

An aerial photograph of a town and its surrounding landscape. The town is centrally located, featuring a mix of residential buildings, streets, and green spaces. To the left, there are large green fields and a road. To the right, there are more fields and a road. The overall scene is a typical suburban or rural town setting.

# **Arealentwicklung „Papieri“**

## **Herzlich willkommen**

### **Öffentliche Beteiligung**

1. Workshop, 4. Mai 2013

# **Thema:**

## **SAMMELN UND BEWERTEN**

### **Ziele der Veranstaltung:**

1. Die Ideen und Vorstellungen der interessierten Chamerinnen und Chamer zur Arealentwicklung „Papiere“ sind gesammelt, diskutiert und präsentiert.
2. Die Leitsätze zur Arealentwicklung sind diskutiert und kommentiert.
3. Der Planungsprozess und das Vorgehen im Rahmen der Beteiligung sind bekannt.

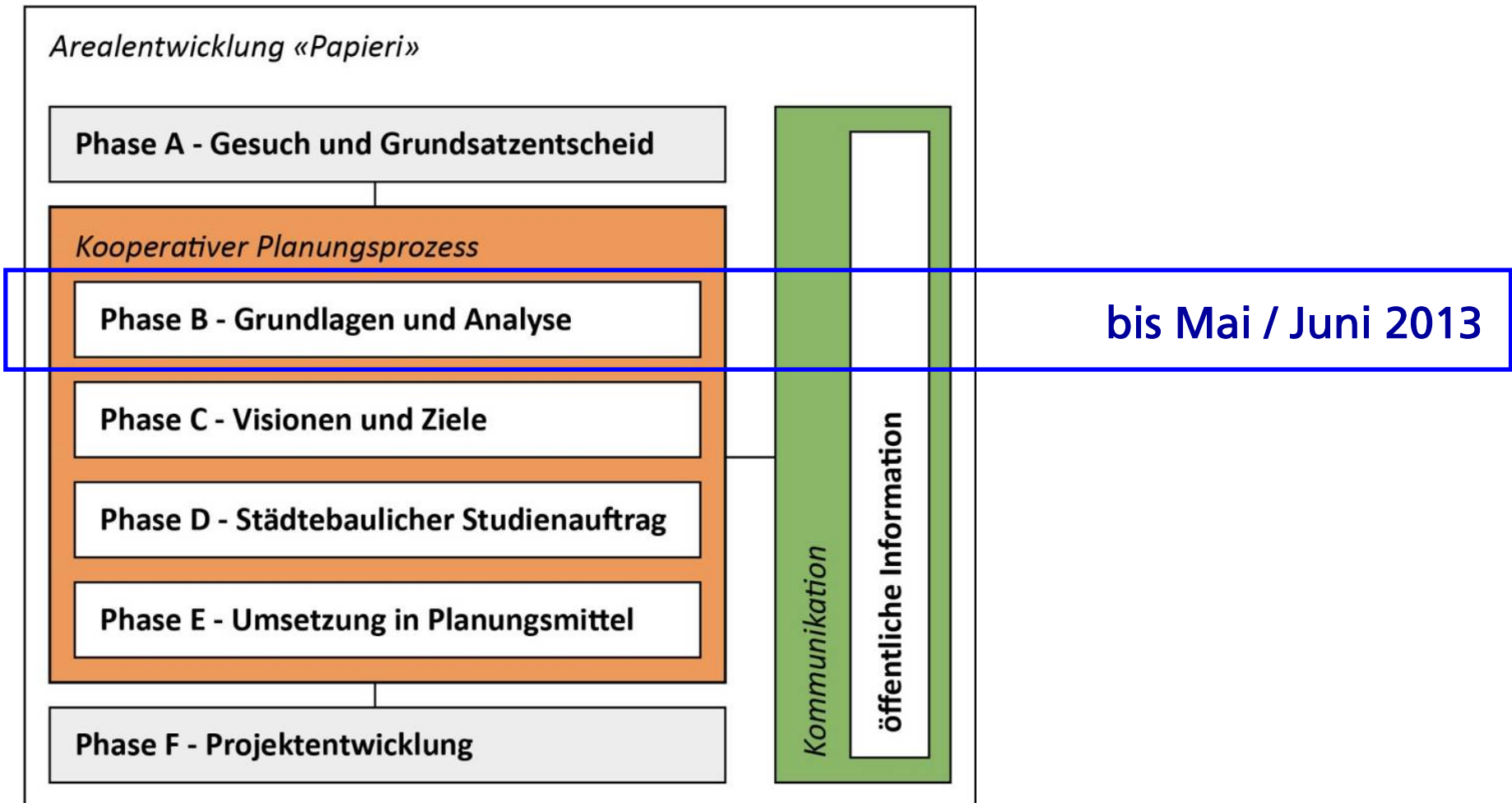
# Ablauf des Tages

Wann	Arbeitsschritt
09:30 – 10:25	<b>Einführung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Begrüssung, Ziel des Anlasses, Arbeitsweise</li></ul>
	<b>Einstieg ins Thema</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erwartungen an den Tag</li><li>• Die Papieri heute: Ein Fotorundgang durch das Areal</li><li>• Die Arealentwicklung Papieri: Planungsprozess (Ziele und Stand), Rahmenbedingungen und Leitsätze</li><li>• Erläuterungen zu den Gruppenarbeiten 1-3</li></ul>
10:25 – 12:10	<b>Gruppenarbeit 1: Sammeln</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ideen und Vorstellungen sammeln</li><li>• Leitsätze diskutieren und kommentieren</li></ul>
12:10 – 13:00	<b>Mittagspause</b>

# Ablauf des Tages

Wann	Arbeitsschritt
13:00 – 13:55	<b>Gruppenarbeit 2: Wissen erweitern</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Überlegungen der anderen Gruppen kommentieren.</li></ul>
	<b>Gruppenarbeit 3: Ergebnis sichern</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Das Gruppenergebnis prüfen, verdichten und festhalten</li></ul>
13:55 – 14:30	<b>Präsentation</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Erkenntnisse der Gruppen präsentieren</li></ul>
	<b>Abschluss</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ausblick auf die nächste Veranstaltung</li><li>• Würdigung und Abschluss</li></ul>

