

# Leitsätze zur Arealentwicklung

---

## Gemeinsame Entwicklungsplanung

Das Papieri-Areal wird gemeinsam durch die Einwohnergemeinde Cham und die Grundeigentümerschaft in einem kooperativen Planungsprozess mit Einbezug der Öffentlichkeit bis hin zur Umsetzung in rechtskräftige Planungsmittel entwickelt.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wird auf dem Areal ein neues Quartier mit hoher Lebensqualität und regionaler Ausstrahlung entstehen, welches den Ansprüchen der Einwohnergemeinde Cham und der Grundeigentümerschaft gerecht wird.

Der durch die Umzonung des heutigen Industrieareals entstehende Mehrwert wird der Einwohnergemeinde Cham im Rahmen eines Planungsausgleiches in Form von Landabtretungen von 10-15% für öffentliche Nutzungen (zum Beispiel Lorzenuferweg, Papiergeleise, Zentrums- und Spielplätze) zufließen.

## Leitsätze zur Entwicklung des Papieri-Areals, Cham

Folgende von der Grundeigentümerschaft und vom Gemeinderat Cham gemeinsam getragene Leitsätze beschreiben die Vision zur Entwicklung des Papieri-Areals, Cham.

### Identität – eingebettet in Cham

- Die Überbauung des Papieri-Areals wird mit Rücksicht auf die umliegende Stadt und den bestehenden Landschaftsraum geplant und in diesen Kontext integriert.
- Die schützenswerten und teilgeschützten Bauten des Papieri-Areals werden auf ihre Umnutzungsqualität hin überprüft und nach Möglichkeit erhalten oder nutzungsgerecht weiterverwendet, wodurch ein Bezug zur industriellen Vergangenheit des Areals bestehen bleiben soll.
- Auf dem Papieri-Areal entsteht ein attraktives Quartier mit eigenem Zentrum, jedoch kein zusätzliches Dorfzentrum.

### Umwelt / Energie – ressourcenschonend

- Die Entwicklung des Papieri-Areals orientiert sich an den Zielen der 2000 Watt-Gesellschaft.

### Bebauung – verdichtet

- Unter dem Aspekt einer haushälterischen Bodennutzung wird eine Ausnützungsziffer (Verhältnis der anrechenbaren Geschossflächen der neuen Überbauung zur Grundfläche des Areals) von mindestens 1.2 vorgeschlagen. Dies entspricht einer höheren Dichte als sie im Siedlungsgebiet der Gemeinde Cham durchschnittlicher Weise anzutreffen ist.
- Die Ausnützungsziffer soll im Testplanungsverfahren geprüft werden.
- Beim Nachweis besonders guter städtebaulicher Qualität sowie guter Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild kann die Ausnützungsziffer von 1.2 nach oben abweichen.
- Die Erstellung von Hochhäusern ist in der städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet zu prüfen.

### **Nutzung – durchmischt**

- Es wird eine durchmischte Nutzung im Einklang mit den Bedürfnissen der Einwohnergemeinde Cham und der marktwirtschaftlichen Nachfrage angestrebt.
- Es werden Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen angeboten, dabei ist sowohl ein Anteil für preisgünstigen als auch für gehobenen Wohnungsbau vorgesehen.
- Der Anteil an Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen beträgt auf dem gesamten Areal mindestens 25 %. Auf dem gesamten Areal wird ein Wohnanteil von mindestens 50 % realisiert.
- Neben Wohnungen und Arbeitsplätzen werden auch halböffentliche (z.B. Ateliers, Café, Restaurant etc.) und öffentliche (z.B. Kindertagesstätte, Kindergarten etc.) Nutzungen realisiert.
- Attraktive Einkaufsmöglichkeiten dienen grundsätzlich der lokalen Quartiersversorgung, wobei Spezialnutzungen erwünscht sind.
- Zwischennutzungen der bestehenden Fabrikgebäude durch Startups, kreativ-wirtschaftliche Tätigkeiten sowie kleingewerbliche Betriebe werden gefördert.
- Die Entwicklung des Papieri-Areals findet etappenweise statt. Die Flächenanteile der verschiedenen Nutzungen können zwischen den einzelnen Etappen variieren. Nach Abschluss des städtebaulichen Studienauftrags wird auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse ein entsprechender Wohn- und Gewerbeanteil für jede einzelne Bauetappe festgelegt.

### **Freiraum – öffentlich und belebt**

- 10-15% der nutzbaren Landfläche des Areals sind als Freiflächen zur öffentlichen Nutzung auszuscheiden.
- Innerhalb des Areals entstehen öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Der Lorzenraum wird ökologisch und landschaftlich aufgewertet und unter anderem für Naherholung sowie für den Fussverkehr nutzbar gemacht.
- Die ökologische Vernetzung des Grünraums auf dem Papieri-Areal mit dem Lorzenpark, dem Teufli-bachtobel, der Gleisanlage und dem See/Uferbereich wird gefördert.

### **Erschliessung – optimal angebunden**

- Durch ein ausgebauten und aufgewerteten Langsamverkehrsnetz wird das Areal besser mit der Umgebung, dem Bahnhof und dem Zentrum, Schulanlagen und den Naherholungsgebieten verknüpft. Es ist eine öffentlich nutzbare Lorzenquerung zu schaffen.
- Die Mobilität mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln wird strukturell gefördert.
- Der motorisierte Verkehr wird über die Umfahrung Cham-Hünenberg an das überregionale Strassennetz angebunden. Die Etappierung wird auch über die Realisierung der Umfahrung Cham-Hünenberg gesteuert.
- Es sind innerhalb des Areals verkehrsarme Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzustreben.