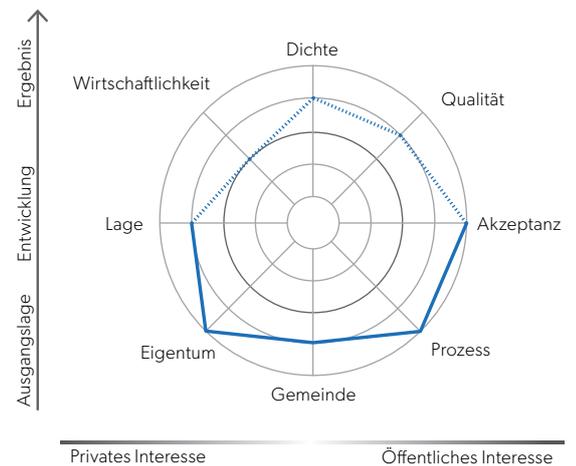


densipedia.ch_Cham ZG

Die Bevölkerung bestimmt die Zukunft der Papieri mit

Das weitgehend brachliegende Areal der ehemaligen Papierfabrik in Cham soll umgenutzt werden und einen bedeutenden Entwicklungsschub erfahren. Dafür stellte die Eigentümerin ein Gesuch an den Gemeinderat, das Areal in eine Wohn- und Arbeitszone umzuzonen. Der Gemeinderat unterstützte diese Idee, verlangte aber einen kooperativen Planungsprozess und eine intensive Mitwirkung der Bevölkerung. Gemeinsam organisierten die Grundeigentümerin und die Gemeinde ein mehrstufiges Planungsverfahren mit einer Testplanung, um die zukünftige Nutzung und Bebauung des Areals auszuloten. Das Resultat ist ein breit abgestützter und ausgeklügelter Bebauungsplan, der eine etappierte Entwicklung vorsieht.



Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto

ZVR



«Vom Papier zum Quartier» und «Leben am Fluss»: Plakate vor Ort und die Webseite im Netz versprechen modernes Wohnen in historischer und naturnaher Umgebung. Foto: M. Schlatter, HSR

Ausgangslage

Die Cham Paper Group Schweiz AG verlagerte bis 2015 die Papierproduktion von Cham am nördlichen Ufer des Zugersees nach Italien. Das «Papieri-Areal» verlor damit seine bisherige Bedeutung. Die Eigentümerin beantragte im Frühjahr 2012 beim Gemeinderat Cham, das Areal von einer Arbeitszone in eine Wohn- und Arbeitszone umzuzonen. Unter der Bedingung, dass die Planungsinstrumente von der Grundeigentümerin und der Gemeinde Cham gemeinsam und partnerschaftlich erarbeitet werden, war der Gemeinderat bereit, auf das Gesuch einzutreten. Im Dezember 2012 stimmten die Chamerinnen und Chamer an der Gemeindeversammlung dem Planungskredit zu. Sie stellten jedoch die Bedingung, dass ein breit abgestützter, öffentlicher Mitwirkungsprozess und eine Testplanung stattfinden sollten.

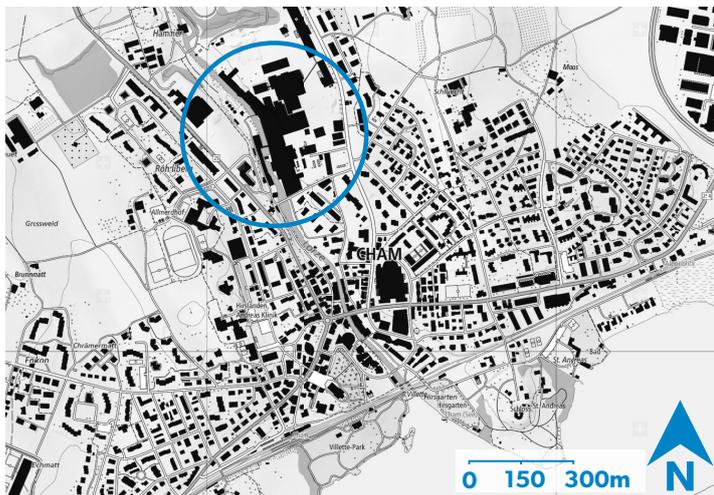
Kennziffern

- Einwohnerzahl: 16'216 (2016)
- Potenzial: 1'800 bis 2'400 Einwohner, rund 1'000 Arbeitsplätze
- Arealgrösse: 12 ha
- Investitionskosten: ca. 700 Millionen CHF
- Ausnützungsziffer: ca. 1,4
- Wohneinheiten WE: ca. 1'200 Wohnungen
- ÖV-Güteklasse: C (mittelmässige Erschliessung)
- Gemeindetypologie BFS: Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration

Bewertung

Lage

Das 12 Hektaren grosse Papieri-Areal liegt an der Lorze (ein Fluss, der das Areal durchquert), rund 400 Meter nördlich des Ortszentrums von Cham. Die nächste Autobahnauffahrt ist rund einen Kilometer entfernt. Die Papieri liegt im Einzugsbereich von vier Bushaltestellen. Viertelstündliche Verbindungen führen zum Bahnhof Cham. Von hier aus fahren S- und Stadtbahnen nach Zug, Zürich und Luzern. Läden mit Gütern für den täglichen Bedarf sowie Gewerbebetriebe, Dienstleister und Bildungseinrichtungen



Lage des Papieri - Areal. Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

– etwa Kindergärten und die Primar- bzw. Oberstufenschule – sind im nahen Ortszentrum zu finden. Nördlich des Papieri-Areals liegt die International School of Central Switzerland.

Gemeinde

Die Gemeinde Cham besitzt seit 2015 ein städtebauliches und architektonisches Leitbild. Bei wichtigen Bauvorhaben und grossen Arealentwicklungen fördert sie die Qualität und die Akzeptanz, indem sie dafür Studienverfahren und Wettbewerbe verlangt und diese mit Mitwirkungsprozessen kombiniert. Grosse und komplexe Arealentwicklungen kommen in kleinen und mittleren Gemeinden aber eher selten vor. Wenn sie vorkommen, dann stellen sie diese vor grosse Herausforderungen. Die Entwicklung des Papieri-Areals forderte der Gemeinde im kooperativen Planungsprozess denn auch einiges ab. Es ist deshalb richtig, dass sie sich für die Planung externe Unterstützung holte – die Begleitung durch Experten bewährte sich auch im Falle der Papieri. Die Gemeinde handelte mit der Grundeigentümerin aus, die Planungen gemeinsam zu erarbeiten und die Planungskosten zu teilen. Damit schuf sie sich die Möglichkeit, auf die übergeordnete bauliche Entwicklung und Gestaltung des Quartiers Einfluss zu nehmen. Die konkrete Entwicklung der Bauprojekte ist hingegen alleinige Sache der Grundeigentümerin.

Eigentum

Seit Februar 2018 ist die Cham Immobilien AG die Eigentümerin des Grossteils des Papieri-Areals. Die Immobiliengesellschaft ging aus der langjährigen Eigentümerin Cham Paper Group hervor, die bisher an der Planung beteiligt war. Zwei weitere Grundeigentümer besitzen zudem knapp 2'000 m² Bauland im Südwesten des Areals. Der einstigen Eigentümerin Cham Paper Group war immer bewusst, welche Bedeutung der Arbeitsplatzstandort für die Region Zug und für Cham hatte. Die einfachen Eigentümerverhältnisse begünstigten die enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde und die daraus resultierende, zielgerichtete Planung.

Prozess

Der kooperative Planungsprozess der Grundeigentümerin und der Gemeinde, in den auch die Bevölkerung, Fachexpertinnen und -experten sowie eine Begleitgruppe eingebunden waren, dauerte vier Jahre. Im Laufe des Verfahrens wurden verschiedene Meilensteine gesetzt: Leitsätze, die Testplanung, der Masterplan, das Richtprojekt und schliesslich der Bebauungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung (Sondernutzungsplanung). Die Begleitung des gesamten Prozesses durch einen externen Moderator und Planungsexperten stellte sich als Schlüsselfaktor für die erfolgreiche Kooperation heraus. Auch auf die Mitwirkung der Bevölkerung wurde grossen Wert gelegt. In drei Workshops wirkten rund 80 ortsansässige Personen mit. Ihre Inputs flossen in das Testplanungsprogramm ein.

Für die Testplanung luden die Planungsverantwortlichen vier interdisziplinär zusammengesetzte Teams ein, die ab Oktober 2013 Ideen für die künftige Bebauung des Papieri-Areals erarbeiteten. Die Resultate der Testplanung fanden über einen Masterplan Eingang in ein städtebauliches Richtprojekt. Zusammen mit einem Planungsbüro wurde daraus der behörden- und eigentümergebundene Bebauungsplan erarbeitet. Diesen hiess die Bevölkerung 2016 an der Urne gut. Das positive Resultat der Abstimmung kann sicher teilweise darauf zurückgeführt werden, dass sich Interessierte zu jeder Planungsetappe einbringen konnten. Trotzdem sind Mitwirkungsverfahren – auch derart aufwändige wie im Falle der Papieri – keine Garantien für überzeugende Planungsergebnisse, gewonnene



Die Gebäude auf dem Papieri-Areal sind teilweise geschützt. Sie stiften heute schon Identität und können einen wertvollen Beitrag an die zukünftige Entwicklung leisten. Foto: M. Schlatter, HSR

Abstimmungen oder ausbleibende Einsprachen. Sie haben zum Ziel, die Bevölkerung an der Planung teilhaben zu lassen und sie für Grossvorhaben zu sensibilisieren. Im Idealfall wird sich die Chamer Bevölkerung mit dem neuen Quartier identifizieren können.

