



Einwohnergemeinde  
Cham

# Objektstrategie gemeindliche Liegenschaften 2040



# «Cham macht sich fit für die Zukunft»

## Liebe Leserinnen und Leser

Die Entwicklung unserer Gemeinde bringt neue Chancen, aber auch eine Vielzahl an Ansprüchen mit sich. Der Gemeinderat geht diese Herausforderungen und die damit zusammenhängenden Aufgaben sowie Projekte proaktiv und aufeinander abgestimmt an. Dazu wurde unter anderem die hier vorliegende Objektstrategie für gemeindliche Liegenschaften entwickelt. Schliesslich sind diese zentral, um die unterschiedlichsten gemeindlichen Aufgaben zu erfüllen und dabei auch publikumsorientierten Angeboten Raum zu geben. Gleichzeitig gestalten und prägen diese Immobilien das Chamer Ortsbild massgeblich mit.

Die hohe Dynamik in Cham führt dazu, dass bei mehreren gemeindlichen Liegenschaften Handlungsbedarf besteht, sei es aufgrund von verändertem Flächenbedarf, sei es aufgrund von sich bietenden Umnutzungsmöglichkeiten. Dank der fundierten und koordinierten Objektstrategie stellt der Gemeinderat sicher, dass die Liegenschaften bis ins Jahr 2040 bedarfsgerecht weiterentwickelt und optimal genutzt werden. Wir machen uns somit fit für die Zukunft!

Einerseits hält die Objektstrategie wegleitende Grundsätze fest und andererseits konkrete Massnahmen aufgrund des aktuellen Kenntnisstands. Bei der Erarbeitung wurden jeweils viele andere wichtige Entwicklungen wie zum Beispiel die digitale Transformation in der Verwaltung, aber auch konkrete gemeindliche Projekte miteinbezogen. So ist beispielsweise die Schulraumplanung ein zentraler Bestandteil der Objektstrategie. Ebenso wichtig war es dem Gemeinderat, die Gestaltung des Autoarmen Zentrums AAZ und insbesondere die Umgestaltung der zentralen Chamer Plätze als wesentliche Rahmenbedingung zu berücksichtigen. Dank der aufeinander abgestimmten Koordination dieser Projekte schaffen wir die Möglichkeit, das Chamer Zentrum attraktiv und mit einem Mehrwert für die ganze Bevölkerung zu gestalten. Wir nutzen diese Chance, den Chamer Ortskern als lebendigen Treffpunkt zu formen und zu stärken.

Sie sehen, es sind viele einzelne Puzzleteile, die zur gemeindlichen Objektstrategie geführt haben. Und der dahinterstehende Prozess ist noch nicht abgeschlossen. Aufgrund sich immer wieder ändernden Anforderungen wird die Objektstrategie periodisch überprüft und weiterentwickelt. Wir freuen uns, mit dieser Broschüre einen umfassenden Einblick zu geben, wohin die Reise gehen soll und wünschen Ihnen eine gute Lektüre.



Georges Helfenstein

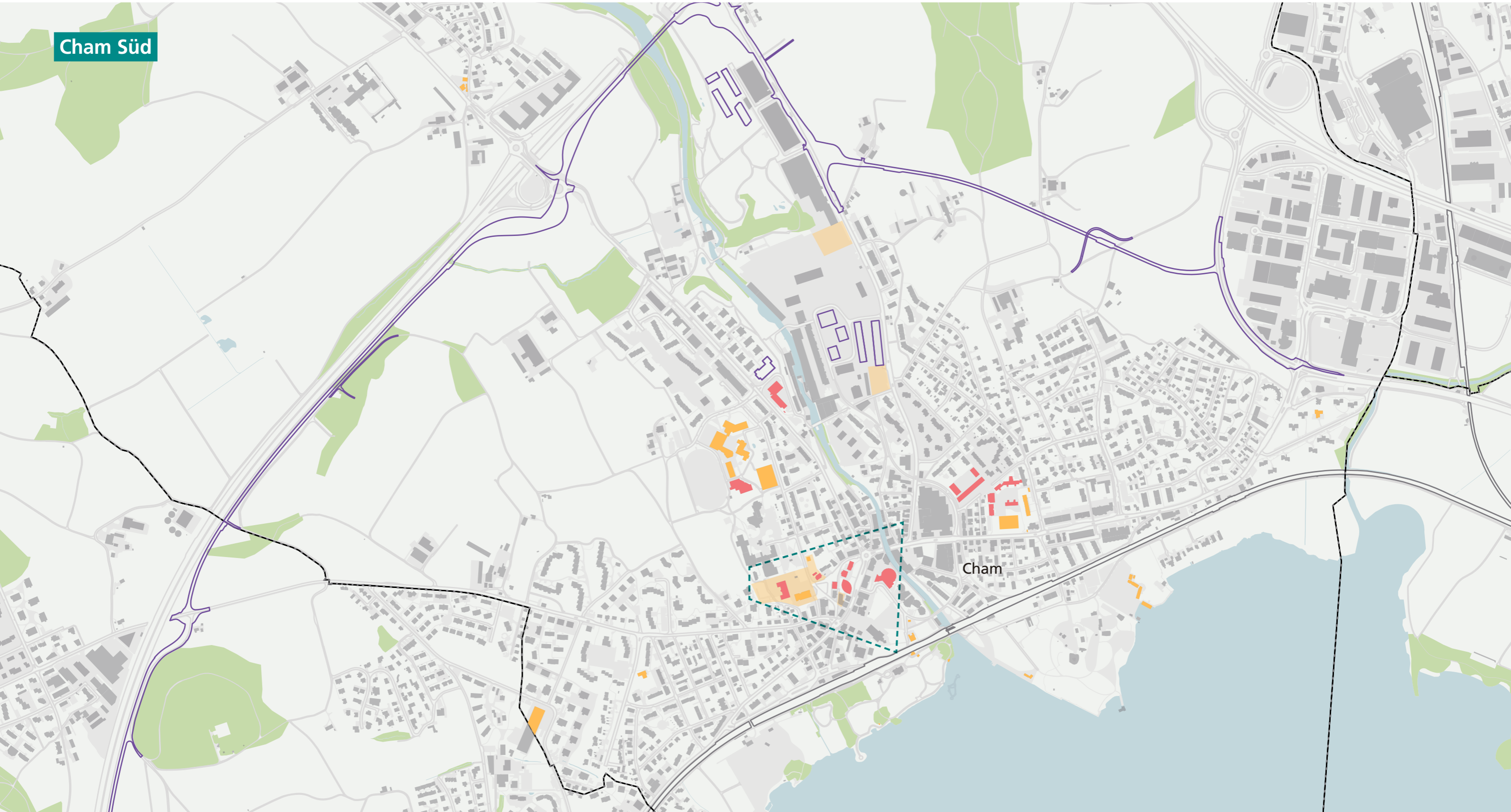
Gemeindepräsident und  
Vorsteher Planung und Hochbau

# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	6
2. Ausgangslage	7
3. Zentrumsliegenschaften	8
Büroraumplanung CHAMäleon	
Umnutzung Spritzenhaus	
Umnutzung alte Kirchbühl-Turnhalle	
Potenzial altes Gemeindehaus	
Baufeld Kreuzsaal	
Planungsperimeter Rigiplatz/Kirchbühl	
Erweiterung Raumangebot Lorzensaal	
Exkurs: Gestaltung zentrale Plätze	
4. Bildungsliegenschaften	14
Musikschule, Vereins- und Freizeitzentrum, Papieri-Areal	
Erweiterung Schulanlage Hagendorn	
Hallenbad Röhrliberg	
Schulhaus Pavatex	
Schulanlage Städtli 1 und 2	
Schulanlage Kirchbühl	
Gemeindliche Landreserve Röhrliberg	
5. Infrastrukturbauten	18
Feuerwehr	
Werkhof	
Lagerhalle Furenmatt	
Ökihof	
6. Weitere Liegenschaften	20
Exkurs: Wohnraumstrategie	
7. Fazit	21

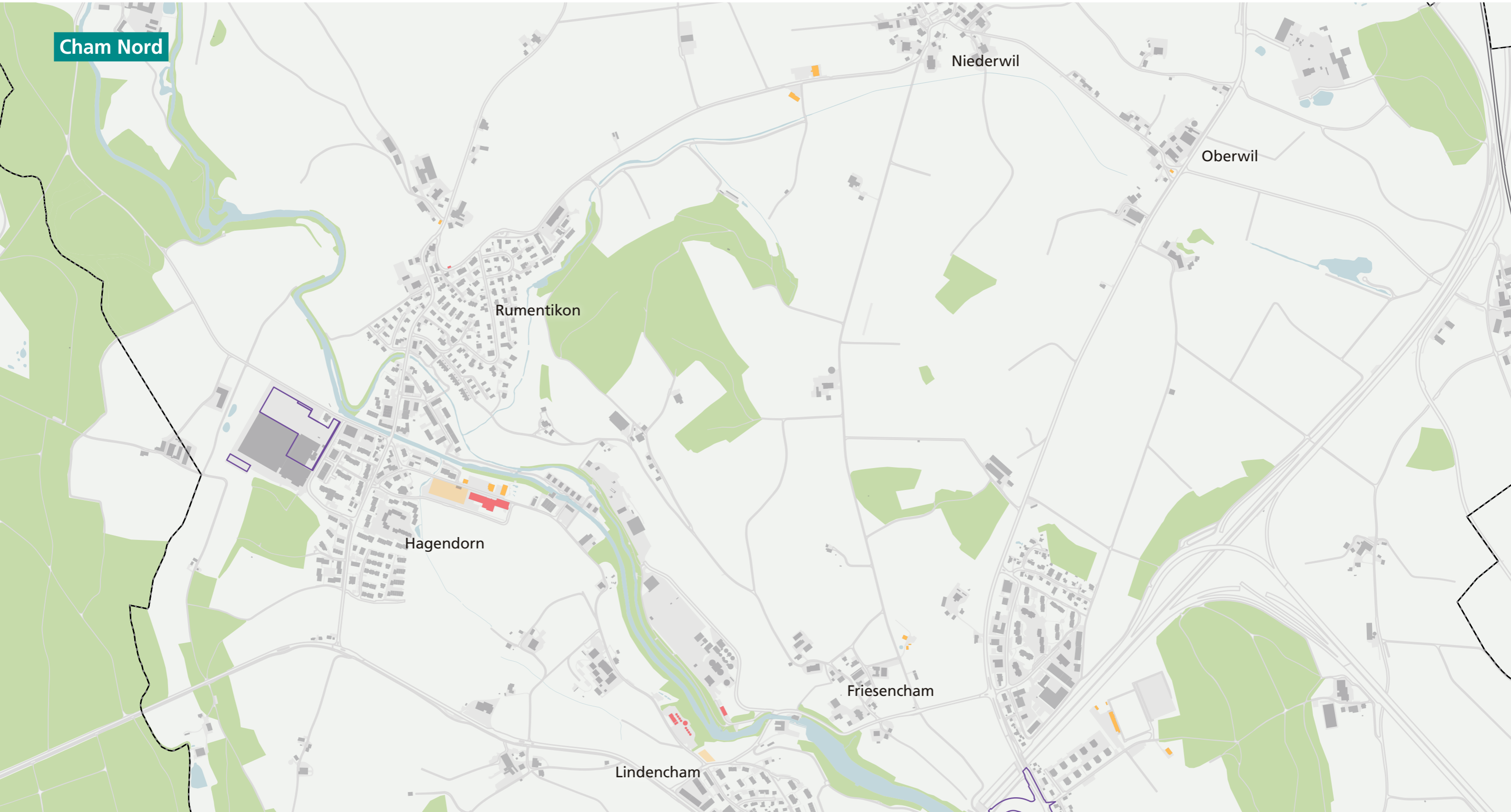
# Übersicht gemeindliche Liegenschaften

- Gemeindliche Liegenschaften mit Handlungsbedarf
- Gemeindliche Liegenschaften ohne Handlungsbedarf
- Entwicklungsgebiete gemeindlicher Liegenschaften
- projektiert
- Zentrumsperimeter Objektstrategie



# Übersicht gemeindliche Liegenschaften

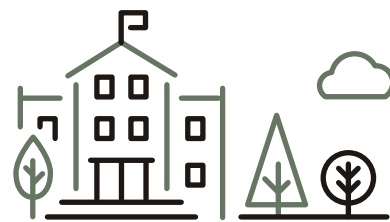
- Gemeindliche Liegenschaften mit Handlungsbedarf
- Gemeindliche Liegenschaften ohne Handlungsbedarf
- Entwicklungsgebiete gemeindlicher Liegenschaften
- projiziert



# 1. Einleitung

Die Einwohnergemeinde Cham ist im Besitz verschiedener Liegenschaften (siehe Übersichtsplan Seite 4f.), in denen sich schon heute zu einem grossen Teil verschiedene Verwaltungseinheiten und publikumsorientierte Nutzungen befinden. Angesichts der dynamischen gemeindlichen Entwicklung aber auch verschiedener gesellschaftlichen Trends ist eine Objektstrategie erarbeitet worden, die eine koordinierte Weiterentwicklung und Nutzungsverteilung der gemeindlichen Liegenschaften mit einem Zeithorizont bis in das Jahr 2040 sichert. Gleichzeitig bildet sie die Grundlage für eine langfristige Planung der Investitionen. Die Objektstrategie unterliegt dabei einer rollenden Planung; die hier vorliegende Strategie beruht somit auf dem aktuellen Wissensstand und ist aufgrund der Dynamik periodisch anzupassen.

Weiter wird in der hier vorliegenden Objektstrategie nur auf jene Liegenschaften eingegangen, bei denen aus heutiger Sicht Handlungsbedarf, wie zum Beispiel Erweiterungen oder Nutzungsänderungen, anstehen. Diese Gebäude sind in der Karte auf Seite 4f. dunkelorange eingefärbt. Zur Übersicht werden die gemeindlichen Liegenschaften in folgende Kategorien eingeteilt: Zentrumsliegenschaften, Bildungliegenschaften, Infrastrukturbauten, weitere Liegenschaften



