

Arealentwicklung Pavatex Süd, Cham

Schlussbericht zum städtebaulichen Studienauftrag
31. August 2023



Projektteam

Daniel Meister, Einwohnergemeinde Cham
Mirjam Landwehr / Rahel Neyer, Einwohnergemeinde Cham
Lukas Fehr, CHH Liegenschaften

Debora Heitz, EBP
Sara Hofmann, EBP
Nicolas Jauslin, EBP

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck: 31. August 2023

Quelle Titelbild: Luftbild Arealentwicklung Papieri und Pavatex Süd, Fotograf Beat Bühler

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zielsetzung Studienauftrag	4
1.3	Planungs-, Ideen- und Betrachtungsperimeter	5
1.4	Leitsätze	7

2.	Rahmen und Ablauf des Verfahrens	8
2.1	Verfahrensbeteiligte	8
2.2	Ablauf Studienauftrag	10
2.3	Mitwirkung	11
2.4	Beurteilungskriterien	12

3.	Allgemeine und projektspezifische Würdigung	13
3.1	Erwägungen und Diskussion Beurteilungsgremium	13
3.2	EM2N mit Vogt Landschaftsarchitekten	15
3.3	JOM mit Umland Landschaftsarchitekten	18
3.4	MSA mit Blau und Gelb Landschaftsarchitekten	21
3.5	ARGE Ramser Schmid mit Enzmann Fischer und Skala Landschaftsarchitekten	24

4.	Weiteres Vorgehen	27
----	-------------------	----

5.	Genehmigung	28
----	-------------	----

	Anhang	29
--	--------	----

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Cham und die Grundeigentümerin Cham Group (über ihre Tochtergesellschaft CHH Liegenschaften AG) wollen in einem gemeinsamen Planungsprozess das rund 18'900 m² grosse, aktuell unbebaute Areal «Pavatex Süd» im Norden Chams vom Industrieareal zu einem durchmischten Quartier mit Wohnnutzung, gewerblicher Teilnutzung und Bildungsnutzung entwickeln. Die Gemeinde beabsichtigt, im nördlichen Arealteil eine Landfläche in der Grössenordnung von 6'500 m² von der Cham Group zu erwerben und darauf eine Primarschule mit zwei Klassenzügen à je 9 Klassen mit Raum für das Betreuungsangebot der modularen Tagesschule sowie eine 3-fach Turnhalle zu errichten. Die Grundlage dafür bildet die Absichtserklärung zwischen den beiden Parteien vom Januar 2022 sowie der Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags vom 03. Mai 2022. Auf dem Rest der Parzelle, welche im Besitz der Cham Group bleibt, wird vorwiegend eine Wohn- und Gewerbenutzung angestrebt. Die von den beiden Auftraggeberinnen beabsichtigte Transformation des heutigen Gewerbeareals zu einem nutzungsdurchmischten Teil der Gemeinde bedingt die Erarbeitung und Genehmigung eines ordentlichen Bebauungsplans sowie eine Umzonung des Areals.

Ausgangslage
18'900 m²
Arealfläche



Abbildung 1, Orthofoto mit Perimeter Arealentwicklung Pavatex Nord in Blau und Pavatex Süd in Rot, EBP 2022

1.2 Zielsetzung Studienauftrag

Gemeinsam streben die Cham Group und die Einwohnergemeinde Cham für das Areal eine qualitativ hochwertige städtebauliche Lösung mit einem grossen Anteil unbebauter Freiflächen an, die auch bereits die pädagogischen Anforderungen an die künftige Schulnutzung einhält. Das Areal Pavatex Süd soll mit dem Papierei-Areal zu einem stimmigen Quartier zusammenwachsen und den zukünftigen Bewohnenden sowie den Nutzenden der Schulanlage eine hohe Lebens- bzw. Aufenthaltsqualität bieten. Durch die Schaffung neuer sowie vernetzter Grün- und Freiräume sollen attraktive Orte zum

Ziele des
Verfahrens

Verweilen und für alltägliche Begegnung entstehen. Als Quartier sollen das Papieri-Areal und das Areal Pavatex Süd regionale Strahlkraft erlangen.

Die eingeladenen Bearbeitungsteams waren aufgefordert, das städtebauliche und freiräumliche Entwicklungspotenzial des Gesamtareals sowie die Machbarkeit der Schule aufzuzeigen. Die zentrale Fragestellung des Studienauftrags lautete, wie unter Berücksichtigung einer idealen Anbindung und Eingliederung in das Papieri-Areal eine qualitativ und quantitativ überzeugende Wohn- und Gewerbeüberbauung mit einer neuen Schule im Norden des Areals entstehen kann. Der Fokus lag auf dem Städtebau, dem Freiraum und dem Sozialraum sowie auf den konkreten Anforderungen für eine Schule. Die Teams entwickelten mit einem Augenmerk auf qualitätsvolle Dichte, Maximierung des Freiraums und Verknüpfung mit der Nachbarschaft städtebauliche Konzepte für das Gesamtareal und konkrete Lösungen für die Schule.

Fragestellung

1.3 Planungs-, Ideen- und Betrachtungsperimeter

Der Studienauftrag für die Arealentwicklung Pavatex Süd umfasste zwei Bearbeitungsperimeter – einen Planungs- und einen Ideenperimeter (siehe Abbildung 2). Innerhalb der beiden Bearbeitungsperimeter waren im Studienauftrag städtebauliche, architektonische sowie frei- und sozialräumliche Lösungsvorschläge zu erarbeiten.

Zwei Bearbeitungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasste das eigentliche Pavatex-Areal. Darin waren eine maximale und städtebaulich qualitätsvolle Dichte mit oder ohne Hochhaus, einer Schule im Norden und Wohn- sowie Gewerbenutzung im Süden aufzuzeigen.

Projekte über Planungs- und Ideenperimeter

Der Ideenperimeter umfasste die Baufelder C und D aus dem Bebauungsplan Papieri-Areal. In diesem Teil waren von den Teams Ideen und Anregungen für einen angepassten städtebaulichen Entwurf unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäss Bebauungsplan Papieri gefordert. Im Vordergrund stand die Verbesserung der An- und Verbindung mit dem Pavatex-Areal.

Für die Teams galt, dass bei den Entwürfen keine Abhängigkeiten zwischen dem Planungs- und Ideenperimeter geschaffen werden durften. Der Planungsperimeter musste in sich funktionieren, unabhängig von den Vorschlägen im Ideenperimeter. Untergeordnete Anpassungen des Planungs- oder Ideenperimeters waren jedoch zulässig.

Zudem galt für die Teams, dass allfällige Vorschläge im Ideenperimeter für die Cham Group nur dann von Interesse waren, wenn eine Anpassung des Bebauungsplans Papieri-Areal ohne Einbezug der Chamer Stimmbevölkerung möglich war (sogenannte «untergeordnete Anpassungen»).