Akzeptanz

Der kooperative Planungsprozess war anspruchsvoll und erforderte Zugeständnisse sowohl von Seiten der Gemeinde wie auch der Grundeigentümerin. Dabei setzten sich sämtliche Beteiligten intensiv mit dem Areal auseinander. Aus dem Mitwirkungsverfahren resultierte eine gemeinsame Entwicklungsperspektive für das Papieri-Areal, die in der Bevölkerung für mehr Verständnis für das grosse Vorhaben sorgte und Ängste abbaute. Die Bevölkerung, die sich in den Prozess einbrachte, findet einzelne ihrer Ideen in den Festlegungen wieder. Schon heute sorgen Zwischennutzungen dafür, dass sich das Areal öffnet und ins Bewusstsein der Bevölkerung rückt. Mit den geplanten, von der Gemeinde verlangten, preisgünstigen Wohnungen fördert die Papieri die soziale Durchmischung. Mehrwerte für die Bevölkerung ergeben sich auch mit öffentlich zugänglichen Nutzungen und Freiräumen.

Dichte

Mit dem Bebauungsplan wird Platz für rund 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie für 1'000 Beschäftigte geschaffen. Die durchschnittliche Ausnutzungsziffer (AZ) wird etwa 1,4 betragen. Dies ist weit mehr als in den umliegenden Quartieren, die eine AZ von 0,4 bis 0,8 aufweisen. Auch die Nutzungsdichte wird ansteigen. Neben den Arbeitsplätzen, die früher schon auf dem Areal waren, entstehen Wohnungen in verschiedenen Preissegmenten. In den Gassen und am Lorzesteg sollen sich Läden und Gastronomiebetriebe ansiedeln. Die angestrebte Durchmischung wird die soziale und funktionale Dichte deutlich erhöhen.

Qualität

Einige wertvolle baukulturelle Zeitzeugen hat der Kanton Zug in Absprache mit der Grundeigentümerin und der Gemeinde unter Schutz gestellt. An ihnen werden bestehende Qualitäten des Industriequartiers weiterentwickelt und damit das Flair der ursprünglichen Papieri erhalten. Trotzdem wird sich das Gesicht des Areals aufgrund zahlreicher Neubauten markant verändern. Ideen zur Nutzung und Bebauung, zu den Freiräumen und zum Verkehr flossen aus der Testplanung in das Richtprojekt und von dort in den Bebauungsplan ein. Dieser regelt die Baubereiche und zukünftigen Gebäudevolumen. Wichtig waren auch die Frei- und Grünräume mit ihren unterschiedlichen Funktionen und Ausgestaltungen. Einen wichtigen Stellenwert nimmt die Lorze ein. Der Fluss quert das Areal und soll spürbar und zugänglich werden.

