

Arealentwicklung «Papieri»  
**Zweite öffentliche Beteiligungsveranstaltung, 25. Juni 2013,**  
19:00 bis 22:00 Uhr, Lorze-Saal Cham

## Protokoll



Inhalt	Seite
1. Einführung, Ablauf der Veranstaltung	2
2. Die Ergebnisse der Veranstaltung vom 4. Mai	2
3. Das Testplanungsprogramm	5
4. Aufgabe Gruppenarbeit und Ergebnisse der Gruppen	7
5. Präsentation der Gruppenergebnisse	19
6. Würdigung und Ausblick	21
7. Liste der Teilnehmenden	21
Anhang	
A. Abbildung schützenswerte Bauten	22
B. Präsentation (Einführung, Testplanung)	23

## 1. Einführung, Ablauf der Veranstaltung

Gemeinderat Charles Meyer begrüsst die 50 Anwesenden, erläutert den Stand des Planungsprozesses und weist auf das Thema des 2. Workshops – Kommentieren und verdichten – hin. (Die Präsentation des Abends befindet sich im Anhang zum Protokoll.)

Der Moderator Michael Emmenegger stellt den Ablauf des Abends und die Aufgabe für die Gruppenarbeit vor.

19:00-19:20	<b>1. Begrüssung und Einführung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Inhalt und Ablauf der Veranstaltung</li> <li>– Ergebnisse der Veranstaltung vom 4. Mai</li> </ul>
19:20-19:40	<b>2. Testplanungsprogramm: Grundlage der Diskussion</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ziel und Zweck der Testplanung, Übersicht Programm</li> <li>– Inhaltliche Vorgaben der Testplanung (Diskussionsthemen)</li> </ul>
19:40-20:45	<b>3. Gruppenarbeit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kommentieren und ergänzen der inhaltlichen Vorgaben des Testplanungsprogramms (Arbeitshinweise auf der Rückseite)</li> </ul>
20:45-21:15	<b>4. Pause</b>
21:15-22:00	<b>5. Ergebnisse präsentieren und diskutieren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gruppen präsentieren ihre Ergebnisse</li> <li>– Ausblick auf das weitere Vorgehen und Abschluss</li> </ul>

Die Gruppe Papierisch hat im Vorfeld der Veranstaltung eine Broschüre mit allen ihren Beiträgen zusammengestellt. Diese Broschüre wird allen verteilt und mit Applaus verdankt, zeigt sie doch in vielen Illustrationen, wie sich Chamerinnen und Chamer das Areal ganz konkret vorstellen. Die Broschüre fliesst als Anhang in die Testplanung ein.

## 2. Die Ergebnisse der Veranstaltung vom 4. Mai

Michael Emmenegger erläutert die Ergebnisse der Veranstaltung vom 4. Mai, an welcher von den 80 Teilnehmenden eigene Vorstellungen gesammelt und die Leitsätze zur Arealentwicklung beurteilt wurden. Diese Ergebnisse wurden in einem Protokoll zusammengestellt. Die Aussagen der Gruppen wurden danach gemäss ihrer Gewichtung/Übereinstimmung und Häufigkeit thematisch sortiert und zusammenfassend beschrieben. In Anlehnung an die thematische Gliederung der Leitsätze wurden Aussagen zu folgenden Themen gemacht: Nutzung, Bebauung/Städtebau, Freiraum, Erschliessung, Umwelt/Energie.

### Ergebnisse zum Thema Nutzungen

#### a) *Stimmung: vielfältig, lebendig, öffentlich*

Als gemeinsames Ergebnis zur künftigen Identität des Papieri-Areals lässt sich festhalten: Wichtig ist, dass im neuen Stadtteil wirklich Leben einzieht. Das Papieri-Areal wird gleichermaßen Wohn-, Arbeits-, Einkaufs-, Kultur-, Freizeit- und allenfalls auch Bildungs-Standort. Die Stimmung im Papieri-Areal ist vielfältig, lebendig und öffentlich. Neben guten öffentlichen Räumen und Plätzen, die zum Verweilen einladen, ziehen auch attraktive Angebote (Cafés, Restaurants, Läden der Kreativwirtschaft) Menschen an und prägen mit dem zugänglichen Lorzeraum das Gebiet.

