



Auszug aus dem Protokoll
Sitzung vom 3. Oktober 2017 hs
Versandt am **05. OKT. 2017**

Gemeindeverwaltung 6330 Cham	
Posteingang vom	6.10.17
Posteingang Nr.	440
☐ zur Kenntnis	F+V X
☐ GR-Geschäft	BI
Federführung:	P+H X
bis GRS	S+G
☒ zur dir. Erledigung	VS X
Federführung: P+H	ZD
bis	

Gemeindeaufsicht

Genehmigung des Bebauungsplans Papieri-Areal sowie der Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung Cham, **Gemeinde Cham**

Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes (BGS 721.11; PBG) vom 26. November 1998,

beschliesst:

- Der Bebauungsplan Papieri-Areal sowie die Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung Cham, welche an der Urnenabstimmung vom 25. September 2016 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG angenommen worden sind, werden mit den nachfolgenden Auflagen gemäss Bst. E der Erwägungen genehmigt:
 - In den Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal sind der begleitende Umgebungsgestaltungsplan vom 5. Juli 2016 und das Freiraumkonzept vom 15. März 2016 immer mit Datum aufzuführen.
 - Im Bebauungsplan Papieri-Areal sind die «Tiefgaragen Richtprojekt» unter Festsetzungsinhalt aufzuführen.
 - Artikel 14 Abs. 10 der Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal ist wie folgt anzupassen: «Für Velos und Motorräder sind an geeigneten Lagen ober- und/oder unterirdische Abstellplätze gemäss Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Cham zu erstellen. Von der Gesamtzahl sind mindestens 50 % der Veloabstellplätze oberirdisch anzuordnen und zu überdachen.»
 - In Art. 17 der Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal ist unter Abs. 5 auf Abs. 4 und nicht auf Abs. 3 hinzuweisen.
- Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab öffentlicher Auflage beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist tritt der Bebauungsplan Papieri-Areal, die Zonenplanteiländerung sowie die Teiländerung der Bauordnung Cham, in Kraft, sofern er nicht angefochten wird.
- Die Baudirektion wird beauftragt, die Ziffern 1 bis 2 dieses Entscheids zweimal im Amtsblatt zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.

4. Mitteilung an:

- Gemeinderat Cham, Mandelhof, Postfach 265, 6330 Cham (Beilagen: je 4 Expl. Bebauungsplan Papieri-Areal, Teiländerung Zonenplan und Anpassung Nutzungsplanung)
- Baudirektionssekretariat (per Mail)
- Volkswirtschaftsdirektionssekretariat (per Mail)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (per Mail)
- Amt für Umweltschutz (per Mail)
- Amt für Wald und Wild (per Mail)
- Amt für öffentlichen Verkehr (per Mail)
- Grundbuch- und Vermessungsamt, GIS-Fachstelle (per Mail)
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei (Beilagen: je 1 Expl. Bebauungsplan Papieri-Areal, Teiländerung Zonenplan und Anpassung Nutzungsplanung)
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilagen: je 2 Expl. Bebauungsplan Papieri-Areal, Teiländerung Zonenplan und Anpassung Nutzungsplanung)

Regierungsrat des Kantons Zug



Manuela Weichelt-Picard
Frau Landammann



Tobias Moser
Landschreiber

A. Das Areal der Papierfabrik Cham befindet sich mitten im Siedlungsgebiet Cham und umfasst eine Fläche von 12 Hektaren. In den letzten Jahren wurde die Papierproduktion auf dem Papieri-Areal eingestellt und grösstenteils nach Italien verlagert. Die Cham Paper Group AG, als Grundeigentümerin des Areals, beabsichtigt, das gesamte Areal als Wohn- und Arbeitsquartier zu entwickeln. Zusammen mit dem Gemeinderat Cham einigte sich die Grundeigentümerschaft darauf, auf dem Papieri-Areal ein belebtes und attraktives Quartier zu schaffen, das eine nachhaltige Nutzung ermöglicht und eine hohe Lebensqualität aufweist.