- **Zentrumsliegenschaften**
- **Bildungliegenschaften**
- **Infrastrukturbauten**
- **Weitere Liegenschaften**



## 2. Ausgangslage

In der Gemeinde Cham stehen verschiedene Projekte an, welche die Siedlungs- und insbesondere die Zentrumsentwicklung in den nächsten Jahren massgeblich beeinflussen werden. Viel Dynamik in die Nutzungen der gemeindlichen Liegenschaften bringt der Neubau für die Musikschule, Vereins- und Freizeitzentrum auf dem Papieri-Areal sowie die Erweiterung der Schulanlage in Hagendorn. Durch den damit verbundenen Umzug verschiedener Vereine aus den Liegenschaften im Dorfzentrum eröffnet sich die Chance, diese neu zu nutzen, aufzuwerten und der Bevölkerung zugänglich zu machen. Zudem ist im Jahr 2024 die Büroraumplanung mit dem Projektnamen CHAMäleon gestartet. Ziel dieses Prozesses ist es, zu definieren, wie und wo die Mitarbeitenden der Verwaltung in Zukunft arbeiten.

Grosser Handlungsbedarf besteht auch in den Bildungsliegenschaften. Die verschiedenen Neubau-, Erweiterungs- und Sanierungsprojekte werden in der gemeindlichen Schulraumplanung ganzheitlich koordiniert.

Sowohl in der Zentrumsentwicklung als auch in der Schulraumplanung ist der Fortschritt in direkter Abhängigkeit mit dem Erreichen der einzelnen Meilensteine, wie zum Beispiel Abstimmungserfolge, in den Projekten verbunden.

Um Missverständnisse zu verhindern, gelten folgende Definitionen für die vorliegende Objektstrategie:

- **Arbeitsplätze Verwaltung:** Wenn im Folgenden von «Arbeitsplätzen für die Verwaltung» geschrieben wird, sind damit jene der Verwaltungsmitarbeitenden gemeint, die ihren Arbeitsplatz zentral im Zentrum von Cham haben. Dementsprechend sind die Lehrpersonen sowie Mitarbeitenden der Hauswartung, der Bäder und des Werkhofs nicht gemeint.
- **Zentrum:** Wenn im Folgenden die Rede von «Zentrum» ist, bezieht sich das nicht auf die Kernzone oder Ortsbildschutzzone, sondern um einen engen Perimeter im Zentrum, in dem die gemeindeeigenen Liegenschaften angeordnet sind (siehe Perimeter im Übersichtsplan auf Seite 4 f.).
- **Umsetzungshorizont Massnahmen:** Kurzfristige Massnahmen sollten innerhalb der nächsten zwei Jahre umgesetzt sein, mittelfristige Massnahmen innerhalb der nächsten neun Jahre. Langfristige Massnahmen haben einen Umsetzungshorizont von 10 bis 20 Jahren.



