



Einwohnergemeinde Cham



Cham Paper Group

Arealentwicklung Papierer-Areal

## Masterplan mit Richtprojekt

2. April 2015



Modellfoto Richtprojekt Papierer-Areal (Modell M. 1:1000)

*Das Modell zeigt eine mögliche Umsetzung der Erkenntnisse aus der Testplanung.*

# Arealentwicklung Papieri-Areal

## Planungsprozess

### Was bisher geschah

Die Einwohnergemeinde Cham und die Cham Paper Group als Grundeigentümerin haben in einem ersten Schritt als Grundlage für den gemeinsamen Prozess **Leitsätze** für die Entwicklung des Papieri-Areals erarbeitet.

Im anschliessenden **Beteiligungsverfahren** erhielt die Chamer Bevölkerung die Möglichkeit, an zwei Workshop-Veranstaltungen die Leitsätze zu kommentieren und ihre Ansprüche an die Entwicklung dieses Gebiets einzubringen.

Aus den kommentierten Leitsätzen wurde die Aufgabenstellung für ein **Testplanungsverfahren** abgeleitet. Dabei haben vier ausgewählte Bearbeitungsteams im Dialog mit einem Beurteilungsgremium, zusammengesetzt aus unabhängigen Fachexperten sowie Vertretern der Einwohnergemeinde Cham und der Grundeigentümerschaft, verschiedene städtebauliche Entwicklungsansätze erarbeitet.

Am Ende dieses Verfahrens hat das Beurteilungsgremium den Projektvorschlag vom Team Albi Nussbaumer Architekten / Boltshauser Architekten AG / Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitekten unter Auflagen zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Nach der **öffentlichen Ausstellung** aller Teambeiträge im Sommer 2014 hat das erwähnte Bearbeitungsteam sein städtebauliches Entwicklungskonzept zu einem **Richtprojekt** weiterbearbeitet und im Masterplan abstrahiert dargestellt.

Im Januar 2015 wurde der Masterplan mit dem Richtprojekt in einer dritten **Beteiligungsveranstaltung** der Chamer Bevölkerung präsentiert und deren Rückmeldungen (Kommentare, Hinweise, Ergänzungen) zur dargestellten städtebaulichen Lösung abholt.

### Beteiligungsveranstaltung

Ziel der dritten Veranstaltung war es, die Chamer Bevölkerung über den Stand und die weiteren Schritte des Verfahrens sowie die Inhalte des Richtprojekts zu informieren. Dabei konnten sie das Richtprojekt auch kommentieren.

Die Chamerinnen und Chamer beurteilen das Richtprojekt positiv. Die allgemeine Stossrichtung wird als richtig betrachtet (siehe Erkenntnisse zum Richtprojekt auf der Rückseite der vorliegenden Dokumentation).

### Bedeutung des Richtprojekts

Das Richtprojekt ist das Resultat der Bebauungsform und Umgebungsgestaltung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts, welches aufgrund von Empfehlungen des Beurteilungsgremiums überarbeitet und am Ende des Testplanungsverfahrens zur Weiterbearbeitung ausgewählt wurde.

Das Richtprojekt beinhaltet Aussagen und erste Festlegungen zu folgenden Themen:

- Städtebauliches Konzept und Bebauungsstruktur
- Bauliche Dichte
- Umgang mit historischer Bausubstanz
- Charakter der Freiraumgestaltung
- Mögliche Nutzungsverteilung
- Erschliessungsstruktur und Parkierung
- Mögliche Etappierung der Arealentwicklung
- Energie und Nachhaltigkeit

### Städtebaulicher Rahmenvertrag

Ergänzend zum Richtprojekt haben die Einwohnergemeinde Cham und die Grundeigentümerschaft einen städtebaulichen Rahmenvertrag erarbeitet. Darin wird u.a. der sogenannte Planungsausgleich geregelt. Dieser legt fest, in welcher Form der Mehrwert, der durch die Umzonung des heutigen Industriearials entsteht, der Einwohnergemeinde wieder zufließt.

