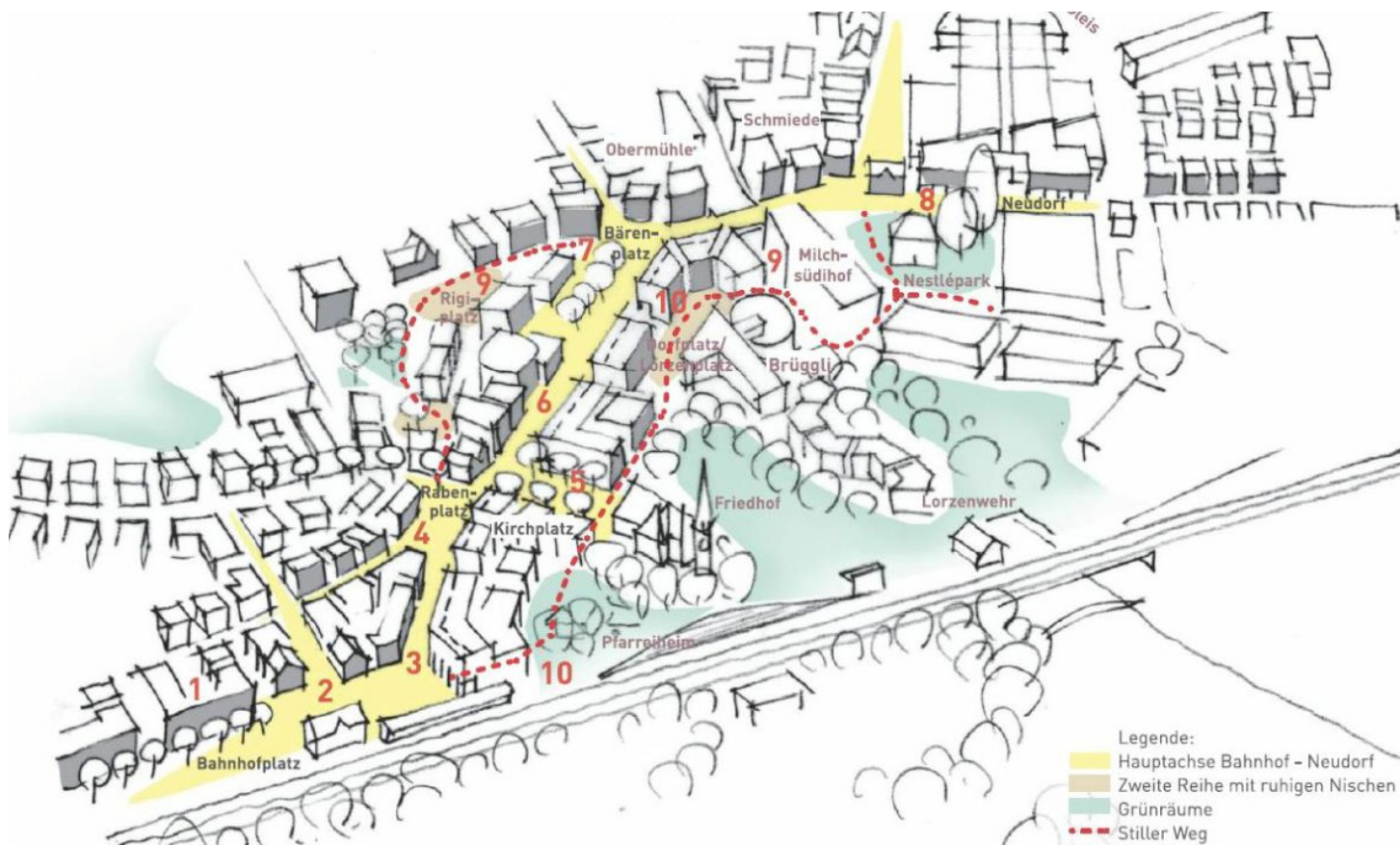
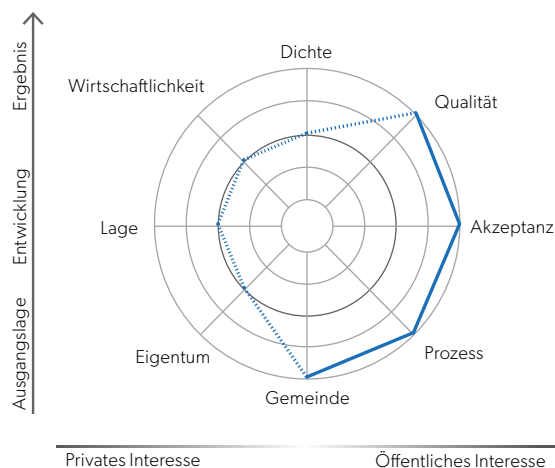


