Städtler Allmend. Ausserdem sind alle Bauzonen mit speziellen Vorschriften mit einer Bebauungsplanpflicht belegt, sofern wesentliche Veränderungen geplant werden. Die bisher auf einigen Arealen bestehende Arealbebauungspflicht wird ersatzlos gestrichen.

Gemeinschaftliche Freiflächen:

Innerhalb der Neubaugebiete Enikon / Eichmatt (bereits rechtskräftig), Moos und Chlostermatt müssen die Grundeigentümer/innen 15% ihrer Landfläche zur Errichtung gemeinschaftlich nutzbarer, nach einem Bebauungs- oder Quartiergestaltungsplan konzipierter Spiel- und Freiflächen zur Verfügung stellen. Die Modalitäten sind in § 11 Absätze 3 und 4 BO geregelt.

Gebiete mit Lärmvorbelastung:

Der frühere Empfindlichkeitsstufenplan entfällt, weil diese Inhalte neu in der Bauordnung

und im Zonenplan geregelt werden. Müssen die Empfindlichkeitsstufen als Folge einer erheblichen Lärmvorbelastung (Strassen- oder Bahnverkehr) gegenüber den Standardwerten gemäss § 38 BO erhöht werden, ist dies im Zonenplan durch eine überlagerte Signatur bezeichnet.

Ortsbildschutzzonen:

Die bereits im Zonenplan 1990 bezeichneten Ortsbildschutzzonen werden punktuell korrigiert. Dies betrifft zwei kleine Ausweitungen in Linden Cham (Bereich Restaurant Rosengarten) und Dorfkern (Südseite Zugerstrasse) sowie die Anpassung an die neu geschaffenen Weilerzonen. Die beiden bisherigen Ortsbildschutzzonen Heiligkreuz und Ochsenlon werden aufgehoben.

Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung:

Die beiden Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung in der Eichmatt und im Moos werden durch die neue Regelung in der § 11 Abs. 3 der Bauordnung ersetzt. Zusätzlich wird zwischen dem Baugebiet Cham Nord 01 und dem Teuflibach eine grosszügige neue Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung geschaffen. Sie ist als naturnahe, parkartige und extensiv landwirtschaftlich genutzte Anlage zu gestalten und zu nutzen. Im Gebiet Kirchbühl wird ebenfalls eine öffentliche Erholungs- und Freihaltfläche von rund 2.5 ha ausgeschieden und damit ein markantes Stück der «grünen Lunge» Kirchbühl / Röhrliberg für die Öffentlichkeit gesichert.

Cham Nord und Teuflibach: Neu in der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung.



Naturschutzzonen:

Ergänzt werden die bisherigen Areale durch eine neue kantonale Naturschutzzone im Gebiet Ghasel Süd (Renaturierungsprojekt) sowie eine kleine Naturschutzzone auf der alten Deponie im Gebiet Boden / Oberwiler Wald.

Reitsportanlagen (UeRs):

Nicht zonenkonform mit der Landwirtschaftszone sind Bauten und feste Anlagen des Reitsports und der Pferdehaltung im Sinne einer gewerblichen Nutzung. Die Anlagen im Gebiet Spiess und die bestehenden Anlagen bzw. geplanten Erweiterungen im Gebiet Baaregg werden deshalb der neu geschaffenen Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen zugewiesen.

Durchgangsplatz für Fahrende (UeFd):

Im Gebiet nördlich des Oberwilerwaldes wurde gemäss kantonalem Richtplan neu eine Zone mit speziellen Vorschriften für Fahrende ausgeschieden. Als Ersatz für den bisherigen

Standplatz am Rohtrasse der A4 soll hier vom Kanton ein Durchgangsplatz für maximal 20 Standplätze für Jenische eingerichtet werden.

Familien- und Pflanzgärten (UeFa):

Die bisher im Zonenplan getrennt ausgewiesenen Zonen Ue für Familien- und Pflanzgärten werden im Zonenplan neu zusammengelegt. Die im Zonenplan 1990 ausgeschiedenen Zonen für Pflanzgärten Eichmatt, Hagendorner All-

mend (bereits aufgehoben mit Zonenplanänderung Allmend Hagendorn 2003) und Stättler Ried werden gestrichen, durch die neue Zone für Pflanzgärten im Duggeli jedoch teilweise ersetzt.

Angrenzend an die bestehende Bauzone im Duggeli sollen neu Pflanzgärten möglich sein.



Baaregg: Neu ist eine übrige Zone für Reitsportanlagen ausgeschieden.



Boden (an der Grenze zu Knonau): Hier sind verschiedene kantonale Zonen vorgesehen.

Kantonale Zonen für Abbau- und Rekultivierung (ARK) sowie Abfallanlagen (Aba):

Eintrag im Zonenplan entsprechend den kantonalen Vorgaben.

Landschaftsschutzzonen:

Es werden kleinere Ergänzungen in den Gebieten Schönau, Lindenham, Teuflibach/Cham Nord 01, Schluecht/Moos/Duggeli sowie Täubmatt vorgenommen.

Archäologische Fundstellen:

Die Abgrenzungen sind gemäss den neuesten Angaben der Kantonsarchäologie angepasst worden.

Einwendungen Zonenplan

Folgende Einwendungen zum Zonenplan konnten nicht erledigt werden bzw. wurden nicht zurückgezogen:

- Roland + Silvia Birrer-Garo
- Sozialdemokratische Partei Cham
- Einwohnergemeinde Knonau
- Erbegemeinschaft Heinrich Bossard
- Robert Lippmann
- Jacqueline Naville
- Pavatex Immobilien AG
- R. + D. Arnet-Baumgartner, M. Baumgartner
- Diverse Einwenderinnen und Einwender Gebiet Schellenmatt

Die Behandlung der Einwendungen werden ab Seite 27 behandelt.

Bauordnung

Die neue Bauordnung entspricht soweit wie möglich der Vorgabe der aktuellen kantonalen Musterbauordnung. Diese wurde in Zusammenarbeit mit den Gemeinden erarbeitet. Sie soll im Kanton Zug generell zu einfacheren und einheitlicheren gemeindlichen Bauvorschriften führen. Viele Bestandteile der zurzeit rechtskräftigen Bauordnung sind in der neuen Ordnung übernommen worden, finden sich aufgrund der geänderten Systematik aber teilweise an einer anderen Stelle.

Grundsätzliche Änderungen oder Neuerungen betreffen folgende Punkte:

§ 11, Spielflächen:

Innerhalb der Neubaugebiete Enikon/Eichmatt, Chlostermatt und Moos (im Zonenplan grün bandiert) müssen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer 15% ihrer Landfläche zur Errichtung gemeinschaftlich nutzbarer, nach einem Bebauungs- oder Quartiergestaltungsplan geplanter Freiflächen zur Verfügung stellen. Als Kompensation für die Erstellung und Übernahme des Unterhalts ist ein Viertel davon ausnutzungsberechtigt. Diese Neuerung gilt nur für Flächen, welche neu eingezont werden, bzw. für das Gebiet Enikon-Eichmatt, in welchem im Gegenzug eine Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung sowie ein Pflanzgartenareal aufgehoben wurden. Es geht dabei nicht um eine Zweckentfremdung von bereits eingezontem Bauland. Vielmehr soll – anstelle der bisher im Zonenplan fix eingeplanten Freiflächen – ein flexibles Instrument geschaffen werden, welches den Neubauquartieren

zwar ebenfalls grosszügige Freiflächen sichert, diese jedoch nicht bereits im Voraus und ohne jegliche Planungsidee verbindlich festlegt.

Mit dieser Regelung beschreitet die Gemeinde Cham einen neuen Weg zur Aufwertung zukünftiger Wohnquartiere. Er basiert auf der Überzeugung, dass ein lebenswertes, gut gestaltetes Quartier mehr als eine blosser Addition einzelner Bauten oder Arealbebauungen sein muss. Das entsprechende Prinzip und Vorgehen ist von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern für das Gebiet Enikon/Eichmatt im November 2004 bereits beschlossen worden. Dieser Grundsatz soll nun auch auf die Neubaugebiete Chlostermatt und Moos ausgeweitet werden.

§ 22, Arbeitszone A:

Die bisherigen drei Zonentypen Industriezone, Industrie- und Dienstleistungszone sowie Gewerbezone werden zu einer einzigen Zone zusammengefasst. Dies bewirkt eine Öffnung für Dienstleistungen innerhalb der gesamten Arbeitszone und generell einfachere und flexiblere Vorschriften. Entspre-

chend einer Forderung des Kantons wird das maximal zulässige Bauvolumen neu mit einer Baumassenziffer begrenzt. Ebenso werden die Bestimmungen bezüglich der Grüngestaltung ergänzt.