Beim vorliegenden Projekt erfolgt der Planungsausgleich durch Landabtretungen der Grundeigentümerschaft an die Einwohnergemeinde Cham. Die unentgeltlichen Landabtretungen für öffentliche Nutzungen und Zwecke umfassen:

- Fläche des Kinderspielplatzes Teuflibach von insgesamt 5'600 m<sup>2</sup>
- Fläche des Papieri-Gleises zwischen Fabrikareal und Bahnhof von 7'271 m<sup>2</sup>
- Noch unbestimmte Landfläche auf dem Papieri-Areal von insgesamt 5'400 m<sup>2</sup>, optional Landfläche des ehemaligen Feuerwehrlokals (Lagerhaus) mit ca. 1'200 m<sup>2</sup> als Teil der 5'400 m<sup>2</sup> (vgl. Grafik für favorisierte Flächen nach heutigem Wissensstand)



Landabtretungen und Standorte für preisgünstige Wohnungen  
— favorisierte Fläche für Landabtretung  
● mögliche Standorte für preisgünstige Wohnungen (noch zu prüfen)

Weiter verpflichtet sich die Grundeigentümerschaft, 100 preisgünstige Wohnungen auf dem Areal zu erstellen und aufrechtzuerhalten. Die Realisierung dieser 100 preisgünstigen Wohnungen erfolgt nach Wahl der Grundeigentümerschaft durch die Grundeigentümerschaft selber, durch eine von der Grundeigentümerschaft geschaffene Stiftung oder durch die Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham (GBC).

## Nächste Schritte

### Kommunaler Richtplan, Bau- und Zonenordnung und Bebauungsplan

Das Richtprojekt liefert die städtebauliche Grundlage, um den Bebauungsplan zu erstellen. Unter Berücksichtigung der Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren wird der Bebauungsplan auf Basis des Richtprojekts erarbeitet. Der Bebauungsplan besteht aus Plandokumenten mit verbindlichen grafischen und textlichen Bestimmungen sowie aus einem ergänzenden Planungsbericht. Gleichzeitig sind auch der kommunale Richtplan, der Zonenplan sowie die Bauordnung anzupassen.

Im Bebauungsplan sollen die raumwirksamen Sachverhalte so geregelt werden, dass die Qualitäten des Richtprojekts gesichert werden, jedoch ein genügend grosser Projektierungsspielraum für die weitere Arealentwicklung bleibt.

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Um den Anforderungen des Umweltrechts zu entsprechen, muss für die geplante Entwicklung des Papieri-Areals eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden.

## Masterplan mit Richtprojekt

Verfasser: Albi Nussbaumer Architekten, Zug | Boltshauser Architekten AG, Zürich | Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitekten, Cham

### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Richtprojekts gliedert das Areal in drei Teile. In den ost- und westseitigen Arealbereichen entstehen bauliche Verdichtungen mit linear angeordneten Bauten entlang der Knonauerstrasse, des Pavatex-Areals sowie der Lorze. Die Gebäude orientieren sich dabei massstäblich am bestehenden Siedlungskontext. Im zentralen Bereich des Areals werden mit Rücksichtnahme auf das bestehende „Kesselhaus“ und das „Silo-Gebäude“ fünf freistehende Hochhäuser angeordnet, die von Norden und Süden gegen das Zentrum hin jeweils höher werden.

