

Arealentwicklung «Papieri»:Beteiligungsverfahren
Dritte Beteiligungsveranstaltung vom 29. Januar 2015

Auswertung

Inhalt	Seite
1. Hinweise zur Auswertung	3
2. Auswertung: Feedback der Gruppen zum Richtprojekt Papieri.....	3
2.1 Allgemeiner Eindruck / Gesamteinschätzung / Ausdruck und Charakter	3
2.2 Funktion und Nutzung.....	4
2.3 Bebauung und Freiraum	5
2.4 Mobilität	5
2.5 Weitere Hinweise / Kommentare	6
3. Alle Aussagen der Gruppen sortiert nach Themen	7

Auftraggeber

Gemeinde Cham
Planung und Hochbau
Dorfplatz 6
Postfach 265
6330 Cham

Cham Paper Group
Fabrikstrasse
6330 Cham

Verfasser

Tobias Langenegger und Michael Emmenegger
MICHAEL EMMENEGGER Analyse und Management von sozialen Prozessen
Hardturmstrasse 261
8005 Zürich
www.michael-emmenegger.ch

Zürich, 26. Februar 2015

1. Hinweise zur Auswertung

An der 3. Öffentlichen Beteiligungsveranstaltung vom 29. Januar 2015 haben die Verantwortlichen der Gemeinde Cham, der Cham Paper Group sowie Albi Nussbauer Architekten mit Roger Boltschauser Architekten und Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitekten, welche die Testplanung gewonnen haben, den Teilnehmenden das Richtprojekt «Papieri» präsentiert und das weitere Vorgehen vorgestellt. Von den Teilnehmenden wurden im Anschluss qualifizierte Rückmeldungen zum Inhalt des Richtprojektes eingeholt. An der Veranstaltung haben rund 70 Personen teilgenommen. Die Teilnehmerliste ist im Protokoll der Veranstaltung zu finden.

Die Anwesenden beantworteten an der Beteiligungsveranstaltung in acht moderierten Tischgruppen gemäss den Arbeitsvorgaben folgende Fragen:

1. Allgemeine Einschätzung: Erfüllt das Richtprojekt die im Rahmen der Testplanung formulierten Leitsätze?
2. Was finden Sie gut und gelungen am Richtprojekt?
3. Wo erkennen Sie Schwächen im Richtprojekt oder gravierende Lücken?
4. Was ist Ihnen beim Richtprojekt noch unklar?

Die Teilnehmenden haben das Richtprojekt «Papieri» diskutiert, wichtige Aussagen schriftlich auf der Pinnwand festgehalten und die Aussagen nach Übereinstimmung geordnet. Die Gruppenergebnisse wurden in einem Protokoll zusammengestellt. Dieses bildet die Grundlage für diese Auswertung. Die Lektüre des gesamten Protokolls der Veranstaltung ist zu empfehlen. Das Protokoll – wie auch die Pläne des Richtprojektes – können auf <http://www.cham.ch/de/aktuelles/arealentwicklungpapieri/> heruntergeladen werden.

In der Auswertung festgehalten sind alle Aussagen, die von den Gruppen als übereinstimmende Aussagen bezeichnet wurden. Die Auswertung folgt dabei den Vorgaben an die Gruppen und zeigt, was zu folgenden Themen als relevant festgehalten wurde:

- a. Allgemeiner Eindruck, Gesamteinschätzung, Ausdruck/Charakter
- b. Funktion und Nutzung
- c. Bebauung und Freiraum
- d. Mobilität
- e. Weitere Hinweise und Kommentare

2. Auswertung: Feedback der Gruppen zum Richtprojekt Papieri

2.1 Allgemeiner Eindruck / Gesamteinschätzung / Ausdruck und Charakter

- Fünf Gruppen sagen, dass sie einen guten Gesamteindruck vom Ergebnis haben.
- Vier Gruppen finden, das Richtprojekt gehe gut mit den alten Beständen um. Das Projekt schaffe Identität.
- Drei Gruppen heben die Grösse der Volumen hervor. Dabei werden die Hochhäuser im Süden als eher zu gross bezeichnet und es kam die Frage auf, ob man die Gebäude überhaupt mit Inhalt „füllen“ kann.
- Drei Gruppen erwähnen den Lorzenraum. Zwei davon finden den Umgang damit im Richtprojekt gut gelöst. Eine davon möchte die Lorze noch mehr erlebbar machen.

