

Kanton Zug



Einwohnergemeinde  
Cham

**BURKHALTER**  
**DERUNGS** AG  
RAUMENTWICKLUNG | LANDSCHAFTSPLANUNG

GEMEINDE CHAM

# BAULINIEN DORFSTRASSE CHAM HAGEDORN



## PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

30. August 2023



# IMPRESSUM

## KANTON ZUG

Tiefbauamt des Kantons Zug  
Aabachstrasse 5  
6300 Zug

## GEMEINDE CHAM

Einwohnergemeinde Cham  
Mandelhof  
Postfach  
6330 Cham  
[www.cham.ch](http://www.cham.ch)

## BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
[www.bdplan.ch](http://www.bdplan.ch)

## INFORMATION

Projektnummer: 92233  
Bearbeitet durch: Dominik Erni, Elena Wiss

Titelbild: Ausschnitt Luftbild 2022, [map.geo.admin](http://map.geo.admin)

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	6
2.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1.	Kantonaler Richtplan	7
2.2.	Kommunales Raumentwicklungskonzept 2040	8
2.3.	Kommunaler Zonenplan	8
2.4.	Städtebauliches und architektonisches Leitbild Cham	9
2.5.	Städtebauliche Studie «Lorzeninsel - Dorfstrasse Hagendorn»	10
3.	BAULINIENPLAN	11
4.	DOKUMENTATION BETROFFENER THEMEN	12
4.1.	Strassenabstand	12
4.2.	Gewässerraum Lorze	13
4.3.	Gestaltungsabsichten und Rückgratfunktion Dorfstrasse	14
4.4.	Engstelle am Lorzenkanal	14
4.5.	Fazit	16

## ABKÜRZUNGEN

BZR	Bau- und Zonenreglement
GB	Grundbuch
BGS	Planungs- und Baugesetz
RPG	Raumplanungsgesetz
RP	Richtplan
REK	Raumentwicklungskonzept
GSW	Gesetz über Strassen und Wege
GWR	Gewässerraum

# 1. AUSGANGSLAGE

Einleitung	Entlang der Dorfstrasse werden, im Abschnitt des Gebiets Lorzeninsel in Hagedorn, neue Baulinien ausgewiesen. Der Auslöser zur Ausweisung der Baulinien bildet ein privates Baugesuch auf den Grundstück-Nrn. 1002, 1538 und 1534. Die Bewilligung des Baugesuchs an der Engstelle beim südlichen Brückenkopf setzt voraus, dass die Situation gesamthaft betrachtet wird und über einen zusammenhängenden Raum entlang der Kantonsstrasse Baulinien ausgewiesen werden.
Dorfstrasse als Quarterrückgrat	Mit der Absicht, die Dorfstrasse allgemein stärker als Quarterrückgrat aufzuwerten, wurde im Auftrag der Einwohnergemeinde Cham eine städtebauliche Studie «Lorzeninsel - Dorfstrasse Hagedorn» durch das Planungsbüro Futurafrosch GmbH erarbeitet. Das Gestaltungskonzept der städtebaulichen Studie soll als Grundlage der neuen Baulinien entlang der Dorfstrasse dienen.
Lokalisation	Als räumlich zusammenhängend wird der Strassenraum im Abschnitt der Lorzeninsel definiert. Nördliche sowie südliche Grenzen bilden die beiden Brücken der Flussläufe der Lorze (vgl. Abb. 1).
Bestehende Baulinien	Für diesen Strassenabschnitt sind keine bestehenden Baulinien oder weitere Abstandslinien vorhanden. Bestehende Baulinien befinden sich südlich des Lorzenkanals mit Beschluss der Baudirektion vom 28.09.2016.