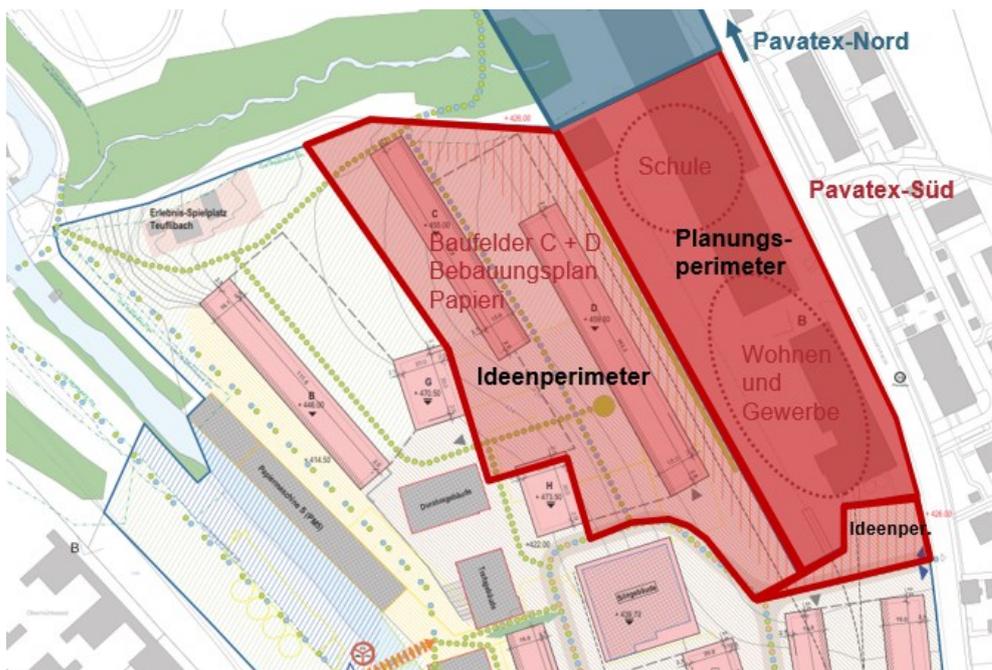


Abbildung 2: Planungsperimeter und Ideenperimeter mit Bebauungsplan Papieri hinterlegt, EBP 2022

Die Planungs- und Ideenperimeter konnten und sollten nicht losgelöst von deren räumlichen Kontext bearbeitet werden. Aus diesem Grund wurde zusätzlich ein Betrachtungsperimeter festgelegt (blauer Perimeter, siehe nachfolgende Abbildung 3). Der Betrachtungsperimeter umfasste wichtige Verkehrsachsen und -anbindungen (Autobahnanschluss, Hauptstrassen), das angrenzende Papieri-Areal, die umgebende Nachbarschaft Löbererweid sowie den Lorzenraum. Das Gebiet im gesamten Betrachtungsperimeter wird von der Entwicklung innerhalb des Bearbeitungsperimeters (Planungs- und Ideenperimeter) beeinflusst und prägt gleichzeitig die Möglichkeiten der Arealentwicklung Pavatex Süd selbst. Zur Einbettung der Entwicklung des Areals musste daher dieser Betrachtungsperimeter in die planerischen Überlegungen miteinbezogen werden.

Betrachtungspereimeter



Abbildung 3: Planungs- und Ideenperimeter (jeweils Rot) inkl. Betrachtungsperimeter (Blau), EBP 2022

1.4 Leitsätze

Für die Aufgabenstellung wurden in einem kooperativen Prozess zwischen der Einwohnergemeinde Cham und der Cham Group, unter Einbindung der Öffentlichkeit gemeinsam Leitsätze zu den Themen Identität, Bebauung, Freiraum, Nutzung, Erschliessung sowie Umwelt und Energie erarbeitet und verabschiedet. Die Leitsätze bildeten die Basis für die Aufgabenstellungen im Studienauftrag (siehe Leitsätze vom 10.10.22 im Anhang).

Kooperativ erarbeitete Leitsätze als Basis

Die Themen der Leitsätze zur Entwicklung des Areals Pavatex Süd lauten wie folgt:

- Identität – gut eingebettet in die Nachbarschaft
- Bebauung – verdichtet
- Freiraum – ökologisch und räumlich vernetzt
- Nutzung – durchmischt
- Erschliessung – optimal angebunden
- Umwelt / Energie – ressourcenschonend

2. Rahmen und Ablauf des Verfahrens

2.1 Verfahrensbeteiligte

2.1.1 Auftraggeberinnen und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberinnen des Studienauftrags waren die Einwohnergemeinde Cham sowie die Cham Group, vertreten durch Ihre Tochterfirma CHH Liegenschaften AG.

Zwei
Auftraggeberinnen

Bei der Vorbereitung und Begleitung des Studienauftrags wurde die Auftraggeberin unterstützt durch die EBP Schweiz AG.

Verfahrens-
begleitung

2.1.2 Teilnehmende Bearbeitungsteams

Für die Auslotung des Entwicklungspotenzials des Areals Pavatex Süd und für die anschliessende Erarbeitung des Richtprojekts hatten die Auftraggeberinnen in Abstimmung mit dem Beurteilungsgremium vier interdisziplinäre Bearbeitungsteams eingeladen.

Eingeladene
Bearbeitungsteams

Aufgrund der Wichtigkeit des Freiraums war es für die eingeladenen Bearbeitungsteams verpflichtend, sich mit einem auf Landschaft und Freiraum spezialisierten Büro zu verstärken. Der Beizug weiterer Fachexpertinnen und Fachexperten, insbesondere auch zu den Themen Sozialraum und Schulraum war möglich. Die folgenden Bearbeitungsteams bearbeiteten die Aufgabenstellung des Studienauftrags:

Freiraum und
Landschaftsarchi-
tektur

— **Team 1:**

EM2N Architekten, Zürich

Landschaft: Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich

— **Team 2:**

JOM Architekten, Zürich (Jungbüro)

Landschaft: Umland, Zürich

— **Team 3:**

MSA Meletta Strebel Architekten, Luzern (regionales Büro)

Landschaft: Blau und Gelb Landschaftsarchitekten, Rapperswil

— **Team 4:**

ARGE Ramser Schmid mit Enzmann Fischer Architekten, Zürich

Landschaft: Skala Landschaft Stadt Raum, Zürich

2.1.3 Beurteilungsgremium und beratende ExpertInnen

Der Studienauftrag wurde durch ein Gremium aus internen und externen Fachexpertinnen und Fachexperten begleitet. Das Beurteilungsgremium und die beratenden Expertinnen und Experten würdigten an der Zwischen- und Schlussbesprechung die Beiträge und formulierten Empfehlungen für die weitere Bearbeitung. Die Empfehlung zur Weiterbearbeitung oblag den Organen mit Stimmrecht. Folgende Personen waren im Beurteilungsgremium vertreten und wählten das Siegerprojekt aus:

Gremium

Fachgremium – mit Stimmrecht

Beurteilungs-
gremium

- Bruno Krucker, Büro Krucker, Zürich
Städtebau / Architektur & Vorsitz
- David Leuthold, pool Architekten, Zürich
Städtebau / Architektur
- Sabina Hubacher, Haerle Hubacher Partner, Zürich
Städtebau / Architektur
- Dominik Bueckers, Studio Vulkan, Zürich
Landschaftsarchitektur

Sachgremium – mit Stimmrecht

- Claude Ebnöther, Cham Group, Verwaltungsrat
- Thomas Aebischer, Cham Group, CEO
- Arno Grüter, Einwohnergemeinde Cham, Gemeinderat, Vorsteher Bildung, ab 01. Januar 2023 neu Brigitte Wenzin Widmer, am 06. Juli 2023 stellvertretend Christine Blättler-Müller
- Rolf Ineichen, Einwohnergemeinde Cham, Gemeinderat, Vorsteher Planung und Hochbau, ab. 1. Januar 2023 neu Georges Helfenstein, Gemeindepräsident, Vorsteher Planung und Hochbau

Sachgremium – ohne Stimmrecht

- Lukas Fehr, Cham Group, Leiter Entwicklung
- Daniel Meister, Bereich Liegenschaften Einwohnergemeinde Cham
- Mirjam Landwehr, Bereich Raumplanung Einwohnergemeinde Cham
- Rahel Neyer, Bereich Raumplanung Einwohnergemeinde Cham
- Britta Dobbelfeld, Bereich Bildung, Einwohnergemeinde Cham

Expertinnen und Experten – ohne Stimmrecht

Expertinnen und
Experten

- Barbara Emmenegger, Expertin Nutzung und Sozialraum
- Dominik Conz, Experte Lärm
- Matthias Schlegel, Experte Nachhaltigkeit
- Oscar Merlo, Experte Verkehr
- Rahel Tschopp, Expertin Schulraum
- Martin Küng, Experte Wirtschaftlichkeit Arealteil Cham Group
- Stefan Fleischhauer, Experte Wirtschaftlichkeit Arealteil Einwohnergemeinde Cham (Schulnutzung)

Die Bearbeitungsteams konnten während der ersten und zweiten Bearbeitungsphase ihre Entwürfe unentgeltlich mit den Expertinnen und Experten besprechen.

Beratung durch Ex-
pertinnen und Ex-
perten

2.2 Ablauf Studienauftrag

Für die Arealentwicklung Pavatex Süd wurde ein nicht-anonymer einstufiger Studienauftrag auf Einladung durchgeführt. Während zwei Bearbeitungsphasen mit einer Zwischen- und Schlussbesprechung ermittelten vier interdisziplinäre Bearbeitungsteams das städtebauliche, architektonische und freiräumliche Entwicklungspotenzial des Areals. Die Konzepte wurden auf der Massstabebene 1:500 und punktuelle Vertiefungen im Massstab 1:200 erarbeitet.

Einstufiger Studienauftrag mit zwei Bearbeitungsphasen

Als Vorbereitung für die Zwischen- und Schlussbesprechung wurden die Projektideen der Bearbeitungsteams jeweils durch Raumgleiter digital modelliert und in einem interaktiven Model-Viewer bereitgestellt.

3D-Modelle durch Raumgleiter

Anhand dieses Modells wurde die Verträglichkeit und Machbarkeit der vorgeschlagenen Hochhäuser gemäss Phase I der Vollzugsrichtlinie Hochhäuser nachgewiesen. Insbesondere wurde die Eingliederung der Hochhäuser von definierten Standpunkten aus beurteilt, ebenfalls wurde der Schattenwurf der Beiträge aufgezeigt.

Nachweis Verträglichkeit Hochhaus

Parallel und im Austausch zum Studienauftrag fand unter Einbezug einer Begleitgruppe (siehe Kapitel 2.3) eine Mitwirkung statt.

Mitwirkung parallel zum Studienauftrag

Die nachstehende Tabelle zeigt eine Übersicht zu den Terminen des Studienauftrags:

Phase 1	
Startbesprechung inkl. Arealbegehung	17.11.2022
Eingang Fragen zum Programm	25.11.2022
Fragenbeantwortung	09.12.2022
Abgabe digitale Unterlagen für 3D-Modell	08.02.2023
Abgabe physische und digitale Unterlagen	15.02.2023
Zwischenbesprechung	01.03.2023
Phase 2	
Eingang Fragen zum ergänzten Programm	19.04.2023
Fragenbeantwortung	26.04.2023
Abgabe digitale Unterlagen 3D-Modell	15.06.2023
Abgabe physische und digitale Unterlagen	15.06.2023
Schlussbesprechung	06.07.2023

In der ersten Bearbeitungsphase des Studienauftrags näherten sich die ausgewählten Bearbeitungsteams dem Entwicklungspotenzial des Areals aus städtebaulicher, freiräumlicher, nutzungsmässiger, sozialräumlicher und erschliessungstechnischer Sicht. Es galt auszutarieren, welche städtebaulichen, frei- und sozialräumlichen Qualitäten möglich sind, wie eine Nutzungsverteilung aussehen könnte und wie die Erschliessung, Durchlässigkeit und

Bearbeitungsphase 1

Anbindung an die Nachbarschaften funktioniert. Als Resultat dieser Phase wurde ein städtebauliches Konzept (bestehend aus strategischem Städtebau und Dichtestudie) über das ganze Areal Pavatex Süd (Planungs- und Ideenperimeter) erwartet. Das Resultat sollte Aussagen machen zu den Fragen der städtebaulichen Setzung, Dichte inkl. Höhenentwicklung und möglichen Hochhausbauten. Hochhausbauten sollten in Bezug auf ihren positiven Beitrag zur Nutzungsdurchmischung, Freiraumqualitäten, Lebensqualität und Siedlungsstruktur auf dem Areal und in der Nachbarschaft plausibilisiert werden. Zudem sollte das städtebauliche Konzept Aussagen machen zur groben Nutzungsverteilung im südlichen Teil und der Anordnung der Schulnutzungen im Norden. Weiter sollten Ideen bezüglich Qualität und Nutzung der Freiräume, Erschließung, Zugänglichkeit, Begegnungsmöglichkeiten und Anbindung ans Wegnetz sowie An- und Einbindung zum Papieri-Areal erarbeitet werden. Die ersten städtebaulichen und freiräumlichen Projektideen waren mit exemplarischen Grundrissen, die ein breites, für die Zielgruppen adäquates Wohnraumangebot vorweisen, zu plausibilisieren.

Die Ergebnisse der ersten Bearbeitungsphase wurden von den einzelnen Bearbeitungsteams anlässlich einer Zwischenbesprechung präsentiert und vom Beurteilungsgremium gewürdigt. Basierend auf den Erkenntnissen der Zwischenbesprechung erhielten die Bearbeitungsteams allgemeine und individuelle Rückmeldungen. Die darin enthaltenen Vorgaben und Empfehlungen dienten den Bearbeitungsteams zur Weiterbearbeitung bis zur Schlussabgabe.

Zwischenbesprechung

In der Bearbeitungsphase 2 erfolgte die Vertiefung, Präzisierung und Ausformulierung der einzelnen Projektbeiträge hinsichtlich städtebaulicher Setzung, sowie der architektonischen und frei- und sozialräumlichen Entwürfe. Hierfür erbrachten die Teams den Nachweis für die Funktionsfähigkeit der Projektidee. Darin enthalten waren zudem die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit mittels detaillierterer Grundrisse, Schnitte und Kennwerte sowie der Nachweis der Frei- und Grünflächenziffer.

