



Einwohnergemeinde
Cham

Urnenabstimmung vom 24. November 2024

Anpassung ordentlicher Bebauungsplan
Allmend Hagendorn
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 unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB) oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden. Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

Rechtsmittelbelehrung für Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 17^{bis} des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt, GG; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesezt, 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 des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt einzureichen (§ 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). Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung (§ 67 Abs. 3 WAG).



Impressum

Auflage
Gestaltung, Satz und Druck
Titelbild

11'100 Ex.
Reprotec AG, 6330 Cham
Visualisierung Fensterfabrik in Hagendorn,
Graber & Steiger Architekten

Anpassung ordentlicher Bebauungsplan Allmend Hagendorn

Der vom Chamer Souverän beschlossene Bebauungsplan Allmend Hagendorn wurde am 20. April 2021 vom Kanton genehmigt. Dieser stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der Fensterfabrik im Besitz der G. Baumgartner AG dar. Das wegleitende Richtprojekt zum rechtskräftigen Bebauungsplan weist unter anderem eine ökologisch wertvolle Dachbegrünung als wesentlichen Vorzug des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise aus. Nun beabsichtigt die Grundeigentümerschaft auf der grosszügigen Dachfläche eine Fotovoltaikanlage zu erstellen, in Kombination mit einer Begrünung. Um die planungsrechtliche Grundlage dafür zu schaffen, braucht es eine Anpassung des Bebauungsplans, welche die erneute Zustimmung der Chamer Bevölkerung benötigt.



*Visualisierung Fensterfabrik in Hagendorn, Blick von der Frauentalstrasse,
Graber & Steiger Architekten*

Inhalt Abstimmungserläuterung

Zusammenfassung	5
1. Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
2. Inhalte der Bebauungsplananpassung	12
3. Inhalte des Richtprojekts	13
4. Gemeindliches Planungsverfahren	15
5. Einfluss für das Siedlungs- und Landschaftsbild	16
6. Was geschieht bei einem Ja und was bei einem Nein?	16
7. Stellungnahme des Gemeinderates	17
8. Entscheidungswege	18
9. Anhang	19

Zusammenfassung

Ziel

Die Firma G. Baumgartner AG in Hagedorn beabsichtigt eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach des neuen Fabrikationsgebäudes zu realisieren. Der rechtskräftige Bebauungsplan, den die Bevölkerung im November 2020 beschlossen hatte und welcher vom Kanton Zug im April 2021 genehmigt wurde, forderte auf der gesamten Dachfläche die Umsetzung einer ökologisch wertvollen Begrünung. Die Dachbegrünung wurde als einer der «wesentlichen Vorzüge» gegenüber der Regelbauweise ausgewiesen, der gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug bei ordentlichen Bebauungsplänen gefordert ist. Neu soll der Fokus der Dachflächennutzung auf einer Fotovoltaikanlage liegen und nicht mehr einzig auf der Begrünung. Konkret sollen gemäss Richtprojekt mindestens 30 Prozent der Dachfläche weiterhin ökologisch wertvoll begrünt werden. Auf 70 Prozent der Fläche ist die neue Fotovoltaikanlage geplant, die rund 95 Prozent des Energiebedarfs der Firma decken soll. Die Anpassung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Neuausrichtung der wesentlichen Vorzüge planungsrechtlich zu sichern.

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 in 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 inklusive Vorschriften, einem Richtprojekt (wegleitend) sowie einem Planungsbericht. Wo der Bebauungsplan nichts anderes regelt, gilt die rechtskräftige Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham.

Ausgangslage

Am 27. Januar 2004 wurde dem ersten Bebauungsplan «Allmend Hagendorn» die Genehmigung durch den Kanton erteilt. Damit konnte der erste grosse Ausbau der Fensterfabrik in Hagendorn, das heisst der Neubau der Fabrikhalle, beginnen. 2017 startete der Prozess für eine Änderung des Bebauungsplans sowie eine Teilzonenplanänderung. Dies ermöglichte die Weiterentwicklung und Erweiterung der Fensterfabrik in Hagendorn. Dieser angepasste Bebauungsplan wurde schliesslich am 20. April 2021 durch die Baudirektion genehmigt.

Seit der Energiekrise im Jahr 2021 hat das Thema der unabhängigen Energieversorgung stark an Bedeutung gewonnen. Die Grundeigentümerin strebt im Rahmen der Energiestrategie 2050 an, kohlendioxidfreie (CO₂-freie) Energiequellen in ihren Betriebsablauf zu integrieren. Die Erweiterung der Produktion und die Integration von Produktionsschritten am Standort in Hagendorn sowie die Umstellung auf Elektromobilität erhöhen den Energiebedarf der Fensterfabrik. Zur Deckung des Energiebedarfs ist die Realisierung einer Fotovoltaikanlage in Kombination mit einer ökologisch wertvollen Begrünung beabsichtigt.

Da dieses Vorhaben nicht mit dem bestehenden Bebauungsplan vereinbar ist, hat die Eigentümerschaft eine Anpassung des Bebauungsplans beim Gemeinderat Cham beantragt. Dieser stimmte der An-

derungsabsicht zu und startete das Verfahren zur Anpassung des Bebauungsplans im Dezember 2023. Um die planungsrechtliche Grundlage für die Fotovoltaikanlage zu schaffen, ist eine Anpassung der Sonderbauvorschriften nötig (siehe Kapitel 2). Der Situationsplan bleibt unverändert gültig. Es entstehen keine zusätzlichen Neu- oder Anbauten. Die zulässigen Gebäudehöhen bleiben gleich.

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. Ein wesentlicher Vorzug des rechtskräftigen Bebauungsplans (2021) ist die ökologisch begründete Dachfläche. Die Anpassung des Bebauungsplans bezweckt eine Neuausrichtung dieses wesentlichen Vorzugs von einem hauptsächlich ökologischen, begrüntem Dach zu einem Solardach mit partieller Dachbegrünung. Diese Neuausrichtung führt dazu, dass die bisher geplante ökologische Dachbegrünung reduziert bzw. ein wesentlicher Vorzug ersetzt wird.

Gemäss der Verordnung zum kantonalen Energiegesetz sind energetische Massnahmen, die über das Gesetz hinausgehen, als wesentliche Vorzüge zu werten

(§ 13). Für den angepassten Bebauungsplan lassen sich folgende wesentliche Vorzüge neu ausmachen:

- Eine besonders nachhaltige CO₂-neutrale Energieerzeugung durch eine grossflächige PV-Anlage.
- Eine besonders hohe Deckung des Eigenstromverbrauchs durch die PV-Anlage von rund 95 Prozent.
- Die Pflicht zum Bau der Solaranlagen und der verankerte primäre Eigenverbrauch gehen über die Anforderungen des kantonalen Energiegesetzes hinaus.

Trotz der Neuausrichtung auf ein Solardach ist weiterhin eine ökologisch wertvolle Begrünung auf einer Fläche von mind. 30 % vorgeschrieben. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen, ebenerdigen ökologischen Ausgleichsflächen bleiben bestehen. Da die Anpassung des Bebauungsplans keine Auswirkung auf die Gebäudevolumen hat, bleiben die Abweichungen von der Regelbauweise unverändert. Die weiteren Vorzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben gemäss Planungsbericht vom 15. Dezember 2020 bestehen.

Weitere Planungsschritte bei einem Ja oder einem Nein

Für den Beschluss der Anpassung des ordentlichen Bebauungsplans Allmend Hagendorn ist die Zustimmung der Chamer Stimmbevölkerung erforderlich.

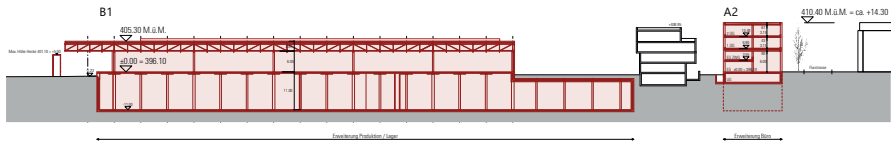
Sofern die Vorlage angenommen wird, wird das Verfahren der Bebauungsplananpassung fortgesetzt. Wird die Anpassung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn von der Chamer Stimmbevölkerung abgelehnt, wird das Bauvorhaben gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan fortgeführt.

Stellungnahme des Gemeinderates

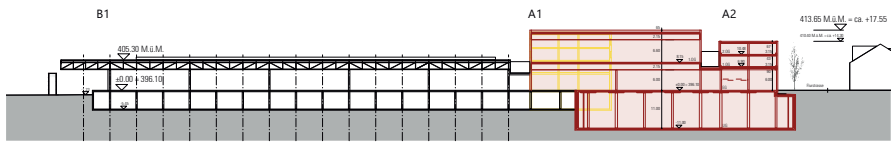
Der Gemeinderat ist in Übereinstimmung mit den beratenden Kommissionen überzeugt, dass die beabsichtigte Bebauungsplananpassung einen grossen Beitrag zur Erreichung des gemeindlichen Ziels leistet, bis in das Jahr 2050 auf Gemeindegebiet «Netto-Null» Treibhausgasemissionen zu erreichen. Durch die Kombination der Fotovoltaikanlage mit einer Begrünung werden zudem weiterhin auch wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten den Bebauungsplan Allmend Hagendorn anzunehmen.

Rechtskräftiger ordentlicher Bebauungsplan Allmend Hagendorn

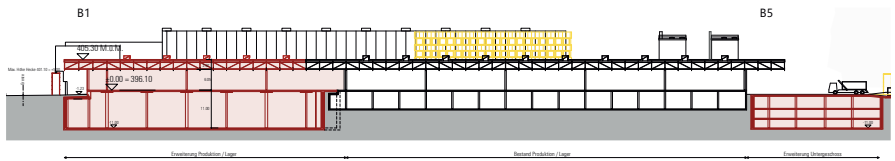
(Situationsplan bleibt unverändert gültig)