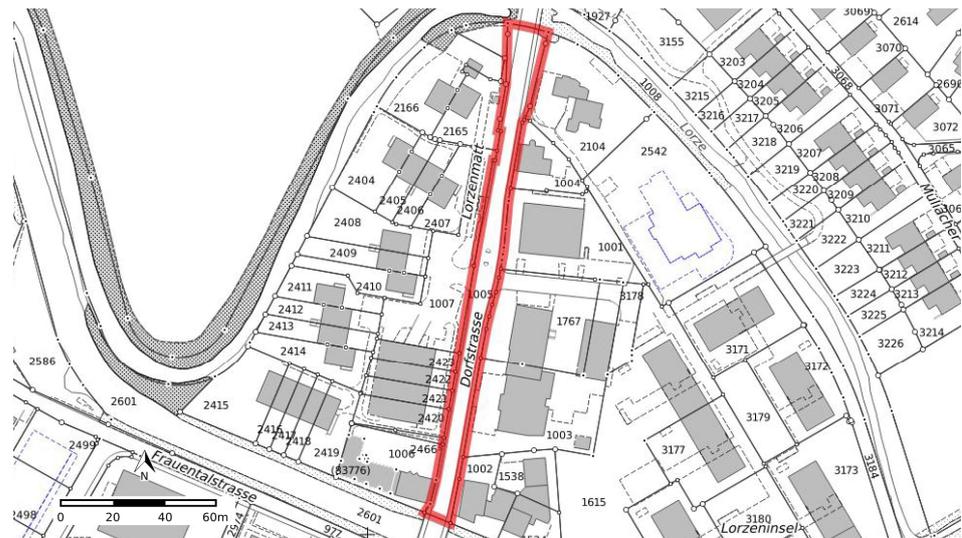


Abb. 1: Perimeter Strassenraum im Abschnitt der Lorzeninsel, ZupMap 2023

Stand der Ortsplanung	<p>Die Einwohnergemeinde Cham startete im Frühjahr 2019 in die Ortsplanungsrevision. Dabei werden die gemeindeeigenen Planungsinstrumente (Zonenplan, Bauordnung, Parkplatzreglement, Richtplan Verkehr, Landschaftsentwicklungskonzept) ganzheitlich überprüft und überarbeitet. Die Ortsplanungsrevision wird in zwei Phasen durchgeführt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Phase: Erarbeitung des Raumentwicklungskonzepts (2019 - 2021). Das Raumentwicklungskonzept (REK) wurde am 6. Juli 2021 durch den Gemeinderat beschlossen.</li><li>2. Phase: Revision der Planungsmittel (Zonenplan, Bauordnung, Parkplatzreglement, Richtplan Verkehr, Landschaftsentwicklungskonzept; 2021 - 2025)</li></ol>
-----------------------	---

Entlang der Dorfstrasse bestehen bereits seit Anfang des 20. Jahrhunderts Siedlungsstrukturen innerhalb der Lorzeninsel (vgl. Abb. 2). Relevant für die neuen Bau-  
linien sind einerseits historische Gebäude mit geringem Strassenabstand sowie die  
südliche Brückenkopf-Situation am Lorzenkanal.

Historische  
Siedlungsentwicklung  
Lorzeninsel



Abb. 2: Ausschnitt Siegfriedkarte Erstausgabe (1926) Raumabschnitt Lorzeninsel (Quelle: swisstopo)

## 2. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1. Kantonaler Richtplan

Gemäss Richtplankarte mit genehmigten Kantonsratbeschlüssen bis zum 27. Januar 2023 (Druckdatum: 17.02.2023) werden folgende räumliche Aussagen zum  
Raumabschnitt Lorzeninsel gemacht:

Räumliche Aussagen  
Lorzeninsel

- Der Dorfstrasse folgt das kantonale Radstreckennetz (gelbe Linie)
- Südlich entlang des Lorzenkanals verläuft das kantonale Wanderwegnetz (blaue Linie)
- Die Lorzeninsel befindet sich zum Teil in einem Gebiet archäologischer Fundstätte (dunkelrote Linie)
- Die Lorzeninsel befindet sich innerhalb einer regionalen Bewegungsachse (blaue Fläche)

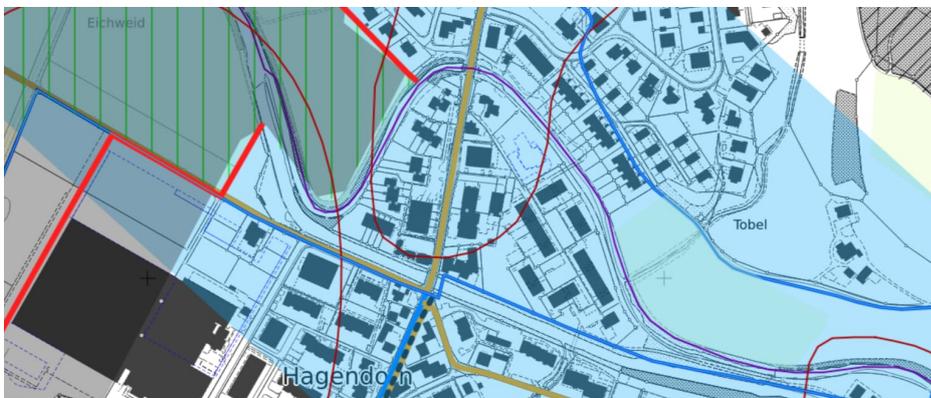


Abb. 3: Ausschnitt kantonalen Richtplan, ZugMap März 2023

## 2.2. Kommunales Raumentwicklungskonzept 2040

Erste Phase der Ortsplanungsrevision

Unter breiter Mitwirkung der Bevölkerung wurde das kommunale Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses zeigt anhand von drei Zielbildern auf, welche Qualitäten Cham im Jahr 2040 aufweisen soll. Es wurde im Sommer 2021 vom Gemeinderat beschlossen und dient dem Gemeinderat sowie der Verwaltung nun als Richtschnur für die anstehenden Revisionen.

Zielsetzungen

Kurz zusammengefasst formuliert es folgende Zielsetzungen für die räumliche Entwicklung bis 2040:

- Cham als Ort mit identitätsstiftender Vielfalt, starken atmosphärischen Qualitäten und unverkennbaren, gewachsenen Strukturen.
- Cham als zusammenhängende, durchgrünte Gemeinde mit einem funktionierenden Miteinander der verschiedenen Raumsprüche.
- Cham als robustes Konstrukt für Zusammenhalt und Erreichbarkeit durch seine inneren Strukturen und seine Verbindungen nach aussen.

Nachfolgend werden die raumrelevanten Inhalte zum Abschnitt Lorzeninsel aufgezeigt.



Abb. 4: Zusammenstellung Zielbilder REK 2040 für Raumschnitt Lorzeninsel, 2021

Cham als Perlensammlung

Cham als Ort mit identitätsstiftender Vielfalt (Ausschnitt links):

- Die Siedlungsfläche innerhalb der Lorzeninsel und entlang der Dorfstrasse wird als funktionelles Zentrum mit Ort der Begegnung östlich der Dorfstrasse ausgewiesen.

Cham als Park

Cham als zusammenhängende, durchgrünte Gemeinde (Ausschnitt mittig):

- Entlang der Dorfstrasse folgt ein grüner Kitt im urbanen Raum. In Gewässernähe der Lorze sollen Grünanlagen als Oasen dienen.

Cham als Netzwerk

Cham als robustes Konstrukt (Ausschnitt rechts):

- Die Dorfstrasse wird als Quartiergrat definiert. Der nördliche Flusslauf der Lorze dient der Vernetzung als ökologische Infrastruktur. Südlich der Lorzeninsel soll die Verbindung als Landschaftsrouten parallel zum Lorzenkanal gestärkt werden.

## 2.3. Kommunaler Zonenplan

Die Siedlungsfläche innerhalb der Lorzeninsel ist gemäss Zonenplan vom Jahr 2007 der dreigeschossigen Wohnzone (W3a) zugewiesen. Entlang der Flussläufe der Lorze grenzt die übrige Zone Freihaltung (Fh). Die Fliessgewässer inkl. Freihaltung sowie die angrenzenden Landwirtschaftszonen sind durch die gemeindliche Landschaftsschutzzone (LSG) überlagert.

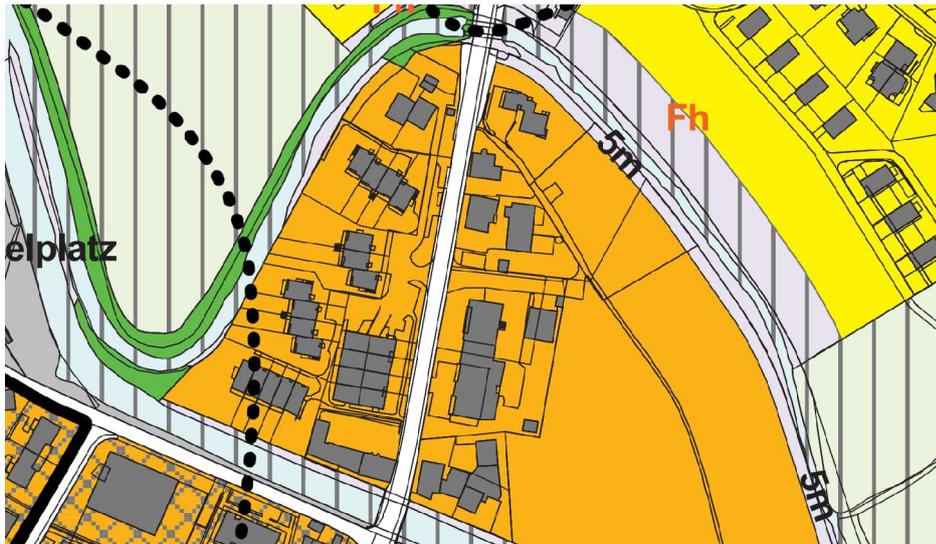


Abb. 5: Ausschnitt kommunaler Zonenplan Cham, 2007

## 2.4. Städtebauliches und architektonisches Leitbild Cham

Das Leitbild vom Jahr 2015 formuliert in einem ersten Teil Grundsätze, welche in einem zweiten Teil anhand von ausgewählten Situationen illustriert werden. Es handelt sich dabei nicht um abgeschlossene Planungen, sondern um Ideenbündel. Unter den sechs behandelten Situationen, in welchen in absehbarer Zeit Handlungsbedarf entsteht, befindet sich der Raumabschnitt Lorzeninsel.

Illustrierter Handlungsbedarf Lorzeninsel



Abb. 6: Ausschnitt Illustration aus dem städtebaulichen und architektonischen Leitbild Cham, 2015

Die Illustration zeigt die Bedeutung der südlichen Brückenkopf-Situation am Lorzenkanal. Mit den beiden Gebäuden, welche stirnseitig zum Lorzenkanal ausgerichtet sind, ergibt sich eine Torwirkung, welche einen positiven Einfluss auf die Raumbildung der Dorfstrasse sowie den Ortscharakter hat.

Bedeutung Brückenkopf Lorzenkanal

Weiter von Bedeutung ist das Potenzial eines Dorfplatzes innerhalb der Lorzeninsel. Der Strassenraum zwischen den beiden Brücken hat, gemäss Leitbild, durch seine zentrale Lage mit Bushaltestelle und Lebensmittelladen das Potenzial zu einem eigentlichen Dorfplatz.

Potenzial neuer Dorfplatz

## 2.5. Städtebauliche Studie «Lorzeninsel - Dorfstrasse Hagendorn»

Die städtebauliche Studie «Lorzeninsel - Dorfstrasse Hagendorn» mit Stand vom 11. November 2021 umfasst das Gebiet der Dorfstrasse in Hagendorn und ihrer unmittelbaren Umgebung, im Abschnitt vom Ortseingang bis zur Lorzeninsel.