- b) *Verschiedene, kleinere Läden prägen das Angebot*  
Mehrfach betont wurde, dass das Papieri-Areal der Zukunft vielfältig ist, in seiner Ausstrahlung, aber auch im Angebot. Gerade bei den Läden sollen nicht grosse Anbieter sondern eher verschiedene kleinere Geschäfte und Läden das Angebot prägen. Ein Hinweis betonte die Notwendigkeit nach günstigem Gewerberaum. Das Papieri-Areal soll das bestehende Laden-Angebot im Dorfzentrum nicht konkurrieren.
- c) *Quartierzentrum als Identifikationsort*  
Angeregt wurde, dass ein denkmalgeschütztes Gebäude auch als Quartier- oder Stadtteilzentrum genutzt werden könnte. Es wäre ein Zentrum für die Leute und den neuen Stadtteil, welches auch als Identifikationsort dient und neben Gemeinschaftsräumen auch ein Café oder Restaurant enthalten kann.
- d) *Wohnen: günstig und teuer und für alle Altersgruppen*  
Die Funktion „Wohnen“ ist zu differenzieren. Zum einen ist der Wohnungsmix genau zu beachten. Notwendig ist eine gute Durchmischung bezüglich Alter, Familienstatus und sozioökonomischer Schicht. Es braucht neben den üblichen Wohnungen am Markt auch günstige Wohnungen, damit „die heutige Jugend auch in Zukunft in Cham wohnen bleiben kann.“ Zum andern sind spezifische Wohnangebote für Generationenwohnen oder Alterswohnungen vorgeschlagen worden. Zum „Wohnen“ (Wohnsiedlungen) gehören Gemeinschaftsräume, um den sozialen Austausch zu pflegen.
- e) *Wohnen und Arbeiten: funktional gemischt oder entflechtet?*  
Offen ist die Frage, ob die Funktionen Wohnen und Arbeiten auf dem Areal räumlich getrennt werden sollen, also entflechtet werden oder ob gerade der Mix an Wohnen und Arbeiten eine künftige Qualität des Areals ausmachen kann. Hierbei steht die Frage im Vordergrund, was Arbeiten und Gewerbe auszeichnet und wie viele Immissionen durch das Gewerbe (LSV) entstehen, die das Wohnen beeinträchtigen würden. Wohnen neben der Pavatex wird bei den heutigen Immissionen in Frage gestellt.
- f) *Bildungsstandort Papieri prüfen*  
Zu prüfen ist das Papieri-Areal auch als Bildungsstandort. Die Diskussion um den Standort der neuen Kantonsschule fand auch bei den Teilnehmenden Wiederhall. Einerseits wird der Standort Papieri für die Kantonsschule als ideal angesehen. Andere bezweifeln, dass dies der richtige Ort für eine Schule ist. Im Rahmen der Schulraumplanung ist dieser Sachverhalt zu prüfen und die Chancen und Risiken eines Schulstandortes im Papieri-Areal auszuweisen.
- g) *Gewerbliche/kulturelle Zwischennutzungen als Entwicklungschance*  
Zwischennutzungen sind ein grosses Anliegen. Die meisten Gruppen betonen, dass Zwischennutzungen für die gesamte Arealentwicklung ein Potential aufweisen und auch kurzfristig und unkompliziert eingerichtet werden könnten. Neben Ateliers und Nutzungen für Kleingewerbe wurde angeregt, die Hallen auch für Events zwischen zu nutzen. Auch die Förderung der Kultur wurde erwähnt. Kulturangebote oder Firmen aus der Kreativwirtschaft können in einer Zwischennutzung wachsen und das Image des Gebietes mitprägen. Beide Branchen können aber auch einen Beitrag für die langfristige Bespielung und Nutzung des neuen Stadtteils leisten.
- h) *Das Areal als Freizeitort – mit Spass und Toleranz*  
Weitere konkrete Nutzungsvorstellungen nannten die Jugendlichen, sei dies als Zwischennutzung oder als fixe künftige Nutzung: Go-Kart Bahn, Parcours Park, Funpark, Skaterpark, Kletterhalle, grosses Hallenbad, Indoor-Sportanlagen die abends geöffnet sind, Kino mit speziellem Angebot u.v.m. Wichtig für die Nutzung des Areals: Spass und Toleranz.

### Ergebnisse zum Thema Bebauung / Städtebau

- *Vielfältige städtebauliche Struktur*  
Die städtebauliche Struktur soll zusammen mit der Freiraumanordnung „soziales Leben“ ermöglichen. Sie soll auch eine Vielfalt zulassen (unterschiedliche Gebäude, verschiedene Wohnformen). Es soll keine uniforme Entwicklung stattfinden. Das Papieri-Areal wird nicht auf einmal fertig gebaut. Es soll sich entwickeln können.
- *Geschichte in die Zukunft führen: Welche Bauten erhalten?*  
Zu klären ist, welches wirklich schützenswerte Bauten sind, welche Gebäude erhalten werden sollen und welchen Beitrag die Industriebauten für die künftige Identität und das Image des neuen Stadtteils spielen sollen. Sicher ist: Die Geschichte der Papieri als Industriestandort soll auch in Zukunft ablesbar sein. Zum Beispiel kann das „Backsteinquartier“ als Arealteil mit eigenem Charakter, der auf die Industriegeschichte hinweist, erhalten werden oder das Kesselhaus mit einer öffentlichen Nutzung versehen und neu genutzt werden.
- *Durchlässigkeit und Erdgeschoss mit öffentlichem Charakter*  
Eine Gruppe betonte, dass es keine Vorgaben bzgl. Geschossigkeit und Volumen geben soll, eine andere plädierte für Blockrandbebauungen ohne Hochhäuser, da eine Blockrandbebauung eine dichtere Bauweise darstellt als Hochhäuser. Auf jeden Fall soll die Bebauungsstruktur durchlässig sein und mit den Erdgeschossen mit einer öffentlichen Nutzung direkt in den Freiraum „übergehen“. Öffentlicher Raum und die EG's der Gebäude bilden also eine funktionale Einheit. Hochhäuser benötigen ein besonders gutes Freiraumkonzept.

### Ergebnisse zum Thema Freiraum

- *Öffentliche Räume sind vielseitig nutzbare Orte der Begegnung*  
Wichtig ist: Freiflächen im Papieri-Areal sollen attraktive und vielseitig nutzbare Aufenthaltsorte für Alle sein. (Eine Gruppe betont, dass nicht 10-15% der Fläche als Freiflächen auszuweisen sind, sondern sicher 15%.)  
Wege und Freiflächen sind nicht nur als Verbindung sondern auch als Orte der Begegnung zu planen, als Ort für Spiel für Kinder, aber auch als gut nutzbare Flächen für Erwachsene. Die an die Gebäude grenzenden öffentlichen Räume sind zusammen mit den Erdgeschossen der Gebäude zu planen. Idealerweise setzt sich der öffentlich zugängliche Raum im Charakter der Erdgeschosse der Gebäude fort (Läden, Restaurationsbetriebe, Werkstätten).
- *Den Lorzeraum als attraktivstes Freiraumelement in die Planung einbeziehen*  
Der Zugang zum Wasser ist eine Chance. Der Einbezug des Lorzeraumes in die Freiraumplanung ist ein zentrales Anliegen der Teilnehmenden. Der Lorzeraum ist gleichermassen Erholungsort, Durchgangsraum, Verbindung und auch als Identitäts- und Imagefaktor. Das Potential des Raumes am Wasser (Lorzeuferweg) wird als hoch eingeschätzt. Entlang der Lorze sieht man im Papieri-Areal eine kleinstrukturierte Mischung aus Wohnen, Arbeiten/Gewerbe und Läden, verbunden mit einem öffentlichen Weg/Raum. Die Anbindung an den Lorzepark wird ebenfalls mehrmals genannt.
- *Grün als Gestaltungselement*  
Bäume („1 Baum pro 20 Menschen“) und Pflanzen sollen als Gestaltungselement eingesetzt werden. Nicht vergessen werden darf der Umgang mit dem bestehenden Spielplatz am Rand des Papieri-Areals. Dieser soll auch in Zukunft bestehen bleiben. Eine Gruppe weist darauf hin, dass diese Spielfläche und Spielplätze im allgemeinen nicht Bestandteil der 10-15% Landfläche für öffentliche Nutzung sein sollen, sondern zusätzlich dazu gebaut werden.