# 3. Zentrumsliegenschaften

Die Weiterentwicklung der Zentrumsliegenschaften beruht auf folgenden Grundsätzen:

## **Verwaltung**

- Die bedarfsgerechte Kapazität an Arbeitsplätzen inklusive Sitzungszimmern und Pausenräumen ist sichergestellt. Die Arbeitsplätze werden effizient organisiert und gemäss zeitgemässen Arbeitsmodellen genutzt. Eine Verdichtung der aktuellen Arbeitsplatzstrukturen wird geprüft und wo möglich und sinnvoll umgesetzt.
- Neubauten werden mit einer möglichst flexiblen und nutzungs-offenen Struktur entwickelt, um die Anpassungsfähigkeit an verschiedene Bedürfnisse und Nutzungen sicherzustellen.
- Um die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit optimal zu gestalten, befinden sich die Büroräumlichkeiten in räumlicher Nähe zueinander im Chamer Zentrum<sup>1</sup>.
- Für die Arbeitsplätze der Verwaltung sind in erster Priorität gemeindeeigene Liegenschaften<sup>2</sup> zu verwenden, die sich für eine Büronutzung eignen. In zweiter Priorität sind Liegenschaften zu mieten.
- Gemeindeeigene Liegenschaften können fremdvermietet werden, sofern kein Bedarf besteht für gemeindliche Nutzungen und/oder sich die Flächen dafür nicht eignen.

## **Liegenschaften für Gesellschaft, Kultur und Freizeit**

- Der Chamer Bevölkerung steht eine Ludothek mit attraktivem Angebot im Zentrum zur Verfügung.
- Der Chamer Bevölkerung steht eine Bibliothek mit attraktivem Angebot im Zentrum zur Verfügung.
- Die publikumsorientierten Nutzungen der Gemeinde werden nach Möglichkeit im Erdgeschoss verschiedener Liegenschaften angeordnet.
- Die Chamer Bevölkerung kann in einem Gemeinwesenzentrum im Zentrum niederschwellige Beratungs- und Freizeitangebote wahrnehmen.
- In Cham gibt es verschiedene Veranstaltungsräume unterschiedlicher Grösse für Anlässe formeller bis informeller Art.
- Der Chamer Bevölkerung stehen in Innen- und Aussenräumen attraktive und niederschwellige Treffpunkte zur Verfügung. Dabei gibt es konsumpflichtige und nicht-konsumpflichtige Orte.

<sup>1</sup> «Zentrum» bezieht sich dabei auf den Perimeter gemäss Übersichtsplan Seite 4f.

<sup>2</sup> Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde oder über Baurechtsverträge gesichert.



# Massnahmen Zentrumsliegenschaften bis 2040



## Umnutzung

- 1 Spritzenhaus
- 2 Alte Kirchbühl-Turnhalle
- 3 Lorzensaal (Teil Bibliothek)

## Reorganisation im Bestand

- 4 Mandelhof
- 5 Altes Gemeindehaus

## Entwicklungsgebiete

- 6 Baufeld Kreuzsaal
- 7 Planungsperimeter Rigiplatz/Kirchbühl

## Zur Orientierung

- 8 Kirchbühl 1
- 9 Kirchbühl 2
- 10 Rigistrasse 6
- 11 Alte Werkhofscheune
- 12 Lorzensaal

▭ Bebauungsplanpflicht Rigiplatz

Der Handlungsbedarf bei den Zentrumsliegenschaften ergibt sich primär aus Nutzungsänderungen. Als Zielbild 2040 ist folgende Nutzung der gemeindeeigenen Liegenschaften im Zentrum vorgesehen:

### **Büroraumplanung CHAMäleon (mittelfristige Massnahme)**

Mit der Büroraumplanung beabsichtigt der Gemeinderat die Bereitstellung von zeitgemässen Arbeitsplätzen und -modellen. Diese sollen die Mitarbeitenden sowie Kundinnen und Kunden der Verwaltung ins Zentrum stellen und näher zusammenbringen. Zudem soll eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen sichergestellt werden. Damit lassen sich bei der Bewältigung der verschiedenen Aufgaben in der Verwaltung Synergien nutzen, die Zusammenarbeit stärken und Dienstleistungen optimieren, was sich wiederum positiv auf die Verwaltungskosten niederschlagen wird.

Bei der Wahl des Projekttitels diente das Chamäleon als Vorlage. Es steht dabei sinngemäss als vielseitiges Tier, das in unterschiedlichen Umgebungen und Situationen anpassungsfähig ist. Seine Augen, die es in alle Richtungen bewegen kann, symbolisieren den Blick in die Vergangenheit, die Gegenwart sowie die Zukunft. Der umsichtige Gang des Chamäleons zeigt auf, dass das stete, aber abgewogene Vorankommen in diesem Prozess besonders wichtig ist. Aufgrund der Auslegeordnung im Rahmen der Büroraumplanung können die entsprechenden Räumlichkeiten eingeteilt und geplant werden. Die Büroraumplanung folgt dabei den weiter oben aufgeführten Grundsätzen.