-
- Zwei Gruppen bemerken, dass die Leitsätze erfüllt sind.
 - Zwei Gruppen loben das kooperative Planungsverfahren.
 - Zwei Gruppen finden, man muss das Gewerbe aktiv anwerben, auch schon in den frühen Etappen. Wobei eine der beiden Gruppen anmerkt, dass mögliche Emissionen für Wohnungen nicht zu gross werden dürfen.
 - Eine Gruppe lobt die Vielfalt der Nutzungen.
 - Eine Gruppe möchte, dass man die Mobilität überdenkt, da das Projekt eine grosse Verkehrsbelastung für Cham generieren werde.
 - Eine Gruppe ist besorgt, dass das Projekt den Dorfkern übermässig konkurrenziert.

Von den Gruppen zu diesem Thema als wichtig gekennzeichnete Punkte

- Gesamtprojekt gelungen
- Wettbewerb ist sehr wichtig für Identität
- Kooperativer Planungsprozess super!
- Konkurrenz zum Dorfkern?!
- Negativ: Dichte Kubaturen zu massig (Hochhaus Süd, Gebäude GB)

2.2 Funktion und Nutzung

- Vier Gruppen wünschen, dass man sicherstellt, dass Gewerbe Platz findet. Es soll keine ausschliessliche Büro- und Wohnnutzung geben.
- Vier Gruppen machen sich Gedanken zu den öffentlichen Nutzungen. Sie möchten wissen, welche Art von Nutzung damit genau gemeint ist. Eine Gruppe regt an, Platz für einen Kindergarten auf dem Areal vorzusehen. Weiter sollten bezahlbare Kulturräume zur Verfügung gestellt werden und Gastrobetriebe einziehen können.
- Drei Gruppen betonen die Wichtigkeit des preisgünstigen Wohnungsbaus für Cham und weisen darauf hin, dass der Wohnungsbau schrittweise mit allen Etappen umgesetzt wird und nicht erst ganz am Schluss.
- Drei Gruppen erwähnen den Nutzungsmix, zwei davon positiv, eine Dritte regt an, den Nutzungsmix früh genau zu definieren.
- Zwei Gruppen möchten noch klarer definiert haben, wo der Treffpunkt respektive das Quartierzentrum ist.
- Zwei Gruppen befürchten, dass das Baufeld I (Wohnen) zu nahe bei der Pavatex ist (mit Gewerbe tauschen).
- Eine Gruppe möchte, dass Baufeld D lockern, entriegeln.

Von den Gruppen zu diesem Thema als wichtig gekennzeichnete Punkte

- Gewerbeanteil, ist der garantiert?
- Was für eine Nutzung muss früh überlegt / definiert werden
- Nutzungsdurchmischung gut gelöst. Herausforderung: Planerische Flexibilität
- Vor allem Büro! wenig Gewerbe → Knonauerstrasse
- Preisgünstiger Wohnraum mit Etappen linear umsetzen → MINIMUM
- Bei hoher Dichte proportionales Angebot an preisgünstigem Wohnungsbau
- Treffpunkte definieren, z.B. am Wasser, Chesselplatz, Marktplatz, Lernstadt
- Baufeld D auflockern entriegeln

2.3 Bebauung und Freiraum

- Vier Gruppen finden die Bebauung und den Freiraum gut. Es entsteht ein neues Quartier mit Charakter.
- Drei Gruppen äussern sich zum Freiraum. Eine regt an, den Freiraum öffentlich zugänglich zu machen, die beiden anderen Gruppen weisen darauf hin auch genügend Privatsphäre zu schaffen.
- Drei Gruppen erwähnen den Zugang zum Wasser, wobei zwei Gruppen einen attraktiven Zugang zur Lorze wünschen.
- Zwei Gruppen erwähnen, dass ein Konzept für Spielplätze fehlt. Eine Gruppe möchte, dass die Intimsphäre des Spielplatzes gesichert ist.
- Eine Gruppe möchte Treffpunkte schaffen für Gemeinsames (beispielsweise *urban gardening*), eine Gruppe die Geleise teils erhalten und eine fordert, einen besseren Übergang zu Nachbarquartieren zu schaffen.
- Eine Gruppe kritisiert, dass die Schmalseite der Gebäude gegen den See hin gestellt ist (Aussicht!), eine Gruppe betont, dass die Dichte von 1.65 eventuell zu hoch ist.

