

Kühler bauen von Beginn weg: Schatten und Begrünungen als Entwurfsprinzip

Roland Regli, Leiter Realisierung, Cham Swiss Properties

Ein Areal auf dem Weg zur Grünstadt

Veränderungen und Massnahmen zum Schwammstadt-Konzept

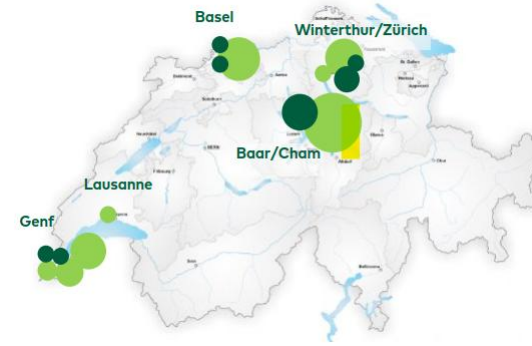
Die Firma

Die Cham Swiss Properties ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Cham (ZG) und entstand 2025 aus der Fusion der Ina Invest AG und der Cham Group AG.

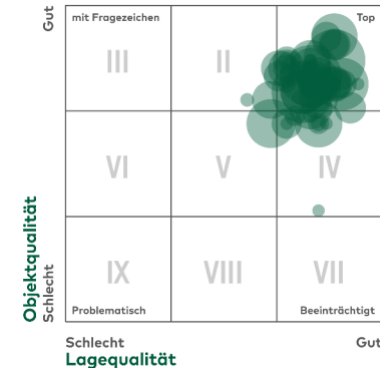
Obwohl unsere Grundwirkungsstädte das Papieri Areal eine über 360-jährige Geschichte hat, sind wir als ehemalige Cham Group eine junge Firma. Wir vereinen die ganze Immobilienwertschöpfungskette von der Entwicklung, Realisierung, Betrieb bis zur Bewirtschaftung.

Seit der Fusion betreuen wir neben dem Papier und Pavatex Areal in Cham unter anderem Arealentwicklungen wie die Lockstadt in Winterthur, Bredella in Pratteln, Baar Unterfeld und Areale in der Westschweiz.

Ausgezeichnete Lagequalität des Portfolios



Hohe Objektqualität



Arealentwicklung Papieri Cham

1657

Ansiedlung der Papierproduktion mit Nutzung der Wasserkraft an der Lorze

19. und 20. Jahrhundert

Die Papieri wurde stetig erweitert und modernisiert und blieb industriell geprägt

2018

Bebauungsplan wird rechtskräftig

2022

Transformation vom Papier zum Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzung mit den ersten 270 Wohnungen und 8'000m² Gewerbe vollzogen

Heute

Durch den charakteristischen Mix aus prägenden Bestandsbauten mit markanten Neubauten entsteht ein neues Quartier mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Innovationskraft



Die Ausgangslage
Bebauungsplan 2018

1000
Wohnungen

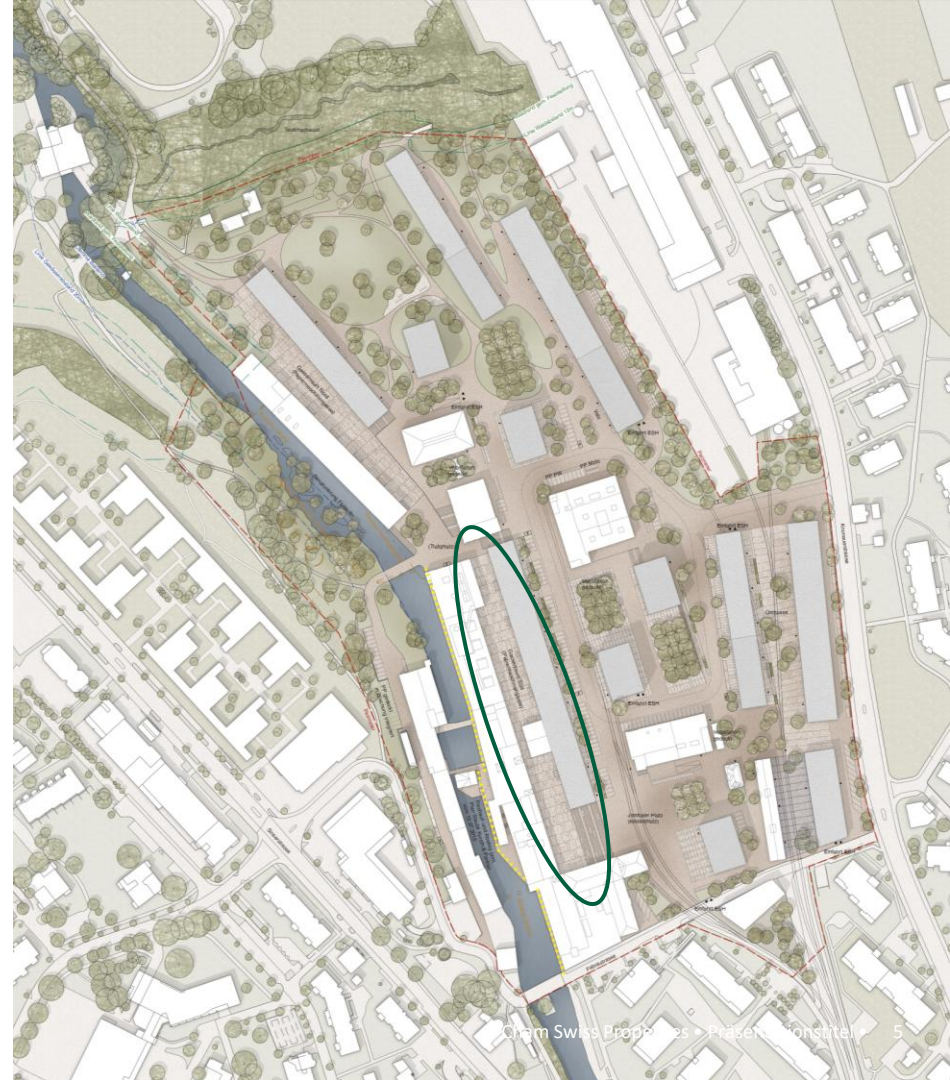
170'000
Quadratmeter Geschossfläche

1000
Arbeitsplätze

11
Hektaren

4000
Menschen

Das Freiraumkonzept sieht im Aussenraum verschiedene
Gestaltungsmerkmale vor, welche sich von
„landschaftsnah“ im Norden bis hin zu **„urban
geprägt“** im Südteil des Areals entwickeln.