### **Umnutzung Spritzenhaus (mittelfristige Massnahme)**

Mit der Fertigstellung des Neubaus für die Musikschule, Vereins- und Freizeitzentrum ist der Umzug der Musikvereine aus dem Spritzenhaus geplant. Künftig soll das Gemeinwesenzentrum darin Platz finden, das sich aktuell an der Hünenbergrasse 3 befindet. Zudem wird Platz für Verwaltungsmitarbeitende geschaffen.

*Abhängigkeit: Umsetzung und insbesondere Baukredit Neubau Musikschule, Vereins- und Freizeitzentrum*





#### **Umnutzung alte Kirchbühl-Turnhalle (mittelfristige Massnahme)**

Mit der Fertigstellung des Neubaus für die Musikschule, Vereins- und Freizeitzentrum sowie der Erweiterung der Schulanlage Hagendorn ist der Umzug des Schwingvereins sowie des Schiessvereins aus der alten Kirchbühl-Turnhalle geplant. Künftig soll dieses Gebäude als Treffpunkt und publikumsorientierter, vielfältiger Veranstaltungsraum dienen, der mit einem gastronomischen Konzept Raum beispielsweise für Marktangebote oder andere Anlässe bietet. Ein detaillierteres Nutzungskonzept ist partizipativ zu erarbeiten.

*Abhängigkeit: Umsetzung und insbesondere Baukredit Neubau Musikschule, Vereins- und Freizeitzentrum*

#### **Potenzial altes Gemeindehaus (mittelfristige Massnahme)**

Das alte Gemeindehaus wird teilweise durch die Verwaltung genutzt. Zwei Stockwerke sind aktuell fremdvermietet. Im Rahmen der Büroraumplanung wird geprüft, ob diese beiden Stockwerke künftig für Arbeitsplätze für Verwaltungsmitarbeitende genutzt werden sollen. Es gilt der Grundsatz, eigene Liegenschaften prioritär selber zu nutzen, anstatt sie an Dritte zu vermieten, sofern sich diese für Arbeitsplätze der Verwaltung eignen.

*Abhängigkeit: Büroraumplanung*

#### **Baufeld Kreuzsaal (mittelfristige Massnahme)**

Das Restaurant Kreuz und der Kreuzsaal sind im Eigentum der Enikon Immobilien AG. Das Gebäude des Restaurants Kreuz (Luzernerstrasse 14) ist unter Denkmalschutz und wird von der Eigentümerin fachgerecht saniert. Der nicht geschützte Kreuzsaal soll abgebrochen und durch einen ortsbildverträglichen Neubau ersetzt werden. Es ist beabsichtigt, dass dieser nach Erstellung im Baurecht an die Einwohnergemeinde Cham abgetreten wird. Im Erdgeschoss soll künftig die Ludothek Platz finden und in den Obergeschossen Arbeitsplätze für Verwaltungsmitarbeitende.

*Abhängigkeit: Zusammenarbeit mit privater Grundeigentümerschaft, Büroraumplanung*

### Planungsperimeter Rigiplatz/Kirchbühl (langfristige Massnahme)

Für den Planungsperimeter Rigiplatz/Kirchbühl gibt es diverse Nutzungsansprüche. In diesem Planungsperimeter gilt es mit einer übergeordneten Planung die Machbarkeit zu prüfen und ein detailliertes Raumprogramm auszuarbeiten. Folgende Nutzungen werden in diesem Perimeter angestrebt, die Auflistung gilt als Priorisierung:

1. Schulraumerweiterung Kirchbühl
2. Modulare Tagesschule Kirchbühl
3. Bibliothek
4. Arbeitsplätze Verwaltung

Mit der laufenden Ortsplanungsrevision wurde über Teile der Parzelle Nr. 121 sowie die Parzellen Nr. 146, 147, 1166 und 628 eine Bebauungsplanpflicht gelegt. Die Entwicklung im Planungsperimeter Rigiplatz/Kirchbühl ist auf den Bebauungsplanprozess abzustimmen. Dies erhöht zwar die Anforderungen an den Planungsprozess, stellt aber gleichzeitig eine koordinierte Entwicklung und die Qualität sicher, dass sich das Projekt an dieser ortsbaulich sensiblen Lage gut einpasst. Mit der Planung sind Varianten zu prüfen, mit denen die Bestandsgebäude erhalten bleiben.

*Abhängigkeit: Umgang mit Ortsbildschutz und Denkmalschutz, Bebauungsplanpflicht*



### Erweiterung Raumangebot Lorzensaal (langfristige Massnahme)

Der Lorzensaal bietet ein attraktives Raumangebot für grosse Veranstaltungen sowie Sitzungen und Seminare. Die Räumlichkeiten sind sehr gut ausgelastet. Zudem gibt es einen Engpass bei den Büroräumen für das Personal. Mit der angedachten Verlegung der Bibliothek werden Flächen frei, welche für die Erweiterung des Raumangebots dienen sowie Lösungen für die räumlichen Engpässe bieten.

