



Einwohnergemeinde Cham



Cham Paper Group

Entwicklung Papier- Areal in Cham

Testplanung



Programm

25.09.2013

Inhaltsverzeichnis Testplanung

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Projekt- und Betrachtungsperimeter	3
1.3	Zielsetzungen und Fragestellungen	4
1.4	Planungsverfahren	5
2	Allgemeine Bestimmungen	5
2.1	Auftraggeberin	5
2.2	Beurteilungsgremium	6
2.3	Auswahl der Teilnehmer	7
2.4	Teilnehmende Planungsteams	7
2.5	Ablauf der Testplanung	8
3	Rahmenbedingungen	11
3.1	Bestehende Bausubstanz und Denkmalschutz	11
3.2	Einbettung ins Umfeld	13
3.3	Erschliessung und Verkehr	14
3.4	Freiraum und Ökologie	16
3.5	Umwelt	18
3.6	Schulraumplanung Mittelschulen Zug, Standort Gemeinde Cham	20
3.7	Studienauftrag KCAP	20
3.8	Marktanalyse	20
3.9	Planungs- und Baurecht	21
4	Aufgabenstellung	22
4.1	Quartieridentität	22
4.2	Bebauung	23
4.3	Etappierung und Zwischennutzungen	24
4.4	Nutzungskonzept	25
4.5	Freiraum	26
4.6	Verkehr / Erschliessung	26
4.7	Energie / Nachhaltigkeit	29
5	Verfahrensablauf, einzureichende Unterlagen und Beurteilung	30
5.1	Startveranstaltung	30
5.2	Workshop 1	30
5.3	Workshop 2	31
5.4	Echoraumveranstaltung	32
5.5	Schlussabgabe	32
5.6	Beurteilungskriterien	33
6	Abgegebene Unterlagen	35
6.1	Planungsgrundlagen Digital	35
6.2	Planungsgrundlagen in Papierform	36
6.3	Digitale Plangrundlagen	36
7	Genehmigung	37

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Industrieareal der Papierfabrik Cham liegt mitten im Siedlungsgebiet der Gemeinde Cham. Innerhalb der nächsten Jahre wird der Betrieb der traditionellen Papier-Produktion an diesem Standort eingestellt. Die Cham Paper Group Holding AG, bzw. deren Tochtergesellschaft und Grundeigentümerin Cham Paper Group Immobilien AG, beabsichtigt das rund 11 Hektaren umfassende Industrieareal neuen Nutzungen zuzuführen und das Areal als Wohn- und Arbeitsquartier zu entwickeln. Dazu reichte die Cham Paper Group Immobilien Holding AG am 26. März 2012 dem Gemeinderat Cham ein Gesuch zur Umzonung inklusive einer begleitenden Studie von KCAP Architects & Planners, Zürich ein. Der Gemeinderat erklärte in seinem Schreiben vom 12. Juni 2012 an die Grundeigentümer der Cham Paper Group Immobilien AG seine grundsätzliche Bereitschaft, auf das Umzonungsgesuch einzutreten unter der Bedingung, die Entwicklung in einem mehrphasigen Planungsprozess in gleichberechtigter Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft durchzuführen.



Abbildung 1: Luftbild Cham mit Perimeter Papier-Areal

Die Grundeigentümerschaft und die Gemeinde Cham streben nun gemeinsam an, das Industrieareal der Papierfabrik Cham, Papieri-Areal genannt, mit einem kooperativen Planungsprozess unter Einbezug der verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen über eine städtebauliche Lösungsfindung bis hin zur Umsetzung in ein rechtskräftiges Planungsmittel zu entwickeln.

In einer ersten Phase haben die in den Planungsprozess involvierten Vertreter der Gemeinde Cham und die Grundeigentümerschaft des Fabrikgeländes gemeinsam grundsätzliche Leitsätze für die Entwicklung Papieri-Areal erarbeitet (vgl. Unterlage 01).

Durch ein anschliessendes, moderiertes Beteiligungsverfahren mit zwei Workshop-Veranstaltungen hat die Bevölkerung der Einwohnergemeinde Cham die Möglichkeit erhalten, diese Leitsätze sowie die daraus abgeleitete Aufgabenstellung des Testplanungsprogramms zu kommentieren und dabei ihre Bedürfnisse an die Entwicklung dieses Gebiets einzubringen. Die durch die Bevölkerung vorgebrachten Anmerkungen und Ergänzungen zur Aufgabenstellung werden im Kapitel 4 des vorliegenden Testplanungsprogramms wiedergegeben.

In Zusammenarbeit mit kommunalen und kantonalen Fachstellen wurden zudem die planerischen Rahmenbedingungen für das städtebauliche Studienverfahren definiert.

1.2 Projekt- und Betrachtungsperimeter

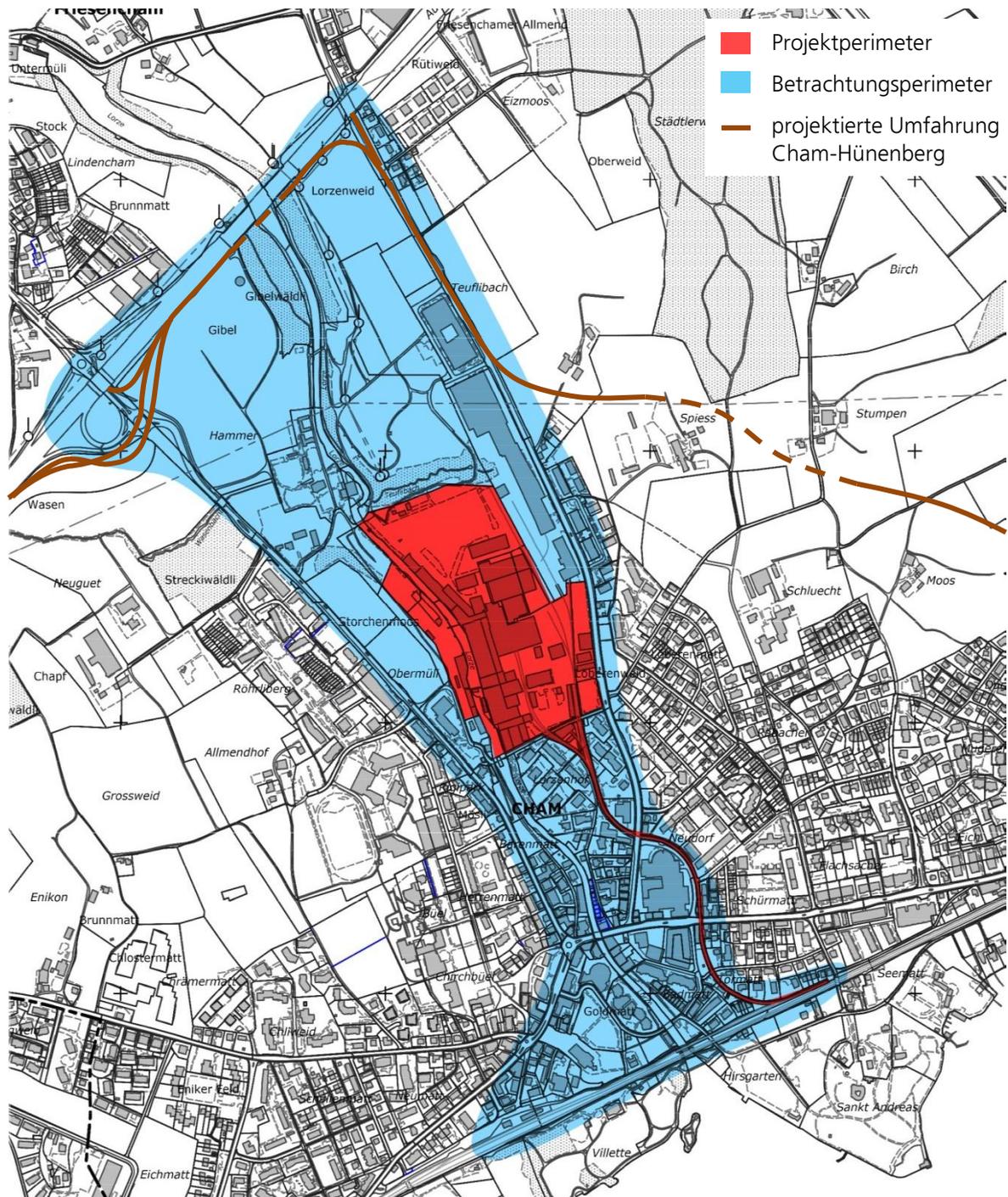


Abbildung 2: Projekt- und Betrachtungsperimeter

Der Projektperimeter umfasst die auf dem Papieri-Areal liegenden Parzellen der Cham Paper Group Immobilien AG östlich und westlich der Lorze (roter Perimeter). Innerhalb dieses Projektperimeters sind im Rahmen des Testplanungsverfahrens städtebauliche Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Da der Projektperimeter nicht losgelöst von seinem räumlichen Kontext bearbeitet werden kann, wurde ein Betrachtungsperimeter (blauer Perimeter) festgelegt. Dieser Betrachtungs-

tungssperimeter umfasst die wichtigen Verkehrsachsen und -anbindungen (Bahnhof Cham, Autobahnanschluss, Hauptstrassen), das Dorfzentrum Cham, die angrenzenden Quartiere sowie den Lorzenraum. Das Gebiet im gesamten Betrachtungssperimeter wird von der Entwicklung innerhalb des Projektperimeters beeinflusst und prägt gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeiten des Papieri-Areals selbst. Zur Einbettung der Entwicklung des Areals muss daher dieser Betrachtungssperimeter in die planerischen Überlegungen miteinbezogen werden.

1.3 Zielsetzungen und Fragestellungen

Im Sinne einer an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientierten, nachhaltigen Entwicklung soll auf dem Papieri-Areal ein neues, durchmischtes Quartier mit hoher Lebensqualität und regionaler Ausstrahlung entstehen, welches den Ansprüchen von Grundeigentümerschaft und Gemeinde sowie der marktwirtschaftlichen Nachfrage gerecht wird. Bei optimalem Verlauf ist von einer Entwicklungszeitspanne von ca. zwei Jahrzehnten bis zum Vollausbau auszugehen.

Eine Überbauung des Papieri-Areals ist mit Rücksicht auf die umliegende Stadt und den bestehenden Landschaftsraum zu planen und in diesen Kontext zu integrieren. Der Uferbereich der durch das Areal fliessenden Lorze soll ökologisch und landschaftlich aufgewertet und unter anderem für Naherholung sowie für den Fussverkehr nutzbar gemacht werden. Der Vernetzung des Grünraums auf dem Papieri-Areal mit dem umliegenden Landschaftsraum bis hin zum See ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Auch innerhalb des Areals sollen öffentlich zugängliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Die heutigen Gebäude auf dem Areal sind zum Teil kulturhistorisch wertvoll und repräsentieren die Industrie- und Blütezeit der Papierfabrik. Es ist daher ein sensibler Umgang mit dem Gebäudebestand gefordert. Die schützenswerten und teilgeschützten Bauten des Areals sollen auf ihre Umnutzungsqualität hin überprüft und nach Möglichkeit erhalten oder nutzungsgerecht weiterverwendet werden, wodurch ein identitätsstiftender Bezug zur industriellen Vergangenheit des Areals aufrechterhalten werden kann. Im Rahmen der Etappierungsvorschläge sind auch mögliche Zwischennutzungskonzepte für die bestehenden Fabrikgebäude aufzuzeigen.

Auch den Themenfeldern Mobilität und Verkehrsplanung ist die notwendige Aufmerksamkeit zu widmen. So ist die Mobilität mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln auf dem künftigen Areal zu fördern. Zur besseren Anbindung an die Umgebung soll vor allem das Langsamverkehrsnetz ausgebaut und aufgewertet werden.

Im Rahmen des Testplanungsverfahrens sollen die Teams zudem nach einer angemessenen baulichen Dichte, einer sinnvoll etappierbaren, städtebaulichen Grundstruktur sowie einer den unterschiedlichen räumlichen Qualitäten des Areals entsprechenden Bebauungsform und Nutzungsverteilung suchen. Dabei ist zu berücksichtigen, wie die gewünschten Zielgruppen mit dem generierten Wohn- und Arbeitsflächenangebot angesprochen und wie dabei eine überzeu-

gende sozialräumliche Stadtentwicklung mit ansprechenden Begegnungsorten ermöglicht werden kann.

Von den Planungsteams wird ein kohärentes, städtebauliches Entwicklungskonzept für den Projektperimeter erwartet, welches die oben erwähnten Themen aufgreift und Antworten auf die damit verbundenen Fragen liefert.

1.4 Planungsverfahren

Um städtebauliche Lösungsansätze für die Umsetzung der Ansprüche der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde an die Entwicklung des Papieri-Areals zu finden, wurde als Planungsverfahren eine Testplanung in Form eines städtebaulichen Studienauftrags, angelehnt an die SIA-Ordnung 143, gewählt. Es handelt sich dabei um ein Verfahren, bei dem die Ergebnisse im Dialog mit den Auslobern des Verfahrens erarbeitet werden.

Das Testplanungsverfahren wird von einem Beurteilungsgremium geleitet und in drei Bearbeitungsphasen durchgeführt.

Zur Teilnahme an der Testplanung werden vier Teams eingeladen. Im rund sieben Monate dauernden Prozess werden die von den Teams entwickelten Ideen und Vorschläge an zwei Workshops präsentiert, gemeinsam mit dem Beurteilungsgremium diskutiert, gewürdigt sowie anschliessend von den Teams weiterbearbeitet.

2 Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin

Die Auftraggeberin und Veranstalterin der Testplanung besteht aus Vertretern der Gemeinde Cham und der Cham Paper Group Immobilien AG.

Zur Unterstützung und externen Begleitung des Verfahrens wurde das Planungsbüro Ernst Basler + Partner aus Zürich zugezogen. Als Korrespondenzadresse gelten die untenstehenden Angaben des externen Planungsbüros:

Ernst Basler + Partner
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Kontaktpersonen:

Corinne Aebischer und Andreas Friederich
papieri@ebp.ch, Tel. 044 395 16 16

2.2 Beurteilungsgremium

Die Testplanung wird durch den Einsatz eines Beurteilungsgremiums unterstützt, welchem folgende Mitglieder angehören:

Vertretung Grundeigentümerschaft und Gemeinde

- Philipp Buhofer, Vertretung Cham Paper Group
- Klauspeter Nüesch, Vertretung Cham Paper Group
- Claude Ebnöther, Vertretung Cham Paper Group
- Bruno Werder, Vertretung EWG Cham
- Charles Meyer, Vertretung EWG Cham
- Markus Baumann, Vertretung EWG Cham

Externe Fachexperten

- Marc Angélil, agps architecture, Zürich (Städtebau)
- Barbara Holzer, Holzer Kobler Architekturen, Zürich / Berlin (Städtebau)
- Massimo Fontana, Fontana Landschaftsarchitektur, Basel (Landschaftsarchitektur)
- Oscar Merlo, TEAMverkehr, Zug (Mobilität / Verkehrsplanung) **
- Roland Stulz, Fachstelle für 2000-Watt-Gesellschaft, Zürich (Energie / Nachhaltigkeit) **
- Brigit Wehrli-Schindler, Zürich, (Sozialräumliche Stadtentwicklung) **

*Fachvertretung Kanton***

- René Hutter, Amt für Raumplanung Kanton Zug
- Artur Bucher, Denkmalpflege Kanton Zug
- Beat Bachmann, Kontaktstelle für Wirtschaft Kanton Zug

*Fachvertretungen Gemeinde***

- Erich Staub, Leiter Abteilung Planung und Hochbau
- Fabian Beyeler, Abteilung Planung und Hochbau
- Marc Amgwerd, Abteilung Verkehr und Sicherheit

*Fachvertretungen Grundeigentümer***

- Daniel Amrein, Cham Paper Group
- Josef Huwiler, Cham Paper Group

Moderation

- Fritz Schumacher, Kantonsbaumeister Basel Stadt

** Die Experten aus den Bereichen sozialräumliche Stadtentwicklung, Energie / Nachhaltigkeit und Mobilität / Verkehrsplanung sowie die Fachvertretungen haben eine beratende Funktion und sind nicht stimmberechtigt.

Das Beurteilungsgremium beteiligt sich bei der Teamauswahl, der Programmerarbeitung sowie der Startveranstaltung der Testplanung. Es nimmt an den Workshops sowie an einer Schlussbe-

sprechung teil. Das Gremium beurteilt unter der Leitung der Moderation die Beiträge der Teams und kommentiert die Zwischen- und Schlussdokumentationen, welche die Beurteilungen und Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung enthalten. Die Beurteilungen erfolgen nach den Zielen der Aufgabenstellung.

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, für die Auswertung und Beurteilung der Testplanungsbeiträge weitere Sachverständige beizuziehen. Bei Ausfall eines Mitglieds des Beurteilungsgremiums ist das Gremium ermächtigt, ein Ersatzmitglied zu bestimmen.

2.3 Auswahl der Teilnehmer

Das Beurteilungsgremium bestimmte eine Anzahl qualifizierter, federführender Städtebau- und Architekturbüros, welche eingeladen wurden, sich zusammen mit Büros oder Einzelpersonen aus anderen Fachbereichen als interdisziplinäres Planungsteam für die Teilnahme an der Testplanung zu bewerben.

Ein interdisziplinäres Planungsteam musste mindestens aus Fachpersonen in den folgenden Disziplinen bestehen:

- Städtebau / Architektur (Federführung)
- Landschaftsarchitektur

Es wurde erwartet, dass die Teams auch auf spezifische Fragestellungen aus den Themenbereichen sozialräumliche Stadtentwicklung, Energie / Nachhaltigkeit sowie Mobilität / Verkehrsplanung eingehen und dem Beurteilungsgremium entsprechende Antworten präsentieren können.

2.4 Teilnehmende Planungsteams

Nach abschliessender Bewertung der von neun Teams eingereichten Bewerbungsunterlagen wurden folgende vier Teams für die Teilnahme an der Testplanung ausgewählt:

- Albi Nussbaumer Architekten, Zug / Boltshauser Architekten, Zürich
Appert & Zwahlen Partner AG, Landschaftsarchitekten, Cham
Intosens AG, Zürich
Andreas Loepfe (CUREM), Zürich
EK Energiekonzepte AG, Zürich
Emch und Berger WSB AG, Cham
- Diener & Diener Architekten, Basel
Balliana Schubert Landschaftsarchitekten, Zürich
- Güller Güller architecture urbanism, Zürich
Westpol Landschaftsarchitektur, Zürich
Metron Bern AG, Bern
Franck Boutté Consultants, Paris
Fahrländer Partner AG, Zürich

- KCAP Architects & Planners, Zürich / Rotterdam
Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich
Stadt Raum Verkehr, Birchler + Wicki, Zürich

2.5 Ablauf der Testplanung

Die Testplanung beginnt mit einer Startveranstaltung. Diese dient dazu, den Planungsteams die Unterlagen zur Testplanung zu überreichen und zu kommentieren sowie den Betrachtungsperimeter und das Papieri-Areal zu besichtigen. Nach Abschluss der ersten Bearbeitungsphase präsentieren die Teams dem Beurteilungsgremium bei einem ersten Workshop ihre Situationsanalysen und darauf aufgebaut zwei bis drei Entwicklungskonzepte. Die Entwicklungskonzepte sollen primär die Typologien und Dichte der Bebauung ausloten. Auf Grundlage der Rückmeldungen des Beurteilungsgremiums entwickeln die Teams in einer zweiten Bearbeitungsphase ein städtebauliches Konzept weiter und diskutieren dieses anschliessend an einem zweiten Workshop mit dem Beurteilungsgremium. Das Beurteilungsgremium verfasst schriftliche Rückmeldungen an die Teams, welche der Vertiefung des Entwicklungsvorschlages in einer dritten Bearbeitungsphase dienen, bevor die Schlussabgaben eingereicht werden.

Fragen und Fragenbeantwortung

Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung sind bis 22.11.2013 unter folgender Adresse einzureichen:

papieri@ebp.ch

Die eingegangenen Fragen werden gesammelt und die Antworten anschliessend sämtlichen teilnehmenden Teams per Mail zugestellt.

Partizipation der Öffentlichkeit

Die Bevölkerung von Cham wurde dazu eingeladen, über ein Beteiligungsverfahren ihre Ideen und Vorstellungen zur Entwicklung des Papieri-Areals einzubringen auf der Grundlage der von Vertretern der Gemeinde Cham und der Grundeigentümerschaft erarbeiteten Leitsätze, welche in das Testplanungsprogramm eingeflossen sind.

Nach dem zweiten Workshop des Testplanungsverfahrens werden die städtebaulichen Konzepte an einer Echoraum-Sitzung zudem den Vertretern der kommunalen Planungskommission und der für diesen Planungsprozess etablierten Begleitgruppe durch das Beurteilungsgremium vorgestellt. Diese Gremien nehmen Stellung zu den Vorschlägen und geben Rückmeldung für die letzte Bearbeitungsphase. Die Ergebnisse werden ausgewertet und nach Ermessen des Beurteilungsgremiums in den Empfehlungen für die Weiterbearbeitung berücksichtigt.

Im Anschluss an das Verfahren werden die Ergebnisse der Testplanung im Rahmen einer Ausstellung der Bevölkerung zugänglich gemacht.

Termine

Startveranstaltung	25.10.2013, 13.00 – 17.00 Uhr (inkl. Arealbesichtigung)
1. Workshop	11.12.2013, 08.00 – 18.00 Uhr
2. Workshop	06.03.2014, 08.00 – 18.00 Uhr
Schlussabgabe	14.05.2014, 16.00 Uhr
	Einzureichen bei: Ernst Basler + Partner Kennwort: Papieri-Areal Mühlebachstrasse 11 8023 Zürich
Öffentliche Ausstellung	2014 KW 24

Die Einladungen mit detaillierten Angaben zum Ablauf der Startveranstaltung sowie der Workshops werden den einzelnen Teams zu gegebener Zeit zugestellt.

Sprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Entschädigung

Bei termingerechter und gemäss dem vorliegenden Programm vollständiger Abgabe der eingeforderten Unterlagen sowie Teilnahme an den Workshops, wird den Teams je ein pauschales Honorar in der Höhe von CHF 50'000 exkl. MwSt. ausbezahlt. Sämtliche Spesen (Reisespesen, Druckkosten, Modelle) sind im Pauschalbetrag enthalten und werden nicht separat vergütet.

Weiterbearbeitung zur Erstellung eines Masterplans

In einer Synthesephase im Anschluss an die Testplanung beabsichtigen die Auslober auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums ein Planungsteam gegen entsprechende Vergütung mit der Erarbeitung eines Masterplans für die Erstellung eines behörden- und grundeigentümergebundenen Planungsmittels zu beauftragen.

Bei der Teilnahme am Testplanungsverfahren bleibt für alle Teammitglieder die Möglichkeit bestehen, in späteren Phasen des Planungsprozesses durch den Grundeigentümer zu Wettbewerbsverfahren eingeladen oder für Planungsaufträge beigezogen zu werden.

Urheber- und Nutzungsrechte

Mit der Zahlung der jeweiligen Entschädigungen gehen die eingereichten Unterlagen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht verbleibt bei den Verfassern.

Die Auftraggeberin behält sich das Recht vor, die Arbeiten unter der Nennung des jeweiligen Urhebers für weitere raumplanerische Überlegungen uneingeschränkt zu verwenden, zu vervielfältigen und zu veröffentlichen, sowie anderen Teams von allfälligen späteren Folgeverfahren ohne weitere Entschädigung für die Weiterbearbeitung zur Verfügung zu stellen.

