Kanton Zug

Einwohnergemeinde Cham

Einwohnergemeinde Cham

Ordentlicher Bebauungsplan

Nr. 30 - Klosterareal Heiligkreuz, 1:500

Beschluss Gemeinderat Einleitung Vorprüfung am: 25. März 2025

Kantonale Vorprüfung am: 24. Juli 2025

1. Öffentliche Auflage vom 17. Oktober 2025 bis 17. November 2025
Publiziert im Amtsblatt Nr. 42 vom 16. Oktober 2025
Nr. 43 vom 23. Oktober 2025

Vom Gemeinderat beschlossen am: 16. Dezember 2025
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

2. Öffentliche Auflage vom 9. Januar 2026 bis 28. Januar 2026
Publiziert im Amtsblatt Nr. 2 vom 9. Januar 2026

Kantonale Genehmigung:

Beschlussinhalt

Perimeter
- Geltungsbereich

Baubereiche
- Baufelder 1 bis 5
- Einhaltung FAT-Richtlinien
- Baubereich für Tiefgaragen, Untergeschosse und Unterniveaubauten ausserhalb der Baufelder
- Baubereich Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Tiefgarage
- Gebäuderücksprung in Fassade (Lage u. Dimension schematisch)

Erschliessung
- Erschliessungsflächen
- Oberirdische Parkfelder (Lage schematisch)
- Öffentlicher Fussweg
- Veloabstellplätze
- Feuerwehrzufahrt
- Anlieferung mit Wendemöglichkeit (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage
- Notzufahrt
- Arealzufahrt
- Unterirdische Verbindung (Breite max. 5 m, Lage schematisch)

Grün- und Freiflächen
- Grünbereiche 1 bis 6
- Hochstammbäume (Lage schematisch)

Ver- und Entsorgung
- Entsorgungsstelle

Informationsinhalt
- Bestehendes Gebäude (angelehnt an das Richtprojekt von Diener & Diener Architekten)
- Bestehende Bauten innerhalb des Geltungsbereichs
- Bestehende Bauten
- Kantonales Inventar der schützenswerten Kulturobjekte
  KI78: Klostermauer gegen Lindencham (152p, 152f, 152l, 152m, 152n, 152o)
  KI80: Kirche (152d)
- Bestehende Untergeschosse
- Fernwärmeanschluss bestehend
- Schnittlage

Bestimmungen

A Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck

1Der Bebauungsplan Klosterareal Heiligkreuz schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Areals. Er sichert eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

2Der Bebauungsplan Klosterareal Heiligkreuz bezweckt die Sicherung der Klosternutzung als spirituellen Ort, die bauliche Weiterentwicklung des Gebäudeensembles, eine naturnahe Freiraumgestaltung und die Gewährleistung der ökologischen Grundnutzung bezüglich Nachhaltigkeit.

Art. 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan Klosterareal Heiligkreuz besteht aus dem Situationsplan, den Schnitten A-A', B-B', C-C' und D-D' sowie den Bestimmungen. Das beiliegende Richtprojekt Umgebung sowie der Erläuterungsbericht sind orientierende Bestandteile des Bebauungsplans.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Klosterareal Heiligkreuz ist im Situationsplan festgehalten.

Art. 4 Richtprojekt

Für das Klosterareal Heiligkreuz dient das revidierte Wettbewerbsprojekt von Diener & Diener Architekten, Basel (Stand Überarbeitung 16.12.2019) als Richtprojekt und hat bei der Auslegung der Vorschriften wegleitenden Charakter.

B Baubereiche, Grundmasse und Gestaltung

Art. 5 Allgemeine Bestimmungen

1Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Gliederung, Material, Auswahl, Farbgebung und Bepflanzung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Bauten auf den Baufeldern 1 und 2 müssen sich von den bestehenden Klosterbauten absetzen und, bezugnehmend auf die umliegenden landwirtschaftsbauten, massgeblich von Holzfassaden geprägt sein.

2Die FAT-Richtlinien sind im bezeichneten Bereich einzuhalten.

Art. 6 Baufelder

1Hauptgebäude dürfen im Rahmen der nachfolgend festgelegten Grundmasse nur in den Baufeldern für Hauptgebäude A bis E erstellt werden.

2Tiefgaragen, Untergeschosse und Unterniveaubauten dürfen ausserhalb der Baufelder nur in innerhalb der Baubereiche für Tiefgaragen, Untergeschosse und Unterniveaubauten erstellt werden.