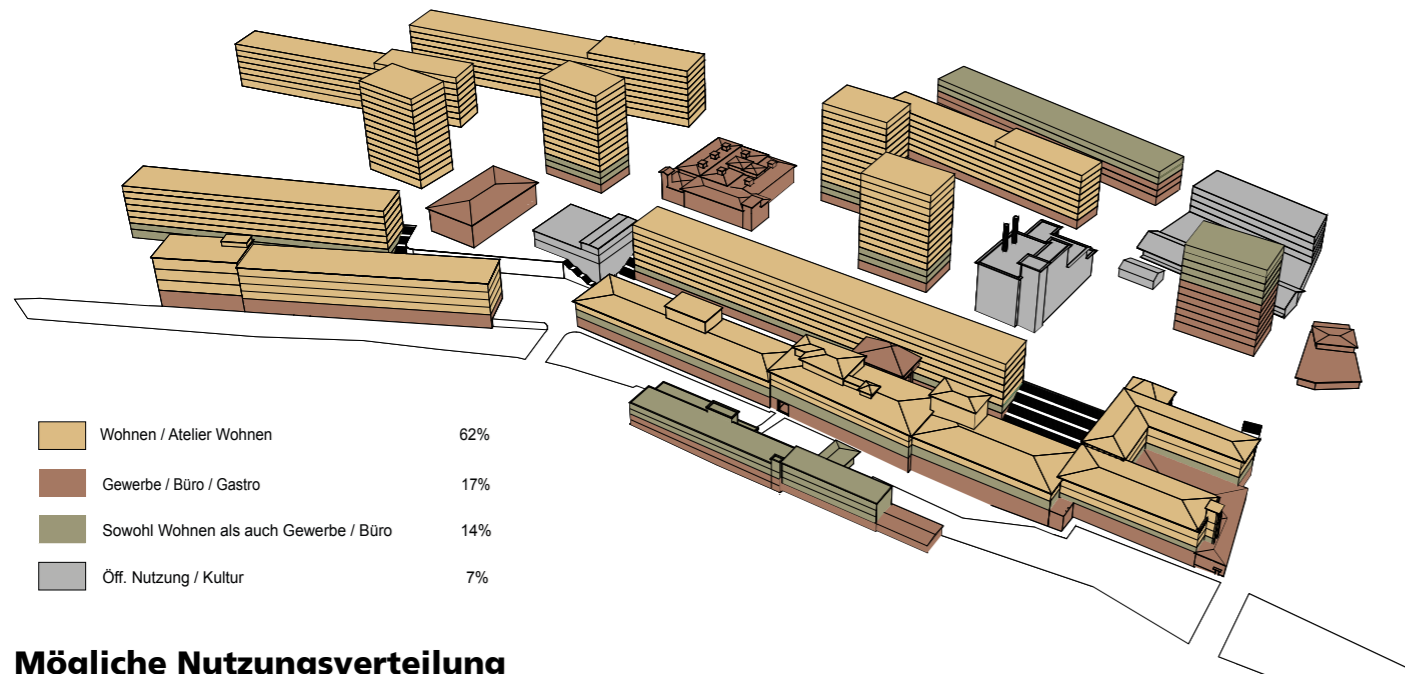
Parallel zum Flussverlauf definieren auf der Westseite die länglichen Neubauten gemeinsam mit den erhaltenen Fabrikbauten einen neuen Gassenraum am Wasser. Dieser wird über eine neue Brücke von Westen her erschlossen. Das gegenüberliegende nordwestseitige Flussufer wird zugunsten des künftigen „Lorzenwegs“ und der erhaltenen „Halle PM5“ freigespielt. Südlich des „Kesselhauses“ entsteht in Kombination mit einer grosszügigen Platzanlage das neue Zentrum des Areals.

### Charakter der Freiraumgestaltung

Das Freiraumkonzept sieht im Aussenraum verschiedene Gestaltungsmerkmale vor, welche sich von „landschaftsnah“ im Norden bis hin zu „urban geprägt“ im Südteil des Areals entwickeln. So entsteht im Nordteil des Perimeters angrenzend zum Teuflichbachwald ein parkähnlicher, mit Wegen durchzogener Freiraum, welcher zum Pavatex-Gelände hin dank dichter Bepflanzung einen Sichtschutz erzeugt. Gegen Süden nimmt die Begrünung ab und die Oberflächen werden härter.

Der Flussraum der Lorze wird als charaktergebendes Element in das Konzept miteingebunden. Wo möglich, soll der Flussraum aktiviert und erlebbar gemacht werden. Dank des Abbruchs der Abwasserreinigungsanlage ARA wird der Flussraum naturnah gestaltet und ökologisch aufgewertet. Durch den Umbau des Kraftwerks können die Fische besser im Fließgewässer wandern.





