

Leitsätze zur Arealentwicklung

Gemeinsame Entwicklungsplanung

Das Areal Pavatex Süd wird durch die Einwohnergemeinde Cham und die Grundeigentümerin Cham Group in einem gemeinsamen Planungsprozess und unter Einbezug der Öffentlichkeit bis hin zur Umsetzung in rechtskräftige Planungsmittel entwickelt.

Durch die Auf- und Umzonung entsteht ein Mehrwert für die Grundeigentümerin. Als Gegenleistung für diesen Mehrwert tritt die Grundeigentümerin einerseits rund ein Drittel der Arealfläche zum Selbstkostenpreis für die Erstellung einer öffentlichen Schule an die Gemeinde ab. Andererseits wird ein Anteil preisgünstige Wohn- und/oder Gewerberäume realisiert. Darüber hinaus untersteht das Grundstück der gesetzlich geregelten Mehrwertabgabe.

Das Areal Pavatex Süd ergänzt und vervollständigt die auf dem Papieri-Areal begonnene und bereits weit fortgeschrittene Entwicklung des Gebiets zu einem neuen Quartier mit hoher Lebensqualität und regionaler Ausstrahlung.

Die von der Grundeigentümerschaft und vom Gemeinderat Cham gemeinsam getragenen Leitsätze beschreiben die Vision zur Entwicklung des Areals Pavatex Süd, Cham.

Leitsätze zur Entwicklung des Areals Pavatex Süd, Cham

Identität – gut eingebettet in die Nachbarschaft

- Das Areal Pavatex Süd ergänzt und vervollständigt die Entwicklung des Papieri-Areals.
- Die beiden Areale wachsen zu einem attraktiven und stimmigen Quartier mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität zusammen.
- Auf dem Areal Pavatex Süd entsteht ergänzend zu den geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen ein neuer Schulstandort.
- Bebauung und Nutzung des ergänzenden Arealteils integrieren sich optimal in das bestehende Umfeld und werden auch von angrenzenden Gebieten rege genutzt.
- Der Zugang zum Areal von der Knonauerstrasse her ist wichtig und identitätsstiftend. Der an den Strassenraum angrenzende Arealteil markiert den Auftakt ins Areal und signalisiert den nördlichen Eingang zum Dorf Cham.

Bebauung – verdichtet

- Unter dem Aspekt einer haushälterischen Bodennutzung wird eine hohe und qualitätsvolle bauliche Verdichtung des Areals angestrebt.
- Als Orientierungswert gilt eine Ausnutzungsziffer (Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur Grundfläche des Areals) von 1.5 bis 2.0 über das gesamte Areal Pavatex Süd.
- Das optimale Mass der baulichen Verdichtung wird im Studienauftrag unter Berücksichtigung einer besonders guten städtebaulichen Qualität geprüft und festgelegt.
- Die Verträglichkeit von Hochhäusern auf dem Areal wird im Studienauftrag geprüft.
- Die Bebauung des Areal Pavatex Süd fügt sich umsichtig in die bestehenden baulichen und landschaftlichen Strukturen ein.
- Die Schule ist möglichst effizient und kompakt zu gestalten. Für veränderte künftige Nutzerbedürfnisse sind bauliche Erweiterungsmöglichkeiten bereits heute aufzuzeigen.
- Die Durchlässigkeit der Bauten und Wege von und zum Papieri-Areal sind von zentraler Bedeutung, um das Zusammenwachsen der beiden Areale zu einem Quartier zu ermöglichen.
- Bei der Bebauung wird auf ein angenehmes Stadtklima geachtet.