Art. 7 Grundmasse

1Hauptgebäude dürfen im Rahmen der nachfolgend festgelegten Grundmassen nur in den Baufeldern für Hauptgebäude 1 bis 5 erstellt werden. Für die Baufelder für Hauptgebäude 1 und 5 sind folgende Nutzungen zugelassen und maximalen anzurechnende Geschossfläche, maximalen Vollgeschossanzahlen und maximalen Höhenkoten (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 21 der Verordnung des Planungs- und Baugesetzes (V PBG) einzuhalten:

Baufeld	Zulässige Nutzungen	maximale anzurechnende Geschossfläche	maximale Anzahl Vollgeschosse	maximale Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion
Baufeld 1 (Gebäude Ost)	Wohnen, Dienstleistungen, öffentliche Nutzungen. Der Mindestanteil von Wohnen mit Dienstleistung hat 30 % zu betragen.	6'500 m²	3 Vollgeschosse	443.00 m ü. M.
Baufeld 2 (Gebäude West)	Wohnen, Dienstleistungen, nichtstörendes Gewerbe Der Mindestanteil von Wohnen mit Dienstleistung hat 30 % zu betragen.	3'000 m² (Bei mehrheitlicher Zustimmung und angemessene Gemeinschaftsräume vorzusehen. Gegenüber dem Rodvalvatall, Assek. Nr. 1160e, darf das Baufeld 2 am nordwestlichen Ende auf eine Länge von 10 m erst dann bebaut werden, wenn die FAT-Richtlinien eingehalten werden können)	3 Vollgeschosse	443.00 m ü. M.
Baufeld 3 (Klostermauer)	Lager, Kleinmengige Parkierung (Ersatz des Parkfeldbestandes)	650 m²	1 Vollgeschoss (unterirdisch)	436.00 m ü. M.
Baufeld 4 (Gewerbegebäude)	Gewerbe, Dienstleistung	750 m²	1 Vollgeschosse	440.00 m ü. M.
Baufeld 5 (Bauernhaus)	Landwirtschaftszweck dienende Wohnnutzung	500 m²	2 Vollgeschosse	442.60 m ü. M.

2Das bestehende Gebäude des Baufelds 4 ist zu erhalten.

Art. 8 Bauweise

Die Neubauten in Baufeld 1 und 2 sind, wo mit einem entsprechenden Symbol gekennzeichnet, mit einem markanten Vor- und Rücksprung in der Fassade zu gliedern.

Art. 9 Flächentransfer

Ein Flächentransfer zwischen den Baufeldern 1 und 2 ist bis 10 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche des entgegennehmenden Baufeldes zulässig.

Art. 10 Gestaltung

Alle Bauten, Anlagen und Freiflächen sind sowohl für sich als auch im städtebaulichen Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Es ist ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

C Erschliessung

Art. 11 Arealzufahrt und Erschliessung

1Die Erschliessungsflächen dienen der Zufahrt und Erschliessung der Wohnungen und des Klosters an das bestehende Strassennetz der Heiligkreuzstrasse. Ein öffentliches Fusswegrecht stellt die Verbindung zwischen Heiligkreuzstrasse und Hüttenweg sicher.

2Die Arealzufahrt durch den motorisierten Individualverkehr darf nur an der bezeichneten Stelle erfolgen.

3Die Notzufahrten sind an den im Situationsplan bezeichneten Lage sicherzustellen.

4Die Feuerwehrzufahrten sind an den im Situationsplan bezeichneten Lage sicherzustellen.

5Die Anlieferung mit Wendemöglichkeit ist an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu gewährleisten.

6Es sind unterirdische Verbindungen an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erstellen.

Art. 12 Parkierung

1Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an bezeichneter Lage zu erfolgen.

2Für die Baufelder 1, 2 und 4 sind maximal 83 Parkfelder gestattet. Davon dürfen maximal 25 Abstellplätze oberirdisch in den dafür bezeichneten Bereichen angeordnet werden. Die übrigen Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Für das Baufeld 3 dürfen keine Parkfelder erstellt werden. Die Parkfelder für das Baufeld 5 sowie die Parkfelder des Klosters sind gemäss Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Cham zu erhalten und erstellen.

Art. 13 Veloabstellplätze

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind insgesamt mindestens 65 Veloabstellplätze anzubieten (23 Kurzzeit- und 42 gedeckte Langzeitabstellplätze).