Die Ausgangslage

Freiraumkonzept 2016

„ So entsteht im Nordteil des Perimeters angrenzend zum Teuflibachwald ein parkähnlicher, mit Wegen durchzogener Freiraum, welcher zum Pavatex-Gelände hin dank dichter Bepflanzung einen Sichtschutz erzeugt. Gegen Süden **nimmt die Begrünung ab**, die **Oberflächen werden härter**, die **Bebauung verdichtet sich**. “

„ Der Gassenraum darf **keine räumliche Zonierung** über gestalterische Elemente aufweisen. Er ist als **einheitlich gestaltete, befestigte Fläche** umzusetzen. “



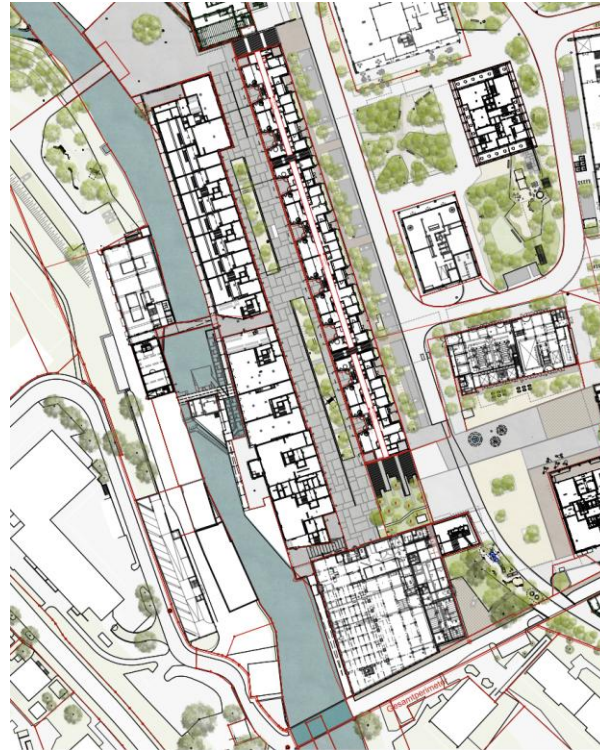
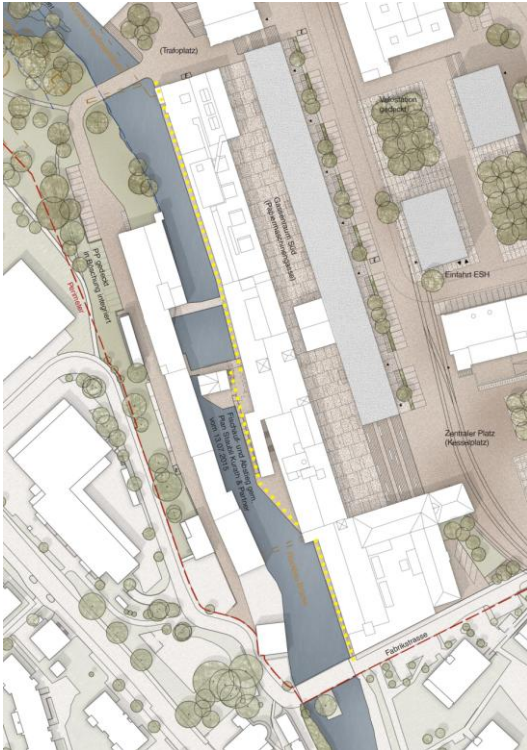
Visualisierung Papiermaschinengasse, Stand Testplanung



Visualisierung neuer Lorzesteg, Stand Testplanung

Starke Reaktion mit wesentlichen Konzeptänderungen

Erste Schritte im kleineren Kontext



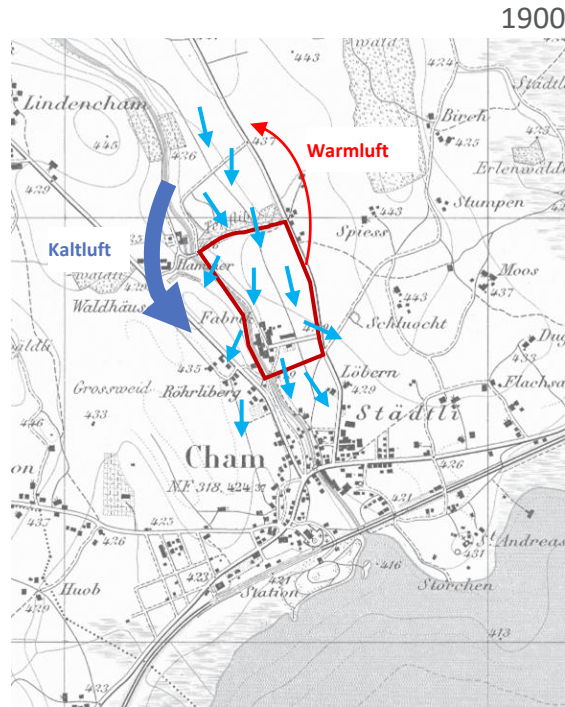
Erste Massnahmen auf die veränderten Bedürfnisse - entgegen den städtebaulichen Rahmenbedingungen - wurden in die Projektierung und Umsetzung eingebracht