### Mögliche Nutzungsverteilung

Es ist auf dem gesamten Areal ein Anteil von mind. 25% Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Der Wohnanteil soll mind. 50 % betragen, wovon 100 Wohneinheiten preisgünstige Wohnungen sind. Die im Richtprojekt vorgeschlagene Nutzungsverteilung basiert auf dem heutigen Erkenntnisstand (vgl. Darstellung). Die Verteilung ist stark abhängig von den Möglichkeiten zur Um- und Zwischennutzung der Bestandsgebäude, die im Richtprojekt erhalten sind. Diese Möglichkeiten müssen in einem nächsten Schritt überprüft werden. Die entsprechenden Erkenntnisse werden die Nutzungsverteilung auf dem Areal stark beeinflussen, so dass diese erst zu einem späteren Zeitpunkt genauer zugeordnet werden kann.

### Bauliche Dichte

Das Richtprojekt erreicht eine oberirdische Geschossfläche von total rund 180'000 m<sup>2</sup>. Auf die gesamte Arealfläche von rund 12 Hektaren bezogen, entspricht dies unter Abzug sämtlicher Erschliessungsflächen einer Ausnützungsziffer von ca. 1.65. Auf Grundlage des Richtprojekts können auf dem Areal zwischen 750 - 900 Wohnungen (inkl. 100 preisgünstige Wohnungen) und 1250 - 1750 Arbeitsplätze erstellt werden.

### Umgang mit historischen Bauten

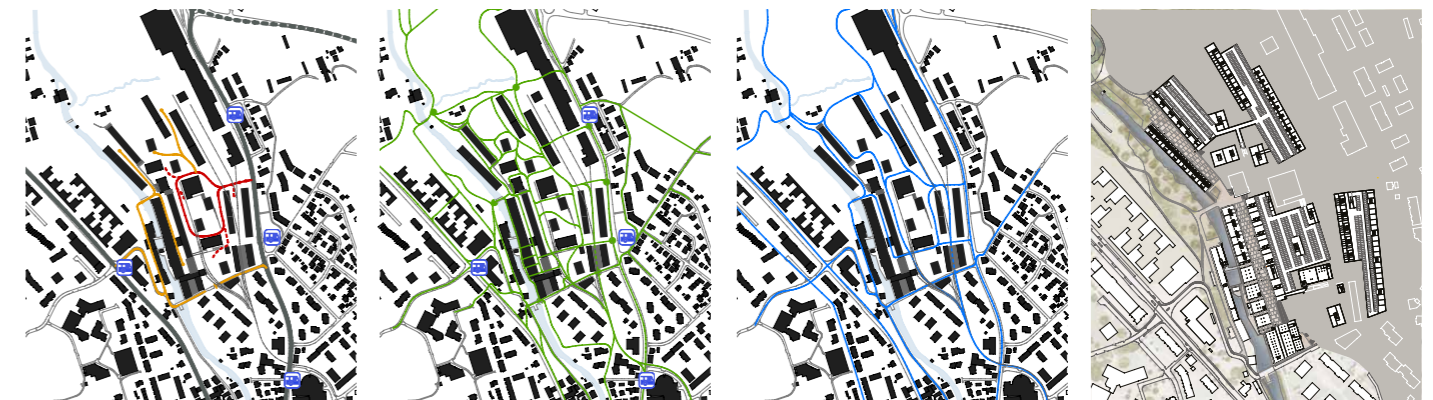
Das Richtprojekt sieht vor, die in der Grafik rot und gelb eingefärbten Gebäude sowie die „Halle PM5“ an der südlichen und das „Zentrallager“ auf der westlichen Lorzenseite zu erhalten und umzunutzen. Der identitätsstiftende Bezug zur industriellen Vergangenheit soll dadurch aufrechterhalten werden. Die im Richtprojekt erhaltenen historischen Bauten werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit Vertiefungsstudien noch auf ihre konkrete Um- und Zwischennutzungsqualität hin überprüft werden müssen.