### Ergebnisse zum Thema Erschliessung

Zum Thema der Erschliessung gab es insgesamt wenige Nennungen. Einzelne Nennungen sind:

- Innerhalb des Papieri-Areals braucht es ein *Vernetzungs- und Erschliessungskonzept*.
- Das Gebiet *optimal für den Langsamverkehr erschliessen* und auch fussläufige Verbindung zum Dorfzentrum sicherstellen
- *Trasse Papieri-Bähnli offen lassen* für eine spätere Nutzung für den Langsamverkehr (Velo-bahn) und als künftigen Gleisraum für mögliches Tram/Stadtbahn.
- *Erschliessung* für Motorisierter Individualverkehr *miV nicht über das Dorfzentrum*, sondern über die Umfahrung Cham.
- *Gute öV Erschliessung*.
- *Parkierung* (und Erschliessung) *unterirdisch*. Idee prüfen: nur ohne Auto erhält man eine Wohnung auf dem Areal.
- *Querverbindungen* durch Papieri-Areal in umliegende Gebiete *sicherstellen* (Obermüli und Kononauerstrasse).

### Ergebnisse zum Thema Umwelt / Energie

Zum Thema Energie/Umwelt gab es wenige Aussagen:

- *Energieziele der 2000 Watt Gesellschaft verbindlich erreichen*, mittels technischen Lösungen (Bsp. solarbetriebene Hochhäuser) oder mit natürlichen Materialien.
- Wasserkraft Lorze nutzen, auch bestehendes Kraftwerk weiter nutzen.
- Als Ideen wurden genannt: Solarenergie nutzen, Erdwärme sowie Abwärme der Pavatex zur Energiegewinnung für das Papieri-Areal nutzen.

### Diskussion der Ergebnisse im Plenum

In der Diskussion der Ergebnispräsentation wurde darauf hingewiesen, dass zum Thema Verkehr eine übereinstimmende Haltung besteht und es sich bei dem Gesagten nicht um Einzelmeinungen handelt. Ebenso wurde darauf verwiesen, dass der Umgang mit dem Thema Energie (graue Energie, Verbrauch etc.) einen grossen Einfluss auf die Gestaltung der Gebäude hat. Zudem wurde von den Gemeindevertretern angemerkt, dass die Diskussion um den Standort Kantonsschule keinen Einfluss auf das laufende Planungsverfahren hat.

## **3. Das Testplanungsprogramm**

Fabian Beyeler erläutert das Testplanungsprogramm für die Arealentwicklung (Zweck, Ablauf, Organisation, Beteiligte). Die Inhalte seiner Ausführungen finden sich im Foliensatz im Anhang.

Der folgende Auszug aus dem Testplanungsprogramm bildete die Grundlage für die Diskussion in den Gruppen. Das Thema Energie/Nachhaltigkeit wurde am 25. Juni nicht bearbeitet.

### **1. Identität**

Ziel soll es sein, auf dem Papieri-Areal ein zukunftsweisendes, urbanes Quartier mit starker Identität und regionaler Ausstrahlung entstehen zu lassen. Das Gebiet sollte über ein eigenes Quartierzentrum, jedoch kein zusätzliches Dorfzentrum, verfügen. Ein wichtiger Teil der Identität des Papieri-Areals kann durch die Wahrung und Weiterentwicklung des Bezugs zur industriellen Vergangenheit geschaffen werden. (...) Es

sind die bestehenden Gebäude auf ihre Gebrauchstauglichkeit und Umnutzungsqualität hin zu überprüfen, um diese nach Möglichkeit zu erhalten und nutzungsgerecht weiterzuverwenden. (...)

Ergänzend dazu wurde im Workshop vom 4. Mai von den Teilnehmenden festgehalten: *„Wichtig ist, dass im neuen Stadtteil wirklich Leben einzieht. Das Papieri-Areal wird gleichermassen Wohn-, Arbeits-, Einkaufs-, Kultur-, Freizeit- und allenfalls auch Bildungs-Standort. Die Stimmung im Papieri-Areal ist vielfältig, lebendig und öffentlich. Neben guten öffentlichen Räumen und Plätzen, die zum Verweilen einladen, ziehen auch attraktive Angebote (Cafés, Restaurants, Läden der Kreativwirtschaft) Menschen an. Entlang der Lorze sieht man im Papieri-Areal eine kleinstrukturierte Mischung aus Wohnen, Arbeiten/Gewerbe und Läden, verbunden mit einem öffentlichen Weg/Raum. Angeregt wurde, dass ein denkmalgeschütztes Gebäude als Quartier- oder Stadtteilzentrum genutzt werden könnte (Identifikationsort).“*

## 2. Bebauung und Freiraum

### Bebauung

Unter dem Aspekt einer haushälterischen Bodennutzung wird für die Bebauung des Areals eine Ausnutzungsziffer von mindestens 1.2 vorgeschlagen. (...) Beim Nachweis überzeugender städtebaulicher Qualität sowie guter Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild kann die vorgegebene Ausnutzungsziffer von 1.2 auch überschritten werden. Die Erstellung von Hochhäusern ist zu prüfen. (...)

