



Urnenabstimmung vom 29. November 2020

Erläuterungen des Gemeinderates

Bebauungsplan Allmend Hagendorn:

Änderung Bebauungsplan sowie

Teiländerung Zonenplan



Erklärvideo

zur Abstimmung (Seite 31)

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 (Gemeindengesetz, 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

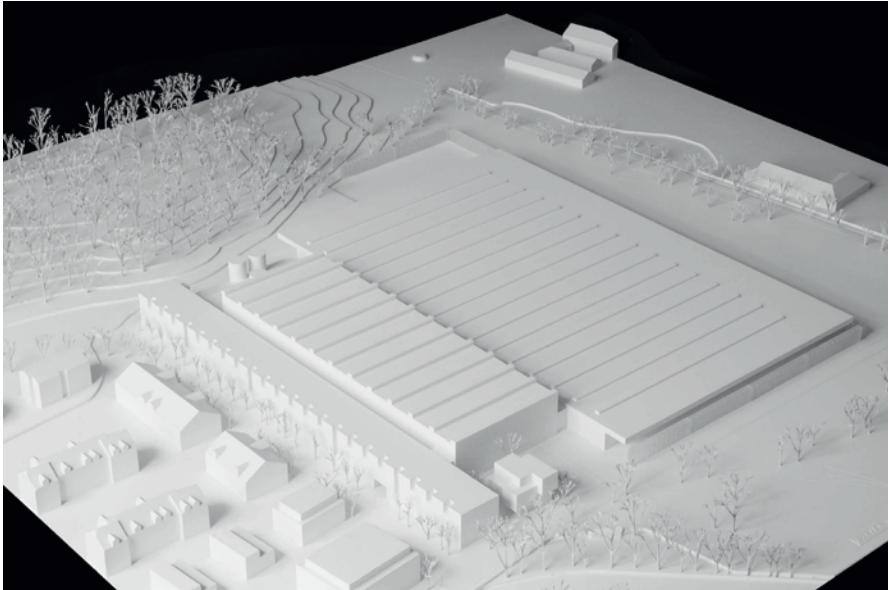
Auflage

10'500 Ex.

Gestaltung, Satz und Druck

Reprotec AG, Gewerbestrasse 6, 6330 Cham, www.reprotec.ch

**Bebauungsplan Allmend Hagendorn:
Änderung Bebauungsplan (1. Abstimmungsfrage)
sowie Teiländerung Zonenplan (2. Abstimmungsfrage)**



Modellfoto des Richtprojekts zum Bebauungsplan

Inhalt Abstimmungserläuterung

1. Das Wichtigste in Kürze	5
2. Die Vorlage im Detail	9
2.1 Ausgangslage und Ziele	9
2.2 Änderung Bebauungsplan (1. Abstimmungsfrage)	11
2.3 Teiländerung Zonenplan (2. Abstimmungsfrage)	19
2.4 Teiländerung gemeindlicher Richtplan und Baulinienplan (nicht Abstimmungsfrage)	20
2.5 Übergeordnete Rahmenbedingungen für die Planung	20
2.6 Der Planungsprozess	22
2.7 Weiteres Vorgehen	25
2.8 Stellungnahme des Gemeinderates	26
2.9 Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	28
2.10 Stellungnahme Gegenkomitee IG GROSSE Fensterfabrik NEIN.....	29
2.11 Entscheidungswege	30
2.12 Sonderbauvorschriften	33

1. Das Wichtigste in Kürze

1.1. Ziel

Die Fensterfabrik G. Baumgartner AG in Hagendorn möchte den Betrieb optimieren, sich erneuern und sich so für die künftigen Herausforderungen auf dem umkämpften Markt wappnen. Da diese Betriebsoptimierung eine räumliche Erweiterung bedingt, braucht es dazu

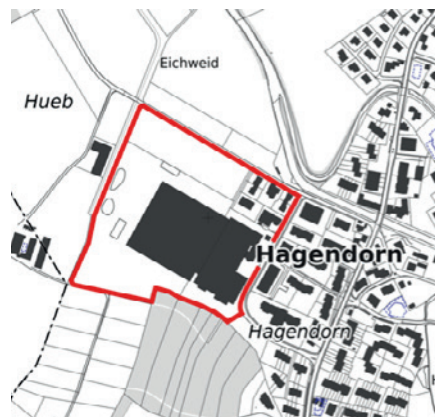
eine Revision des rechtskräftigen Bebauungsplans. Damit einher geht eine Anpassung des Zonenplans sowie des gemeindlichen Richtplans. Die Bauzone wird nicht vergrössert. Sowohl für die Revision des Bebauungsplans wie auch des Zonenplans braucht es die Zustimmung der Chamer Stimmbevölkerung.

Der Zonenplan sowie der Bebauungsplan sind öffentliche Planungsinstrumente und bilden die gesetzliche Grundlage für die Erteilung von Baubewilligungen. Mit einem Bebauungsplan kann von der Grundordnung (Zonenplan und Bauordnung) abgewichen werden. Er kann entweder auf Antrag der Grundeigentümerschaft erarbeitet oder im Rahmen einer Bebauungsplanpflicht (im Zonenplan schwarz umrahmte Gebiete) von der Gemeinde gefordert werden. Mit einem Bebauungsplan wird festgelegt, wie auf einem bestimmten Perimeter in Zukunft gebaut werden kann und welche besonderen Qualitäten herzustellen sind. Um einen Bebauungsplan festzulegen, wird vorgängig ein Richtprojekt erarbeitet, das in Bezug auf Architektur, Freiraumgestaltung und Ökologie wegleitend ist. Der Bebauungsplan besteht aus Plan und Vorschriften (verbindlich), sowie aus dem Richtprojekt (wegleitend) und aus dem Planungsbericht. Wo der Bebauungsplan nichts Anderes regelt, gilt die rechtskräftige Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham.

1.2. Ausgangslage und Prozess

Die Ausgangslage für die bauliche Entwicklung des Betriebs bildet der rechts-gültige Bebauungsplan von 2003. Durch diesen Bebauungsplan wurden bereits die Grundelemente der qualitativ hochwertigen Betriebsanlage gelegt. Er basiert auf einem Wettbewerbssiegerprojekt.

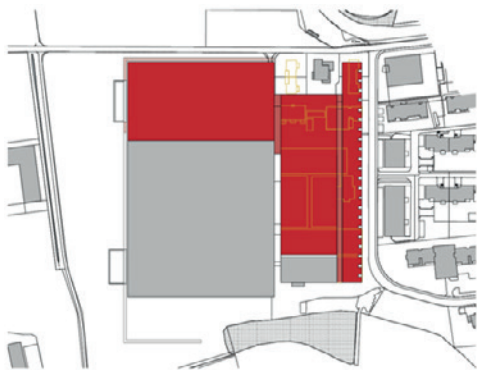
*Perimeter Bebauungsplan Allmend
Hagendorn 2003 und 2020*



Aufbauend auf diesem Plan werden die bestehenden Qualitäten weiterentwickelt. Nach einer fünfjährigen Entwicklungszeit liegt das Ergebnis einer aufwändigen, intensiven Zusammenarbeit zwischen Einwohnergemeinde, Nachbarschaft und Öffentlichkeit, kantonalen Stellen, Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), Eigentümerschaft und Fachpersonen aus Architektur, Landschaftsplanung, Verkehrsplanung, Raumplanung, Lärmschutz, Geologie und Hydrologie vor.

1.3. Richtprojekte Architektur und Umgebung (Grundlage zum Bebauungsplan)

Der Betrieb soll in Richtung Norden, zur Frauentalstrasse hin, erweitert und im bereits bebauten Bereich teilweise verdichtet werden. Das Richtprojekt Architektur beschränkt sich nicht auf die



Erweiterungs- und Verdichtungskonzept, gemäss Bebauungsplan, (grau = bestehend / rot = neu / gelb = Abbruch)

ursprünglich betriebseigene Parzelle, sondern bezieht bebaute Nachbarparzellen ein und entspricht damit dem Grundsatz zur Siedlungsentwicklung nach innen. Das Richtprojekt Umgebung sieht Renaturierungen der umliegenden Grünflächen vor. Zusätzlich zum Erweiterungsbau wird das bestehende Gründach hinsichtlich eines möglichst hohen ökologischen Nutzens optimiert. Durch eine neue Fussgängerverbindung parallel zur Frauentalstrasse kann das bestehende Fuss- und Wanderwegnetz sinnvoll ergänzt werden.

1.4. Änderung des Bebauungsplans (1. Abstimmungsfrage)

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan soll umfassend geändert werden. Er besteht aus Plan und Vorschriften (verbindlich), sowie aus den Richtprojekten Architektur und Umgebung (wegleitend). Die Inhalte des Bebauungsplans werden in einem Planungsbericht ausführlich beschrieben. **Der Bebauungsplan sowie das Richtprojekt Umgebung sind der Broschüre separat beigelegt. Die Sonderbauvorschriften im genauen Wortlaut sind am Ende dieser Broschüre abgedruckt.**

1.5. Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplans

Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (§32) lässt ein Bebauungsplan Abweichungen von der Regelbauweise (Zonenplan und Bauordnung) zu, wenn im Gegenzug wesentliche Vorzüge ausgewie-

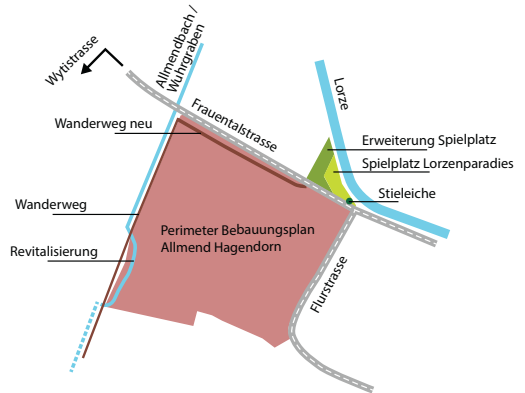
sen werden. Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorzüge:

- Hohe gestalterische Qualität von Gebäude und Umgebung
- Öffnung und Revitalisierung des Allmendbachs respektive Wuhgrabens (Massnahme aus dem Landschaftsentwicklungskonzept der Einwohnergemeinde Cham)
- Begrüntes, ökologisch hochwertiges Dach der Produktionshalle (Optimierung des Bestands und Weiterführung)
- Abgesetzter, öffentlicher Fussweg entlang der Frauentalstrasse (Teil des Wanderwegnetzes)
- Energetische Massnahmen

1.6. Privatrechtliche Vereinbarung ausserhalb des Perimeters

Zusätzlich zum Bebauungsplan (öffentlich-rechtlich) werden privatrechtlich zwischen der Einwohnergemeinde Cham und der Grundeigentümerschaft folgende Inhalte vereinbart:

- Erweiterung des Spielplatzes Lorzenparadies, Abgabe einer Fläche von rund 1'700m² an die Einwohnergemeinde Cham (Zone öffentliches Interesse Bauten und Anlagen)
- Ökologische Aufwertung von 5'660 m² Fläche inkl. Zeitpunkt der Umsetzung
- Flankierende Massnahmen während der Bauarbeiten
- Allfällige Sanierung der Frauental- und Wytistrasse nach den Bauarbeiten



Schematischer Situationsplan

1.7. Teiländerung Zonenplan (2. Abstimmungsfrage)

Der Zonenplan muss parallel zum Bebauungsplan angepasst werden, sodass er die Erweiterung nach Norden zulässt und dem künftigen Nutzungsprofil entspricht. Folgende Änderungen sollen am Zonenplan vorgenommen werden:

- Umzonung von einer dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA3) in die Arbeitszone (AA)
- Verkleinerung der Schutzzone Allmend Hagendorn um rund 9'500 m²

1.8. Weitere Schritte

Sollten die Chamer Stimmberechtigten den Bebauungsplan beschliessen, wird dieser anschliessend zur Genehmigung beim Kanton eingereicht. Nach kantonaler Genehmigung von Zonenplan und Bebauungsplan besteht die Grundlage zur Bewilligung von Baugesuchen durch den Gemeinderat.

Werden die Änderung des Zonenplans und/oder des Bebauungsplans von der Chamer Stimmbevölkerung abgelehnt, wird der bestehende Bebauungsplan Allmend Hagendorn seine Gültigkeit behalten und eine bauliche Erweiterung ist nicht möglich. In diesem Fall bleibt es den Grundeigentümern vorbehalten, allenfalls ein neues Gesuch für eine Umzonung oder die Änderung des Bebauungsplanes einzureichen.

1.9. Stellungnahme des Gemeinderates

Dem Gemeinderat Cham ist es wichtig, dass dieser traditionsreiche, etablierte und erfolgreiche Betrieb, der rund 300

Arbeitsplätze im industriellen Bereich bietet, weiterhin in Cham produziert. Er ist überzeugt davon, dass mit diesem Bebauungsplan ein sorgfältig ausgearbeitetes Projekt vorliegt, welches die Grundlage bildet für umfassende Investitionen in Bau, Umgebung, Freiraum, Arbeitsplätze und Innovation für die Zukunft.

Der Gemeinderat und die gemeindlichen Fachkommissionen empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde, sowohl dem Bebauungsplan wie auch der Zonenplanänderung zuzustimmen. Wird nur einer Vorlage zugestimmt, wird die Änderung hinfällig.

**2x
JA**

Der Gemeinderat, die Planungskommission, die Baukommission und die Rechnungsprüfungskommission empfehlen den Stimmberechtigten zweimal «Ja»:

**Ja zur Änderung Bebauungsplan Allmend Hagendorn
Ja zur Teiländerung Zonenplan Allmend Hagendorn**

2. Die Vorlage im Detail

2.1. Ausgangslage und Ziele

Ziel

Ziel der vorgeschlagenen Änderungen ist, die langfristige Entwicklung der Fensterfabrik G. Baumgartner AG in Hagendorn zu sichern, gleichzeitig eine hohe räumliche und ökologische Qualität zu gewährleisten sowie die Verträglichkeit des Betriebs für die Nachbarschaft zu optimieren. Dazu müssen der Bebauungsplan Allmend Hagendorn sowie der Zonenplan geändert werden. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine umfassende Anpassung des Planungsmittels. Im Zonenplan wird der ganze Bebauungsplanperimeter neu der Arbeitszone zugewiesen. Die Bauzone wird dabei nicht vergrössert. Innerhalb der Bauzone wird die Schutzzone Allmend Hagendorn soweit verkleinert, wie dies aufgrund der geplanten Betriebs-erweiterung erforderlich ist.

Bestand heute

Die Firma G. Baumgartner AG betreibt seit 1984 eine Schreinerei am heutigen Standort. In den Jahren 2005/2006 realisierte die Firma den heute bestehenden Bau mit intensiv begrüntem Hallendach und heckenartiger Vegetationswand. Als Grundlage dafür wurde der heute rechtskräftige Bebauungsplan erarbeitet. Dieser wurde im Juni 2003 von der Chamer Stimmbevölkerung beschlossen und durch den Regierungsrat des Kantons Zug im Januar 2004 genehmigt. Für diese Erweiterung wurde ein Wettbewerb durchgeführt und ein Siegerprojekt mit einem innovativen und ökologisch ausgerichteten Bepflanzungskonzept erkoren. Heute liegt der gesamte Bebauungsplanperimeter in der dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA3) und ist teilweise mit der Schutzzone Allmend Hagendorn überlagert.

*Aktuell rechtskräftiger
Bebauungsplan Allmend
Hagendorn 2003*



Entwicklungsabsichten Firma G. Baumgartner AG

Aufgrund der rasanten Marktentwicklung der vergangenen Jahre erkannte die Firma G. Baumgartner AG im Jahr 2013, dass der Betrieb den aktuellen Anforderungen an einen rationellen Produktionsablauf angepasst werden muss. Kernstück der Strategie ist eine Erneuerung der Produktion, um für die künftigen Herausforderungen gewappnet zu sein. Diese Anforderungen führen mitunter zu einer Erweiterung der Geschossflächen, wie die Firma in den genaueren Untersuchungen feststellte.

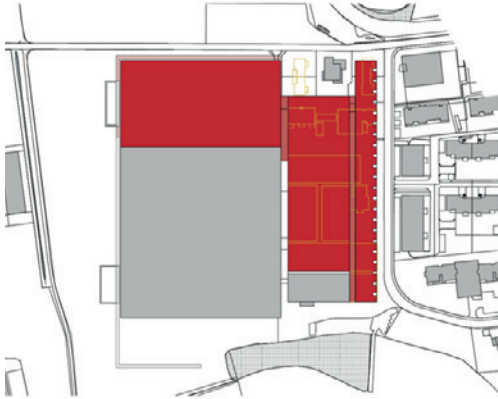
Erstes Erweiterungskonzept 2014

Aufgrund der Entwicklungsziele wurden unterschiedliche Erweiterungskonzepte geprüft. Im Jahr 2014 wurde ein erstes Konzept den kantonalen Fachstellen sowie der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) unterbreitet. Dieses sah eine Erweiterung in westliche Richtung, zum Frauenthaler Wald, vor. Das Verfahren wurde mit der Stellungnahme der ENHK vom 6. Oktober 2014 beendet, da die ENHK das Vorhaben als «schwere zusätzliche Beeinträchtigung» des BLN-Gebiets beurteilte (BLN = Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler). Aufgrund dieser Beurteilung verzichtete die Firma G. Baumgartner AG auf eine Weiterbearbeitung des damaligen Projekts und liess Alternativen prüfen.

Gesuch um Bebauungsplan- und Zonenplanänderung 2016 mit neuem Konzept

Das überarbeitete Erweiterungskonzept respektiert die bestehende westliche Siedlungsgrenze in Richtung Frauenthaler Wald. Es dehnt sich nur in Richtung Norden zur Frauentalstrasse hin aus und verdichtet die bestehenden Baubereiche zur Flurstrasse. Diese Erweiterungsvariante setzte voraus, dass die Firma G. Baumgartner AG die Parzellen und darauf befindlichen Gebäude im Nordosten des Bebauungsplanperimeters erwirbt.

Dieses Konzept hat die ENHK 2015 als lediglich «leichte zusätzliche Beeinträchtigung» beurteilt, was eine Realisierung im Grundsatz ermöglicht. Mit dem Schreiben vom 21. Dezember 2016 an den Gemeinderat beantragte deshalb die Firma G. Baumgartner AG die Änderung des Bebauungsplans, inklusive einer Zonenplanänderung für die Erweiterung der Fensterfabrik. Mit dem Beschluss vom 4. April 2017 stimmte der Gemeinderat Cham dem Planungsverfahren nach V PBG Art. 3a zur Änderung des Bebauungsplans zu. In der Folge gelang es der Firma G. Baumgartner AG, die erwähnten Parzellen im Nordosten des Perimeters zu erwerben.



Aktuelles Erweiterungs- und Verdichtungskonzept gemäss Bebauungsplan, 2015 von ENHK gutgeheissen

2.2. Änderung Bebauungsplan (1. Abstimmungsfrage)

Allgemeines

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2003 und soll umfassend geändert werden. Im Bebauungsplan wird festgelegt, wie auf diesem bestimmten Perimeter in Zukunft gebaut werden kann.

Der Bebauungsplan besteht aus dem eigentlichen Plan und den Vorschriften (verbindlich), aus den Richtprojekten Architektur und Umgebung (wegleitend), sowie aus dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV. Wo der Bebauungsplan nichts Anderes regelt, gilt die rechtskräftige Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham respektive die übergeordneten Gesetzgebungen. Die Inhalte des Bebauungsplans werden im Planungsbericht ausführlich beschrieben.



Perimeter Bebauungsplan



Schematischer Situationsplan

Der Bebauungsplan Allmend Hagendorn umfasst die Grundstücke 971, 973, 978, 1205, 2047, 2197, 2198, 2496, 2497, 2498, 2499, 3095, 3096 und 3097 (im Besitz der G. Baumgartner AG), sowie das Grundstück 2196 (im Besitz der WWZ AG). Für das Grundstück 2196 liegt eine privatrechtliche Absichtserklärung zwischen den beiden Parteien vor.

Die Bebauungsplanänderung ist nur unter der Voraussetzung einer rechtskräftigen Zonenplanänderung gültig.

Richtprojekte (wegleitend)

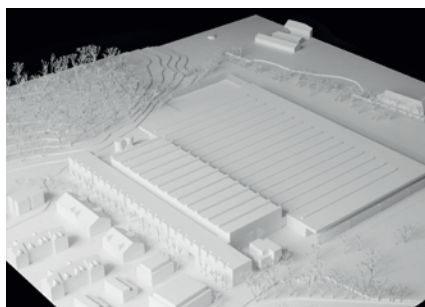
Dem Bebauungsplan liegen zwei Richtprojekte (Architektur und Umgebung) zugrunde, welche wegweisenden Charakter haben. Dies bedeutet, dass mit dem Bauprojekt mindestens die darin aufgezeigten Qualitäten zu erbringen sind. Diese können aber in ihrer Ausformulierung vom Richtprojekt abweichen.

Richtprojekt Architektur:

Bauvolumen und Gestaltung

Um den hohen Ansprüchen der sensiblen Lage zwischen Wohnnutzungen und geschützter Landschaft gerecht zu werden, prägen zwei räumliche Strategien das Richtprojekt Architektur. Erstens soll die heutige Fensterfabrik entlang der Flurstrasse unter Einbezug der nordöstlich gelegenen Parzellen siedlungsverträglich verdichtet werden. Entlang der Flurstrasse wird ein dreigeschossiger Produktions- und Bürobau angeordnet, der von einer Baumreihe gesäumt die

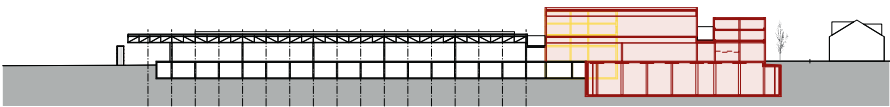
neue Adresse des Firmengeländes bildet. Er weist eine Fassadengestaltung auf, die ein attraktives Gegenüber für die Gewerbe- und Wohnhäuser an der Flurstrasse bietet. Dahinter parallel angeordnet sind Fabrikationsstätten über zwei bis drei Geschosse vorgesehen. Ein Grossteil des benötigten Raumangebots wird unter Terrain realisiert. Die zweite räumliche Strategie wird im Bereich des Landschaftsraums verfolgt, indem die Produktions- und Lagerhalle massvoll und integrativ nach Norden erweitert wird. Die Erweiterung der bestehenden Halle in Richtung Frauentalstrasse schreibt die wesentlichen architektonischen Elemente, nämlich die Vegetationswand, die Höhe des Volumens und das begrünte Dach, weiter.



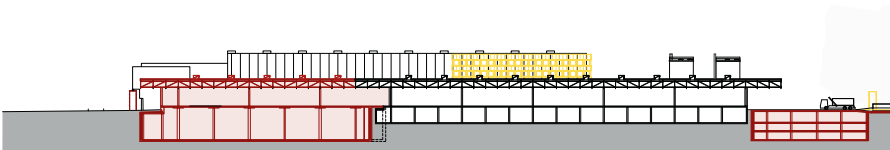
Modellfoto zum Richtprojekt



Visualisierung Richtprojekt entlang der Flurstrasse



Schnitt West-Ost inkl. benachbartes Gebäude an der Flurstrasse
(schwarz: bestehend, rot: neu, gelb: Rückbau)



Schnitt Nord-Süd durch die bestehende Halle und die geplante Erweiterung
(schwarz: bestehend, rot: neu, gelb: Rückbau)

Richtprojekt Umgebung:
Freiraumgestaltung und
ökologische Aufwertung

In der Schnittstelle von Umgebung und Architektur sehen die Richtprojekte die Weiterführung des ausladenden, begrünten Dachs sowie der umgebenden, geschosshohen Heckenstruktur vor. Die Dachbegrünung der bestehenden Produktionshalle und des Erweiterungsbaus erfolgt mit einer Feuchtwiese und wird hinsichtlich Ökologie und Artenvielfalt optimiert. Eine veränderbare Stauvorrichtung hält Regenwasser während der Vegetationsperiode weitestgehend zurück und nutzt dieses für die Regulierung des Raumklimas.

Die Vorzone entlang der Flurstrasse verbindet Besucherparkplätze, Veloabstellplätze und ein Band mit unterschiedlich begrünten Belägen zu einer einladenden Gestaltung. Der Kopfbereich des Bürobaus an der Kreuzung Flur- und Frauentalstrasse dient dem Empfang. Die Umgebung wird entsprechend repräsentativ gestaltet als gartenartige Situation.

Die neue Fussgänger Verbindung entlang der nördlichen Heckenstruktur wird mit einem von der Strasse abgesetzten Kiesweg angelegt. Im Bereich, in dem der Wuhrgraben respektive Allmendbach heute parallel zur Parzelle der Fensterfabrik Baumgartner unterirdisch verläuft, wird das Wasser auf die Parzelle umgeleitet und in einem offenen Gewässer mit naturnah gestalteten Ufern bis zum bestehenden offenen Kanal geführt. Ebenso werden westlich des Fabrikgebäudes, in der Schutzzone Allmend Hagendorn, zusätzliche Bodenvertiefungen ausgebildet, die sich temporär mit Regenwasser füllen können.

Der Plan zum Richtprojekt Umgebung ist der Broschüre separat beigelegt.



Visualisierung Richtprojekt entlang Frauentalstrasse

Inhalte Plan und Vorschriften (verbindlich)

Der eigentliche Plan bildet zusammen mit den Vorschriften die verbindlichen Inhalte des Bebauungsplans, welche als Gesetzesgrundlage für die Beurteilung künftiger Baugesuche dienen.

Zu folgenden Themen enthält der Bebauungsplan verbindliche Vorschriften:

- Der Bebauungsplan definiert die Bereiche, in denen gebaut werden darf (Baubereiche). Es sind deren maximalen Höhen, die darin zulässige Nutzung sowie die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festgelegt.
- Der Bebauungsplan schreibt vor, welche Bereiche frei von Bebauung bleiben müssen (Grünbereiche). Die darauf zulässige Nutzung sowie ihre massgebende Qualität sind festgeschrieben.
- Im Bebauungsplan sind die räumlichen Positionen der Ein- und Ausfahrten auf das Areal geregelt sowie die zulässige Nutzung der Verkehrsbereiche zum Beispiel für Parkierung oder Überfahrt. Die Vorschriften definieren zudem, wie viele Parkplätze im Verhältnis zur Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter genutzt werden dürfen. Die Anzahl der Parkplätze hat im Verlauf der Zeit verhältnismässig abzu-

nehmen, was die Firma mit einem entsprechenden Mobilitätskonzept gewährleisten muss.

- Der Bebauungsplan legt fest, zu welchem Zeitpunkt die Umgebung und damit verbunden der ökologische Ausgleich umgesetzt werden muss. Er verlangt ein Pflegekonzept für den späteren Unterhalt sowie eine zeitliche und finanzielle Sicherung dieser Massnahmen vor der Baubewilligung.
- Die wichtigsten Eckpfeiler hinsichtlich Energiekonzept sind im Bebauungsplan definiert.
- Zu den dynamischen Regelungen (Mobilität, Umgebung) ist jährlich ein Rechenschaftsbericht z.H. der Einwohnergemeinde Cham zu erstellen.

[Der Bebauungsplan ist der Broschüre separat beigelegt. Die Sonderbauvorschriften im genauen Wortlaut sind am Ende dieser Broschüre abgedruckt.](#)

Wichtige weitere Themen des Bebauungsplans

Verkehrsgutachten und Anlieferung

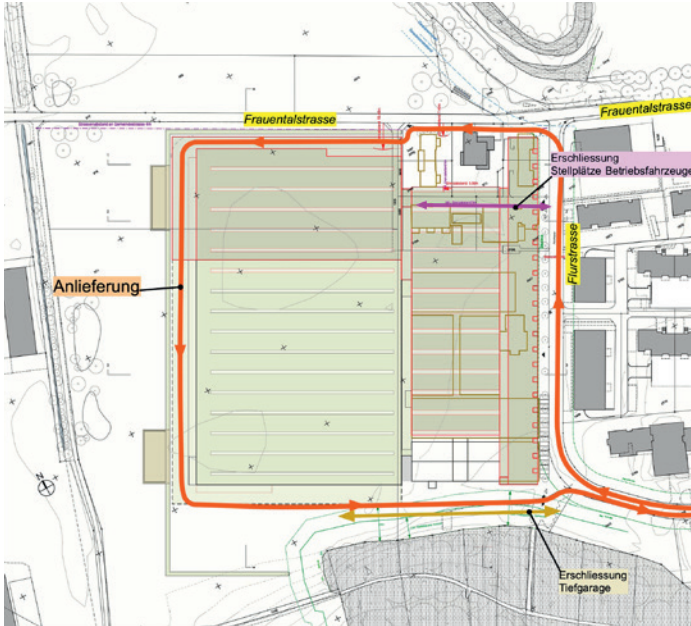
Durch die Lage des Bebauungsplanperimeters am Rand Hagendorns und angrenzend an ein Gebiet mit Wohnnutzung, wurde der Verkehr als wichtiges Thema während der gesamten Planung mitgedacht. Es liegen sowohl ein Parkplatznachweis als auch ein Verkehrsgutachten vor, welche den aktuellen Zustand sowie die Prognosen darstellen. Es wird

damit gerechnet, dass die Lastwagenfahrten bis 2035 um acht Zu- respektive Wegfahrten pro Tag zunehmen. Die insgesamt durch die G. Baumgartner AG verursachte Verkehrszunahme auf der Dorfstrasse wird im Endausbau im Jahr 2050 pro Tag ca. 4% betragen.

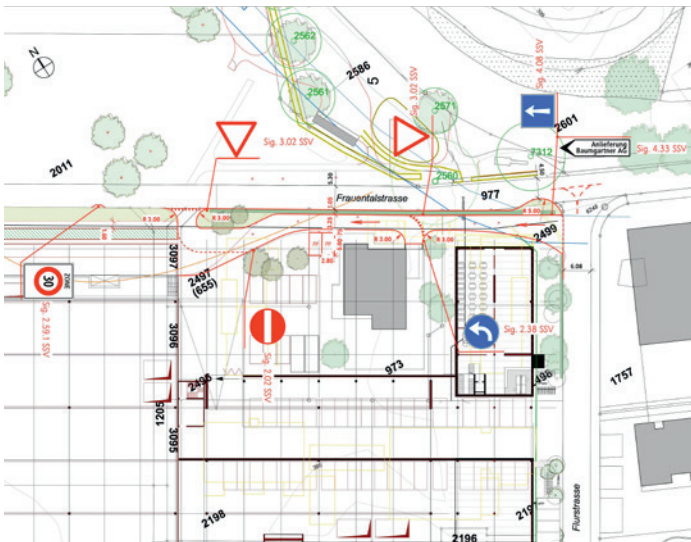
Für die Anlieferung zum Betrieb wurden verschiedene Erschliessungsvarianten untersucht und beurteilt. Auf Grundlage dieser Varianten und dank Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurde die Werkserschliessung via Dorfstrasse - Flurstrasse als Bestvariante beurteilt, die noch vor der Frauentalstrasse auf das eigene Gelände geführt wird.

Baustellenbetrieb

Auch für den Baustellenbetrieb wurden bereits mögliche Wegführungen angedacht. Angestrebt wird eine Einbahnwegführung bei den Hauptbauarbeiten via Wyti – Frauental – und Flurstrasse. Die definitive Variante sowie die begleitenden Massnahmen zur grösstmöglichen Verträglichkeit werden phasengerecht im Rahmen der ersten Baueingabe definiert und sind entsprechend nicht im Bebauungsplan festgelegt.



Schema zur Erschliessung des Arels



Detail: Erschliessung des Arels für Lastwagen südlich der Frauentalstrasse (Ausfahrt auf die Frauentalstrasse lediglich für das bestehende Wohngebäude auf Parzelle 973 gestattet.)

Lärm, Archäologie und Grundwasser

Die künftig zu erwartenden Lärmemissionen wurden sowohl für den Verkehr wie auch für den Betrieb untersucht. In beiden Fällen werden die Grenzwerte eingehalten.

Das Bauen im Gebiet archäologischer Fundstätten bedingt den Einbezug des kantonalen Amtes für Archäologie und Denkmalpflege. In diesem Zusammenhang wurden bereits Sondierschnitte vorgenommen. Ausgrabungen vor der Bautätigkeit sind nicht notwendig, es reicht eine Überwachung der vorgesehenen Erdarbeiten.