Bekanntmachung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Testplanung werden in einem Schlussbericht dokumentiert. Die Auftragsunterlagen und die Arbeitsergebnisse sind bis zum Zeitpunkt der Publikation vertraulich zu halten.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Bestehende Bausubstanz und Denkmalschutz

Die 1657 gegründete Papiermühle an der Lorze in Cham bildete den Ursprung für die Entwicklung der Papierfabrik Cham. Rund 250 Jahre lang wurde an diesem Standort nur mit einfachen Mitteln Papier produziert. Mit der Gründung der Papierfabrik Cham AG begann 1912 die grossindustrielle Papierproduktion, welche in Cham zu einem zentralen Wirtschaftsfaktor wurde und die Entwicklung der Gemeinde bis zur nun bevorstehenden Einstellung der Produktion massgeblich mittrug.

Seit den Anfangszeiten sind die Anlagen der Papierfabrik stetig gewachsen. Das Areal beansprucht heute mit den dicht zusammengebauten Produktions-, Verwaltungs-, Aufbereitungs- und Lagerbauten einen grossen Teil des nördlichen Siedlungsraums von Cham. Die ältesten Fabrikbauten befinden sich direkt an der Lorze. Am östlichen Flussufer schliessen sich Musterbeispiele der Industriearchitektur zu einer kompakten Zeile von über 300 Metern Länge zusammen. Den dorfsseitigen Auftakt der Abfolge bildet das mächtige Backsteingebäude der ehemaligen Ausrüsterei. An dem durch eine alte Steinbrücke verbundenen gegenüberliegenden Flussufer steht die Obermühle, der älteste, erhaltene Gewerbebau an der Lorze. Im Flussraum vor der Fabrikzeile zeugen vielfältige, hydroelektrische Einrichtungen von der Energiegewinnung; sie decken noch heute einen Teil des Strombedarfs. (Für detailliertere Informationen vgl. Unterlage 02)

Die bestehende Bausubstanz auf dem Papieri-Areal ist im kantonalen Inventar für schützenswerte Bauten eingetragen. Aus diesem Grund wurde der Baubestand auf dem Papieri-Areal einer denkmalpflegerischen Beurteilung unterzogen, um die Zeugnishaftigkeit und den identitätsstiftenden Wert der inventarisierten Bausubstanz zu beurteilen.

Die durch die kantonale Denkmalpflege vorgenommene Beurteilung und Bewertung der bestehenden Bausubstanz wird auf dem folgenden Übersichtsplan (vgl. Abbildung 3) zusammengefasst. Darauf sind die existierenden Gebäude aus denkmalpflegerischer Sicht unterschiedlichen Kategorien zugewiesen worden. Diese von der kantonalen Denkmalpflege definierten Schutzkategorien sind durch die Teams im Rahmen der Testplanung zu berücksichtigen.

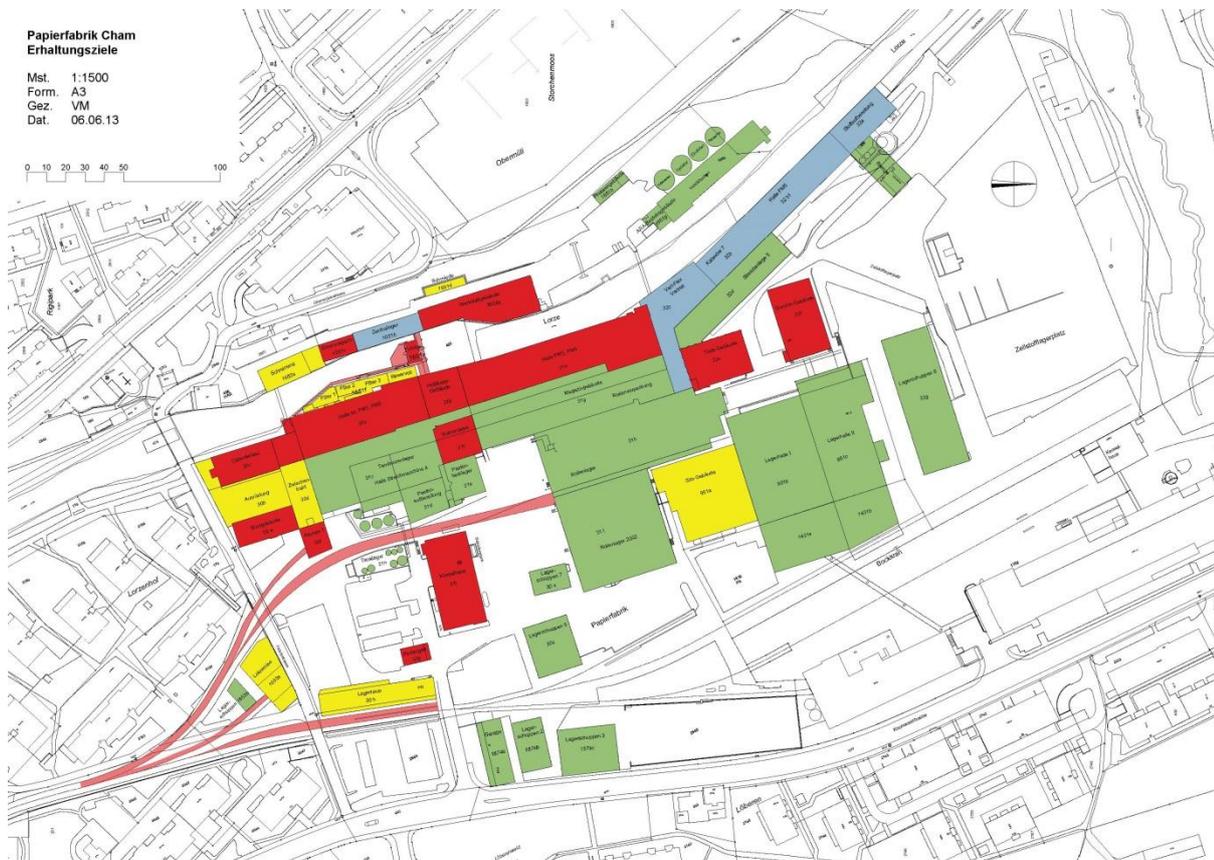


Abbildung 3: Kategorisierung der bestehenden Bausubstanz (vgl. Unterlage 02)

Erhaltungsziel rot: Erhalten der Substanz

Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral erhalten, bestehende störende Eingriffe beseitigen.

Erhaltungsziel orange: Erhalten der Gleisräume

Bestehende Gleisräume sind für Langsamverkehrsachsen zu nutzen.

Erhaltungsziel gelb: Erhalten der Struktur

Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente (insb. Tragstruktur) integral erhalten.

Erhaltungsziel blau: Erhalten des Charakters

Für alle blau dargestellten Bauten ausser dem "Zentrallager Ass. Nr. 1651b" gilt:

Es ist wünschenswert, dass diese Bauten aus denkmalpflegerischen Gründen erhalten bleiben. Wird dies derart umgesetzt, so gelten die gleichen Bedingungen wie beim Strukturerehalt. Werden diese Gebäude jedoch abgebrochen, dann muss für Neubauten der ordentliche Gewässerabstand eingehalten werden.

Für das blau dargestellte Gebäude "Zentrallager Ass. Nr. 1651b" gilt:

Sofern dieses Gebäude abgebrochen wird, kann es wiederum im Gewässerraum realisiert werden.

Kein Erhaltungsziel (grün)

Diese Bauten dürfen abgebrochen werden.

Detaillierte Informationen hinsichtlich der denkmalpflegerischen Beurteilung der Gesamtanlage und der einzelnen Gebäude sind der Unterlage 02 zu entnehmen.

3.2 Einbettung ins Umfeld

Das Papieri-Areal ist geprägt durch den Flussraum der Lorze, welche von Süden durch das Areal fliesst. Die Lorze ist ein wichtiges Element für die grossräumige Vernetzung des Areals.

Im Osten angrenzend an das Papieri-Areal, entlang der Knonauerstrasse, liegt das Areal der Pavatex AG. Die Pavatex AG produziert als Industriebetrieb an diesem Standort Holzfaserdämmplatten. Die Gemeinde Cham und der Kanton Zug haben es sich zum Ziel gesetzt, diesen wichtigen Produktionsbetrieb für den Kanton Zug zu erhalten. Der Betrieb der Pavatex AG beeinflusst daher bis auf unbestimmte Zeit die Lagequalität (Abluft, Gerüche, Lärm) des Papieri-Areals.

Im Norden grenzt das Papieri-Areal an den Teuflibachwald, welcher zusammen mit dem angrenzenden Lorzenpark und der Lorze selbst einen wichtigen und artenreichen Natur-, Landschafts- und Freiraum darstellt. Der Lorzenpark ist eine grossräumige Anlage von über 60'000 m² Fläche, welche zu einem beliebten Naherholungsgebiet umgestaltet wurde.

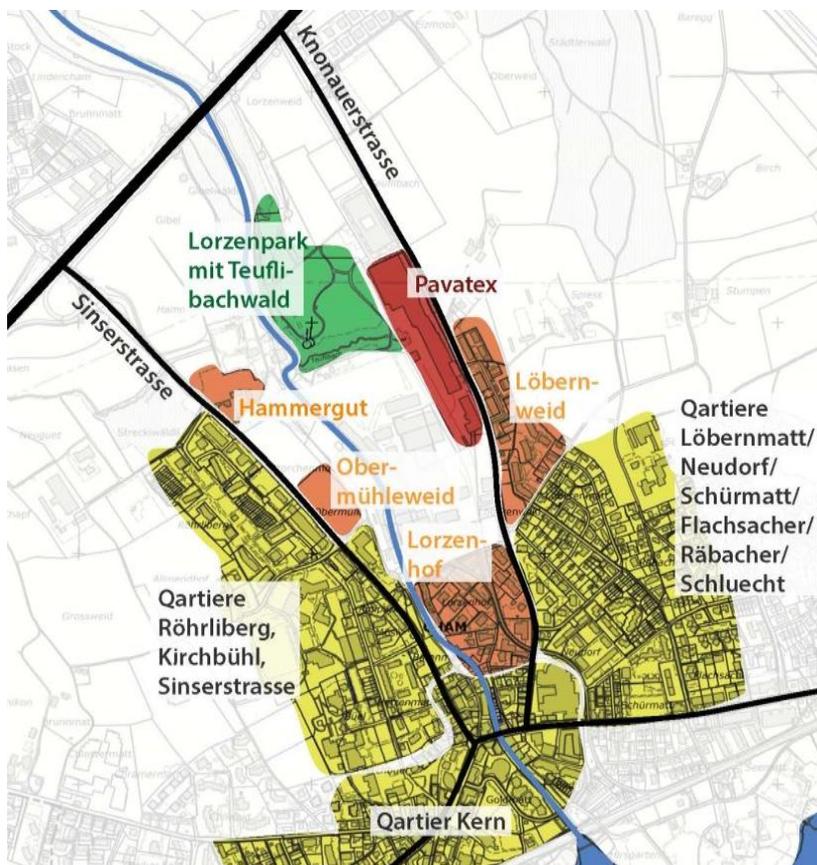


Abbildung 4: Übersicht Umfeld Papieri-Areal

Im Umfeld des Papieri-Areals zeigen sich Quartiere mit unterschiedlichsten Ausprägungen. Beschriebe der verschiedenen Quartiere sind in der Unterlage 03 zu finden. Die im Quartierbeschrieb aufgeführte Freifläche des Gebiets Lorzenhof wurde bis 2010 mit einer Mehrfamilienhaussiedlung aus sieben Wohnhäusern überbaut. Im Gebiet Löbererain, östlich der Knonauerstrasse, fand in den letzten Jahren ebenfalls eine Verdichtung statt: 2009 wurden dort mit einer Arealbebauung fünf neue Wohnhäuser erstellt. Auf der westlichen Seite der Lorze, in der Obermühleweid, werden derzeit in einer ersten Etappe der Arealüberbauung zwölf Mehrfamilienhäuser erstellt. Eine zweite Etappe ist in einem ähnlichen Umfang wie die erste Etappe geplant. Alle drei Neubaugebiete im Umfeld des Papieri-Areals weisen eine Ausnutzungsziffer von zwischen 0.7 und 0.8 auf.

