

Leitsätze zur Arealentwicklung

Thema 1: Nutzungen (durchmischt)

- Auf dem Papieri-Areal entsteht ein attraktives Quartier mit eigenem Zentrum, jedoch kein zusätzliches Dorfzentrum.
- Es wird eine durchmischte Nutzung im Einklang mit den Bedürfnissen der Einwohnergemeinde Cham und der marktwirtschaftlichen Nachfrage angestrebt.
- Es werden Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen angeboten, dabei ist sowohl ein Anteil für preisgünstigen als auch für gehobenen Wohnungsbau vorgesehen.
- Der Anteil an Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen beträgt auf dem gesamten Areal mindestens 25 %. Auf dem gesamten Areal wird ein Wohnanteil von mindestens 50 % realisiert.
- Neben Wohnungen und Arbeitsplätzen werden auch halböffentliche (z.B. Ateliers, Café, Restaurant etc.) und öffentliche (z.B. Kindertagesstätte, Kindergarten etc.) Nutzungen realisiert.
- Attraktive Einkaufsmöglichkeiten dienen grundsätzlich der lokalen Quartiersversorgung, wobei Spezialnutzungen erwünscht sind.
- Zwischennutzungen der bestehenden Fabrikgebäude durch Startups, kreativwirtschaftliche Tätigkeiten sowie kleingewerbliche Betriebe werden gefördert.
- 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.

Thema 2: Freiraum und Bebauung

Freiraum (öffentlich und belebt)

- 10-15% der nutzbaren Landfläche des Areals sind als Freiflächen zur öffentlichen Nutzung auszuscheiden.
- Innerhalb des Areals entstehen öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Der Lorzenraum wird ökologisch und landschaftlich aufgewertet und unter anderem für Naherholung sowie für den Fussverkehr nutzbar gemacht.
- Die ökologische Vernetzung des Grünraums auf dem Papieri-Areal mit dem Lorzenpark, dem Teuflibachtobel, der Gleisanlage und dem See/Uferbereich wird gefördert.

Bebauung (verdichtet)

- Die Überbauung des Papieri-Areals wird mit Rücksicht auf die umliegende Stadt und den bestehenden Landschaftsraum geplant und in diesen Kontext integriert.
- Die schützenswerten und teilgeschützten Bauten des Papieri-Areals werden auf ihre Umnutzungsqualität hin überprüft und nach Möglichkeit erhalten oder nut-

zungsgerecht weiterverwendet, wodurch ein Bezug zur industriellen Vergangenheit des Areals bestehen bleiben soll.

- Unter dem Aspekt einer haushälterischen Bodennutzung wird eine Ausnützungsziffer (Verhältnis der anrechenbaren Geschossflächen der neuen Überbauung zur Grundfläche des Areals) von mindestens 1.2 vorgeschlagen. Dies entspricht einer höheren Dichte als sie im Siedlungsgebiet der Gemeinde Cham durchschnittlicher Weise anzutreffen ist.
- Die Ausnützungsziffer soll im Testplanungsverfahren geprüft werden.
- Beim Nachweis besonders guter städtebaulicher Qualität sowie guter Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild kann die Ausnützungsziffer von 1.2 nach oben abweichen.
- Die Erstellung von Hochhäusern ist in der städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet zu prüfen.

Thema 3: Umwelt / Energie und Erschliessung

Umwelt / Energie (ressourcenschonend)

- Die Entwicklung des Papieri-Areals orientiert sich an den Zielen der 2000 Watt-Gesellschaft.

Erschliessung (optimal angebunden)

- Durch ein ausgebautes und aufgewertetes Langsamverkehrsnetz wird das Areal besser mit der Umgebung, dem Bahnhof und dem Zentrum, Schulanlagen und den Naherholungsgebieten verknüpft. Es ist eine öffentlich nutzbare Lorzenquerung zu schaffen.
- Die Mobilität mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln wird strukturell gefördert.
- Der motorisierte Verkehr wird über die Umfahrung Cham-Hünenberg an das überregionale Strassennetz angebunden. Die Etappierung wird auch über die Realisierung der Umfahrung Cham-Hünenberg gesteuert.
- Es sind innerhalb des Areals verkehrsarme Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzustreben.