



Einwohnergemeinde
Cham

Urnenabstimmung vom 26. November 2023

Bebauungsplan Sinslerstrasse West
Erläuterungen des Gemeinderates



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
Gestaltung, Satz und Druck
Visualisierungen

10'800 Ex.
Reprotec AG, 6330 Cham
Nightnurse Images



Bebauungsplan Sinslerstrasse West

Zentral gelegen im Chamer Ortskern ist eine neue Bebauung geplant. Dank umsichtiger Planung überzeugt das Bauvorhaben durch hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualitäten. Als planungsrechtliche Grundlage ist ein ordentlicher Bebauungsplan erforderlich, der die Zustimmung der Chamer Stimmbevölkerung benötigt.



Inhalt Abstimmungserläuterung

Zusammenfassung	5
1. Ausgangslage und Ziel	10
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen	10
3. Gemeindliches Planungsverfahren	11
4. Inhalte des Bebauungsplans	13
5. Inhalte des Richtprojekts	16
5.1 Richtprojekt Architektur	16
5.2 Richtprojekt Umgebung	19
6. Änderung Baulinienplan	21
7. Vorteile für das Siedlungsgebiet	22
8. Mehrwertabgabe	22
9. Was geschieht bei einem Ja und was bei einem Nein?	23
10. Stellungnahme des Gemeinderates	24
11. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	24
12. Entscheidungswege	25
13. Anhang	26

Zusammenfassung

Ziel

Der Chamer Dorfkern bietet als Zentrum bereits heute eine Vielzahl an Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Gleichzeitig befindet sich der Dorfkern in stetigem Wandel mit dem Ziel, die vorhandenen Qualitäten zu erhalten oder zu stärken sowie neue zu schaffen. Mit der Umfahrung Cham – Hünenberg und dem damit verbundenen Projekt des autoarmen Zentrums (AAZ) wird in den kommenden Jahren der öffentliche Raum im Dorfkern umgestaltet und als Ort der Begegnung und des Aufenthalts gestärkt. Im Zuge dieser Neugestaltung bekommt die Sinsenerstrasse als verkehrsberuhigter Zentrumsraum ein neues Gesicht. Auch auf den angrenzenden privaten Parzellen ist eine Neuausrichtung beabsichtigt. Die drei Grundeigentümerschaften der Sinsenerstrasse 3 bis 13 (Parzellen Nr. 152, 153, 154, 1405 und 1526) möchten ihre Liegenschaften gemeinsam weiterentwickeln. Die bestehenden Gebäude sollen dabei durch drei Neubauten mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen und Wohnungen in den Obergeschossen ersetzt werden. Das qualitativ hochwertige Projekt trägt dank umsichtiger Planung zur Erneuerung des Dorfkerns bei, mit gleichzeitigem Erhalt bewährter städtebaulicher Qualitäten. Mit dem Projekt werden die öffentlichen Räume ergänzt und belebt sowie Wohnraum mit hoher Lebensqualität geschaffen.

Der Bebauungsplan ist ein öffentliches Planungsinstrument und bildet die gesetzliche Grundlage für die Erteilung von Baubewilligungen. Mit einem Bebauungsplan kann von der Grundordnung (Zonenplan und Bauordnung) abgewichen werden. Ein Bebauungsplan kann entweder auf Antrag der Grundeigentümerschaft erarbeitet oder im Rahmen einer Bebauungsplanpflicht von der Gemeinde gefordert werden. Mit einem Bebauungsplan wird festgelegt, wie auf einem bestimmten Gebiet 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 einem Plan inkl. Vorschriften, einem Richtprojekt (wegleitend) sowie einem Planungsbericht. Wo der Bebauungsplan nichts anderes regelt, gilt die rechtskräftige Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham.

Ausgangslage

Der Bebauungsplanperimeter Sinsenerstrasse West umfasst die Grundstücke Nr. 152, 153, 154, 1405 und 1526 und eine Gesamtfläche von 2'334 Quadratmeter. Das Gebiet befindet sich im Zentrum von Cham an der Sinsenerstrasse direkt angrenzend an den Neubau der

Raiffeisen-Bank Cham-Steinhausen. Aktuell befinden sich auf den betroffenen Parzellen fünf Gebäude, welche hauptsächlich der Wohnnutzung dienen und sich grösstenteils in einem schlechten baulichen Zustand befinden.

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 ausgewiesen werden. Der ordentliche Bebauungsplan Sinslerstrasse West, über den mit dieser Vorlage abgestimmt wird, beinhaltet folgende Vorzüge:

- Wegweisendes Richtprojekt: Das Siegerprojekt aus einem Architekturwettbewerb zeichnet sich durch eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität sowie durch einen guten Umgang mit der Geländestruktur aus. Die ursprüngliche städtebauliche Rhythmisierung entlang der Sinslerstrasse, wobei die Bauten direkt angrenzend am Trottoir in Abwechslung mit grosszügigen begrünten Zwischenräumen stehen, bleibt erhalten.
- Das Projekt zeichnet sich durch eine präzise Platzierung der Gebäude aus, wodurch baulich klar gefasste und interessante Hofräume entstehen.
- Die gemeinsame Planung der involvierten Grundeigentümerschaften schafft eine kompakte, effiziente und sich gut eingliedernde Bau-

ung mit einer für den Chamer Ortskern angemessenen Dichte.

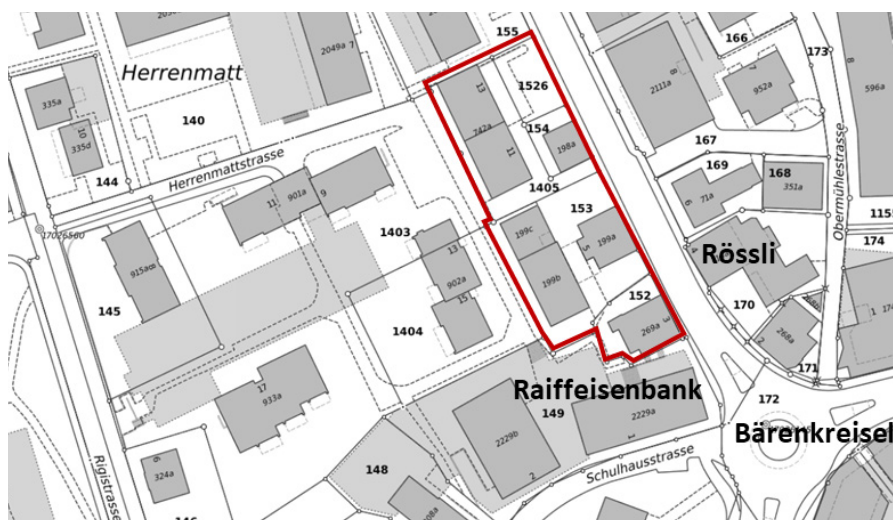
- Die Sinslerstrasse als Aufenthalts- und Begegnungsraum wird durch publikumsorientierte Dienstleistungs-, Gastronomie- und Gewerbeflächen aufgewertet.
- Im südlichen Teil des Bebauungsplanbereichs entsteht ein neuer, attraktiver öffentlicher Begegnungsort für die Bevölkerung.
- Verschiedene weitere Aussenräume dienen der Nachbarschaft zur gemeinschaftlichen Nutzung und zeugen von hoher Aufenthaltsqualität.
- Die ökologisch wertvolle Bepflanzung fördert die biologische Vielfalt und trägt zu guten klimatischen Bedingungen im Ortskern bei.
- Die Bebauung wird mit Energie aus nachhaltigen Ressourcen versorgt (Photovoltaikanlage, Erdsonden-Wärmepumpe).
- Der Mix von unterschiedlichen Wohnungsgrössen schafft Wohnraum für verschiedene Anspruchsgruppen.
- Der motorisierte Verkehr wird über eine Einfahrt im Norden des Areals in eine gemeinsame Tiefgarage geleitet, wodurch dieser auf dem Areal auf ein Minimum reduziert werden kann.

wird, wird das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt. Wird der Bebauungsplan Sinslerstrasse West von der Chamer Stimmbewölkerung abgelehnt, muss ein Bauvorhaben aufgrund der Bauordnung (Einzelbauweise) oder ein neuer Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage ausgearbeitet werden.

Stellungnahmen des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist in Übereinstimmung mit der Planungs- und der Baukommission überzeugt, dass der vorliegende Bebauungsplan eine gute Grundlage für eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung und Erneuerung des Chamer Ortskerns darstellt. Der Bebauungsplan sichert eine attraktive Bebauung, welche sich an der historisch gewachsenen Baustruktur orientiert und diese neu interpretiert. Dank verschiedenen Wohnungsgrössen entsteht ein Angebot für unterschiedliche Anspruchsgruppen. Mit der Stellung und der Nutzungskonzeption der Gebäude wird der öffentliche Raum bereichert: Begrünte Hofräume öffnen sich in Richtung Sinslerstrasse und beleben durch die gewerblichen Erdgeschossnutzungen den öffentlichen Raum. Dank verschiedener Fussverbindungen werden kurze Wege im Dorfkern sichergestellt. Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat zusammen mit den beratenden Kommissionen den Stimmberechtigten den Bebauungsplan Sinslerstrasse West anzunehmen.

Übersichtsplan mit Bebauungsplanperimeter



Weitere Planungsschritte

Für den Beschluss des Bebauungsplans Sinslerstrasse West ist die Zustimmung der Chamer Stimmbewölkerung erforderlich. Sofern die Vorlage angenommen

Ordentlicher Bebauungsplan Sinslerstrasse West

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Sinslerstrasse West,
Burkhalter Derungs AG

LEGENDE

Festsetzungsinhalt

Geltungsbereich Bebauungsplan

Baubereiche

Baubereiche A bis C
 Baubereiche Balkone (ab 1. OG)
 Baubereiche Vordächer (Oberkante EG)
 Baubereich unterirdische Bauten

Freiraumtypologien

Freiraum öffentlich
 Freiräume gemeinschaftlich
 Freiraum privat
 Freiräume extensive Nutzung
 Zu pflanzender Baum (Lage schematisch)

Erschliessung und Parkierung

Erschliessungs- und Verkehrsflächen
 Gebäudezugang Wohnen Erdgeschoss (Lage schematisch)
 Gebäudezugang Gewerbe Erdgeschoss (Lage schematisch)
 Veloabstellanlage ausserhalb Gebäude (Lage schematisch)
 Parkplätze Besuchende oberirdisch (Lage schematisch)
 Einfahrt Einstellhalle (Lage schematisch)
 Anlieferung Gewerbe (Lage schematisch)

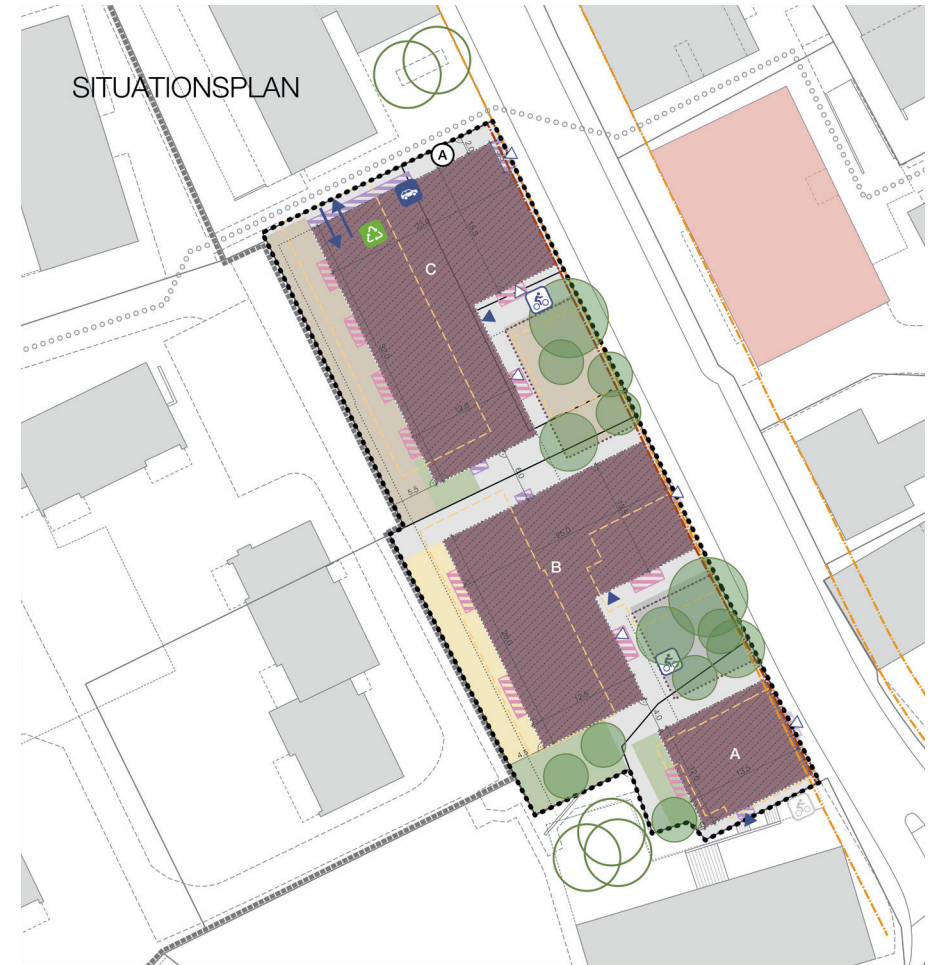
Ver- und Entsorgung

Aufstellbereich Grüngutcontainer (Lage schematisch)

Orientierungsinhalt

Vordächer Richtprojekt ausserhalb Geltungsbereich
 Gebäudefussabdruck Richtprojekt
 Unterirdische Bauten Richtprojekt
 Unterirdische Bauten Richtprojekt ausserhalb Geltungsbereich
 Rückzubauende Gebäude
 Zwangsbaulinie bestehend (gem. Zonenplan)
 Zwangsbaulinie neu (gem. separatem Verfahren)
 Zu erhaltender Baum ausserhalb Geltungsbereich
 Öffentlicher Fussweg
 Veloabstellanlage ausserhalb Gebäude und Geltungsbereich
 Denkmalgeschütztes Gebäude
 Ortsbildschutzzone (gem. Bauordnung § 31 Ortsbildschutz)
 Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
 Vermassung in Meter

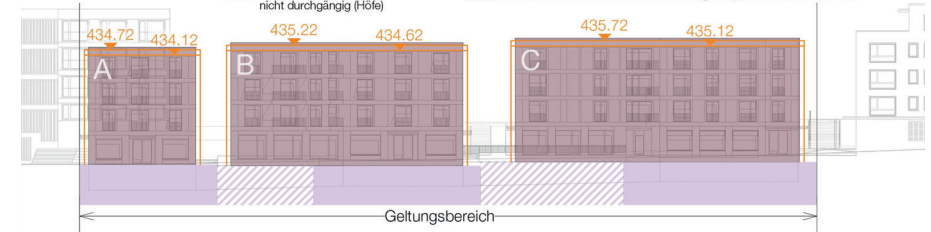
Informativ: Skizze Messweise höchster Punkt der Dachkonstruktion = Gesamthöhe gemäss § 31 PBV Kanton Zug



SCHEMASCHNITT 1:500

Der Schemaschnitt dient der Orientierung und veranschaulicht die Einbettung in die Umgebung.

Baubereich A bis C
 Baubereich für unterirdische Bauten
 Baubereich für unterirdische Bauten nicht durchgängig (F-Höfe)
 Ermessensspielraum gem. Art. 6 und 9 SBV
 min. und max. Gesamthöhe in m. ü. M. gem. § 31 PBV und Art. 9 SBV



1. Ausgangslage und Ziel

Der Bebauungsplanperimeter Sinsersstrasse West umfasst die Grundstücke Nr. 152, 153, 154, 1405 und 1526 und eine Gesamtfläche von 2'334 Quadratmeter. Im Februar 2020 wurde beim Gemeinderat Cham die Auslösung eines Bebauungsplanverfahrens im Namen aller Eigentümerenschaften beantragt. Ziel der Erarbeitung des Bebauungsplans ist, die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu

schaffen, um die oben genannten Grundstücke, 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 erzielen und eine besonders gute Gestaltung der Gebäude und Freiräume ausweisen.

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

Grundlagen des Bundes

- Die Bebauung entlang der Sinsersstrasse liegt im Perimeter des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS. Die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS bedeutet gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz, dass es «in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls aber die grösstmögliche Schonung verdient».
- 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 Bebauungsplanperimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan im Gebiet «Stadtlandschaft», wo sich bis 2040 mindestens 85 Prozent des Bevölkerungswachstums des Kantons Zug konzentrieren soll.
- Entlang des Bebauungsplanperimeters auf der Sinsersstrasse verläuft eine kantonale Veloroute.

Grundlagen der Einwohnergemeinde Cham

- Der Bebauungsplanperimeter liegt gemäss Zonenplan hauptsächlich in der Kernzone C, eine Kleinstfläche in der Kernzone A. Das Gebiet ist überlagert von der Ortsbildschutzzone sowie der Zone für archäologische Fundstätte.

- Die Bauordnung lässt für die Kernzone Geschäfts- und Wohnbauten zu. Der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung bezüglich Situierung, Gliederung, Ausmass, Gestaltung, Dachform, Baumaterialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung ist besonderes Augenmerk zu schenken.
- Die Ortsbildschutzzone dient gemäss der Bauordnung dem Erhalt, der Pflege und Aufwertung des Orts- und Quartierbildes.
- Der Netzplan Fussverkehr weist die Verbindung zwischen den Grundstücken Nr. 155 und 1526 als Teil des bestehenden Primärfusswegnetzes aus.

3. Gemeindliches Planungsverfahren

Gesuch um Erarbeitung eines Bebauungsplans

Mit dem Gesuch vom 9. April 2020 wurde von der Grundeigentümerschaft der Parzellen Nr. 152, 153, 154, 1405 und 1526 die Erarbeitung eines Bebauungsplans beantragt. Der Gemeinderat hat am 26. Mai 2020 dem Gesuch unter gewissen Rahmenbedingungen zugestimmt, wie zum Beispiel Gewährleistung der räumlichen Durchlässigkeit, Schaffung öffentlicher Wege und Plätze und Ansiedlung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen entlang der Sinsersstrasse. Diese Rahmenbedingungen galt es während der Erarbeitung des Richtprojekts zu beachten und im Bebauungsplan zu sichern.

Erarbeitung des Richtprojektes

Als Grundlage für die Festlegungen im Bebauungsplan wurde ein Studienauftrag durchgeführt, an dem fünf Teams teilnahmen. In der Schlussjurierung am 26. März 2021 siegte das Projekt von AmreinHerzig

Architekten, Baar. Aufgrund der übergeordneten und kommunalen Rahmenbedingungen (ISOS, Kernzone, Ortsbildschutzzone) wurde das Amt für Denkmalpflege und Archäologie in den Studienauftrag miteinbezogen. Das Siegerprojekt wurde in der Baukommission sowie der Planungskommission beraten und die im Rahmen des Richtprojekts zu überarbeitenden Punkte definiert. Mit dem Beschluss vom 8. Juni 2021 folgte der Gemeinderat der Empfehlung der Kommissionen und beschloss die Weiterbearbeitung vom Siegerprojekt zum Richtprojekt.

Öffentliche Mitwirkung

Zwischen dem 24. Februar und dem 15. März 2022 fand die öffentliche Mitwirkung statt. Dabei konnte das Richtprojekt sowohl auf der Gemeindeverwaltung im Mandelhof eingesehen, als auch online via Gemeindeforum abgerufen werden. Änderungsanträge gin-

gen keine ein. Nach der Mitwirkung wurde das Richtprojekt durch AmreinHerzig Architekten finalisiert. Es bildet nun die Grundlage für den vorliegenden ordentlichen Bebauungsplan.

Erarbeitung des Bebauungsplans

Auf der Grundlage des Richtprojekts wurde der Bebauungsplan (Situationsplan und Sonderbauvorschriften) erarbeitet. Der Bebauungsplan dient als gemeindliches Planungsmittel dazu, die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts verbindlich zu sichern. Das Raumplanungsbüro Burkhalter Derungs AG, Luzern wurde durch den Gemeinderat mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Beratung in den Kommissionen

Am 24. Oktober 2022 wurde der Bebauungsplan in der Planungskommission beraten. Diese beantragte beim Gemeinderat eine Erhöhung der Veloabstellplätze im Aussenbereich. Unter diesem Vorbehalt empfahl die Planungskommission den Bebauungsplan für die kantonale Vorprüfung freizugeben.

Vorprüfung

Am 8. November 2022 stimmte der Gemeinderat Cham dem Antrag der Planungskommission zu und gab das Bebauungsplandossier unter diesem Vorbehalt für die kantonale Vorprüfung frei. Mit Datum vom 5. Mai 2023 traf die Vorprüfung des Kantons bei der Einwohnergemeinde Cham ein. Darin wurden durch die kantonalen Fachstellen neun Vorbe-

halte, wie zum Beispiel Widersprüche zur übergeordneten Gesetzgebung oder Normen, formuliert. Der Bebauungsplan inkl. dem Richtprojekt «Architektur» und «Umgebung» wurden durch die projektverfassenden Büros angepasst.

Öffentliche Auflage und Einwendungen

Vom 16. Juni bis am 17. Juli 2023 wurde das Planungsdossier zum Bebauungsplan Sinslerstrasse West in der Einwohnergemeinde Cham öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im Amtsblatt vom 15. und 22. Juni 2023 publiziert. Während der 30-tägigen Auflagefrist gingen bei der Einwohnergemeinde Cham keine Einwendungen zum Planungsdossier ein.

4. Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Sinslerstrasse West besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den Sonderbauvorschriften. Darin sind die Gebäudevolumen (Baufelder und Höhe), die Ausnützung, die Nutzungsart der Innen- und Aussenräume sowie die Erschliessung und Wegführung verbindlich vorgegeben. Zudem sind die wichtigsten qualitätsrelevanten Inhalte aus dem Architektur- sowie dem Umgebungsrichtprojekt in den Bestimmungen verbindlich festgelegt (siehe Kapitel 5).

Bebauung und Nutzung

Für die Bebauung ist das Richtprojekt Architektur massgebend. Das maximale Ausnützungsmass (aGF gem. § 12 VPBG) wird durch die im Bebauungsplan dargestellten Baubereiche und die zulässigen Höhen bestimmt. Der Bebauungsplan lässt im Perimeter eine maximale Ausnützungsziffer von 1.66 zu, während gemäss ordentlicher Bauordnung eine Ausnützungsziffer von 0.9 zugelassen ist. Pro Baufeld ist die maximal sowie die minimal zulässige Gebäudehöhe definiert (+/- 0.3 Meter). Die Mindesthöhe der Gebäude sichert die differenziert ausgearbeiteten Proportionen zwischen den Gebäuden und den Aussenräumen, die im Richtprojekt besonders gewürdigt wurden.

Das Richtprojekt sieht ein nutzungs- durchmischtes Areal vor. Um dies sicher-

zustellen, sind die Erdgeschosse entlang der Sinslerstrasse durch publikumsorientierte Dienstleistungs-, Gastronomie- oder Gewerbebetriebe zu nutzen. Die rückwärtigen Erdgeschossflächen entlang der Hofräume sind ebenfalls gemeinschaftlich oder gewerblich zu nutzen. Die oberen Geschosse dienen zur Wohnnutzung. Die Sonderbauvorschriften fordern, dass über das Areal ein breiter Mix von Wohnungsgrössen für verschiedene Anspruchsgruppen zu realisieren ist.

Der Bebauungsplan regelt zudem auch die Fassaden- und Dachgestaltung. Die Bestimmungen lassen einen erhöhten Dachrand zu. Damit kann sichergestellt werden, dass die Photovoltaikanlage im Dach verschwindet beziehungsweise von der Strasse her nicht einsehbar ist. Bezüglich der Fassade ist vorgeschrieben, dass ortstypische, langlebige und witterungsbeständige Materialien einzusetzen sind. Für eine abwechslungsreiche Überbauung sind zudem Farbnuancen zwischen den Gebäuden oder anderweitige gestalterische Differenzierungen zu realisieren. Aufgrund von Vogelsichtungen ist der Standort im Gebäudebrüterinventar erfasst. Der Bebauungsplan schreibt deshalb vor, dass Nisthilfen in der Fassade umzusetzen sind.

Freiräume

Für die Gestaltung der Freiräume ist das

Richtprojekt «Umgebung» massgebend. Die Freiräume unterscheiden sich in ihrem Charakter: Nebst öffentlichen und gemeinschaftlich genutzten Freiräumen gibt es auch private Aussenbereiche. Die unterschiedlichen Umgebungsbereiche sind mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen auszustatten. Zudem müssen sie ökologisch wertvoll bepflanzt werden. Der Bebauungsplan schreibt für die verschiedenen Freiraumtypen eine zu realisierende Anzahl Nieder- und Hochstamm-bäume vor. Damit die Hochstamm-bäume bereits von Anfang eine räumliche Wirkung haben, ist der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung vorgeschrieben.

Verkehrerschliessung / Parkierung

Die Eingänge zu den drei Gebäuden sind über die jeweiligen Hofbereiche entlang der Sinslerstrasse erschlossen. Die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss der Kopfbauten entlang der Strasse sind direkt ab dem Trottoir zugänglich. Die arealinternen Wege stellen die Verbindung in Richtung Herrenmattquartier und Raiffeisen-Bank sicher.

Als Hauptverbindung in Richtung Herrenmattquartier ist der Durchgang zwischen den Grundstücken Nr. 155 und 1526 gemäss Netzplan Fussverkehr sichergestellt.

Die Einfahrt in die gemeinsame Tiefgarage liegt ausserhalb des Bebauungsplanperimeters und erfolgt über die

Parzelle Nr. 155. Diese ist mit entsprechenden privatrechtlichen Verträgen sichergestellt. Im Bebauungsplan werden maximal 36 Parkplätze zugelassen. Davon können zwei Besucherparkplätze oberirdisch umgesetzt werden, die übrigen Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die maximale Parkplatzzahl entspricht rund dem Mittel zwischen den minimal und maximal geforderten Parkplätzen gemäss Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Cham unter Berücksichtigung der zentralen Lage. Für Motorräder sind unterirdisch mindestens vier Abstellplätze zu erstellen.

Für Fahrräder sind im Bebauungsplanperimeter 120 Veloabstellplätze zu realisieren. Die Mehrzahl davon ist gut zugänglich unterirdisch oder ebenerdig umzusetzen, zusätzliche Veloabstellplätze sind im Aussenraum vorzusehen. Zudem fordern die Sonderbauvorschriften ausreichend gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrradanhänger.

Ver- und Entsorgung

Die Abfallentsorgung ist dem Unterflurcontainer auf dem Rigiplatz zugeordnet. Für die Entsorgung des Grünabfalls ist neben der Tiefgarageneinfahrt ein Container zu realisieren.

Umwelt

Die Bebauung hat einen erhöhten Gebäudestandard im Rahmen von Minergie zu erfüllen, wobei die Wärme- und Käl-

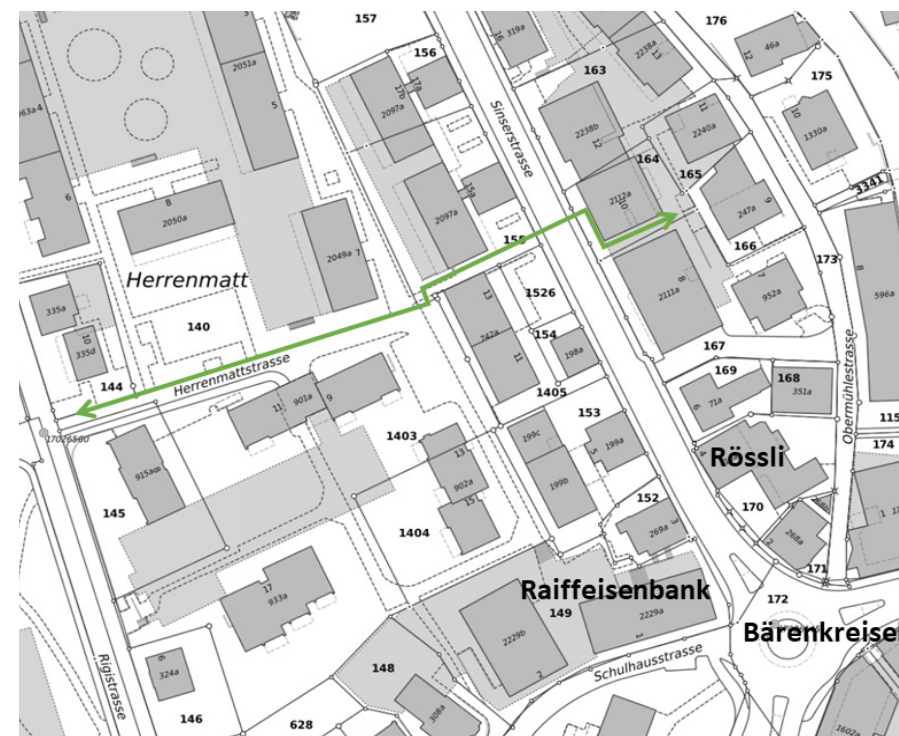
teversorgung vollständig über erneuerbare Energien abzudecken und auf den Dächern eine Photovoltaikanlage zu realisieren ist. Zudem sind in der Realisierung, wo möglich, ressourcenschonende und ökologische Materialien und Baustoffe zu verwenden.

Da die Elektromobilität weiter an Bedeutung gewinnt, ist die dafür nötige Infrastruktur zu planen (zum Beispiel Leerrohre) und bedarfsgerecht umzusetzen.

Etappierung

Das Bauprojekt wird nicht etappiert umgesetzt. Die Sonderbauvorschriften schreiben vor, dass die Umgebungsgestaltung und der Bau der Tiefgarage mit dem ersten Bauvorhaben über das ganze Areal zu realisieren sind.

Fusswegverbindung gemäss Langsamverkehrskonzept, Netzplan Fussverkehr



5. Inhalte des Richtprojekts

Nebst dem Situationsplan und den Bestimmungen ist ein Richtprojekt «Architektur» sowie ein Richtprojekt «Umgebung» Teil des Bebauungsplandossiers. Das Richtprojekt hat für das Bauvorhaben wegweisenden Charakter. Das bedeutet, dass die Qualität gemäss Richtprojekt umzusetzen ist. Abweichungen sind nur dann zugelassen, wenn sie mindestens dieselbe oder höhere Qualitäten als das Richtprojekt aufweisen.

5.1. Richtprojekt Architektur

Für eine optimale Eingliederung des Bauvorhabens in das Ortsbild von Cham wurde durch das projektverfassende Architekturbüro eine Analyse durchgeführt. In der Analyse hat sich gezeigt, dass Punktbauten (Gebäude mit einem schmalen Fussabdruck und einem zentralen Erschliessungskern) mit dahinterliegenden Längsbauten die historische Grundbebauung und Besonderheit der Sinslerstrasse darstellen. Meistens wechselten sich die Punktbauten mit dazwischenliegenden Gärten ab, wodurch die Sinslerstrasse zu einem begrünten Strassenraum wurde.

Diese Baustruktur lässt sich gut in einer zeitgemässen und verdichteten Bauweise adaptieren: Zwei L-förmige Gebäudekomplexe kombiniert mit einem Punktbau nördlich der Raiffeisen-Bank umran-

den Hofräume, die sich zur Strasse öffnen. Das Bauvorhaben setzt damit den Rhythmus der Neubauten an der Sinslerstrasse 15 und 17 fort. Durch die ansteigende Topografie nach Südwesten treten die Gebäude strassenseitig viergeschossig und gegenüber der Wohnüberbauung Herrenmatt dreigeschossig in Erscheinung.

Die neuen Gebäude werden als klar gefasste Volumen ausgebildet, welche mit dem Neubau der Raiffeisen-Bank in Verbindung treten. Die unterschiedlich tiefen Längsfassaden gegenüber dem Herrenmattquartier führen dazu, dass der rückwärtige Aussenraum nicht zu starr in Erscheinung tritt und einen sanften Übergang zur benachbarten Wohnüberbauung gewährleistet.

Die Bebauung behält so den ursprünglichen Massstab und die vertraute Gebäudegrössen. Trotz einer dichten Bauweise entstehen ortstypische Aussenräume, Gebäudeabstände und Gebäudehöhen.

Das Richtprojekt sieht in den Erdgeschossen entlang der Sinslerstrasse publikumsorientierte Dienstleistungs-, Gastronomie- oder Gewerbenutzungen vor, beispielsweise ein kleiner Verkaufsladen oder ein Café. Im Erdgeschoss in den rückwärtigen Längsgebäuden sind im Richtprojekt gewerbliche oder gemein-



Arbeitsmodell, AmreinHerzig Architekten GmbH



Ansicht Ost, Sinslerstrasse, AmreinHerzig Architekten GmbH



Ansicht West, Herrenmatt, AmreinHerzig Architekten GmbH



Ansicht Nord, AmreinHerzig Architekten GmbH

schaftliche Nutzungen geplant, etwa ein Büro/Atelier, Veloräume oder Gemeinschaftsräume. In den oberen Geschossen werden Wohnungen unterschiedlicher Grösse entstehen.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Ortsbild von Cham ist gemäss dem ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Ein Ortsbild wird nicht nur von einzelnen Gebäuden geprägt, sondern auch von Strassen, Plätzen, Gärten, Parks, Kulturland bis hin zu Strassenleuchten, Bodenbelägen oder Zäunen. Um den im ISOS formulierten Zielen in Cham gerecht zu werden, wurden diese bereits früh im Prozess berücksichtigt. Zudem begleitete eine Vertretung der kantonalen Denkmalpflege als Jurymitglied das Studienverfahren. Im Jurybericht vom 15. April 2021 wurde das Siegerprojekt von AmreinHerzig Architekten GmbH wie folgt gewürdigt:

«Das Projekt versucht den sehr unterschiedlichen Anforderungen in diesem anspruchsvollen Kontext mit einer präzisen und klaren Haltung zu begegnen. Diese nimmt die wesentlichen Elemente der im ISOS definierten Erhaltungsziele auf. Zugleich wird der Städtebau aufgrund der geforderten Ausnutzung neu interpretiert, um in der Höhenentwicklung angemessen auf den Kontext reagieren zu können. Die neue Überbauung tritt dadurch entlang der Sinslerstrasse aber auch zum Herrenmattquartier sehr zurückhaltend in Erscheinung und fügt sich auch mit der vorgeschlagenen Fassadengestaltung sehr selbstverständlich in das bestehende heterogene Gefüge ein.»

Mit dem Jurybericht wurden zudem verschiedene Punkte für die Weiterbearbeitung zum Richtprojekt formuliert, durch welche die Qualitäten weiter gestärkt werden konnten. Das daraus resultierende Richtprojekt zeugt in verschiedensten As-

pekten von hohen Qualitäten und gliedert sich sensibel in das Chamer Ortsbild ein:

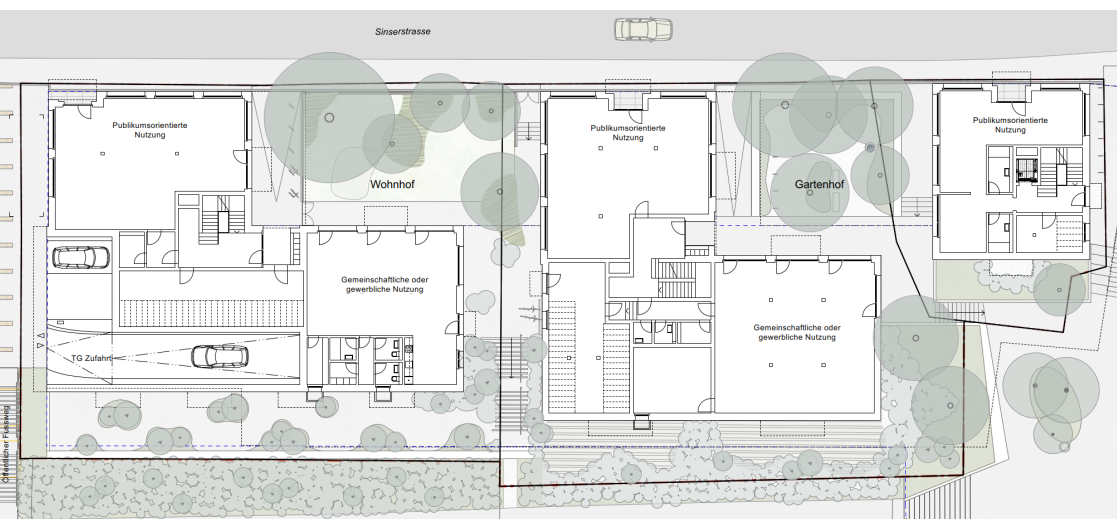
- Die Identität der Sinslerstrasse wird durch die strassenbegleitenden Gebäude und begrünten Hofräume erhalten. Weiterhin tragen die gewerblichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss zur Belebung der Strasse im Ortskern bei.
- Die bestehende städtebauliche Struktur bleibt erhalten (Aussenraum, Massstab, Volumen, Rhythmus). Es entsteht eine für das Ortsbild verträgliche Dichte.
- Die Bebauung nimmt Rücksicht auf die ursprüngliche Bebauung im Dorfkern: überhohe Erdgeschosse, Geschossigkeit, Materialisierung, Fassadengliederung, Gartenräume.
- Der Verzicht auf Attikageschosse ermöglicht ruhige Gebäudekörper, deren Höhe dank der Topographie unterschiedlich in Erscheinung tritt: viergeschossig gegenüber der Sinslerstrasse und dreigeschossig gegenüber dem rückwärtigen Herrenmattquartier.
- Der Nutzungsmix zwischen verschiedenen Wohnungsgrössen und Arbeitsnutzungen trägt weiterhin zu einer Durchmischung im Ortskern bei.

schiedlichen Umgebungsbereiche sind gute klimatische Bedingungen für den Ort zu erwarten. In der Umgebung kann gänzlich auf Kleinbauten verzichtet werden, da für die Velos und Kinderwagen innerhalb der Gebäude genügend Stauraum vorgesehen ist. In den Hofräumen entlang der Sinslerstrasse spenden stattliche Bäume Schatten und schaffen Aufenthaltsqualität. Dank der umsichtigen Planung des Untergeschosses sind die Hofräume nicht unterkellert, wodurch die hochstämmigen Bäume genügend Wurzelraum für ein gesundes Wachstum haben.

Der Gartenhof im Süden ist mit publikumswirksamen Nutzungen umgeben und knüpft direkt am Neubau der Raiffeisen-Bank an. Durch die Bepflanzung werden verschiedene Nischen geschaffen, welche die Bevölkerung zum Aufenthalt einlädt. Der Wohnhof im Norden ist ein gemeinschaftlicher Ort für die Bewohnenden. Direkt an den Hof anstossend befinden sich Gewerberäumlichkeiten. Der zentrale Bereich ist mit einem Zaun eingefasst, womit in geschützter Umgebung Spiel, Begegnung und Austausch für alle möglich wird.

Die rückwärtigen Freiräume gegenüber dem Herrenmattquartier erfüllen ebenfalls unterschiedliche Zwecke: Während der rückwärtige Bereich des nördlichen Gebäudes als gemeinschaftlicher Freiraum dient, erhalten die Wohnungen im südlichen Gebäude einen privaten Aussenraum. Die Böschung gegenüber der Nachbarschaft im Herrenmattquartier wird begrünt.

Richtprojekt Umgebung, ORT AG für Landschaftsarchitektur



5.2. Richtprojekt Umgebung

Die Umgebung gliedert sich in unterschiedliche Bereiche, die je nach Nutzungszweck differenziert ausgestaltet sind. Dank der Begrünung der unter-



Visualisierung Gartenhof, Nightnurse Images



Visualisierung West, Herrenmatt, Nightnurse Images



Visualisierung Wohnhof, Nightnurse Images

6. Änderung Baulinienplan

Die geplanten Gebäude weichen gemäss Richtprojekt geringfügig von der bestehenden Zwangsbaulinie (RRB 12. August 2003) ab. Damit kann dank einem breiteren Trottoir die Personensicher-

heit erhöht werden. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wird die betroffene Baulinie angepasst. Das Verfahren wird vom Kanton koordiniert und ist nicht Teil der Abstimmungsfrage.

7. Vorteile für das Siedlungsgebiet

Durch die gemeinsame Projektentwicklung der einzelnen Grundstückseigentümerschaften kann eine zusammenhängende, städtebaulich schlüssige und kompakt organisierte Bebauung realisiert werden. Dank einer differenzierten Auseinandersetzung mit dem Kontext konnte eine gute Eingliederung der Gebäude und Aussenräume in das Ortsbild sichergestellt werden. Das Wechselspiel zwischen Baukörpern und begrünten Hofbereichen entlang der Sinslerstrasse sowie die Längsbauten im rückwärtigen Bereich wurden als bestehende Qualitäten erkannt und als prägende Merkmale erhalten. Durch die L-förmigen Baukörper, welche die Punktbauten und die rückwertigen Längsbauten zusammenfassen, kann der Charakter des Chamer Ortskernes mit seiner vertrauten baulichen Dichte erhalten werden und ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden. Ohne die gemeinschaftliche Entwicklung eines Ensembles im Rahmen eines ordentlichen

Bebauungsplanes, hätten weder die städtebaulichen Qualitäten, noch die bauliche Dichte der Bestandsbauten erhalten werden können.

Das Richtprojekt sieht einen ausgewogenen Nutzungsmix vor, welcher der zentralen Lage im Chamer Dorfkern gerecht wird. Neben gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen bietet das Angebot verschiedener Wohnungsgrössen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen.

Die Umgebungsgestaltung bietet attraktive Freiräume für private, gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen. Die ökologisch wertvolle Bepflanzung fördert die Biodiversität im Dorfkern und schafft gleichzeitig ein gutes Siedlungsklima sowie hohe Aufenthaltsqualität. Dank dem Verzicht auf eine Unterkellerung im Bereich der Hofbereiche werden hochstämmige Bäume Wurzeln schlagen.

8. Mehrwertabgabe

Der Bebauungsplanperimeter liegt in der Kernzone, wo in der Einzelbauweise eine Ausnützungsziffer von 0.9 zulässig ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die zulässige Ausnützungsziffer auf 1.66 erhöht, womit das Bauvorhaben

mehrwertabgabepflichtig ist. Die Mehrwertabgabepflicht kommt bei Bebauungsplänen ab einer Nutzungserhöhung um mehr als 30 % zum Zug, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0.3 erzielt wird.

Die entsprechende Teilrevision der Bauordnung wurde an der Gemeindeversammlung vom 19. September 2022 von der Stimmbevölkerung angenommen:

§ 5a Mehrwertabgabe

Die Einwohnergemeinde Cham erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts in den in § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) genannten Fällen nach Massgabe der §§ 52a ff. PBG.

Die Einzelheiten und das entsprechende Vorgehen sind in den Artikeln 52a bis 52d im Planungs- und Baugesetz geregelt. Die kantonale Schätzungskommission ist zuständig für die Ermittlung des Mehrerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe. Die Abgabe wird zum Zeitpunkt der Mehrwertgenerierung fällig, wie zum Beispiel bei der Bauabnahme durch die Behörde oder bei der Grundbucheintragung im Falle einer Veräusserung des Grundstücks.

9. Was geschieht bei einem Ja und was bei einem Nein?

Für den Beschluss des Bebauungsplans Sinslerstrasse West ist die Zustimmung der Chamer Stimmbevölkerung 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 der Baudirektion zur Genehmigung ein.
- Die Baudirektion genehmigt den Bebauungsplan. Es besteht eine Beschwerdemöglichkeit beim Verwaltungsgericht.

Wird der Bebauungsplan Sinslerstrasse West rechtskräftig, so bildet dieser die Grundlage für die Behandlung allfälliger Baugesuche beziehungsweise für die Erteilung von Baubewilligungen im betroffenen Perimeter.

Wird der Bebauungsplan Sinslerstrasse West von der Chamer Stimmbevölkerung abgelehnt, muss ein Bauvorhaben in der Einzelbauweise oder als planungsrechtliche Grundlage ein neuer Bebauungsplan erarbeitet werden. Für Letzteres bedarf es eines neuen Bebauungsplanverfahrens und es sind wiederum sämtliche Verfahrensschritte gemäss Planungs- und Baugesetz durchzuführen.

10. Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist in Übereinstimmung mit der Planungs- und der Baukommission überzeugt, dass der vorliegende Bebauungsplan respektive das Richtprojekt eine ausgezeichnete Grundlage für eine qualitativ hochwertige Entwicklung darstellt. Der Bebauungsplan sowie die wegweisenden Richtprojekte Architektur und Umgebung nehmen Bezug auf die stadträumliche Bedeutung im Zentrum von Cham. Mit dem zur Abstimmung stehenden Planungsinstrument wird eine attraktive Bebauung gesichert, welche sich an der historisch gewachsenen Baustruktur orientiert und diese neu interpretiert. Mit der Stellung und der Nutzungskonzeption der Gebäude wird der öffentliche Raum bereichert: Begrünte

Hofräume öffnen sich in die Richtung Sinslerstrasse und beleben durch die gewerblichen Erdgeschossnutzungen den öffentlichen Raum. Hochstämmige Bäume in den Höfen spenden Schatten und schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität entlang der Strasse. Nebst den öffentlichen Räumen sichert der Bebauungsplan auch attraktive Freiflächen für private oder gemeinschaftliche Nutzungen der Bewohnerschaft. Dank verschiedener Fussverbindungen werden kurze Wege im Dorfkern sichergestellt. Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den beratenden Kommissionen den Stimmberechtigten den Bebauungsplan Sinslerstrasse West anzunehmen.

11. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Unter Beachtung des Pflichtenhefts prüfte die Rechnungsprüfungskommission die Vorlage und hatte Gelegenheit sich diese erläutern zu lassen. Die Stellungnahme zum Antrag des Gemeinderates erfolgt nur hinsichtlich Einhaltung der Haushaltsgrundsätze und der Auswirkungen auf den Finanzhaushalt. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass der vorliegende Bebauungsplan eine gute Grundlage für eine attraktive Bebauung

darstellt und sich gut in das Ortsbild eingliedert.

Die direkten und indirekten finanziellen Auswirkungen sind laut Vorlage und Auskunft des Gemeinderates aktuell nicht abschätzbar. Der Gemeinderat geht jedoch davon aus, dass bei einer Annahme des Bebauungsplanes zukünftig eine Mehrwertabgabe in noch unbekannter Höhe fällig wird.

12. Entscheidungswege

Datum	Gremium	Beschluss
9. April 2020	Eigentümerschaft	Gesuch um Erarbeitung Bebauungsplan
26. Mai 2020	Gemeinderat	Eintreten auf Gesuch
26. Januar 2022	Baukommission	Empfehlung für informelle Mitwirkung zum Richtprojekt
24. Oktober 2022	Planungskommission	Empfehlung für kantonale Vorprüfung des Bebauungsplans unter Vorbehalt
8. November 2022	Gemeinderat	Freigabe zur kantonalen Vorprüfung unter Vorbehalt
5. Mai 2023	Amt für Raum und Verkehr	Vorprüfungsbericht
13. Juni 2023	Gemeinderat	Freigabe für 1. öffentliche Auflage
16. Juni – 17. Juli 2023	Souverän	1. öffentliche Auflage
8. August 2023	Gemeinderat	1. Lesung Abstimmungsvorlage
14. August 2023	Rechnungsprüfungskommission (RPK)	Beratung Abstimmungsvorlage
22. August 2023	Gemeinderat	2. Lesung Abstimmungsvorlage
26. November 2023	Stimmbevölkerung	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.



Dossier zum Bebauungsplan

JA

Der Gemeinderat empfiehlt in Übereinstimmung mit den beratenden Kommissionen den Stimmberechtigten ein Ja zum Bebauungsplan Sinslerstrasse West.

13. Anhang

Sonderbauvorschriften

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Geltungsbereich,
Abgrenzung

Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Bebauungsplan «Sinslerstrasse West» begrenzten Perimeter (Geltungsbereich). Die Richtprojekte Architektur und Umgebung machen teilweise auch Aussagen zu Flächen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters. Die Sicherstellung dieser baulichen Anpassungen wird privatrechtlich geregelt.

Art. 2
Zweckbestimmungen

Mit dem Bebauungsplan «Sinslerstrasse West» wird die Grundlage zur Realisierung einer qualitativ hochstehenden, zusammenhängenden Weiterentwicklung der im Geltungsbereich liegenden Parzellen sichergestellt, die sich städtebaulich sehr gut an die historisch gewachsene Situation im Chamer Zentrum anlehnt.

Art. 3
Bestandteile

- ¹ Der Bebauungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
 - a. Situationsplan mit Schnitten 1:500, 7. Oktober 2022
 - b. Sonderbauvorschriften, 7. Oktober 2022
- ² Folgende Bestandteile haben begleitenden Charakter:
 - a. Planungsbericht, 7. Oktober 2022
 - b. Richtprojekt Architektur inkl. Visualisierungen, 30. September 2022
 - c. Richtprojekt Umgebung, 30. September 2022

Art. 4
Abweichungen
Richtprojekte

Von den Richtprojekten Architektur und Umgebung darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

Art. 5
Übergeordnetes Recht,
kleinere Abweichungen

- ¹ Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Bauordnung der Gemeinde Cham.
- ² Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen vom Bebauungsplan bewilligen.

2. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Art. 6
Baubereiche

- ¹ Im Situationsplan sind folgende Baubereiche vorgesehen:
 - a. Baubereiche A bis C
 - b. Baubereiche Balkone (ab 1. OG)
 - c. Baubereiche Vordächer (Oberkante EG)
 - d. Baubereich unterirdische Bauten

² Die Baubereiche A bis C, Balkone und Vordächer dürfen um maximal 0.50 m überschritten werden, sofern sich die Grundfläche pro Baubereich (A: 163 m², B: 498 m², C: 565 m²) nicht vergrössert. Vorbehalten bleiben die geltenden Grenz- und Gebäudeabstände. Zu berücksichtigen sind Näher- und Grenzbau-rechte. Direkt angrenzend an die Sinslerstrasse ist keine Über- und Unterschreitung der Baubereiche A bis C gemäss Situationsplan zulässig. Es gilt die angepasste Zwangsbaulinie. Für den Baubereich unterirdische Bauten ist keine Überschreitung zulässig.

Art. 7
Nutzungen

- ³ Die rückwärtig zur Sinslerstrasse gelegenen Balkone dürfen eine Tiefe von 1.20 m und die Balkone zu den beiden Plätzen/Höfen eine Tiefe von 1.50 m nicht überschreiten.
- ⁴ Die Vordächer dürfen eine Tiefe von 1.0 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist der nördliche Baubereich Vordach angrenzend an die Sinslerstrasse mit einer erlaubten Tiefe von 1.6 m.

- ¹ In den Baubereichen A bis C sind in den Erdgeschossen keine Wohnnutzungen zulässig.
- ² In den direkt an der Sinslerstrasse gelegenen Erdgeschossseinheiten (Kopfbauten) sind publikumsorientierte Dienstleistungs-, Gastronomie- oder Gewerbenutzungen vorgeschrieben.
- ³ Die Erdgeschosse sind gegen die Sinslerstrasse und gegenüber den internen Plätzen/Höfen transparent zu gestalten.
- ⁴ In den Obergeschossen sind Wohnungen vorzusehen. Aus Gründen des Lärmschutzes sind ausnahmsweise auch Dienstleistungs- und Büronutzungen erlaubt.
- ⁵ Es ist über den ganzen Geltungsbereich ein breiter Wohnungsmix für verschiedene Anspruchsgruppen zu realisieren.

Art. 8
Hochbauten

Hochbauten sind ausschliesslich in den Baubereichen A bis C zulässig.

Art. 9
Höhen

- ¹ Es werden folgende Höhenkoten für die Gesamthöhe gemäss § 31 PBV (Oberkante der Dachkonstruktion) festgelegt:
 - a. Baubereich A: 434.42 m. ü. M. +/- 0.30 m
 - b. Baubereich B: 434.92 m. ü. M. +/- 0.30 m
 - c. Baubereich C: 435.42 m. ü. M. +/- 0.30 m

² Die Erdgeschosse sind pro Baubereich ebenerdig an die Sinslerstrasse zu erschliessen. Ein Niveauunterschied im Erdgeschoss zu den beiden Plätzen/Höfen hin ist im Baubereich B für eine bessere Eingliederung ins Terrain zulässig.

³ Die Erdgeschosse haben eine minimale Geschosshöhe von 3.70 m (Oberkante bis Oberkante) aufzuweisen.

⁴ Mehrhöhen von maximal 2.0 m (gemessen ab Oberkante Dachkonstruktion) für technische Aufbauten sind zulässig, wenn sich diese gut in die Dachgestaltung einfügen und mindestens 4.0 m vom Dachrand entfernt liegen. Namentlich sind dies:

- a. Anlagen der Haustechnik
- b. Feuerpolizeilich erforderliche Anlagen

⁵ Es sind keine Attikageschosse zulässig.

Art. 10
Gestaltung Dachflächen

¹ Solaranlagen dürfen die Oberkante der Brüstung bzw. des Dachrands nicht überragen. Auf eine extensive Begrünung der Dachflächen kann verzichtet werden.

² Wird die Fläche an Solaranlagen gemäss Richtprojekt reduziert, sind diese Dachflächen extensiv zu begrünen und entsprechend zu pflegen.

Art. 11
Gestaltung Fassaden

- ¹ Bei der Materialisierung der Fassaden sind langlebige, unterhaltsame und witterungsbeständige Materialien einzusetzen.
- ² Leichte Farbnuancen oder anderweitige gestalterische Differenzierungen zwischen den verschiedenen Gebäuden sind zu realisieren.
- ³ Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.
- ⁴ Es sind Nisthilfen für Gebäudebrüter vorzusehen.