Zielbild zur  
Aufwertung

Zielsetzung der Studie ist die Erarbeitung eines Zielbildes für die Aufwertung des gesamten Untersuchungsperimeters im Sinn der Festlegungen im REK Cham 2040 und den Entwürfen zu den kommunalen Richtplänen. Anhand einer übergeordneten Betrachtung und drei Fokusgebieten werden Handlungsfelder und Qualitäten umschrieben, die als ortsbauliches Leitbild und Anregung dienen für weitere Planungsschritte sowohl privater Eigentümerschaften als auch insbesondere der öffentlichen Hand.

Fokusgebiet mit  
Gestaltungsabsichten

Die Studie definiert den Raumabschnitt Lorzeninsel – genauer die Situation bei der Bushaltestelle beim Lebensmittelladen – als Fokusgebiet, in welchem das Zielbild eines gestalteten Dorfplatzes aufgezeigt wird (vgl. Abb. 7).

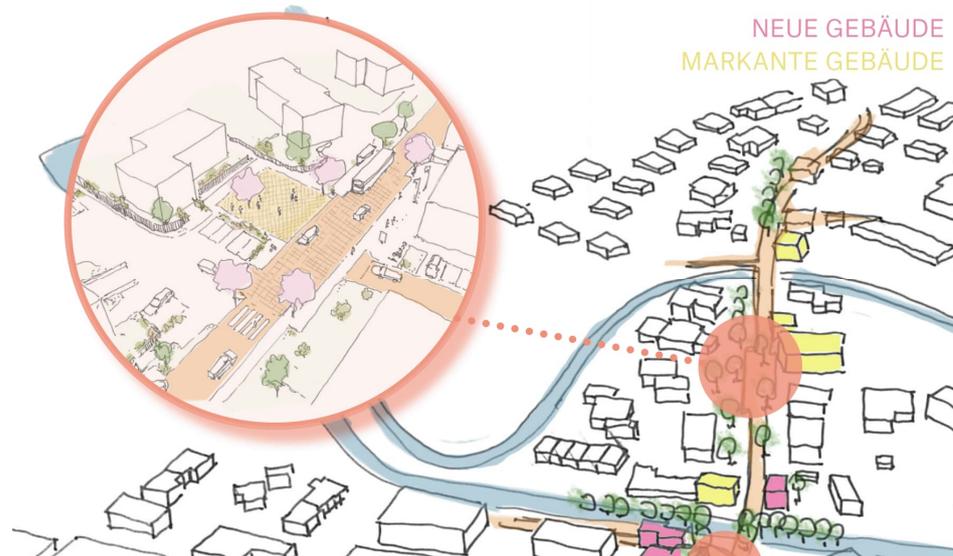


Abb. 7: Ausschnitt Raumbild mit Fokusgebiet Lorzeninsel der städtebaulichen Studie «Lorzeninsel - Dorfstrasse Hagendorn», 2021

### 3. BAULINIENPLAN

Der Baulinienplan zeigt die neuen Baulinien im Bearbeitungsperimeter als Beschlussinhalt sowie die bestehenden Baulinien im Umfeld als Informationsinhalt. Die neuen Baulinien sichern den Strassenraum der Dorfstrasse auf der Teilstrecke zwischen Lorze und Lorzenkanal. Bestehende Baulinien befinden sich südlich des Lorzenkanals mit Beschluss der Baudirektion vom 28.09.2016. An der Lorze bei der nördlichen Brückensituation befinden sich zwei nicht rechtskräftige statische Waldgrenzen, welche in einem anderen Verfahren beschlossen oder genehmigt werden.

Der nachfolgende Plan dient zur Übersicht. Der Baulinienplan ist als separates Dokument im Massstab 1:500 vorhanden. Plan zur Übersicht