Ergänzend dazu wurde im Workshop vom 4. Mai von den Teilnehmenden festgehalten: *„Die städtebauliche Struktur soll zusammen mit der Freiraumanordnung „soziales Leben“ ermöglichen. Sie soll auch eine Vielfalt zulassen (unterschiedliche Gebäude, verschiedene Wohnformen). Es soll keine uniforme Entwicklung stattfinden. Die Bebauungsstruktur soll durchlässig sein (...). Öffentlicher Raum und die Erdgeschoss der Gebäude bilden eine funktionale Einheit. Hochhäuser benötigen ein besonders gutes Freiraumkonzept.“*

### Freiraum

(...) Die hochwertigen Freiräume sollen vielfältige Qualitäten aufweisen und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten erlauben. (...) Die Konzeption der Aussen- und Grünräume ist auf die zukünftige Nutzung und den umgebenden Naturraum, insbesondere dem Bezug zur Lorze als ein wichtiges Element für einen attraktiven Lebensraum, abzustimmen. (...) Die Freiräume sind hinsichtlich des Öffentlichkeitsgrades zu differenzieren, das heisst es ist angemessen zwischen individuellen, gemeinschaftlichen (siedlungsbezogenen) und öffentlichen Freiräumen zu unterscheiden. Angemessene Anteile (...) des Areals sind als Freiflächen zur öffentlichen Nutzung auszuscheiden. Bei der Planung der Freiräume ist dem Aspekt der kleinräumigen und ökologischen Vernetzung besondere Aufmerksamkeit zu schenken (...).

Ergänzend dazu wurde im Workshop vom 4. Mai von den Teilnehmenden festgehalten: *„(...) Wege und Freiflächen sind nicht nur als Verbindung sondern auch als Orte der Begegnung zu planen, als Ort für Spiel für Kinder, aber auch als gut nutzbare Flächen für Erwachsene. Bäume und Pflanzen sollen als Gestaltungselement eingesetzt werden. Der Lorzeraum ist als attraktivstes Freiraumelement (...) gleichermassen Erholungsort, Durchgangsraum, Verbindung und auch als Identitäts- und Imagefaktor. Nicht vergessen werden darf der Umgang mit dem bestehenden Spielplatz am Rand des Papieri-Areals.“*

## 3. Nutzungen

Auf dem Papieri-Areal soll ein breiter Nutzungsmix im Einklang mit den Bedürfnissen der Einwohnergemeinde Cham und der marktwirtschaftlichen Nachfrage angestrebt werden. (...) Die räumlichen Schwerpunkte der Nutzungen, ihre gegenseitigen Bezüge und die Bezüge zu Freiräumen (insbesondere von Erdgeschossnutzungen) sind aufzuzeigen. Differenzierte Erdgeschossnutzungen sollen zu einer Belebung des Quartiers beitragen.

*Wohnen:* Durch die Wahl der Gebäudetypologien und der Anordnung der Volumen auf dem Areal sind Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen zu planen. Dabei ist sowohl preisgünstiger, mittelständischer als auch gehobener Wohnungsbau zu berücksichtigen. Auf dem gesamten Areal ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % zu realisieren.

*Dienstleistung / Gewerbe:* Über das gesamte Areal ist ein Anteil an Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen von mindestens 25 % anzustreben. Die Bauten für Gewerbenutzungen sind vorwiegend auf wenig lärmiges, mässig störendes Gewerbe auszurichten.

*Öffentliche Einrichtungen:* (...) Es werden von den Teams Vorschläge zur Anordnung von halböffentlichen (z.B. Ateliers, Café, Restaurant etc.) und öffentlich zugänglichen Nutzungen erwartet. Diese sollen den Quartiercharakter stärken und zur Belebung beitragen. (...) Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitnutzungen (...) dienen grundsätzlich der lokalen Quartiersversorgung. Marktverträgliche Spezialnutzungen sind jedoch erwünscht.

*Zwischennutzungen:* (...) Die Umnutzung grosser Industrieareale erfolgt in der Regel schrittweise und kann neben temporären Leerständen (...) auch Zwischennutzungen beinhalten. Zwischennutzungen für „Starterbetriebe“ und kreative Nutzungen sowie kleingewerbliche Betriebe sollen bei den Überlegungen zur Etappierung mitberücksichtigt werden.

Ergänzend dazu wurde im Workshop vom 4. Mai von den Teilnehmenden festgehalten: *„Offen ist die Frage, ob die Funktionen Wohnen und Arbeiten auf dem Areal räumlich entflechtet werden sollen oder ob der Mix an Wohnen und Arbeiten eine künftige Qualität des Areals ausmachen kann. Zu klären ist, welche Immissionen des Gewerbes künftiges Wohnen beeinträchtigen würden (heute insbesondere Pavatex). Neben kulturellen Zwischennutzungen, Räumen für Ateliers und Nutzungen für Kleingewerbe wurde angeregt, die Hallen auch für Events zwischen zu nutzen. Kulturangebote oder Firmen aus der Kreativwirtschaft können in einer Zwischennutzung wachsen und das Image des Gebietes mitprägen. (...) Im Rahmen der Schulraumplanung ist das Papieri-Areal auch als Bildungsstandort zu prüfen.“*

#### **4. Verkehr und Erschliessung**

(...) Es sind Massnahmen und Nutzungsformen vorzusehen, die das motorisierte Verkehrsaufkommen reduzieren, für einen zügigen Verkehrsfluss sorgen und den ÖV sowie den Fuss- und Veloverkehr stärken. (...) Die Erschliessung durch den MIV ist auf einen Anschlusspunkt an der Knonauerstrasse zu konzentrieren. Die Hauptzufahrt des Papieri-Areals ist möglichst nach Norden an die Arealgrenze zu verschieben. Entlang der Knonauerstrasse soll (...) ein kombinierter Fuss- und Radweg vom Anschluss der Umfahrungsstrasse bis zur Fabrikstrasse (...) geführt werden. Innerhalb des Areals sind verkehrsarme Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzustreben. Um ein attraktives Langsamverkehrsnetz mit hoher Durchlässigkeit zu schaffen, sind die Verkehrsverbindungen auch in enger Abstimmung mit der Freiraumvernetzung zu bearbeiten. Die Fabrikstrasse bildet weiterhin die wichtigste Ost-West-Verbindung und dient vorrangig dem Langsamverkehr. Das gesamte Langsamverkehrsnetz und neue Fusswegverbindungen über die Lorze verbinden das Areal mit der Umgebung und erleichtern die Busanbindung.

Ergänzend dazu wurde im Workshop vom 4. Mai von den Teilnehmenden festgehalten: *„Trasse Papieri-Bähnli offen lassen für eine spätere Nutzung für den Langsamverkehr (Velobahn) und als künftigen Gleisraum für mögliches Tram/Stadtbahn.“*

#### **4. Aufgabe Gruppenarbeit und Ergebnisse der Gruppen**

##### *Hinweise zur Gruppenarbeit*

Die Teilnehmenden wurden in sieben Gruppen aufgeteilt und arbeiteten nach einer genauen Vorgabe und mit Unterstützung einer Tischmoderation an der Kommentierung der Diskussionsgrundlage. Sie diskutieren, kommentieren und ergänzen in ihren Gruppen die inhaltlichen Vorgaben für das Testplanungsverfahren und ergänzen wichtige Punkte. Diskutiert werden folgende Themen: Identität, Nutzungen, Bebauung/Freiraum, Verkehr/Erschliessung. (Das Thema Energie/Nachhaltigkeit kann aus Zeitgründen am 25. Juni nicht bearbeitet werden.) Mit einem Herz haben die Gruppen zum Abschluss ihre wichtigsten Aussagen markiert und diese im Plenum präsentiert.






Ergebnisse

Workshop: Ergebnisse der Gruppe 1 (Foto)





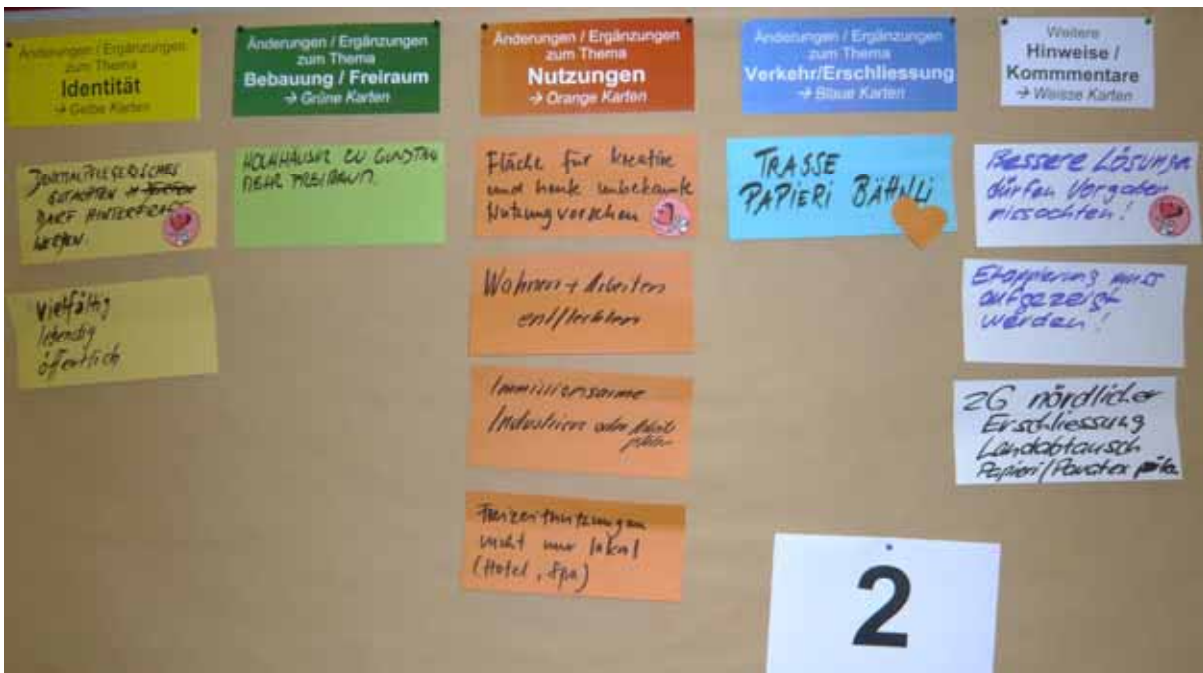
Workshop: Ergebnisse der Gruppe 1 (abgetippt)

Änderungen / Ergänzungen zum Thema Identität	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Bebauung / Freiraum	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Nutzungen	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Verkehr / Erschließung
<p>Lorze <u>ist</u> identitätsstiftend  </p> <p>Lorze = Lebensader früher! – und heute?</p> <p>Es braucht eine überregionale Ausrichtung</p> <p>Qualität</p> <p>nur Quartierladen, keine Grossverteiler (Spar / Zythus)</p> <p>Zielkonflikt: Konkurrenzierende Stadtteile, andere Sicht → Modell 4 Teile                      Chams von C. Meisser                      Einbezug in städtebauliches Leitbild</p> <p>Bildung – nicht nur Kanti                      → Campus</p>	<p>verschiedene Bautypen  </p> <p>Orts- /Geländespezifische Bautypen</p> <p>Alternative zu AZ 1.2 <u>ohne</u> Hochhausbau prüfen</p>	<p>Nutzungen tageszeitlich strukturieren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lärmiges Gewerbe</li> <li>- Verpflegung</li> <li>- Nachtleben</li> </ul> <p>Quartier aufteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen</li> <li>- Arbeiten</li> <li>- Ausgang</li> </ul> <p>Kulturzentrum Kesselhaus</p>	<p>möglichst autofrei                      → Parkhaus am Rand oder unterirdisch  </p> <p>Nur <u>ein</u> zentralisiertes Parkhaus (unterirdisch)</p> <p>Querverbindungen Ost-Westquartiere zur Papieri</p>




Weitere Hinweise / Kommentare:

- Trasse Papieri-Bähnli
- durchgrünter Stadtteil
- viele Bäume
- viel Grün / Park


Workshop: Ergebnisse der Gruppe 2 (Foto)



Workshop: Ergebnisse der Gruppe 2 (abgetippt)

Änderungen / Ergänzungen zum Thema Identität	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Bebauung / Freiraum	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Nutzungen	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Verkehr / Erschliessung
Denkmalpflegerisches Gutachten darf hinterfragt werden.  <ul style="list-style-type: none"> <li>- vielfältig</li> <li>- lebendig</li> <li>- öffentlich</li> </ul>	Hochhäuser zu Gunsten mehr Freiraum	Fläche für Kreative und heute unbekannte Nutzung vorsehen  Wohnen und Arbeiten entflechten  Immissionsarme Industrien oder Arbeitsplätze  Freizeitnutzungen nicht nur lokal (Hotel, Spa)	Trasse Papierei-Bähnli 

Weitere Hinweise / Kommentare:

- *Bessere Lösungen dürfen Vorgaben missachten!*  

- *Etappe muss aufgezeigt werden!*
- *zu Gunsten nördlicher Erschliessung Landabtausch Papieri / Pavatex prüfen.*


#

#

Workshop: Ergebnisse der Gruppe 3 (Foto)



Workshop: Ergebnisse der Gruppe 3 (abgetippt)

Änderungen / Ergänzungen zum Thema Identität	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Bebauung / Freiraum	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Nutzungen	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Verkehr / Erschließung
<p>Lorenzraum hat heute schon Identität... weiterentwickeln!</p>  <p>Wie ist Identität möglich bei einer derartigen vielfältigen Nutzung?</p> <p>Zentrum nicht konkurrieren „regionale Veranstaltung im Lorenzsaal“</p> <p>Alltagsladen ja / nein</p> <p>Was heisst nutzungsrecht weiterverwenden? „effiziente Umnutzung“</p> <p>Denkmalgeschütztes Gebäude als Quartierzentrum ☺</p> <p>Eine „grosse“ Firma suchen</p>	<p>Verdichtung höher 1.2 ist ok</p>  <p>Differenzierung Freiräume sehr gut!</p> <p>Bebauung in Etappen: Zwischennutzung einplanen!</p> <p>Wie sieht das Gesicht des Quartiers zur Knonauerstrasse aus?</p>	<p>Gemischte Zone nur für Dienstleistung, Arztpraxis, Reisebüro usw.</p>  <p>Lärmiges Gewerbe separat Richtung Pavatex (abgeschirmt)</p> <p>Event mit Emissionen auch abtrennen</p> <p>Erdgeschossnutzung für kleine Läden, Nahversorgung</p> <p>Kein Wunschkonzert</p> <p>Fokussierung auf bestimmte Zielgruppe</p> <p>Nicht zu viel „Schischi“ (nicht grundsätzlich gegen gewisse Freizeitaktivitäten)</p>	<p>Fuss- und Velo trennen!</p> <p>Zufahrt zu Gewerbe separat</p> <p>Querverbindung auf Dach</p> <p>Lorenzuferweg wo? Steg!</p>

Weitere Hinweise / Kommentare:

#  
#  
#

#






Workshop: Ergebnisse der Gruppe 4 (Foto)





Workshop: Ergebnisse der Gruppe 4 (abgetippt)

Änderungen / Ergänzungen zum Thema Identität	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Bebauung / Freiraum	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Nutzungen	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Verkehr / Erschließung
<p>Zwischennutzung: Alle Bausubstanz stehen lassen bis Neubau</p> <p>Zwischennutzung: Kein Abriss auf Vorrat</p>  <p>Urban Gardening</p> <p>Identität an Lorze: Beiz, Zugang zu Lorze, Vernetzung in umliegende Quartiere. Ost / West.</p> <p>Baden</p> <p>Verweis auf Broschüre „Papirisch“ (siehe Anhang)</p>	<p>Durchblicke Bezüge Landschaft Zentrum</p>  <p>Bebauung nimmt Rücksicht auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorzenraum</li> <li>- Wald</li> <li>- Freiräume</li> </ul> <p>Bebauungstyp:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für alle Alter</li> <li>- für alle Schichten</li> </ul>	<p>Öffentliche Nutzung Kesselhaus (Swimming Pool auf Dach)</p>  <p>Identität und Magnet: Wellness, Kino, Eventhalle</p> <p>Öffentliche Freizeitnutzung</p> <p>Musische Bildung (oe/P)</p> <p>Wohnen im Alter</p> <p>Aufenthaltsbereiche für alle (Kinder, Jugendliche, kommerziell, ...)</p>	

Weitere Hinweise / Kommentare:

#  
#  
#  
#  
#

#




Workshop: Ergebnisse der Gruppe 5 (Foto)



*Workshop: Ergebnisse der Gruppe 5 (abgetippt)*

Legende:

- ✓ = passt; soll behalten werden
- = passt nicht, falsch
- + = fehlt, ergänzen

Änderungen / Ergänzungen zum Thema Identität	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Bebauung / Freiraum	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Nutzungen	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Verkehr / Erschliessung
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Identität Papieri Areal (eventuell auch Identität Papier → Nutzungsaspekt)</li> <li>✓ Bildungsstandort als Identifikation (nicht auf Kanti eingeschränkt)</li> <li>✓ Identifikationsort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Lorze als Freiraumelement</li> <li>✓ Soziales Leben fördern (Begegnungsorte, ...) </li> <li>✓ Hochhäuser zu prüfen (nur bedingt geeignet)</li> <li>- 1.2 überschritten werden</li> <li>+ dichte Bebauung gesucht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ muss ein Zwischen-nutzungskonzept geben! </li> <li>+ Start-Ups Nutzung anbieten (Wischen- und Endnutzung) </li> <li>+ Als Bildungsstandort nutzen</li> <li>+ flexible Nutzung der Bauten (wandelbar → aufgrund der Bedürfnisse)</li> <li>✓ Wohnanteil mindestens 50%</li> <li>✓ DL-Anteil mindestens 25% → marktwirtschaftliche Nachfrage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Vision Stadtbahnerschliessung entwickeln</li> <li>+ Identität Verkehr mit 2'000 Watt-Ziel prüfen / verbinden</li> </ul>




*Weitere Hinweise / Kommentare:*

UCH – wie viel kann die UCH vom Papieri-Areal absorbieren? → Zahlen

Workshop: Ergebnisse der Gruppe 6 (Foto)



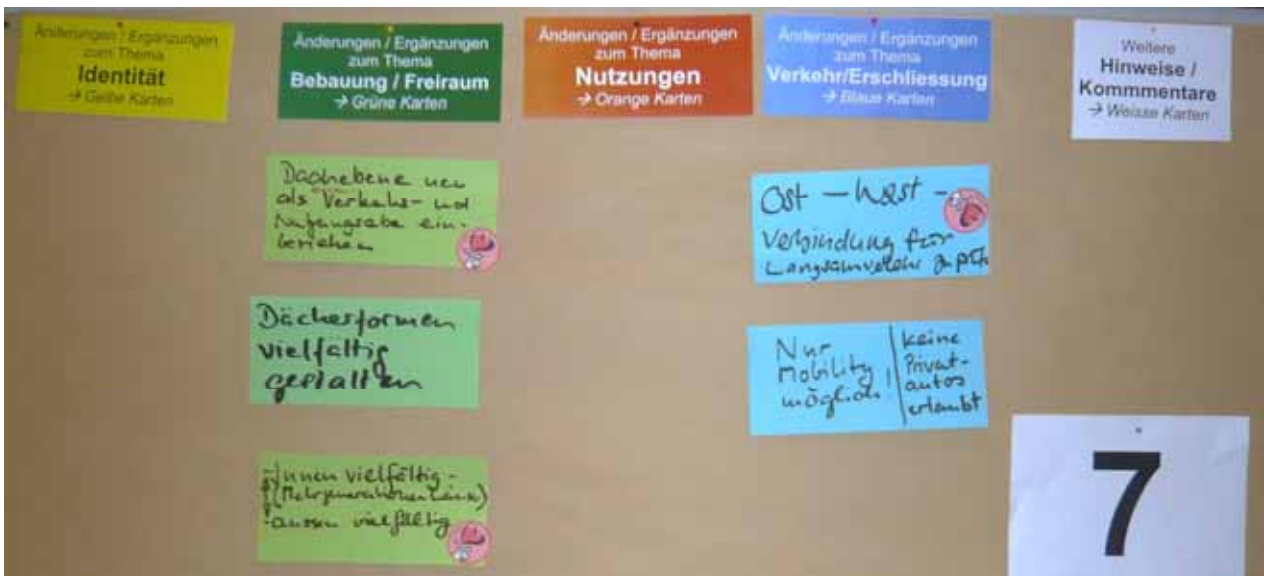
Workshop: Ergebnisse der Gruppe 6 (abgetippt)

Änderungen / Ergänzungen zum Thema Identität	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Bebauung / Freiraum	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Nutzungen	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Verkehr / Erschließung
<p>Identität = Lorze → Zugänglichkeit sicher stellen</p> <p></p> <p>Es soll Leben in den Stadtteil! vielfältig, öffentlich!</p> <p>Kleinteiligkeit ist wichtig. Keine „Riesenklötze“ → macht es belebbar</p>	<p>Keine uniforme Entwicklung</p> <p>Struktur soll zusammen mit Freiraum Ordnung „soziales Leben“ ermöglichen</p> <p></p> <p>Freiraum für alle Altersgruppen (Aneignung ermöglichen, Jugend nicht vergessen)</p> <p>Hochhäuser sind (wenn denn) aus dem Städtebaulichen Kontext zu denken (Freiraum)</p>	<p>Freiräume für Jugendliche in der Zwischennutzung (unbürokratisch, eventuell mit Jugendarbeit)</p> <p></p>	<p>Verkehrssames Quartier mittels Parkhäuser an zentralen Standorten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lenkung des MIV</li> <li>- Punktueller Zugang zu Parkplätzen</li> </ul> <p>Verknüpfung des Langsam-Verkehrs mit allen Zentren und Parkplätzen in Cham (inklusive Ortsbus Papieribahnli)</p>




Weitere Hinweise / Kommentare:

öffentliche, kulturelle Nutzung „Kulturtreffpunkt“

Workshop: Ergebnisse der Gruppe 7 (Foto)



Workshop: Ergebnisse der Gruppe 7 (abgetippt)

Änderungen / Ergänzungen zum Thema Identität	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Bebauung / Freiraum	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Nutzungen	Änderungen / Ergänzungen zum Thema Verkehr / Erschließung
	<p>Dachebene neu als Langsam Verkehrs- und Nutzungsebene einbeziehen</p>  <p>Dächerformen vielfältig gestalten</p> <p>Innen vielfältig (Mehrgenerationenhäuser) – Aussen vielfältig</p> 		<p>Ost-West-Verbindung für Langsam-Verkehr zu prüfen</p>  <p>Nur Mobility möglich! Keine Privatautos erlaubt</p>

Weitere Hinweise / Kommentare:



## 5. Präsentation der Gruppenergebnisse

Die Ausführungen wurden aus der Aufzeichnung der Ergebnispräsentation zusammengefasst.

### Gruppe 1

Die Identität des Gebietes geht weit zurück in der Geschichte: dabei ging es immer um Wasser, es geht um die Lorze, es geht um die Energie des Wassers, welche die Papieri erst ermöglichte. Die Lorze ist eine Lebensader. Es braucht eine überregionale Ausstrahlung, welche vom Wasser und von der Lorze als Identitätsträger ausgeht. Es braucht spezifische Bautypen für die verschiedenen Leute, die man ansprechen will. Die Bauten müssen auf die Umgebung eingehen. Eine Planung ohne Hochhäuser soll geprüft werden, auch wenn das im Widerspruch zur hohen Ausnutzung stehen sollte. Das Quartier soll möglichst autofrei sein. Das Parkhaus soll am Rande im Norden stehen, damit der Verkehr nicht in das Areal hineinkommt. Es kann auch ein zentralisiertes Parkhaus sein, aber es soll nur zu Fuss erreichbar sein, damit sich die Leute sehen und nicht direkt per Lift aus dem 27. Stock in die Tiefgarage gelangen können. Ein Zielkonflikt ist, dass man mit dem neuen Quartier nichts Bisheriges konkurrenzieren will. Dies ist kaum möglich, da wir in einem Prozess sind. Claudio Meisser hat mit seinem Model der 4 Stadtteile, welche es in Cham ja bereits gibt, eine neue Sichtweise ermöglicht. Wir sollten das neue Quartier als vierten Stadtteil von Cham denken und uns überlegen: Wie soll dieses aussehen? Was soll hier werden? Und es nicht in Konkurrenz zu anderen Dorfteilen sehen.