Von den Gruppen zu diesem Thema als wichtig gekennzeichnete Punkte

- Freiräume sind spannend nicht nur Park auch Zirkulation
- Grünraum: öffentlich / privat; Begegnung / Ruhezone
- Treffpunkte schaffen für gemeinsames z.B. „urban gardening“ → LEBEN!
- Identität auch durch best. Bauten
- Negativ: Fehlendes Konzept Spielplätze (Kleinkinder und Jugendliche) und Freiraum

2.4 Mobilität

- Sieben Gruppen äussern sich zum öffentlichen und zum Langsam-Verkehr. Eine Gruppe möchte den Bustakt erhöhen sowie ein Papieri-Tram (Papieri – Neudorf – Bahnhof). Eine weitere Gruppe fordert eine Langsamverkehrsanbindung an den Bahnhof. Drei Gruppen möchten eine Langsamverkehrsverbindung auf zwei Ebenen (Brücke mit Lift). Die Lösung soll behinder-

tengerecht sein. Auch eine Ost-West Verbindung soll behindertengerecht sein. Eine Gruppe fordert attraktive Veloparkplätze.

- Sechs Gruppen äussern sich zum motorisierten Individualverkehr. Die Erschliessung findet eine Gruppe positiv, wobei eine andere bemerkt, dass diese nur funktioniert, wenn die Baufelder U, C und H als erstes fertiggestellt werden. Eine Gruppe möchte Kurzparkplätze fürs Gewerbe, eine andere Parkplatzbeschränkungen. Eine Gruppe ist unsicher, ob die Kapazität der Strassen für das Verkehrsaufkommen ausreicht. Zwei weitere kritisieren die Lösung für die Zufahrt über die Lorze. Eine Gruppe fordert einen Mobility-Standort auf dem Areal.
- Eine Gruppe hebt hervor, dass das Mobilitätskonzept zentral ist für das Projekt und Cham. Eine weitere findet, dass mit dem Projekt die Lärmbelastung entlang der Knonauerstrasse nicht gelöst ist.
- Eine Gruppe fragt sich, ob zukünftig genügend Infrastruktur vorhanden ist?

Von den Gruppen zu diesem Thema als wichtig gekennzeichnete Punkte

- Mobilität beeinflusst alles
- Langsamverkehrsverbindung auf 2. Ebene → Brücke mit Lift
- Ein / Ausfahrt Kapazität
- Negativ: Zulieferung Lorze / Nutzung?
- Genügt künftige Infrastruktur?

2.5 Weitere Hinweise / Kommentare

- Zwei Gruppen möchten die Einzonung etappieren.
- Zwei Gruppen finden, man muss die alten Gebäude in einen betriebstauglichen Zustand bringen und Nutzungsideen erstellen.
- Zwei Gruppen regen an, dass sich die Gemeinde die Konsequenz des Projekts für die Infrastruktur (Schulen etc) überlegt.
- Zwei Gruppen bemerken, dass sich das Projekt topographisch gut ins Quartier einpasst.
- Eine Gruppe möchte die bestehende Zwischennutzung in die neuen Nutzungen integrieren.
- Eine Gruppe regt an, dass Parkierungsmöglichkeiten für Kinderwagen, Trottis und Velos bedacht werden.
- Je eine Gruppe findet, dass die Fassadengestaltung mit Durchbrüchen gelockert, die Lichtverschmutzung bedacht und die Entsorgung unterirdisch organisiert werden soll.
- Weiter findet je eine Gruppe, dass die Energiefrage offen ist, der Nutzenmix überlegt und Kultur (Kulturverein) geplant werden muss.
- Eine Gruppe fordert, dass die Kommunikation fortgesetzt wird.
- Eine weitere Gruppe findet das Projekt visionär.

Von den Gruppen zu diesem Thema als wichtig gekennzeichnete Punkte

- Zwischennutzer
 - Entwicklung ermöglichen
 - Integration ins Neue
- Kommunikation fortsetzen!

3. Alle Aussagen der Gruppen sortiert nach Themen

Allg. Eindruck / Gesamteinschätzung / Ausdruck / Charakter

- Gesamtprojekt gelungen
- Gesamteindruck gut
- Sehr guter Gesamteindruck
- Guter Gesamteindruck (massiv, urban)
- Stimmiges Projekt
- Logische Entwicklung des Städtebaus

- Leitsätze grundsätzlich eingehalten
- Leitsätze sind erfüllt

- Kooperativer Planungsprozess super!
- Positives Planungsverfahren

- Wettbewerb ist sehr wichtig für Identität
- Positiv: Identität Papieri bleibt erhalten
- Positiv: Umgang mit Bestand
- Alt und modern gut kombiniert

- Hohe Häuser eher im nördlichen Teil
- grosse Volumen → kann man die füllen?
- Negativ: Dichte Kubaturen zu massig (Hochhaus Süd, Gebäude GB)

- Lorzenraum gut gelungen
- „Hügelartige“ Bebauung in Lorzensenke ist positiv
- Lorze noch mehr erlebbar machen „PM5 Weg“!

- Aktiv gewerbliche Nutzer anwerben → Gemeinde / Zug West
- Umsetzung Gewerbe / Büro sicherstellen auch schon in Etappen A, B, C, ...!
- Gewerbe und Immissionen → was ist angestrebt, Konflikt mit Wohnen

- Zeit bringt Vielfalt >25 Jahre
 - ...Ideen
 - ...Erfahrungen
 - ...aus Fehlern lernen
 - Für Investor ist Zeitfaktor wichtig, kürzer = interessanter

-
- Mobilität überdenken → Gesamtverkehrsbelastung für Cham gross
 - Konkurrenz zum Dorfkern?!

Einzelassagen:

- Insellösung Umgehung Pavotex, Quartiere nicht einbezogen
- „P5 Bau“ an Lorze gefällt + Arch

Funktion und Nutzung

- Was für eine Nutzung muss früh überlegt / definiert werden
- Nutzungsdurchmischung gut gelöst. Herausforderung: Planerische Flexibilität
- Funktion und Nutzung in Ordnung

- Vor allem Büro! wenig Gewerbe → Knonauerstrasse
- Gewerbeanteil ist der garantiert?
- Unterschiedliches Gewerbe muss möglich sein
- Etappierung → Gewerbeanteil sichern

- Preisgünstiger Wohnraum mit Etappen linear umsetzen → MINIMUM
- Bei hoher Dichte proportionales Angebot an Preisgünstigem Wohnungsbau
- Soziale Durchmischung (Preisgünstiger Wohnraum) ist positiv

- Was werden das für öffentliche Nutzungen?
- Kindergarten auf Areal sicherstellen
- Gastrobetriebe wichtig!
- Gibt es Ideen für die öffentlichen kulturellen Nutzungen?
- Bezahlbare Kulturräume

- Treffpunkte definieren, z.B. am Wasser, Chesselplatz, Marktplatz, Lernstadt
- Wo ist das Quartierzentrum?

- Wohnriegel zu nahe an Pavatex → mit Gewerbe tauschen (sowohl auch)
- Baufeld I Lärmbelastung durch Pavatex

- Baufeld D auflockern entriegeln

Einzelassagen

- Erschliessung Gewerbe unterirdisch

Bebauung und Freiraum

- Freiräume sind spannend nicht nur Park auch Zirkulation
- Sehr gelungen
prüfen Riegel Knonauerstrasse
- Bebauung und Freiraum gut gelungen
- Identität auch durch best. Bauten
- Neues Quartier mit Charakter

- Grünraum:
öffentlich / privat
Begegnung / Ruhezone
- Privatsphäre sicherstellen
→Vorgarten
→Dächer
→Zu viele Wege und Durchgänge
- Freiraum muss öffentlich zugänglich sein!