Für das unter Ortsbildschutz stehende, im Nordwesten des Papieri-Areals gelegene Hofensemble Hammergut wurde im Jahr 2008 von der Gemeindeversammlung ein Bebauungsplan genehmigt, welcher ermöglichte, das Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen (vgl. Unterlagen 04). Voraussichtlich bis Ende 2013 werden auf dem Areal rund 5'900 m² Nutzfläche für 36 Wohnungen sowie für Büros und Ateliers erstellt.

3.3 Erschliessung und Verkehr

Das Papieri-Areal ist heute mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Knonauerstrasse (Kantonsstrasse) entlang der östlichen Seite des Areals erschlossen. Der Schwerverkehr wird ab der Autobahn um das Dorfzentrum geleitet (via Untermühlestrasse). Die Knoten Sinsler-/ Zugerstrasse und Knonauer-/ Zugerstrasse im Zentrum von Cham sind heute überlastet und genügen den verkehrstechnischen Anforderungen nicht mehr.

Die heutige Areal-Zufahrt erfolgt über die Knonauerstrasse beim ehemaligen Pförtnerhaus. Innerhalb des Areals ist heute keine öffentliche Erschliessung für den MIV vorhanden, es bestehen jedoch Anlieferungs- und Rangierflächen für Lastfahrzeuge. Die Fabrikstrasse dient in erster Linie dem Langsamverkehr (Schulwegverbindung). Mittels Poller ist die Privatstrasse für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Nur einzelne Personen verfügen über eine Berechtigung für eine Zufahrt von der Knonauerstrasse zum Verwaltungsgebäude.

Die Siedlung Lorzenhof südlich des Papieri-Areals ist über die Obermühle / Fabrikstrasse an die Sinslerstrasse angebunden. Das Industrieareal westlich der Lorze ist ebenso erschlossen. Die Obermühlestrasse ist nur für ein geringes Verkehrsaufkommen ausgelegt, bildet eine reine Quartierserschliessung und ist teilweise im Mischverkehr ausgelegt.

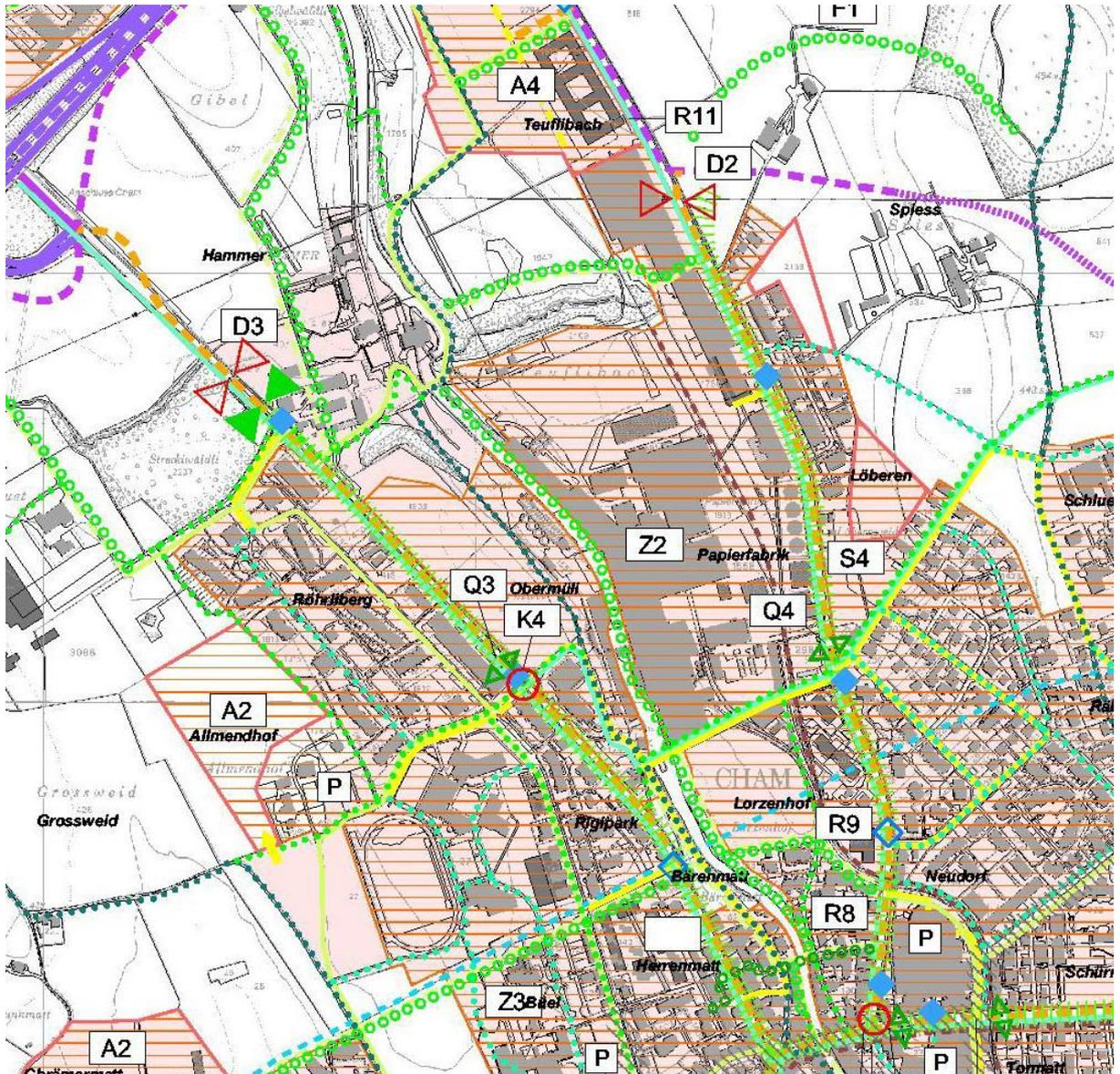


Abbildung 5: Gemeindlicher Verkehrsrichtplan (Legende und Richtplantext vgl. Unterlagen 05)

Mit der geplanten Umfahrung Cham – Hünenberg (Baubeginn voraussichtlich 2016/2017, Infos unter <http://www.zg.ch/behoerden/baudirektion/tiefbauamt/aktuelle-projekte/umfahrung-cham-huenenberg>) wird das Papiereri-Areal über die Knounerstrasse direkt an die Autobahn A4 (Luzern-Zürich) beim Anschluss Lindenham und an die Autobahn A4a (Blegi-Sihlbrugg) beim Anschluss Zug angebunden.

Die direkte Erreichbarkeit des Papiereri-Areals ist mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) durch zwei Bushaltestellen (Pavatex und Löberermatt) mit der Buslinie 42 an den Bahnhof Cham gewährleistet. Die Busse verkehren werktags von 6:00 bis 20:00 Uhr im Viertelstundentakt, in den übrigen Zeiten im Halbstundentakt. Entlang der Sinslerstrasse verläuft mit gleichem Angebot die Buslinie 43. Die beiden Haltestellen Röhrlberg und Hammer sind heute vom Papiereri-Areal durch Fuss-

gängerzugänge nicht optimal erschlossen. Der Bahnhof Cham bildet die ÖV-Drehscheibe. Alle Buslinien verkehren über diesen Hub und bilden gute Anschlüsse an die Stadtbahn in beide Richtungen (Luzern und Zug). Eine weitere Stadtbahnhaltestelle befindet sich im Alpenblick. Bereits heute fahren viele Personen aus dem Gebiet Löbern mit dem Velo zur Stadtbahnhaltestelle Alpenblick, welche bis Herbst 2013 mit einer Velostation ausgestattet wird. Die Stadtbahn verkehrt in denselben Taktlagen wie die Busse, damit an allen Knoten kurze Anschlusszeiten gewährleistet sind.

Heute ist das Areal der Papierfabrik für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der Verkehrsrichtplan der Gemeinde Cham (mit Änderung vom 21.5.2012) sieht in Zukunft eine Fusswegverbindung entlang der Lorze vor (vgl. Abbildung 5 und Unterlage 06). Dieser Weg soll das Rückgrat der Fusswegverbindungen bilden und alle Ortsteile vom See bis Hagendorn entlang der Lorze zusammenbinden. Mit dem Weg wird die Lorzenlandschaft als Naherholungsraum erschlossen. Er kann jedoch aus Bewilligungsgründen nicht als vollständig im Lorzenraum liegender Fusswegsteg ausgestaltet werden.

Das einspurige, private Gütergleis (vgl. Unterlage 07) vom Bahnhof Cham zur Papierfabrik wurde im Mai 2013 ausser Betrieb genommen. Die Strassenübergänge genügen den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr. Die jeweiligen Sanierungsfristen wurden bis zur Ausserbetriebnahme der Geleisanlagen verlängert. Die Verkehrsregelung erfolgte durch spezielle Weisungen. Seitens der Gemeinde Cham besteht ein Projekt für die Erstellung einer Fusswegverbindung entlang des Papier-Gleises von der Knonauerstrasse bis zur Siedlung Lorzenhof.

3.4 Freiraum und Ökologie

Grosse Teile des Betrachtungsperimeters, insbesondere der Lorzenbereich, stellen einen wertvollen Landschaftsraum dar, der zahlreichen schützenswerten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bietet und für dessen Erhaltung zu sorgen ist.

Gemäss dem kantonalen Richtplan geht mit einer Verdichtung durch die Umnutzung des Papier-Areals auch die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich einher. Dem Erhalt und der ökologische Aufwertung bestehender Räume, der Förderung von attraktiven Naherholungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet sowie dem Zugang und Erholungswert öffentlicher Freiräume sind grosse Bedeutung beizumessen.

Flussraum

Der Lorzenlauf hat unterschiedliche Prägungen. Breit vom See her kommend, verengt er sich immer mehr bis zum Dorfkern von Cham: Hier stehen die Häuser direkt am Wasser. Nach dem Dorfkern weitet sich der Lorzenraum wieder aus. Die neueren Bebauungen haben darauf Rücksicht genommen und sind zurückversetzt. Die Uferbereiche wurden für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Es folgt die Anlage der Papieri, wo der Lorzenlauf wieder von Fabrikhallen eng gesäumt ist. Nach dem Papieri-Areal öffnet sich der Lorzenlauf wiederum und verläuft in

einem Flusstal. Der Lorzenlauf bildet somit unterschiedliche Räume, die stark von der Siedlung aber auch der Topographie geprägt sind.

Seit der letzten Revision des Gewässerschutzgesetzes muss entlang von Gewässern der Gewässerraum ausgeschieden werden, der durch Gebäude nicht überstellt werden darf. Weil die Lorze heute auf der Ostseite bebaut ist, kann der Gewässerraum allenfalls nur auf der anderen Flussseite ausgeschieden werden. Dieser Situation ist Rechnung zu tragen und den Raum für Erholungsnutzungen freizuhalten. Aus Sicht der kantonalen Fachstellen ist unterhalb der Fabrikhallen dem Lorzenlauf Raum zu geben (Gewässerraum). Dies bedeutet, dass nicht mehr benötigte Infrastrukturbauten am westlichen Ufer (Kläranlagen) abzubauen sind.

Der Gewässerraum soll als öffentlich zugängliche Grünachse geplant werden. Auf private Aussenräume im Gewässerraum ist zu verzichten. Der Kanton Zug überarbeitet zurzeit das Gewässergesetz. Geplant ist, dass der minimale Gewässerabstand im überbauten Baugebiet mindestens 6 Meter, im nicht überbauten Baugebiet 10 Meter beträgt. Somit sind beide Uferseiten der Lorze als Teil eines Ganzen betrachtet und landschaftliche Bezüge über den Fluss hinweg berücksichtigt worden.

Die Fischgängigkeit beim Kraftwerk Obermühle ist herzustellen. Da das Kraftwerk aus Sicht der Denkmalpflege zu erhalten ist (vgl. Kapitel 3.1), muss der Raum für die entsprechenden baulichen Massnahmen (Auf- und Abstiegshilfen) frei gehalten oder bereitgestellt werden.