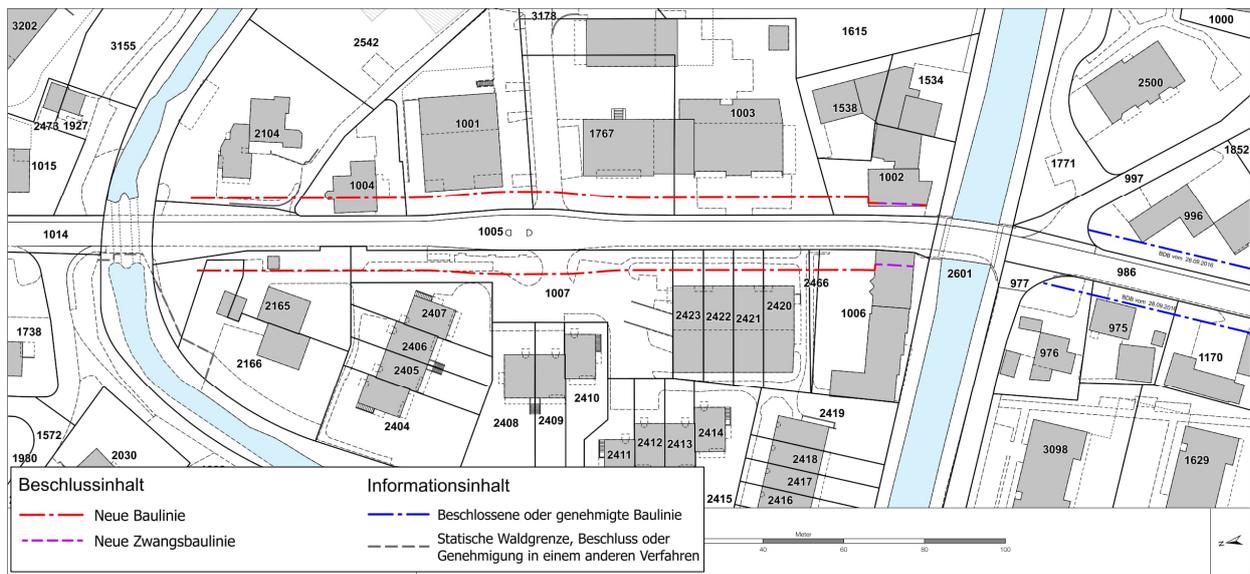


Abb. 8: Baulinienplan zur Übersicht (ohne Massstab)

## 4. DOKUMENTATION BETROFFENER THEMEN

### 4.1. Strassenabstand

Strassenabstand von  
Gebäuden §17 GSW

Der Strassenabstand von Gebäuden wird im kant. Gesetz über Strassen und Wege (GSW) §17 (Stand 1. Juni 2019) folgendermassen definiert:

- 1) Soweit keine Baulinien bestehen, beträgt der Mindestabstand für Gebäude
  - a. an Kantonsstrassen 6 m;
  - b. an Gemeindestrassen 4 m.
- 2) Der Mindestabstand gilt ab Strassen- bzw. Trottoirrand.

Abweichungen der  
neuen Baulinien zum  
Strassenabstand

Auf der westlichen Seite der Dorfstrasse entspricht die neue Baulinie dem Strassenabstand von 6 m gemäss Definition §17 GSW. Östlich der Dorfstrasse weist die neue Baulinie einen Abstand von 6 m ab Strassenrand auf und unterstreitet dadurch den Strassenabstand von 6 m, welcher gemäss §17 GSW ab Trottoirrand gilt (vgl. Abb. 9). Das Tiefbauamt verlangt in der Regel ein beidseitiges Trottoir von mind. 2 m Breite entlang von Kantonsstrassen. Die Dorfstrasse weist auf der östlichen Seite ein durchgehendes Trottoir auf. Auf der westlichen Seite ist kein Trottoir vorhanden. Die Baulinien orientieren sich deshalb beidseitig im Abstand von 6 m zum Strassenrand, damit auf beiden Seiten gleiche Bedingungen gegeben sind.

Die südliche Engstelle am Lorzenkanal, welche durch die beiden Gebäude auf den Grundstück-Nrn. 1002 und 1006 definiert ist, wird mit den neuen Baulinien durch einen Versatz von 1,5 m zur nördlich verlaufenden Baulinie akzentuiert. Dadurch verringert sich der Mindestabstand in diesem Bereich von Gebäude zum Strassenrand auf 4,5 m (vgl. Kap. 4.4 Engstelle am Lorzenkanal, S.14).