- Intimsphäre Abenteuer-Spielplatz sicherstellen →Rückzugsort für Kinder
- Negativ: Fehlendes Konzept Spielplätze (Kleinkinder und Jugendliche) und Freiraum

- Treffpunkte schaffen für gemeinsames z.B. „urban gardening“
LEBEN!

- Zugang an Lorze ermöglichen
- Uferweg Ostseite ermöglichen
- Teuflibach Landabtausch Einbezug Zuki

- Geleise teils behalten

- Nachbarquartiere kein Übergang Kubator / Höhe

- Schmalseite gegen See (somit keine Seesicht!)

- Dichte 1.65? zu hoch?

Einzelassagen

- „Industrielles Erbe“ versinkt in den hohen Neubauten.
- Was wenn die Gemeinde in 20 Jahren eigenes Bauland benötigt?
- Hindernisfreie Wegerschliessung?

Mobilität

- ÖV-Anbindung verbessern
- Bustakt erhöhen
- Papieri-Tram
Papieri – Neudorf – Bahnhof

-
- Langsamverkehrsanbindung vom Bahnhof
 - Langsamverkehr ist gut
 - Langsamverkehrsverbindung auf 2. Ebene → Brücke mit Lift
 - Lift oberes unteres Niveau wichtig!
 - Langsamverkehr Brücke als Verbindung Sinser- und Knonauerstrasse
 - Zugang LV Richtung Sinserstrasse unbefriedigend
 - Behindertengerechte Lösung scheint möglich
 - Behinderten gerechte Durchwegung O-W sicherstellen
 - Velobrücke auf einheitlichem Niveau erschlossen
 - Veloparkplatz attraktiv

 - Positiv: MIV Erschliessung
 - Für's Gewerbe „Kurzzeitparkplätze“
 - Parkplatzbeschränkung
 - Parkierung und Zufahrt PW ist gut gelöst (Kapazität Ausfahrt?)
 - Ein / Ausfahrt Kapazität
 - Negativ: Zulieferung Lorze / Nutzung?
 - Zufahrt für Gewerbe schwierig an der Lorze
 - Mobility-Standort vorsehen

 - Mobilität beeinflusst alles

 - Erschliessung Quartier funktioniert nur wenn UCH vorher fertig

 - Lärmbelastung Knonauerstrasse nicht gelöst

 - Genügt künft. Infrastruktur?

Einzelassagen

- „Papieri-Gleis“ = Weg
→ nicht räumen aber hindernisfrei!!!
- bei Gestaltung unterschiedlichste Bedürfnisse berücksichtigen → Rückzugsort
- Genügend Parkplätze unterirdisch → weniger Parkierverkehr
- Zielvorgabe: Pro Wohnung max. 1 Parkplatz
- Weiträumige Verbindung „niveauneutral“ Knonauerstrasse – Röhrliberg für LV
→ frech, anziehend, verbindend ☺
→ leitet am Quartier vorbei ☹
- Ev. Variante mit hochliegender O-W Querung prüfen

Weitere Hinweise / Kommentare:

- Etappierung Steuerung der Gemeinden
- Einzonung Etappieren!?

- Zwischennutzer
→ Entwicklung ermöglichen
→ Integration ins Neue
- Gemeinde soll Zwischennutzung fördern (Lagerhaus)

- alte Gebäude in betriebsstauglichen Zustand bringen
- Nutzungsidee Lagerhaus / Feuerwehrgebäude?

- Infrastrukturfolgen für die Gemeinde?
- Entwicklung unter Berücksichtigung von Infrastrukturen (Schulen)

- Kinderwagen-Parkplätze + Trotti
- Veloparkplatz äusserst bequem →Kalanderdach!

- Landschaft wächst ins Quartier! Schön!
- Umgang mit Topografie ist gut

- Visionär

- Kommunikation fortsetzen!

- Fassadengestaltung mit Durchbrüchen lockern

- Achtung „Lichtverschmutzung“

- Organisation Entsorgung →Unterflur

- Energiefrage offen

- Wurde Nutzermix schon überlegt?

- Kultur muss geplant werden (Kulturverein)