Die qualitätssichernde Behörde konnte im Bewilligungsverfahren von der Abweichung zum Bebauungsplan überzeugt werden

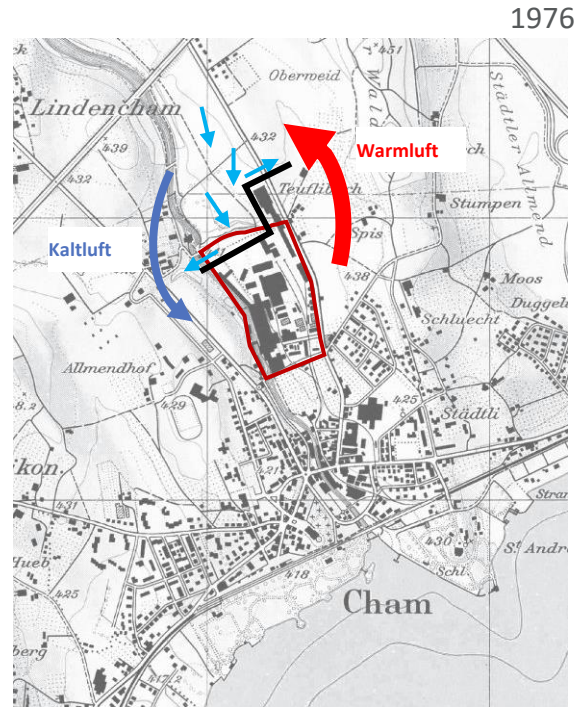
Starke Reaktion mit wesentlichen Konzeptänderungen
Erste Schritte im kleineren Kontext



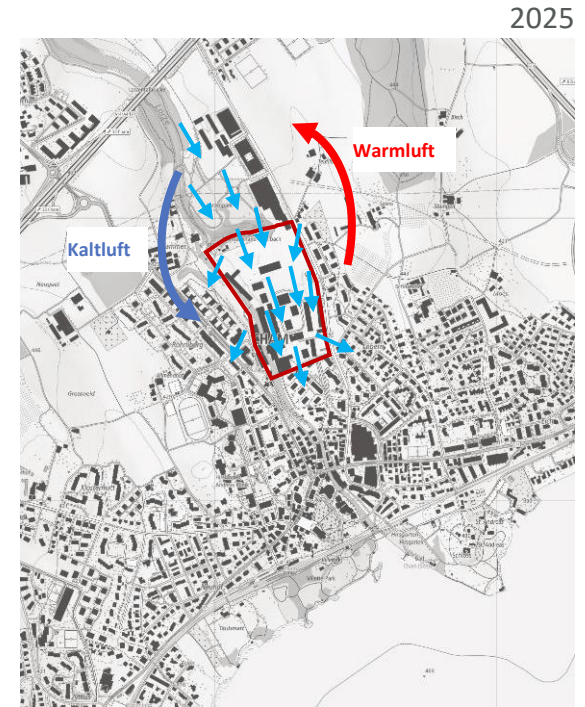
Analyse Kaltluftzirkulation



Vor der Industrialisierung – freie Zirkulation von kalter Luft

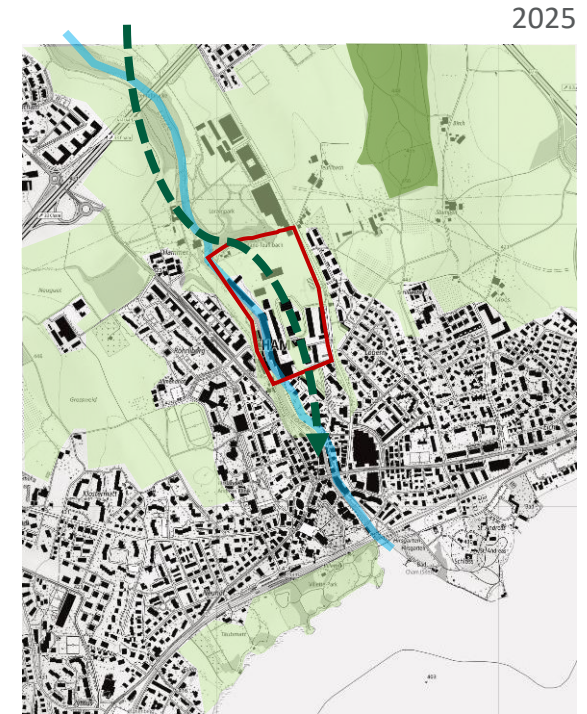
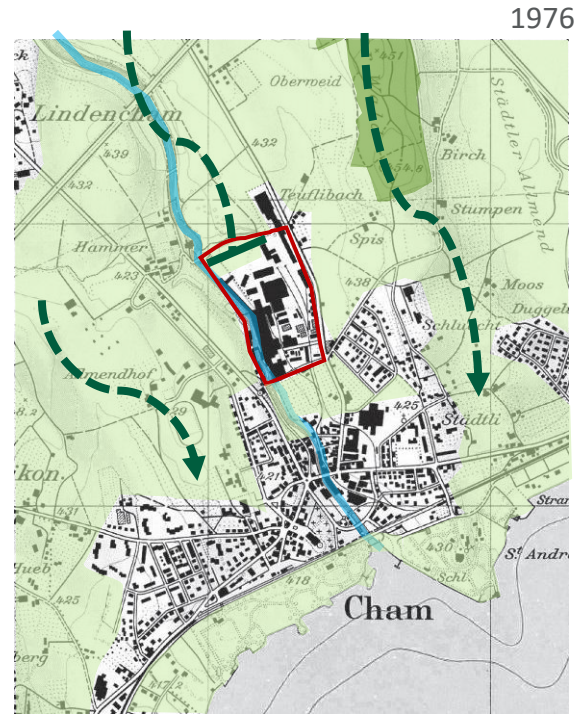
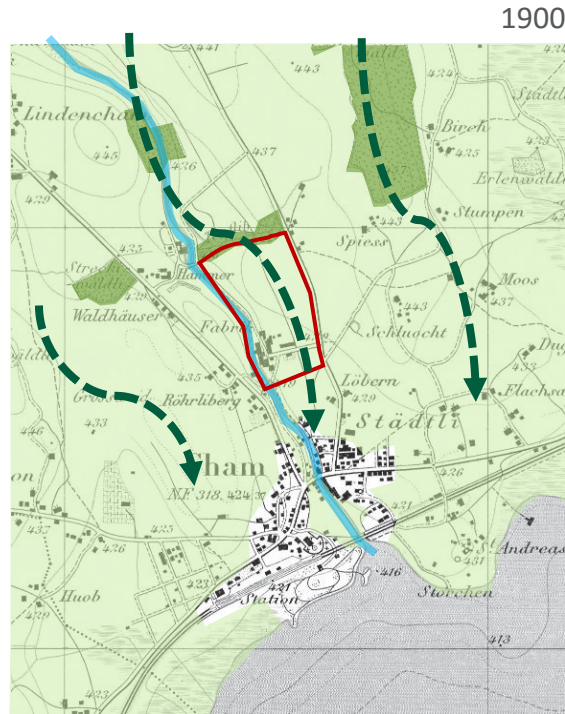


Industrielle Verdichtung bildete ein Hindernis zur Kaltluftzirkulation



Reaktivierung der Kaltluftzirkulation durch sinnvollen Städtebau

Anbindung des Siedlungsgebiets an Grünräume



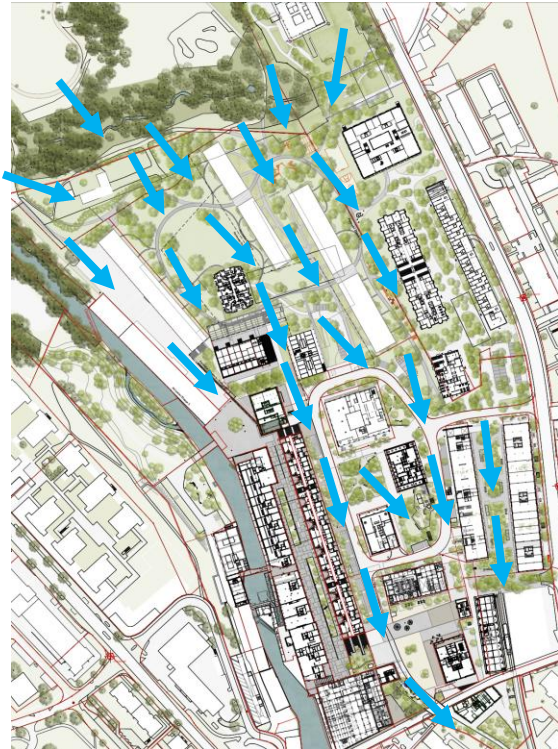
Vor der Industrialisierung – minimaler Unterbruch von Grünräumen

Verdichtung bildet ein Hindernis zur Verbindung der Grünräume

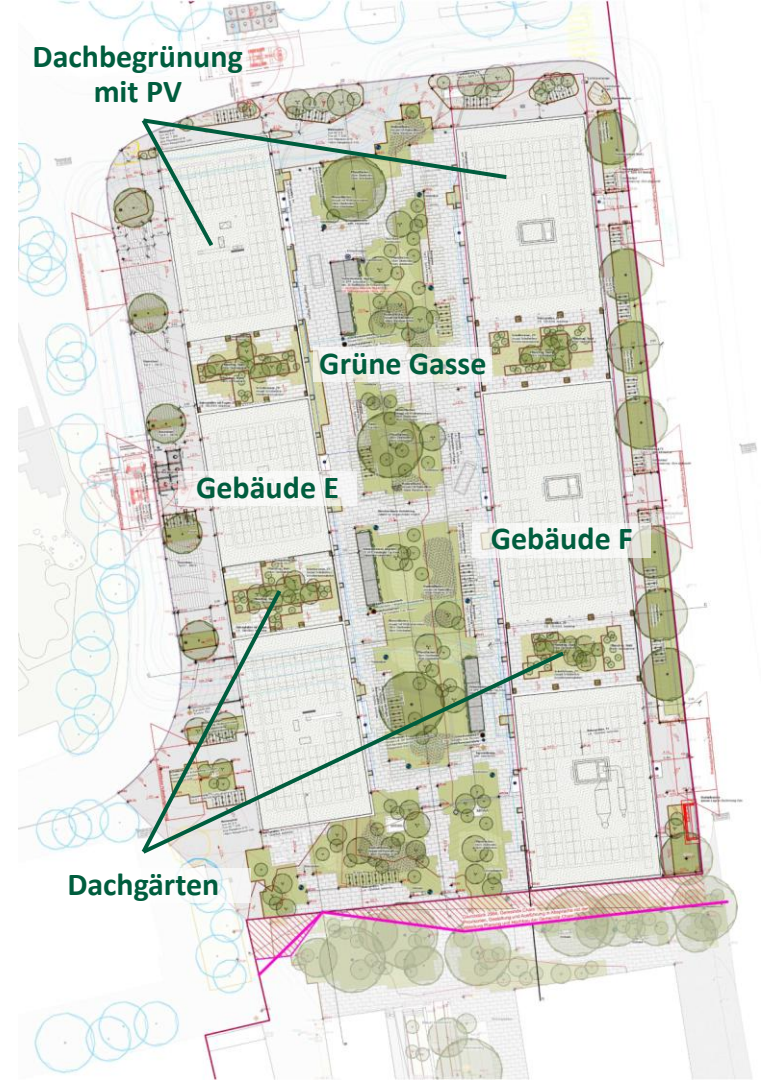
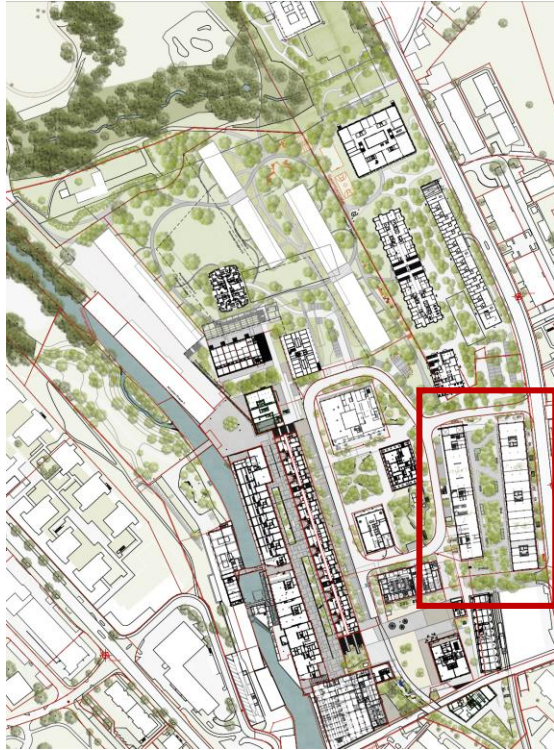
Reaktivierung der Grünräumenverbindung

Starke Reaktion mit wesentlichen Konzeptänderungen

Grosse Wirkung auf das Gesamtareal



Starke Reaktion mit wesentlichen Konzeptänderungen
Die Grüne Gasse in der dritten Bauetappe



Starke Reaktion mit wesentlichen Konzeptänderungen

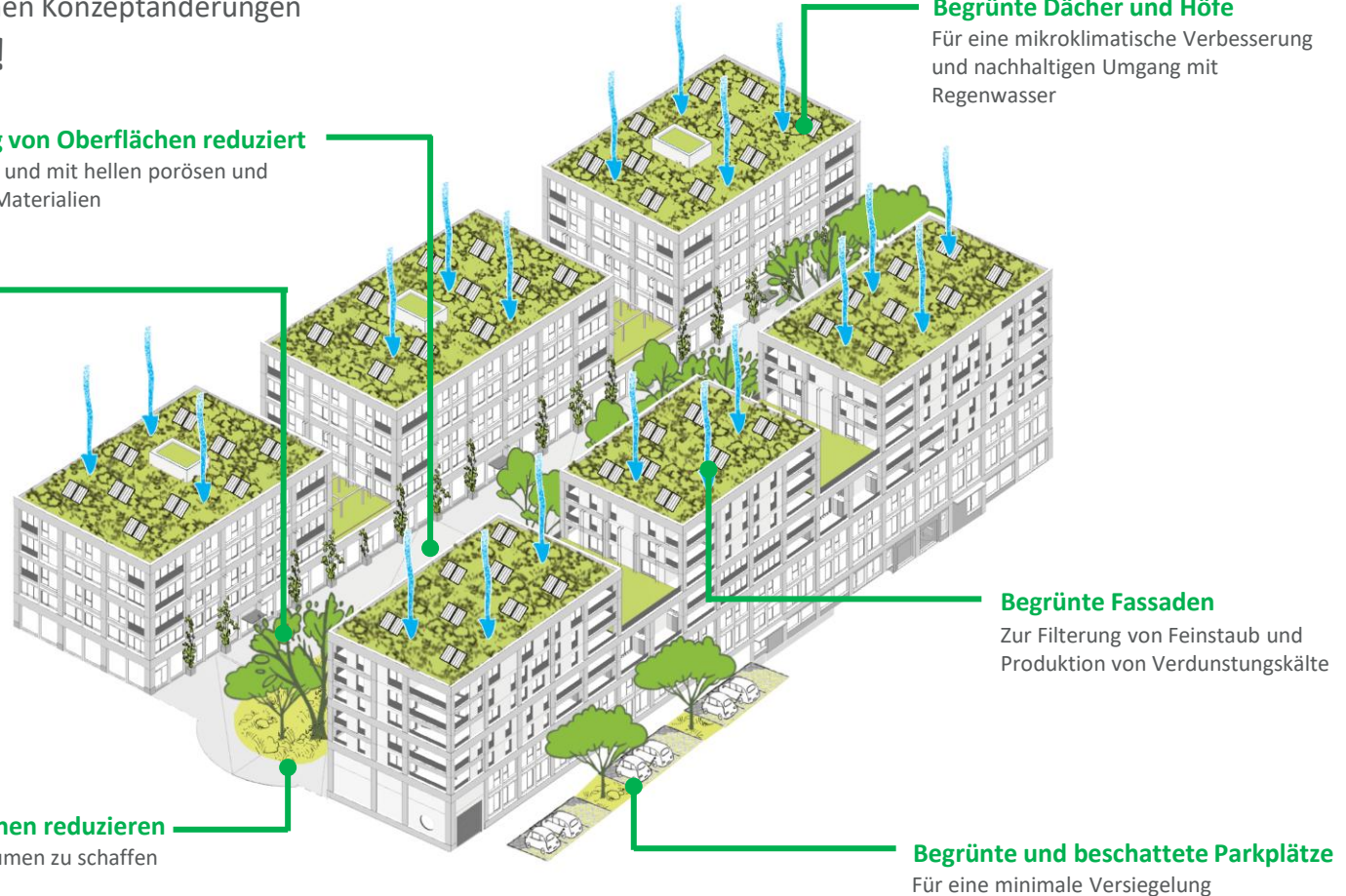
Mehr Platz für Grün!

Wärmespeicherung von Oberflächen reduziert

Hartbelag nur wo nötig und mit hellen porösen und feuchtespeichernden Materialien

Grossflächige Grünräume geschaffen

Für eine deutlich messbare Kühlungswirkung

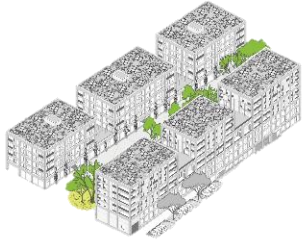


Unterbauung von Freiflächen reduzieren

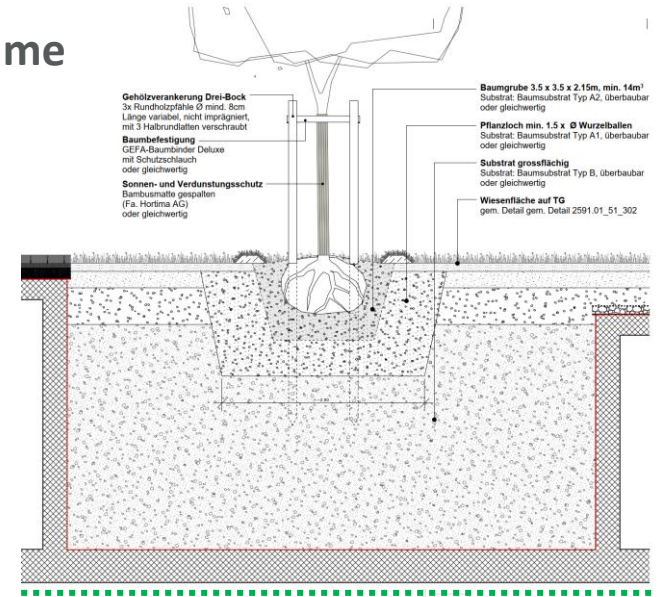
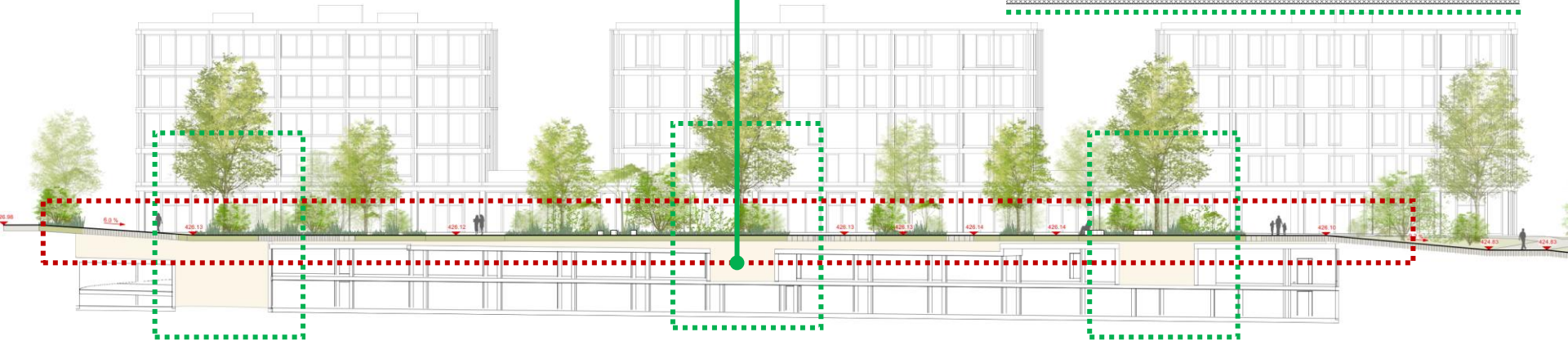
Um Platz für grosskronigen Bäumen zu schaffen und Flächen zu entsiegeln

Grossflächige Grünräume Schaffen und Freiräume verbinden

Wurzelraumerweiterung und Baumtaschen für Grossbäume

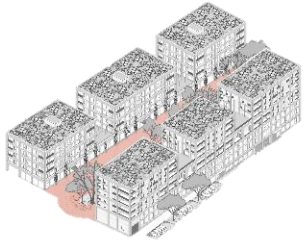


Gezielte Ausschnitte in der Tiefgarage für grosse Bäume geschaffen



Wärmespeicherung von Oberflächen reduzieren

Verwendung von innovativen Materialien



Einsatz eines Klimasteins in den befestigten Bereichen der Gasse der die Begeh- und Befahrbarkeit gewährleisten kann

Der Klimastein ist **dreischichtig** aufgebaut:

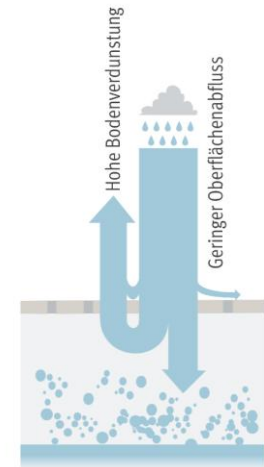
1. Katalysator-Schicht: Sichtfläche, reflektiert Wärmeeinstrahlung

2. Speicher-Schicht: Der Kernbereich – offenporig ausgelegt, um grosse Mengen Feuchtigkeit aufnehmen und zeitverzögert wieder abgeben zu können.

3. Kapillar-Schicht: Unterste Schicht mit Kapillarporen, weniger durchlässig, speichert zusätzlich Feuchtigkeit und ermöglicht Rückführung von Feuchtigkeit aus dem Unterbau in die Speicher-Schicht.



GDM.KLIMASTEIN



Gute Grundwasserneubildung

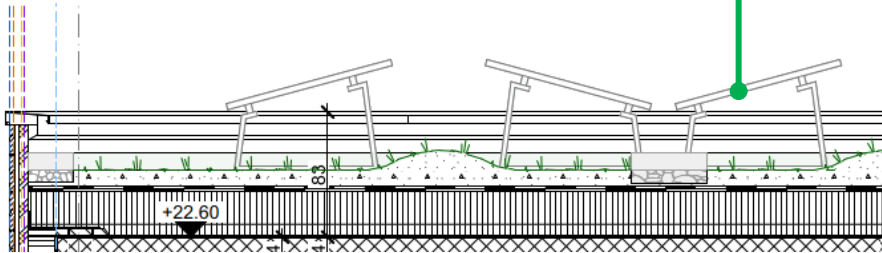
Grünflächen

Gründächer mit PV Anlagen und Dachgärten



Gründach mit PV Anlage richtig gemacht:

- Butterfly Montage (keine „Dächli“)
- Rundkies im Tiefpunkt
- Aufständering mind. 30cm über Substrat



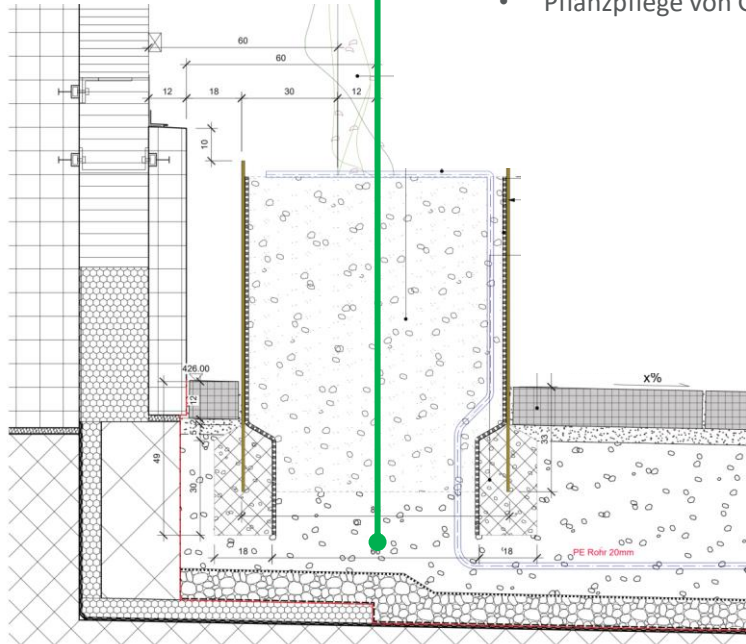
Dachgärten zwischen den Gebäuden:

Bieten Sitznischen und geschützte Aufenthaltsräume mit hoher Privatsphäre.

Für eine vielfältige Bepflanzung sind neben extensiven Schotterrasenflächen erhöhte Pflanztröge vorgesehen, die auch eine Mitgestaltung durch die Bewohnerschaft ermöglichen.

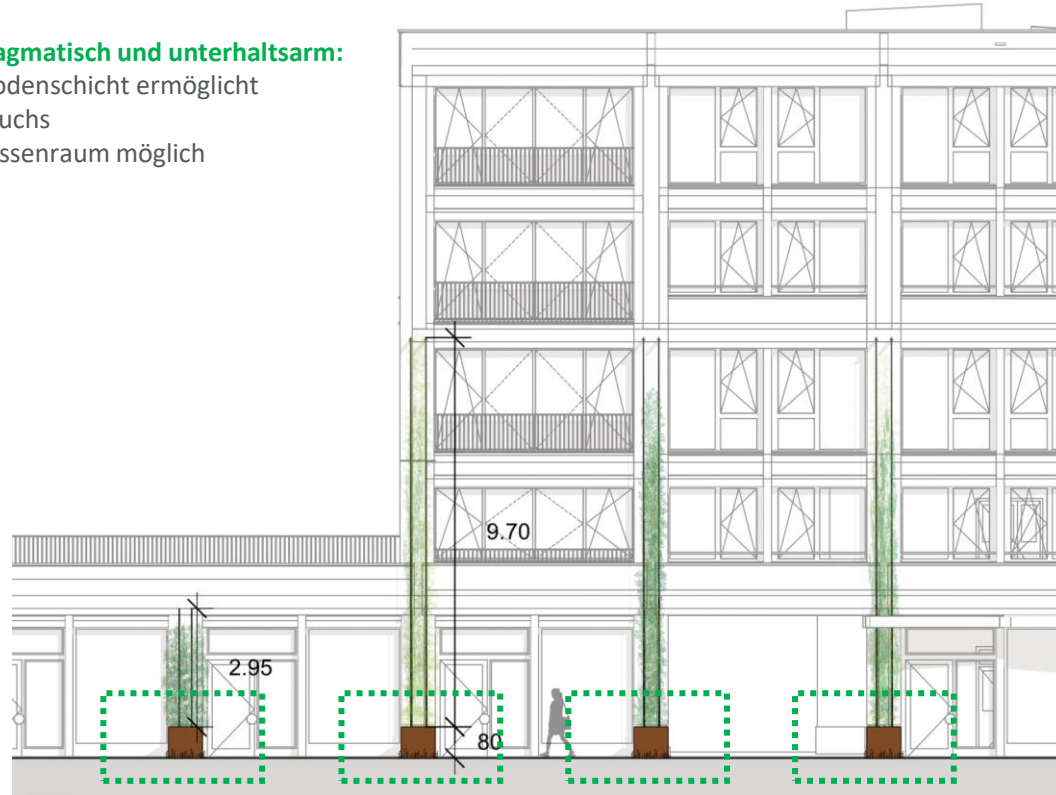


Fassadenbegrünung

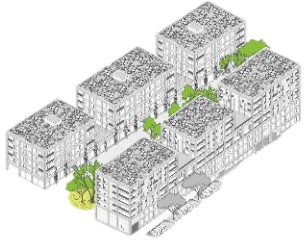


Fassadenbegrünung pragmatisch und unterhaltsarm:

- Einbindung in die Bodenschicht ermöglicht vitaleren Pflanzenwuchs
- Pflanzpflege von Gassenraum möglich



Aufenthaltsqualität Die grüne Gasse



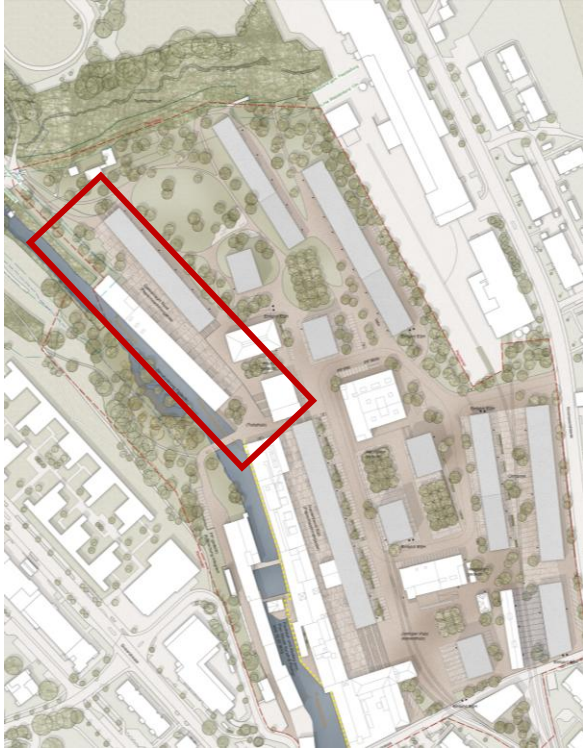
Die „Grüne Gasse“ wird Erschließung und Aufenthaltszone für Besucher, Anwohner und Kundschaft zugleich.

Ein abwechslungsreiches Belagsmuster und begrünte Flächen schaffen Bewegungsräume, Plätze und schattige Rückzugsorte.



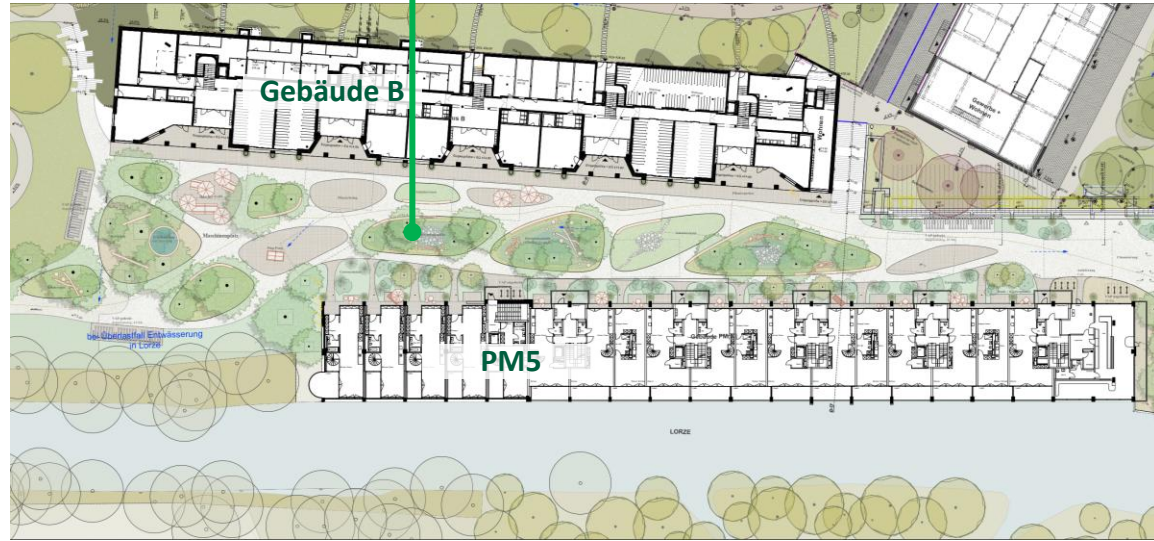
Nächste Schritte im Areal

Wassermanagement in der Etappe 5



Versickerungs- oder Retentionsmulden im urbanen Kontext:

- Es soll ein hoher Gestaltungsanspruch erfüllen
- Unterhalt der eingesetzten Elemente soll einfach sichergestellt sein



Besser planen, kühler wohnen: Komfort und Lebensqualität auch bei Hitze

Unsere Erkenntnisse

Die Bedürfnisse der Gesellschaft und Umwelt für die nächsten 10 oder 20 Jahren zu antizipieren, ist limitiert.

Bebauungspläne und baurechtliche Vorgaben sollten daher funktional formuliert und flexibel gestaltet sein.

Entwicklern die Möglichkeit geben, auf Veränderungen der Gesellschaft und Umwelt oder neuen Technologien (z.B. in der Mobilität) zu reagieren.

Es ist zu bedenken, dass gutgemeinte, detaillierte Vorgaben innovative und kreative Lösungen einschränken können.

Bebauungspläne sollten Mechanismen enthalten, um mit einfachen Verfahren auf Veränderungen reagieren zu können und zu bewilligen.

Wir bedanken uns bei der Gemeinde Cham für die Zusammenarbeit mit Vorbildcharakter zur Ermöglichung der gezeigten Konzepte

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Erfahren Sie mehr über das Papieri Areal:

www.papieri-cham.ch



Roland Regli, Leiter Realisierung, Mitglied der Geschäftsleitung, Cham Swiss Properties