B. Die notwendigen Planungsgrundlagen sind Ergebnis eines umfangreichen und partizipativen Planungsprozesses. In einem ersten Schritt wurden in Zusammenarbeit der Gemeinde Cham und der Grundeigentümerschaft Leitsätze für die Entwicklung des Papieri-Areals erarbeitet und festgelegt. Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit, diese im Rahmen zweier Workshops zu kommentieren und zu ergänzen. Basierend auf diesen angepassten Leitsätzen wurde die Aufgabestellung für das nachgelagerte Testplanungsverfahren formuliert. Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden von vier ausgewählten Bearbeitungsteams im Dialog mit dem Beurteilungsgremium verschiedene städtebauliche Entwicklungsansätze erarbeitet. Aus diesem Verfahren ging das von Albi Nussbaumer Architekten, Boltshauser Architekten und Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitekten ausgearbeitete Projekt unter Auflagen als Siegerprojekt hervor. Das Siegerteam entwickelte das Projekt zu einem Masterplan mit Richtprojekt weiter, welcher in einem dritten und letzten Beteiligungsverfahren der Bevölkerung von Cham im Januar 2015 zur Beurteilung vorgelegt wurde.

C. Das Masterplandokument vom 2. April 2015 wurde vom Gemeinderat Cham verabschiedet und gibt Aufschluss über folgende Themen: Städtebauliches Konzept, Charakter der Freiraumgestaltung, Nutzungsverteilung, bauliche Dichte, Umgang mit historischen Bauten, Erschliessungsstruktur und Parkierung, Etappierung und Energiekonzept. Die Leitsätze, die Testplanung, der Masterplan mit Richtprojekt und das Freiraumkonzept dienten als Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans. Die Gemeinde Cham und die Cham Paper Group AG haben mit dem Planungsbüro Ernst Basler + Partner, Zürich, den vorliegenden Bebauungsplan ausgearbeitet. Dieser wurde im August und September 2015 von verschiedenen kommunalen Kommissionen konsultiert und entsprechend überarbeitet.

D. Die Baudirektion hat den Bebauungsplan Papieri-Areal sowie die Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung Cham (zusammen mit der Teiländerung des kommunalen Richtplans) am 4. Februar 2016 vorgeprüft. Die darin erläuterten Vorbehalte wurden beim Revidieren der Planunterlagen mehrheitlich berücksichtigt und sind in den vorliegenden Planungsstand eingeflossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 25. März bis 25. April 2016. Während der öffentlichen Auflage gingen insgesamt 13 Einwendungen gegen den Bebauungsplan ein. Mit allen Einwendern wurden entsprechende Gespräche geführt. Bei insgesamt sechs Einwendungen konnte eine Lösung gefunden und so einen Rückzug herbeigeführt werden. Die restlichen Einwendungen konnten nicht erledigt werden. An der Urnenabstimmung vom 25. September 2016 wurde der Bebauungsplan Papieri-Areal sowie die Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung Cham angenommen und damit auch die verbliebenen Einwendungen abgelehnt. Im Nachgang der Abstimmung wurden die Planunterlagen in einer zweiten öffentlichen Auflage vom 7. Oktober bis 7. November 2016 öffentlich aufgelegt. Während der Auflage reichte der Verkehrs-Club der Schweiz (VCS) am 7. November 2016 Beschwerde gegen den Bebauungsplan sowie die Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung Cham beim Regierungsrat des Kantons Zug ein. Die Beschwerde wird gleichzeitig, jedoch in einem separaten Entscheid beurteilt.

Der Genehmigungsentscheid für den Bebauungsplan Papieri-Areal sowie der Entscheid über die eingegangenen Beschwerden sind zu koordinieren (§ 42 Abs. 2 PBG) und werden gleichzeitig den Verfahrensbeteiligten zugestellt.

Aus verfahrensökonomischen Gründen wird in der regierungsrätlichen Genehmigung des Bebauungsplans Papieri-Areal nicht näher auf die Beschwerden eingegangen, sondern es wird auf die Ausführungen im Beschwerdeentscheid verwiesen.

E. Mit Schreiben vom 6. Oktober 2016 reichte die Gemeinde Cham den Bebauungsplan Papieri-Areal sowie die Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung Cham an den Regierungsrat zur Genehmigung ein. Nach § 3 Abs. 3 und § 42 PBG i.V.m. § 7 lit. c Ziff. 2 der Delegationsverordnung vom 23. November 1999 (BGS 153.3) bedürfen neue, geänderte oder aufgehobene gemeindliche Bebauungspläne zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrats. Diese Prüfung erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (SR 700; RPG), dem PBG und dem kantonalen Richtplan. Die Prüfung ergab, dass der Bebauungsplan Papieri-Areal sowie die Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung Cham genehmigt werden kann, sofern folgende Änderungen vorgenommen werden:

