



Einwohnergemeinde
Cham

per E-Mail
an die akkreditierten Medien

Datum: 17. April 2024
Kontakt: Silja Studer
Direktwahl: +41 41 723 87 10
E-Mail: silja.studer@cham.ch

Medienmitteilung

Arealentwicklung Pavatex Süd: Öffentliche Mitwirkung für Bevölkerung startet

Das Richtprojekt für die Arealentwicklung Pavatex Süd ist erarbeitet und liegt zur öffentlichen Mitwirkung bereit. Damit steht die wegleitende Grundlage für einen ordentlichen Bebauungsplan, welcher die Voraussetzung für die verschiedenen geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen, das neue gemeindliche Schulhaus sowie zahlreiche attraktive Freiräume ist. Die Chamer Bevölkerung ist herzlich dazu eingeladen, das Richtprojekt zu sichten und Rückmeldungen zu geben.

Die Einwohnergemeinde Cham und die Grundeigentümerin Cham Group entwickeln derzeit in einem gemeinsamen Planungsprozess und unter Einbezug der Öffentlichkeit das Areal Pavatex Süd. Die Gemeinde plant auf dem nördlichen Teil des Areals eine Primarschule, die Cham Group beabsichtigt im südlichen Teil die Realisierung von Wohn- und Gewerbenutzungen. Die Arealentwicklung 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. Als planungsrechtliche Grundlage für die Arealentwicklung Pavatex Süd ist ein ordentlicher Bebauungsplan notwendig. Wegleitende Grundlage für diesen ist per Gesetz ein Richtprojekt: Es gibt Aufschluss über den architektonischen, städtebaulichen und freiraumgestalterischen Charakter einer Überbauung sowie über die räumliche Gliederung, die Grundrisse, die Nutzungsverteilung, die Erschliessung und die Materialisierung. Nun liegt dieses Richtprojekt vor und ist für die öffentliche Mitwirkung bereit. «Der Einbezug der Bevölkerung in diesen Entwicklungsprozess war und ist der Einwohnergemeinde Cham sowie der Cham Group wichtig. Wir freuen uns deshalb sehr, dass mit dem Start zur öffentlichen Mitwirkung ein weiterer Meilenstein im Prozess geschaffen ist und wir Rückmeldungen auf die gemeinsam erarbeiteten Leitsätze der kooperativen Planung erhalten», betont Georges Helfenstein, Vorsteher Planung und Hochbau der Einwohnergemeinde Cham.

Alles aus einem Guss

Das ausgearbeitete Richtprojekt Pavatex Süd beabsichtigt die Bebauungs- und Freiraumstrukturen des benachbarten Papieri-Areals weiterzuführen. Damit kann sichergestellt werden, dass ein neues, zusammenhängendes Quartier entsteht und Synergien in diversen Bereichen genutzt werden können. So wird das Areal Pavatex Süd beispielsweise dem nachhaltigen, CO₂-neutralen Energieverbund

Papieri angeschlossen, der kürzlich in der Kategorie Erneuerbare Energien mit dem begehrten Watt d'Or 2024 ausgezeichnet wurde. Die Erschliessung wird über ein arealübergreifendes, engmaschiges Velo- und Fusswegnetz sichergestellt und das Angebot des öffentlichen Verkehrs ausgebaut. «Dank der übergeordneten Betrachtung kann ein abgestimmtes Nutzungsangebot realisiert werden, das nebst Wohn- und Gewerbenutzungen auch Schulangebote sowie diverse publikumsorientierte Nutzungen vorsieht, wie z. B. im Bereich Detailhandel oder Gastronomie. Wer auf dem Papieri- oder Pavatex-Areal arbeitet oder lebt, kann sich somit in nächster Nähe für den täglichen Bedarf versorgen», erklärt Thomas Aebischer, CEO der Cham Group. Ein vielfältiges Angebot entsteht auch bei den Naherholungsräumen. Verschiedene Plätze und Grünräume sowie ruhigere Oasen, Spiel- und Sportplätze bieten unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen attraktive Freiräume in nächster Nähe.