### Erschliessungsstruktur und Parkierung

Die für den Mischverkehr ausgestaltete Haupterschliessung erfolgt in einem Ring über das Areal, welcher an die Knonauerstrasse angeschlossen ist. Die Parkieranlagen sind direkt von diesem Erschliessungsring aus zugänglich. Die Gebäudeanlieferung und die Notzufahrten für den ostseitigen Bereich des Areals sind ebenfalls von dieser Haupterschliessung aus möglich. Über die neue Brücke besteht von der Sinslerstrasse/Obermühlestrasse eine zweite Erschliessungsachse für die Anlieferung und die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen zu den westseitig am Fluss und Gassenraum liegenden Gebäuden.

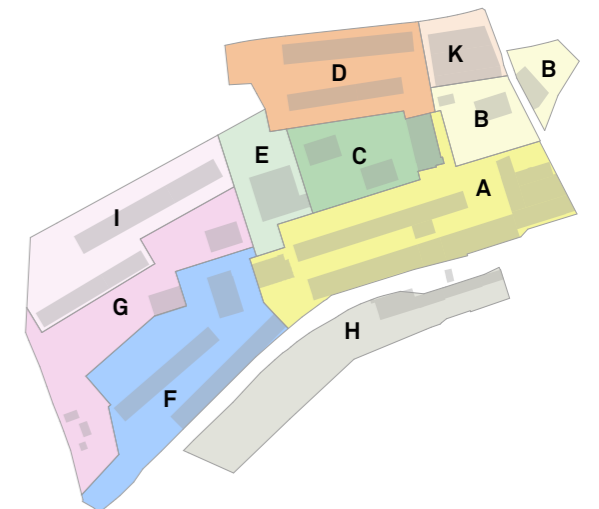
Über mehrere Langsamverkehrsachsen sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung wird das Areal an die umliegenden Quartiere angebunden. Die Anbindung des Langsamverkehrs ans Zentrum erfolgt über den „Lorzenweg“ und das umgestaltete Papieri-Gleis. Für den Fussverkehr sieht das Projekt vor den „Fabrikhallen PM 1-4“ einen Steg entlang der Lorze vor, über welchen der „Lorzenweg“ durch das Areal geführt wird.



- Erschliessung MIV / ÖV**
  - Haupterschliessung
  - Anlieferung + Zufahrt Rettungsfahrzeuge
  - Hauptstrassen
  - Haltestellen ÖV
- Langsamverkehr / Fussgänger**
  - Fussverbindung
  - Anschlussknoten
  - Haltestelle ÖV
- Langsamverkehr / Velo**
  - Veloverbindung
- Unterirdische Parkierung**

### Mögliche Etappierung der Entwicklung

Das Richtprojekt sieht eine mögliche Entwicklung des Areals in zehn Etappen vor, wobei die bauliche Entwicklung grundsätzlich von Süden her, entlang der Lorze nach Norden erfolgen soll. Die dargestellte zeitliche und räumliche Abfolge der einzelnen Etappierungsschritte hat zugunsten einer erhöhten Entwicklungsflexibilität einen orientierenden Charakter und muss nicht zwingend so eingehalten werden.



### Energiekonzept

Die Entwicklung des Papieri-Areals orientiert sich an den Zielen der 2000 Watt-Gesellschaft. Das Areal wird nach Möglichkeit dem geplanten zentralen „Nahwärmeverbund Pavatex-Röhrliberg“ angeschlossen werden. Zudem soll das Papieri-Kraftwerk weiterhin ökologischen Strom aus Wasserkraft produzieren. Das alte Kraftwerk wird den heutigen Ansprüchen an die Energiegewinnung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen, ökologischen und gesetzlichen Aspekte umgebaut. Im Rahmen der nächsten Projektstufe werden hierfür vertiefte Planungsschritte vorgenommen.