# Ein städtebauliches und architektonisches Leitbild weist den Weg

Die Zuger Gemeinde Cham hat zusammen mit ihrer Bevölkerung ein «Städtebauliches und Architektonisches Leitbild» erarbeitet. Damit schuf sie von 2014 bis 2015 einen Ratgeber mit Hinweisen zu Chams Entwicklungsmöglichkeiten bis 2035. Im Leitbildprozess wurden neben Städtebauerinnen und Landschaftsarchitekten alle Bürger miteinbezogen. Die enge Einbindung der Bevölkerung verleiht dem Dokument heute einen verpflichtenden Charakter. Private stützen sich bei Bauvorhaben freiwillig auf das Leitbild. Die Verwaltung nutzt es zur Kommunikation und Information, aber auch als Element der anstehenden Ortsplanungsrevision. Cham erhielt für seine vorbildliche Freiraumplanung 1991 den Wakkerpreis des Schweizer Heimatschutzes. Das Leitbild bestätigt diese Tradition in der Planungsqualität.



Entwicklungsbeispiel Ortszentrum: So könnte das Zentrum von Cham im Jahr 2035 aussehen. Gelb zeigt die Hauptachse, braun die ruhigen Nischen und grün die Grünräume. Quelle: «Städtebauliches und Architektonisches Leitbild» Cham

# Ausgangslage

Cham liegt am nördlichen Ende des Zugersees. Als beliebter Wohnort gehört der Ort zu den einwohnerstärksten Gemeinden des Kantons Zug. Das erklärt das starke Bevölkerungs- und Siedlungswachstum. Seit den 1980er-Jahren hat sich Chams Einwohnerzahl verdoppelt.

Ende 2017 wohnten gut 16'500 Personen in der Gemeinde. Mit dem Bevölkerungswachstum vollzog sich auch die bauliche Transformation vom Dorf zu einer Stadt. Damit entbrannte die Diskussion über die Identität des Orts. Noch fühlen sich die meisten Chamerinnen und Chamer als Dorfbewohner. Doch die Urbanisierung Chams hat längst begonnen. Mit der wachsenden Bevölkerungszahl dehnte sich das Siedlungsgebiet aus. Anfänglich geschah dies nicht auf koordinierte Art und Weise.

Um die dörflichen Strukturen auf die Verstädterung abzustimmen, nahm Cham die Siedlungsplanung früh in die Hand. Bereits Anfang der 1990er-Jahre hatte der Gemeinderat ein Siedlungsleitbild erarbeitet. Unterdessen kann die Abteilung Planung und Hochbau der Gemeinde auf knapp dreissig Jahre Planungserfahrung zurückblicken. Auch die Identitätsfrage hat sich vorübergehend geklärt: Cham bleibt ein Dorf. Damit das auch städtebaulich ablesbar bleibt, forderte die Bevölkerung ihre Politikerinnen und Politiker dazu auf, die Siedlungsentwicklung entsprechend anzugehen.

# Bewertung

## Lage

Das Leitbild lässt sich geografisch nicht verorten. Sein Inhalt skizziert die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der politischen Gemeinde Cham. Auch der Bezug zu den Nachbargemeinden wird hergestellt.

Das Gemeindegebiet, das zur Region Ennetsee gehört, umfasst acht Ortschaften, vier Weiler und zwei Klöster. Mit dem Auto bzw. von der Autobahn A4 aus ist Cham bestens erreichbar. Der öffentliche Verkehr erschliesst vorwiegend das Zentrum und das Gewerbegebiet. Die grösseren Ortschaften werden weniger oft oder eher selten bedient, die meisten Weiler gar nicht.