§ 25, Bauzonen mit speziellen Vorschriften:

Entsprechend den Vorgaben des kantonalen Richtplans werden in Cham mehr Sonderfälle von Baugruppen mit speziellen Bestimmungen als bisher möglich. Bisher war einzig die Halbinsel mit der Schlossanlage St. Andreas einer Sonderzone bzw. Bauzone mit speziellen Vorschriften zugeordnet. Neu soll dies auch für die Gebiete Frauental, Heiligkreuz und das Hammergut gelten. In allen Bauzonen mit speziellen Vorschriften besteht die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplans, sobald grössere Neubauten oder substantielle Veränderungen geplant sind. Damit können die Vorschriften in der Bauordnung generell gehalten werden, während die spezifische Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten erst im Zusammenhang mit konkreten Änderungsabsichten erfolgen muss. Eine problemati-

sche «Planung auf Vorrat» und vorschnelle Festlegungen werden dadurch vermieden.

Für St. Andreas bedeutet dies eine deutliche Änderung gegenüber der bisherigen Regelung: Gemäss heutiger Bauordnung sind Neu- und Umbauten zulässig, «sofern sie mit der Schlossanlage in einem Zusammenhang stehen, ihrem Charakter in Nutzungsart und Bauweise entsprechen und sich gut einfügen». Diese Formulierung hat sich als heikel erwiesen, weil sowohl der Begriff «im Zusammenhang mit der Schlossanlage» wie auch die Grösse möglicher Neubauten sehr unterschiedlich interpretiert werden können. Neu wird deshalb diese Formulierung fallen gelassen und § 25 Abs. 3 BO aufgrund einer zurückgezogenen Einwendung umformuliert. Für grössere Neubauten gilt aber generell – wie in den anderen Bauzonen mit speziellen Vorschriften – die Bebauungsplanpflicht. Dies bedeutet, dass nicht wie bisher der Gemeinderat aufgrund einer unklaren Formulierung über das Ausmass und die Lage möglicher Neubauten zu entscheiden hat, sondern die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger aufgrund des



Weiler Niederwil

Vorschlags für einen konkreten Bebauungsplan.

§ 26, Weilerzonen:

Für die neu geschaffenen Weilerzonen müssen entsprechende Bauvorschriften erlassen werden. Das System, wie das Bauen in den neuen Weilerzonen geregelt werden soll, hat der Kanton in einer speziellen Arbeitshilfe «Weilerzonen» im Grundsatz festgelegt. Mit Ausnahme einiger textlicher Anpassungen entsprechen die Bestimmungen in der Bauordnung dieser Vorgabe. Die wesentlichste Änderung gegenüber dem heutigen Zustand besteht darin, dass innerhalb der Weilerzonen ausdrücklich Gebäude bezeichnet werden, welche für nicht landwirtschaftliche Zwecke (Wohnen, Gewerbe) genutzt werden dürfen. Diese, wie auch ergänzende Festlegungen sind im gemeindlichen Richtplan (Richtplankarte Weiler und Richtplantext) enthalten. Die ortsbaulichen Zielsetzungen und Schutzbestimmungen entsprechen weitgehend dem bisherigen Zustand, weil die als Weiler bezeichneten Gebäudegruppen bereits heute mit einer Ortsbildschutzzone überlagert sind.

§ 39, Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen:

Wie in allen grösseren Zuger Gemeinden stellt sich auch in Cham die Forderung nach einer Beschränkung stark verkehrserzeugender Nutzungen für Einkauf und Freizeit in den Arbeits- und Mischzonen ausserhalb des Ortskerns. Damit können extreme Belastungen des Verkehrsnetzes (z.B. Knoten Alpenblick) und die Verdrängung arbeitsplatzintensiver Betriebe in Grenzen gehalten werden. Die gewählten Formulierungen

und Grenzwerte entsprechen mit Ausnahme einer speziellen Regelung für das Einkaufszentrum Zugerland in Steinhäusern ungefähr denjenigen der Nachbargemeinden. Davon abweichend ist es jedoch möglich, stärker verkehrserzeugende Nutzungen zu realisieren, sofern ein Bebauungsplan erarbeitet und der Nachweis erbracht wird, dass die zusätzlich erzeugte Verkehrsmenge vom anschliessenden Netz aufgenommen werden kann. Gelingt dieser Nachweis nicht, wird die Bewilligung verweigert.

Weitere wichtige Änderungen:

§ 4, Richtpläne:

Als Planungsmittel für die Aufwertung der Siedlungsqualität in den Quartieren werden ausdrücklich die Quartiergestaltungspläne erwähnt. Hervorgehoben, aber nicht mehr in der bisherigen Detaillierung beschrieben, wird der Kernrichtplan als Spezialfall eines Quartiergestaltungsplans.

§ 12, Einordnung:

Im Gegensatz zur Bauordnung von 1997 enthält die neue Bauordnung wieder einen Grundsatzartikel zur Gestaltung und Einordnung. Damit wird nicht nur ein Signal zu gestalterischer Sorgfalt an die Projektierenden gegeben, sondern auch eine Rechtsgrundlage geschaffen, um zumindest Extremfälle schlechter Gestaltung zu vermeiden.

§ 15, Anforderungen Arealbebauung:

Die Liste der Anforderungen entspricht bis auf Details der kantonalen Mustervorgabe. Damit wird ein Beitrag zu einem im ganzen Kanton einheitliche-

ren Vollzug geleistet.

§17, Ausnützungsbonus:

Im Gegensatz zur kantonalen Vorgabe wird der Ausnützungsbonus von maximal 15% nicht abgestuft. Wird ein Gesuch als arealbebauungswürdig taxiert, kann der ganze Bonus beansprucht werden. Ist dies nicht der Fall, entfällt er vollständig.

§ 18, Arealbebauungsverfahren:

Neu wird bei Arealbebauungen zwingend eine Bauanfrage zur Abklärung der grundsätzlichen Bewilligungsfähigkeit eines Projekts verlangt. Damit wird verhindert, dass bereits weitgehend ausgearbeitete Planungen wegen konzeptioneller Mängel zurückgewiesen werden müssen.

§ 21 Wohn- und Arbeitszone WA5:

Die im Dezember 2003 von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenbestimmungen für das Gebiet Cham Nord 01 sind neu in die Bauordnung integriert. In leicht abgewandelter Form werden sie auf die erweiterte Zone WA5 ausgedehnt. Um gravierende Konflikte mit den bestehenden Industriebetrieben zu vermeiden, wird Wohnen in der Teilzone B ausgeschlossen.

§ 24, Kernzone:

Die Qualitäten der bisherigen Kernzonenplanung bleiben erhalten, die Zuordnung zu den Plänen ist jedoch klarer. Es wird kein separater Kernzonenplan mehr erstellt. Die Bauordnung enthält nur noch die wichtigsten, grundeigentümerverbindlichen Regelungen, alles andere wird im Kernrichtplan geregelt.

§ 30, Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften:

Entsprechend der Ergänzung dieser bereits bisher bestehenden Zonenkategorie wird die Bauordnung mit Bestimmungen zu den Zonen Übriges Gebiet, Durchgangsplatz für Fahrende (Fd), Reitsportanlagen (Rs) und Bootsstationierung (Bo) ergänzt.

§ 37, Schutz vor Naturgefahren:

Dieser Paragraph ist neu und stellt eine Verbindung zur kantonalen Gefahrenhinweiskarte (massgebende Ausschnitte im Zonenplan integriert) her. Der Text entspricht der kantonalen Vorgabe.

§ 38, Grundmasse der Einzelbebauung:

Die Masstabelle ist ein Zusammenzug der beiden bisherigen Tabellen von Art. 24 und 40 BO. Materielle Änderungen:

Die maximal zulässigen Ausnutzungsziffern für Wohnen in den Zonen WA 3 und WA 4 werden von bisher 0.40 resp. 0.50 auf 0.50 resp. 0.60 erhöht. Die maximale Ausnutzungsziffer für eine gemischte Nutzung mit Arbeitsplätzen wird jedoch nicht verändert. Neu integriert ist die Zone WA5 (bisher DGW) mit einer differenzierten Baumassenziffer: 6.0 für den nördlichen Teil (bereits von der Gemeindeversammlung beschlossen) und 4.0 für den südöstlichen Teil entlang der Knauerstrasse. Um die bisher sehr offene bauliche Entwicklung besser steuern zu können, wird in der Arbeitszonen A (Gebiete Städtler Allmend und Pfad) neu eine Baumassen- und eine Freiflächenziffer eingeführt.

§ 45, Dächer:

Um die Wirkung der Dachlandschaft zu erhalten, werden Dachdurchbrüche (Lukarnen, Einschnitte, Dachflächenfenster) stärker als bisher eingeschränkt: Neu sind sie auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge möglich.