*Abhängigkeit: Umsetzung Neubau Bibliothek*





---

## Exkurs: Gestaltung zentrale Plätze

Cham bekommt mit der Umfahrungsstrasse Cham – Hünenberg die einmalige Chance, das Ortszentrum neu zu gestalten und aufzuwerten. Koordiniert mit dem Projekt «Gestaltung Autoarmes Zentrum AAZ» steht das nächste Projekt an – die partizipative Umgestaltung der Plätze im Zentrum von Cham. Konkret sollen der Dorfplatz, Rigiplatz und Kirchenplatz mit der Umsetzung des Autoarmen Zentrums neu gestaltet werden. Da nur der Rigiplatz im Eigentum der Gemeinde ist sowie bei allen drei Plätzen verschiedene Grundeigentümerschaften und Nutzende an die Plätze angrenzen, wird in einem ersten Schritt ein Nutzungskonzept angestrebt. Darin werden als Grundlage für die Umgestaltung der Plätze die gemeinsam getragenen Rahmenbedingungen formuliert. Die Umgestaltung der Plätze ist in Abstimmung auf das AAZ geplant. Mindestens einer der Plätze soll mit dem AAZ eingeweiht werden. In einem Workshopverfahren und in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, Anrainern und Anrainerrinnen, Vereinen sowie dem Gewerbe sollen ein neues Erscheinungsbild sowie ggf. neue Funktionen für den Rigiplatz inkl. Gemeindehausplatz, den Kirchenplatz sowie den Dorfplatz erarbeitet werden.



## 4. Bildungsliegenschaften

Für die Bildungsliegenschaften ist die Strategie in der gemeindlichen Schulraumplanung festgehalten. Diese wird laufend aktualisiert und ist derzeit für das Jahr 2037/38 ausgelegt. Für diverse Massnahmen laufen aktuell die erforderlichen Planungen. Im Folgenden wird auf die grösseren Neubau- und Erweiterungsprojekte der Bildungsliegenschaften eingegangen. Die vollständige Schulraumplanung ist online abrufbar.

### **Musikschule, Vereins- und Freizeitzentrum, Papieri-Areal (mittelfristige Massnahme)**

Das Baufeld M1/M2 des Bebauungsplans Papieri, östlich angrenzend an das Lagerhaus auf dem Papieri-Areal, ist im Besitz der Einwohnergemeinde Cham. Darauf ist die Erstellung einer zentralen Musikschule beabsichtigt. Da das Raumprogramm der Musikschule nicht das ganze Volumen ausnützt, eröffnet sich mit dem Neubau die Chance, Räumlichkeiten für diverse Chamer Vereine und verschiedene Freizeitangebote zu schaffen. Am 26. November 2023 hat die Chamer Stimmbewölkerung den Wettbewerbs- und Projektierungskredit für den Neubau angenommen. Im Jahr 2024 läuft nun ein Architekturwettbewerb mit dem ein schlüssiges und innovatives Projekt eruiert wird. Nach Abschluss des Wettbewerbs wird die Bevölkerung zur Ausstellung aller Projektbeiträge eingeladen und die Projektierung gestartet. Voraussichtlich im Frühjahr 2026 wird die Chamer Stimmbewölkerung über den Baukredit entscheiden. Das anvisierte Ziel ist, dass die Musikschule Cham zum Start des Schuljahres 2028/29 den Unterricht im Neubau aufnehmen kann sowie die Türen für die vielfältigen Vereins- und Freizeitaktivitäten offen sind.



### **Erweiterung Schulanlage Hagendorn (mittelfristige Massnahme)**

Die Planung für die bedarfsgerechte Erweiterung der Kapazitäten für die Modulare Tagesschule sowie die Erweiterung der Turnhalle mit Mehrzweckräumen für die Schule und die Vereine in Hagendorn wurde aufgenommen. Neu sollen neben den bereits bestehenden und zahlreichen Synergienutzungen der Schule und der Vereine auch die Räumlichkeiten des Schwingklubs Cham-Ennetsee in der Schulanlage Hagendorn Platz finden. Im Herbst 2024 wird der Chamer Stimmbewölkerung der Wettbewerbs- und Projektierungskredit zur Abstimmung unterbreitet. Nach Abschluss der Projektierung wird der Souverän voraussichtlich 2027 in einer separaten Abstimmung über den Baukredit entscheiden. Die Fertigstellung erfolgt zirka 2029/30.





#### **Hallenbad Röhrliberg (mittelfristige Massnahme)**

Für das Hallenbad Röhrliberg wurde die strategische Planung für die Gebäudesanierung mit Prüfung einer möglichen Erweiterung der Wasserflächen gestartet. Voraussichtlich im Herbst 2025 wird der Chamer Stimmbevölkerung der Wettbewerbs- und Projektierungskredit zur Abstimmung unterbreitet. Nach Abschluss der Projektierung wird der Souverän in einer separaten Abstimmung über den Baukredit entscheiden. Die Fertigstellung erfolgt zirka 2030/31.

#### **Schulhaus Pavatex (mittelfristige Massnahme)**

Um genügend Unterrichtsräumlichkeiten für die wachsende Anzahl von Chamer Schülerinnen und Schüler zu schaffen, ist auf dem Areal Pavatex Süd ein neuer Schulstandort vorgesehen. Dieser wird Kapazitäten für zwei Klassenzüge umfassen inklusive Räume für die Modulare Tagesschule sowie eine Dreifachturnhalle. Die Umsetzung dieses neuen Schulstandorts erfordert einen Landerwerb von der Cham Group durch die Gemeinde Cham. Zudem ist in einem gemeinsamen Planungsprozess der Einwohnergemeinde mit der Cham Group ein ordentlicher Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage für die Arealentwicklung zu schaffen. Einem ordentlichen Bebauungsplan ist gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz ein wegleitendes Richtprojekt aus einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren vorausgesetzt. In einem Konkurrenzverfahren gemeinsam mit der Cham Group hat die Einwohnergemeinde vier Planungsteams beauftragt, einen städtebaulichen Entwurf über das ganze Areal zu erarbeiten. Diese mussten im Norden des Areals die gemeindliche Schule und im Süden Wohn- und Gewerbenutzungen vorsehen. Das Beurteilungsgremium war vom Projekt der Arbeitsgemeinschaft der Architekturbüros Ramser Schmid mit Enzmann Fischer sowie Skala Landschaftsarchitektur am meisten überzeugt. Somit wurde das Planungsteam beauftragt, den städtebaulichen Entwurf zu einem Richtprojekt weiterzubearbeiten. Sobald das Richtprojekt bereinigt ist, startet die Übersetzung in das Planungsmittel, den ordentlichen Bebauungsplan. Dieser wird der Chamer Stimmbevölkerung voraussichtlich im Jahr 2026 zur Abstimmung vorgelegt. Anschliessend soll der Architekturwettbewerb für den Schulhausneubau Pavatex durchgeführt werden. Der Bezug des Schulhauses ist zirka auf das Schuljahr 2032/33 geplant.