Waldfläche

Der Teuflibach Wald nördlich des Areals ist gemäss kantonalem Richtplan ein Wald mit besonderer Erholungsfunktion. Die Waldgrenze wurde 2005 in einem Waldfeststellungsverfahren verbindlich festgestellt. Von der Waldgrenze ist ein Waldabstand von 12 Metern einzuhalten. Eine Unterschreitung des Waldabstandes für Bauten und Anlagen ist ausgeschlossen.

Vom Wald aus gesehen gibt es heute zwei "Zugänge" vom Papieri-Areal via Teuflibach zur neuen Überbauung "Lorzenpark", eine Verbindung entlang der Lorze und eine weitere im östlichen Teil des Teuflibachtobels. Es ist auch künftig mit diesen Wegverbindungen auszukommen. Weitere Querungen sind aus waldrechtlicher Sicht nicht standortgebunden und die Erteilung einer Rodungsbewilligung ist kaum denkbar. Die Aussenraumgestaltung im Papieri-Areal und die Wegverbindungen nach Norden sind auf diese zwei Querungen auszurichten.

Im Teuflibach Wald befindet sich zudem der naturnahe Erlebnisraum Teuflibach. Dieser bietet Kindern im Schulalter, Schulklassen und Erwachsenen die Möglichkeit, die Natur selbständig zu entdecken. Der Verein Zuki betreibt seit 2005 den Spielplatz Teuflibach. Die Gemeinde Cham beabsichtigt, diesen Spielplatz in der heutigen Form weiterhin an diesem Standort zu betreiben (vgl. Unterlage 08).

3.5 Umwelt

Aufgrund der bestehenden Situation mit der Pavatex AG auf der Nachbarparzelle und der Lärmbelastung durch die Konauerstrasse ergeben sich planungs- und umweltrechtliche Rahmenbedingungen, auf welche im Rahmen der Testplanung einzugehen ist.

Luft / Geruchsemissionen

Die Fabrik der Pavatex AG, welche im Nordosten direkt an das Areal der Papierfabrik angrenzt, stellt heute eine erheblich Quelle von Geruchsemissionen dar. Diese sind zwar für den Menschen nicht schädlich, werden aber insbesondere von der Anwohnerschaft östlich der Knonauerstrasse als störend empfunden. Daher wurde die Pavatex AG von Gemeinde und Kanton aufgefordert, ihre Gebäude hinsichtlich dieser Emissionen bis zum Jahr 2014 zu sanieren. Zu beachten ist allerdings, dass auch nach der Sanierung wahrnehmbare Gerüche von der Pavatex ausgehen werden, worauf soweit möglich mit baulichen und planerischen Massnahmen Rücksicht zu nehmen ist.

Lärm

Auf der Ostseite des Areals verläuft die stark befahrene Knonauerstrasse. Im Weiteren ist der Betrieb der Firma Pavatex AG auf dem Areal selber eine relevante Lärmquelle.

Für das Areal wird die Empfindlichkeitsstufe (ES) III festgelegt. Massgebend für die Beurteilung der Lärmsituation ist Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV). Demnach müssen bei den lärmempfindlichen Räumen der Gebäude die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Für Wohnnutzungen betragen die Immissionsgrenzwerte 65 dBA am Tag (zwischen 06.00 und 22.00 Uhr) und 55 dBA in der Nacht (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr). Für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen gelten tagsüber gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV um 5 dBA höhere Immissionsgrenzwerte, nachts gelten keine Belastungsgrenzwerte.

Die Bestimmung der Lärmbelastung an der Fassade der zukünftigen Überbauung ist mit relativ grossen Unsicherheiten verbunden, weil einerseits die Verkehrsmenge auf der Knonauerstrasse nicht genau bestimmt werden kann (Einfluss der zukünftigen Umfahrungsstrasse, Verkehrsmenge des Areals selber) und andererseits der Abstand der Überbauung von der Knonauerstrasse variieren kann.

Es ist davon auszugehen, dass die Lärmbelastung an der zukünftigen Fassade am Tag etwa im Bereich von 64 bis 67 dBA und in der Nacht im Bereich von 52 bis 55 dBA liegen dürfte, d.h. im Bereich des oder über dem Immissionsgrenzwert.

Wegen der möglichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte muss die Lärmbelastung bei der Planung berücksichtigt werden.

Für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte kommen folgende Massnahmen in Frage:

- Anordnung der weniger lärmempfindlichen gewerblichen Nutzungen an den Orten mit der höchsten Lärmbelastung: Für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen gelten tagsüber gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV um 5 dBA höhere Immissionsgrenzwerte, nachts gelten keine Belastungsgrenzwerte. Diese Nutzungen sollen deshalb vorzugsweise in den gegen die Knonauerstrasse gerichteten Gebäudeteilen angeordnet werden.
- Anordnung der lärmunempfindlichen Wohnräume an der gegen die Knonauerstrasse gerichteten Fassade: Im Rahmen des Studienverfahrens sind städtebauliche Lösungen zu entwickeln, die aufzeigen, dass die Lärmimmissionsgrenzwerte IGW für Industrie & Gewerbe (Pavatex AG) resp. für Verkehrslärm (Knonauerstrasse) eingehalten werden können.

Im Rahmen der Umnutzung des Papieri-Areals werden neue Lärmquellen entstehen. Der Lärm dieser Gewerbe- Freizeit-, Kultur-, Event- und Gastronomienutzung birgt insbesondere in der Nacht ein beträchtliches Konfliktpotenzial für Wohnnutzungen. Bei der Anordnung von Wohnnutzungen sind daher auch den „arealinternen“ Lärmquellen Rechnung zu tragen. Die Funktion Wohnnutzung ist räumlich möglichst von den konflikträchtigen Nutzungen zu entflechten.

Grundwasser

Das Projektareal liegt gemäss Gewässerschutzkarte in den übrigen Bereichen (üB) und somit nicht in einer Grundwasserschutzzone. Bezüglich allfälliger unterirdischer Gebäudeteile ergeben sich daher keine Restriktionen. Der Grundwasserpegel wird auf ca. 411.00 m.ü.M angenommen. Um nicht ins Grundwasser zu bauen, sind auf dem Papieri-Areal keine Untergeschosse zu realisieren, welche unter der oben erwähnten Pegelkote liegen.

Hochwasser

Aus Sicht des Hochwasserschutzes ergeben sich für das Testplanungsverfahren keine weiteren Rahmenbedingungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die bisherigen Hochwasserkoten und Geländehöhen der Lorze nicht verändern. Eine eigentliche Kote existiert nicht. Diese hängt stark von den beiden Wasserkraftwerken Hammer und Papieri ab.

Entwässerung

Das auf den neuen Gebäuden und Plätzen anfallende Regenwasser ist gemäss den Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes in erster Priorität zu versickern resp. zurückzuhalten. Es muss daher genügend Retentionsraum zur Verfügung gestellt werden. Der Spitzenabfluss darf nur maximal 10% des anfallenden Oberflächenwassers direkt in die Lorze resp. in die Kanalisation ableiten.

Wärmeenergie

Die Gemeinde Cham prüft zurzeit die Nutzungsmöglichkeit von zwei grossen Wärmequellen: Die Nutzung der industriellen Abwärme aus der Produktion von Weichfaserplatten (Pavatex-Areal) erschliesst ein grosses Potential für die direkte Wärmeversorgung (Wasserbezugstempera-

tur ca. 55°C) grösserer Siedlungsgebiete von Cham (voraussichtliches Potential: Papieri-Areal, Röhrliberg, Hallenbad). Eine weitere Möglichkeit bildet die Nutzung der Abwärme aus der ARA Schönau durch eine "Sauberwasserleitung" (gereinigtes Abwasser) im Verbandskanal von Hagedorn bis Fabrikstrasse/Werkhof (Bezugspunkt). Temperaturniveau im Winter ca. 11°C. Machbarkeitsstudie liegt vor (Potential: Papieri-Areal, Röhrliberg, Hallenbad, Altersheime, Andreasklinik, Dorfzentrum).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abkühlung der Lorze (d.h. Nutzung zu Heizzwecken) im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorgaben (d.h. Abkühlung um max. 3°C) zulässig ist. Eine Erwärmung der Lorze hingegen (d.h. Nutzung von Lorzenwasser zu Kühlzwecken) ist nicht beilligungsfähig.

Die Nutzung weitere Wärmequellen ist erwünscht. Je kleiner der Fremdenergiebezug auf dem Papieri-Areal ist, desto mehr Möglichkeiten bestehen für die Fernwärmeversorgung des Zentrums von Cham.

3.6 Schulraumplanung Mittelschulen Zug, Standort Gemeinde Cham

Anfang 2013 beschloss der Regierungsrat, Cham als weiteren Mittelschulstandort in den kantonalen Richtplan aufzunehmen. Dies, nachdem es der Baudirektion gelungen war, einen Vorvertrag für ein geeignetes Gebiet im Röhrliberg abzuschliessen. Schon bald darauf meldeten sich Stimmen, auch das ehemalige Produktionsgelände der Cham Paper Group in die Standortüberlegungen mit einzubeziehen. Anlass dazu gab das öffentliche Beteiligungsverfahren der Chamer Bevölkerung zur bevorstehenden Testplanung für das Papieri-Areal. Im Juli 2013 einigten sich die beteiligten Parteien – der Kanton Zug, die Gemeinde Cham und die Cham Paper Group als Eigentümerin des Papieri-Areals – die weitere Planung auf das Gebiet Röhrliberg zu konzentrieren. Somit ist die Standortwahl der Mittelschulen Zug kein Bestandteil der Testplanung.

3.7 Studienauftrag KCAP

Als Grundlage für das Umzonungsgesuch, welches die Cham Paper Group im März 2012 beim Gemeinderat eingereicht hat, wurde im Auftrag der Cham Paper Group von KCAP Architects & Planners, Zürich eine städtebauliche Studie für das Papieri-Areal verfasst.

Die Studie spiegelt die damalige Vorstellung der Cham Paper Group wieder, ist jedoch nicht mit den Vorstellungen und Vorgaben des Kantons und der Gemeinde abgestimmt. Sie wird den Teams als unverbindliche Grundlage zur Kenntnisnahme abgegeben (vgl. Unterlage 09).

3.8 Marktanalyse

Prof. Dr. Markus Schmidiger der Hochschule Luzern wurde von der Gemeinde und dem Grundeigentümer gemeinsam mit der Durchführung einer Studie beauftragt, um die Auswirkungen

unterschiedlicher Entscheide im Rahmen der Umzonung des Papieri-Areals auf die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung, den Infrastrukturbedarf und die Gemeindefinanzen zu überprüfen (vgl. Unterlage 10).

Die in dieser Studie zudem enthaltenen Analysen bieten den Teams sowohl Informationen zum lokalen Immobilienmarkt, zur Makro- und Mikrolage sowie zur Standortqualität des Areals als auch Anhaltspunkte zum Nutzungs- und entsprechenden Nachfragepotential für dieses Areal.

3.9 Planungs- und Baurecht

Für den gesamten Bearbeitungsperimeter gilt das kantonale Planungs- und Baugesetz (Planungs- und Baugesetz, Kanton Zug, 1998) sowie das Strassengesetz (Gesetz über Strassen und Wege, Kanton Zug, 1996, Stand 2012) und die Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege (1997, Stand 2012) (vgl. Unterlagen 11, 12 und 13).

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan (vgl. Unterlagen 14) sind auf dem Papieri-Areal Gebäude über 35m Höhe möglich, sofern sie hohe Anforderungen betreffend Städtebau und Architektur, Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen, Ökologie und Umwelt sowie Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsraum erfüllen. Die Gemeinde Cham differenziert diese Anforderungen im Leitbild Hochhäuser.