D Grün- und Freiflächen

Art. 14 Allgemeine Bestimmungen

Die Grünbereiche sind gemäss den Skizzen freizuhalten. Sie sind soweit möglich zu erhalten und zu pflegen und mit zusätzlichen Gehölzen und Pflanzungen naturnah zu ergänzen. Um den ländlichen Charakter der Umgebung zu akzentuieren, sind standortgerechte, ortsbezogene/-typische oder traditionelle ländliche Arten zu verwenden.

Art. 15 Richtprojekt Umgebung

Das beiliegende Richtprojekt Umgebung von Vogt Landschaftsarchitekten aus Zürich erläutert die Leitidee der Umgebungsgestaltung, die Verkehrsführung und die Bepflanzung. Es hat bei der Auslegung der Vorschriften wegleitenden Charakter.

E Umwelt

Art. 16 Grünbereich G1

Die bereits vorhandene Obstwiese wird ergänzt und bis an die Bebauung herangezogen. Gartenstrukturen bilden eine Filterschicht zwischen Bauten und Obstwiese. Eine partielle Nutzung als Spielfläche ist zulässig.

Art. 17 Grünbereich G2

Mit einer Baumpflanzung (z.B. Baumhain) soll eine grosszügige Erholungszone und ein grüner Mehrwert für Bewohnende und Nutzende geschaffen werden.

Art. 18 Grünbereich G3

Im Eingangsbereich zum Kloster werden die Bäume soweit möglich erhalten und gegebenenfalls durch Neupflanzungen in der gleichen Artzusammensetzung ergänzt.

Art. 19 Grünbereich G4

Der zwischen Baufeld 1 und der Klostermauer begrenzte Bereich dient als privat begehbarer Gartenraum.

Art. 20 Grünbereich G5

Durch Neupflanzungen wird die historische Situation des Kastanienbaums wieder komplettiert.

Art. 21 Grünbereich G6

Die Struktur des Klostergartens wird wieder auf einen zusammenhängenden Garten ausgeweitet.

E Umwelt

Art. 22 Lärm

Gemäss § 13 Abs. 3 Bauordnung ist in der Bauzone mit speziellen Vorsichten Heiligkreuz der bundesrechtliche Planungswert einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (§ 23 Abs. 6 Bauordnung). Im Baufeld 1 dürfen in der Südostfassade (Seite Nationalstrasse) keine zu öffnenden Fenster zu lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden. Von dieser Einschränkung kann abgewichen werden, falls im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Planungswerte bei allen Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen eingehalten sind oder dank einem akustisch wirksamen Hindernis (z. B. Balkonverglasung) eingehalten werden.

Art. 23 Energie

Neubauten sind im Sinne der Nachhaltigkeit zu erstellen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen. Bezüglich Energieeffizienz gelten die Kennwerte des Minergie-Standards oder eines anderen gleichwertigen Standards.

E Ver- und Entsorgung

Art. 24 Entsorgungsstelle

An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Entsorgungsstelle einzurichten.

F Schlussbestimmungen

Art. 25 Kleinere Abweichungen

Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung und der übergeordneten Gesetzgebung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 57 V PBG Ausnahmen gestatten.

Art. 26 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Klosterareal Heiligkreuz tritt mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft.

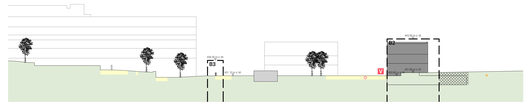
Planinformationen
Datum: 11. Mai 2025 **Auftrag:** 2510-03.30 **Kontrolliert:** SF **Gezeichnet:** LB **Grösse:** 59/168
Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, Amt für Grundbuch und Geoinformation Zug, 14.02.2024
Pfad/file: P:\01 Projekte\2025 Bebauungsplan Klosterareal Heiligkreuz\Bebauungsplan Klosterareal Heiligkreuz.pdf/dwg

R+K Raumplanung AG
Prestostrasse 4, 8600 Pfäffikon SZ, T 055 415 00 15
Im Auxi 3, 7324 Vilters/Wangs CH, T 081 302 75 60
Obermattstrasse 61, 6410 Arsenmatt UR, T 041 887 00 27
info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Situationsplan



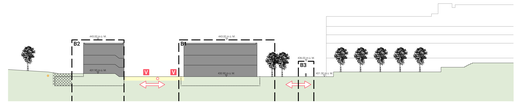
Schnitt A-A'



Schnitt B-B'



Schnitt C-C'



Schnitt D-D'