Im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 4. Februar 2016 wurde unter Ziff. 2.5.9 Freiräume der Vorbehalt angebracht, dass der Art. 4 der Bestimmungen des Bebauungsplans Papieri-Areal so umzuformulieren sei, dass der Umgebungsgestaltungsplan inkl. Freiraumkonzept vom [aktuelle Version] für die Umsetzung des Bebauungsplans wegleitend sei. In den vorliegenden Bestimmungen wird im Art. 2 (früher Art. 4) Folgendes festgehalten: Das Freiraumkonzept wurde in den wegleitenden Umgebungsgestaltungsplan überführt. Ein entsprechendes Datum fehlt jedoch. In Art. 11 (früher Art. 13) Freiraumgestaltung wird unter Abs. 3 erneut auf den Umgebungsgestaltungsplan mit dem Freiraumkonzept vom 15. März 2016 und dessen wegleitenden Charakter hingewiesen. Da von den genannten Unterlagen verschiedene Versionen vorliegen, ist es von zentraler Bedeutung, dass diese in den Bestimmungen stets mit dem aktuellsten Datum aufzuführen sind.

Auflage: In den Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal sind der wegleitende Umgebungsgestaltungsplan vom 5. Juli 2016 und das Freiraumkonzept vom 15. März 2016 immer mit Datum aufzuführen.

In der kantonalen Vorprüfung wurde festgestellt, dass weder die Erschliessung und Parkierung noch die Unterniveaubauten im Bebauungsplan verbindlich festgelegt sind. Aus diesem Grund wurde im Vorprüfungsbericht vom 4. Februar 2016 der Vorbehalt gemacht, dass die Erschliessung, die Unterniveaubauten und die oberirdischen Parkplätze im Bebauungsplan festzulegen seien. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die «Tiefgaragen Richtprojekt» zwar dargestellt, doch werden diese unter Orientierungsinhalt aufgeführt. Die Tiefgaragen sind im Bebauungsplan verbindlich zu regeln und müssen daher unter Festsetzungsinhalt aufgeführt werden.

Auflage: Im Bebauungsplan sind die «Tiefgaragen Richtprojekt» unter Festsetzungsinhalt aufzuführen.

Der Art. 14 Abs. 10 der Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal ist weder in Bezug auf die Anordnung noch in Bezug auf die Gestaltung der Veloparkplätze mit dem Parkplatzreglement der Gemeinde Cham und den übergeordneten öffentlichen Interessen vereinbar. Die getroffene Regelung trägt insbesondere den begleitenden Grundsätzen und Zielen des Kantonalen Richtplans nur unzureichend Rechnung. Demzufolge ist Art. 14 Abs. 10 der Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal entsprechend anzupassen. Im Übrigen wird hierzu auf den regierungsrätlichen Beschwerdeentscheid verwiesen.

Auflage: Artikel 14 Abs. 10 der Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal ist wie folgt anzupassen: «Für Velos und Motorräder sind an geeigneten Lagen ober- und/oder unterirdische Abstellplätze gemäss Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Cham zu erstellen. Von der Gesamtzahl sind mindestens 50 % der Veloabstellplätze oberirdisch anzuordnen und zu überdachen.»

Der Art. 17 Lärmschutz (früher Art. 19) wurde durch den neuen Abs. 3 ergänzt. In den vorliegenden Bestimmungen wird nun in Abs. 5 (früher Abs. 4) fälschlicherweise auf Abs. 3 statt auf Abs. 4 verwiesen.

Auflage: In Art. 17 der Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal ist unter Abs. 5 auf Abs. 4 und nicht auf Abs. 3 hinzuweisen.

F. Der im Rahmen der Vorprüfung unter Ziffer 2.5.8 formulierte Vorbehalt betreffend der nicht zulässigen Verbindung des geplanten Neubaus im Baubereich M₂ mit dem Lagerhaus, Assek. Nr. 30h, wurde im Bebauungsplan selbst nicht umgesetzt. Das Baufeld M₂ wird im vorliegenden Plan bis direkt an das Lagergebäude geführt. In Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege wurde jedoch mit Art. 5 Abs. 4 Bst. d eine neue Bestimmung eingeführt. Diese schreibt vor, dass Bauprojekte im Baubereich M₂ in Bezug zum Lagerhaus durch die kantonale Denkmalpflege geprüft werden müssen. Mit dieser Anpassung gilt der erwähnte Vorbehalt als umgesetzt.

G. Die überarbeitete Änderung des Bebauungsplans Papieri-Areal und die Anpassung der Bestimmungen sind innert zwei Monaten nach Rechtskraft des Regierungsratsbeschlusses dreifach beim Amt für Raumplanung nachzureichen. Die Bestimmungen sind in den Bebauungsplan zu integrieren.