

# Können die Chamer das?

**PAPIERI** Auf einer riesigen Fläche soll in den nächsten Jahren ein neues Quartier entstehen. Für die Gemeinde ist das eine grosse Chance – doch auch die Risiken sind beträchtlich.

SILVAN MEIER

silvan.meier@zugerzeitung.ch

**W**ie plane und baue ich einen ganzen Stadtteil, damit er lebendig ist und floriert? Im Computerspiel «SimCity» wird genau das simuliert – mit dem grossen Vorteil, dass Fehlplanungen nur virtuelle Auswirkungen haben – und mit einem Mausklick korrigiert werden können. Die Gemeinde Cham kann das nicht. Ist die Umnutzung des Papier-Areals einmal geplant, sind die Gestaltungspläne und Baugesuche bewilligt, wird gebaut. Mit einer allfälligen Fehlplanung würde die Stadt jahrzehntelang zu leben haben.

Beunruhigt ist man in Cham deswegen nicht: «Wir sind uns der grossen Aufgabe bewusst», sagt Bauchef Charles Meyer. «Und wir sind froh, können wir das Projekt jetzt anpacken.» Der Zeitpunkt sei ideal. Der Gemeinderat befindet sich mitten in der Legislatur. Zudem hätten alle Beteiligten grosse Erfahrung. Erich Staub, Abteilungsleiter Planung und Hochbau, Gemeindepräsident Bruno Werder und er selber hätten gemeinsam schon die Ortsplanung durchgezogen. «Wir sind keine Neulinge», stellt Charles Meyer fest.

## Langer Atem gefragt

Greenhorns sind Meyer und Werder in der Tat nicht. Die Planung eines über 100 000 Quadratmeter grossen Grundstücks ist für die beiden sowie für Markus Baumann, neuer Vorsteher der Abteilung Sicherheit und Verkehr, aber dennoch Neuland. Deshalb ist eine Chamer Delegation nach Winterthur gereist. Dort haben das Amt für Städtebau und die Stadtentwicklung grosse Erfahrung in der Umnutzung von Industriearealen. Im Zentrum gleich neben dem Bahnhof wird das ehemalige Sulzer-Areal mit einer Fläche von rund 210 000 Quadratmetern

## «Wir zahlen mit, wir bestimmen mit.»

CHARLES MEYER,  
CHAMER BAUCHEF

seit über 20 Jahren umgestaltet. Derzeit läuft die Planung für die letzten Bereiche des Industrieareals. Noch grösser ist ein anderes Grundstück am Ostrand des Stadtzentrums. Dort entsteht auf einer Fläche von rund 330 000 Quadratmetern das Quartier Neuhegi.



## Cham: Papieri-Areal

**Grösse:** rund 110 000 Quadratmeter

**Planungs- und Bauzeit:** ab 2012 zwischen 10 und 20 Jahren

**Geplante Nutzung:** Wohnungen, kleine Firmen (Jungunternehmen), Dienstleistungen, Restaurants, Läden, Ateliers

stättigt Mark Würth. «Es braucht deshalb eine klare Verantwortung, damit die Ziele, die man sich für ein Areal gesetzt hat, immer wieder überprüft werden können.»

## 20 Jahre Bauzeit

Einen «Mister Papieri», der die Fäden in der Hand hält, will die Gemeinde nicht installieren. «Wir haben intern genügend Ressourcen dafür», sagt Charles Meyer. Gewisse Arbeiten sollen aber fremd vergeben werden, dafür braucht die Gemeinde Geld. An der nächsten Gemeindeversammlung sollen die Chamer Stimmbürger deshalb einen Kredit über rund 500 000 Franken sprechen. Damit will die Gemeinde die Hälfte der Planungskosten übernehmen. «Wir zahlen mit, dann bestimmen wir auch mit», sagt Charles Meyer.

Die Gespräche mit der Cham Paper Group (CPG) hätten denn auch schon erste Erfolge gebracht. «Unsere Vorstellungen, wie das Areal dereinst genutzt werden soll, sind schon sehr nahe beieinander.» Rund fünf Planerteams sollen die Grundlagen für das Papieri-Areal erarbeiten. Ende 2014 sollen die Chamer an der Urne über die Zonenänderung abstimmen. Ein hohes Tempo, das danach gedrosselt werden soll. «Gebaut wird in Etappen», so Meyer. Er rechnet mit einer Realisierungszeit von 10 bis 20 Jahren. Für die bestehenden Gebäude sind Zwischennutzungen vorgesehen. Wie diese aussehen sollen, ist unklar. «Aber sie sind wichtig für die Entwicklung des Areals», betont Charles Meyer. «Das gibt Humus ins Quartier, auf dem etwas wachsen kann.»