Kommunale Bau- und Zonenordnung

Das Testplanungsverfahren dient als Grundlage für ein Umzonungsgesuch und die Erarbeitung eines behörden- und grundeigentümergebundenen Bebauungsplans. Die heute für das Areal geltenden Zonenvorschriften der Gemeinde Cham sind daher für das Verfahren nicht ausschlaggebend. Regeln betreffend Gebäudehöhen, Grenz- und Strassenabstände (innere Erschliessung) sowie die Festlegung von Baulinien sind im erwähnten Bebauungsplan zu regeln (zur Orientierung vgl. Unterlagen 15 und 16).

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan legt gemäss §32 des Planungs- und Baugesetzes die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone fest. Dabei besteht die Möglichkeit von Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften aufgrund von besonders guter architektonischer Gestaltung von Bauten sowie Freiräumen oder von einer besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Bestandteile eines Bebauungsplans sind in der Regel Baulinienpläne und Vorschriften über die Art und das Mass der Ausnützung der Grundstücke, die Verkehrserschliessung, die Anordnung der Baukörper, die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe, die Dachform, die Abstände und insbesondere über die Umgebung.

Leitbild Hochhäuser

Im Leitbild Hochhäuser der Gemeinde Cham vom Mai 2011 wird das Areal der Papierfabrik mit Ausnahme der Grenzbereiche zur Lorze und zum Teuflibach als potenzieller Hochhausbereich bezeichnet. Die topografische Situation und der ortsbauliche Gesamtzusammenhang lassen Hochhäuser an diesem Standort durchaus möglich erscheinen (vgl. Unterlage 17).

4 Aufgabenstellung

Die Auftraggeberschaft erwartet von den Teams ein kohärentes städtebauliches und sinnvoll etappierbares Entwicklungskonzept für das Papieri-Areal. Es sind Lösungen zu erarbeiten, welche angemessen zwischen der Planung von Neubauten und dem Erhalt und der Umnutzung von Bestandsgebäuden abwägen. Es sind Aussagen zur Anordnung und Nutzung der Aussenräume, zur Typologie und Dichte der Bebauung, zur Verteilung der Nutzungen auf dem Areal, zur inneren Erschliessung und Zugänglichkeit sowie zur Anbindung an die umliegenden Quartiere und an den Landschaftsraum zu erarbeiten.

Die Bevölkerung der Einwohnergemeinde Cham hatte die Möglichkeit, während einem moderierten Beteiligungsverfahren ihre Ideen und Vorstellungen zur Entwicklung des Papieri-Areals auf der Grundlage der erarbeiteten Leitsätze sowie der daraus abgeleitete Aufgabenstellung des Testplanungsprogramms einzubringen. Die durch die Bevölkerung dazu vorgebrachten Anmerkungen und Ergänzungen werden in diesem Kapitel themenweise, in zusammengefasster Form wiedergegeben und liefern des Teams Anhaltspunkte für die mit der Arealentwicklung verbunden Anliegen und Bedürfnisse der Bewohner der Stadt Cham.

4.1 Quartieridentität

Ziel ist es, auf dem Papieri-Areal ein zukunftsweisendes, urbanes Quartier mit starker eigener Identität und regionaler Ausstrahlung entstehen zu lassen. Im Gebiet soll ein eigenes Quartierzentrum, jedoch kein zusätzliches Dorfzentrum, entstehen.

Ein wichtiger Teil der Identität des Papieri-Areals kann durch die Wahrung und Weiterentwicklung des Bezugs zur industriellen Vergangenheit geschaffen werden. Auf Basis der von der Denkmalpflege des Kantons Zug erstellen Kategorisierung des Baubestandes (vgl. Kapitel 3.1) sind die bestehenden Gebäude auf ihre Gebrauchstauglichkeit und Umnutzungsqualität hin zu überprüfen, um diese zu erhalten und nutzungsgerecht weiterzuverwenden. Auch Aspekte des Freiraums sind als identitätsstiftende Strukturen anzusehen. Über die Öffnung des Areals für die gesamte Bevölkerung durch eine der Nutzung und dem Quartierleben dienliche Erschliessung mit einer starken Verknüpfung an das umliegende Wege- und Strassennetz soll das Papieri-Areal in die umliegende Stadt und den bestehenden Landschaftsraum eingebettet werden.

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.

Ergänzungen der Bevölkerung aus dem öffentlichen Beteiligungsverfahren

- Das Papieri-Areal wird gleichermaßen Wohn-, Arbeits-, Einkaufs-, Kultur-, und Freizeitstandort. Die Stimmung im Papieri-Areal ist vielfältig und lebendig. Ziel soll es sein, den neuen Stadtteil wirklich zu beleben. Neben öffentlichen Räumen und Plätzen, die zum Verweilen einladen, ziehen auch attraktive Angebote (Cafés, Restaurants, Läden der Kreativwirtschaft) Menschen an. Entlang der Lorze könnte man sich im Papieri-Areal eine kleinstrukturierte Mischung aus Wohnen, Arbeiten/Gewerbe und Läden vorstellen, verbunden mit einem öffentlichen Weg/Raum. Ein bestehendes Gebäude könnte als Quartier- oder Stadtteilzentrum genutzt werden (Identifikationsort).
- Wasser und die Lorze sind das identitätsstiftende Merkmal der Papieri. Dieses zentrale Identifikationsmerkmal soll die Lorze auch in Zukunft einnehmen. Der Umgang mit der Lorze ist entsprechend gebührend in der Planungsarbeit zu berücksichtigen (Lorze als Lebensraum, Aufenthaltsort, Verbindungsraum).

4.2 Bebauung

Unter dem Aspekt einer haushälterischen Bodennutzung wird für die Bebauung des Areals eine Ausnützungsziffer von mindestens 1.2 vorgeschlagen. Dies entspricht bereits einer höheren Dichte als sie im Siedlungsgebiet der Gemeinde Cham durchschnittlicher Weise anzutreffen ist.

Von oben genannter Dichte ausgehend sollen die Teams im Rahmen des Testplanungsverfahrens überprüfen, mit welcher Ausnützung sich innerhalb der gegebenen Rahmenbedingungen ein Optimum an städtebaulicher Qualität sowie an werthaltigen Nutzungsflächen realisieren lässt. Dabei ist auch die Erstellung von Hochhäusern zu prüfen. Beim Nachweis überzeugender städtebaulicher Qualität sowie guter Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild kann die vorgegebene Ausnützungsziffer von 1.2 deshalb auch bis auf max. 2.0 erhöht werden (vgl. Unterlage 14, Richtplan-Beschluss S5).

Eine Bebauung auf dem Areal ist erst ab einem Strassenabstand von 10m von der Knonauerstrasse erlaubt.

Ergänzungen der Bevölkerung aus dem öffentlichen Beteiligungsverfahren

- Die städtebauliche Struktur soll zusammen mit der Freiraumanordnung soziale Interaktionen begünstigen. Sie soll auch eine Vielfalt zulassen (unterschiedliche Gebäude, verschiedene Wohnformen). Es soll keine uniforme Entwicklung stattfinden. Die Bebauungsstruktur soll durchlässig sein. Der Öffentliche Raum und die Erdgeschosse der Gebäude sollten eine funktionale Einheit bilden. Hochhäuser benötigen ein besonders

grosszügiges Freiraumkonzept. Die Topographie des Areals gilt es städtebaulich auszunutzen (Wegverbindungen via Dachlandschaften, Nutzung der Dachflächen). Die Bebauung soll Durchblicke in die Landschaft ermöglichen und Bezüge zur Umgebung und zum Dorfzentrum herstellen. Auch soll die Bebauung Rücksicht nehmen auf den Lorzenraum, den Wald und die Freiräume.

4.3 Etappierung und Zwischennutzungen

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.

Im Rahmen der Testplanung sind einzelne Baufelder festzulegen. Die Lage und Grösse der einzelnen Baufelder ist unter folgenden Gesichtspunkten zu bestimmen:

- Die vorgeschlagenen städtebaulichen Konzepte sollen in möglichst hoher Variabilität umgesetzt werden können.
- Ein einzelnes Baufeld muss unabhängig von den übrigen Baufeldern in einer Bauetappe realisiert werden können.
- Die verkehrliche Erschliessung der einzelnen Etappen inkl. Parkierung und Anlieferung muss aufgezeigt werden.

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

Ebenso ist die Gestaltung der Freiräume etappenweise zu entwickeln. Die Etappierung der Freiräume muss über eine lange Bauzeit ebenso funktionieren, wie wenn nur ein Teil des Konzepts umgesetzt würde.

Ergänzungen der Bevölkerung aus dem öffentlichen Beteiligungsverfahren

- Neben kulturellen Zwischennutzungen, Räumen für Ateliers und Nutzungen für Kleingewerbe können auch Hallen für Events zwischengenutzt werden. Kulturangebote oder Firmen aus der Kreativwirtschaft können in einer Zwischennutzung wachsen und das Image des Gebietes mitprägen.
- Zwischennutzungen sind nicht nur Mittel zum Zweck sondern sind als Identitätsmerkmal in die Entwicklung des Areals in die Etappierung und in die Nutzungsplanung einzubeziehen. Auch sind sie wichtiger Bestandteil eines Nutzungskonzeptes (Orte für Jugendliche, Raum für Startups, Raum für noch nicht bekannte, kreative Nutzungen). Wichtig ist: Kein Abriss auf Vorrat.

4.4 Nutzungskonzept

Auf dem Papieri-Areal soll ein breiter Nutzungsmix im Einklang mit den Bedürfnissen der Einwohnergemeinde Cham und der marktwirtschaftlichen Nachfrage angestrebt werden.

Von den Teams werden Aussagen zu Bandbreiten an möglichen Nutzungen erwartet. Differenzierte Erdgeschossnutzungen sollen zu einer Belegung des Quartiers beitragen. Die räumlichen Schwerpunkte der Nutzungen, ihre gegenseitigen Bezüge und die Bezüge zu Freiräumen (insbesondere von Erdgeschossnutzungen) sind aufzuzeigen.

Das Nutzungskonzept muss eine Verdrängung der Produktionsaktivitäten der angrenzenden Pavatex AG durch Wohnen verhindern. Entsprechend ist eine optimale Abstimmung auf das Pavatex-Areal im Sinne der Anordnung der Nutzungen etc. anzustreben.

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

Auf dem Areal sind emissionsarme Arbeitszonen (Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie) zu realisieren. Die Nutzungen sind insgesamt so anzuordnen, dass ein vielfältiger Branchenmix entstehen kann. Dabei ist über das gesamte Areal ein Anteil an Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen von mindestens 25% anzustreben.

Öffentliche Einrichtungen und Ladenlokale

Neben Wohnungen und Arbeitsplätzen werden von den Teams auch Vorschläge zur Anordnung von halböffentlichen (z.B. Ateliers, Café, Restaurant etc.) und öffentlich zugänglichen Nutzungen erwartet. Diese sollen den Quartiercharakter stärken und zur Belegung beitragen. Es ist dabei zu beachten, dass attraktive Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitnutzungen angesiedelt werden können, die vornehmlich der lokalen Quartiersversorgung dienen. Es sind aber auch regional ausstrahlende Spezialnutzungen denkbar.

Ergänzungen der Bevölkerung aus dem öffentlichen Beteiligungsverfahren

- Es ist zu klären, ob und wann 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. Eine Trennung der verschiedenen Funktionen Wohnen – Arbeiten – Einkaufen/Freizeit ist dann angezeigt, wenn sich die Nutzungen gegenseitig stören (Wohnen mit Gewerbe, Industrie, Events).
- Das Papieri-Areal ist auch als Bildungsstandort zu prüfen. (*Die Prüfung ist erfolgt, vgl. Kapitel 3.6*)

4.5 Freiraum

Von den Teams wird ein Konzept für die Gestaltung und Nutzung der Freiräume im Bearbeitungsperimeter erwartet. Die Freiraumstruktur soll ein robustes Grundgerüst für die städtebauliche Entwicklung des Areals liefern. Die hochwertigen Freiräume sollen vielfältige Qualitäten aufweisen und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten erlauben. Eine starke und robuste Durchgrünung der Freiräume mit geringem Anteil an versiegelten Flächen soll angestrebt und aufeinander abgestimmt werden. Dabei ist die sorgfältige Einbindung in den umgebenden Naturraum, insbesondere zum Gewässerbereich der Lorze und dem Teuflibach Wald, zu beachten.

