



Urnenabstimmung vom 22. September 2019

Erläuterungen des Gemeinderates

Teiländerung Bebauungsplan Sinslerstrasse Ost (Etappe 2)

Stimmrechtsausweis / Stimmrecht

Denken Sie daran, bei der schriftlichen Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis **oben rechts zu unterzeichnen**.

Hinweis betreffend Stimmrecht

Stimmberechtigt an der Urne sind gemäss § 27 der Kantonsverfassung die in der Einwohnergemeinde Cham wohnhaften Schweizer Bürgerinnen und Bürger, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB) oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden. Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

Rechtsmittelbelehrung für Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 17^{bis} des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt, GG; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Tritt der Beschwerdegrund vor dem Abstimmungstag ein, ist die Beschwerde innert zehn Tagen seit der Entdeckung einzureichen. Ist diese Frist am Abstimmungstag noch nicht abgelaufen, wird sie bis zum 20. Tag nach dem Abstimmungstag verlängert. In allen übrigen Fällen beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage seit dem Abstimmungstag (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG).

Impressum

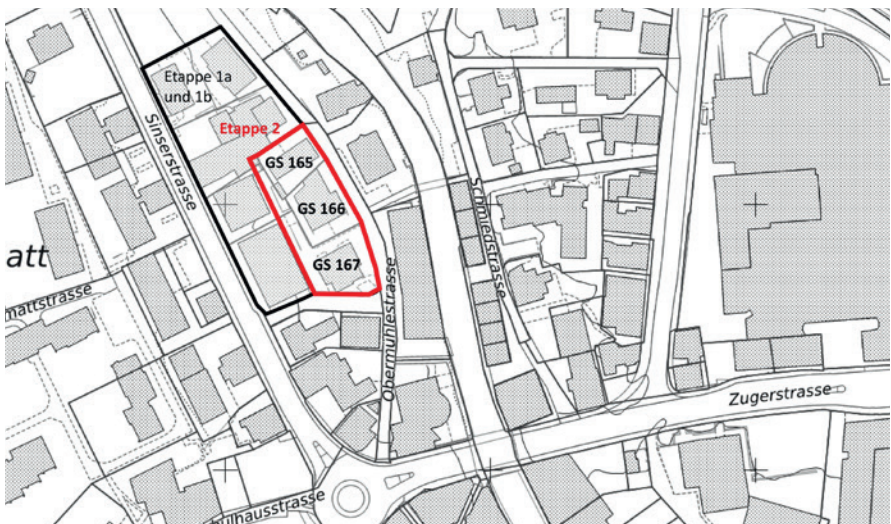
Auflage 10 500 Ex.

Gestaltung, Satz und Druck Reprotect AG, Gewerbestrasse 6, 6330 Cham, www.reprotect.ch

Inhalt Abstimmungserläuterung

Zusammenfassung	4
Die Vorlage im Detail	6
1. Ausgangslage und Ziel	6
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
3. Gemeindliches Planungsverfahren	7
4. Inhalte des Bebauungsplans	8
4.1. Bebauungsplan und Bestimmungen	8
4.2. Etappierung	14
4.3. Richtprojekt Architektur: Konzept und Nutzung	14
4.4. Richtprojekt Umgebung	16
5. Vorteile für das Siedlungsgebiet	16
6. Weiteres Vorgehen: Was geschieht bei einem Ja und was bei einem Nein?	17
7. Stellungnahme des Gemeinderates	17
8. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	18
9. Entscheidungswege	18

Teiländerung Bebauungsplan Sinslerstrasse Ost (Etappe 2)



Übersichtsplan mit Bebauungsplanperimeter

Zusammenfassung

Ausgangslage und Ziel

Der Bebauungsplanperimeter Sinslerstrasse Ost beinhaltet die Grundstücke Nr. 162 bis 167. Er umfasst eine Gesamtfläche von 5034 m² und gliedert sich in drei Etappen (1a, 1b und 2). Die Etappe 1a und 1b wurden im Jahr 2006 resp. 2007 durch die Baudirektion des Kantons Zug genehmigt. Ziel der Teiländerung des Bebauungsplans resp. dessen Ergänzung ist es, im Rahmen der Etappe 2 die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen, um die Grundstücke Nr. 165 bis 167 neu zu überbauen.

Teiländerung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Sinslerstrasse Ost (Teil Etappe 2) besteht aus dem Plan im Massstab 1:500 und den Bestimmungen (integraler Teil des Planes). Jeweils ein Richtprojekt Architektur sowie Umgebung ist Teil des Bebauungsplandossiers und hat wegweisenden Charakter (siehe auch Abb. S. 10–13 und S. 15–16). Im Folgenden sind die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans, Etappe 2, zusammengefasst:

- In der Etappe 2 lässt der Bebauungsplan eine Ausnutzungsziffer AZ von 1.05 zu, während gemäss ordentlicher Bauordnung eine AZ von 0.9 zugelassen ist.
- Es sind drei Gebäude mit einem verbindenden Sockelgeschoss (Tiefgarage)

vorgesehen, welche jeweils über drei Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss verfügen.