Freiraum – ökologisch und räumlich vernetzt

- Der Anteil an unbebauter Fläche (Freiräume und Grünflächen) ist möglichst gross auszugestalten. Der optimale Anteil wird im Studienauftrag geprüft und festgelegt.
- Innerhalb des Areals entstehen Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und Gebrauchstauglichkeit für alle Nutzergruppen. Die Freiräume dienen in erster Linie den Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohnern sowie den Schülerinnen und Schülern.
- Die Freiraumplanung unterstützt eine sichere und attraktive Durchwegung des Areals. Besondere Beachtung hat die Kinderfreundlichkeit des Areals. Sie ermöglicht den Schülerinnen und Schülern ein sicheres und selbständiges Fortbewegen auf dem Schulweg und im Areal.
- Entlang der Knonauerstrasse entsteht ein siedlungsorientierter Boulevard. Die Gestaltung des Übergangs von der Strasse zum Areal ist wichtig.
- Das Thema Stadt- und Quartierklima ist in der Planung des Areals zu berücksichtigen und entsprechende Massnahmen sind anzustreben (z.B. zur Hitzeminderung, Schatten, Wasser, usw.).
- Die ökologische Vernetzung der Lebensräume zum Lorzenpark, dem Teuflibachtobel und dem Lorzenraum wird gefördert.

Nutzung – durchmisch

- Es wird eine durchmischte Nutzung im Einklang mit den Bedürfnissen der Einwohnergemeinde Cham, der Cham Group und der marktwirtschaftlichen Nachfrage angestrebt.
- Es entsteht eine vielfältige Mischnutzung mit Anteilen für Wohnen, Gewerbe, Bildung und Erholung. Das Areal bietet neben der Schule keine weiteren öffentlichen Nutzungen.
- Auf der Landfläche der Cham Group wird hauptsächlich Wohnen realisiert. Die Erdgeschosse entlang der Knonauerstrasse sind auf jeden Fall gewerblich zu nutzen. Bei entsprechender Nachfrage kann auch ein grösserer Anteil Gewerbe realisiert werden.
- Die Cham Group realisiert Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen. Dabei können nach Möglichkeit auch alternative Wohnformen (z.B. altersgerechtes / altersdurchmischtes Wohnen, Clusterwohnungen o.ä.) berücksichtigt werden.
- 10% der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen werden als preisgünstige Wohnungen gemäss WFG (Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum) erstellt.
- Auf der Landfläche der Einwohnergemeinde Cham wird eine Primarschule mit 2 Klassenzügen à je 9 Klassen, Raum für das Betreuungsangebot der modularen Tagesschule und eine 3-fach Turnhalle realisiert.
- Die Nutzungen und deren Anordnung resp. Verteilung sind mit dem Papieri-Areal abzustimmen.

Erschliessung – optimal angebunden

- Das Areal ist verkehrlich gut angebunden. Es ist zu Fuss, mit dem Velo und allen übrigen Verkehrsmitteln gut erreichbar.
- Für den Fuss- und Veloverkehr werden der Zugang zum Areal und die Beziehungen im Areal gestärkt. Die Wege im Areal sind verbunden mit dem Papieri-Areal und den übrigen Gemeindewegen, resp. dem Zentrum, Bahnhof, Schulanlagen und Naherholungsgebieten.
- Die Erschliessung mit dem ÖV erfolgt über die Hauptverkehrsachsen.
- Die Erschliessung des Areals für den MIV erfolgt primär über eine separate zentrale Ein- und Ausfahrt über die Knonauerstrasse. Für die Parkierung sind ein oder mehrere gemeinsame Tiefgaragen vorzusehen.
- Zukünftige, umweltfreundliche Mobilitätsformen werden nach Möglichkeit berücksichtigt und gefördert.

Arealentwicklung «Pavatex-Süd» – Leitsätze

- Im Areal selbst werden möglichst verkehrsarme Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität angestrebt. Besonders wichtig ist die Schaffung von sicheren Schulwegen für die Schülerinnen und Schüler.

Umwelt / Energie – ressourcenschonend

- Das Areal Pavatex Süd wird an den Energieverbund und ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) des Papieri-Areals angebunden. Auf fossile Energieträger wird konsequent verzichtet.
- Es werden die Zielwerte des «SIA Effizienzpfad Energie» (SIA 2040) für Wohnen, Gewerbe und Schule angestrebt.