Der Bebauungsplanperimeter wurde betreffend Grundwasservorkommen untersucht. Die Ausdehnung des Untergeschosses ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt des Kantons Zug auf das nutzbare Grundwasser abgestimmt.

Realisierungsetappen

Der Betrieb der Fensterfabrik muss während der gesamten Bauzeit vollumfänglich weiterlaufen. Dies ist nur bei einer etappenweisen Umsetzung des Projektes möglich. Da die genaue Etappierung von vielen Faktoren abhängt, liegt dem Bebauungsplan zwar zur Information ein Etappierungskonzept bei, dieses ist aber noch veränderbar und wird deshalb nicht abschliessend definiert in den Vorschriften. Verbindlich vorgeschrieben ist der Zeitpunkt für die Realisierung der Umgebung, welche in Abhängigkeit zu den Bauetappen steht. Das aktuelle Terminprogramm sieht eine Realisierung

zwischen Mitte 2021 bis 2025 vor.

Wesentliche Vorzüge gemäss PBG §32

Gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (§32) lässt ein Bebauungsplan Abweichung von der Regelbauweise (Zonenplan und Bauordnung) zu, wenn im Gegenzug wesentliche Vorzüge vorgewiesen werden. Der vorliegende Bebauungsplan weist diese insbesondere in folgenden Bereichen aus:

- Die Richtprojekte weisen eine sehr hohe gestalterische Qualität von Gebäude und Umgebung auf und dienen in der Umsetzung des Bebauungsplans als entsprechende Richtschnur.
- Der Allmendbach respektive Wuhrgraben wird soweit sinnvoll auf das Firmengelände umgeleitet, geöffnet und revitalisiert. Es handelt sich dabei um die Teilrealisierung einer Massnahme aus dem Landschaftsentwicklungskonzept der Einwohnergemeinde Cham. Ergänzend dazu werden zusätzliche Feuchstandorte respektive Feuchtwiesen erstellt.
- Das begrünte Dach der Produktionshalle wird auf der Hallenerweiterung ebenfalls umgesetzt und seine ökologische Qualität auf Bestand und Neubau optimiert. Durch das spezielle Stauwasserregime dient das Dach als Lebensraum für besondere Pflanzen und Tiere.
- Entlang der Frauentalstrasse wird auf dem Firmengelände ein Fussweg erstellt. Dadurch wird es möglich,

in diesem Bereich den Wanderweg von der asphaltierten Strasse abzusetzen.

- Im Rahmen der Baubewilligung ist ein Energiekonzept vorzuweisen, welches Massnahmen zugunsten erneuerbarer Energie ausweist. Bezüglich Wärmeenergie ist das Unternehmen bereits heute selbstversorgend und will zukünftig die eigenen Produktionsabfälle für weitere Energiegewinnung noch intensiver nutzen, um so auch LKW-Fahrten für den Wegtransport zu reduzieren.

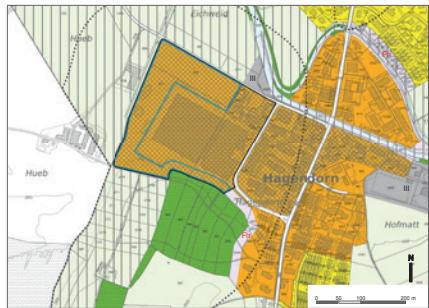
2.3. Teiländerung Zonenplan (2. Abstimmungsfrage)

Der Zonenplan muss parallel zum Bebauungsplan angepasst werden, sodass er die Erweiterung nach Norden zulässt und dem künftigen Nutzungsprofil entspricht. Der gesamte Bebauungsplanperimeter Allmend Hagendorn liegt heute in der Wohn- und Arbeitszone WA3, ist teilweise überlagert mit der Schutzzone Allmend Hagendorn und befindet sich vollständig in einem Gebiet «Archäologische Fundstelle». Für den Perimeter besteht eine Bebauungsplanpflicht. Folgende Änderungen sollen am Zonenplan vorgenommen werden:

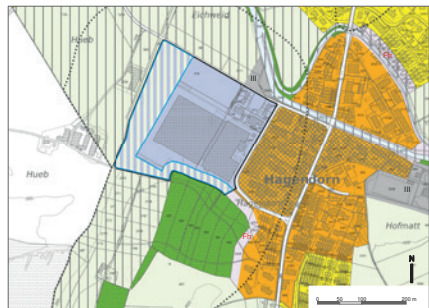
- Durch den Miteinbezug der heutigen Wohnparzellen im Nordosten des Perimeters in das Firmenareal wird künftig das gesamte Gebiet der Arbeitsnutzung dienen.

Entsprechend ist eine Umzonung in die Arbeitszone (AA) mit einer zulässigen Baumassenziffer von 6.0 vorgesehen.

- Um die Erweiterung der Produktionshalle in Richtung Frauentalstrasse zu ermöglichen, muss zudem der Perimeter der «Schutzzone Allmend Hagendorn» in diesem Bereich aufgehoben werden. Die Schutzzone wird damit um rund 9'500 m² verkleinert.



*Zonenplan rechtskräftig
(Wohn- und Arbeitszone mit Schutzzone)*



*Zonenplan Änderung
(neue Arbeitszone mit verkleinerter Schutzzone)*

Die Zonenplanänderung ist nur unter der Voraussetzung einer rechtskräftigen Bebauungsplanänderung gültig.

2.4. Teiländerung gemeindlicher Richtplan und Baulinienplan (nicht Abstimmungsfrage)

Ziel der Änderung des gemeindlichen Richtplan ist es, das heutige Vorranggebiet für Mischnutzung im Bereich des Bebauungsplans zu einem Vorranggebiet für Arbeiten umzuwandeln, sodass er inhaltlich weiterhin mit dem revidierten Zonenplan übereinstimmt. Da die Baufelder des Bebauungsplans künftig die Baulinie entlang der Flurstrasse ersetzen, können diese im Baulinienplan aufgehoben werden. Da sich die Baufelder des Bebauungsplans lediglich auf überirdische Bauten beziehen, muss im Gegenzug eine neue Baulinie erlassen werden, die die Ausdehnung von Bauwerken unter Terrain in Richtung Flurstrasse definieren. Die Teiländerungen des Richtplans sowie des Baulinienplans liegen in der Kompetenz des Gemeinderates und sind somit nicht Teil der Abstimmung.

2.5. Übergeordnete Rahmenbedingungen für die Planung *Bezug zu raumplanerischen Grundlagen der Einwohnergemeinde Cham*

Aktuell rechtskräftiger Zonenplan

Der gesamte Perimeter liegt in der Wohn- und Arbeitszone WA3, ist teilweise überlagert durch die Schutzzone

Allmend Hagendorn und befindet sich in einem Gebiet «archäologische Fundstätte». Über dem gesamten Perimeter liegt eine Bebauungsplanpflicht. Bereits heute existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der ergänzend zu den Bestimmungen aus Zonenplan und Bauordnung definiert, welche baulichen Entwicklungen an diesem Standort zulässig sind. Der Zonenplan soll im Rahmen der vorliegenden Planung geändert werden.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) 2016 der Einwohnergemeinde Cham sieht in diesem Gebiet die Massnahmen 2f (Aufwertung Allmendbach Hagendorn) und 3n (Anlegen und fördern Magerstandort) vor. Beide Massnahmen werden im Bebauungsplan soweit sinnvoll festgesetzt. Der Allmendbach wird aufgrund seiner tiefen Lage sowie der Weiher mit Froschbeständen und im nördlichen Bereich des Perimeters lediglich im südlichen Bereich auf die Parzelle der Fensterfabrik verlegt, geöffnet und revitalisiert.

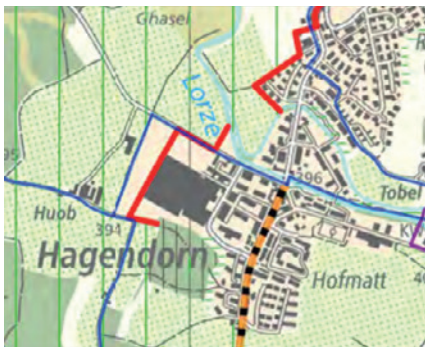
Langsamverkehrskonzept

Wie im Langsamverkehrskonzept ersichtlich, führen sowohl das Wanderwegnetz wie auch das kommunale Freizeitnetz für den Veloverkehr entlang der Frauentalstrasse und liegen somit unmittelbar am Perimeter des Bebauungsplans. Im Rahmen des Bebauungsplans soll der Wanderweg von der Frauentalstrasse abgesetzt und auf dem Firmenareal geführt

werden. Während der Bauphase wird es auf der Frauentalstrasse zu einer Mehrbelastung kommen. Um die Sicherheit für Fussgängerinnen und Fussgänger und Velofahrerinnen und Velofahrer zu gewährleisten, werden im Rahmen der Baubewilligung entsprechende flankierende Massnahmen gefordert, welche auch im bereits unterzeichneten Rahmenvertrag festgehalten sind.

Grundlagen / Vorgaben des Kantons Zug Siedlungsbegrenzungslinie

Aufgrund der Stellungnahme durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) vom November 2015 wurde beim Kanton die Änderung des kantonalen Richtplans beantragt. Die Siedlungsbegrenzungslinie, welche ursprünglich am Rand der Bauzone lag, wurde eng an die bestehende Gebäudeflucht gelegt. Mit der Richtplananpassung 2016/2 beschloss der Kantonsrat die entsprechende Änderung.



Ausschnitt kant. Richtplan mit neuem Verlauf Siedlungsbegrenzungslinie (rot)

Vorgaben der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK)

Der Bebauungsplan grenzt an den Perimeter der Reusslandschaft, welche als Teil des BLN-Inventars (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) einem erhöhten Schutz unterliegt. Aufgrund dieser sensiblen Lage wurde das Konzept für die Erweiterung der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) vorgelegt, welche für die BLN-Gebiete die massgebende Beurteilungsinstanz darstellt. In ihrer Stellungnahme vom November 2015 kommt die Kommission zum Schluss, dass die beabsichtigte Erweiterung nach Norden als «leichte zusätzliche Beeinträchtigung» eingestuft wird, was die Umsetzung des Projektes im Grundsatz ermöglicht. Zur Gewährleistung der grösstmöglichen Schonung wurden folgende Auflagen formuliert:

- Die Siedlungsbegrenzungslinie im kantonalen Richtplan sei in östliche Richtung, also an die bestehende Gebäudeflucht der Fabrikationshalle, zu verschieben.
- Für die bestehende Halle sowie die geplante Erweiterung sei im Bebauungsplan die maximale Höhe gemäss Bestandshalle festzulegen.
- Die ökologische Aufwertung des Grünbereichs G3, des freibleibenden westlichen Teils des Grünbereichs G4 sowie des Teilbereichs der Parzellen nördlich der Frauentalstrasse sei im Bebauungsplan festzuschreiben und zwingend umzusetzen.