Einwendungen Bauordnung

Folgende Einwendungen zur Bauordnung konnten nicht erledigt werden bzw. wurden nicht zurückgezogen:

- Sozialdemokratische Partei Cham
- Aula AG
- Theresia Elmiger-Grob, Katharina Grob, Maria Keel-Grob und Dr. Jakob Grob
- Gretener Immobilien AG
- Andreas Schoch

Die Behandlung der Einwendungen werden ab Seite 27 behandelt.

Vorbehalte der kantonalen Baudirektion

Folgende Vorbehalte aus dem Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion vom 14. Juli 2005 konnten nicht ausgeräumt werden und bleiben bestehen:

- Vorbehalt zu § 16: Der 1. Satz ist wie folgt anzupassen: «Arealbebauungen dürfen in einzelnen der folgenden Punkte marginal von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen.»
- Vorbehalt zu § 17: Der Titel muss lauten «Maximaler Ausnutzungsbonus». Im Text ist zu ergänzen: «..besteht Anspruch auf eine maximale

zusätzliche Ausnutzung von 15 %.»

- Vorbehalt § 19, Absatz 3: Buchstabe a) ist zu streichen.
- Vorbehalt zu § 38 Absatz 1: Für die Zone AB sind Vorschriften zur Baudichte aufzunehmen.

Die Begründungen zu diesen Vorbehalten sowie die Stellungnahmen des Gemeinderats sind ebenfalls im Kapitel Einwendungen und Vorbehalte ab Seite 27 zusammengefasst.

Abstimmungsfrage:

Wollen Sie dem Zonenplan gemäss Planbeilage und der Bauordnung gemäss gelbem Anhang zustimmen?

VORLAGE 2

Parkplatzreglement

Parkplätze prägen das Siedlungsgebiet wesentlich. Zum einen beanspruchen sie grosse Flächen, zum anderen ziehen sie – erwünscht oder nicht erwünscht – Verkehr an. Das Parkplatzreglement will ein Gleichgewicht zwischen dem Nutzen und den Nachteilen von Parkplätzen schaffen.

KURZFASSUNG:

Die Änderung des Parkplatzreglements sieht punktuelle Korrekturen bezüglich des Parkplatzbedarfs vor und nimmt Präzisierungen und Änderungen bei Definitionen vor. Das neue Parkplatzreglement schafft grösseren Handlungsspielraum, indem die Spanne zwischen der minimal notwendigen und der maximal zugelassen Anzahl Parkplätze erweitert wird. Auf Grund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sind die Möglichkeiten für Abstellplätze bei Dienstleistungsbetrieben eher tiefer als in den Nachbargemeinden. Neu besteht die Möglichkeit zur Schaffung autoarmer Siedlungen und zur Festlegung von Fahrtenmodellen für Arbeitsnutzungen.

Das bisherige Parkplatzreglement der Gemeinde wird im Grundsatz beibehalten, aufgrund der Erfahrungen jedoch angepasst. Bezüglich des Grenzbedarfs und des effektiven Bedarfs werden einzelne Korrekturen vorgenommen und wenige Definitionen werden präzisiert resp. angepasst. So werden z. B. zusammenhängende Überbauungen neu als Einheit berechnet. Neu aufgenommen werden die Möglichkeiten und Bedingungen zur Erstellung autoarmer Siedlungen und zur Festlegung von Fahrtenmodellen für Arbeitsnutzungen.

Das geänderte Parkplatzreglement ist das Resultat intensiver Abklärungen und Auseinandersetzungen. Abzuwägen war zwischen zahlreichen Forderungen nach einer liberaleren Regelung mit der Möglichkeit, bei Bedarf mehr Parkplätze als

bisher zu erstellen, auf der einen Seite und andererseits verkehrspolitischen Überlegungen, welche ein ungehemmtes Wachstum des motorisierten Verkehrs nicht zulassen.

Gewählt wurde mit dem neuen Reglement im Grundsatz folgender Weg: Das Spektrum zwischen den minimal zu erstellenden und den maximal mög-



Das Parkplatzreglement hat Einfluss auf die Verkehrsanlagen und die verschiedenen Verkehrsträger.

lichen Parkplätzen wird gegenüber den heutigen Werten zum Teil erweitert (effektiver Bedarf, § 7). Zusätzlich werden bezüglich des Wohnens (bisher 1 PP pro 100 m² Wohnfläche, neu 1 PP pro 80 m²) und einzelner Formen von Arbeitsplätzen (Industrie und Gewerbe, bisher 1 PP pro 300 m² Arbeitsfläche, neu 1 PP pro 150 m²) die Grundwerte angehoben. Demgegenüber entfällt die bisherige freie Wahlmöglichkeit des Bauherrn, innerhalb des angegebenen Spektrums der Minimal- und Maximalwerte frei wählen zu können. Der Gemeinderat bestimmt diesen Wert unter Berücksichtigung der örtlichen Situation, der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes, des öffentlichen Verkehrs und der Wohnqualität. Er kann damit gezielt und situationsbezogen auf die Verkehrs- und Umweltsituation reagieren.

Die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung der Anzahl Parkplätze sind mit denjenigen der anderen Gemeinden im Talboden des Kantons Zug vergleichbar. Materiell bestehen aber zum Teil erhebliche Unterschiede. Begründet sind diese in den unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten und politischen Absichten der Gemeinden. Zudem sind die Zahlen aufgrund von Erfahrungen und neuen Erkenntnissen (zum Beispiel VSS-Normen [Schweizerischer Verband der Strassen und Verkehrsfachleuten]) den heutigen Gegebenheiten angepasst worden.

Parkplätze bei Dienstleistungsbetrieben

In Cham können Dienstleistungsbetriebe mit hohem Kundenverkehr im Vergleich zu Hü-

nenberg oder Steinhausen eher weniger Abstellplätze errichten, liegen aber in ähnlichem Rahmen wie in Baar oder Risch. Gründe dafür sind die gute Erschliessung des Ortszentrums von Cham und der Städtlerallmend durch öffentliche Verkehrsmittel. Mitberücksichtigt werden müssen auch die vielen öffentlichen Abstellplätze im Bereich des Ortszentrums. Es ist nicht sinnvoll, wenn jede Arztpraxis oder jedes Coiffeurgeschäft im Zentrum selber ein Maximalmass an Abstellplätzen errichten muss, wenn genügend öffentliche Abstellplätze zur Verfügung stehen. Zudem sind die Möglichkeiten, im Zentrum genügend private Abstellplätze zu schaffen, durch bauliche Gegebenheiten oft stark eingeschränkt.

Dienstleistungsbetriebe (Büros) können in Cham etwas weniger Abstellplätze als in den übrigen Gemeinden erstellen. Eine Ausnahme bildet Hünenberg, wo ca. dreimal soviel Abstellplätze erstellt werden können wie in Cham. Derartige Betriebe mit vielen Arbeitsplätzen im grossen Ausmass bestehen bereits oder werden neu in der Städtlerallmend und in Cham Nord entstehen. Die Städtlerallmend gehört bis zum Jahr 2012 mit dem leistungsfähigen Feinverteiler zu den mit öffentlichen Verkehrsmitteln am besten erschlossenen Gebieten im Kanton Zug. Cham Nord ist ebenfalls in ausreichendem Masse mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Motion der CVP zum Parkplatzreglement

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2001 ist eine Motion der CVP

vom 30. August 2001 bezüglich Parkplatzreglement erheblich erklärt worden. Die Motion verlangt im Wesentlichen eine Gesamterneuerung des Parkplatzreglements, eine Anpassung der Zahlen für die Ermittlung des effektiven Bedarfs, eine Aufhebung der Beschränkungen für unterirdische Parkplätze sowie ein einfaches Parkleitsystem. Nicht alle Postulate konnten mit dem nun vorliegenden, überarbeiteten Parkplatzreglement erfüllt werden. Es entspricht jedoch den wesentlichen Zielen der Motion. Diese kann somit gleichzeitig abgeschrieben werden.

Einwendungen Parkplatzreglement

Folgende Einwendungen zur Bauordnung konnten nicht erledigt werden bzw. wurden nicht zurückgezogen:

- Sozialdemokratische Partei Cham
- Gewerbeverein Cham
- Aula AG
- Industrieholding Cham AG, Papierfabrik Cham AG, Hammer Retex AG

Die Behandlung der Einwendungen werden ab Seite 27 behandelt.

Abstimmungsfrage:

Wollen Sie dem Parkplatzreglement gemäss grünem Anhang zustimmen und die CVP Motion vom 30.8.01 abschreiben?

VORLAGE 3

Reklamereglement

Reklamen, Plakate und Anschriften gehören zu einer lebendigen Wirtschaft. Wildwuchs wirkt aber störend oder gar lästig und kann das Ortsbild beeinträchtigen. Klare Regelungen schaffen faire Voraussetzungen für alle.