### **Schulanlage Städtli 1 und 2 (langfristige Massnahme)**

Am Schulstandort Städtli sollen die Schulanlagen Städtli 1 und 2 für den Kindergarten, die Primarschule und die Modulare Tagesschule mit bedarfsgerechten Ersatz- und Erweiterungsbauten entwickelt werden.

### **Schulanlage Kirchbühl (langfristige Massnahme)**

Als weitere langfristige Massnahme der Schulraumplanung sollen das Schulhaus Kirchbühl 1 saniert und der Schulraum und insbesondere die Räume für die Modulare Tagesschule bedarfsgerecht erweitert werden. Dazu eignen sich Flächen auf der heutigen Schulanlage sowie die Baulandreserve auf der gegenüberliegenden Seite der Rigistrasse (Baufeld Rigiplatz; Schulhausstrasse 16). Da auch die Gemeindebibliothek und ggf. die Arbeitsplatzenerweiterung für die Verwaltungsmitarbeitenden Nutzungsansprüche auf diese zentrale Baulandreserve haben, ist eine umsichtige und vorausschauende Planung von grosser Bedeutung (siehe Kapitel 5, Zentrumsliegenschaften). Die Umsetzung der Räume für den Schulbetrieb und die Modulare Tagesschule hat dabei Priorität.

### **Gemeindliche Landreserve Röhrliberg**

Eine grössere, zusammenhängende Landreserve in der Zone für öffentliche Bauten besteht im Röhrliberg. Diese ist für eine allfällige Schulraumerweiterung der Sekundarstufe zu reservieren. Hierbei sind insbesondere auch bildungsrelevante Entscheide auf kantonaler Stufe zu berücksichtigen.







Unter [www.cham.ch/schulraumplanung](http://www.cham.ch/schulraumplanung) bzw. dem nebenstehenden QR-Code finden Sie die aktuellen Dokumente zur Schulraumplanung.

# 5. Infrastrukturbauten

Die Weiterentwicklung der Infrastrukturbauten beruht auf folgenden Grundsätzen:

- Die Feuerwehr Cham prüft eine räumliche Zusammenlegung mit der Feuerwehr Steinhausen.
- Die Feuerwehr Cham verfügt an einem geeigneten Standort über bedarfsgerechte räumliche Kapazitäten.
- Der Werkhof verfügt über genügend Platz für die Tätigkeiten aller Mitarbeitenden sowie für den Fahrzeugpark.
- Der Ökihof weist bedarfsgerechte Kapazitäten für die Entsorgung aus. Sichere und effiziente Betriebsabläufe sind gewährleistet.



Nachfolgend wird auf jene Infrastrukturbauten eingegangen, die einen grösseren Handlungsbedarf in den nächsten Jahren aufweisen:

#### **Feuerwehr (kurzfristige und mittelfristige Massnahme)**

Das Raumangebot des Feuerwehrgebäudes stösst an die Kapazitätsgrenze. Gleichzeitig ist die Gebäudehülle energetisch sanierungsbedürftig. Mit Raumoptimierungen kann kurzfristig Abhilfe geschaffen werden. Aktuell wird geprüft, ob die Feuerwehr Cham und die Feuerwehr Steinhausen räumlich (teilweise) zusammengelegt werden sollen. In Abhängigkeit davon kann die Frage geklärt werden, wo geeignete Räumlichkeiten für die Feuerwehr bereitgestellt werden.

#### **Werkhof (kurzfristige und mittelfristige Massnahme)**

Das Raumangebot des Werkhofs stösst an die Kapazitätsgrenze. Gleichzeitig ist die Gebäudehülle energetisch sanierungsbedürftig und die Parkierungssituation für die Mitarbeitenden mangelhaft. Mit Raumoptimierungen kann kurzfristig Abhilfe geschaffen werden. Mittelfristig ist eine allfällige Erweiterung des Werkhofs am heutigen Standort von der Entwicklung der Feuerwehr abhängig. Bevor diese Planung in Angriff genommen werden kann, ist die Prüfung einer möglichen räumlichen Zusammenlegung der Feuerwehr Cham und der Feuerwehr Steinhausen abzuschliessen.

#### **Lagerhalle Furenmatt (kurzfristige Massnahme)**

Für die gemeindeeigenen Fahrzeuge ist südlich vom Ökihof eine neue Lagerhalle geplant. Der entsprechende Kredit wurde von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2023 angenommen. Der Baustart der Lagerhalle ist Mitte September 2024 vorgesehen.