Die Vorgaben sind als wichtige Voraussetzungen in die Projektentwicklung geflossen und wurden, soweit dies mit Blick auf die kantonale Gesetzgebung möglich war, im Bebauungsplan entsprechend festgeschrieben. Die Sicherung der Aufwertungsfläche nördlich der Frauentalstrasse durfte aus planungsrechtlichen Gründen nicht im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen, da sich ein Bebauungsplan lediglich auf die Bauzone beziehen darf. Deshalb wurde die Aufwertung einer entsprechenden Fläche in einem privatrechtlichen Vertrag vereinbart.

Ergänzender privatrechtlicher Rahmenvertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan haben die Einwohnergemeinde Cham und die G. Baumgartner AG einen privatrechtlichen Vertrag abgeschlossen, der folgende Punkte regelt:

- Die unentgeltliche Abtretung von rund 1'700 m² Landfläche an die Einwohnergemeinde Cham zur Erweiterung des Spielplatzes Lorzenparadies und für die ökologische Aufwertung (GS 3345, bereits heute Zone öffentliches Interesse für Bauten).
- Ökologische Aufwertung und Unterhalt von 5'660 m² Landfläche gemäss den Qualitätsanforderungen der ENHK und des Kantons Zug. Für den Unterhalt ist ein Pflegeplan zu erstellen und die Erfolgskontrolle ist fünf Jahre nach der Erstellung z.H. der Einwohnergemeinde Cham einzureichen.

- Flankierende Massnahmen während den Bauarbeiten (u.A. Massnahmen zum Erhalt der Stieleiche beim Lorzenparadies, Herstellung der normmässigen Sichtverbindung Kreuzung Flur-/Frauentalstrasse, Massnahmen zur Sicherheit des Langsamverkehrs)
- Allfällige Sanierung der Frauental- und Wytistrasse auf Kosten der Bauherrschaft nach den Bauarbeiten

2.6. Der Planungsprozess

Start des Planungsverfahrens

Mit dem gemeinderätlichen Beschluss vom 4. April 2017 startete das Planungsverfahren nach V PBG Art. 3a zur Änderung des Bebauungsplans. Als Grundlage für diesen Beschluss wurden bereits die Stellungnahmen der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) sowie des kantonalen Amtes für Raumplanung (heute Amt für Raum und Verkehr) eingeholt.

Optimierung durch Werkstattgespräche

Da es sich um ein Erweiterungsprojekt an sensibler Lage handelt, wurden diverse Themenfelder schon früh im mehrjährigen Prozess miteinbezogen. In sogenannten «Werkstattgesprächen» haben Einwohnergemeinde und Gesuchstellerin zuerst die Richtprojekte Architektur und Umgebung und dann den Bebauungsplan gemeinsam schrittweise optimiert. Dabei wurden wo angezeigt auch die kantonalen Fachstellen involviert. Eine Reihe Untersuchungen und Vertie-

fungen liegen dem Projekt zugrunde. In einem Verkehrsgutachten wurden beispielsweise das aktuelle sowie das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen untersucht und darauf basierend das Mobilitätsmanagement entwickelt. Die Lärmgutachten zeigen auf, dass die massgebenden Werte im künftigen Betrieb sowohl betreffend Verkehr wie auch Produktion eingehalten sind. Eine Untersuchung des bestehenden Gründachs hat Optimierungsmöglichkeiten ergeben, welche im Bestand bereits teilweise umgesetzt und für die Dachweiterung geplant sind.

Mitwirkung

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung im Januar/Februar 2019 wurden die Nachbarschaft und andere Interessierte dazu eingeladen, sich zum damaligen Projektstand zu äussern und Verbesserungsvorschläge einzubringen. Am 29. Januar 2019 fand diesbezüglich im Lorzensaal Cham eine Informationsveranstaltung statt.

Es gingen Anmerkungen von zehn Personen oder Gruppierungen ein, welche sorgfältig geprüft wurden und wo möglich in das Projekt einfließen. Besonders zu erwähnen ist, dass basierend auf der öffentlichen Mitwirkung die geplante Erschliessung massgebend verändert wurde. Der Schwerverkehr wird neu direkt ab der Flurstrasse auf das Fabrikgelände einbiegen und die Frauentalstrasse nicht mehr tangieren. Damit wird der Knoten

beim Lorzeparadies nicht belastet.

Vorberutung in der Verkehrs-, Bau- sowie der Planungskommission

Im Oktober 2018 wurden die Richtprojekte Architektur und Umgebung in der Baukommission vorgestellt und beraten. Die Baukommission würdigte den Planungsstand und stellte fest, dass die Ausgleichsmassnahmen ausgewogen sind. Sie beantragte dem Gemeinderat, den Bebauungsplan auf der vorliegenden Grundlage ausarbeiten zu lassen.

In der Planungskommission wurde das Geschäft im Oktober 2018 (Stand Mitwirkung) sowie im Mai 2019 beraten. Die Planungskommission lobte den weit fortgeschrittenen Projektstand und sprach sich positiv zum Projekt aus. Sie nahm die vorgesehenen Ausgleichsmassnahmen positiv zur Kenntnis und erachtete sie als ausreichend. Die Planungskommission hat zudem die Überarbeitung aufgrund der Mitwirkung gutgeheissen und empfahl dem Gemeinderat die Freigabe zur kantonalen Vorprüfung.

Die Verkehrskommission hat das Geschäft ebenfalls im Mai 2019 beraten. Der Fokus lag dabei auf der seit der Mitwirkung veränderten Erschliessungsvariante. Die nun vorgesehene Erschliessung für Lastwagen parallel zur Frauentalstrasse wurde einstimmig unterstützt.

Vorprüfung durch den Kanton

Am 21. Mai 2019 hat der Gemeinderat Cham das Planungsdossier zur

kantonale Vorprüfung freigegeben, welche mit Schreiben vom 18. September 2019 bei der Einwohnergemeinde Cham eingegangen ist. Darin wurden sieben Vorbehalte formuliert, wobei lediglich zwei zu einer materiellen Änderung des Bebauungsplans führten (Aussagen zu Parzellen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters gestrichen / dynamische Regelung für Parkplätze abhängig von Beschäftigtenzahl eingeführt). Formelles und Inhalt des Bebauungsplans wurden gemäss den jeweiligen Vorbehalten überarbeitet bevor der Gemeinderat am 21. Januar 2020 das Dossier Bebauungsplan Allmend Hagendorn für die erste öffentliche Auflage freigab.

Öffentliche Auflage und Einwendungen
Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. Februar bis zum 16. März 2020 während 30 Tagen. Fristgerecht sind dabei drei Einwendungen eingegangen. Mit allen Einwendenden fand je ein Gespräch statt, die mit einem * gekennzeichneten Einwendenden haben nach diesem Gespräch ihre Einwendung zurückgezogen mit der Erwartung, dass ihre Anliegen im weiteren Planungsverlauf sinngemäss berücksichtigt werden.

Carmen und Adrian Arnold,
Frauenthal 2, Hagendorn*

Georges und Charlotte Van Puyenbroeck,
Dorfstrasse 24, Hagendorn*

Franz und Lydia Schmid,
Lorzenmatt 9, Hagendorn

Nachfolgend wird die nicht zurückgegebene Einwendung von Familie Schmid und die entsprechende Stellungnahme des Gemeinderats dargelegt.

Inhalt / Begründung

Die Sonnenstandanalyse (aufgrund der Eingabe der Familie Schmid im Rahmen der Mitwirkung angefertigt) wird kritisch hinterfragt. Es ist unklar, weshalb für die Untersuchung der 8. Februar respektive der 3. November gewählt wurden. Gemäss Beobachtung wird die Erweiterung der Firma G. Baumgartner AG auf der betreffenden Parzelle zu bis zu 124 Min. mehr Schattenwurf führen.

Antrag 1: Reduktion der Länge des Büro-Komplexes oder in einem Teilbereich auf ein Stockwerk reduzieren.

Antrag 2: Höhe des mittleren Volumens (zweigeschossige Fabrikationsstätte) auf Betriebsnotwendigkeit überprüfen respektive tiefer in den Untergrund bauen.

Stellungnahme Gemeinderat

Die Einwendung bezieht sich auf die Inhalte der Bebauungsplanänderung. Grundsätzlich werden im Kanton Zug die Anliegen der Wohnhygiene (z.B. Schattenwurf) mittels Abstands- und Gebäudevorschriften geregelt, der Kanton Zug kennt keine gesonderte Gesetzesgrundlage zur Schattenwurfthematik. In anderen Kantonen ist i.d.R. dann eine Schattenstudie erforderlich, wenn es

sich um die Erstellung eines Hochhauses handelt. Grundsätzlich handelt es sich bei den Gebäudehöhen im vorliegenden Bebauungsplan um Dimensionen, die nicht mit einem Hochhaus vergleichbar sind. Die Höhe aller Gebäudebereiche liegt unter 20m. Die Schattenstudie wurde von einem externen Büro professionell durchgeführt. Sie wurde für den mittleren Sommer- (Mai und August), sowie den mittleren Wintertag (Februar und November) erstellt. Die Wahl der Tage für entsprechende Studien entspricht der allgemeinen, interkantonalen Praxis.

Die Parzelle der Einwendenden wird an einem mittleren Wintertag vom Schattenwurf zwischen 16.00 und 17.00 Uhr tangiert, am mittleren Sommertag ist sie zu keinem Zeitpunkt vom Schattenwurf betroffen. Daraus resultiert im Herbst und im Frühling während 40 Tagen ein durchschnittlicher Verlust von 20 Minuten Sonnenlicht. Die vorliegende Beeinträchtigung der Wohnhygiene liegt im Normalbereich. Der Gemeinderat Cham beurteilt sie als vertretbar und sieht eine darauf begründete Änderung des Bebauungsplans als nicht verhältnismässig an.

2.7. Weiteres Vorgehen

Für die Umsetzung der baulichen Erweiterung der Firma G. Baumgartner AG ist die Zustimmung der Chamer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sowohl für die Bebauungsplan- wie auch die Zonenplanänderung

erforderlich. Sollte nur eine der beiden Abstimmungsfragen mit Ja beantwortet werden, würde weder Zonenplan noch Bebauungsplan geändert.

Folgende Schritte sind bei der Annahme der Änderung des Bebauungsplans sowie des Zonenplans vorgesehen:

- Der Beschluss wird während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Es besteht eine Beschwerdemöglichkeit beim Regierungsrat.
- Der Gemeinderat beschliesst die Änderung des kommunalen Richtplans sowie des Baulinienplans und reicht die Planungsdokumente dem Regierungsrat zur Genehmigung ein.
- Der Regierungsrat genehmigt die Planungsdokumente. Es besteht eine Beschwerdemöglichkeit beim Verwaltungsgericht.

Wird die Änderung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Zonenplans rechtskräftig, so besteht die Grundlage für die Behandlung allfälliger Baugesuche beziehungsweise für die Erteilung von Baubewilligungen.