- In den Untergeschossen zur Obermühlestrasse sowie im Erdgeschoss des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 167 sind gewerbliche Nutzungen vorgeschrieben.
- Die Gebäude sind von der Obermühlestrasse (Untergeschoss), vom «Zwischenraum» (Erdgeschoss) sowie über die Tiefgarage erschlossen.
- Als öffentliche Verbindung zwischen der Sinsler- und der Obermühlestrasse sind Durchgänge zwischen den Grundstücken Nr. 166 und 167, sowie zwischen den Grundstücken Nr. 164 und 165 festgesetzt.
- Für die Etappe 2 des Bebauungsplans sind maximal 19 Parkplätze zugelassen. Davon können vier Parkplätze für Besuchende sowie Kundinnen und Kunden oberirdisch erstellt werden.
- Das wegweisende Umgebungsrichtprojekt sieht verschiedene Baumpflanzungen sowie einen gemeinschaftlichen Aufenthaltsraum im «Zwischenbereich» vor.

Weitere Planungsschritte

Für den Beschluss des Bebauungsplans Sinslerstrasse Ost, Etappe 2, ist die Zustimmung der Chamer Stimmbewölkerung erforderlich. Sofern die Vorlage angenommen wird, wird das

Bebauungsplanverfahren fortgesetzt. Folgende Schritte sind vorgesehen:

- Der Beschluss wird während 20 Tagen öffentlich aufgelegt.
- Einreichen des Bebauungsplans, Etappe 2, zur Genehmigung.
- Der Regierungsrat genehmigt den Bebauungsplan, Etappe 2.
- Wird der Bebauungsplan Sinslerstrasse Ost, Etappe 2, rechtskräftig, so bildet dieser die Grundlage für die Behandlung allfälliger Baugesuche.

Wird der Bebauungsplan Sinslerstrasse Ost, Etappe 2, von der Chamer Stimmbewölkerung abgelehnt, muss als planungs-

rechtliche Grundlage für allfällige Bauvorhaben im Perimeter der Etappe 2 ein neuer Bebauungsplan erarbeitet werden. Dazu bedarf es eines neuen Bebauungsplanverfahrens und es sind wiederum sämtliche Verfahrensschritte gemäss Planungs- und Baugesetz durchzuführen.

Stellungnahmen des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist in Übereinstimmung mit der Planungs- und der Baukommission überzeugt, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung eine gute Grundlage für eine qualitativ hochwertige Entwicklung darstellt.



Richtprojekt Architektur, Plan Erdgeschoss, wegweisend

JA

Der Gemeinderat, die Planungskommission und die Baukommission empfehlen den Stimmberechtigten ein Ja zur Teiländerung Bebauungsplan Sinslerstrasse Ost (Etappe 2).

Die Vorlage im Detail

1. Ausgangslage und Ziel

Der Bebauungsplanperimeter Sinsersstrasse Ost beinhaltet die Grundstücke Nr. 162 bis 167. Er umfasst eine Gesamtfläche von 5034 m² und gliedert sich in drei Etappen (1a, 1b und 2). Am 2. Mai 2006 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Zug den Bebauungsplan Etappe 1a. Die Etappe 1b und deren Festlegungen wurden am 6. Juni 2007 von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt. Im Oktober 2016 wurde dem Gemeinderat Cham die Ausarbeitung der Etappe 2 im Namen der Eigentümer aller im Gesamtperimeter befindlichen Grundstücke beantragt.

Ziel der Teiländerung des Bebauungsplans resp. dessen Ergänzung um die Etappe 2 ist, die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um die Grundstücke Nr. 165 (Remo Doswald), Nr. 166 (Urs Spörri) sowie Nr. 167 (Landwirtschaftliche- und Käsereigenossenschaft Cham) abweichend von den ordentlichen Bauvorschriften neu zu überbauen. Damit Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen dürfen, müssen sie gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz §32 Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen.

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

Grundlagen des Bundes

- Der Bebauungsplan (Perimeter bereits bestehend) liegt in einem Gebiet, dem gemäss Inventar Schützenswerte Ortsbilder Schweiz ISOS das Erhaltungsziel C zugeordnet ist. Das Erhaltungsziel C fordert, dass das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren ist und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten werden.
- Das Raumplanungsgesetz des Bundes Art. 1 Abs 2a^{bis} verlangt, dass die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.
- Der Bebauungsplan ist von keinen Sachplänen des Bundes tangiert.

Grundlagen des Kantons Zug

- Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, welches der kantonale Richtplan als Zuger Ortsbild ausweist.

Grundlagen der Einwohnergemeinde Cham

- Der Bebauungsplan liegt in der Kernzone C, überlagert mit der Ortsbildschutzzone sowie der Zone für archäologische Fundstätten.
- Der Netzplan Fussverkehr weist den Durchgang zwischen den Grundstücken Nr. 166 und 167 als Teil des bestehende Primärfusswegnetzes aus.