Durchmischte Nutzung und verdichtete Bebauung

Während im südlichen Bereich des Papieri-Areals vor allem gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss stattfinden, wird im nördlichen Bereich vorwiegend bis in das Erdgeschoss gewohnt. An dieser Nutzungsverteilung orientiert sich auch das Areal Pavatex Süd. Mit der Erarbeitung des Richtprojekts haben sich die Gemeinde und die Cham Group zudem darauf geeinigt, zugunsten von mehr preisgünstigem Wohnraum im vorliegenden Projektvorschlag entlang der Knonauerstrasse ebenfalls Wohnraum anstelle von Gewerberaum vorzusehen. Der Anteil des preisgünstigen Wohnraums gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz erhöht sich somit auf 15% der anrechenbaren Wohnfläche. Auf zusätzlichen 10% der Fläche ist altersgerechter Wohnraum geplant. Die entsprechenden Kleinwohnungen sind in der Grösse beschränkt und schwellenlos umzusetzen. «Insgesamt gehen wir im Richtprojekt von 27'000 m2 Fläche für Wohnnutzungen und somit rund 300 Wohnungen aus. Ein Viertel davon soll als preisgünstiger oder altersgerechter Wohnraum realisiert werden, welcher prioritär Chamerinnen und Chamern zur Verfügung stehen soll.», sagt Thomas Aebischer. Im südlichen Bereich des Areals, angrenzend an den Papieri-Ring, entsteht der Pavatex-Platz. Zusammen mit dem geplanten Hochhaus bildet dieser den Auftakt in das neue Quartier. Angrenzend an den Pavatex-Platz sind rund 600 m2 Gewerbefläche vorgesehen.

Schulhaus als wichtiger Teil der gemeindlichen Schulraumplanung

Das Schulhaus der Einwohnergemeinde Cham für zwei Klassenzüge, mit Räumen für die Modulare Tagesschule sowie einer Dreifachturnhalle soll auf dem nördlichen Arealteil realisiert werden. Der neue Schulstandort ist ein wichtiger Baustein in der gemeindlichen Schulraumplanung, welche sich an der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von Cham orientiert. «Mit dem neuen Schulstandort auf dem Pavatex-Areal steht ein grosser Meilenstein in der Umsetzung der Schulraumplanung bevor. Dank grosszügigen Spiel- und Sportplätzen im nördlichen Teil des Papieri-Areals können Synergien zwischen der gemeindlichen Schule auf dem Pavatex-Areal und dem Papieri-Areal genutzt werden», ist sich Bauvorsteher Georges Helfenstein sicher.

Ziel ist der ordentliche Bebauungsplan

Sobald die Mitwirkung ausgewertet und das Richtprojekt dementsprechend überarbeitet ist, beginnt die Übersetzung in das Planungsmittel, den ordentlichen Bebauungsplan. Ein Bebauungsplan legt fest, wie innerhalb eines bestimmten Perimeters gebaut werden kann. Dabei werden für diesen Perimeter spezielle Bauvorschriften definiert, welche von der Regelbauweise (Zonenplan und Bauordnung) abweichen können. Da mit einem Bebauungsplan mehr gebaut werden kann, als in der Regelbauweise zulässig ist, muss der Bebauungsplan im Gegenzug besondere Vorzüge (z.B. eine besonders gute Eingliederung und Umgebungsgestaltung, eine öffentliche Durchwegung etc.) aufweisen. Der ordentliche Bebauungsplan bedingt die Zustimmung der Chamer Stimmbevölkerung. Diese wird

voraussichtlich Mitte 2026 darüber befinden. Parallel dazu wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision das Areal von der Arbeitszone in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont. «Wir sind überzeugt, mit dem vorliegenden Richtprojekt ein qualitativ hochstehendes, durchdachtes und stimmiges Konzept vorlegen zu können», bilanziert Georges Helfenstein.

- - - -

Die öffentliche Mitwirkung zum Richtprojekt für das Areal Pavatex Süd läuft vom 17. April bis 17. Mai 2024. Alle Informationen zum Projekt sowie die Mitwirkungsmöglichkeit finden sich auf www.mitwirkung-cham.ch



Das Gipsmodell zum Richtprojekt ist zudem im Mandelhof ausgestellt und kann zu den üblichen Öffnungszeiten besichtigt werden.

- - - -

Infobox: Was bisher geschah

Als Auftakt zum gemeinsamen Planungsprozess zwischen der Cham Group und der Einwohnergemeinde Cham wurden Leitsätze erarbeitet. Damit einigte man sich auf gemeinsame Rahmenbedingungen und Ziele für die Arealentwicklung und schaffte die Grundlage für den Studienauftrag mit vier Planungsteams. Im Rahmen des Studienauftrags wurden die Projektbeiträge mehrmals in einer Begleitgruppe aus Vertretenden der gemeindlichen Kommissionen, der unmittelbaren Nachbarschaft sowie Interessensverbände diskutiert und auf die Einhaltung der Leitsätze geprüft. Nach der Ausstellung der vier Projektbeiträge im Mandelhof wurde das Siegerprojekt in den letzten Monaten gemäss den Rückmeldungen aus dem Beurteilungsgremium, der Begleitgruppe und der gemeindlichen Kommissionen zum Richtprojekt weiterbearbeitet. Dieses liegt nun für die öffentliche Mitwirkung vor.

Bilder:



Visualisierung des Areals Pavatex Süd: Blick in den zentralen Freiraum mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die geplante Schule Pavatex ganz hinten (ARGE Enzmann Fischer und Ramser Schmid Architekten)



Foto des Arbeitsmodells Richtprojekt Pavatex Süd, ARGE Enzmann Fischer und Ramser Schmid Architekten