KURZFASSUNG:

Das Reklamereglement wird gestrafft. Neu sieht das Reglement eine Beschränkung der Plakatstellen auf die bestehende Standorte und Bereiche um Haltestellen des öffentlichen Verkehrs vor. Plakate für Tabak und Alkohol sowie solche, die gegen Sitte und Anstand verstossen, werden verboten.

Das zurzeit gültige Reklamereglement wird ebenfalls den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gestrafft. Die starke Zunahme von Reklamen, Plakaten und Anschriften soll aber mittels gezielter Vorschriften in Grenzen gehalten werden. Dabei gilt es zwischen der verfassungsrechtlich garantierten Wirtschaftsfreiheit und den öffentlichen Interessen der Gemeinde und ihrer Bevölkerung abzuwägen. Als wesentliche Neuerungen sieht das neue Reglement insbesondere eine grundsätzliche Beschränkung der Plakatstellen auf die bereits bestehenden Standorte und Bereiche um Haltestellen des öffentlichen Verkehrs vor. Zudem sollen Plakate für Tabak und Alkohol sowie solche, die gegen Sitte und Anstand verstossen, verboten werden.

Einwendungen Reklamereglement

Die folgende Einwendung zur Bauordnung konnte nicht erledigt werden bzw. wurde nicht zurückgezogen:

- Allgemeine Plakatgesellschaft APG

Die Behandlung der Einwendungen werden ab Seite 27 behandelt.

Vorbehalte der kantonalen Baudirektion

Folgende Vorbehalte aus dem Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion vom 14. Juli 2005 konnten nicht ausgeräumt werden und bleiben bestehen:

- Vorbehalt zu § 4, Ziffer 5: Die Beweggründe der Gemeinde für das Werbeverbot für Fremdreklamen sind im Planungsbericht darzustellen.

- Vorbehalt zu § 4, Ziffer 6:
Ersatzlose Streichung von § 4
Ziffer 6. (Ausschluss von Reklamen für Tabak und Alkohol).

Die Begründungen zu diesen Vorbehalten sowie die Stellungnahmen des Gemeinderats sind ebenfalls im Kapitel Einwendungen und Vorbehalte ab Seite 27 zusammengefasst.

Abstimmungsfrage:

**Wollen Sie dem Reklame-
reglement gemäss blauem
Anhang zustimmen?**

Einwendungen zum Zonenplan

Einwender/Einwenderin:
Roland und Silvia Birrer-Garo

Antrag: Das Areal der Parzellen GS-Nrn. 858, 2790 und 2792 (Bachtalen) ist von der Landwirtschaftszone in die Übrige Zone für Reitsportanlagen (Ue RS) umzuzonen.

Begründung: Das Areal wird schon heute für die Reittherapie benützt. Damit die Pferde gemäss den Anforderungen des Tierschutzgesetzes auf dem Areal gehalten werden können, sind kleinere Bauten (Pferdeboxen, Sandplatz, Mistcontainer) nötig. Ein entsprechendes Baugesuch ist vom Kanton jedoch im Sommer 2005 wegen fehlender Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone abgelehnt worden. Der einzige Ausweg besteht somit in einer Umzonung.

Stellungnahme Gemeinderat: Das Anliegen der Eigentümer ist zwar verständlich, einer Umzonung in eine Zone UeRS kann jedoch nicht entsprochen werden. Dieser Zonentyp soll den grösseren Reitsportanlagen mit gewerblichem Charakter und bereits bestehenden Bauten (Spiess, Baregg) vorbehalten bleiben. Im landschaftlich heiklen Gebiet Bachtalen ist eine Zonierung, welche solche grössere Anlagen zulassen würde, nicht erwünscht. Mit der Wahl dieses Zonentyps für geringfügige Bauten würde ein Präjudiz geschaffen. Aus diesen Gründen lehnt der Gemeinderat den Antrag ab.

Einwenderin:
Sozialdemokratische Partei Cham

Antrag: Die vorgesehenen Siedlungsgebiete sind um mindestens 1/3 zu reduzieren. Es ist dem Gemeinderat überlassen, wo er diese Reduktion vornehmen will.

Begründung: Das geplante Wachstum der Wohnbevölkerung und damit die neu vorgesehenen Wohnzonen sind zu gross. Dies verursacht zu hohe Infrastrukturkosten bei einem geringen Zuwachs an Steuererträgen. Die vorgesehenen Einzonungen verhindern ein besseres Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnerinnen/Einwohnern im Bereich von 0.6 : 1.

Stellungnahme Gemeinderat: Die vorgesehenen Erweiterungen der Wohnzonen sind das Resultat einer intensiven, mehrjährigen Auseinandersetzung mit allen raumplanerischen Rahmenbedingungen. Mit diesen Erweiterungen liegt die Kapazität der Wohn- und Mischzonen im Bereich der vom Kanton vorgegebenen 16'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Gegensatz dazu liegt die Kapazität an Arbeitsplätzen auch ohne Neueinzonungen über dem Zielwert von 8'200. Zonenplanerisch sind somit die Voraussetzungen gegeben, dass der Arbeitsplatzanteil erhöht werden könnte. Die geplanten Einzonungen stehen deshalb nicht im Widerspruch zu den gemeindlichen Planungszielen. Sie beanspruchen zudem nur ca. die Hälfte der Flächen, welche der kantonale Richtplan für Erweiterungen der Bauzonen vorsieht. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab.

Einwenderin: Gemeinde Knonau

Antrag: Das Abbau- und Rekultivierungsgebiet Aebnet ist unbedingt so beizubehalten, wie es im bisherigen Entwurf eingezeichnet ist.

Begründung: Mit diesen Abgrenzungen sind die Anliegen der Gemeinde Knonau berücksichtigt.

Stellungnahme Gemeinderat: Im Rahmen des Einwendungsverfahrens sind keine Änderungsanträge zu dieser Zone gestellt worden. Die Zonierung und die Abgrenzungen im Gebiet Aebnet werden deshalb den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern genau so vorgelegt, wie dies in der öffentlichen Auflage der Fall war. Das Anliegen der Gemeinde Knonau ist somit erfüllt.

**Einwenderin: Erbgemeinschaft
Heinrich Bossard**

Antrag: Die Parzelle GS Nr. 286 an der Seestrasse ist von der Zone OelB in die Wohnzone W2 umzuzonen. Eventuell könnte die Reduktion der Zone OelB durch eine Erweiterung östlich der Badeanstalt Hirsgarten zu Lasten des Schlossareals St. Andreas kompensiert werden. Als Kompromiss wäre auch eine teilweise Umzonung der Parzelle GS Nr. 286 denkbar.

Begründung: Es besteht keine genügende Rechtfertigung für das Belassen der Parzelle in der Zone OelB. Eine derartige Zone «auf Vorrat» ist nicht zulässig. Mit der Zonierung OelB (d.h. für Bauten und Anlagen) stellt sich die Gemeinde in einen Widerspruch zu ihren eigenen Zielen, da sie die von den Eigentümern gewünschte Zuordnung zur Wohnzone W2 mit dem Argument der ortsbaulich wichtigen Freihaltung dieser Fläche bekämpft.

Stellungnahme Gemeinderat: Um den Seeuferbereich als erlebbaren Landschaftsraum weiträumig zu schonen, sollen südlich der Eisenbahnlinie keine neuen Bauzonen ausgeschrieben werden. Die Parzelle GS Nr. 286 ist seit der Zonenplanung 1980 der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt und dient als Reserve- und mögliche Erweiterungsfläche der Parkanlage Hirsgarten. Die öffentliche Nutzung wird dadurch auch langfristig erleichtert. Demgegenüber liegen keine zwingenden Gründe vor, diese Fläche der Wohnzone W2 zuzuordnen. Die Zone OelB ist nicht nur für Hochbauten, sondern auch für Freiflächen mit Wegen und Plätzen gedacht. Der Kompensationsvorschlag südlich des Hirsgartens (auf dem Schlossareal) ist nicht realistisch. Der Gemeinderat lehnt deshalb sowohl den Haupt- wie den Eventualantrag ab.

Einwender: Robert Lippmann

Antrag: Das Gebiet zwischen dem Seeweg und der Zone W1 im Städtlerried ist nicht der Uebrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Freihaltung (UeFH), sondern einer Bauzone zuzuordnen.

Begründung: Die Zonierung W1 wäre sehr sinnvoll, da die Fläche zentrumsnah, bereits erschlossen sowie für Wohnen gut geeignet ist und einer Isolierung der angrenzenden kleinen W1-Zone am See entgegenwirken würde. Eine von privater Seite in Auftrag gegebene Überbauungsstudie hat bestätigt, dass eine schonende, qualitativ gute Überbauung an dieser Stelle möglich wäre. Naturräumlich weist das Areal wenig Qualitäten auf und steht nicht in einem spürbaren Zusammenhang mit dem Naturschutzgebiet im Städtlerried.