Freiflächenanteil

Die Freiräume sind hinsichtlich des Öffentlichkeitsgrades zu differenzieren, das heisst es ist angemessen zwischen individuellen, gemeinschaftlichen (siedlungsbezogenen) und öffentlichen Freiräumen zu unterscheiden. Ein angemessener Anteil der nutzbaren Landfläche des Areals ist als Freifläche zur öffentlichen Nutzung auszuscheiden.

Ökologische Vernetzung

Bei der Planung der Freiräume ist dem Aspekt der kleinräumlichen Vernetzung besondere Aufmerksamkeit zu schenken, da Freiräume ihre Funktion erst vernetzt vollumfänglich erfüllen können. Zu einer verstärkten ökologischen Vernetzung sind folgende Landschaftselemente auf und um das Papieri-Areal von Bedeutung: der Grünraum auf dem Papieri-Areal, der Lorzenpark nördlich des Teuflibach Waldes, das Teuflibachtobel, die Gleisanlage und der See/Uferbereich.

Für die Planung ist den Rahmenbedingungen aus Kapitel 3.4 Rechnung tragen.

Ergänzungen der Bevölkerung aus dem öffentlichen Beteiligungsverfahren

- Wege und Freiflächen sind nicht nur als Verbindung sondern auch als gut nutzbare Orte der Begegnung zu planen.
- Der Lorzenraum ist als attraktivstes Freiraumelement gleichermassen Erholungsort, Durchgangsraum, Verbindung und auch Identitäts- und Imagefaktor.
- Der Umgang mit dem bestehenden Spielplatz am Rand des Papieri-Areals ist aufzuzeigen

4.6 Verkehr / Erschliessung

Zur Bewältigung und Eindämmung des wachsenden motorisierten Verkehrs sind Massnahmen und Nutzungsformen vorzusehen, die das motorisierte Verkehrsaufkommen reduzieren, für einen zügigen Verkehrsfluss sorgen und den ÖV sowie den Fuss- und Veloverkehr stärken.

Zugänglichkeit und Anbindung

Die Erschliessung durch den MIV ist auf einen Anschlusspunkt an die Knonauerstrasse zu konzentrieren. Die Hauptzufahrt des Papieri-Areals ist möglichst nach Norden an die Arealgrenze südlich des Pavatex-Areals zu verschieben (vgl. Abbildung 6, rot umrahmter Bereich).



Abbildung 6: Bereich MIV-Anschluss an Knonauerstrasse

Entlang der Knonauerstrasse soll zusammen mit der Umfahrungsstrasse Cham-Hünenberg ein kombinierter Fuss- und Radweg vom Anschluss der Umfahrungsstrasse (Kreisel Teuflichbach) bis zur Fabrikstrasse westlich der Strasse geführt werden. Die Fabrikstrasse bildet weiterhin die wichtigste Ost-West-Verbindung für den Langsamverkehr und soll vorrangig dem Langsamverkehr dienen.

Es ist die Aufgabe der Teams, ein Langsamverkehrsnetz zu entwerfen, durch welches das Areal besser mit der Umgebung, dem Bahnhof und dem Zentrum, Schulanlagen und den Naherholungsgebieten verknüpft wird. Neue Fusswegverbindungen über die Lorze sind für die Quartiervernetzung und bessere Busanbindung der beiden Bereiche entlang der Lorze sehr erwünscht.

Innere Erschliessung

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.

Das Papieri-Areal wird mit verschiedenen Verkehrsträgern erschlossen. In der folgenden Tabelle werden die Normalprofile anhand der gängigen Richtlinien und der massgebenden Begegnungsfälle aufgezeigt:

Normalprofil (Begegnungsfall)	Minimal erforderliche Breite in m
Veloweg	2.50
Fussgängerweg	2.50
Velo-/Fussgängerweg	3.50
PW / PW bei 30 km/h	4.80
LW / LW bei 30 km/h	6.60

Abbildung 7: Normalprofile (massgebliche Begegnungsfälle) für die verschiedenen Verkehrsträger

Die Tabelle listet die minimal erforderlichen Breiten auf. Breitere Masse bedeuten für den Langsamverkehr eine Verbesserung hinsichtlich dem Benutzerkomfort und der Verkehrssicherheit. In diesem Sinne können die aufgeführten minimal erforderlichen Breiten vergrössert werden.

Parkierung

Bezüglich der Parkplatzberechnung sind die Teams aufgefordert, die abgegebene Tabelle (vgl. Unterlage 18) mit ihren Projektkennwerten auszufüllen. Die Berechnung der geforderten Anzahl PW-Abstellplätze basiert auf der VSS-Norm SN 640 281 mit den Richtwerten für Minimalanforderungen. Die Schätzung der Veloabstellplätze ist gemäss der VSS-Norm SN 640 065 Tabelle (vgl. Unterlage 19) vorzunehmen.

Ergänzungen der Bevölkerung aus dem öffentlichen Beteiligungsverfahren

- Das Papieri-Areal ist prädestiniert für den Langsamverkehr und für diesen auszugestalten (unter Einbezug des Bahntrassees, welches von Bahnhof zum Papieri-Areal führt).
- Das gesamte Areal soll verkehrsfrei und möglichst autofrei gehalten werden. Die Parkierung ist in zentralen Gemeinschaftsparkhäusern zu organisieren
- Die Querverbindungen sind wichtig (insbesondere die Ost-West Verbindungen). Diese sollen gemäss den topographischen Möglichkeiten auch Dachbereiche von Gebäuden einbeziehen und die Anschlüsse an die anderen Ortsteile garantieren. Es braucht neben der Fabrikstrasse eine zusätzliche Ost-West Verbindungen im Areal.

4.7 Energie / Nachhaltigkeit

Wir sind seit je konfrontiert mit nur sehr bedingt vorhersehbaren Entwicklungsprozessen. Wirtschaftslage, gesellschaftliche Veränderungen, Energiewende sowie auch die Entwicklung der motorisierten Individualmobilität, um einige Beispiele zu nennen. Bereits diese Themen erfordern eine hohe Flexibilität der städtebaulichen, ökonomischen, organisatorischen und energetischen Lösungen einer angestrebten Arealentwicklung.

In den erwarteten Ergebnissen der Testplanung soll die Flexibilität gegenüber diesen zukünftigen Entwicklungen erkennbar sein, damit sie dem Gedanken der Nachhaltigkeit nicht nur in technischer und ökologischer, sondern in ganzheitlicher Weise gerecht werden.

Gemäss der energiepolitischen Vision der Einwohnergemeinde Cham soll sich die Entwicklung des Papieri-Areals an den Zielen der 2000 Watt-Gesellschaft orientieren (vgl. Unterlagen 20). Die Einwohnergemeinde Cham ist seit 2004 mit dem European Energy Award Gold® ausgezeichnet.

Die 2000-Watt-Gesellschaft ist ein Konzept der nachhaltigen Entwicklung, das nur zwei zielführende Indikatoren verwendet: den nicht erneuerbaren Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen. Der Primärenergieverbrauch soll um den Faktor drei auf 2000 Watt pro Person und der CO₂-Ausstoss um den Faktor neun auf 1 Tonne pro Person und Jahr reduziert werden.

Diese Ziele sollen in drei Bereichen erreicht werden: Gebäudeerstellung (Graue Energie), Gebäudebetrieb (Betriebsenergie) und der durch die Arealentwicklung verursachten Alltagsmobilität.

Im Papieri-Areal soll stufengerecht aufgezeigt werden, wie diese Zielsetzung durch bauliche und betriebliche Massnahmen erreicht werden können.

Bei den baulichen Massnahmen stehen die passive Solarnutzung und Beschattung, Materialisierung und Graue Energie in Baumaterialien (insbesondere Untergeschosse) und Effizienz der Gebäudevolumen und Nutzflächen im Vordergrund.

Bei den betrieblichen Massnahmen liegt der Fokus auf der Energieeffizienz und der Energieversorgung mit Abwärme und -kälte aus der Nachbarschaft (Pavatex AG und ARA).

Bei der Mobilität haben die Anordnung der Parkierung und die optimale Kombination von MIV, ÖV und Langsamverkehr einen markanten Einfluss auf die Energie- und CO₂-Effizienz.

Die Teams sollen für die einzelnen Bauten, das gesamte Areal und die Mobilität dank innovativen Ideen und Einsatz neuester Konzepte und Technologien städtebaulich und architektonisch wegweisende Lösungen aufzeigen.

5 Verfahrensablauf, einzureichende Unterlagen und Beurteilung

5.1 Startveranstaltung

In der Startveranstaltung werden das Verfahren und die Aufgabenstellung erläutert und der Projektperimeter besichtigt.

Folgende Inhalte sind Bestandteile dieser Veranstaltung:

- Arealbesichtigung und Abgabe von Planungsgrundlagen
- Orientierung der Teams über die Zielsetzung, die Aufgabenstellung und den Ablauf der Testplanung
- Beantwortung von ersten Fragen zur Aufgabenstellung, den Rahmenbedingungen und den Grundlagen

5.2 Workshop 1

Die Teams präsentieren dem Begleitgremium nacheinander, ohne Anwesenheit der anderen Teilnehmer, ihre Situationsanalysen und darauf aufgebaut zwei bis drei Entwicklungskonzepte, die dazugehörigen landschafts- und stadträumlichen Konzeptionen, Typologien und Dichte der Bebauung sowie ihren Etappierungsansatz.

Die folgenden Themen müssen dabei bearbeitet werden:

- Ansatz zum Umgang mit dem Gebäudebestand
- Typologien und Dichte der Bebauung
- Vorstellungen zur Nutzungsverteilung im Areal
- Gestaltung der öffentlichen Räume
- Einbindung in das übergeordnete Freiraum- und Verkehrsnetz
- Prinzip der Erschliessung des Areals für alle Verkehrsträger und der Anordnung der Parkierungsflächen im Areal
- Etappierungskonzept

Die Präsentationsform und -umfang ist frei wählbar. Es stehen ein Beamer mit PC sowie Stellwände für max. 6 Plänen im A0-Format, quer zur Verfügung. Die Konzeptvorschläge sind in Form von Arbeitsmodelle auf der abgegebenen Modellgrundlage darzustellen. Für jedes Entwicklungskonzept ist eine ausgefüllte Kennwerttabelle (Unterlage 21) abzugeben. Alle präsentierten Unterlagen inkl. der Kennwerttabellen sind in 1-facher Ausführung, im Originalformat ausgedruckt und als Pdf-/Excel-Datei auf einer CD-ROM mitzubringen und abzugeben.

Die Teams erhalten im Anschluss an den Workshop ein Protokoll, in welchem ihre Projektbeiträge gewürdigt sowie allgemeine und projektspezifische Empfehlungen zur Weiterbearbeitung enthalten sind.

5.3 Workshop 2

Die Teams präsentieren dem Begleitgremium im Plenum unter Anwesenheit der anderen Teilnehmer eines ihrer weiterbearbeiteten Entwicklungskonzepte und erläutern, wie sie die Erkenntnisse aus dem Workshop 1 umgesetzt haben.

Die folgenden Themen müssen dabei bearbeitet werden:

- Ein Entwicklungskonzept, mit Vorschlägen zur Gestaltung der öffentlichen Räume (Landschaftsraum, Freiflächen auf dem Areal etc.)
- Vorschlag zur Gestaltung der Arealfäche und Umgang mit dem Baubestand (Volumenordnung, Nutzungsanordnung unter Betrachtung der vorhandenen Bausubstanz, Lage und Ausmass der öffentlichen Freiräume)
- Vorschlag Nutzungskonzept mit grafischer Darstellung der Nutzungsverteilung
- Erschliessungskonzept inkl. Aussagen zu den Parkierungsflächen (Fuss- und Radwegeverbindungen etc.)
- Umsetzungsstrategie des Entwicklungskonzeptes (die möglichen Etappierungsvarianten sind darzustellen).
- Aussagen zu den Themen Energie und Nachhaltigkeit gemäss Kapitel 4.7.