# Der Planungsprozess

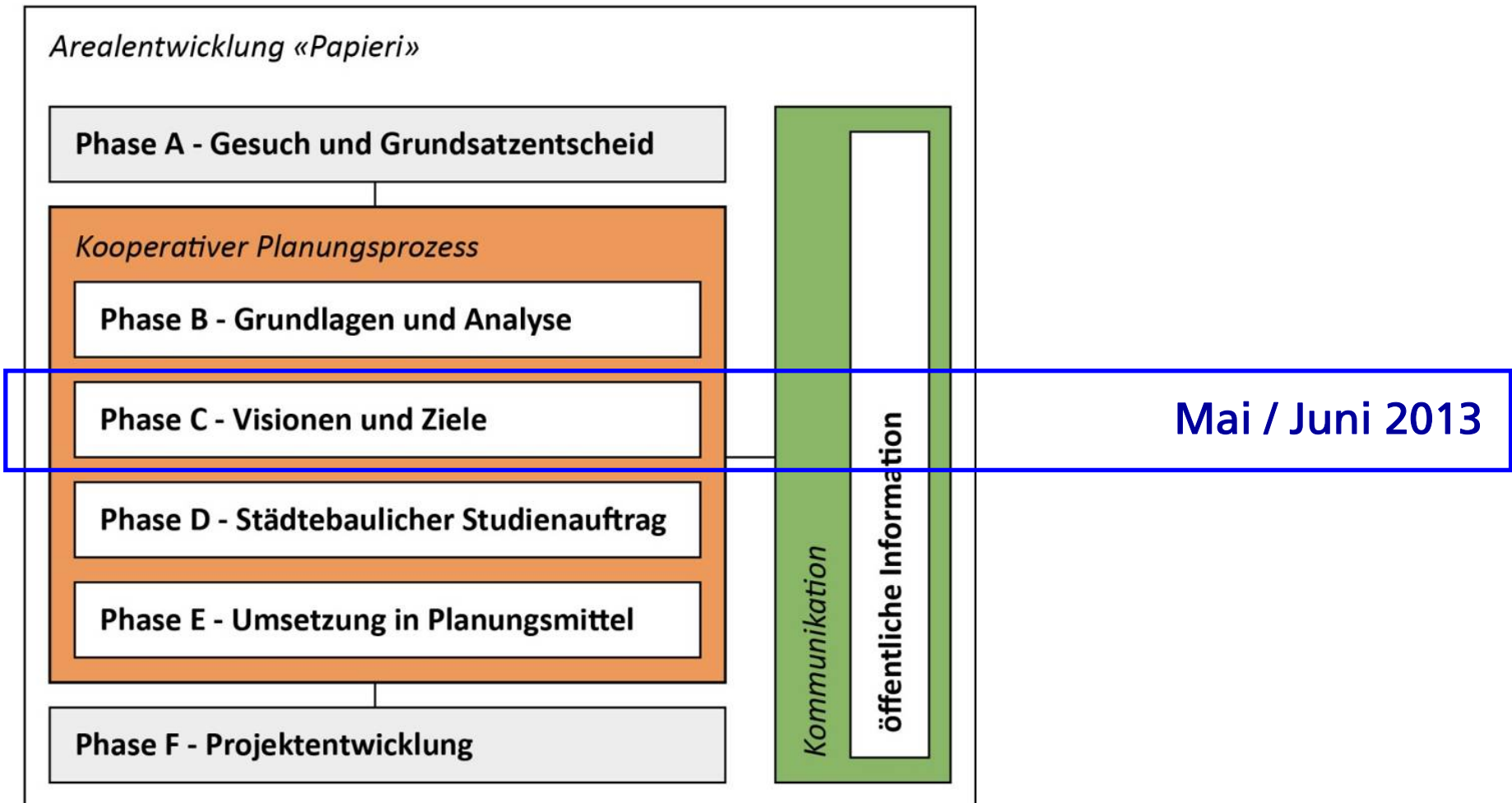


# Stand der Dinge

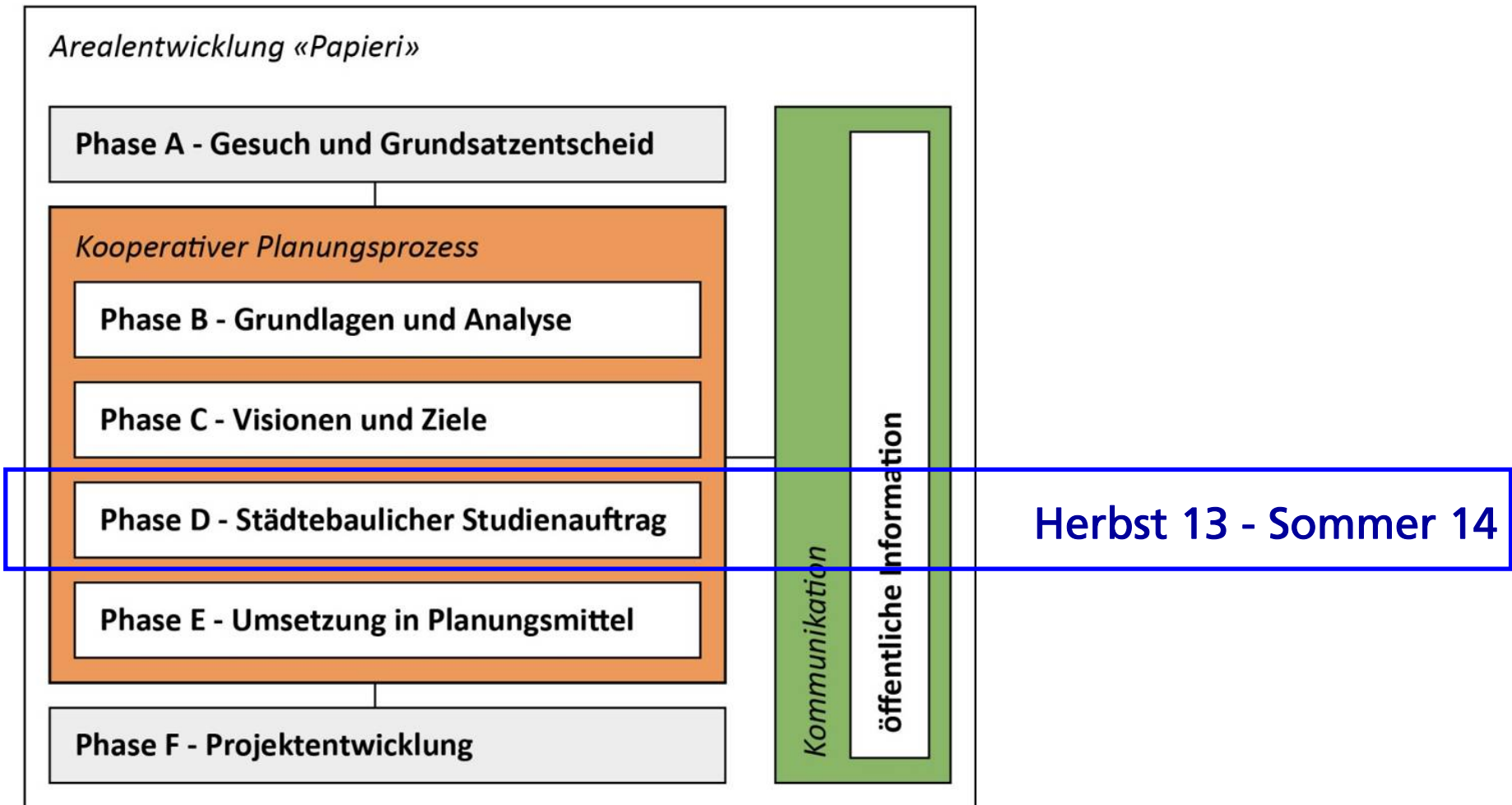
des städtebaulichen Studienauftrags

- Erstellung von Gutachten  
(Verkehr / Wirtschaftlichkeit / Denkmalpflege)
- Aufnahmen der Geodaten (Gelände und Gebäude)
- Öffentliches Beteiligungsverfahren
- Konstitution der Planungskommission „Papieri“
- Konstitution der Begleitgruppe / Echogruppe „Papier“
- Konstitution des Preisgerichts
- Entwurf Testplanungsprogramm

# Der Planungsprozess



# Der Planungsprozess





# Kooperativer Planungsprozess

Das Papieri-Areal wird gemeinsam durch die Einwohnergemeinde Cham und die Grundeigentümerschaft in einem kooperativen Planungsprozess mit Einbezug der Öffentlichkeit bis hin zur Umsetzung in rechtskräftige Planungsmittel entwickelt.

Auf dem Areal wird ein neues Quartier mit hoher Lebensqualität und regionaler Ausstrahlung entstehen, welches den Ansprüchen der Einwohnergemeinde Cham und der Grundeigentümerschaft gerecht wird.

Der entstehende Mehrwert wird der Einwohnergemeinde Cham im Rahmen eines Planungsausgleiches in Form von Landabtretungen von 10-15% für öffentliche Nutzungen (zum Beispiel Lorzenuferweg, Papiergeleise, Zentrums- und Spielplätze) zufließen.