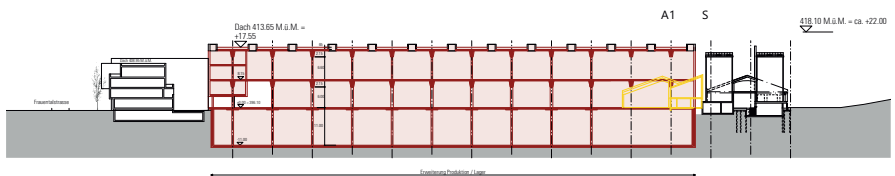
1



2



3



4

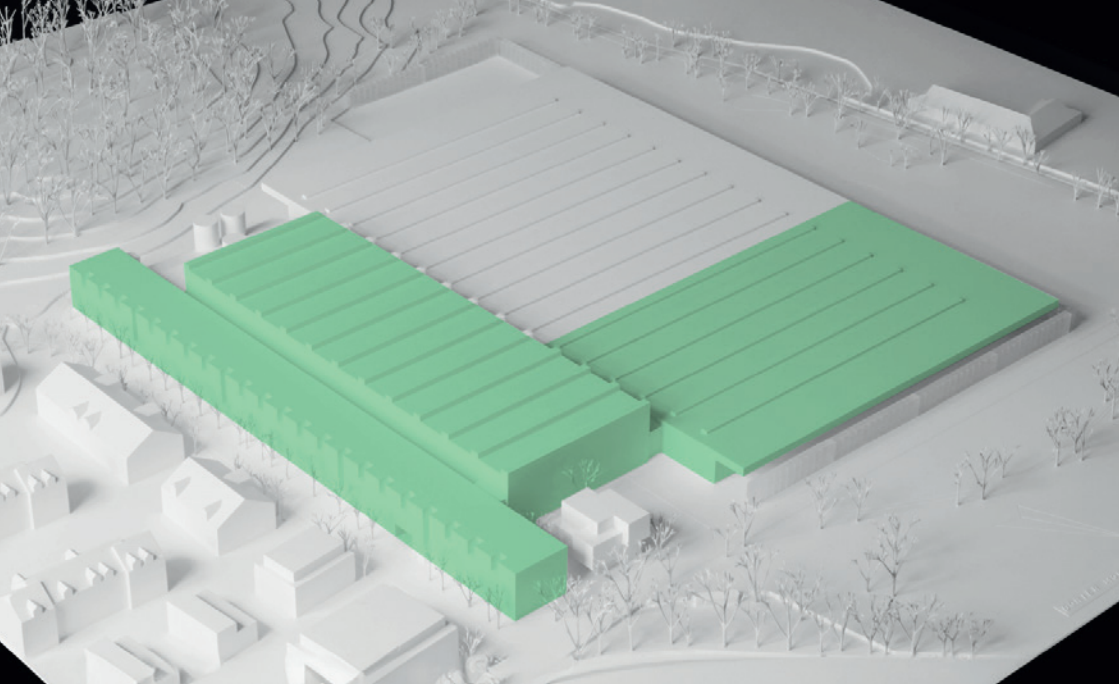
- bestehende Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- neue Gebäude

Schemaschnitte Richtprojekt, Planteam S AG



Ausschnitt Bebauungsplan, Planteam S AG

Genehmigungsinhalt			
Bebauungsplangebiet		Ein- / Ausfahrt Areal	
Baubereiche		Ein- / Ausfahrt Einstellhalle	
Baubereich A1		Grünbereiche	
Baubereich A2		Grünbereich G1	
Baubereiche A1 - Option Erweiterung		Grünbereich G2	
Baubereich B1		Grünbereich G3	
Baubereich B2		Grünbereich G4	
Baubereich B3		Grünbereich G5	
Baubereich B4		Grünbereich G6	
Baubereich B5		Baumgruppen (Lage und Anzahl begleitend)	
Baubereiche S		Orientierender Inhalt	
Baubereiche U		Offene Wasserflächen	
Erschliessung		Siedlungsbegrenzungslinie gemäss kantonaalem Richtplan	
Verkehrsbereich V1			
Verkehrsbereich V2			
Verkehrsbereich V3			