## Gemeinde

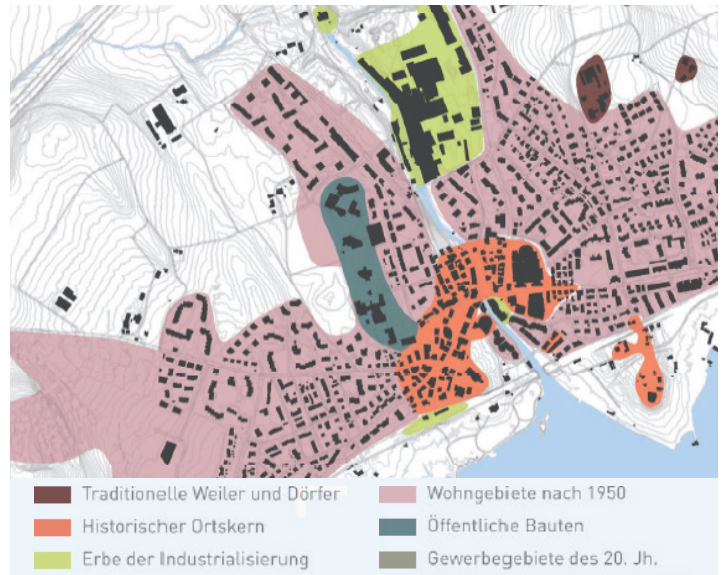
Cham entwickelt sich städtebaulich allmählich von einem Dorf zu einer Stadt. Die intensive Diskussion um die bauliche Entwicklung hält schon lange an. Die Gemeinde hat eine knapp 30-jährige Planungstradition. 1991 wurde sie für ihre nachhaltige Ortsplanung mit dem Wakkerpreis ausgezeichnet. Der Richtplan für den Dorfkern, der kommunale Richtplan, der Nutzungsplan und das neue städtebauliche Leitbild vermitteln deutlich, wie sich die Gemeinde entwickeln möchte. Doch Grundlagendokumente allein garantieren noch keine gute Innenentwicklung. Die Herausforderung für den Gemeinderat liegt nun darin, die Visionen des unverbindlichen Leitbilds umzusetzen.

## Eigentum

Das Leitbild ist ein Gemeinschaftswerk. Es entstand unter Einbezug der Bevölkerung und externer Fachpersonen, etwa aus den Bereichen Landschaftsarchitektur und Städtebau. Weil der Gemeinderat einen partizipativen Ansatz wählte, identifiziert sich die Einwohnerschaft heute stark mit dem Leitbild. Das ist besonders erfreulich, denn die Bürgerinnen und Bürger sicherten die Finanzierung mit ihren Steuern. Zudem sind sie alle von den Leitbildaussagen betroffen – auch wenn das Dokument weder für die Gemeinde noch für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer verbindlich ist.

## Was ist ein Siedlungsleitbild?

- Ein Leitbild ist ein rechtlich unverbindliches Dokument, das eine bestimmte Vision des Lebensraums beschreibt, in diesem Fall jene der politischen Gemeinde Cham.
- Ein städtebauliches und architektonisches Leitbild beschäftigt sich vorwiegend mit der baulichen Substanz. Es enthält Hinweise zu den Charakteristiken des Bestands und wie dieser weiterentwickelt werden kann.



Quelle: «Städtebauliches und Architektonisches Leitbild» Cham

## Prozess

Der Gemeinderat gab sich selbst den Auftrag, ein Leitbild zu erarbeiten. Das kommunale Leitbild von 2007 brachte den Erarbeitungsprozess in Gange. Von ihm leitete der Gemeinderat die Legislaturziele 2011–2014 ab. Diese besagten unter anderem, dass die Gemeinde bis 2014 ein stadträumliches Leitbild mit einem Zeithorizont bis 2030 zu erarbeiten habe. An der Gemeindeversammlung im Juni 2013 stimmten die Einwohnerinnen und Einwohner dem notwendigen Kredit zu.