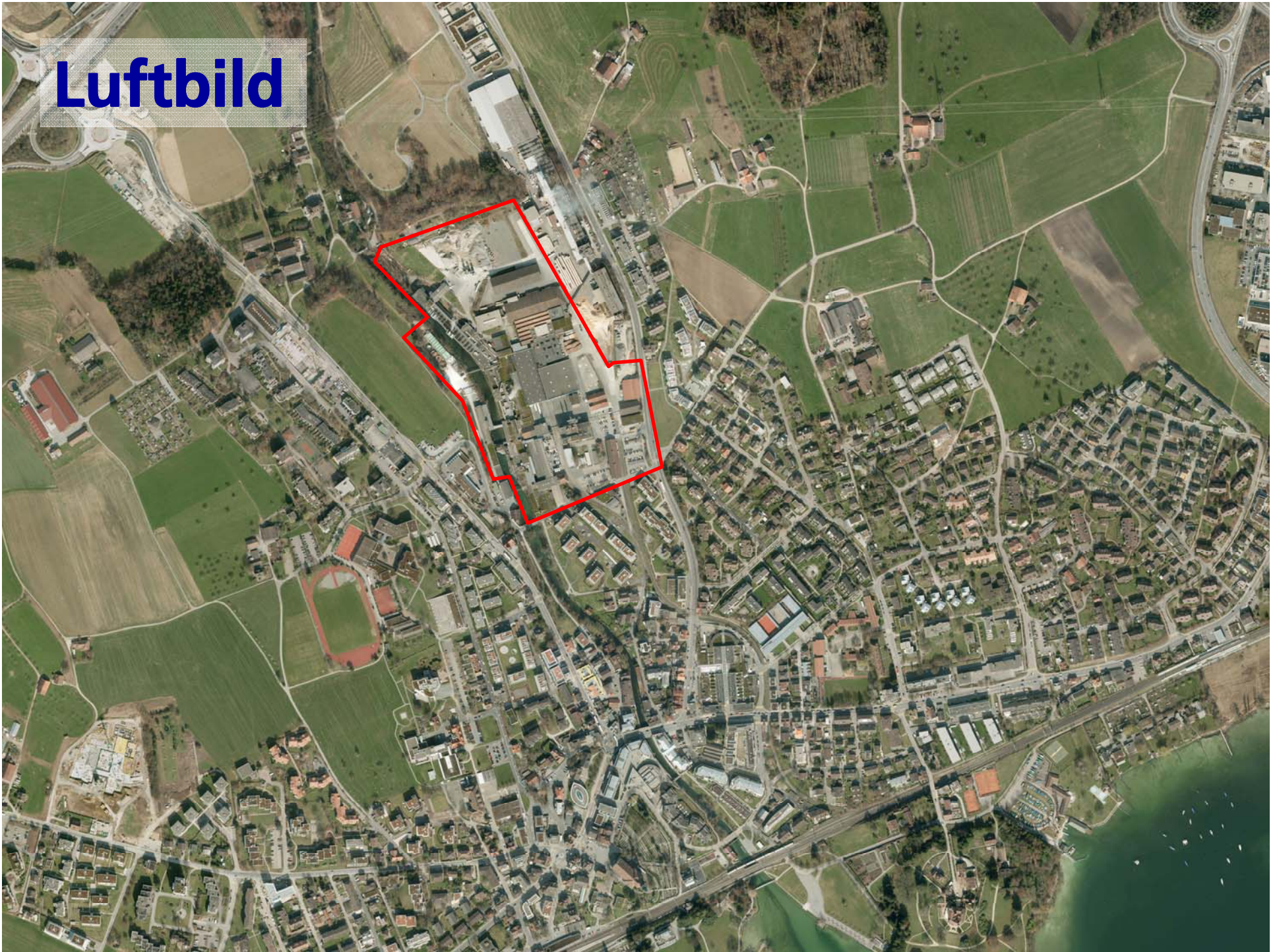
# Leitsätze im Überblick

- Identität – eingebettet in Cham
- Umwelt / Energie – ressourcenschonend
- Bebauung – verdichtet
- Nutzung – durchmischt
- Freiraum – öffentlich und belebt
- Erschliessung – optimal angebunden

# Identität – eingebettet in Cham

- 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 nutzungsgerecht weiterverwendet, wodurch ein Bezug zur industriellen Vergangenheit des Areals bestehen bleiben soll.
- Auf dem Papieri-Areal entsteht ein attraktives Quartier mit eigenem Zentrum, jedoch kein zusätzliches Dorfzentrum.