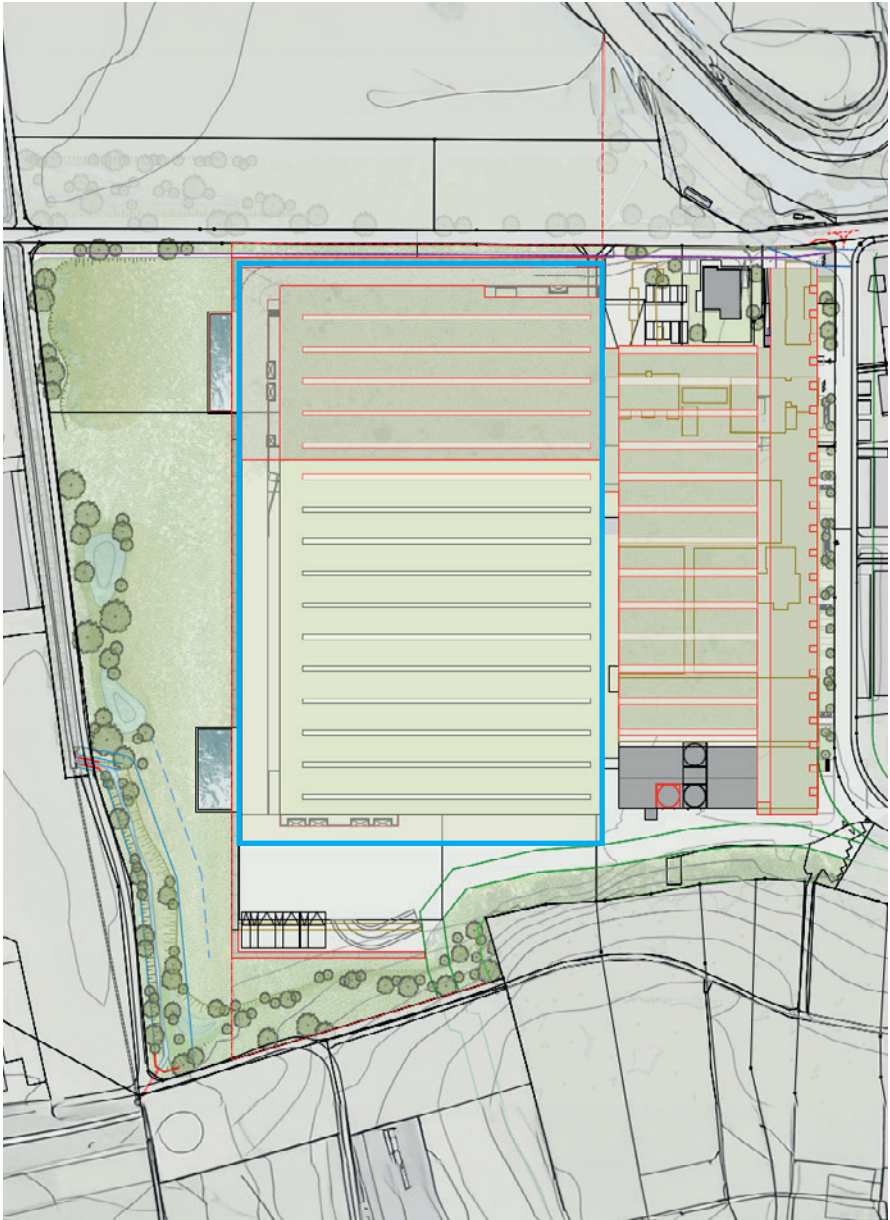
Modell Richtprojekt vom 14.01.2020, (grün = neue Gebäude gemäss Bebauungsplan vom 20. April 2021), Graber & Steiger Architekten

1. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Allmend Hagendorn stellt die planungsrechtliche Grundlage für die langfristige Entwicklung der Fensterfabrik G. Baumgartner AG dar. Mit dem Richtprojekt Architektur vom 14. Januar 2020 soll eine hohe räumliche und ökologische Qualität gewährleistet werden und die Verträglichkeit des Betriebs für die Nachbarschaft optimiert werden. Im Modell ist ersichtlich, welche Erweiterungsbauten vorgesehen sind (grün eingefärbt). Die vorliegende Bebauungsplananpassung ändert nichts an den Gebäudevolumen. Die Baubewilligungen für die Mehrheit dieser Gebäude

liegen vor, einige Gebäude sind bereits im Bau.

Weiter sichert der rechtskräftige Bebauungsplan die Umgebungsgestaltung. Nebst den ökologischen Aufwertungen gegenüber der Landwirtschaftszone (Renaturierung Wuhgraben und Retentionsmulden) und der Begrünung entlang der Flurstrasse, ist im Richtprojekt Umgebung/ökologischer Ausgleich vom 14. Januar 2020 auf der Dachfläche der Produktionshalle eine ökologisch wertvolle Feuchtwiese vorgesehen. Letztere Vorschrift des Bebauungsplans soll mit der vorliegenden Anpassung überarbeitet werden.



Ausschnitt Richtprojekt Umgebung/ökologischer Ausgleich vom 14.01.2020, Koepfli Partner Landschaftsarchitekten. Der blaue Perimeter zeigt, wo die beabsichtigte PV-Anlage in Kombination mit Begrünung realisiert werden soll.

2. Inhalte der Bebauungsplananpassung

Der rechtsverbindliche Teil eines Bebauungsplans besteht aus einem Situationsplan und Sonderbauvorschriften. Um die Qualität des überarbeiteten Richtprojekts sicherzustellen, sind vereinzelt Anpassungen an den Sonderbauvorschriften nötig (siehe Anhang). Der Situationsplan wird unverändert beibehalten (S. 8ff.).

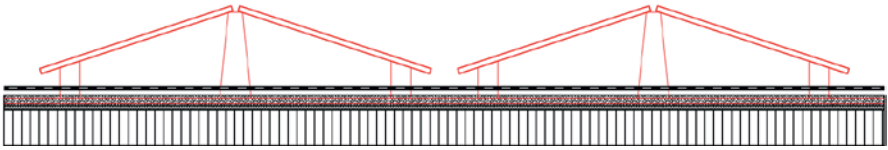
Das Richtprojekt Umgebung/ökologischer Ausgleich vom 14. Januar 2020 ist neu für die Baubereiche B1/B2/B3 nicht mehr gültig (siehe S. 11). Zusätzlich ist dafür das Richtprojekt Solardach mit Dachbegrünung vom 12. Januar 2024 und der Nachweis zum Energiebedarf vom 11. Januar 2024 wegleitend. Für die Dachflächen der Baufelder