Wirtschaftlichkeit

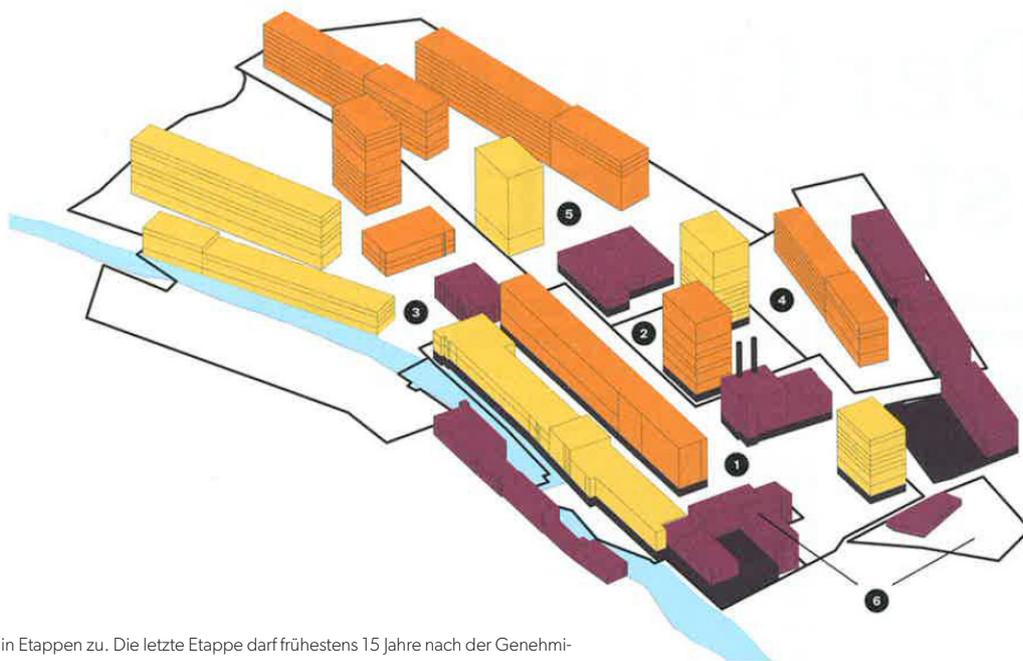
Mit der Umzonung erfährt das Areal eine bedeutende Wertsteigerung. Es war deshalb richtig, dass die Gemeinde mit der Grundeigentümerin in einem Rahmenvertrag einen Mehrwertausgleich festlegte. So erhält die Gemeinde drei Grundstücke zur öffentlichen Nutzung, die Eigentümerin errichtet und bewirtschaftet 100 preisgünstige Wohnungen nach Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung, und mindestens 25 Prozent der Fläche müssen gewerblich genutzt werden, damit langfristig Arbeitsplätze erhalten bleiben. Der Bebauungsplan lässt eine etappierte Entwicklung zu. Bis die letzte Etappe realisiert wird, müssen mindestens 15 Jahre seit der Genehmigung des Bebauungsplans vergangen sein. In jeder Etappe sollen unterschiedliche Nutzungen möglich sein, um die Durchmischung von Anfang an zu gewährleisten. Während der Planungs- und Bauphase werden einzelne Gewerbebauten zeitweise zwischengenutzt. Die Zwischennutzer tragen zum Unterhalt der Gebäude bei und beleben das Areal. Dabei profitieren sie von günstigen Mietzinsen. Die Eigentümerin

Mögliche Nutzungsverteilung

- Arbeiten
- publikumsorientierte Nutzung
- Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen

Mögliche Etappierung

- 1 Etappe 1
- 2 Etappe 2
- 3 Etappe 3
- 4 Etappe 4
- 5 Etappe 5
- 6 Etappe 6



Der Bebauungsplan lässt eine Entwicklung in Etappen zu. Die letzte Etappe darf frühestens 15 Jahre nach der Genehmigung des Bebauungsplans realisiert werden. Quelle: Cham Group AG, bearbeitet von Hochparterre

generiert mit der Zwischennutzung während der langen Planungs- und Bauphase etwas Einnahmen und schafft Goodwill bei der Bevölkerung.

Zusammenfassung

Der Antrag der Cham Paper Group zur Umzonung des Papiereri-Areals war der Start für einen partizipativen und kooperativen Planungsprozess. Die Gemeinde und die Grundeigentümerin zogen während des ganzen Prozesses die breite Öffentlichkeit intensiv in die Entscheidungsfindung ein und sie liessen sich von zahlreichen Fachexperten begleiten. Im Rahmen einer Testplanung entwickelten verschiedene Planungsteams Ideen für ein qualitativ hochwertiges Quartier, das vom Flair des ehemaligen Industriearreals profitiert. In einer frühen Phase sicherte sich die Gemeinde einen Teil des Planungsmehrwerts, der wieder im Papiereri-Areal investiert werden soll.

Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Gemeinsam einigten sich die Gemeinde und die Grundeigentümerin auf einen kooperativen Prozess mit Mitwirkung und einen paritätisch Planungskostenteiler.
- Für den gesamten Prozess engagierten die Gemeinde und die Grundeigentümerin externe Experten zur fachlichen Beratung und Moderation. Zur Mitwirkung wurde die gesamte Bevölkerung eingeladen.
- Als Ausgleich für den Planungsmehrwert tritt die Grundeigentümerin der Gemeinde Cham rund 1,8 Hektaren Land ab, das fortan öffentlichen Nutzungen und Zwecken dienen soll. Zudem erstellt und unterhält die Cham Group 100 preisgünstige Wohnungen.

Weiterführende Informationen

- 2017. Vom Papier zum Quartier. Themenheft von Hochparterre vom August 2017, Zürich.
- 2016. Bestimmungen zum Papiereri-Areal vom 15. März. Gemeinde Cham.
- 2014. Schlussbericht der Testplanung Papiereri-Areal vom 20. Juni. Gemeinde Cham, Cham Paper Group.
- 2013. Leitsätze zur Arealentwicklung vom April. Cham Paper Group und Gemeinde Cham.