## Noch grösser?

Gewisse Eckpunkte stehen bereits fest: Auf zehn Einwohner soll es im neuen Quartier etwa acht Arbeitsplätze geben. Für Cham ist das ein Erfolg: Philipp Buhofer, CPG-Verwaltungsratspräsident, hätte am liebsten nur Wohnungen realisiert. Noch nicht festgelegt ist die Mehrwertbeteiligung. Das Land der CPG gewinnt durch die Umnutzung an Wert – und davon möchte auch die Gemeinde profitieren. «Derzeit handeln wir die Formel aus», so Meyer. Gut möglich ist auch, dass die Pavatex in den Planungsprozess einbezogen wird. Zwar will die Firma bis auf weiteres in Cham produzieren. «Aber sie sieht Chancen, sich Optionen für die Zukunft zu eröffnen», sagt Meyer. Will heissen: Vielleicht verschwindet in absehbarer Zeit noch ein weiterer produzierender Betrieb aus Cham. Das neue Quartier würde dann noch grösser und sich weiter gegen Norden erstrecken.

## Wie macht es die Stadt Winterthur?



Mark Würth, Leiter Stadtentwicklung Winterthur

Zwei grosse Areale wurden und werden in Winterthur derzeit umgenutzt. Mark Würth ist als Leiter Stadtentwicklung daran beteiligt.

*Mark Würth, ist das neue Quartier auf dem Sulzer-Areal in der Stadtmitte belebt?*

**Mark Würth:** Das Quartier funktioniert. Aber wir haben noch nicht alles erreicht, was wir gerne hätten. Es gibt Schwierigkeiten. Die Läden in den Erdgeschoss, die für die Be-

## NACHGEFRAGT

lebung eines Quartiers nötig sind, haben zum Teil Mühe zu überleben, gerade jene in den Neubauten, die vergleichsweise hohe Mieten zahlen müssen. Andere Gebiete funktionieren dafür sehr gut. Man muss einfach Geduld haben.

*Die öffentliche Hand entscheidet zusammen mit den Grundbesitzern über die Nutzung. Wie haben sich die Verhandlungen gestaltet?*

**Würth:** Die Grundeigentümer haben andere Interessen. Sie hätten gerne eine höhere Dichte, mehr Parkplätze und mehr Wohnungen statt Arbeitsplätze. Hier braucht es harte Diskussionen. Weil die Gestaltungspläne vom Parlament oder vom Volk genehmigt werden müssen, hat die öffentliche Hand ein Druckmittel. Und natürlich ist es von Vorteil, wenn die Gemeinde finanziell in einer starken Position ist. Ist sie in einer Notlage, kann der Grundstückbesitzer mehr Druck ausüben. Je selbstbewusster eine Gemeinde auftritt, desto eher kann sie sich einbringen.

*Die Neugestaltung des Sulzer-Areals hat sich über mehrere Jahre hingezogen. Wurde die Planung mehrmals überarbeitet?*

**Würth:** Die Planung muss aus einem Guss entstehen. Es braucht klare Leitlinien für ein Areal. Die Gestaltungspläne, die mehr ins Detail gehen, müssen aber Stück für Stück entwickelt werden. Wir haben früher Mindestwohnanteile definiert, weil die Bauherren lieber Büros gebaut haben. Mittlerweile hat sich das gekehrt auf einen Maximalwohnanteil. Es ist deshalb besser, ein Areal in Etappen zu bebauen. So geht es für das Gesamtgebiet auf. Die Stadt Winterthur hat das Anfang der 90er-Jahre lernen müssen. Damals gab es für das Sulzer-Areal ein riesiges Projekt von Jean Nouvel, das sich mangels Nachfrage nicht realisieren liess und schliesslich gescheitert ist. Im Nachhinein betrachtet ist das für Winterthur ein Segen.

SILVAN MEIER  
silvan.meier@zugerzeitung.ch

## Winterthur: Sulzer-Areal

**Grösse:** rund 210 000 Quadratmeter

**Planungs- und Bauzeit:** 1990 bis zirka 2020

**Nutzung:** Hochschule, Wohnungen, Restaurants, Shops, Ateliers, Kongresszentrum, Kulturlokale



Bilder Christian Heribert Hildebrand/FPD