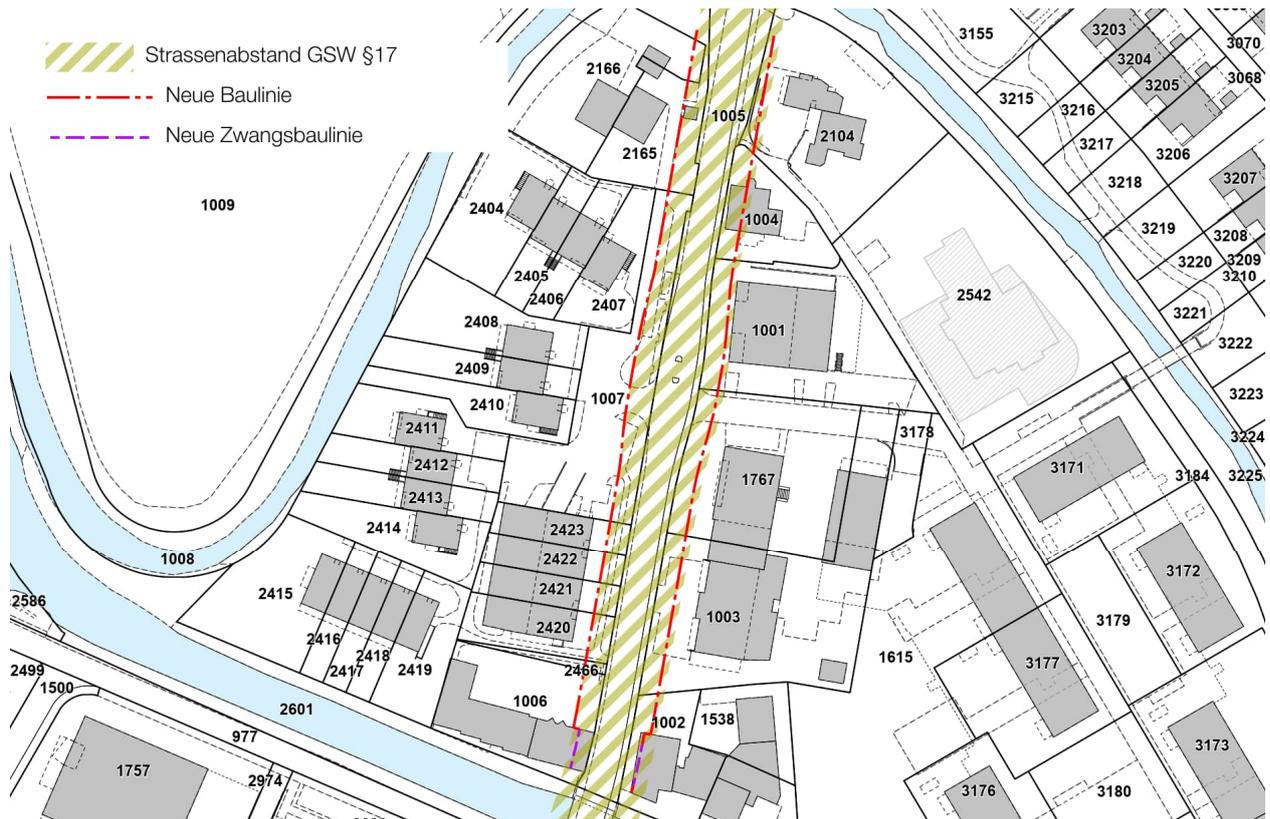


Abb. 9: Darstellung Bezug der neuen Baulinien zum Strassenabstand nach §17 GSW (ohne Massstab, genordet)

## 4.2. Gewässerraum Lorze

Mit der laufenden zweiten Phase der kommunalen Ortsplanungsrevision werden die Planungsmittel revidiert, wozu die Bestimmung der Gewässerräume (GWR) zählt.

Die im Entwurf vorhandenen Gewässerräume im Gebiet der Lorzeninsel wurden mit der Ausweisung der neuen Baulinien berücksichtigt. In Koordination mit dem zuständigen Planungsbüro Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG wurden die Baulinien auf die Gewässerräume mit Stand Entwurf vom 23. März 2023 abgestimmt. Die Baulinien orientieren sich am Entwurf Gewässerraum vom 23. März 2023, welcher als Teil der Ortsplanungsrevision ab Juni 2023 vom Kanton vorgeprüft wird.

Den nördlichen Abschluss der Baulinien bildet der jeweilige Schnittpunkt beidseitig der Dorfstrasse mit dem berechneten Gewässerraum der Lorze.

Der südliche Abschluss der Baulinien definiert sich über den Schnittpunkt der jeweiligen projizierten Fassadenlinie der Gebäude auf den Grundstück-Nrn. 1002 sowie 1006. Der südlich angrenzende Gewässerraum des Lorzenkanals mit Entwurf vom 23. März 2023 wird nicht tangiert (vgl. Abb. 10).