B1/B2/B3 ist neu vorgeschrieben, dass diese für die nachhaltige Energieproduktion durch eine Fotovoltaikanlage sowie eine partielle, ökologisch hochwertige Dachbegrünung zu nutzen ist. Der begrünte Anteil hat gemäss Vorschriften 30 Prozent der Fläche zu tragen. Die gewonnene Energie hat in erster Linie die Ziele der Energiestrategie der G. Baumgartner AG zu unterstützen und dient prioritär zur Deckung des Eigenbedarfs. Für die landschaftliche Einbettung dürfen die Panels nur zwischen den Oblichtern aufgeständert werden (siehe Kapitel 3 «Inhalte des Richtprojekts»). Die Anpassungen an den Sonderbauvorschriften sind im Anhang abgebildet.

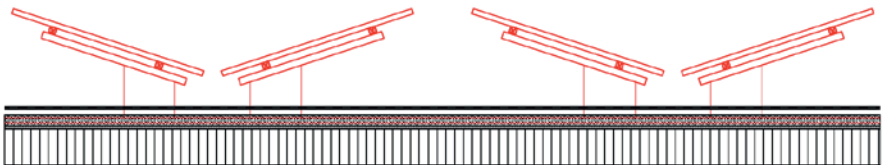
3. Inhalte des Richtprojekts

Das Richtprojekt Architektur vom 14. Januar 2020 bleibt unverändert gültig. Das Richtprojekt Umgebung/ökologischer Ausgleich vom 14. Januar 2020 bleibt mit Ausnahme der Bestimmungen zu den Baufeldern B1/B2/B3 bestehen. Für die Dachgestaltung dieser drei Baufelder gilt neu das Richtprojekt Solardach mit Dachbegrünung vom 12. Januar 2024 (siehe S. 13-14). Dieses Richtprojekt gibt Auskunft zur Qualität und Dimension der begrünten Flächen sowie zur Dimension und Ausrichtung der Fotovoltaikanlage.

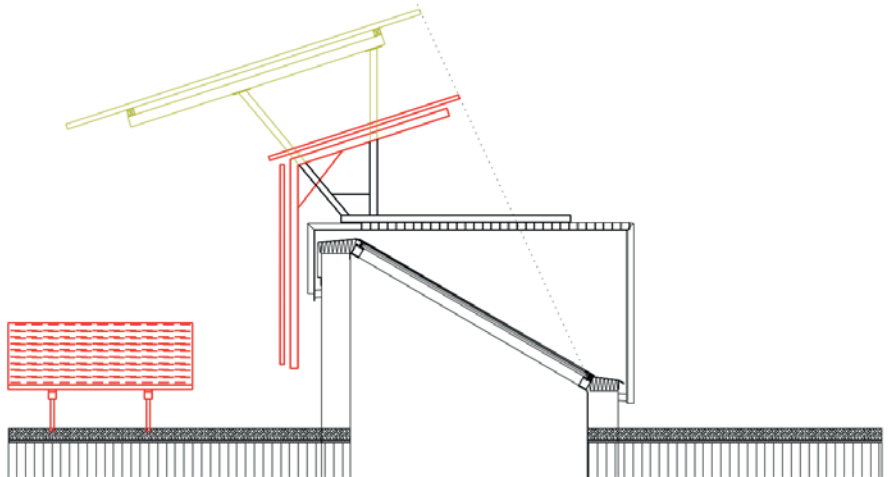
Die Ausrichtung der Fotovoltaikanlage gewährleistet einen hohen Wirkungsgrad unter Wahrung der landschaftlichen Einbettung der Anlage. Entlang dem Dachrand sind die Panels A-förmig aufgestellt, womit diese erdgeschossig nicht einsehbar sind. Zwischen den Oblichtern, die Tageslicht in die Fabrik führen, werden die Panels V-förmig aufgeständert, womit eine effiziente Energieerzeugung sichergestellt werden kann. Die bestehenden Panels auf den Oblichtern werden tiefer montiert und mit einem vertikalen Modul ergänzt.



Panels entlang Dachrand, A-förmig, Ausschnitt Richtprojekt Solardach mit Dachbegrünung vom 12.01.2024, Alex Gemperle AG



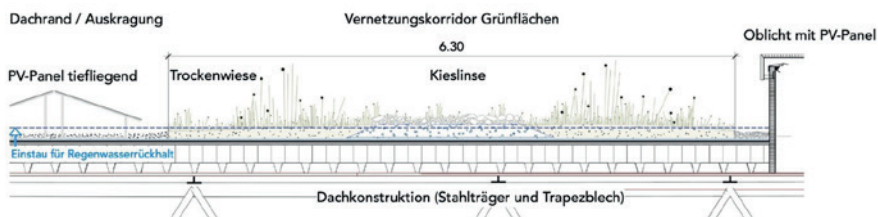
Panels zwischen Oblichtern, V-förmig, Ausschnitt Richtprojekt Solardach mit Dachbegrünung vom 12.01.2024, Alex Gemperle AG