## **Erkenntnisse zum Richtprojekt**

An der Beteiligungsveranstaltung im Januar 2015 wurden Rückmeldungen zum Richtprojekt gegeben, welchen bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes besondere Beachtung geschenkt werden sollen. Im Folgenden sind diese zusammengefasst aufgeführt:

### **Grösse der Bauvolumen und Dichte**

Aus den Gruppendiskussionen ging grossmehrheitlich hervor, dass die in einem intensiven Prozess erarbeitete städtebauliche Lösung an diesem Ort überzeugt. Entsprechend wird an der bisherigen Dichte festgehalten. Im weiteren Prozess wird einerseits auf eine sorgfältige Ausgestaltung der Übergänge ins umliegende Quartier geachtet, andererseits wird auf eine vielfältige und gemischte Nutzung im Areal Wert gelegt.

### **Dorfkern**

Die Entwicklung auf dem Papieri-Areal wird das heutige Dorfzentrum ergänzen. Ein gewisser Wettbewerb zwischen den Angeboten im Dorfzentrum und im Papieri-Areal wird sich nicht vermeiden lassen. Langfristig werden sich an den beiden Standorten unterschiedliche Angebotsprofile entwickeln, die sich auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausrichten.

### **Gewerbenutzungen**

Gewerbenutzungen im Papieri-Areal sind für die Mehrheit der Beteiligten wichtig. Neben Wohn- und Büronutzungen soll auch das Gewerbe Platz haben. Dies ist in der bisherigen Planung vorgesehen.

**Zusammenfassend ist es für die Teilnehmer der Veranstaltung wichtig, dass mit der Entwicklung des Papieri-Areals auch ein erlebbarer Mehrwert für die ganze Gemeinde geschaffen wird. Damit kann die Bedeutung des Papieri-Areals für Cham gewahrt und die reichhaltige Geschichte weitergeschrieben werden.**

## **Etappierung preisgünstiger Wohnraum**

Einzelne Teilnehmende befürchten, dass die preisgünstigen Wohnungen erst in einer letzten Etappe realisiert werden. Aus Sicht der Teilnehmenden sollen diese Angebote im Verlauf der Entwicklung schrittweise „mitgebaut“ werden. Das Thema wird im Rahmen der Bebauungsplanung vertieft betrachtet.

### **Freiraum**

Beim Freiraumkonzept sind die öffentlichen Treffpunkte exakter zu definieren. Der Umgang mit dem Lorzenraum wird zwar in den Ansätzen positiv beurteilt, der Raum soll aber noch stärker erlebbar gemacht werden. Für den Bebauungsplan wird das Freiraumkonzept vertieft.

### **Erschliessung und öffentlicher Verkehr**

Das Projekt gibt aus Sicht einzelner Teilnehmenden noch zu wenig Antworten zu den Verbesserungsmöglichkeiten des öffentlichen Verkehrsangebots und der Ausgestaltung des Langsamverkehrs. Im Rahmen eines Verkehrskonzepts werden diese Themen für den Bebauungsplan überprüft. Dieses macht auch Aussagen bezüglich Mehrbelastung der bestehenden Erschliessung. Auch die innere Erschliessung wird in einem nächsten Schritt vertieft. Dabei werden insbesondere die Verbindungen der unterschiedlichen Höhenniveaus sowie die Lorzenquerungen betrachtet.

### **Energieversorgung und Nachhaltigkeit**

Die Beteiligungsveranstaltung hat gezeigt, dass zu diesen Themen noch offene Fragen bestehen. Diese werden in einem Umweltverträglichkeitsbericht und im Bebauungsplan geklärt.

## **IMPRESSUM**

Herausgeber Einwohnergemeinde Cham und Cham Paper Group | Redaktion + Gestaltung Ernst Basler + Partner AG | Konzeption + Moderation Mitwirkung Michael Emmenegger | Plandokumente Albi Nussbaumer Architekten, Boltshauser Architekten AG und Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitekten | Nachdruck auch auszugsweise nur mit Erlaubnis der Herausgeber | Bezugsquelle Einwohnergemeinde Cham