Die Beiträge haben folgende Unterlagen zu umfassen:

- Arbeitsmodell
- Darstellung des Abgabeprojekts auf der abgegebenen Modellgrundlage
- Übersichtsplan mit Bezug zum Umfeld M 1:5'000
- Situationsplan M 1:1'000 (oder frei wählbarer Massstab) für Teilbereiche des Perimeters
- Situationsplan M 1:2'000 mit Freiraumkonzept
- Ausschnitte zum Freiraumkonzept M 1:500 oder 1:200
- In die Pläne integrierte Erläuterungen und Grobbeschriebe der Grundidee und der spezifischen Konzepte
- Ausgefüllte Tabellen Projektkennwerte (Unterlage 21) und Parkplatzberechnung (Unterlage 18) als Excel- und Pdf-Datei

Für die Darstellung des Entwicklungskonzepts steht ein Umfang von max. 6 Plänen im A0-Format, quer zur Verfügung. Es werden keine fotorealistischen Projektdarstellungen (Renderings) erwartet. Der Konzeptvorschlag ist als Arbeitsmodelle auf der abgegebenen Modellgrundlage darzustellen. Die Kennwerttabelle (Unterlage 21) sowie die Parkplatz- und Veloabstellplatzberechnung (Unterlage 18) sind ausgefüllt abzugeben. Es ist zudem eine Beamer-Präsentation als Pdf-Datei vorzubereiten, anhand derer der Konzeptvorschlag vorgestellt wird. (Beamer und PC sind vorhanden). Alle präsentierten Unterlagen inkl. der Kennwerttabelle sind in 1-facher Ausführung, im Originalformat ausgedruckt und als Pdf-/Excel-Datei auf einer CD-ROM mitzubringen und abzugeben.

Die Teams erhalten im Anschluss an den Workshop ein Protokoll, in welchem ihre Projektbeiträge gewürdigt sowie allgemeine und projektspezifische Empfehlungen zur Weiterbearbeitung enthalten sind.

5.4 Echoraumveranstaltung

Nach dem Workshop 2 lädt das Beurteilungsgremium die Vertreter der Begleitgruppe Papieri und der Planungskommission der Gemeinde Cham zu einer Echoraumveranstaltung ein. Im Sinne einer Mitwirkungsveranstaltung ohne Beteiligung der Teams werden die Projektvorschläge diesen Gremien präsentiert, welche dazu Stellung nehmen können. Die Rückmeldungen werden ausgewertet und nach Ermessen des Beurteilungsgremiums in den Empfehlungen an die Teams für die Weiterbearbeitung berücksichtigt.

5.5 Schlussabgabe

Die Teams reichen ihre bereinigten Projektbeiträge ein. Sie müssen ihre Projekte nicht präsentieren und sind daher an der Schlussbeurteilung nicht anwesend.

Die zu bearbeitenden Themen entsprechen dem Umfang vom Workshop 2:

Die Beiträge haben mind. folgende Unterlagen zu umfassen:

- Arbeitsmodell
- Darstellung des Abgabeprojekts auf der abgegebenen Modellgrundlage
- Übersichtsplan mit Bezug zum Umfeld M 1:5'000
- Situationsplan M 1:1'000 (oder frei wählbarer Massstab) für Teilbereiche des Perimeters
- Situationsplan M 1:2'000 mit Freiraumkonzept
- Drei Ausschnitte zum Freiraumkonzept M 1:500 oder 1:200
- In die Pläne integrierte Erläuterungen und Grobbeschriebe der Grundidee und der spezifischen Konzepte
- Ausgefüllte Tabellen Projektkennwerte (Unterlage 21) und Parkplatzberechnung (Unterlage 18) als Excel- und Pdf-Datei
- Dokumentation der Ergebnisse in einem A4-Bericht

Die Schlussabgabe umfasst max. 6 Pläne im A0-Format, quer. Alle Unterlagen inkl. der ausgefüllten Kennwerttabelle (Unterlage 21) sowie die Parkplatz- und Veloabstellplatzberechnung (Unterlage 18) sind in 2-facher Ausführung, im Originalformat ausgedruckt und als Pdf-/Excel-Datei auf einer CD-ROM mitzubringen und abzugeben. Es werden keine fotorealistischen Projektdarstellungen (Renderings) erwartet. An der Schlussabgabe ist das vollständige Modell (Einsatz mit Umgebung) abzugeben.

Im Anschluss an die Schlussbeurteilung wird ein vom Beurteilungsgremium genehmigter Schlussbericht erstellt, welcher neben den Würdigungen der Projektbeiträge und entsprechenden Schlussfolgerungen auch Empfehlungen zum weiteren Vorgehen enthält.

5.6 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium analysiert und beurteilt die Testplanungsbeiträge gemäss den folgenden Themenbereichen und Kriterien:

Quartieridentität

- Überzeugungs- und Ausstrahlungskraft des städtebauliches Entwicklungskonzepts
- Art der Einbettung in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum
- Grad der Wahrung und Weiterentwicklung des Bezug zur industriellen Vergangenheit
- Qualität der Nutzung, Beziehungen zum Umfeld
- Inszenierung und Gestaltung des Lorzenraums

Bebauung

- Qualität der Anordnung, Typologie und Dichte der Bebauung
- Art des Umgangs mit und der Umnutzung von bestehender Bausubstanz und Infrastruktur
- Qualität der Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild
- Einhaltung der baurechtlichen und Reaktion auf die umweltbedingten und nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen

Etappierung

- Überzeugungskraft und Flexibilität des Etappierungskonzept und der vorgeschlagenen Zwischennutzungen

Nutzung

- Vielfalt der Nutzungsarten sowie Qualität des Nutzungsmasses und der Nutzungsanordnung unter anderem in Bezug zu den Freiräumen
- Aufzeigen einer sinnvollen räumlichen Organisation der verschiedenen Nutzungen und deren Beziehung zueinander
- Einhaltung der Bandbreiten für den vorgegebenen Wohn- und Gewerbeanteil

Freiraum

- Differenzierung der Gestaltung und Nutzung der Freiräume
- Grad der Durchgrünung und der versiegelten Flächen
- Gestaltungsqualitäten (Gesamtkonzept, Binnenräume und Vernetzung mit angrenzenden Freiraumstrukturen)

- Nutzungsqualitäten und Bezüge (Angebot, Funktionalität, Organisation der Grenzen zwischen privaten-, halbprivaten- und öffentlichen Räumen, stadtsoziologische Qualität)
- Ökologische Qualitäten (standortgerechtes Pflanz- und Materialkonzept, Regenwassermanagement, ökologische Vernetzung mit den angrenzenden Landschaftsräumen)
- Art des Umgangs mit der Topografie des Areal

Verkehr / Erschliessung

- Schlüssiges Erschliessungs- und Verkehrskonzept insbesondere für den Langsamverkehr mit Einbezug der bestehenden Gleisanlagen
- Funktionalität und Qualität der inneren Erschliessung unter anderem im Zusammenspiel mit den öffentlichen Freiräumen
- Qualität der Anbindung an das umliegende Wege- und Strassennetz
- Anordnung der bereitzustellenden Velo- und PW-Parkplätze

Energie / Nachhaltigkeit

- Grad der Orientierung an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft
- Flexibilität der Vorschläge in Bezug auf zukünftige Entwicklungen

6 Abgegebene Unterlagen

6.1 Planungsgrundlagen Digital

Dokument [01]: Leitsätze zur Arealentwicklung Papieri

Dokument [02]: Denkmalpflegerische Grundlagen für das Testplanungsverfahren der Papierfabrik Cham; Kanton Zug; Amt für Denkmalpflege und Archäologie; 28.08.2013

Dokument [03]: Quartierbeschriebe

Dokument [04]: Bebauungsplan Hammergut inkl. Planungsbericht vom 30. November 2007

Dokument [05]: Gemeindlicher Richtplan inkl. Richtplankarten Siedlung + Landschaft und Verkehr; Stand: 31.10.2007 / 17.03.2010

Dokument [06]: Lorzenweg Obermühleweid, Plan Bauanfrage; 18.01.2012

Dokument [07]: Gütergleis Papierfabrik, Situationsplan Cham Anschlussgleis, SBB; 19.06.2006

Dokument [08]: Teuflibach, Baueingabeplan; 07.06.2004

Dokument [09]: Projekt ‚Lorze‘, KCAP Architects & Planners; 28.03.2012

Dokument [10]: Auswirkungen der Zonierungsentscheide „Papieri-Areal“, Cham auf Bevölkerung, Infrastruktur und Gemeindefinanzen; Prof. Dr. Markus Schmidiger, Hochschule Luzern; 25.04.2013

Dokument [11]: Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Zug; 26.11.1998

Dokument [12]: Gesetz über Strassen und Wege (GSW) Kanton Zug; Stand 01.01.2012

Dokument [13]: Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege (V GSW) Kanton Zug; Stand 01.01.2012

Dokument [14]: Auszüge aus dem kantonalen Richtplan (Beschlüsse S 3, S 5 und S 10 sowie Kartenausschnitt Cham), Kanton Zug, Ende August 2013

Dokument [15]: Zonenplan Einwohnergemeinde Cham; 31.10.2007

Dokument [16]: Bauordnung Einwohnergemeinde Cham; 21.06.2006

Dokument [17]: Leitbild Hochhäuser; Einwohnergemeinde Cham; 17.05.2011

Dokument [18]: Parkplatz- und Veloabstellplatzberechnung (excel)

Dokument [19]: Auszug VSS-Normen

Dokument [20]: Unterlagen zur 2000-Watt-Gesellschaft

Dokument [21]: Kennwerttabelle (excel)

6.2 Planungsgrundlagen in Papierform

- Dossier „Papierisch – Visionäre Einblicke in das künftige Papieri-Areal in Cham“, papierisch.ch, 2013
- Faltkarte „Auf dem Weg zur Parkstadt Cham in einem Realisierungszeitrahmen von 2009 bis 2020.“, Einwohnergemeinde Cham: 02.06.2009

6.3 Digitale Plangrundlagen

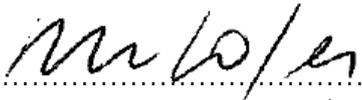
- Gebäudepläne Bestand, Format: Pdf
- Katasterplan mit Höhenlinien, Format dxf/dwg

7 Genehmigung

Mit ihren Unterschriften genehmigen die Mitglieder des Beurteilungsgremiums das vorliegende Programm am 25. September 2013 in Cham.

Philipp Buhofer

Vertretung Cham Paper Group

.....

Klauspeter Nüesch

Vertretung Cham Paper Group

.....

Claude Ebnöther

Vertretung Cham Paper Group

.....

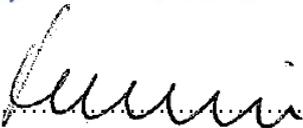
Daniel Amrein

Vertretung Cham Paper Group

.....

Josef Huwiler

Vertretung Cham Paper Group

.....

Bruno Werder

Vertretung EWG Cham

.....

Charles Meyer

Vertretung EWG Cham

.....

Markus Baumann

Vertretung EWG Cham

.....

Marc Amgwerd

Vertretung EWG Cham

.....

Erich Staub

Vertretung EWG Cham

.....

Fabian Beyeler

Vertretung EWG Cham

.....

Marc Angélli

agps architecture, Zürich

**Barbara Holzer**Holzer Kobler Architekturen,
Zürich / Berlin**Massimo Fontana**Fontana Landschaftsarchitektur,
Basel**Oscar Merlo**

TEAMverkehr, Zug

**Roland Stulz**Fachstelle für 2000-Watt-Gesellschaft,
Zürich**Brigit Wehrli-Schindler**

Konzepte & Projekte, Zürich

**Fritz Schumacher**

Kantonsbaumeister Basel Stadt

**René Hutter**

Amt für Raumplanung Kanton Zug

**Artur Bucher**

Denkmalpflege Kanton Zug

**Beat Bachmann**

Kontaktstelle für Wirtschaft Kanton Zug