3. Gemeindliches Planungsverfahren

Gesuch um Anpassung des Bebauungsplans sowie Umzonung

Mit Schreiben vom 18. Oktober 2016 wurde die Ausarbeitung der Etappe 2 des Bebauungsplans Sinslerstrasse Ost von den Grundeigentümerschaften des Bebauungsplans (Etappe 1 und 2) beantragt. Die Etappe 2 umfasst die Grundstücke Nr. 165 und 166 sowie den östlichen Teil des Grundstücks Nr. 167 mit dem Gebäude Assek. Nr. 952a. Beantragt wurde die Erstellung reiner Wohnbauten sowie eine Umzonung in eine Kernzone mit höherer Ausnützung (Kernzone A oder B).

Der Gemeinderat hat am 6. Dezember 2016 dem Gesuch zugestimmt und darauf hingewiesen, dass eine reine Wohnnutzung an dieser Lage in der Kernzone nicht möglich ist. Im Rahmen des Bebauungsplans sollte zudem das verträgliche Nutzungsmass für die betreffenden Grundstücke ausgelotet werden. Eine Umzonung des Gebietes wurde nicht als Gegenstand des Verfahrens anerkannt.

Erarbeitung des Richtprojektes

Als Grundlage für die Festlegungen im Bebauungsplan wurden ein Architekturrichtprojekt durch das Büro Erich Weber & Partner AG sowie ein Umgebungsrichtprojekt durch das Büro Appert Zwahlen Partner AG erarbeitet. Dabei wurden auch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie, das Tiefbauamt, das Amt für Umweltschutz sowie das Amt für Wirtschaft und Arbeit miteinbezogen.

Beratung in den Kommissionen

Am 28. Februar 2018 wurde der Bebauungsplan inkl. Richtprojekte in der Baukommission beraten. Diese beantragte dem Gemeinderat, den Bebauungsplan für die kantonale Vorprüfung freizugeben.

Am 12. März 2018 wurde der Bebauungsplan inkl. Richtprojekte in der Planungskommission beraten. Die Kommission beantragte eine Änderung in der vorgesehenen Etappierung, welche im Bebauungsplan aufgenommen wurde. Des Weiteren beantragte die Planungskommission dem Gemeinderat, den Bebauungsplan für die kantonale Vorprüfung freizugeben.

Vorprüfung

Am 19. Juni 2018 hat der Gemeinderat Cham den Bebauungsplan inkl. Richtprojekte für die kantonale Vorprüfung freigegeben. Mit Datum vom 21. September 2018 traf die Vorprüfung des Kantons bei der Einwohnergemeinde Cham ein. Darin wurden durch die kantonalen Fachstellen sieben Vorbehalte formuliert. Der Bebauungsplan wurde hinsichtlich fünf Vorbehalten durch den Projektverfasser angepasst. Für zwei Vorbehalte (Anzahl Parkplätze, Zeitpunkt Rückbau Tiefgaragenrampe) wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen einvernehmlich eine Lösung gefunden, welche entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Öffentliche Auflage und Einwendungen
Vom 1. bis am 31. März 2019 wurde das Planungsdossier zum Bebauungsplan Sinslerstrasse Ost, Etappe 2, in der Einwohnergemeinde Cham öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im Amtsblatt vom 1. und 8. März 2019 publiziert. Während der 30-tägigen Auflage gingen bei der Einwohnergemeinde Cham keine Einwendungen zum Planungsdossier ein.

4. Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Sinslerstrasse Ost (Teil Etappe 2) besteht aus dem Plan im Massstab 1:500 und den Bestimmungen (integraler Teil des Planes). Jeweils ein Richtprojekt Architektur sowie Umgebung ist Teil des Bebauungsplandossiers und hat wegweisen- den Charakter.

Die Bestimmungen aus den Etappen 1a und 1b bleiben für den gesamten Bebauungsplanperimeter (Etappen 1 und 2) in Kraft und müssen nicht neu beschlossen werden. Die Änderungen in den Bestimmungen sind fett geschrieben und ggf. durchgestrichen. Diese sind zu beschliessen.

4.1. Bebauungsplan und Bestimmungen

Der Bebauungsplan gibt die Volumensetzung, die Erschliessung und Wegführung sowie die Ausnützung für die Etappe 2 verbindlich vor. Zudem sind auch die

wichtigsten qualitätsrelevanten Inhalte aus dem Architektur- sowie dem Umgebungsrichtprojekt in den Bestimmungen verbindlich festgelegt.

Da es sich um einen ergänzenden Plan zu den Etappen 1a und 1b handelt, wurde die Systematik der Signatur und der Bestimmungen des Bebauungsplans an diejenige der beiden vorhergehenden Teil- etappen angepasst. Aufgrund der hohen Relevanz der Umgebungsgestaltung für die geforderte gute räumliche Qualität des Projekts wurde, anders als in den Bestimmungen von Etappe 1a/1b, die Kategorie «Umgebung» in den Bestimmungen hinzugefügt.

Abweichungen zur Regelbauweise

Das maximale Ausnützungsmass (aGF gem. § 12 V PBG) wird durch die im Bebauungsplan dargestellten Bauvolumen bestimmt. In der Etappe 2 lässt dieser eine Ausnützungsziffer AZ von 1.05 zu, während gemäss ordentlicher Bauordnung eine AZ von 0.9 zugelassen ist. Dabei nicht berücksichtigt wurde die gewerbliche Nutzung im Untergeschoss, da die Bauordnung von Cham eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.5 zulässt, sollten gewerbliche Nutzungen in Untergeschossen realisiert werden.

Die bereits genehmigten Etappen des Bebauungsplans lassen eine Ausnützungsziffer von 1.34 zu. Über den gesamten Bebauungsplanperimeter (Etappen 1 und 2) ergibt dies eine Ausnützungsziffer von rund 1.25.

Erschliessung

Die drei vorgesehenen Gebäude sind jeweils sowohl von der Obermühlestrasse wie auch vom «Zwischenraum» erschlossen.

Als Verbindung zwischen der Sinsler- und der Obermühlestrasse ist der Durchgang zwischen den Grundstücken Nr. 166 und 167 gemäss Netzplan Fussverkehr sichergestellt. Ebenso ist eine Wegverbindung zwischen den Grundstücken Nr. 164 und 165 als unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Einfahrt in die gemeinsame Tiefgarage erfolgt bis zum Neubau des Gebäudes auf Grundstück Nr. 167 via bestehende Rampe im «Zwischenraum» (Teil der Etappe 1b) sowie von der Obermühlestrasse über das Grundstück Nr. 165. Alle Zufahrten zur Einstellhalle werden einspurig ausgebildet. Im Endausbau wird die bestehende Rampe zurückgebaut und die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt über das Grundstück Nr. 167 auf die Obermühlestrasse.

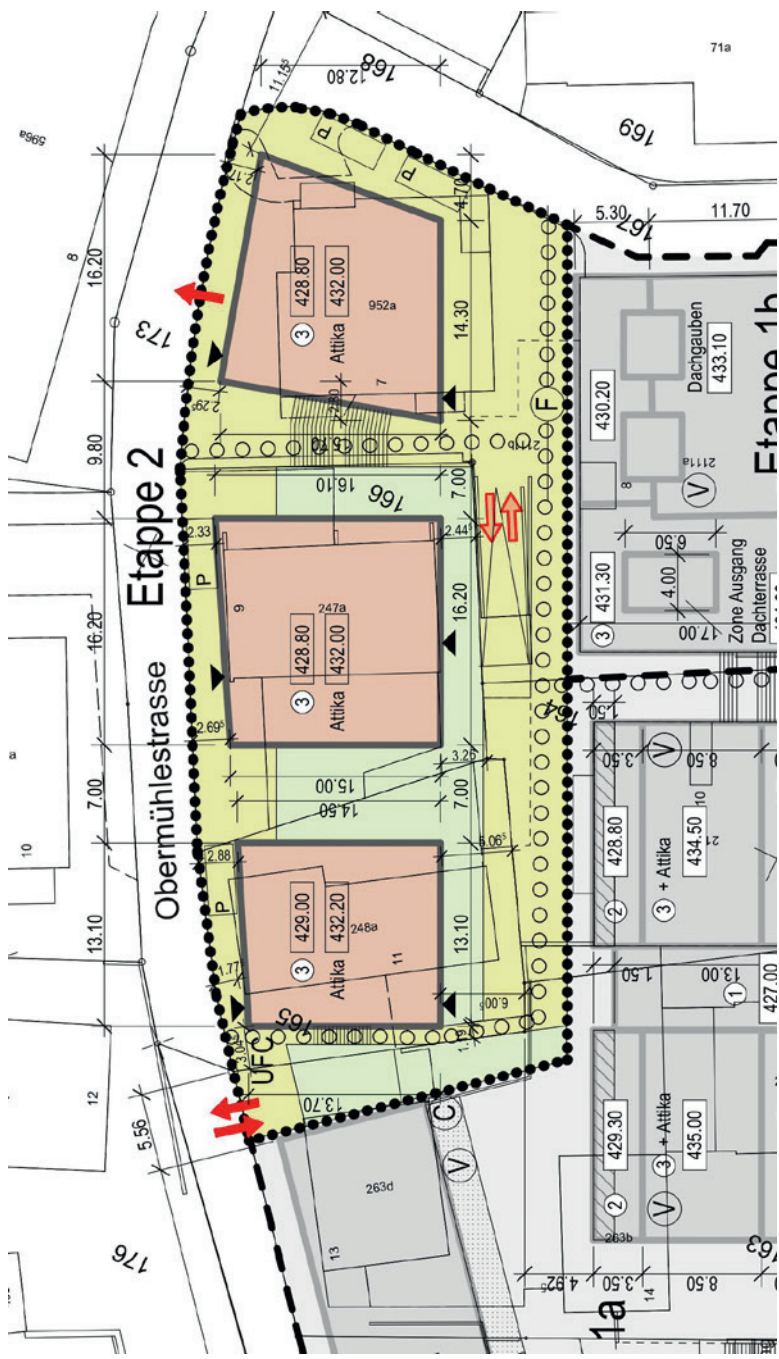
Parkierung

Für die Etappe 2 des Bebauungsplans sind maximal 19 Parkplätze zugelassen. Davon können vier Parkplätze für Besuchende sowie Kundinnen und Kunden oberirdisch erstellt werden. Die maximale Parkplatzzahl für die Etappe 2 entspricht den minimal geforderten Parkplätzen gemäss Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Cham unter Berücksichtigung der zentralen Lage.