Sollte die Chamer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Teiländerung des Bebauungsplans sowie des Zonenplans ablehnen, verbleibt der Perimeter in der Wohn- und Arbeitszone WA3, die Ausdehnung der Schutzzone Allmend Hagendorn bleibt gemäss heutiger Festsetzung bestehen und der heute rechtskräftige Bebauungsplan Allmend Hagendorn stellt weiterhin die

gesetzliche Grundlage für alle Bautätigkeiten auf diesem Areal dar. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird eingestellt. In diesem Fall bleibt es der Grundeigentümerin vorbehalten, allenfalls ein neues Gesuch für eine Umzonung oder Änderung des Bebauungsplans einzureichen.

2.8. Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat Cham ist überzeugt, dass mit der beantragten Bebauungsplanänderung eine gute und ausgewogene Lösung vorliegt. Sie bietet der Eigentümerschaft den notwendigen Spielraum für künftige Entwicklungen auf einem dynamischen Markt und gewährleistet gleichzeitig die grösstmögliche Schonung für die Nachbarschaft und die Umwelt.

Der Gemeinderat begrüsst die Absichten der Firma G. Baumgartner AG, ihren Standort in Hagendorn zu erhalten und zu stärken. Er unterstützt die damit verbundenen Bestrebungen, den Firmenstandort zu modernisieren und wo notwendig baulich zu erweitern. Es ist dem Gemeinderat ein Anliegen, diesen einen der nur noch wenigen produzierenden Betriebe in der Gemeinde Cham zu behalten. Damit werden lokale Arbeitsplätze in einem Wirtschaftszweig zur Verfügung gestellt, der in der Schweiz und insbesondere im Kanton Zug aufgrund der hohen Bodenpreise einen schweren

Stand hat. Gleichzeitig wird durch das dynamische, internationale Umfeld, in dem sich die Fensterfabrik behauptet, Innovation gefördert.

Es ist dem Gemeinderat Cham bewusst, dass die Fensterfabrik Baumgartner in einer wertvollen, sensiblen Landschaft, im Randbereich der auf Bundesebene inventarisierten «Reusslandschaft» liegt. Eine optimale Eingliederung in diese einmalige Landschaft war bereits eine wichtige Voraussetzung beim Richtprojekt und beim Bebauungsplan von 2003 und dies muss auch in der nächsten Etappe gelingen. Der Kanton Zug und die Einwohnergemeinde Cham verlangten in der Folge, basierend auf der Stellungnahme der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), eine hohe räumliche und ökologische Qualität. Im vorliegenden Projekt sind diese Bedingungen eingehalten.

Die vorliegenden Richtprojekte weisen gegenüber zonengemässen Einzelbauweise bedeutende Mehrqualitäten auf:

- Das Projekt beschränkt sich nicht auf die ursprünglich betriebseigene Parzelle, sondern bezieht bebaute Nachbarparzellen ein und erreicht dadurch, dass die erforderliche betriebliche Entwicklung weitestgehend im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt. Dies ist das Ergebnis der fünfjährigen Entwicklung des innerbetrieblichen Ablaufs mit einem raumsparenden,

höchst kompakten und verdichteten Produktionskonzept.

- Massnahmen im Energie- und Produktionssektor sorgen für einen nachhaltig umweltgerechten, ökologisch ausgerichteten Betrieb.
- Die Fachwelt attestiert der heutigen Anlage eine hohe architektonische und landschaftsarchitektonische Qualität. Mit dem Bebauungsplan und der Erweiterung Richtung Norden kann der landschaftliche Übergang mit der bestehenden Vegetationswand und den naturnahen Teichen und Hecken erhalten bleiben. Die wesentlichen architektonischen Elemente des Bestandes werden Richtung Norden weiterentwickelt.
- Mindestens ein Teil des anfallenden Aushubmaterials kann auf dem begrünten Dach wiederverwendet werden.
- Der tiefgehaltene dreigeschossige Büro- und Produktionsbau entlang der Flurstrasse wird von einer Baumreihe gesäumt und beruhigt und klärt den Strassenraum. Dies bildet eine neue, elegante Adresse des Firmengeländes, respektive der Bebauungen beidseits der Strasse. Die Fassadengestaltung orientiert sich am Massstab des Gegenübers. Es erfolgt eine hochwertige Strassenraumgestaltung mit erhöhtem Grünanteil und möglichst wenig Oberflächenversiegelung.
- Die Änderung des Bebauungsplans

sieht Renaturierungen der umliegenden Grünflächen vor. Zudem wird für die ökologische Aufwertung einer beträchtlichen Fläche ein Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde und der Firma G. Baumgartner AG abgeschlossen.

- Zusätzlich zum Erweiterungsbau wird das bestehende Gründach hinsichtlich eines möglichst hohen ökologischen Nutzens optimiert.
- Ein Teil des unterirdisch geführten Wuhgrabens, welcher parallel zur Parzelle der Fensterfabrik Baumgartner verläuft, wird ab einem bestehenden Kontrollschacht auf die Parzelle umgeleitet und in einem offenen Gewässer mit naturnah gestalteten Ufern bis zum bestehenden offenen Kanal geführt.
- Durch die neue Fussgängerverbindung des parallel zur Frauentalstrasse verlaufenden Kieswegs kann das bestehende Fuss- und Wanderwegnetz sinnvoll ergänzt werden.
- Die Firma G. Baumgartner AG erstellte bereits jetzt ein Mobilitätskonzept und befindet sich in der Umsetzung. Im Bebauungsplan wird eine prozentuale Reduktion der Mitarbeitenden-Parkplätze in zeitlicher Abhängigkeit vorgeschrieben.

Nicht zuletzt wird auch die Gemeinde Cham durch die Änderung von Zonenplan und Bebauungsplan in verschiedenen Bereichen profitieren:

- Die Einwohnergemeinde erhält kostenlos die Fläche angrenzend an den bestehenden Spielplatz Lorzenparadies. Das betreffende Land liegt bereits heute in der Zone «öffentliches Interesse für Bauten». Dadurch kann der bei Familien beliebte Spielplatz Lorzenparadies durch naturnahe Flächen ergänzt respektive erweitert werden.
- Der heute unterirdische Wuhrgraben, der parallel zum Grundstück der Firma Baumgartner verläuft, wird im südwestlichen Bereich auf das Firmengrundstück umgeleitet, geöffnet und naturnah gestaltet. Diese Massnahme ist im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Einwohnergemeinde Cham vor-

gesehen. Es handelt sich also um ein seit längerem beabsichtigtes Projekt, das nun realisiert werden kann.

- Entlang des Fabrikgebäudes wird von der Frauentalstrasse abgesetzt ein neuer Fussweg erstellt. Damit wird eine Lücke im Wanderwegnetz geschlossen, welches in diesem Bereich heute auf der autobefahrenen und befestigten Frauentalstrasse verläuft.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Vorlage für Cham zahlreiche Vorteile bietet und Zustimmung verdient.

2.9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Anträge des Gemeinderates haben keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf den Finanzhaushalt, weshalb die Rechnungsprüfungskommission von einer Stellungnahme bzw. einer Empfehlung absieht.

2.10. Stellungnahme Gegenkomitee IG zu GROSSE Fensterfabrik NEIN

Gründe gegen die Einzonung von landwirtschaftlichem Land und den Bebauungsplan für die Erweiterung der Fensterfabrik Baumgartner in Hagendorn:

Zu gross für Hagendorn

Bereits die bestehende Fabrik ist im Vergleich zu den relativ kleinräumigen Verhältnissen im Aussenweiler Hagendorn viel zu gross. Die Fensterfabrik liegt aktuell in der Wohn- und Arbeitszone (WA3), obwohl es sich um einen reinen Fabrikationsbetrieb handelt. Ein solcher Industriebetrieb gehört in eine Industriezone fernab von Wohnbauten.

Hohe Lärmbelastung durch Werkverkehr:
Eine Folge der industriellen Fensterfabrikation in Hagendorn ist der starke Werkverkehr von und zur Fabrik durch Dorf- und Flurstrasse. Die Lärmbelastung liegt für die Anwohner jetzt schon an der obersten Grenze der Zumutbarkeit. Zudem entstehen durch den Werkverkehr öfters gefährliche Situationen für Radfahrer und Fussgänger, insbesondere für Kinder. Durch die massive Erweiterung der Fabrik würde der Verkehr nochmals stark zunehmen und wäre für Anwohner kaum mehr erträglich.

Landwirtschaftsland wird zerstört:

Wir müssen Sorge tragen zu unserer Umwelt. Durch die Umzonung und die

neuen Bauten würde weiteres fruchtbares Landwirtschaftsland zerstört. Zudem steht die Fensterfabrik jetzt schon im wertvollen BLN-Gebiet Reusslandschaft Nr. 1305 (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler nationaler Bedeutung), wo die Verpflichtung der ungeschmälernten Gebietserhaltung bzw. der grösstmöglichen Schonung besteht. Nur das Vorliegen von gleich- oder höherwertigen Interessen rechtfertigt ein Abweichen vom Grundsatz der ungeschmälernten Erhaltung. Solche Gründe liegen nicht vor.

Die mehrjährige Bauzeit sprengt alle Grenzen:

Während der Bauphase für die Erweiterungsbauten, die über mehrere Jahre errichtet würden, käme neben dem bestehenden Werkverkehr zusätzlich noch massiver Baustellenverkehr hinzu, würden doch einerseits neue Bauten errichtet und andererseits müsste der gesamte Aushub abtransportiert werden, was zu deutlichen Mehrbelastungen führen würde.

Wann kommt die nächste Erweiterung:

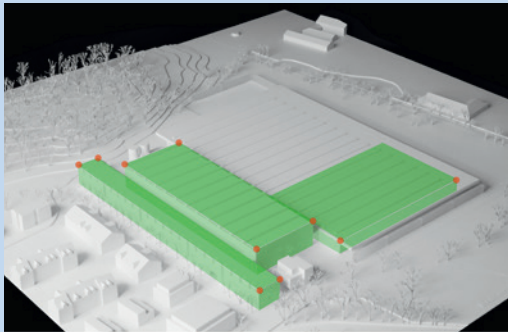
Bei der Einzonung im Jahre 2004 wurde zugesichert, dass es sich um die letzte Erweiterung der Fabrik handelt. Nach 16 Jahren müssen wir schon wieder über eine Erweiterung abstimmen. Wie lange dauert er wohl bis zu den nächsten Begehren der Eigentümer?