Stellungnahme Gemeinderat: In der Abwägung aller massgebenden Aspekte ist der gemeinderätliche Vorschlag sachgerecht. Eine zusätzliche Bebauung auf diesem Areal würde die bereits heute bestehenden Konflikte mit der wichtigen Fuss- und Radwegachse Seeweg verschärfen und deren Attraktivität beeinträchtigen. Zudem wäre bezüglich Lärmschutz mit Problemen zu rechnen, da bei einer Neueinzonung die sehr strengen Planungswerte einzuhalten sind. Die erwähnte Studie wurde 2004 durch verschiedene Grundeigentümer ausgelöst und während der Mitwirkung eingebracht. Ausser des Einwenders haben die weiteren Grundeigentümer Ihr damaliges Begehren nicht weiterverfolgt. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab.

Einwenderin: Jacqueline Naville

Antrag: Umzonung des Grundstücks GS 1226 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W1.

Begründung: ---

Stellungnahme Gemeinderat: Um den Seeuferbereich weiträumig zu schonen, sollen südlich der Eisenbahnlinie keine neuen Bauzonen ausgeschrieben werden. Dieser Grundsatz spricht klar gegen die gewünschte Umzonung. Eine Überbauung dieses Areals würde den grosszügigen Freiraum Vilette/Täubmatt zerstören und zudem beträchtliche Konflikte mit einer Erschliessung auf der rege frequentierten Fuss- und Radwegachse südlich entlang der Bahnlinie erzeugen. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab.

**Einwenderin:
Pavatex Immobilien AG**

Antrag: Die Unterteilung der Wohn- und Arbeitszone WA5 in einzelne Teilzonen ist im Bereich der Grundstücke der Pavatex Immobilien AG wie folgt zu ändern: Die Teilzone B ist aufzuheben und die gesamte Fläche von GS Nr. 1786 der Teilzone A zuzuweisen.

Begründung: Die Baumassenziffer (BMZ) von 4.0 in der Teilzone B reicht für die heutigen Bauten der Pavatex selbst ohne Einbezug des neuesten Trockneranbaus und des neuen Bürogebäudes von 2005 nicht aus (BMZ: 4.65). Offenbar wurde dies und damit die fehlende Entwicklungsmöglichkeit der Firma bei der neuen Festlegung nicht berücksichtigt.

Stellungnahme Gemeinderat: Genaue Zahlen lagen in der Tat nicht vor. Der Gemeinderat möchte die Existenz des Firmenstandortes Cham nicht gefährden, sieht allerdings die Lösung in einer Differenzierung: Eine generelle Studie hat gezeigt, dass bei einer hochwertigen Neuüberbauung im Sinne der Wohn- und Arbeitszone WA 5 (bisher Zone DGW) aufgrund der Grundstücksformen und der baulichen Nachbarschaft eine Baumassenziffer von 4.0 angemessen und daher die Zuordnung zur Teilzone B richtig ist. Mittels einer neuen Zusatzbestimmung in § 21 Abs. 1 werden jedoch Erweiterungen des bestehenden Betriebs ermöglicht, auch wenn die BMZ von 4.0 bei den entsprechenden Bauten überschritten wird. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab, berücksichtigt das Anliegen aber mit der erwähnten Ergänzung von § 21 Absatz 1 der Bauordnung.

**Einwenderinnen/Einwender:
Roswitha und Daniel Arnet-Baumgartner, Monica Baumgartner**

Antrag: Die im Entwurf des Zonenplans der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (Oel F) zugeordneten Teile der Parzellen GS Nrn. 2739 und 2740 entlang der Lorze sind zu streichen und analog dem benachbarten südlichen Grundstück der Wohnzone zuzuteilen.

Begründung: Die geplante Zonierung ist ein unverhältnismässiger Eingriff ins Privateigentum, für welchen kein genügendes öffentliches Interesse besteht. Zudem liegt eine krasse Rechtsungleichheit gegenüber den südlich angrenzenden Parzellen vor, bei welchen kein solcher Streifen mit der Zonierung OelF entlang der Lorze ausgeschieden ist.

Stellungnahme Gemeinderat: Die kritisierte Zonierung gilt bereits im rechtskräftigen Zonenplan von 1990. Im Interesse einer Aufwertung des Lorzenraums mit durchgehenden Fusswegverbindungen und einem angemessenen Uferbereich ist dieser Freihaltestreifen sehr wichtig und darf nicht aufgegeben werden. Die vermeintliche Rechtsungleichheit besteht nicht, weil die Voraussetzungen ganz unterschiedlich sind: Der Streifen OelF wurde überall dort ausgeschieden, wo keine bestehenden Bauten dies verunmöglichen. Aus diesen Gründen lehnt der Gemeinderat den Antrag ab.

**Diverse Einwenderinnen und
Einwender Schellenmatt:
Thomas Hürlimann, Rudolf Mahler,
Elisabeth Freimann, Josef Knüsel-
Troxler, Hedwig Geissbühler**

Antrag: Für die im Entwurf des Zonenplans neu der Zone W3a zugeteilte Fläche in der Schellenmatt ist die bisherige Zonierung W4 zu belassen.

Begründung: Die Gründe für die Rückzonung sind nicht stichhaltig und die städtebauliche Argumentation der Gemeinde ist willkürlich. Ein Quartier sollte möglichst einheitlich zониert sein und klare Unterschiede zu den angrenzenden W4-Grundstücken sind nicht erkennbar. Zudem fehlt das erforderliche öffentliche Interesse, um eine derart gravierende Einschränkung am Privateigentum vorzunehmen.

Stellungnahme Gemeinderat: Es besteht sehr wohl eine städtebauliche Begründung für die geplante Differenzierung. Die heutige Bebauungsstruktur mit einer deutlichen Dominanz 2- bis 3-geschossiger Bauten und schönen Grünräumen ist klar erkennbar und prägt das Quartierbild und die Strassenräume in positiver Weise. Das Erhalten und Fördern der ortsbaulichen Einheit und Qualität dieses Bereichs liegt auch im öffentlichen Interesse. Die von den Einwenderinnen und Einwendern ins Feld geführte Abwertung infolge der Reduktion der zulässigen Geschosshöhe von 4 auf 3

und der Ausnützungsziffer von 0.65 auf 0.55 ist vertretbar und muss keineswegs zu einer Abwertung führen: Viergeschossige Bauten von hoher Dichte mitten in diesem Quartierteil würden im Gegenteil die benachbarten Liegenschaften deutlich beeinträchtigen. Die Ausnützungsziffer von 0.55 in der W3 ist zudem immer noch recht hoch und liesse gegenüber heute eine deutliche Nachverdichtung zu. Aus diesen Gründen lehnt der Gemeinderat den Antrag ab.

Einwendungen zur Bauordnung

Einwenderin:
Sozialdemokratische Partei Cham

Antrag: Bei den Bauzonen mit speziellen Vorschriften (§ 25) soll für St. Andreas die bisher geltende Formulierung (Art. 20 heutige BO) beibehalten werden. Eine allfällige Änderung der BO darf erst nach erfolgter Zustimmung des Soveräns zum Bebauungsplan St. Andreas erfolgen.

Begründung: Die Neuformulierung lässt zu viel Freiraum für Grundeigentümer resp. eine Neuregelung mit Bebauungsplan offen. Sie zementiert die Absichten auf eine intensivere bauliche Nutzung des Areals und hebt damit die gut durchdachten Bestimmungen und Absichten der Ortsplanung von 1990 aus.

Stellungnahme Gemeinderat: Die neuen Regelungen sollen so gestaltet sein, dass sie für alle Bauzonen mit speziellen Vorschriften (Frauenthal, Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas) in der Formulierung sowie in der Anwendung einheitlich sind. Die bisherige Regelung für das Schlossareal St. Andreas ist keineswegs unproblematisch und lässt einen sehr grossen Interpretationsspielraum offen. Mit der neu vorgesehenen Bebauungsplanpflicht für alle grösseren Neubauten ist eine bessere Willensäusserung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger möglich: Mit Ausnahme von kleinen Bauvorhaben können sie sich in allen Bauzonen mit speziellen Vorschriften dazu äussern, ob, wieviel und wo neu gebaut werden soll. Die Bestimmungen des neuen § 25 sind zudem das Resultat intensiver Verhandlungen mit den kantonalen Instanzen. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab.