Für Fahrräder sind in den Neubauten Abstellplätze im Rahmen der gemeindlichen Vorschriften vorgesehen.

Entsorgung

Die Abfallentsorgung wird zentral über einen Unterflurcontainer auf dem Grundstück Nr. 165 an der Obermühlestrasse geregelt. Die Erstellung muss zusammen mit dem ersten Neubau erfolgen.






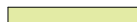






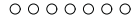





Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Sinslerstrasse Ost, Etappe 2












Planlegende

Inhalt des Beschlusses

Das maximale Ausnützungsmass wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt.
Die Mantellinie der Baubereiche bestimmt die maximale Ausdehnung der Hauptvolumen.

	Perimeter Etappe 1a / 1b
	Perimeter Etappe 2
	3 Vollgeschosse + Dachgeschosse gemäss § 8 Absatz 2 V PBG
	OK max. Dach in m. ü. M.
	Grünräume / Privatgärten / private Freiflächen Gestaltung gemäss Umgebungsrichtplan
	gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche / Erschliessungsfläche für Fussgänger, Velofahrer, Anlieferung Gestaltung gemäss Umgebungsrichtplan
	Max. Ausdehnung Parkierungsgeschoss (Niveau Obermühlestrasse) max. 24 PP
	Max. Ausdehnung 2. Untergeschoss Bauten Obermühlestrasse
	Ein- und Ausfahrt Hupterschliessungen
	Ein- und Ausfahrt PW Einstellhalle
	Zufahrten zum Bereich Etappe 2: Höhe im L. min. 2.15 m, Breite im L. min. 3.0 m
	Ein- und Ausfahrt PW Etappe 1 (Aufhebung wenn beide Hupterschliessungen erstellt sind)
	Unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht
	Aussenparkplätze
	Hauszugang (schematisch)
	Unterflurcontainer

Informationsinhalt

	Bestehende Baulinien		Bestehende Zwangsbaulinie
	Bestehende Arkadenbaulinie		Veloabstellplätze
	Gebäude Etappen 1a und 1b		Containerplätze
	Erschliessungs- / Freiflächen Etappe 1		Feuerwehr- und allgemeine Notzufahrt
	Arkade im 1. Untergeschoss		
	Max. Ausdehnung 1. Untergeschoss Bauten Etappen 1a und 1b		
	Unentgeltliches öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht		

Bestimmungen zum Bebauungsplan Etappe 1a/1b und Etappe 2

Die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Etappen 1a und 1b bleiben für den gesamten Bebauungsplan in Kraft. Die ergänzenden und neuen Bestimmungen der Etappe 2 gelten für den gesamten Bebauungsplan. Die zu genehmigenden Bestimmungen der Etappe 2 sind fett herausgehoben.

- 1. Ziel, Zweck**

Der Bebauungsplan "Sinsersstrasse Ost" bewirkt eine Aufwertung dieses Zentrumsbereichs. Die Festlegungen sichern das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Struktur dieses Abschnitts der Strasse und bieten den Liegenschaftsbesitzern die Möglichkeit neue Bauvorhaben zu verwirklichen.

Das unter Denkmalschutz stehenden Haus auf GS 162 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Plan legt die Neubaubereiche dieser Parzelle fest.

Die Realisierung soll etappenweise und unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauabsichten der Grundeigentümer erfolgen können.
- 2. Abgrenzung zu genehmigen:**

Der Bebauungsplan "Sinsersstrasse Ost" umfasst die Etappen 1a, 1b und die Etappe 2.

In der Etappe 1a/1b sind alle für die Realisierung von Neubauten notwendigen Festlegungen dargestellt.

In der Etappe 2 werden nur die Erschliessung durch den privaten motorisierten Verkehr und zwingende öffentliche Fussgängerverbindungen festgelegt. Volumina von Neubauten der Etappe 2 müssen als Änderung des Bebauungsplans "Sinsersstrasse Ost" im ordentlichen Verfahren festgelegt werden.
- 3. Grundlagen**

Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Studien im Massstab 1 : 200 des Architekturbüros Erich Weber & Partner AG (Etappen 1a und 1b)
Volumenmodell im Massstab 1 : 500 (Etappen 1a und 1b)

**Die Grundlagen mit wegweisendem Charakter für die Etappe 2 dieses Bebauungsplans sind:
Richtplan Architektur im Massstab 1:200 (Erich Weber & Partner AG, Cham), 28.05.2018
Umgebungsrichtplan im Massstab 1:200 (Appert Zwahlen Partner AG, Cham), 22.05.2018
Volumenmodell im Massstab 1:500**
- 4. Übergeordnetes Recht**

Soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplans.

Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen im Baubewilligungsverfahren genehmigen.

Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

Bestimmungen zum Bebauungsplan; fett hervorgehoben die Genehmigungsinhalte der Etappe 2

5. **Balkone**
 Entlang der Sinslerstrasse dürfen keine Balkone über die Baulinie ragen.
Entlang der Obermühlestrasse dürfen Balkone / Loggien 50 cm über die Begrenzungslinie des Bauvolumens ragen.
6. **Nutzung**
 Nutzung Etappen 1a und 1b:
 Die Nutzung ist gemäss Bauordnung, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festlegt.
 Ab Erdgeschoss im ostsseitigen Anbau auf GS 167 und im gesamten bestehenden Gebäude auf GS 162 ist Wohnnutzung zulässig.
 Die Dachfläche des Baus an der Obermühlestrasse darf nicht als Dachterrasse genutzt werden.
 Als Nutzung des 1. UG an der Sinslerstrasse sind Gewerbe, Verkauf, Dienstleistungsbetriebe, Lager / Kellerräume zulässig.
 Als Nutzung des 1. UG an der Obermühlestrasse sind Gewerbe, Verkauf, Dienstleistungsbetriebe, Lager / Kellerräume, Einstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig.
 Als Nutzung des 2. UG sind Lager / Kellerräume und Einstellplätze für Motorfahrzeuge (Bauten Sinslerstrasse) zulässig.
- zu genehmigen:**
Nutzung Etappe 2:
 Strassenseitig im 1. UG Obermühlestrasse sind Nutzungen wie Gewerbe, Verkauf, Dienstleistung oder gemeinschaftliche Aufenthaltsräume, im Ausmass mindestens gemäss Richtplan Architektur, vorzusehen (vgl. Bauordnung Cham § 24 Abs. 1), ebenso sind Einstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig.
 Als Nutzung des 2. UG sind Gewerbe, Lager und Kellerräume zulässig.
 Als Nutzung des Erdgeschoss GS Nr. 167 sind Atelier, Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe (mindestens 40%) und Wohnungen zulässig.
7. **Umgebung**
zu genehmigen:
 Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach dem Umgebungsrichtplan vom 22.05.2018. Es sind gemäss Umgebungsrichtplan Bäume zu pflanzen. Bei Pflanzungen sind Gehölze einheimischer Art zu verwenden. Grünräume / Privatgärten / private Freiflächen können durch Gebäudeerschliessungen unterbrochen werden.
 Der Unterflurcontainer wird mit dem ersten Neubau der Etappe 2 erstellt. Der Kostenteiler ist durch die beteiligten Grundeigentümer privatrechtlich zu regeln. Die Containerplätze im Zwischenbereich werden dann aufgehoben. Der Zwischenbereich ist in jeder Neubauphase entsprechend dem Umgebungsrichtplan zu gestalten.
 Die Tiefgaragenzufahrt im Zwischenbereich ist im Endausbau, bzw. spätestens zusammen mit einem Neubau auf GS Nr. 167 zurückzubauen. Der Zwischenraum ist in jeder Neubauphase entsprechend dem Umgebungsrichtplan zu gestalten. Die Umgebungsgestaltung und der Kostenteiler der gemeinschaftlichen Aufenthaltsfläche / Erschliessungsfläche für Fussgänger, Velofahrer, Anlieferung ist durch die beteiligten Grundeigentümer zwingend privatrechtlich bei den jeweiligen Baueingaben zu regeln.
8. **Erschliessung**
Parkierung
zu genehmigen:
 Die Tiefgaragenerschliessungen sind einspurig auszubilden. Wenn es die Etappierung erfordert, kann die südliche Tiefgaragenerschliessung an der Obermühlestrasse temporär im Gegenverkehr betrieben werden.
 In der Etappe 2 sind max. 19 Parkplätze festgelegt.

4.2. Etappierung

Die Etappe 2 des Bebauungsplans betrifft die Parzellen von drei unterschiedlichen Eigentümerschaften mit unterschiedlichen Erneuerungsplänen. Gleichzeitig soll die Umgebung wie auch die Einstellhalle für alle Parzellen einheitlich geplant werden. Deswegen wurden in den Richtprojekten Architektur und Umgebung die unterschiedlichen Etappierungsvarianten aufgezeigt.

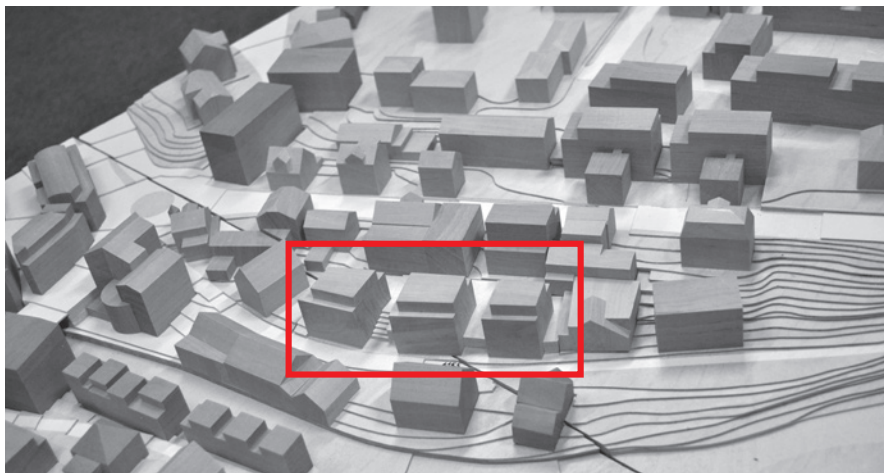
4.3. Richtprojekt Architektur: Konzept und Nutzung