Bis Jahresende nahmen die Fachpersonen für Moderation, Städtebau und Landschaft die Arbeit am Leitbild auf. Die gesamte Chamer Bevölkerung wurde eingeladen, sich in den Leitbildprozess einzubringen. Die Partizipation fand im Rahmen zweier Workshops statt. Eine weitere, dritte Gelegenheit zur Mitwirkung bot sich der Bevölkerung während der öffentlichen Auflage des Entwurfs. In regelmäßigen Abständen informierte die Gemeinde online und im Amtsblatt über den Stand der Arbeiten. Dank der transparenten Kommunikation konnte das gegenseitige Vertrauen von Bevölkerung und Ver-



Im Leitbild zeigen Skizzen die historische Entwicklung Chams. Im Bild zu erkennen: heutiges Siedlungsgebiet mit Autobahn A4 im Norden, historischem Kern und dem See. Quelle: «Städtebauliches und Architektonisches Leitbild» Cham

waltung gestärkt werden. Sämtliche Unterlagen standen zudem jederzeit online zur Verfügung. Die Inhalte des 2015 fertiggestellten «Städtebaulichen und Architektonischen Leitbilds» sollten in die anstehende Ortsplanungsrevision einfließen.

Doch zunächst arbeitet die Gemeinde an einem Siedlungsentwicklungsleitbild, das ebenfalls Eingang in die Ortsplanungsrevision finden soll. Erst wenn sie in die Revision eingeflossen sind werden die Elemente der Leitbilder rechtlich bindend – für Behörden und Grundeigentümer. Der Umsetzung der Massnahmen liegt dann ein Stein weniger im Weg.

### Akzeptanz

Das städtebauliche Leitbild wird gemäss Aussage der Gemeindeverwaltung heute von der Bevölkerung gut akzeptiert. Es ist davon auszugehen, dass die Aussagen des Leitbilds die Wünsche und Vorstellungen der Chamerinnen und Chamer zur Zufriedenheit erfüllen. Beispielhaft ist die bereits laufende informelle Umsetzung: Die Verwaltung und die Bauabteilung nutzen das Leitbild zur Sensibilisierung der Bevölkerung und zur Kommunikation mit Bauwilligen. Grundeigentümerinnen und Bauherren werden auf das Leitbild aufmerksam gemacht. Sie sollen es bei ihren Bauvorhaben berücksichtigen. Das funktioniert sehr gut, so dass bereits heute, noch vor der Ortsplanungsrevision, eine freiwillige und vertrauensbasierte Umsetzung der Leitbildinhalte stattfindet.

### Dichte

Die bauliche Dichte wird im Leitbild nicht numerisch festgelegt. Für derartige Vorgaben wäre das Leitbild ohnehin das falsche Instrument. Es finden sich jedoch Hinweise darauf, wo eine Verdichtung

angebracht wäre und wo nicht. Mit dichteren Siedlungen gewinnt der Freiraum an Bedeutung. Ihm muss ein angemessener Stellenwert beigemessen werden. Besonders nennenswert ist deshalb der Hinweis, dass die Verdichtung vom Freiraum her gedacht werden soll. Das Leitbild macht zudem deutlich, wo es eine Erhöhung der Nutzungsdichte bräuchte, und für welche Gebiete eine höhere bauliche Dichte möglich wäre.

### Qualität

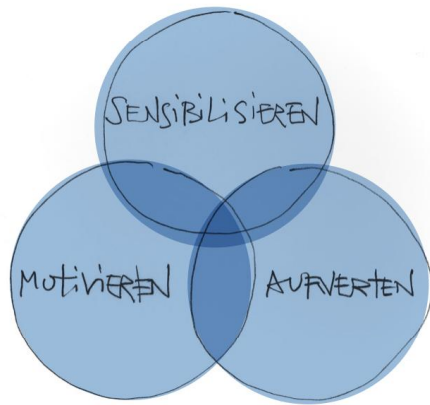
Das Leitbild will sensibilisieren, motivieren und aufwerten. Der letzte Punkt scheint Qualität zu versprechen. Nimmt sich die Gemeinde die Empfehlungen und Hinweise aus dem Leitbild zu Herzen, werden viele Ecken Chams tatsächlich eine qualitative Aufwertung erfahren. Die architektonischen Hinweise bleiben vage. Ansonsten



Nicht mehr als drei Geschosse und trotzdem dicht.

Quelle: «Städtebauliches und Architektonisches Leitbild» Cham

# Zusammenfassung



Skizze: «Städtebauliches und Architektonisches Leitbild» Cham

liefert das Leitbild jedoch klare Aussagen zu Siedlung und Landschaft, zum öffentlichen und privaten Raum, zu Identifikationsbauten und zum Ortsbild, aber auch zu Strassen- und Freiräumen und zur Verdichtung. Doch die Gemeinde ist sehr heterogen gewachsen. Um die Qualitäten der unterschiedlichen Gemeindeteile hervorheben zu können, braucht es massgeschneiderte Massnahmen. Dafür fehlt dem Leitbild die Tiefe. Konzeptuelle Entwicklungsbeispiele für sechs Gemeindegebiete zeigen, wo deren Potentiale liegen.