Bearbeitungsphase 2

Die Schlussabgabe erfolgte wiederum mit individuellen Präsentationen der einzelnen Bearbeitungsteams. Das Beurteilungsgremium empfahl anschliessend eine Projektidee zur Weiterbearbeitung und Überführung in ein Richtprojekt.

Schlussabgabe und -besprechung

2.3 Mitwirkung

Die beiden Auftraggeberinnen wollten ein breit diskutiertes und akzeptiertes Konzept für das Areal entwickeln, das sich sowohl in die ganze Gemeinde wie auch in die unmittelbare Nachbarschaft gut einfügt. Dazu waren aus ihrer Sicht nicht nur die Fachbeiträge der Teams, sondern auch die Inputs der betroffenen Organisationen sowie der lokalen Bevölkerung zentral. Aus diesem Grund organisierte die Einwohnergemeinde Cham und Cham Group einen Mitwirkungsprozess. Die Mitwirkenden wurden im Rahmen des Studienauftrags drei Mal einbezogen:

Akzeptanz durch Mitwirkung

1. Reflexion und Diskussion Leitsätze als Grundlage für Aufgabenstellung im Studienauftrag für die Bearbeitungsteams (September 2022)

2. Sichtung erste «Resultate» aus dem Studienauftrag und Beurteilung wie die Leitsätze umgesetzt wurden. Reflexion und «Justierung», Abgeben von Feedbacks (März 2023)
3. Information zur Schlussabgabe Studienauftrag, Möglichkeit für Anregung für die kommenden Planungsphasen (August 2023)

Die Erkenntnisse aus der ersten Mitwirkungsveranstaltung sind in die Aufgabenstellung für den Studienauftrag eingeflossen. Zudem wurden die Ergebnisse aus der Zwischenbesprechung den Beteiligten der Mitwirkung vorgestellt und deren Anliegen für die zweite Bearbeitungsphase aufgenommen. Diese wurden mit den Rückmeldungen zur Zwischenbesprechung den Bearbeitungsteams mitgegeben. Zum Abschluss des Studienauftrags werden die Beteiligten der Mitwirkung über die Ergebnisse informiert.

Verknüpfung Mitwirkung und Studienauftrag

Eingeladen wurden zur Mitwirkung einerseits Vertreterinnen und Vertreter der relevanten Kommissionen der Gemeinde Cham, regionaler Interessensverbänden sowie der unmittelbaren Nachbarschaft.

Mitwirkende

2.4 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projektstudien wurden durch die Verfahrensbegleitung jeweils in einem ersten Schritt auf ihre Vollständigkeit, die Einhaltung der Programmvorgaben, die Erfüllung der bau-, planungs- und umweltrechtlichen Vorgaben sowie der Wirtschaftlichkeit hin geprüft.

Allgemeine Kriterien

Anschliessend beurteilte und diskutierte das Beurteilungsgremium die Projekte im Hinblick auf die Zielsetzungen mittels der nachfolgenden Kriterien basierend auf den Leitsätzen.

Beurteilungskriterien

- Identität
- Bebauung
- Freiraum und Ökologie
- Nutzungen
- Sozialraum
- Schulraum
- Erschliessung / Verkehr
- Umwelt / Energie / Nachhaltigkeit
- Lärm
- Wirtschaftlichkeit

3. Allgemeine und projektspezifische Würdigung

3.1 Erwägungen und Diskussion Beurteilungsgremium

Die Auftraggeberinnen mit dem Beurteilungsgremium anerkennen die wertvollen Beiträge, die aus dem Studienauftrag hervorgegangen sind. Diese haben vertiefte Diskussionen und Erkenntnisse über die weitere Entwicklung der Arealentwicklung Pavatex Süd ermöglicht. Dafür bekunden die Beteiligten allen Bearbeitungsteams grossen Dank und Anerkennung. Die Würdigungstexte, verfasst durch das Fachgremium, finden sich in den nachfolgenden Kapiteln 3.2 bis 3.5.

Allgemeine
Würdigung und
Dank

Zu würdigen ist ebenfalls die Überprüfung der Einbettung des Hochhauses in die Topografie und Landschaft. Sie zeigte bei allen Projekten, dass das Hochhaus gegenüber der Schluecht (Koordinaten 2677825/1226912) am markantesten in Erscheinung tritt. Bei allen Projekten gliedert sich das Hochhaus in das umgesetzte oder projektierte Hochhauscluster auf dem Papieri-Areal ein.

Würdigung Einglie-
derung Hochhaus

An der Schlussbesprechung wurden in einem ersten Bewertungsrundgang die Projekte von JOM Architekten mit Umland Landschaftsarchitektur und Meletta Strebel Architekten mit Blau und Gelb Landschaftsarchitektur ausgeschrieben. Es verblieben die beiden Projektvorschläge von ARGE Ramser Schmid und Enzmann Fischer mit Skala Landschaftsarchitekten sowie von EM2N mit Vogt Landschaftsarchitekten, die insgesamt hohe Qualitäten boten, aber hinsichtlich des Städtebaus sehr unterschiedliche Ansätze verfolgten.

Projekte erster
Rundgang

Im zweiten Bewertungsrundgang beschloss das Beurteilungsgremium, das Projekt von EM2N und Vogt Landschaftsarchitekten nicht für die Weiterbearbeitung vorzuschlagen. Die konzeptionell starke städtebauliche Geste von EM2N mit der Fortführung des Waldes in das Areal, der grossen zentralen Plattenwiese mit klarer räumlicher Trennung zum Papieri-Areal führt zu klaren und attraktiven Aussenräumen. Sie erzeugt aber auch ein sehr langes Volumen mit grosser Gebäudetiefe und eher monotoner Gebäudeabwicklung entlang der Knonauerstrasse. Somit konnte der Projektbeitrag das Beurteilungsgremium städtebaulich, typologisch und mit Blick auf die architektonische Ausformulierung der Wohnungen nicht abschliessend überzeugen und es schied das Projekt im zweiten Rundgang aus.

Projekte zweiter
Rundgang

Das Projekt der ARGE Ramser Schmid und Enzmann Fischer mit Skala Landschaftsarchitekten wählt einen städtebaulich und freiräumlich selbstverständlichen Ansatz, indem die Freiräume des Papieri-Areals weitergesponnen werden. Die mit Sockel verbundenen Punktbauten bauen vielfältige Bezüge zum Quartier und zum Papieri-Areal auf, ermöglichen attraktive Durchblicke und qualitätsvolle, mehrseitig ausgerichtete Wohneinheiten. Gegen Norden rundet der Schulbau die städtebauliche Setzung ab. Die Erschliessung der Schule ist sinnvoll gewählt und durchs Areal ist ein kinderfreundlicher Zugang sichergestellt. Auch die freiräumliche Vernetzung zur Schule ist gelungen und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Die schulischen Nutzungen sind stimmig angeordnet, sowie deren Übergänge vom

Innen- in Aussenraum gut durchdacht. Die ARGE Ramser Schmid und Enzmann Fischer mit Skala Landschaftsarchitekten haben insgesamt einen abgerundeten, gut durchgearbeiteter Beitrag und mit grossem Potenzial für die Weiterentwicklung erarbeitet.