Das Richtprojekt Architektur wird in seinen Grundzügen durch drei Gebäudevolumen charakterisiert, welche zur Obermühlestrasse als viergeschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss in Erscheinung treten. Auf Niveau Obermühlestrasse sind die Erdgeschosse der Hauptvolumen mit Gewerbenutzungen

belegt. Zum strassenabgewandten «Zwischenraum», unterbaut durch die zusammenhängende Tiefgarage, treten die Gebäude als dreigeschossige Baukörper mit zusätzlichem Attikageschoss in Erscheinung.

Das Gebäude auf Grundstück Nr. 167, an der Ecke Obermühlestrasse und Sinslerstrasse, weist auch im Erdgeschoss auf Niveau «Zwischenraum» eine Gewerbenutzung auf. Die Erdgeschosse auf diesem Niveau der zwei übrigen Gebäude sowie alle Obergeschosse sind mit Wohnnutzungen belegt (2.5 – 5.5 Zimmer pro Wohnung).

Eine gewisse Heterogenität bei der Attika- wie auch bei der Fassadengestaltung wurde durch die Baukommission explizit gewünscht, entsprechend sind diese Bereiche im Richtprojekt als schematischer Entwurf zu verstehen.



Modellfoto mit drei neuen Gebäuden an der Obermühlestrasse (Teiletappe 2), Teiletappen 1a und 1b noch nicht vollständig umgesetzt



Richtprojekt Architektur, Ansicht Obermühlestrasse, Fassadengestaltung als schematischer Entwurf zu verstehen



Richtprojekt Architektur, Grundriss, Erdgeschoss Niveau «Zwischenraum»

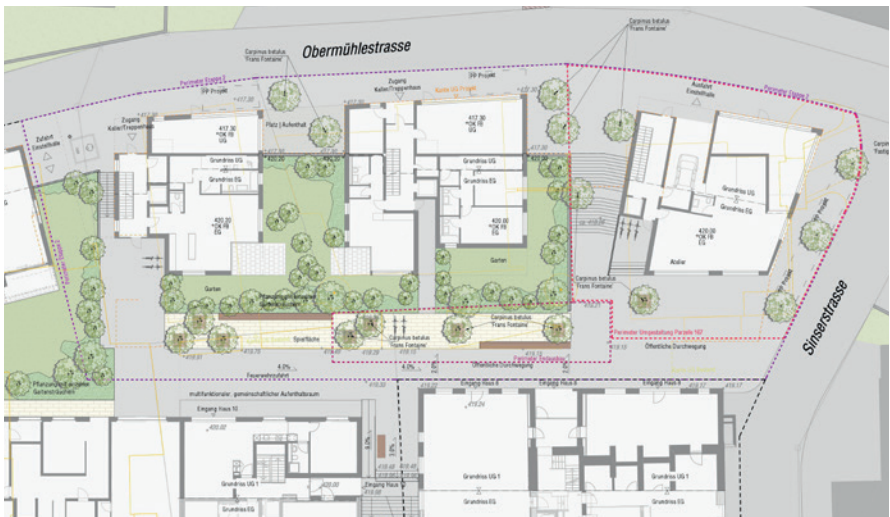


Richtprojekt Architektur, Grundriss, Erdgeschoss Niveau Obermühlestrasse

4.4. Richtprojekt Umgebung

Das Umgebungsrichtprojekt sieht unmittelbar um die Gebäude auf den Grundstücken Nr. 165 und 166 einen privaten Grünbereich auf Niveau «Zwischenraum» vor. Zwei öffentlich nutzbare Treppen verbinden dieses Niveau mit der Obermühlestrasse. Entlang der Obermühlestrasse und dem Teilabschnitt Sinslerstrasse sind

insgesamt vier oberirdische Parkplätze sowie Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Der Hartbelag dieser Bereiche soll einheitlich gestaltet sein. Im «Zwischenraum» weichen der Velo- und Containerunterstand sowie die Tiefgaragenrampe (im Endzustand) einem gemeinschaftlich nutzbaren Aussenbereich mit entsprechender Aufenthaltsqualität.



Richtprojekt Umgebung, Zustand im Endausbau ohne bestehende Tiefgaragenrampe

5. Vorteile für das Siedlungsgebiet

Die neu entwickelten Richtprojekte Architektur und Umgebung nehmen Bezug auf die stadträumliche Bedeutung des Ortes. Die geplanten Bauten gliedern sich gut in die Siedlungsstruktur ein und werden gleichwohl der zentralen Lage und dem damit verbundenen Ziel der Verdichtung gerecht. Der Bebauungsplan bietet eine

gute Grundlage, um die charakteristische, kleinteilige Struktur der Obermühlestrasse zu erhalten. So springt der verbindende Sockelbereich zwischen den einzelnen Gebäuden zurück und bildet damit räumlich bedeutungsvolle Nischen im Strassenraum während die Gebäude als Einzelvolumen gelesen werden. Die Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen entlang der Obermühle-

strasse sowie an der Ecke Obermühle-/ Sinslerstrasse werden der zentralen Lage gerecht. Zudem beleben sie die Obermühlestrasse, welche der Bevölkerung als wichtige Langsamverkehrsachse entlang der Lorze dient.