2.11. Entscheidungswege

Datum	Gremium	Beschluss / Meilenstein
16.11.2015	Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK)	Gutachten zur Beeinträchtigung des BLN-Gebiets (Erweiterungskonzept 2015)
15.01.2016	Amt für Raumplanung Kt. Zug (heute ARV)	Stellungnahme zum Erweiterungskonzept 2015
21.12.2016	Eigentümerin	Antrag zur Revision Bebauungsplan inkl. Anpassung Richt- und Nutzungsplanung
04.04.2017	Gemeinderat	Start Planungsverfahren gemäss Art.3a V PGB
01.06.2017	Kantonsrat	Beschluss Änderung Kantonaler Richtplan (Siedlungsbegrenzungslinie)
27.07.2017	Firma G. Baumgartner AG	Antrag zum Vorentscheid betreffend Erschliessungsvariante
11.09.2017	Planungskommission	Information Verkehrskonzept
20.09.2017	Verkehrskommission	Beratung Verkehrskonzept
03.10.2017	Gemeinderat	Beschluss Erschliessungsvariante 1+ zur Weiterbearbeitung
23.10.2018	Baufachkommission (heute Baukommission)	Beratung Richtprojekt, Antrag zur Ausarbeitung des Bebauungsplans auf dieser Grundlage
29.10.2018	Planungskommission	Beratung Richtprojekt, Positive Stellungnahme zu vorgesehenen Ausgleichsmassnahmen
22.11.2018	EnergiestadtKommission	Information energetische Massnahmen im Projekt
11.12.2018	Gemeinderat	Freigabe zur öffentlichen Mitwirkung
21.01. bis 08.02.2019	Bevölkerung	Öffentliche Mitwirkung, 10 schriftliche Eingaben
29.01.2019	Bevölkerung	Infoveranstaltung
06.05.2019	Planungskommission, Verkehrskommission	Beratung überarbeiteter Projektstand aufgrund öffentlicher Mitwirkung, Empfehlung zur kantonalen Vorprüfung
21.05.2019	Gemeinderat	Freigabe zur kantonalen Vorprüfung
18.09.2019	Baudirektion Kt. Zug	Bericht zur kantonalen Vorprüfung z.H. Einwohnergemeinde Cham
21.01.2020	Gemeinderat	Freigabe zur öffentlichen Auflage
14.02. bis 16.03.2020	Bevölkerung	Erste Öffentliche Auflage, 3 schriftliche Einwendungen
2. / 3. / 5.6.2020	Einwendende	Drei Einwende-Gespräche
02.03.2020	Bevölkerung	Infoveranstaltung
11.08.2020	Gemeinderat	Erste Lesung Abstimmungsvorlage
25.08.2020	Gemeinderat	Zweite Lesung Abstimmungsvorlage
30.10.2020	Souverän	Vorlagen in Haushalte
29.11.2020	Souverän	Beschluss durch Urnenabstimmung

Besichtigung vor Ort, Erklärvideo und Aktenauflage

Das Richtprojekt wird vom 16.10.2020 bis zum 08.01.2021 teilweise profiliert. Im Bereich der Hallenerweiterung wird das effektive Bauvolumen und die nicht auskragende Dachkante profiliert. (Die Profilierung eines Bebauungsplans ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Sie erfolgt in diesem Fall aufgrund der sensiblen Lage des Bebauungsplanperimeters.)



Modellfoto mit Hauptvolumen der Erneuerung respektive Erweiterung (grün) und profilierten Eckpunkten (rot).

Unter www.cham.ch/allmendhagendorn informiert die Einwohnergemeinde Cham zudem in einem kurzen Erklärvideo über die Vorlage. Das Video kann auch über das Scannen des QR-Codes angeschaut werden.



Bei Bedarf kann das Video zu den Öffnungszeiten der Einwohnergemeinde Cham auch in der Abteilung Planung und Hochbau am Dorfplatz 6 angeschaut werden.

Das Planungsdossier inkl. ausführlichen Studien und Grundlagen kann bis zum Abstimmungsdatum in der Aktenauflage der Abteilung Planung und Hochbau am Dorfplatz 6 sowie auf der Webseite der Gemeinde Cham eingesehen werden: www.cham.ch

Abstimmungsfragen

1. Stimmen Sie der Änderung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn unter Kenntnisnahme der Einwendung zu?

Wer der Änderungen zustimmen will, schreibe «JA»,
wer diese ablehnen will, schreibe «NEIN».

2. Stimmen Sie der Teiländerung des Zonenplans zu?

Wer der Änderung zustimmen will, schreibe «JA»,
wer diese ablehnen will, schreibe «NEIN».

Sollte eine der beiden Vorlagen abgelehnt werden, werden sowohl die Änderung des Bebauungsplans wie auch die Teiländerung des Zonenplanes hinfällig.

2.12. Sonderbauvorschriften

A Einleitende Bestimmungen

1 Geltungsbereich, Abgrenzung

1 Die Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan begrenzten Perimeter.

2 Zweckbestimmungen

Der Bebauungsplan Allmend Hagendorn legt die wesentlichen Randbedingungen für eine geordnete Bauentwicklung nach einheitlichem Konzept fest und ordnet die möglichen Nutzungen innerhalb der Baubereiche und in der Umgebung.

3 Richtprojekte

Die **Richtprojekte** haben bei der Auslegung der Vorschriften begleitenden Charakter:

- a. Richtprojekt Architektur
- b. **Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich.**

4 Kleinere Abweichungen

Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die Bauordnung. Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen zum Bebauungsplan bewilligen.

B Baubereiche

5 Höhenkoten

1 Die **max. Höhe gemäss Arbeitszone A** wird mit diesem Bebauungsplan aufgehoben und durch Höhenkoten (in m.ü.M.) ersetzt.

6 Hochbauten

Hochbauten sind ausschliesslich in den Baubereichen A und B zulässig.

7 Baubereiche A

1 Die Baubereiche A umfassen bestehende **Wohn-, Produktions-, Lager-** und Bürobauten sowie deren **Rückbau und** Aufstockung.

2 Zulässige Nutzungen: Büro-, **Produktions- und Lagernutzungen**, sowie im Baubereich A2 **höchstens 4 Wohnungen für Betriebspersonal, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. höchstens 4 Wohnungen:**

3 A1: Bauliche Veränderungen sind zulässig; das bestehende Bauvolumen darf nur unwesentlich erhöht werden:

3 A1 / A2: Bauliche Veränderungen sind zulässig bis zu einer Gebäudehöhe von:
A1 OK-Dach: ~~413.00~~ 414.50 m.ü.M.
A2 OK-Dach: ~~411.50~~ 411.00 m.ü.M.

5 Technisch bedingte Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

4 Der «Baubereich A1 – Option Erweiterung» kann überbaut werden, wenn die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 973 einem entsprechenden Baugesuch zustimmt. Ausserhalb der Parzelle Nr. 973 kann diese Zone bis zur Neubebauung wie folgt genutzt werden:

- Untergeschoss-Nutzung
- Nutzung als Verkehrsfläche mit guter gestalterischer Abgrenzung gegenüber Parzelle Nr. 973 (Frauentalstrasse 7).

8 Baubereiche B

1 Die Baubereiche B dienen **dem Betrieb und** der Erweiterung der **Produktions-** und **Lagerräume**, die mit den Baubereichen A eine betriebliche Einheit bilden.

2 Zulässige Nutzungen: Büro-, Produktions- und Lagernutzungen; ~~zusätzlich im UG- auch Parkplätze.~~

3 B1: Geschlossene Produktions- und Lagergebäude.

OK-Dach: max. 405.50 m.ü.M.

OK-Dachoblicher: OK Dach + 1.50 m.

4 B2: Verladerampen ~~mit erweitertem Untergeschoss.~~

5 B1 / B2 / B3: Das auskragende, extensiv begrünte Flachdach (mit Lichtbändern) dient dem hochwertigen ökologischen Ausgleich im Sinne der SIA-Norm 312, Pt. 2.7.3. Für den Aufbau der Bepflanzung des Flachdachs ist das Richtprojekt begleitend. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Pflanzkonzept zu bewilligen. Die Bereiche B2 / B3 sind dem Verkehrsbereich V1 überlagert.

6 B4: Heckenartige Vegetationswand.
OK-Wand: max. ~~401.10~~ 401.40 m.ü.M.
Für die Bepflanzung und die Erarbeitung des Umgebungsplans (Pkt. 20) sind die im Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich eingetragenen Pflanzenarten begleitend.

~~7 Technisch bedingte Aufbauten dürfen die max. Gebäudehöhen ausnahmsweise überschreiten. Für deren Bewilligung ist eine positive Stellungnahme des Kant.-Amtes für Raumplanung erforderlich. (siehe neu: Pt. 11).~~

7 B5: Überdeckte Fläche V1. OK Dach: max. 401.40 m.ü.M.

9 Baubereich S

~~1 In den Baubereichen S sind Silobauten zulässig. Die Lage ist im Plan schematisch dargestellt und kann geringfügig verändert werden. Innerhalb des Baubereichs S~~

können technisch bedingte Silos, Kamine, Rauchgasfilter und weitere Filteranlagen erstellt werden. Die Lage und Anzahl sind nicht bestimmt; die Anlagen sind gut in die Dachgestaltung einzufügen.

OK Silos: max. ~~412.00~~ 418.10 m.ü.M.

2 Mehrhöhen für technische Aufbauten (z.B. Kamine, Rauchgasfilter) sind im Rahmen von § 45 Abs. 2 Bauordnung zulässig.

10 (neu) Baubereich U (€)

~~1 Im Baubereich C gelten die Vorschriften für Einzelbauweise gemäss Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham.~~

1 Innerhalb des im Situationsplan 1:500 dargestellten Baubereichs U sind Untergeschosse zulässig.

2 Untergeschosse im Baubereich B3 sind nur soweit zulässig, wie dies aufgrund des geologischen Gutachtens zum Schutz des Grundwassers (gemäss Gutachten) möglich ist.

11 (neu) Dachaufbauten

Folgende Anlagen dürfen auf den Dächern der Baubereiche A und B angebracht werden, wenn diese technisch notwendig sind und sie sich gut in die Dachgestaltung einfügen (§ 45 Abs. 2 Bauordnung):

- Anlagen der Haustechnik
- feuerpolizeilich erforderliche Bauten und Anlagen
- Photovoltaik- und Kollektoranlagen, soweit diese nicht im Widerspruch zu Pt. 8 Abs. 5 stehen.

12 (neu) Ausnahmen von den Baubereichen

Abgänge, Rampen, Treppenanlagen, Fluchtwege sowie Lichtschächte sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig; davon ausgenommen sind die Grünbereiche G1 und G2.

13 (neu) Abweichungen von der Bauordnung

1 Gegenüber der Bauordnung der Gemeinde Cham werden folgende Ausnahmen bewilligt:

- Baumassenziffer: max. 6,9 (statt max. 6,0)
- Freiflächenziffer mind. 0,28 (statt mind. 0,30).

2 Die Grünflächenziffer gemäss IVHB (Ziff. 8.5) beträgt mindestens 0,28.

C Grünbereiche

14 11 Grünbereiche

1 Die Grünbereiche G1 – G3 entsprechen der «Schutzzone Allmend Hagendorn» gemäss 32a der Bauordnung; sie sind generell von Hochbauten freizuhalten.

2 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Grünbereiche ist das Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich begleitend.

15 12 Grünbereich G1

1 Der Grünbereich G1 dient als Freihaltegebiet zwischen Siedlung und Wald (Waldsaum).

2 Lager-, Abstell-, Parkierungs- und Verkehrsnutzungen sind untersagt. Für die Bepflanzung und Pflege sowie für die Erarbeitung des Umgebungsplans (Pkt. 21) ist der Eintrag im Bebauungsplan begleitend.