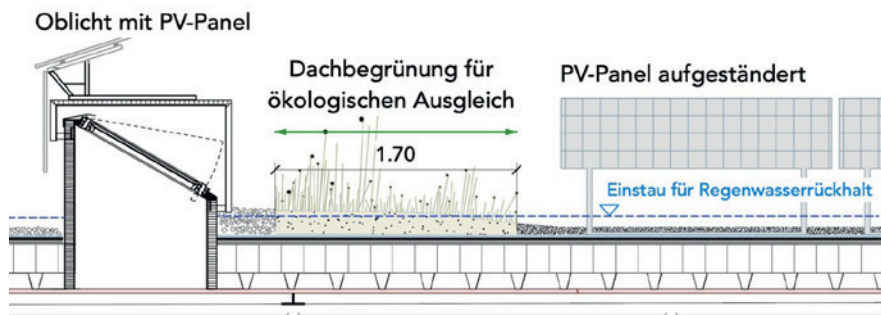
Panels auf Oblichtern (gelb = Abbruch, rot = neu), Ausschnitt Richtprojekt Solardach mit Dachbegrünung vom 12.01.2024, Alex Gemperle AG

Die begrünten Flächen auf mindestens 30 Prozent der Dachfläche bieten dank einer differenzierten Ausgestaltung (Strukturelemente und Substrathöhe) verschiedene Lebensräume für Flora und Fauna. Die Kiesflächen unter den Panels bieten Lebensraum für kurzlebige Pflanzen und schattige Rückzugsorte für Insekten. Die

Substrathöhe ist dabei abgestimmt auf die Aufständigung der Panels. Eine weitere wichtige Funktion der Dachfläche ist der Regenwasserrückhalt. Aufgrund der Leichtbauweise ist der Maximallast des Dachs besondere Beachtung zu schenken. Für den Regenwasserrückhalt sind die Kiesflächen unter den Panels vorgesehen.



Schemaschnitt Vernetzungskorridor, Koepfli Partner Landschaftsarchitekten



Schemaschnitt Randstreifen entlang Oblichter, Koepfli Partner Landschaftsarchitekten

4. Gemeindliches Planungsverfahren

Gesuch um Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans

Im Juli 2023 wurde von der Grundeigentümerschaft der Parzellen des Bebauungsplanperimeters Allmend Hagendorn eine Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans beantragt. Der Gemeinderat hat dem Gesuch am 5. September 2023 zugestimmt.

Erarbeitung des Richtprojektes und der Bebauungsplananpassung

Als Grundlage für die Festlegungen im Bebauungsplan erarbeitete die Grundeigentümerschaft ein Richtprojekt über die beabsichtigte Fotovoltaikanlage in Kombination mit der Dachbegrünung. Da der Bebauungsplanperimeter an Landwirtschaftsgebiet grenzt, das Teil einer Landschaftsschutzzone sowie im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) erfasst ist, wurden die Projektabsichten frühzeitig der kantonalen Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK) eingereicht. Die Kommission kam zum Schluss, dass die Eingliederung in die Landschaft durch die Fotovoltaikanlage nicht geschmälert wird, da die Einsehbarkeit der Fotovoltaikpanels minimal ist. Eine erneute Beurteilung durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) war gemäss NLK nicht mehr nötig. Die kommunale Baukommission wurde über das angepasste Richtprojekt informiert.

Die kommunale Planungskommission befasste sich am 22. Januar 2024 mit der Bebauungsplananpassung und empfahl dem Gemeinderat die Freigabe zur kantonalen Vorprüfung.

Kantonale Vorprüfung

Am 6. Februar 2024 folgte der Gemeinderat Cham der Empfehlung der Planungskommission und gab das Bebauungsplandossier für die kantonale Vorprüfung frei. Mit Datum vom 23. Mai 2024 traf der Vorprüfungsbericht des Kantons bei der Einwohnergemeinde Cham ein. Darin wurde durch die kantonalen Fachstellen ein Vorbehalt formuliert. Dieser forderte, dass die Ausführung der wesentlichen Vorzüge im Planungsbericht zu präzisieren ist. Dieser Vorbehalt wurde entsprechend umgesetzt. Der Vorprüfungsbericht war Teil der anschliessenden ersten öffentlichen Auflage.

Öffentliche Auflage und Einwendungen

Vom 14. Juni bis am 15. Juli 2024 wurde das Planungsossier zur Anpassung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn in der Einwohnergemeinde Cham öffentlich aufgelegt. Die Auflage war im Amtsblatt vom 13. und 20. Juni 2024 publiziert. Während der dreissigtägigen Auflagefrist gingen bei der Einwohnergemeinde Cham keine Einwendungen zum Planungsossier ein.

5. Einfluss für das Siedlungs- und Landschaftsbild

Der rechtskräftige Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für den nötigen Weiterentwicklungsspielraum des bestehenden Produktionsbetriebs. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die landschaftliche Einbettung mit der geschosshohen Hecke und den ökologischen Aufwertungen gegenüber der Landschaftsschutzzone sichergestellt. Die mit der vorliegenden Bebauungsplananpassung

beabsichtigte Fotovoltaikanlage trägt der Nähe zur Landschaft mit einer differenzierten Aufständigung der Panels ebenfalls Rechnung, wodurch keine Schmälerung der landschaftlichen Einbettung resultiert. Mit der grossflächigen Fotovoltaikanlage kann die Fensterfabrik rund 95 Prozent des Energieeigenbedarfs decken und leistet damit einen grossen Beitrag zur nachhaltigen Energiegewinnung.