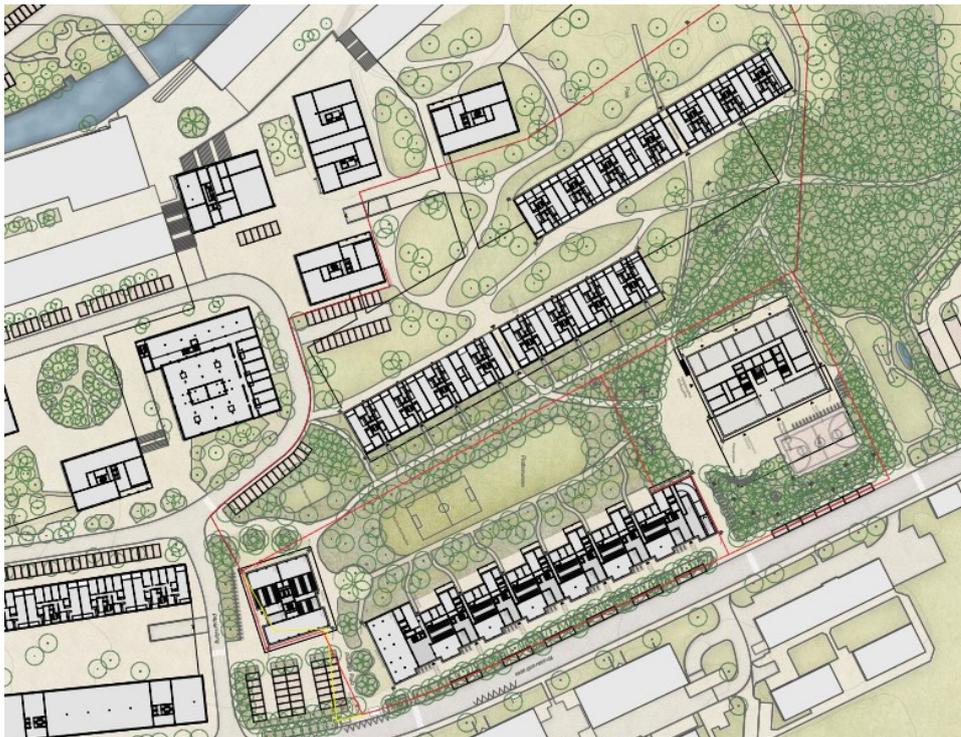
Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig den Auftraggeberinnen, das Team der ARGE Ramser Schmid und Enzmann Fischer mit Skala Landschaftsarchitekten mit der Weiterbearbeitung und Erarbeitung des Richtprojektes für den Bebauungsplan zu beauftragen.

Empfehlung zur
Weiterbearbeitung

3.2 EM2N mit Vogt Landschaftsarchitekten



3D-Modellfoto: EM2N mit Vogt Landschaftsarchitekten



Situationsplan: EM2N mit Vogt Landschaftsarchitekten



Visualisierung: EM2N mit Vogt Landschaftsarchitekten

Das herausragende Merkmal und der grosse Gewinn für das Pavatex-Areal ist die Etablierung eines zentralen Parkraums – eine Investition, welche die westlich anschliessenden Baufelder entspannt und aufwertet. Der vom Freiraum her gedachte Städtebau, welcher sich vom aus Gassen und Plätzen bestehenden System des Papier-Areals absetzt, bringt im Projektvorschlag neue und zukunftsgerichtete Qualitäten. Der Park bildet in der Dimension eine angenehme dem Papier-Areal entsprechende neue Weite und durch den Waldsaum gefasst einen glaubwürdig öffentlichen Parkraum, der dem gesamten Areal als Aufenthaltsort und attraktiver Schulweg zugutekommt. Durch die Konzentration der Einstellhalle unter dem östlich anschliessenden Boulevardhaus wird der Parkraum zusätzlich aufgewertet. Mit der Einbettung des Schulgebäudes im Norden bietet der Wald atmosphärisch eine attraktive eigene Welt, die sich positiv vom Verkehrsraum der Knonauerstrasse absetzt. Die Dimension des Parkraums gibt zudem die Möglichkeit, in der Gestaltung eine Vielfalt unterschiedlicher Orte anzubieten, die verschiedene Nutzergruppen ansprechen kann.

Konzeptbeschreibung

Die klare Trennung zwischen dem bewaldeten Pavatex-Areal und den westlich anschliessenden, ebenfalls in den Parkraum eingebetteten Baufeldern des Papier-Areals wirkt jedoch etwas hart und eher trennend. Die Reduktion des aneignbaren Parkraums auf die gefasste Plattenwiese wirkt streng. Eine stärkere Verwebung des Parkraums mit dem Areal, insbesondere in der Schnittstelle zur Etappe 3 würde die Ablesbarkeit als öffentlichen Raum zusätzlich unterstützen.

Um diesen grosszügigen Aussenraum freilassen zu können, müssen die gebauten Volumen an die Ränder der Parzelle rücken und einiges an Nutzungsdruck aufnehmen. So soll das Hochhaus als „Portal“ von Osten zum höchsten Gebäude werden, was unter Berücksichtigung verschiedener Blickpunkte problemlos erscheint. Das Hochhaus fasst zwar den Parkraum angenehm, unterbricht mit seiner Stellung aber den Zusammenhang und Durchgang zum südlichen Zwischenraum zu stark. Ein „Boulevardhaus“ übernimmt die östliche Längsfassung des Parkraumes und wird mit der von der Strasse abgerückten Stellung seinem Namen gerecht. Die leichte Modellierung entlang der Fassaden und die tief gehaltene Traufe zur Strasse werden als städtebauliche Elemente geschätzt, sie sind aber nicht ausreichend, um der kleinteiligen Nachbarschaft ein massvolles Gegenüber zu

bieten. Auf der Parkseite gehen die Verzahnungen mehr in die Tiefe, schön mit dem Grünraum, zusammen mit den tiefen Grundrissen. Sie sind aber zu eng bezüglich Belichtung, Einsicht und Variation von Grundrisstypen. Die Gewerberäume sind gut zur Strasse hin orientiert. Zur Wiese hin, hinter den raumbegrenzenden Bäumen, kann problemlos bis ins Erdgeschoss gewohnt werden. Ultimatv bleibt das Projekt den Nachweis schuldig, dass in dem entstehenden extrem tiefen Gebäudekörper (bis zu 25m) tatsächlich qualitätsvolle, gut belichtete und flächeneffiziente Wohnungen angeordnet werden können.

Die im Wald eingebettete Schule bildet die räumliche Fassung des Freiraums im Norden und erbringt den Nachweis für Nutzung und Grösse schlüssig, mit genügend Spielraum für kommende Ausprägungen.

Das Projekt ist ein wertvoller, schlüssiger Beitrag. Die Dimension und Grosszügigkeit des attraktiven grünen Parks werden sehr geschätzt. Das Gewicht auf dem einen Freiraum erscheint allerdings so stark, dass Aspekte der Anbindung, etwa nach Süden oder Westen, zurückgetreten sind. Auch bleibt das Verhältnis zu den anderen kommenden Grünräumen unklar. Der kritischste Punkt ist jedoch neben seiner wenig gegliederten Länge der Nutzungsdruck auf das Boulevardhaus, das mit der vorgeschlagenen Tiefe die notwendigen Flächen und Wohnqualitäten ultimatv nicht erreichen kann.

Zusammenfassende Würdigung

3.3 JOM mit Umland Landschaftsarchitekten



3D-Modellfoto: JOM mit Umland Landschaftsarchitekten



Situationsplan: JOM mit Umland Landschaftsarchitekten



Visualisierung: JOM mit Umland Landschaftsarchitekten

Mit einer mittleren Achse spannen die Projektverfassenden das Pavatex-Areal auf und geben ihm eine starke neue räumliche Ordnung. Zwei Plätze und drei Bauten bilden ein Konglomerat aus wiederum eigenwilligen Gebäuden. Mit dem Schulbau symmetrisch als Schlusspunkt der Achse angeordnet findet die Anlage einen für den gewählten Ansatz überraschend monumentalen Abschluss. Die beiden Zeilenbauten sind situativ aus der Nutzung und der Lage entwickelt und werden mit der verlegten Bestandshalle ergänzt. Spezifisch angesiedelte Nutzungen versprechen eine sehr lebendige Wohnatmosphäre. Ob das Erdgeschoss so stark programmiert werden kann und soll, und inwiefern dies dem gesuchten Publikum entspricht, wird kontrovers diskutiert. Viele „charmante“ Ideen werden aufgezeigt und eingebaut. Die Summe birgt jedoch eine grosse Zahl von Friktionen, die die Stufe Bebauungsplan überfordern und in diesem Rahmen nicht gelöst werden können.

Konzeptbeschreibung

Das Konzept der Vielschichtigkeit und Vielfalt müsste konsequenter angewandt werden, um zu überzeugen. So ist die Volumenverteilung und Höhenstaffelung eher zaghaft und zufällig, während die Erdgeschossprogrammierung überbestimmt und zu komplex ist. Die Wiederverwendung der bestehenden Halle als gemeinsamen Ort ist an sich ein attraktiver Gedanke. In der eingespannten Mitte ist sie wohl zu prominent und zu bestimmend. Als Element für das ganze Quartier und in Verbindung mit der Schule müsste der Standort wohl lateraler gesucht werden.

Die Freiräume müssen in der aktuellen städtebaulichen Diskussion viel leisten. Das dargestellte Konzept stellt diese neu vorhandene Komplexität exemplarisch dar. Natur, Stadtklima, Infrastruktur/Parkplätze, aneigenbare Räume – die Anforderungen an den freien Raum sind alle im Projekt integriert. Vermisst wird die Umsetzung bzw. das Zusammenspiel der unterschiedlichen Themen in einem räumlichen Entwurf. So verharrt der Entwurf in einer Aufreihung unterschiedlicher Themen. Resultierend wirken beispielhaft die Parkplatzflächen in den Eingangsbereichen diagrammatisch – insbesondere im Zusammenspiel mit dem Eingang zur Schule konfliktreich und eher trennend. Das Potential des Parkraums zwischen Schule und den Wohnbaufeldern wird ebenfalls in der Schichtung von Naturraum über die Promenade zum Parkplatz nicht ausgeschöpft.

Die Ausformulierung der vier eindeutigen Freiräume mit klar unterschiedlichen Qualitäten und Atmosphären hätte die städtebauliche Setzung unterstützt – und zusätzlich insbesondere die Schnittstelle zwischen Schule und Papieri-Areal klären können.

Das unterschiedliche Wohnangebot mit einer Vielzahl von Wohnungen ist attraktiv, wenngleich auch teilweise Typen gewählt wurden, die nicht vollends überzeugen. So ist das erdgeschossige Wohnen an der Gasse vor allem auch in Bezug auf den Aussenbereich oder Vorgarten schwer vorstellbar. Einige Wohnungen sind aufgrund der grossen Gebäudetiefen und der Lage im Gebäude nur ungenügend mit Tageslicht versorgt.

Mit den sinnvollen Reaktionen auf die Positionen im aktuellen Wohnungsbau wird ein vielfältiger stimmungsvoller Ausdruck gesucht, der geprägt ist von einer intelligenten Materialvielfalt, Photovoltaik und begrünter Fassaden.

Das Projekt überrascht mit einem grossen Reichtum an Ideen und Ansätzen, davon überzeugt jede einzelne für sich allein. Leider gelingt es den Projektverfassenden nicht, dies in einer überspannenden Gesamtkomposition zu vereinen und so der positiven und lustvollen Idee einen tragfähigen Rahmen zu verleihen.

Zusammenfassende Würdigung

3.4 MSA mit Blau und Gelb Landschaftsarchitekten



3D-Modellfoto: MSA mit Blau und Gelb Landschaftsarchitekten



Situationsplan: MSA mit Blau und Gelb Landschaftsarchitekten



Visualisierungen: MSA mit Blau und Gelb Landschaftsarchitekten

Basis des Entwurfes ist gemäss Massgabe der Verfassenden die Weiterverwendung der im Papieri-Areal vorkommenden Gebäudetypen.

Konzeptbeschreibung

So markiert ein Hochhaus zusammen mit dem vorgelagerten Pavatex-Platz den Eingang ins Quartier. Diese Geste ist in Verbindung mit der hier platzierten Bushaltestelle verständlich und einprägsam. Allerdings macht der Platz in seiner Grösse dem Papieri-Platz Konkurrenz und der Umstand, dass die Autos für die KundInnen der Migros im Untergrund platziert werden, verschärft die Frage, wie dieser Ort zum Leben erweckt werden könnte. Das anliegende Café wird dazu beitragen, aber das Hochhaus wächst unvermittelt, ohne bodenbezogenen Sockel und ohne öffentlichen Zugang aus dem Platz heraus und wirkt deshalb schroff und wenig einladend.

Ein Längsbau entlang der Strasse spannt zusammen mit dem Baufeld C einen grossen Raum auf, in dem drei Punktbauten unterschiedlicher Höhe aufgereiht werden und eine mäandrierende Freiraumfigur entstehen lassen. Die dargestellten Hof- und Gassenräume sind in der Dimension an vielen Orten gleichartig, nie zu gross und nie zu klein – damit fehlt für die Öffentlichkeit eine klare Ablesbarkeit und Orientierung an dieser für das Pavatex-Areal wichtigen Schnittstelle zwischen Quartier, Schule und Wald. Sämtliche Erdgeschosse sind allseitig mit Gewerbe oder Wohnergänzungsnutzungen belegt, wodurch die mangelnde ordnende Hierarchie zwischen allen zugänglichen Bereichen von Nachbarschaften oder kleineren Gruppierungen aneinandernahenden Orten verstärkt wird – es fehlt an Nischen und Rückzugsorten.