Koordination GWR-  
Entwurf  
Stand 23. März 2023

Nördlicher Gewässerraum der Lorze

Südlicher Gewässerraum des Lorzenkanals

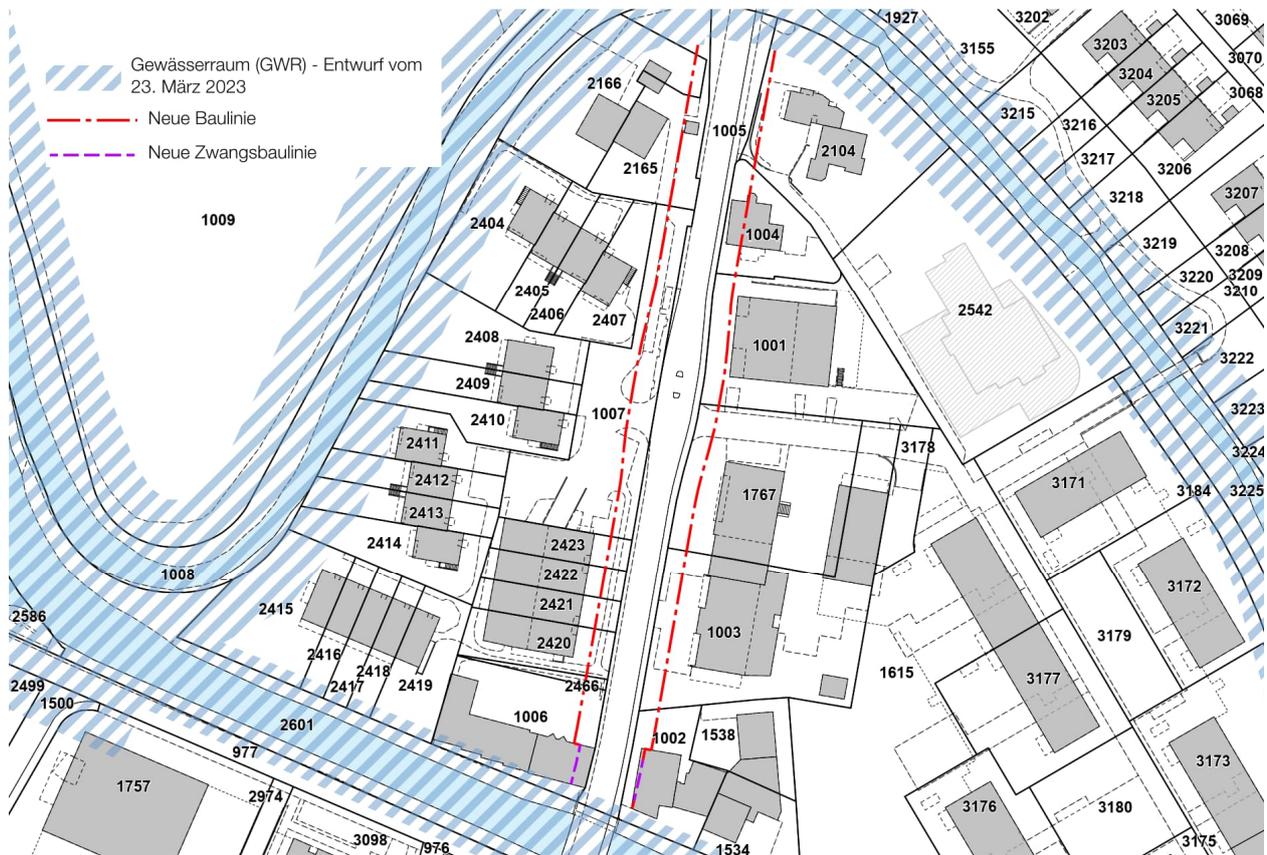


Abb. 10: Bezug der neuen Baulinien zu den Gewässerräumen im Entwurf vom 23.03.23 (ohne Massstab, genordet)

### 4.3. Gestaltungsabsichten und Rückgratfunktion Dorfstrasse

Potenzial Dorfplatz

Die städtebauliche Studie «Lorzeninsel - Dorfstrasse Hagendorn» zeigt im Fokusgebiet Lorzeninsel das Zielbild eines gestalteten Dorfplatzes auf. Dabei bietet das Grundstück Nr. 1007 Potenzial zur Schaffung einer neu gestalteten Platzsituation.

Auf Grundlage des Zielbildes eines Dorfplatzes stellt sich die Frage, ob der entsprechende Raum durch Baulinien gesichert werden soll. Das Grundstück Nr. 1007 ist Teil der angrenzenden Bebauung und weist eine Miteigentumsform von 20 Miteigentümern aus. Die Grundstücksfläche dient der Erschliessung der angrenzenden Grundstücke sowie der Parkierung. Im Gespräch mit der Gemeinde stellte sich heraus, dass keine Raumsicherung durch entsprechende Baulinien notwendig ist. Der Platz ist mittelfristig gesichert, da nicht davon ausgegangen wird, dass die Miteigentümer die gemeinsamen Freiräume überbauen möchten. Ein wesentlicher Teil des Zielbildes Dorfplatz wird durch die Gestaltung erreicht, welche nicht durch Baulinien, sondern über andere Wege verbessert werden muss.

### 4.4. Engstelle am Lorzenkanal

Torwirkung durch Engstelle

Mit den beiden Gebäuden, welche stirnseitig zum Lorzenkanal ausgerichtet sind, ergibt sich eine Torwirkung am Brückenkopf, welche sich positiv auf die Raumbildung der Dorfstrasse sowie den Ortscharakter auswirkt. Gemäss dem städtebaulichen und architektonischen Leitbild Cham besteht ein öffentliches Interesse auf

kommunaler Ebene, dass die Torwirkung durch die Engstelle zukünftig bestehen bleibt.

Dem gegenüber steht ein öffentliches Interesse auf kantonaler Ebene, dass auf Kantonsstrassen ein beidseitiges Trottoir vom mind. 2 m vorzusehen ist. Die Dorfstrasse weist lediglich auf der östlichen Seite ein durchgehendes Trottoir auf. Aus dem Gespräch der Gemeinde mit dem Tiefbauamt des Kantons Zug geht eine Kompromisslösung hervor, wobei die Baulinien innerhalb der jeweiligen projizierten Fassadenlinie der Gebäude auf den Grundstück-Nrn. 1002 sowie 1006 einen Mindestabstand von 4,5 m zum Strassenrand einzuhalten haben. Mit dem Abstand von 4,5 m ergibt sich ein Versatz von 1,5 m zur nördlich verlaufenden Baulinie, welche einen Abstand von 6 m zum Strassenrand aufweist. Dadurch sichert die Baulinie bei einem allfälligen Ersatzneubau auf dem Grundstück Nr. 1006 die Möglichkeit zum Bau eines Trottoirs und akzentuiert die Engstelle der Gebäude am Brückenkopf.

Beidseitige  
Trottoirführung an  
Kantonsstrassen

Die Engstelle wird neu mit Zwangsbaulinien definiert, welche den Bau eines allfälligen Ersatzneubaus auf die entsprechende Baulinie vorschreiben. Westlich der Dorfstrasse - auf dem Grundstück Nr. 1006 - verläuft die neue Zwangsbaulinie über die ganze Gebäudetiefe. Gegenüber - auf dem Grundstück Nr. 1002 - wird die neue Zwangsbaulinie aus Gründen der Gewährleistung von Spielraum der Gebäudeform in einem bestimmten Abschnitt festgelegt (vgl. Abb. 11). Dieser definiert sich zum einen durch die verlängerte Gebäudeflucht des benachbarten Gebäudes des Grundstück Nr. 1006. Zum anderen bildet die Fassadenlinie der Obergeschosse des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 1002 den südlichen Abschluss der Zwangsbaulinie. Der Abschnitt der Zwangsbaulinie bildet somit ein Gegenüber des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 1006. Die Verengung des Strassenraums kann dadurch sichergestellt werden und gleichzeitig besteht ein architektonischer Spielraum.

Neue Zwangsbaulinien

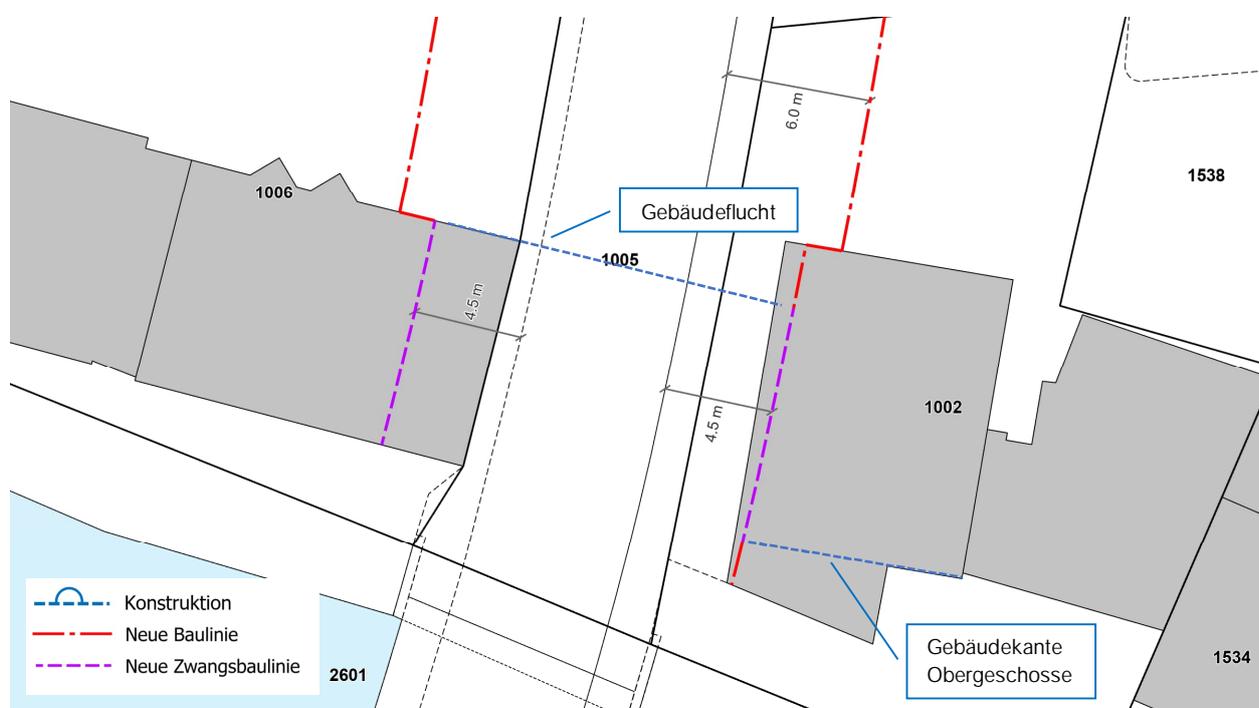


Abb. 11: Detailansicht Baulinienführung Engstelle am Brückenkopf mit Konstruktionslinien in blau zur Information (ohne Massstab, genordet)

## 4.5. Fazit

Mit der Schaffung neuer Baulinien im zusammenhängenden Raumabschnitt der Lorzeninsel wird der Strassenraum für eine allfällige Trottoirführung auf der westlichen Seite der Dorfstrasse gesichert sowie die ortsbildprägende Engstelle am Brückenkopf des Lorzenkanals akzentuiert.

Die neuen Baulinien weisen, mit Ausnahme der neuen Zwangsbaulinien, keine verstärkt eigentumsbeschränkende Wirkung der betroffenen Liegenschaften auf. Die Eigentümerschaften der Liegenschaften östlich der Dorfstrasse profitieren von einem geringeren Abstand zur Strasse, was die bebaubare Fläche des jeweiligen Grundstücks erhöht. Das Interesse am Erhalt der Gebäudeengstelle bzw. der Torwirkung am Brückenkopf des Lorzenkanals wird mit der Baulinienführung berücksichtigt und abgewogen. Eine Verringerung des Strassenabstandes durch Baulinien auf 4,5 m sichert den minimalen Raum für den allfälligen Bau eines Trottoirs, schafft eine Verbesserung der Grundstücksausnutzung und definiert die Situation am Brückenkopf. Die raumbildende Engstelle wird durch die neuen Zwangsbaulinien gesichert.

Der Freiraum für einen zukünftigen Dorfplatz auf dem Grundstück Nr. 1007 ist bereits heute durch die Eigentumsform mittelfristig gesichert. Wichtig ist dabei der frühzeitige Einbezug der Miteigentümer und Kommunikation des Potenzials inkl. Gestaltungsmöglichkeiten damit in Hagedorn ein neuer Ort der Begegnung geschaffen werden kann.