Einwenderin: Aula AG

Antrag: Die neuen Bestimmungen von § 11 Abs. 3 und 4 betreffend Spielflächen sind so zu ändern, dass der Anteil solcher Spielflächen auf 5% reduziert wird, diese vollumfänglich zur AZ-Berechnung beigezogen werden, kein Bebauungsplan gefordert wird oder zumindest beim Vorliegen eines Quartiergestaltungsplans auf einen Bebauungsplan verzichtet werden muss.

Begründung: Diese Bestimmungen sind in ihrer Zielrichtung und Ausformulierung ein unverhältnismässiger Eingriff in das Privateigentum und mit der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie nur schwer vereinbar. Sie sind hinsichtlich ihrer Konsequenzen zu einschränkend und nicht sachgerecht.

Stellungnahme Gemeinderat: Absatz 3 betrifft ausschliesslich das Gebiet Enikon/Eichmatt und ist mit minim anderem Wortlaut, jedoch dem gleichen materiellen Inhalt, von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern bereits im November 2004 beschlossen worden. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Planungsbeständigkeit kann er nicht schon nach kurzer Zeit in der verlangten, gravierenden Art geändert werden. Absatz 4 legt das gleiche Prinzip für die beiden Neubaugebiete Chlostermatt und Moos fest. Da es sich um neu eingezonte Flächen handelt, kann das Argument einer unzulässigen Wertminderung nicht angeführt werden. Der Gemeinderat ist im Gegenteil überzeugt, dass es sich um eine deutliche Aufwertung des Quartiers und damit eine Attraktivitäts- und Wertsteigerung der zukünftigen

gen Wohnungen handelt. Der Anteil von 15% und die Anrechnung eines Viertels an die Ausnützung sind nicht Zufallswerte, sondern auf der Basis von Beispielen und Modellrechnungen ermittelt worden. Der Quartiergestaltungsplan als Basis der Planung dieser Freiflächen wird vermutlich die Regel sein. In bestimmten Fällen - z.B. wenn sich die Grundeigentümer nicht einigen können - ist aber die Möglichkeit, einen Bebauungsplan zu verlangen, sinnvoll. Aus diesen Gründen lehnt der Gemeinderat den Antrag ab.

Einwenderinnen/Einwender:
Theresia Elmiger-Grob,
Katharina Grob, Maria Keel-Grob
und Dr. Jakob Grob

Antrag: Die neuen Bestimmungen von § 11 Abs. 3 und 4 betreffend Spielflächen sind so zu ändern, dass der Anteil solcher Spielflächen auf 5% reduziert wird, diese vollumfänglich zur AZ-Berechnung beigezogen werden, kein Bebauungsplan gefordert wird oder zumindest beim Vorliegen eines Quartiergestaltungsplans auf einen Bebauungsplan verzichtet werden muss.

Begründung: Siehe Einwendung Aula AG

Stellungnahme Gemeinderat: Der Gemeinderat lehnt den Antrag ab. Siehe Stellungnahme zur Einwendung Aula AG.

Einwenderin:
Gretener Immobilien AG

Antrag: Der gesamte § 39 betreffend Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen ist ersatzlos zu streichen.

Begründung: Es handelt sich um eine inakzeptable, wirtschaftsschwächende Einschränkung für die Grundeigentümer. Eine Vermietung von Industrie- und Gewerberäumen ist heute schon äusserst schwierig. Die geplante Regelung macht dies fast unmöglich und schafft zudem eine Ungleichbehandlung zwischen bestehenden Betrieben und Interessenten für neue Verkaufsnutzungen.

Stellungnahme Gemeinderat: Das Abstimmen der Bauzonen mit ihren Nutzungsmöglichkeiten auf die vorhandenen und allenfalls geplanten Verkehrsnetze gehört heute zu den wichtigsten Aufgaben der Raumplanung. Bauzonen mit maximalen Ausnutzungsmöglichkeiten nützen wenig, wenn keine zweckmässige und funktionierende Erschliessung gesichert ist. Die Zonenbestimmungen für die Chamer Arbeits- und Mischzonen ausserhalb des Dorfkerns erlauben eine hohe bauliche Dichte. Wird diese ausgenützt und werden auch nur zum Teil weitere Nutzungen angesiedelt, die ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen (Verkauf, Freizeitnutzungen usw.), resultiert eine völlige Überlastung des angrenzenden Verkehrsnetzes. Für die Städtler Allmend gilt dies selbst dann, wenn der Knoten Alpenblick grundlegend saniert bzw. umgebaut wird. Die vorgesehene Beschränkung ist deshalb notwendig, sie entspricht – mit Ausnahme der speziellen Regelung für das Einkaufszentrum Zugerland – sinngemäss denjenigen der Nachbargemeinden und sie liegt mit ihrer Zielsetzung, eine funktionierende Erschliessung zu sichern, letztlich auch im Interesse der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab.

Einwender: Andreas Schoch

Antrag: Die neuen Bestimmungen von § 11 Abs. 3 und 4 betreffend Spielflächen sind so zu ändern, dass der Anteil solcher Spielflächen auf 5% reduziert wird, diese vollumfänglich zur AZ-Berechnung beigezogen werden, kein Bebauungsplan gefordert wird oder zumindest beim Vorliegen eines Quartiergestaltungsplans auf einen Bebauungsplan verzichtet werden muss.

Begründung: Siehe Aula AG

Stellungnahme Gemeinderat: Der Gemeinderat lehnt den Antrag ab. Siehe Stellungnahme zur Einwendung Aula AG.



Vorbehalt zu § 16 (Abweichungen Arealbebauungen): Der 1. Satz ist wie folgt anzupassen: «Arealbebauungen dürfen in einzelnen der folgende Punkte marginal von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen.»

Begründung: Es handelt sich nicht um ein Sondernutzungsplanverfahren, sondern nur um ein zweistufiges Baubewilligungsverfahren. Abweichungen von der Regelbauweise dürfen deshalb nur marginal sein.

Stellungnahme Gemeinderat: Die Ausnützungsziffer (AZ) darf mit einer Arealbebauung um 15% überschritten werden. Dazu sind gewisse Abweichungen von der Regelbauweise sinnvoll. Der Rahmen wird durch § 16 BO vorgegeben. Ob die konkreten Abweichungen in einem Projekt angemessen und tolerierbar sind, wird durch die qualitative Beurteilung gemäss § 18 Abs. 1 überprüft und kann nicht anhand interpretationsbedürftiger Begriffe wie «marginal» oder «einzelne» eingegrenzt werden.

Vorbehalt zu § 17 (Ausnützungsbonus Arealbebauungen): Der Titel muss lauten «Maximaler Ausnützungsbonus». Im Text ist zu ergänzen: «..besteht Anspruch auf eine maximale zusätzliche Ausnützung von 15%.»

Begründung: Der Bonus soll in Abhängigkeit von der Qualität abgestuft gewährt werden.

Stellungnahme Gemeinderat: Diese Auslegung, die sich auf keine Rechtsgrundlage abstützt, lehnt der Gemeinderat ab. Sie ist auch von Baufachleuten und Investoren anlässlich des Workshops zur Bauordnung als nicht sinnvoll und unrealistisch zurückgewiesen worden. Die Qualitätskriterien gemäss § 15 sollen nicht eine Auswahlendung möglicher Qualitäten sein, sondern als Qualitätsziel insgesamt eingehalten werden. In Kombination mit der Bauanfrage gemäss § 18 Abs. 2 BO kann frühzeitig abgeklärt werden, ob ein Projekt bonuswürdig ist oder nicht. Bei der definitiven Ausarbeitung ist eine allfällige Nachbesserung möglich. Dabei kann sich der Projektverfasser auf einen eindeutigen Bonuswert abstützen und muss nicht mit kaum voraussehbaren Abzügen rechnen, die unter Umständen das ganze Projekt in Frage stellen.

Vorbehalt § 19, Absatz 3 (Bauvorschriften Wohnzonen): Buchstabe a) ist zu streichen.

Begründung: Die Bestimmung steht im Widerspruch zu § 14 V PBG, in dem die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens abschliessend geregelt ist.

Stellungnahme Gemeinderat: Die kantonale Definition gemäss V PBG wird nicht in Frage gestellt. Um eine möglichst gute Einpassung in den landschaftlich empfindlichen Seeuferbereich zu gewährleisten, wird das gemäss § 14 V PBG mögliche Spektrum eingeschränkt. Aus der Sicht des Gemeinderates verstösst dies ebenso wenig gegen die kantonale Definition, wie z.B. das Festlegen einer maximalen Gebäudehöhe im Widerspruch zur kantonalen Definition dieser Höhe steht.

Vorbehalt zu § 38 Absatz 1 (Grundmasse für Einzelbebauung): Für die Zone AB sind Vorschriften zur Baudichte aufzunehmen.

Begründung: Das Fehlen von Nutzungsziffern für die Zone AB widerspricht § 17 Abs. 1 PBG.