16 13 Grünbereich G2

Es gelten die Bestimmungen für den Grünbereich G1; die Nutzung als Erschliessungsdurchfahrt, zusammen mit dem Verkehrsbereichs V1, ist jedoch gestattet.

17 14 Grünbereich G3 ~~G4~~

Der Grünbereich G3 wird als extensives landwirtschaftliches Wiesland genutzt.

Intensive landwirtschaftliche Nutzungen (wie z.B. Ackerbau, Intensivkulturen) sowie Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Es sind standortgerechte Grossbäume zu pflanzen (Renaturierung Wuhrgaben: siehe Pt. 30).

2 Der Grünbereich G4 wird landwirtschaftlich genutzt. Hochbauten, sowie das Anlegen von Plastiktunnels und Intensivkulturen sind nicht gestattet. An den Rändern des Areals gemäss Bebauungsplan sind standortgerechte Grossbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

3 Entlang der Hecke B4 und als Verbindung zur Frauentalstrasse ist ein befahrbarer Schotterrasen für den maschinellen Unterhalt zulässig, ebenso leichte Terrainanpassungen aufgrund der Höhenlage des Verkehrsbereiches V1.

18 (neu) Grünbereich G4

Die Grünstreifen G4 entlang der Hecke B4 dienen als befahrbarer Schotterrasen für den maschinellen Unterhalt der Hecke.

19 15 Grünbereich G5

Die Grünbereiche G5 dienen als Retentionsanlagen (Flachwasserbecken) (Plan-darstellung schematisch).

20 (neu) Gestaltung entlang Baubereich C Grünbereich G6

An der gemeinsamen Grenze zur Wohnüberbauung C werden gestalterische Massnahmen im Einvernehmen mit den Bewohnern realisiert (z.B. Grünhecke ergänzen).

Der Grünbereich G6 dient der Gestaltung eines attraktiven Eingangsbereichs zum Betrieb. Er ist frei von Verkehrs- und Parkierungsanlagen.

D Verkehrsbereiche

17 Höhenlage der Verkehrsbereiche

Für den Verkehrsbereich V1 entlang des Baubereichs B gilt eine Höhe von ca. 394.80 m.ü.M.

21 (18) Verkehrsbereich V1

1 Der Verkehrsbereich V1 dient dem Betrieb als Verkehrsfläche.

2 Zulässig sind Lager, Entsorgungsanlagen, Container sowie An- und Auslieferungen. An der Nordseite des Baubereichs B sind zudem auch Parkplätze zulässig.

3 Für den Verkehrsbereich V1 entlang des Baubereichs B gilt eine Fahrbahnkote von max. 394.80 m.ü.M.

22 (19) Verkehrsbereich V2

Gemischt genutzter Vorplatzbereich für Erschliessung, Parkierung, ergänzt mit Grünelementen einer Baumreihe gemäss Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich.

23 (neu) Verkehrsbereich V3

Der Verkehrsbereich V3 sichert entlang der Frauentalstrasse die Trasse für eine Wanderwegverbindung.

E Parkierung

24 (neu) Anzahl Autoparkplätze

1 Es sind max. 445 Autoparkplätze zulässig. Darin eingerechnet sind Parkplätze für Besuchende, Angestellte und Subunternehmer sowie für Aussendienst- und Servicefahrzeuge.

2 Für die auf dem Areal Angestellten sind max. 320 Autoparkplätze zulässig. Im Rahmen des Mobilitätskonzepts (siehe Pt. 27) wird das Verhältnis Parkplätze-Angestellte

von anfänglich 80% bei den folgenden Bewilligungen kontinuierlich gesenkt, bis es im Jahr 2035 noch 75% und im Jahr 2050 noch 70% beträgt.

3 Die Zahl der bewilligungsfähigen Parkplätze wird aufgrund der Anzahl Angestellter (Vollzeit-Äquivalente) sowie der Anzahl betriebsnotwendiger Aussendienst- und Servicefahrzeuge durch die Gemeinde festgelegt. Dazu werden die massgebenden Zahlen der Gemeinde jährlich ausgewiesen.

4 Die erdgeschossigen Parkplätze sind von Beginn an vollständig anzurechnen. Die jeweils nicht als Parkplätze bewilligungsfähigen Flächen im Untergeschoss sind baulich von den nutzbaren Parkflächen zu trennen.

25 (neu) Lage der Autoparkplätze

Es sind in den Baubereichen A und B max. 130 Parkplätze zulässig. Davon sind:

- Mind. 65 Parkplätze unterirdisch im Baubereich B1 und B2 mit Zu- und Wegfahrt über den Verkehrsbereich V1 südlich der Baubereiche A/B;
- Ca. 50 offene, oberirdische Parkplätze entlang Flurstrasse;
- Ca. 10 Parkplätze für die Serviceabteilung nördlich des Baubereichs B im Verkehrsbereich V1 zu erstellen.

1 Entlang der Flurstrasse sind max. 20 Parkplätze zulässig.

2 Alle übrigen Parkplätze liegen innerhalb der Verkehrs- und Baubereiche.

3 Die Parkplätze für die Angestellten liegen ausschliesslich im Untergeschoss.

26 (neu) Zu- und Wegfahrt

1 Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt über den Verkehrsbereich V1, südlich der Baubereiche A und B.

2 Die Ausfahrt der Liegenschaft Parzelle Nr. 973 (Frauentalstrasse 7) erfolgt auf die Frauentalstrasse. Bei einer Neubebauung des Baubereichs «A1 – Optionale Erweiterung» wird die Ausfahrt in die Frauentalstrasse aufgehoben.

27 (neu) Mobilitätskonzept und Zweiradfahrzeuge

1 Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist in Anlehnung an § 9 des Parkplatzreglements der Gemeinde Cham ein Mobilitätsmanagementkonzept vorzulegen resp. zu aktualisieren.

2 Es sind mindestens 140, grossmehrerlich gedeckte Stellplätze für Zweiradfahrzeuge (Velos, Motos) zu erstellen. Die Standorte werden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für Angestellte und Besucher an nutzerfreundlichen Orten mit Auflademöglichkeiten für E-Bikes festgelegt.

F Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich Umgebungsplan

28 21 Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich

1 Dem Bebauungsplan liegt das Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich bei. Das Richtprojekt hat wegleitende Bedeutung. Es ist im Rahmen der Baugesuche zu konkretisieren und zeitgleich zusammen mit den einzelnen Bauetappen umzusetzen. Spätestens zwei Jahre nach Abnahme einer Bauetappe muss die Umsetzung des Richtprojekts Umgebung / ökologischer Ausgleich abgeschlossen oder die nächste Bauetappe begonnen sein, welche das entsprechende Areal ebenfalls als Installationsplatz benötigt.

2 Das Richtprojekt legt für die Grünbereiche G und den Baubereich B4 (Hecke) ist

im Rahmen des Bauprojektes ein Umgebungsplan mit Angabe die Bepflanzung mit standortgerechten Grossbäumen fest und benennt die Anforderungen gemäss Pkt. 8 Abs. 6 sowie Pkte. 11 – 16. sowie die Pflege resp. Bewirtschaftung festlegt.

3 Im Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich sind auch die erforderlichen Massnahmen betreffend den ökologischen Ausgleich festgelegt.

4 Für die Grünräume und Bepflanzungen gemäss Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich ist zusammen mit einer Baueingabe ein Pflegekonzept einzureichen.

G Ökologischer Ausgleich

29 (neu) Ökologischer Ausgleich

1 Die Massnahmen betreffend den hochwertigen ökologischen Ausgleich werden im Grünbereich G3, mit der Vegetationswand B4, sowie auf der Dachfläche B1 realisiert.

2 Baubewilligungen für bauliche Veränderungen im Bebauungsplanperimeter sind erst zulässig, wenn die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs zeitlich und finanziell geregelt und gesichert sind.

30 (neu) Wuhrgaben-Öffnung

1 Im Rahmen der ökologischen Ausgleichsmassnahmen wird der an den Gestaltungsplanperimeter angrenzende Teil des eingedolten Wuhrgabens geöffnet und renaturiert, soweit dies technisch möglich ist.

2 Der gemäss Abs. 1 geöffnete Wuhrgaben liegt im Grünbereich G3. Die Finanzierung des Projekts und die kostenlose Zurverfügungstellung des Landes erfolgt durch die G. Baumgartner AG.

G Energie

31 (neu) Energiekonzept

Mit der Baubewilligung für die Betriebs-erweiterung wird ein Energiekonzept vorgelegt, das eine höhere Unabhängigkeit von nicht erneuerbarer Energie zum Ziele hat und auf folgenden Grundsätzen und Massnahmen aufgebaut ist:

- Energiebedarf für Heizung und Kühlung erfolgt durch CO₂-neutrale Verbrennung der Holzspäne aus dem eigenen Fabrikationsprozess (prognostizierter Bedarf von ca. 1'600'000 kWh oder 160'000 Liter Öl / Jahräquivalent).
- Photovoltaikanlagen auf dem Dach für Licht.
- Abwärme-Energierückgewinnung.
- Optimierung aller Energiekreisläufe in Richtung CO₂-Neutralität.

H Schlussbestimmungen

32 (neu) Monitoring resp. Reporting durch die G. Baumgartner AG

1 Auf das Ende jeden Jahres legt die G. Baumgartner AG der Einwohnergemeinde Cham einen Bericht vor, der Rechenschaft abgibt über den Stand der Umsetzungs-massnahmen aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans.

2 Der Rechenschaftsbericht orientiert über Stand und Veränderungen der folgenden Aspekte:

- a. Realisierung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen und der Umgebungsflächen gemäss Pt. 28,
- b. Zu- und Wegfahrt des Baustellenverkehrs und weitere flankierende Massnahmen während den Bauphasen,
- c. Stand und Veränderungen bei Angestellten und der zu nutzenden zulässigen Parkplätze gemäss Pt. 24,
- d. Stand und Veränderungen bei

betriebsnotwendigen Aussendienst- und Servicefahrzeugen und der zu nutzenden zulässigen Parkplätze gem. Pt. 24,

- e. Stand der Umsetzung des Mobilitäts-konzepts resp. -managements gemäss Pt. 27.

33 (neu) Provisorien, Bauinstallationen

Während der Bauetappen sind in den Grünbereichen Bauinstallationen zulässig, welche nicht den Zweckbestimmungen entsprechen und auf Gesuch hin zeitlich befristet bewilligt werden. Die bestehenden ökologisch wertvollen Teiche bleiben dabei erhalten.

34 (22) Inkrafttreten der Änderungen

Die Änderungen im Bebauungsplan Allmend Hagendorn treten in Kraft, unter der Voraussetzung der entsprechenden Zonen-planänderung (~~Teiländerung der Ortspla-nung~~), der Teiländerung des Gemeindlichen Richtplans Siedlung und Landschaft und der Teiländerung Baulinienplan.

Abstimmungsempfehlung

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten:

2x JA Ja zur Änderung Bebauungsplan Allmend
Ja zur Teiländerung Zonenplan