Im Norden bildet das Schulareal mit einem spannungsvollen Gebäudepaar aus Schule und Kindergarten sowie jeweils sinnfällig zugeordneten Aussenbereichen einen schönen und atmosphärisch starken Abschluss des Quartiers. Die Mitbenutzbarkeit der Aussenräume durch die Quartierbewohnenden ist optimal gewährleistet und wird bis in den Innenraum fortgesetzt, weil sämtliche öffentlichen Räume der Schule im Erdgeschoss platziert sind. Der Hauptzugang zur Schule liegt unter einem breiten Vordach an der Fortsetzung des Binnenraumes, wodurch ein kinderfreundlicher und sicherer Schulweg mit wenig Störungen zu den Wohnbauten entsteht. Gegenüber liegt der Kindergarten als Pavillon am Waldrand, was ihm Intimität gibt, und eine gute Verteilung der Kinder ermöglicht. Ein zweiter Zugang zur Schule von Osten

her schafft eine funktionstüchtige und gute Adresse an der Strasse und verortet damit das Gebäude am öffentlichen Raum von Cham.

Um das Pavatex-Areal mit dem Ideenperimeter zu verweben, werden die Gebäude in Baufeld C und D etwas in der Länge und Ausrichtung justiert, was insgesamt gut denkbar ist.

Die Knonauerstrasse wird mit einem Parallelweg als Zufahrt zur Schrägparkierung für Besuchende von Gewerbe und Wohnen ergänzt. Alle oberirdischen Parkplätze sind hier angeordnet, wodurch das Quartierinnere komplett vom Auto befreit ist. Das ist ein guter Vorschlag. Der Preis dafür ist aber eine nicht sehr attraktive Vorzone und wenig Interaktion zwischen Gewerbeflächen und Strassenraum.

Die Vorschläge zu allen Wohnungen basieren auf effizienten, bewährten und gut proportionierten Grundrissen, wodurch der Nachweis erbracht ist, dass die Volumetrie tauglich ist für einen konventionellen Wohnungsbau und damit auch für weitergehende Typologien. Angemessene Flexibilitäten sind ausgewiesen. Der Sockel des Längsbaus begleitet westseitig ausladend den Freiraum, was einen wohltuenden feineren Massstab einführt, wenn auch noch unklar ist, wofür diese Terrasse klug genutzt werden könnte. Als Konstruktion wird eine Hybridbauweise vorgeschlagen, die pragmatisch das Ausmass an Holzbau der Gebäudehöhe anpasst.

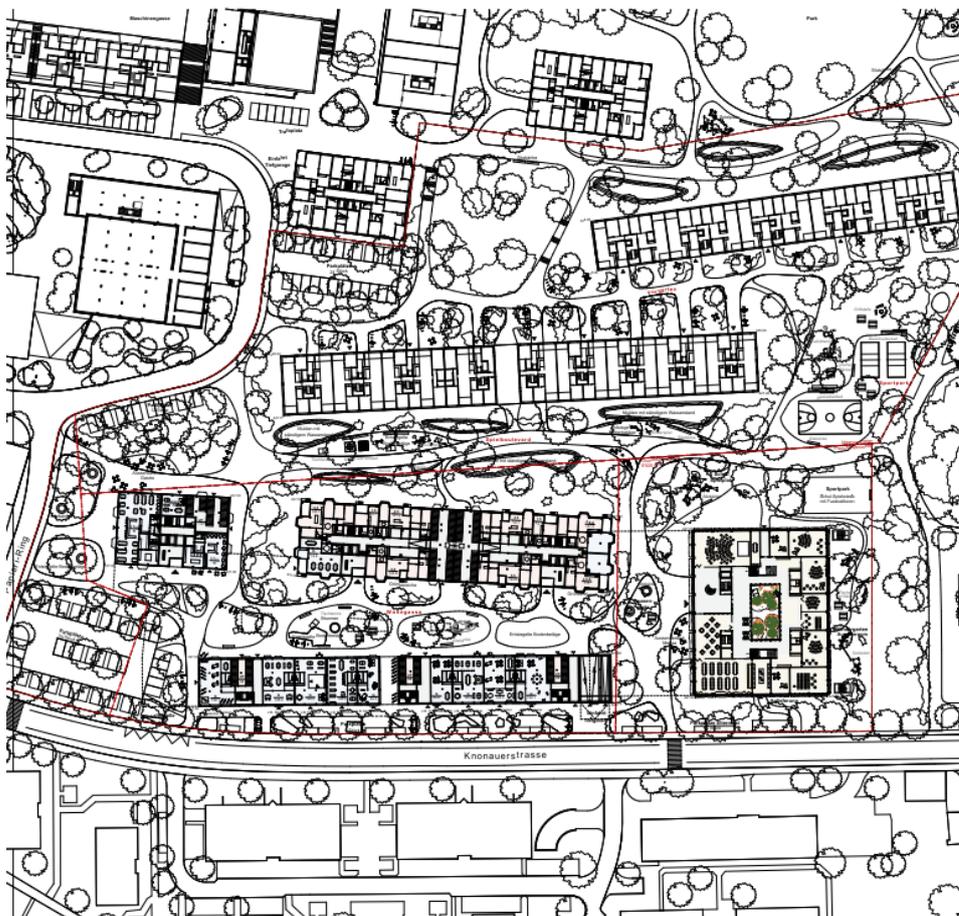
Insgesamt bleibt der Vorschlag in seiner Komposition sowohl volumetrisch wie hinsichtlich der gebildeten Freiräume zu unspezifisch. Seine Qualitäten liegen im nördlichen Bereich, wo ein sehr schöner, gut adressierter und dem Quartier optimal zugänglicher Schulraum entsteht, dessen Aussenflächen den Wald miteinbeziehen und damit zur Vernetzung und Einbettung des Neubaugebietes in den Siedlungs- und Landschaftsraum beitragen.

Zusammenfassende Würdigung

3.5 ARGE Ramser Schmid mit Enzmann Fischer und Skala Landschaftsarchitekten



3D-Modellfoto: ARGE Ramser Schmid mit Enzmann Fischer und Skala Landschaftsarchitekten



Situationsplan: ARGE Ramser Schmid mit Enzmann Fischer und Skala Landschaftsarchitekten



Visualisierung: ARGE Ramser Schmid mit Enzmann Fischer und Skala Landschaftsarchitekten

Das Pavatex-Areal über die Freiräume weiterbauen – die Freiraumstruktur des Projektvorschlages fügt sich nahtlos in die im Quartier gebauten und geplanten Freiräume ein. Durch das Anknüpfen an den Gassenraum der südlich gelegenen Etappe sowie den östlichen Arm des Papiereri-Rings entstehen im Gesamtbild grosszügige und selbstverständliche langgestreckte Freiraumachsen, die das gesamte Quartier vom Papiereri-Platz im Süden mit dem Teuflibach und dem Lorzenpark im Norden verweben. Insbesondere der Papiereri-Ring – der als Ring rein als Erschliessungsfigur angelegt ist, profitiert von der Verwebung mit dem längs gerichteten Spielboulevard im Norden. Der vor dem Hochhaus eingeschobene Platzraum sowie der Vorplatz zur Schule gliedern die Freiraumachsen kleinteilig und verweben als Querverbindungen die neue Nachbarschaft mit dem Quartier. Die Zonierung der Freiraumachsen in ein öffentliches Sport- und Spielband sowie eine Wohngasse widerspiegeln die Öffentlichkeit der unterschiedlichen Bereiche. Die nahezu flächige Unterbauung der Wohngasse mit einer Einstellhalle wirkt sich jedoch nachteilig auf die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und somit auf die Aufenthaltsqualitäten aus. Insgesamt bietet die Freiraumstruktur eine attraktive Mischung aus weiten Längsachsen, die das Areal übergreifend durchqueren und einzelnen Platzbildungen an den Übergängen.