3. FREIRÄUME

Art. 12
Freiräume allgemeine Bestimmungen

- ¹ Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume ist das Richtprojekt Umgebung massgebend.
- ² Die einzelnen Freiräume dürfen durch Stützmauern begrenzt werden. Diese sind mit einer minimalen Höhe auszubilden und dürfen eine maximale Höhe von 0.90 m nicht überschreiten, gemessen ab Terrain Oberkante fertig (gestaltetes Terrain). Ausgenommen davon sind die Stützmauern südöstlich des Baubereichs B (zwischen Freiraum extensive Nutzung und Erschliessungs- und Verkehrsfläche) sowie die Stützmauer nördlich des Baubereichs C (zwischen Freiraum gemeinschaftlich und Erschliessungs- und Verkehrsfläche), welche eine maximale Höhe von 1.60 m aufweisen dürfen. Die Stützmauern haben sich durch eine geeignete Materialisierung und/oder Begrünung gut in die Umgebung einzugliedern.
- ³ Geschlossene Brüstungen sind ausserhalb von Balkonen nicht gestattet.
- ⁴ Es sind ausreichend zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Freiflächen mit genügend bedarfsgerechten Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.
- ⁵ Bepflanzungen haben ökologisch wertvoll zu erfolgen und es ist für eine entsprechende Pflege zu sorgen. Mit dem Baugesuch ist ein Pflegeplan einzureichen.
- ⁶ Abweichungen vom Richtprojekt Umgebung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind in begründeten Fällen zulässig, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt und nachgewiesen wird.

Art. 13
Freiraum öffentlich

- ¹ Der Freiraum öffentlich dient dem Aufenthalt und ist öffentlich zugänglich.
- ² Er ist mindestens in seiner Dimension gemäss Richtprojekt (11.5 m x 9.6 m) zu realisieren.
- ³ Er ist mit mindestens zwei Hochstamm-bäumen und mindestens drei Niederstamm-bäumen zu bepflanzen. Es sind keine vertraglichen Regelungen zur Höhenbeschränkung der Bäume zulässig. Die Hochstamm-bäume haben bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen ab 1 m ab Boden aufzuweisen.
- ⁴ Teilflächen des Freiraums öffentlich sind ökologisch wertvoll zu bepflanzen.

Art. 14
Freiräume gemeinschaftlich

- ¹ Die Freiräume gemeinschaftlich dienen dem Aufenthalt von allen Bewohnerinnen und Bewohnern und sind entsprechend zugänglich zu gestalten.
- ² Sie dürfen mit Ausnahme von begrenzenden Stützmauern oder Sitzstufen nicht versiegelt werden.
- ³ Der Freiraum gemeinschaftlich direkt angrenzend an die Sinslerstrasse ist mindestens in seiner Dimension gemäss Richtprojekt (16.3 m x 8.5 m) zu realisieren und mit mindestens zwei Hochstamm-bäumen und mindestens drei Niederstamm-bäumen zu bepflanzen. Es sind keine vertraglichen Regelungen zur Höhenbeschränkung der Bäume zulässig. Die Hochstamm-bäume haben bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen ab 1 m ab Boden aufzuweisen. Teilflächen dieses Freiraums sind ökologisch wertvoll zu bepflanzen.
- ⁴ Der Freiraum gemeinschaftlich rückwärtig zur Sinslerstrasse gelegen ist am südwestlichen Rand mit einer gut gestalteten Sitzstufe zu begrenzen und es ist für einen harmonischen, offenen Übergang in das dahinterliegende Quartier zu sorgen. Teilflächen sind ökologisch wertvoll zu bepflanzen.

Art. 15
Freiraum privat

- ¹ Der Freiraum privat dient dem Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner der direkt angrenzenden Bebauung.
- ² Mindestens ein Drittel der Fläche darf nicht versiegelt werden und ist ökologisch wertvoll zu bepflanzen.

Art. 16
Freiräume extensive Nutzung

- ¹ Die Grünbereiche extensiv dienen dem ökologischen Ausgleich.
- ² Sie sind als extensive Freiflächen mit hohem ökologischem Wert zu bepflanzen.
- ³ Innerhalb der Freiräume extensive Nutzung sind insgesamt mindestens drei Niederstamm-bäume zu pflanzen.

Art. 17
Verkehrerserschliessung

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zulässig und erfolgt von der Sinslerstrasse über die Parzelle Nr. 155. Die notwendigen Rechte sind grundbuchrechtlich sichergestellt.
- ² Die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungs- und Verkehrsflächen gewährleisten die interne Erschliessung der Baubereiche und bilden die Anschlüsse an die umliegenden Bebauungen und Plätze sowie die Durchwegung durch das Areal.
- ³ Die bezeichneten Erschliessungs- und Verkehrsflächen sind mit Ausnahme der nördlichen Zufahrt nicht für den motorisierten Verkehr zulässig.
- ⁴ Die Erschliessungs- und Verkehrsflächen sind durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Oberflächengestaltungen und dergleichen zu strukturieren und zu gestalten.
- ⁵ Die Gebäudezugänge für Gewerbe und Wohnen erfolgen über die im Situationsplan bezeichneten Stellen.
- ⁶ Die Anlieferung erfolgt über die im Situationsplan bezeichnete Stelle.

Art. 18
Parkierung

- ¹ Für den gesamten Geltungsbereich sind insgesamt maximal 36 Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher zulässig.
- ² Sämtliche Parkplätze für die Bewohnenden sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind insgesamt maximal zwei, gedeckte Parkplätze für Besuchende sowie Kundinnen und Kunden an im Situationsplan bezeichneter Lage zulässig.
- ³ Unterirdisch sind zusätzlich mindestens 4 Abstellplätze für Motorräder zu erstellen.
- ⁴ Für Fahrräder sind insgesamt mindestens 86 Abstellplätze zu realisieren. Davon sind mindestens 74 Abstellplätze gut zugänglich unterirdisch oder ebenerdig in Gebäuden zu erstellen. Wo möglich sind diese direkt vom Aussenraum zugänglich zu machen. Mindestens 12 Abstellplätze für Fahrräder sind im Aussenraum in Eingangsnähe mit entsprechenden Halterungssystemen vorzusehen.
- ⁵ Es sind ausreichend, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrradanhänger vorzusehen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 19
Entwässerung

- ¹ Alle befestigten Flächen wie Fusswege, Plätze und dergleichen sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigem Belag zu versehen.
- ² Das verbleibende Meteorwasser soll nach Möglichkeit versickert werden.

Art. 20
Abfälle

- ¹ Für den Kehrort ist keine eigene Unterflurcontaineranlage innerhalb des Bebauungsplanperimeters notwendig.
- ² Die Entsorgung der Grünabfälle erfolgt über eine Sammelstelle an der im Situationsplan bezeichneten Lage. Diese Sammelstelle ist so anzuordnen und zu gestalten, dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

6. UMWELT

Art. 21
Lärmschutz

Die Einhaltung der massgebenden Planungsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 22
Energie

- ¹ Es ist ein erhöhter Gebäudestandard im Rahmen von Minergie vorzusehen.
- ² Die Wärme- und Kälteversorgung ist vollständig über erneuerbare Energien abzudecken.
- ³ Es sind wo möglich und sinnvoll ressourcenschonende ökologische Materialien und Baustoffe wie mineralische Recyclingbaustoffe, nachwachsende organische Baustoffe und generell schadstoffarme Materialien einzusetzen.
- ⁴ Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen vorzusehen.
- ⁵ Die Infrastruktur für die Elektromobilität ist konzeptionell zu planen und bedarfsgerecht umzusetzen. Für Abstellplätze von Motorfahrzeugen ohne Zugang zu einer Ladestation sind im Minimum Leerrohre vorzusehen.

Art. 23
Invasive Neophyten

Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

Art. 24
Inkrafttreten,
Etap pierung, Änderung

7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- ¹ Der Bebauungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Die Umgebungsgestaltung und der Bau der Tiefgarage sind mit dem ersten Bauvorhaben über das ganze Areal zu realisieren.
- ³ Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Bebauungsplanes.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem ordentlichen Bebauungsplan Sinserstrasse West zustimmen?

Wer dem ordentlichen Bebauungsplan Sinserstrasse West zustimmen will, schreibe «JA», wer diesen ablehnen will, schreibe «NEIN».

Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten:

JA

zum ordentlichen
Bebauungsplan
Sinserstrasse West