Stellungnahme Gemeinderat: Der Vorbehalt, der ursprünglich auch für die Arbeitszone A gegolten hat, ist durch die Einführung einer Baumassenziffer in dieser Zone berücksichtigt worden. Für die Arbeitszone B, die bis-

herige Industriezone Lorze mit der Papierfabrik, ist dies jedoch nicht sinnvoll: Die Baumassenverteilung auf dem Areal ist derart ungleichmässig, dass entweder eine sehr hohe und damit als Steuerungsinstrument wirkungslose Baumassenziffer nötig wäre oder dann mit einer tieferen Ziffer diverse Gebäude zu gross und damit in Zukunft baurechtswidrig wären. Weder das eine noch das andere kann das Ziel einer neuen Regelung sein. Im übrigen interpretiert der Gemeinderat § 17 Abs. PBG anders als die vorprüfende Instanz: Bei den aufgezählten Massen handelt es sich aus seiner Sicht nicht um eine Liste von Werten, die in jedem Fall und in jeder Zone vollständig festzulegen sind.

Einwendungen zum Parkplatzreglement

Einwenderin:
Sozialdemokratische Partei Cham

Antrag 1: § 6 Abs. 1: Die bisherigen Werte zur Berechnung des Grenzbedarfs (ein Besucherparkplatz pro 800 m² und ein Parkplatz für Beschäftigte pro 300 m²) sind beizubehalten.

Antrag 2: § 7 Abs. 4: Für diese Bestimmung ist unverändert die Fassung des heute gültigen Parkplatzreglements zu übernehmen.

Begründung: Ein zusätzliches Parkplatzangebot wird benützt und erzeugt dadurch mehr Verkehr. Die neue Regelung führt bei den Beschäftigten in Industrie und Gewerbe zu 100% mehr Parkplätzen als bisher. Der Verkehr in Cham wird somit nicht reduziert, sondern erhöht, was den allgemeinen Zielsetzungen der Gemeinde widerspricht.

Stellungnahme Gemeinderat: Das neue Reglement ist das Resultat einer intensiven Auseinandersetzung mit den aktuellen Rahmenbedingungen in Cham. Aus der Sicht des Gemeinderates ist es ein gangbarer, praktikabler Mittelweg zwischen den Forderungen der Investoren, Liegenschaftseigentümer/innen und Benützer/innen einerseits, der Verkehrskapazität und dem Umweltschutz andererseits. Trotz der zum Teil erhöhten Werte für den Grenzbedarf und des grösseren Spektrums für den effektiven Bedarf ist folgendes zu beachten: Im Gegensatz zum heute gültigen Reglement kann die Bauherrschaft beim effektiven Bedarf nicht mehr frei zwischen dem Minimal- und Maximalwert wählen, sondern der Gemeinderat legt den entsprechenden Wert unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren (inkl. Kapazität Verkehrsnetz, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr und Umweltbelastung) fest. Der Gemeinderat lehnt die obigen Anträge deshalb ab.

Antrag 3: § 15 Abs. 4: Dieser Absatz betreffend Bonus für unterirdische Parkplätze ist ersatzlos zu streichen.

Begründung: Ein zusätzlicher Bonus ist verfehlt; im übrigen siehe Begründung zu den Anträgen 1 und 2.

Stellungnahme Gemeinderat: Diese Bestimmung (neu in § 15 Abs. 5) kommt lediglich zur Anwendung, wenn bereits bestehende offene Parkplätze durch unterirdische ersetzt werden. Dafür soll mit dem Bonus ein Anreiz geschaffen werden. Die generellen Auswirkungen auf die Umwelt und das Verkehrsnetz dürften sehr gering sein. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab.

Einwender: Gewerbeverein Cham

Antrag: In § 1 Abs. 2 ist der letzte Satz wie folgt zu ändern: «Er (der Gemeinderat) legt insbesondere fest, in welchen Gebieten wie viele Parkplätze auf privatem Grund zu erstellen sind. bzw. maximal erstellt werden dürfen.»

Begründung: Grosse Differenzen zu Ungunsten des Gewerbes gegenüber Nachbargemeinden.

Stellungnahme Gemeinderat: Das Festlegen oberer Grenzen für den effektiven Bedarf gehört zu den wenigen Instrumenten der Gemeinde, um die Verkehrserzeugung beeinflussen zu können. Dies gilt vor allem für Betriebe und Kundenparkplätze. Es ist deshalb sinnvoll und nötig, wenn der Gemeinderat die effektiv einzuhaltenden Werte unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren wie Kapazität Verkehrsnetz, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr und Umweltbelastung festlegen kann. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab.

Antrag: § 6 Abs.1: Die minimale Anzahl Parkplätze pro Beschäftigte ist bei allen Gattungen ausser beim Gastgewerbe auf 80 m² festzulegen.

Begründung: siehe oben

Stellungnahme Gemeinderat: Die im Entwurf vorgeschlagene Differenzierung entspricht den unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Betriebe besser und liegt in einem realistischen Rahmen. Die von den Einwendern vorgeschlagene Zahl würde gewisse Unternehmen zum Erstellen übermässig vieler Parkplätze zwingen. Im Übrigen siehe Begründung zu den Anträgen 1 und 2 der SP Cham. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab.

Antrag: § 7 Abs. 4 ist durch folgende Sätze zu ergänzen: «Werden sämtliche Parkplätze unterirdisch angeordnet, ist der Grundeigentümer frei in der Wahl der Anzahl Parkplätze. Diese müssen aber im Minimum die Vorgaben des minimalen Bedarfs erfüllen.»

Begründung: Diese Regelung erhöht einerseits den Freiheitsgrad, führt aber auf der anderen Seite aus rein wirtschaftlichen Gründen zu einer genügend wirksamen oberen Begrenzung: Durch die hohen Investitionskosten wird jeder Bauwillige nur soviel unterirdische Parkplätze erstellen, wie für ihn wirtschaftlich tragbar sind.

Stellungnahme Gemeinderat: Mehr Parkplätze brauchen nicht nur mehr oberirdische Fläche, sondern erzeugen auch mehr Verkehr. Durch die unterirdische Anordnung ist deshalb nur das Problem des Flächenverbrauchs gelöst, nicht jedoch dasjenige der Auswirkungen von mehr Parkplätzen auf das Verkehrsnetz. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab.

Einwenderin: Aula AG

Antrag: §§ 6 und 7: Das Chamer Parkplatzreglement ist an das liberalere Reglement der Gemeinde Baar anzulehnen.

Begründung: Die Chamer Regelungen sind viel zu restriktiv und wirtschaftsfeindlich. Andere Gemeinden im Kanton wie z.B. Baar sind viel grosszügiger.

Stellungnahme Gemeinderat: Die neuen Werte sind das Resultat intensiver Diskussionen und Abklärungen der beteiligten Fachleute und Kommissionen. Der Gemeinderat erachtet sie als massvollen, vertretbaren Mittelweg zwischen den divergierenden Interessen verschiedener Seiten. Die Werte für den Grenzbedarf sind zum Teil erhöht und das Spektrum für den effektiven Bedarf ausgeweitet worden. Innerhalb dieser Bandbreite legt allerdings der Gemeinderat die effektiv einzuhaltenden Werte unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren wie Kapazität Verkehrsnetz, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr und Umweltbelastung fest. Diese Regelung ist flexibel, reagiert aber angemessen auf die örtliche Verkehrssituation und die Anliegen des Umweltschutzes. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab.

Antrag: §§ 6 oder 7: Für Unternehmen, deren Mitarbeiter zwingend externe Kundenkontakte pflegen müssen, sind grosszügigere Regelungen zu treffen und im Reglement festzuhalten.

Begründung: Die gemeinderätliche Zusicherung, für solche Fälle seien spezielle Regelungen möglich, ist nur wirksam, wenn eine entsprechende Bestimmung ins Reglement aufgenommen wird.

Stellungnahme Gemeinderat: In § 3 des Reglements wird festgehalten, dass der Gemeinderat Ausnahmen von den festgelegten Parkplatzzahlen bewilligen kann, wenn besondere Gründe vorliegen. Bereits in der Vergangenheit hat er diese Bestimmung bei Firmen mit einer grossen Zahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit externen Kundenkontakten angewandt. Dies ist auch in Zukunft so beabsichtigt. In der Klammerbemerkung nach «besondere Gründe» wird neu ein hoher Anteil von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit externen Kundenkontakten als Beispiel ausdrücklich erwähnt. Weiter gehende Bestimmungen lehnt der Gemeinderat ab.

Antrag: § 7 Abs. 5 ist in der Fassung gemäss dem 1. Entwurf vom Februar 2004 zu formulieren (freie Wählbarkeit der Parkplatzzahl innerhalb des vorgegebenen Spektrums).