Konzeptbeschrieb

Die Setzung der Volumina folgt dabei den leicht gefächerten Geometrien von paarweisen Längsbauten, wie sie im Süden (in der Planung fortgeschrittenes Projekt von pool Architekten) entlang der Strasse oder ganz an der Lorze bereits geplant sind. Diese räumlich attraktive Regel der linearen Anordnung wird allerdings im Bereich des Hochhauses etwas gar wörtlich genommen. Es wirkt etwas zwanghaft, so unterschiedliche Gebäude wie ein Hochhaus und die verbundenen niedrigen Volumina in derselben Dimension und Ausrichtung zu platzieren. Dies führt beim Hochhaus zu einer Setzung und Ausrichtung, die aus der Sicht des ganzen Areals wenig vorteilhaft erscheint. Eine leichte Befreiung von der Strenge wünscht man sich auch beim nördlichen Abschluss. Indem die Stirnseiten beider Stränge auf derselben Flucht enden, wird der Freiraum vor der Schule und diese selbst wieder mit Gebäudefluchten, stark in Beziehung gesetzt zu den Wohnbauten und der Spielraum für künftige Planungen unnötig eingeschränkt.

Die Wohnungen sind attraktiv und vielfältig nutzbar, und im Grunde „klassisch“ von Raum zu Raum organisiert. In den schlanken strassenseitigen Gebäuden zweiseitig, mit innerer Wohndiele und beidseitigen Loggien, was den Raum recht introvertiert erscheinen lässt. Die inneren, tiefen Gebäude und das Hochhaus basieren auf einer L-förmigen Anordnung der Räume, so dass auch hier die meisten Wohnungen eine zweiseitige Ausrichtung erhalten. Im Einzelnen sind Variationen und unterschiedliche Grössen einfach machbar. Im Erdgeschoss sind im strassenseitigen Gebäude die Gewerberäume durchgehend zur Wohngasse, so dass sich Interaktionen zum Wohnen ergeben können. Dagegen erscheinen die Wohnungen im Hochparterre auf der gegenüberliegenden Seite eher hermetisch und nicht Teil der Gasse zu sein.

Durchs Areal gelangen die Kinder zur Schule über kinderfreundliche, zur Bewegung einladende und autofreie Schulwege. Der Haupteingang zur Schule liegt südlich des Wohngebiets. Davor befindet sich ein Pausenplatz und westlich gibt es einen Schulspielplatz. Diese ergänzen sich gut in der Nutzung, insbesondere mit dem Sportpark, und verbinden sich organisch mit den Aussenräumen des Wohngebiets. Entsprechend ist auch die Schulmensa im EG mit ihrem Aussenraum zum Wohnbereich hin ausgerichtet und nutzbar. Der Aussenraum des Kindergartens wird nördlich vorgesehen, hin zum Wald, wo er geschützt von der Strasse ist. Er ist abgetrennt von der Schule und doch kann der Aussenbereich durch die Schulkinder mitgenutzt werden. Das wird sehr begrüsst. Generell ist der räumliche Übergang innen-aussen sehr gelungen. Die Gestaltung zur Knonauerstrasse hin bietet noch Entwicklungspotential, als dass diese nicht durch die Kinder genutzt werden kann. Weiter ist die Erschliessung ab Seite Knonauerstrasse schlüssig gewählt.

Während die fast überall ähnlichen Dimensionen der Aussenräume über unterschiedliche Belegungen und Gestaltungen differenziert sind, wird diese bei der Architektur vermisst. Ob Strasse, Hof oder Hochhaus, zeigen alle Gebäude einen sehr verwandten, angeglichenen Ausdruck, der dazu führt, dass die Anlage weniger ein Ort im Areal als zu einer in sich geschlossenen Siedlung zu werden droht. Mit den überall angehefteten, undifferenziert verwendeten Erkern wird dieser Aspekt auf die Spitze getrieben.

Auch unter Einbezug dieser kritischen Punkte zeigt das Projekt in der Grundanordnung eine grosse Robustheit bezüglich Verfeinerung, Lockerung und Präzisierung auf allen Ebenen. Mit der verbindenden Raumbildung, der Ausprägung der Freiräume und den gut nutzbaren Dimensionen der Volumina bildet es eine geeignete Grundlage für einen qualitativ hochwertigen Bebauungsplan und damit eine passende Ergänzung zum Papier-Areal. Das Beurteilungsgremium empfiehlt dementsprechend das Projekt zur weiteren Bearbeitung.

Zusammenfassende Würdigung

4. Weiteres Vorgehen

Zum Abschluss des Studienauftrags werden die Schlussabgaben der beteiligten Bearbeitungsteams im Rahmen einer Ausstellung der Öffentlichkeit präsentiert.

Ausstellung für Öffentlichkeit

Das vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt wird im Bereich des Planungsperrimeters durch das Bearbeitungsteam in enger Abstimmung mit der Auftraggeberschaft zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Das Richtprojekt bildet anschliessend die Grundlage für die Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans.

Richtprojekt als Grundlage für Bebauungsplan

Die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung im Richtprojekt, basierend auf der Schlussbesprechung, wurden in einem separaten Dokument abgefasst und ebenfalls vom Beurteilungsgremium verabschiedet.

Empfehlungen für Weiterbearbeitung im Richtprojekt

Um die Qualitäten und Überlegungen aus dem Studienauftrag für den weiteren Prozess zu erhalten, wird das Beurteilungsgremium respektive eine Vertretung aus dem Fachgremium zwecks Qualitätssicherung in den Prozess der Weiterbearbeitung zum Richtprojekt miteinbezogen.

Beratung durch Fachgremium im Richtprojekt

Nach der Festsetzung des Bebauungsplans besteht für das siegreiche Bearbeitungsteam aus dem Studienauftrag resp. die Urheberin des Richtprojekts die Aussicht auf die Projektierung und Realisierung eines Baufeldes auf dem Arealteil der Cham Group (Wohnen / Gewerbe) sowie für die Teilnahme als eines von ca. sechs Bearbeitungsteams im Wettbewerb für den Schulperimeter der Einwohnergemeinde Cham.

Weiterbearbeitung nach dem Richtprojekt

5. Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht wurde am 31.08.2023 durch die stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums genehmigt.

Bruno Krucker

Fachexperte Städtebau &
Architektur (Vorsitz)



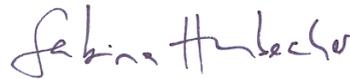
David Leuthold

Fachexperte Städtebau &
Architektur



Sabina Hubacher

Fachexpertin Städtebau &
Architektur



Dominik Bueckers

Fachexperte Freiraum &
Landschaftsarchitektur



Claude Ebnöther

Cham Group



Thomas Aebischer

Cham Group



**Christine Blättler-
Müller** stellvertretend
für **Brigitte Wenzin
Widmer**

Einwohnergemeinde Cham



Rolf Ineichen
für Nachfolger
Georges Helfenstein

Einwohnergemeinde Cham



Anhang

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.