#### **Ökihof (kurzfristige Massnahme)**

Die Lagerflächen für Entsorgungsgüter sind aktuell knapp bemessen. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist die Verkehrsführung sowohl logistisch als auch sicherheitstechnisch nicht mehr optimal. Um die Kundschaft besser über den Tag zu verteilen, werden in einem Pilotversuch ab 1. September 2024 unbetreute Öffnungszeiten getestet. Zusätzlich kann durch die Auflösung des Bürocontainers mehr Fläche geschaffen werden. Um die Sicherheit weiter zu erhöhen, wird eine neue Verkehrsführung umgesetzt. Mit der Umsetzung konnte bereits begonnen werden. Die letzten Arbeiten werden im Jahr 2025 abgeschlossen.



# 6. Weitere Liegenschaften

Neben den genannten Kategorien befinden sich viele weitere Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde Cham, so zum Beispiel solche für Gastronomie oder Sport- und Vereinsangebote. In diesen Liegenschaften stehen der laufende Unterhalt und kleinere Sanierungen bei Bedarf im Vordergrund.

Speziell wird in diesem Kapitel auf das Angebot von Notwohnungen und preisgünstigem Wohnraum eingegangen.

Die Weiterentwicklung des Angebots von Notwohnungen und preisgünstigem Wohnraum beruht auf folgenden Grundsätzen:

- Das heutige Angebot an Notwohnungen soll mindestens erhalten bleiben. Potenzial für künftige bedarfsgerechte Erweiterungen wird aufgezeigt.
- Die Wohnungen im Eigentum der Gemeinde werden preisgünstig zur Miete angeboten.
- Das preisgünstige Wohnraumangebot der Gemeinde ist nicht prioritär im Zentrum<sup>1</sup> anzuordnen und anderen öffentlichen Nutzungen im Zentrum nachgelagert.

Notwohnungen dienen Menschen in Notsituationen und werden temporär zur Verfügung gestellt. Aktuell unterhält die Gemeinde ein Angebot von zwei Wohnungen und vier Zimmern. Dieses Angebot soll auch künftig erhalten bleiben und nach Bedarf erweitert werden.

Im Gegensatz zu Notwohnungen dient der preisgünstige Wohnungsbau einer breiten Bevölkerungsschicht. Mit laufend steigenden Immobilienpreisen ist es für immer mehr Haushalte bis in den Mittelstand herausfordernd, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der grosse Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum ist der Gemeinde bewusst und die Förderung von hoher Bedeutung (siehe Exkurs: Wohnraumstrategie). Aufgrund der diversen Anforderungen von öffentlichen Nutzungen an die Zentrumsliegenschaften soll das preisgünstige Wohnraumangebot der Gemeinde jedoch nicht prioritär im definierten Zentrum entstehen, sondern an geeigneten Lagen in Wohnquartieren.

<sup>1</sup> «Zentrum» bezieht sich dabei auf den Perimeter gemäss Übersichtsplan Seite 4f.

---

## Exkurs: Wohnraumstrategie

Um das preisgünstige Wohnraumangebot in Cham zu fördern, hat die Gemeinde Cham ein abteilungsübergreifendes Projekt lanciert. Mit dem Projekt werden Massnahmen geprüft, wie in Cham langfristig ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum sichergestellt werden kann. Dabei geht es einerseits um den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum sowie um die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau. Die Massnahmen beschränken sich dabei nicht auf gemeindeeigene Liegenschaften, sondern auch auf die Zusammenarbeit mit bzw. Vorgaben an Dritte. Preisgünstiger Wohnraum wird dabei über das kantonale Wohnraumförderungsgesetz definiert.

An aerial photograph of a town square in Cham, Switzerland. The central feature is a large, white church with a prominent, dark, pointed spire. To the left of the church is a large, green, rectangular area, possibly a park or a large garden. In the foreground, there is a roundabout with a central island and a road with several cars. The surrounding area is filled with residential and commercial buildings, streets, and greenery.

## 7. Fazit

Die Objektstrategie gibt einen Überblick über die laufenden Projekte gemeindeeigener Liegenschaften. Sie bildet den heutigen Wissensstand ab und ist aufgrund der hohen Dynamik periodisch zu aktualisieren. Weiter ist zu beachten, dass die verschiedenen Projekte teilweise voneinander und insbesondere von politischen Prozessen abhängig sind. Eine gesamtgesellschaftliche Betrachtung ist daher von grosser Bedeutung. Zur besseren Übersichtlichkeit sind die verschiedenen Projekte nicht im Detail ausgeführt. Bei Unklarheiten oder Rückfragen gibt Ihnen gerne die Abteilung Planung und Hochbau der Gemeinde Cham Auskunft.

## Gemeindeverwaltung Cham

Mandelhof  
Postfach  
6330 Cham  
Tel. +41 41 723 88 88  
[info@cham.ch](mailto:info@cham.ch)  
[www.cham.ch](http://www.cham.ch)

### Öffnungszeiten

Mo 8.00–11.45 Uhr | 13.30–18.00 Uhr  
Di 13.30–17.00 Uhr  
Mi–Do 8.00–11.45 Uhr | 13.30–17.00 Uhr  
Fr 7.00–13.00 Uhr

Vor Feiertagen jeweils bis 16.30 Uhr, an den Freitagen  
nach Auffahrt und Fronleichnam geschlossen

Stand Juni 2024; Beschluss des Gemeinderats  
vom 28. Mai 2024  
Verfasser Abteilung Planung und Hochbau  
Bilder Andreas Busslinger, Beat Bühler,  
Chris Unternährer, Gemeinde Cham  
Pläne silentstudio AG, Futurafrosch GmbH