### Gruppe 2

Generell sind die Vorgaben der Testplanung richtig. Es wird darin aber zu viel gefordert. Die Testplanung braucht eine gewisse Freiheit. Eine gutes Team soll mit seinem Beitrag die vielen Hinweise im Programm missachten dürfen. Wenn deren Planung noch besser wird, wenn sie gewisse hier geäusserten Anregung missachtet, ist dies wünschenswert. Das Papieri-Gelände ist prädestiniert für Langsam-Verkehr. Hier besteht die einmalige Chance ein Quartier für den Langsam-Verkehr zu erstellen. Es sind sehr viele denkmalpflegerische Vorgaben im Programm. Diese können eventuell der optimalen Lösung im Wege stehen, was nicht wünschenswert ist. Hochhäuser werden in unserer Gruppe gewünscht, zu Gunsten von grossen und starken Freiräumen. Für unsere Gruppe ist es wichtig, dass das neue Quartier den Dorfkern nicht entwertet und wir bevorzugen deshalb eine quartierinterne Nutzungsausrichtung.

### Gruppe 3

Wir finden die gewählte Ausnutzungsziffer von 1.2 gut. Sie darf auch höher sein. Eine Verdichtung ist erwünscht, damit kann hoffentlich auch wieder Platz für mehr Freiräume gewonnen werden. Die Ansprüche betreffend Nutzungen sind sehr gross. Es sollen verschiedene Nutzungen Platz finden (Arbeiten, Schule, Wohnen). Es braucht aber eine klare Trennung zwischen den Nutzungen – die verschiedenen Nutzungen dürfen sich gegenseitig nicht stören (Emissionen).

### Gruppe 4

Zentral für unsere Gruppe war die Möglichkeit von Zwischennutzungen. Es soll kein Abriss auf Vorrat stattfinden. Eine baldige Zwischennutzung ist identitätsstiftend – sie ist eine Chance, damit

die Identität wachsen kann (beispielsweise mit urban gardening). In der Broschüre „Papierisch“ sind viele identitätsstiftende Elemente enthalten. Die Bebauungen sollen Bezug respektive Rücksicht nehmen auf den umliegenden Aussenraum (Wald, Täuflibach, Rozentobel) und offen sein für alle Altersgruppen. Die Nutzungen sollen Leute von ausserhalb anziehen (Kino, Wellness, Sauna etc.). Die Ausstrahlung soll über Cham hinausgehen.

### Gruppe 5

Für unsere Gruppe waren die Zwischennutzungen zentral und wichtig. Es sollen noch mehr Zwischennutzungen möglich sein, z.B. für Start-Ups. Begegnungsräume sind wichtig, dort gibt es Leben. Deshalb müssen diese Räume gut geplant werden. Wir haben das unter dem Begriff „Soziales Leben fördern“ zusammengefasst. Es ist erfreulich, wie viele Ideen aus dem ersten Workshop in den Text eingeflossen sind. Wir möchten aber noch eine Frage mit auf den Weg geben: Wieviel kann die UCH vom Papieri-Areal absorbieren?

(Antwort: Der Kanton arbeitet an der UCH. Gemäss momentanem Stand bestehen noch Reservekapazitäten, auch wenn der Verkehr der Papieri eingerechnet wird. Allerdings baut der Kanton auch keine Strassen auf Vorrat.)

### Gruppe 6

Wichtig für uns ist die Zugänglichkeit zur Lorze. Diese muss gewährleistet werden. Freiräume müssen für alle sozialen Schichten geschaffen werden, damit ein soziales Leben entstehen kann. Es soll keine tote Stadt entstehen. Dazu gehört insbesondere, dass auch Jugendliche Platz finden auf dem Areal und ihre Freiräume haben werden. Die Gemeinde soll sich nicht nur um die Grünflächen kümmern, sondern sich auch überlegen, was ihr Beitrag zur zukünftigen kulturellen Nutzung sein wird und entsprechende Ressourcen frühzeitig bereitstellen respektive reservieren. Bei der Erschliessung muss überlegt werden, wie man ein verkehrssarmes Areal erreicht (beispielsweise mit zentralen Parkhäusern).

### Gruppe 7

Wir haben überlegt, ob es möglich ist, dass Mietende des Papieri-Areals nur Mobility-Autos nutzen sollen. Für diese Idee gab es aber keinen Konsens. Wichtig war für uns, dass die verschiedenen Dachebenen als Gestaltungselement eingesetzt werden, auch als Langsam-Verkehrs- und Nutzungsebenen. Die Topographie des Areals muss in der Planung mitgedacht und als Spezifikum genutzt werden. Je nach „Einstieg“ ins Areal sind ja Dächer bereits hoher Häuser ebenerdig zu erreichen. Die Dachlandschaft sollte mit der Topographie arbeiten und sollen vielfältig sein. Auch innerhalb der Gebäude soll es vielfältig sein (beispielsweise Häuser für Mehrgenerationen-Wohnen). Die äussere Vielfältigkeit der Gebäude soll sich im Innern wieder abbilden. Die im Programm beschriebene Ost-West Verbindung der Fabrikstrasse, welche auch in Zukunft als Hauptquerverbindung bezeichnet wird, geht im Moment am Quartier vorbei. Sie liegt nicht zentral. Wir bezweifeln daher, ob das sinnvoll ist, dass dies in Zukunft die Hauptquerungsachse sein soll. Das gilt es nochmals zu prüfen.



# Anhang

## A. Präsentation (Einführung, Testplanung)

Wird durch Fabian Beyeler eingefügt

## B. Abbildung schützenswerte Bauten

Wird durch Fabian Beyeler eingefügt