## Wirtschaftlichkeit

Die Gemeinde bezahlte für das Leitbild 160'000 Franken. Das entspricht der Hälfte des Budgets, das dafür vorgesehen war. Auf den ersten Blick mag dieser Betrag hoch erscheinen. Im Vergleich zu den Kosten, die im Falle von Fehlplanungen auf die Steuerzahlerinnen und -zahler zugekommen wären, ist er jedoch gering. Dank dem städtebaulichen Leitbild kann der Siedlungsdruck gesteuert werden und Fehlentwicklungen wird vorgebeugt.

Trotzdem standen weder die Kosten noch die Wirtschaftlichkeit des Leitbildes bei dessen Erarbeitung im Vordergrund. Vielmehr wurde Wert gelegt auf den praktischen Nutzen: Es soll die Verwaltung unterstützen. Und es ist eine grosse Hilfe, wenn es darum geht, die Gemeindeinteressen bei raumwirksamen Fragen und Problemen zu wahren. Die Gemeinde sieht ihre Verantwortung darin, den städtebaulichen Ausdruck zu pflegen, denn Qualität entsteht nicht von alleine. Dieser Aufwand lohnt sich, steigert er doch die Attraktivität der Aussenräume und erhöht die Lebens- und Wohnqualität. Das lockt letzten Endes Steuerzahler und Unternehmen an, die den Wirtschaftsstandort stärken. So gesehen ist das Leitbild letztlich doch wirtschaftlich.

## Weiterführende Informationen

2015. «Städtebauliches und Architektonisches Leitbild». Einwohnergemeinde Cham, Cham.

2014. Mitwirkungsprotokolle (27. März und 26. Juni). Michael Emmenegger, Zürich.

Der Titel «Städtebauliches und Architektonisches Leitbild» ist etwas irreführend: Die Auswahl der besprochenen Themen geht über die Thematik Architektur und Städtebau hinaus und die Aussagen mit architektonischem Bezug bleiben vage. Der Qualität des Leitbilds schaden diese Feststellungen indes nicht. Die Gliederung der Themen ist logisch. Die Informationen werden klar und verständlich präsentiert. So ist das Leitbild für Laien und Fachleute einfach zu handhaben.

Sensibilisieren, motivieren, aufwerten – seine Aufgaben fasst das «Städtebauliche und Architektonische Leitbild» gleich selbst kurz und prägnant zusammen. Entstanden ist es aus dem Willen, eine qualitative Gesamtentwicklung der Gemeinde zu ermöglichen. Schon lange setzt sich die Gemeinde dafür ein, ihr Siedlungsgebiet nachhaltig und sinnvoll zu entwickeln. Mit dem Leitbild aktualisiert sie ihr 10-jähriges Siedlungsleitbild von 2007.

Das «Städtebauliche und Architektonische Leitbild» hat keinen verbindlichen Charakter. Es soll primär als illustratives Kommunikations- und Hilfsmittel für kommunale Planungen, Entwicklungen und Projekte zum Einsatz kommen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird es berücksichtigt und in den Nutzungsplanentwurf einfließen. Dass die Hinweise und Vorschläge aus dem Leitbild in die Ortsplanungsrevision integriert werden, ist lobenswert. Sie liefern einen Fundus an sinnvollen Ideen. Das sieht auch die Bevölkerung so, denn sie greift bei privaten Bauvorhaben bereits heute auf den Ideenschatz zurück. Auch Behörden und Politik halten sich an das Leitbild und empfehlen, es im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

---

## Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Es präsentiert eine diversifizierte Betrachtung der vielfältigen Siedlungs- und Bebauungsformen mit angepassten Empfehlungen und Massnahmen.
- Die Umsetzungsbeispiele liefern konkrete Handlungsansätze, was für ein Leitbild atypisch ist.
- Es zeichnet sich durch ein zeitgemässes Layout und eine klare und verständliche Gliederung aus und lädt damit zum Lesen ein