Die Aussenräume bieten attraktive Freiflächen für private und gemeinschaftliche Nutzungen. Durch den Rückbau der Kleinbauten sowie der Tiefgaragenrampe im «Zwischenraum», entsteht eine attraktive Platzsituation, die als Treffpunkt für die Quartierbewohnenden dienen kann.

Die neuen Fussgängerverbindungen zwischen Sinslerstrasse und Obermühlestrasse, gesichert durch die öffentlichen Wegrechte, ergänzen das Langsamverkehrsnetz um eine attraktive Ost-West-Wegverbindung.

6. Weiteres Vorgehen:

Was geschieht bei einem Ja und was bei einem Nein?

Für den Beschluss des Bebauungsplans Sinslerstrasse Ost, Etappe 2, ist die Zustimmung der Chamer Stimmbewölkerung erforderlich.

Sofern die Vorlage angenommen wird, wird das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt. Folgende Schritte sind vorgesehen:

- Der Beschluss wird während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Es besteht eine Beschwerdemöglichkeit beim Regierungsrat.
- Der Gemeinderat reicht den Bebauungsplan, Etappe 2, dem Regierungsrat zur Genehmigung ein.

- Der Regierungsrat genehmigt den Bebauungsplan, Etappe 2. Es besteht eine Beschwerdemöglichkeit beim Verwaltungsgericht.

Wird der Bebauungsplan Sinslerstrasse Ost, Etappe 2, rechtskräftig, so bildet dieser die Grundlage für die Behandlung allfälliger Baugesuche beziehungsweise für die Erteilung von Baubewilligungen.

Wird der Bebauungsplan Sinslerstrasse Ost, Etappe 2, von der Chamer Stimmbewölkerung abgelehnt, muss als planungsrechtliche Grundlage für allfällige Bauvorhaben im Perimeter der Etappe 2 ein neuer Bebauungsplan erarbeitet werden. Dazu bedarf es eines neuen Bebauungsplanverfahrens und es sind wiederum sämtliche Verfahrensschritte gemäss Planungs- und Baugesetz durchzuführen.

7. Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist in Übereinstimmung mit der Planungs- und der Baukommission überzeugt, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung eine gute Grundlage für eine qualitativ hochwertige Entwicklung darstellt. Der Bebauungsplan sowie die wegweisenden Richtprojekte Architektur und Umgebung nehmen Bezug auf die stadträumliche Bedeutung des Ortes. Die geplanten Bauten gliedern sich gut in die Siedlungsstruktur ein und werden gleichwohl der zentralen Lage und dem

damit verbundenen Ziel der Verdichtung gerecht. Die Aussenräume bieten attraktive Freiflächen für private und gemeinschaftliche Nutzungen und ermöglichen durch die öffentlichen Wegrechte eine kurze und attraktive Ost-West-Wegverbindung.

8. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Der Antrag des Gemeinderats hat keine oder nur geringfügige Auswirkungen hinsichtlich Einhaltung der Haushaltsgrundsätze und Auswirkungen auf den Finanzhaushalt, weshalb die Rechnungsprüfungskommission von einer Stellungnahme bzw. einer Empfehlung absieht.

9. Entscheidungswege

Datum	Gremium	Beschluss / Meilenstein
18. Oktober 2016	Eigentümerschaft	Gesuch um Erarbeitung Etappe 2
6. Dezember 2016	Gemeinderat	Eintreten auf Gesuch
28. Februar 2018	Baukommission	Empfehlung für Vorprüfung
12. März 2018	Planungskommission	Empfehlung für Vorprüfung
19. Juni 2018	Gemeinderat	Freigabe zur Vorprüfung
21. September 2018	Amt für Raumplanung	Vorprüfung
26. Februar 2019	Gemeinderat	Freigabe für 1. öffentliche Auflage
1. – 31. März 2019	Souverän	1. öffentliche Auflage
18. Juni 2019	Gemeinderat	1. Lesung Abstimmungsvorlage
24. Juni 2019	Rechnungsprüfungskommission	Stellungnahme
22. September 2019	Souverän	Urnenabstimmung

Aktenauflage

Das Dossier zum Bebauungsplan kann bis zum Abstimmungsdatum in der Aktenauflage der Abteilung Planung und Hochbau am Dorfplatz 6 sowie auf der Website der Gemeinde Cham eingesehen werden.

Abstimmungsfrage:

Stimmen Sie der Teiländerung des Bebauungsplanes Sinslerstrasse Ost (Etappe 2) zu?

Wer der Teiländerung des Bebauungsplanes zustimmen will, schreibe «JA», wer diese ablehnen will, schreibe «NEIN».



Abstimmungsempfehlung

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten:

JA Ja zur Teiländerung des Bebauungsplans
Sinserstrasse Ost (Etappe 2)