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

Für den Beschluss des angepassten Bebauungsplans Allmend Hagendorn ist die Zustimmung der Chamer Stimmbevölkerung erforderlich. Bei Annahme der Vorlage wird das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt. Folgende Schritte sind vorgesehen:

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

Bebauungsplan. Es besteht eine Beschwerdemöglichkeit für Legitimierte beim Verwaltungsgericht.

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

Wird der Bebauungsplan Allmend Hagendorn von der Chamer Stimmbevölkerung abgelehnt, gilt für das Bauvorhaben weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Allmend Hagendorn vom 20. April 2021.

7. Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist in Übereinstimmung mit den beratenden Kommissionen überzeugt, dass der vorliegende angepasste Bebauungsplan respektive das Richtprojekt eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung des Produktionsbetriebs in Hagendorn ist. Mit der Realisierung einer Fotovoltaikanlage auf dem grossflächigen Dach kann diese bereits bebaute Landfläche optimal für die Energiegewinnung genutzt werden. Das Projekt leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur gemeindlichen Zielsetzung, bis ins Jahr 2050 auf dem Gemeindege-

biet «Netto-Null» Treibhausgasemissionen zu erreichen.

Da nach wie vor ein Teil der Dachfläche begrünt werden soll, bleibt auch wertvoller Lebensraum für Flora und Fauna erhalten.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hatte Gelegenheit, sich die Vorlage erläutern zu lassen. Da die Bebauungsplananpassung keine direkten finanzpolitischen Auswirkungen auf die Gemeinde hat, verzichtet die RPK auf eine Stellungnahme.

8. Entscheidungswege

Datum	Gremium	Beschluss
Juli 2023	Eigentümerschaft	Antrag Bebauungsplan
5. September 2023	Gemeinderat	Eintreten auf Antrag
16. Oktober 2023	Kant. Natur- und Landschaftsschutzkommission	Stellungnahme Richtprojekt
22. Januar 2024	Planungskommission	Empfehlung Bebauungsplan zur Freigabe zur kantonalen Vorprüfung
6. Februar 2024	Gemeinderat	Freigabe zur kantonalen Vorprüfung
23. Mai 2024	Amt für Raum und Verkehr	Vorprüfungsbericht
11. Juni 2024	Gemeinderat	Freigabe für 1. öffentliche Auflage
14. Juni – 15. Juli 2024	Souverän	1. öffentliche Auflage
13. August 2024	Gemeinderat	1. Lesung Abstimmungsvorlage
27. August 2024	Gemeinderat	2. Lesung Abstimmungsvorlage
24. November 2024	Souverän	Urnenabstimmung

Aktenauflage

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



Dossier zum Bebauungsplan

JA

Der Gemeinderat empfiehlt in Übereinstimmung mit den beratenden Kommissionen den Stimmberechtigten ein «Ja» zur Anpassung des ordentlichen Bebauungsplans Allmend Hagendorn.

9. Anhang

Sonderbauvorschriften

A Einleitende Bestimmungen

1

Geltungsbereich, Abgrenzung 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 Nachfolgende Dokumente** haben bei der Auslegung der Vorschriften begleitenden Charakter:

- a. Richtprojekt Architektur
- b. Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich **mit Ausnahme des Baubereichs B1/B2/B3**
- c. Richtprojekt Solardach mit Dachbegrünung
- d. Nachweis Energiebedarf Baumgartner Fenster AG

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 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.

3 Bauliche Veränderungen sind zulässig bis zu einer Gebäudehöhe von:

A1 OK-Dach: 414.50 m.ü.M.

A2 OK-Dach: 411.00 m.ü.M.

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

3 B1: Geschlossene Produktions- und Lagergebäude

OK-Dach: max. 405,50 m.ü.M.

OK-Dachoblichter: OK Dach + 1.50 m.

4 B2: Verladerampen

5 B1 / B2 / B3: Das auskragende, ~~extensiv begrünzte Flachdach (mit Lichtbändern) dient dem hochwertigen ökologischen Ausgleich im Sinne der SIA Norm 312. Für den Aufbau der Bepflanzung des Flachdachs ist das Richtprojekt begleitend~~ Flachdach dient einer nachhaltigen Energieproduktion durch eine Photovoltaikanlage sowie einer partiellen, ökologisch hochwertigen Dachbegrünung. Die Dachbegrünung erstreckt sich über mindestens 30% der nutzbaren Dachfläche. Für den Aufbau des Flachdachs und der Dachbegrünung ist das Richtprojekt Solardach mit Dachbegrünung 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. 401.40 m.ü.M.

Für die Bepflanzung und die Erarbeitung des Umgebungsplans (Pt. 28) sind die im Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich eingetragenen Pflanzenarten begleitend.