Begründung: Diese Regelung ist liberaler und sachgerechter als der nun vorliegende Vorschlag.

Stellungnahme Gemeinderat: Die Bestimmung, dass der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze innerhalb des vorgegebenen Spektrums festlegt, ist Bestandteil der geänderten Systematik (siehe Stellungnahme zu Antrag 1). Nur in Kombination damit sind die teilweise erhöhten Werte für den Grenzbedarf und das ausgeweitete Spektrum für den effektiven Bedarf sachgerecht. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab.

Antrag: § 15: Der frühere § 14 Abs. 5 des 1. Reglementsentwurfs vom Februar 2004 (Bonus von 20% bei der unterirdischen Anordnung aller Parkplätze) ist in geänderter Form (Muss- statt Kann-Regelung) in § 15 einzufügen.

Begründung: Die Begründung, mit welcher der Gemeinderat das gleiche Anliegen im Mitwirkungsverfahren abgelehnt hat (zu grosszügige Regelung, zu geringe Berücksichtigung des Zusatzverkehrs) überzeugt nicht.

Stellungnahme Gemeinderat: Mehr Parkplätze brauchen nicht nur mehr oberirdische Fläche, sondern erzeugen auch mehr Verkehr. Durch die unterirdische Anordnung ist deshalb nur das Problem des Flächenverbrauchs gelöst, nicht jedoch dasjenige der Auswirkungen von mehr Parkplätzen auf das Verkehrsnetz. Der Gemeinderat sieht in einen entsprechenden Bonus für den Ersatz bereits bestehender, oberirdischer Parkplätze einen sinnvollen Anreiz (§ 15 Abs. 4), will dieses Prinzip aber nicht auf neue Anlagen ausdehnen. Er lehnt den Antrag deshalb ab.

Antrag: § 17: Die Klausel, wonach der Gemeinderat zwangsweise Ersatzlösungen vorschreiben kann, ist ersatzlos zu streichen.

Begründung: Das Vorschreiben von Ersatzlösungen ausserhalb des eigenen Grundstücks ist ein staatlicher Zwang und inakzeptabel. Das Festlegen einer Pflicht zur Bezahlung einer Ablösesumme reicht aus.

Stellungnahme Gemeinderat: Eine solche Lösung kann – genau wie die Pflicht zum Anschluss an eine bestimmte Erschliessungsanlage – sinnvoll sein und soll beim Vorliegen einer zweckmässigen Kombinationsmöglichkeit vorgeschrieben werden können. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab.

Einwenderin:
Industrieholding Cham AG,
Papierfabrik Cham AG,
Hammer Retex AG

Antrag: Das Chamer Parkplatzreglement ist an das liberalere Reglement der Gemeinde Baar anzulehnen.

Begründung: Analog Einwendung Aula AG

Stellungnahme Gemeinderat: Der Gemeinderat lehnt den Antrag ab. Siehe Stellungnahme zur Einwendung Aula AG

Antrag: §§ 6 oder 7: Für Unternehmen, deren Mitarbeiter zwingend externe Kundenkontakte pflegen müssen, sind grosszügigere Regelungen zu treffen und im Reglement festzuhalten.

Begründung: Analog Einwendung Aula AG

Stellungnahme Gemeinderat: Der Gemeinderat lehnt den Antrag ab. Siehe Stellungnahme zur Einwendung Aula AG

Antrag: § 7 Abs. 5 ist in der Fassung gemäss dem 1. Entwurf vom Februar 2004 zu formulieren (freie Wählbarkeit der Parkplatzzahl innerhalb des vorgegebenen Spektrums).

Begründung: Analog Einwendung Aula AG

Stellungnahme Gemeinderat: Der Gemeinderat lehnt den Antrag ab. Siehe Stellungnahme zur Einwendung Aula AG

Antrag: § 15: Der frühere § 14 Abs. 5 des 1. Reglementsentwurfs vom Februar 2004 (Bonus von 20% bei der unterirdischen Anordnung aller Parkplätze) ist in geänderter Form (Muss- statt Kann-Regelung) in § 15 einzufügen.

Begründung: Analog Einwendung Aula AG

Stellungnahme Gemeinderat: Der Gemeinderat lehnt den Antrag ab. Siehe Stellungnahme zur Einwendung Aula AG

Antrag: § 17: Die Klausel, wonach der Gemeinderat zwangsweise Ersatzlösungen vorschreiben kann, ist ersatzlos zu streichen.

Begründung: Analog Einwendung Aula AG

Stellungnahme Gemeinderat: Der Gemeinderat lehnt den Antrag ab. Siehe Stellungnahme zur Einwendung Aula AG

Einwendungen zum Reklamereglement

Einwenderin: Allgemeine Plakatgesellschaft APG

Antrag: Die Ziffern 5 und 6 von § 4 des Reglements (Ausschluss neuer Fremdreklamen ausserhalb von Haltestellen und Bahnhöfen sowie von Reklamen für Tabak und Alkohol) sind ersatzlos zu streichen.

Begründung: Diese Bestimmungen verstossen gegen die verfassungsmässige Wirtschaftsfreiheit und sind daher nicht haltbar. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die kantonale Baudirektion im Rahmen der Vorprüfung entsprechende Vorbehalte geäussert hat.

Stellungnahme Gemeinderat: Zu Ziffer 5 (Ausschluss neuer Fremdreklamen ausserhalb von Haltestellen und Bahnhöfen): Auf dem Chamer Gemeindegebiet befinden sich heute sehr viele Plakatstellen und eine weitere Zunahme ist aus der Sicht des Gemeinderates nicht erwünscht. Zur Pflege des Ortsbildes gehört nicht zuletzt auch das Limitieren der optisch wirksamen, im Strassenbild aber sehr auffällig und unruhig wirkenden Plakatflächen. Die Begrenzung auf die heute bereits bestehenden Plakatstellen ist deshalb angemessen und sichert den Plakatierungsfirmen immer noch ein genügendes Feld für ihre Tätigkeit. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab.

Zu Ziffer 6 (Ausschluss von Reklamen für Tabak und Alkohol): Aus gesundheitspolitischer Sicht ist ein solches Verbot zweifellos sinnvoll, da die Werbung beim Alkohol- und Tabakkonsum – vor allem bei Jugendlichen – eine wesentliche Rolle spielt. Bezüglich des rechtlichen Aspekts hat das Bundesgericht in einem Urteil aus dem Jahr 2002 entschieden, dass ein der-

artiges Verbot nicht bundesrechtswidrig sei. Auch wenn es dabei um eine kantonale Regelung (Kanton Genf) gegangen ist, lässt sich das Urteil nach Auffassung des Gemeinderats mangels einschlägiger kantonaler Vorgaben im Kanton Zug auf eine kommunale Regelung ebenso anwenden. Der Gemeinderat lehnt den Antrag deshalb ab.

Vorbehalte kantonale Baudirektion zum Reklamenreglement



Vorbehalt zu § 4, Ziffer 5 (Ausschluss neuer Fremdreklamen ausserhalb von Haltestellen und Bahnhöfen): Die Beweggründe der Gemeinde für das Werbeverbot für Fremdreklamen sind im Planungsbericht darzustellen.

Begründung: Das Verbot berührt die verfassungsmässige Eigentums-garantie und die Wirtschaftsfreiheit (Art. 26 und 27 der Bundesverfassung). Liegen dem Werbeverbot gewichtige öffentliche Interessen zu Grunde und ist es verhältnismässig, stellt es keinen unzulässigen Eingriff in diese Grund-rechte dar. Um dies beurteilen zu können, sind die Beweggründe der Ge-meinde im Planungsbericht genauer darzulegen.

Stellungnahme Gemeinderat: Im Planungsbericht ist die Begründung für diese Regelung ergänzt worden. Möglicherweise wird der Vorbehalt da-durch hinfällig. Im übrigen gilt die Begründung zur Einwendung der APG.

Vorbehalt zu § 4, Ziffer 6 (Ausschluss von Reklamen für Tabak und Alko-hol): Ersatzlose Streichung von § 4 Ziffer 6.

Begründung: Diese Regelung steht im Widerspruch zur verfassungsmässi-gen Eigentums-garantie und Wirtschaftsfreiheit (Art. 26 und 27 der Bundes-verfassung).

Stellungnahme Gemeinderat: Siehe Begründung zur Einwendung der APG.

Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat, Planungskommission Plus und Verkehrskommission empfehlen Ihnen:

JA zum neuen Zonenplan und zur Bauordnung

JA zum neuen Parkplatzreglement

JA zum neuen Reklamereglement

Info-Veranstaltung über die Ortsplanungsrevision

Montag, 8. Mai 2006, 20.00 Uhr
im Lorzensaal Cham