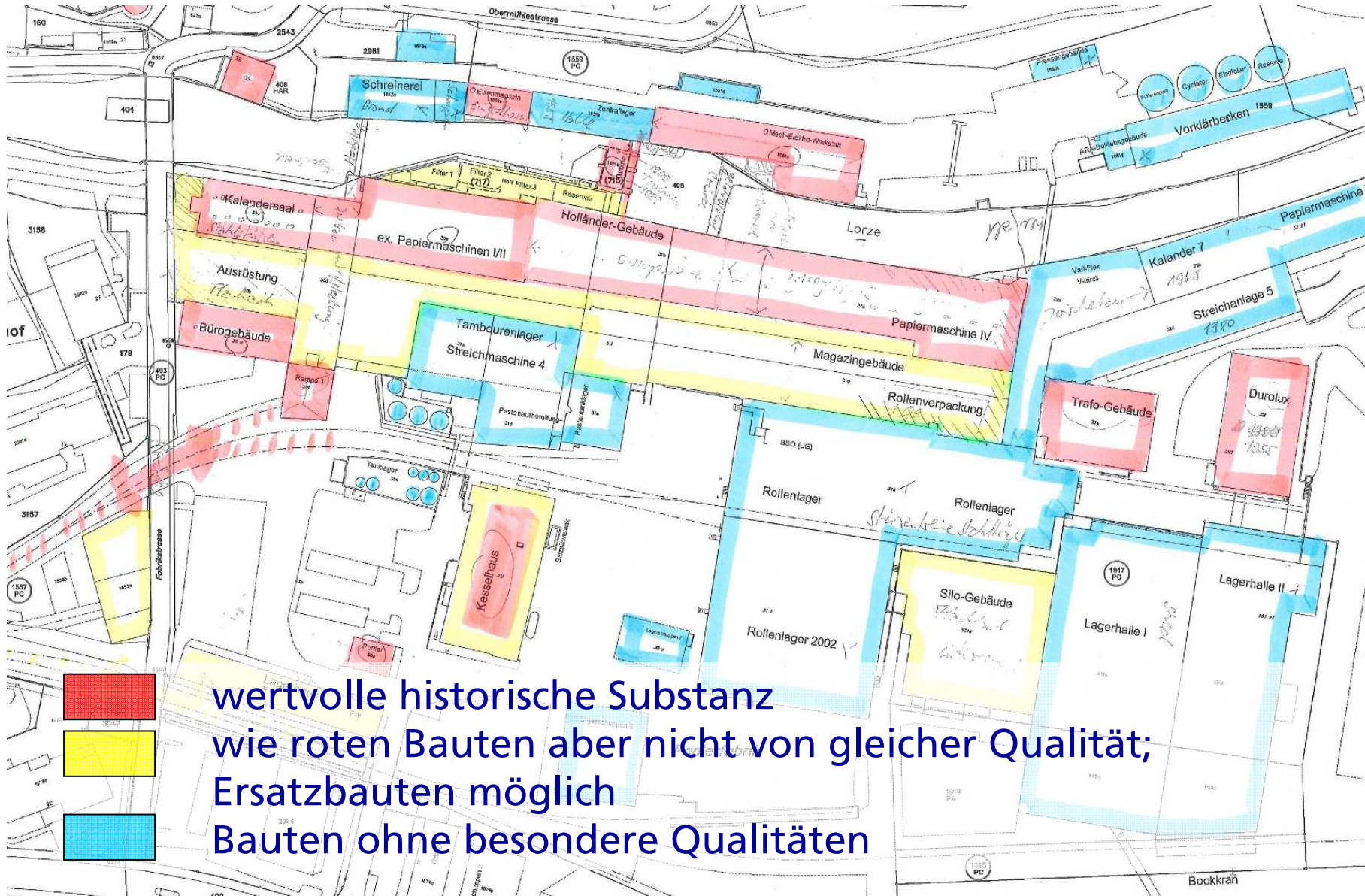
# Luftbild



# Impressionen



# Denkmalpflege



# **Umwelt / Energie - ressourcenschonend**

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

# Bebauung – verdichtet

- Eine Ausnutzungsziffer von mindestens 1.2 wird vorgeschlagen. Dies entspricht einer höheren Dichte als sie im Siedlungsgebiet der Gemeinde Cham durchschnittlicher Weise anzutreffen ist.
- Die Ausnutzungsziffer soll im Testplanungsverfahren geprüft werden.
- Beim Nachweis besonders guter städtebaulicher Qualität sowie guter Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild kann die Ausnutzungsziffer von 1.2 nach oben abweichen.
- Die Erstellung von Hochhäusern ist in der städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet zu prüfen.



# Nutzung – durchmisch

- 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.

# Nutzung – durchmischt

- Attraktive Einkaufsmöglichkeiten dienen grundsätzlich der lokalen Quartiersversorgung, wobei Spezialnutzungen erwünscht sind.
- Zwischennutzungen der bestehenden Fabrikgebäude durch Startups, kreativ-wirtschaftliche Tätigkeiten sowie kleingewerbliche Betriebe werden gefördert.
- Die Entwicklung des Papier-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.

# 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.

# 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.

# Fragen für die Gruppenarbeit

- Worauf ist bei der Entwicklung der Papiere zu achten?
- Was ist Ihnen wichtig?
- Was gilt es in der Planung zu berücksichtigen?

## Themen:

1. Nutzungen
2. Freiraum / Bebauung
3. Erschliessung, Umwelt/Energie

# Nächste Termine

## **2. Beteiligungs-Workshop:**

Dienstag, 25. Juni 2013, 19.00 – 22.00 Uhr,  
Lorzensaal

## **3. Beteiligungs-Workshop:**

Frühling 2014