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

	9
Baubereich S	<p>1 Innerhalb des Baubereichs S können technisch bedingte Silos, Kamine, Rauchgasfilter und weitere Filteranlagen erstellt werden. Lage und Anzahl sind nicht bestimmt; die Anlagen sind gut in die Dachgestaltung einzufügen. OK Silos: max. 418:10 m.ü.M.</p> <p>2 Mehrhöhen für technische Aufbauten (z.B. Kamine, Rauchgasfilter) sind im Rahmen von § 45 Abs. 2 Bauordnung zulässig.</p>
	10
Baubereich U	<p>1 Innerhalb des im Situationsplan 1:500 dargestellten Baubereichs U sind Untergeschosse zulässig.</p> <p>2 Untergeschosse im Baubereich B3 sind nur soweit zulässig, wie dies aufgrund des geologischen Gutachtens zum Schutz des Grundwassers (gemäss Gutachten) möglich ist.</p>
	11
Dachaufbauten	<p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen der Haustechnik - feuerpolizeilich erforderliche Bauten und Anlagen - Photovoltaik- und Kollektoranlagen
	12
Ausnahmen von den Baubereichen	<p>Abgänge, Rampen, Treppenanlagen, Fluchtwege sowie Lichtschächte sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig; davon ausgenommen sind die Grünbereiche G1 und G2.</p>
	13
Abweichungen von der Bauordnung	<p>1 Gegenüber der Bauordnung der Gemeinde Cham werden folgende Ausnahmen bewilligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baumassenziffer: max. 6,9 (statt max. 6,0) - Freiflächenziffer mind. 0,28 (statt mind. 0,30). <p>2 Die Grünflächenziffer gemäss IVHB (Ziff. 8.5) beträgt mindestens 0,28.</p>

C Grünbereiche

14

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 wegleitend.

15

Grünbereich G1

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

2 Lager-, Abstell-, Parkierungs- und Verkehrsnutzungen sind untersagt.

16

Grünbereich G2

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

17

Grünbereich G3

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 (Wuhrgraben Öffnung: siehe Pt. 30).

18

Grünbereich G4

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

19

Grünbereich G5

Die Grünbereiche G5 dienen als Retentionsanlagen (Flachwasserbecken) (Plandarstellung schematisch).

20

Grünbereich G6

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

D Verkehrsbereiche

21

- Verkehrsbereich V1
- 1 Der Verkehrsbereich V1 dient dem Betrieb als Verkehrsfläche.
 - 2 Zulässig sind Lager, Entsorgungsanlagen, Container sowie An- und Auslieferungen.
 - 3 Für den Verkehrsbereich V1 entlang des Baubereichs B gilt eine Fahrbahnkote von max. 394.80 m.ü.M.

22

- Verkehrsbereich V2
- 1 Gemischt genutzter Vorplatzbereich für Erschliessung, Parkierung, ergänzt mit Grünelementen gemäss Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich.

23

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

E Parkierung

24

- Anzahl Autoparkplätze
- 1 Es sind max. 445 Autoparkplätze zulässig. Darin eingerechnet sind Parkplätze für Besuchende, Angestellte und Subunternehmen 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

Lage der Autoparkplätze

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

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

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, grossmehrheitlich 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

28

Richtprojekt Umgebung /
ökologischer Ausgleich

1 Dem Bebauungsplan liegt das Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich bei. Das Richtprojekt hat, mit Ausnahme des Baubereichs B1/B2/B3, 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) die Bepflanzung mit standortgerechten Grossbäumen fest und benennt die Anforderungen gemäss Pt. 8 Abs. 6 sowie Pte. 11 – 20.

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.

29

Ökologischer Ausgleich

1 Die Massnahmen betreffend den hochwertigen ökologischen Ausgleich werden im Grünbereich G3, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen 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

Wuhrgraben-Öffnung

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

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

G Energie

31

Energiekonzept

Mit der Baubewilligung für die Betriebsenerweiterung 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.

Solardach mit Dachbegrünung

31a

1 Das geplante Solardach mit Dachbegrünung unterstützt die Zielesetzung gemäss dem «Nachweis Energiebedarf Baumgartner AG». Es dient in erster Linie dem Eigenbedarf der Baumgartner AG und der Unabhängigkeit von nicht erneuerbaren Energieträgern.

2 Das Richtprojekt Solarach mit Dachbegrünung ist wegleitend für die Realisierung der Photovoltaikanlage. Das Richtprojekt ist mit dem nächsten Baugesuch umzusetzen.

3 Aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen nur zwischen den Dachoblichtern realisiert werden.

H Schlussbestimmungen

32

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 Umsetzungsmassnahmen 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 Mobilitätskonzepts resp. -managements gemäss Pt. 27.

33

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

Inkrafttreten der Änderungen

Die Änderungen im Bebauungsplan Allmend Hagendorn treten in Kraft, unter der Voraussetzung der entsprechenden Zonenplanänderung, der Teiländerung des Gemeindlichen Richtplans Siedlung und Landschaft und der Teiländerung Baulinienplan.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Anpassung des ordentlichen Bebauungsplans Allmend Hagendorn zustimmen?

Wer der Anpassung des ordentlichen Bebauungsplans Allmend Hagendorn zustimmen will, schreibe «JA», wer diesen ablehnen will, schreibe «NEIN».

Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten:

JA

zur Anpassung
ordentlicher Bebauungsplan
Allmend Hagendorn.
