

Ob im neugeschaffenen Innenraum mit bestehendem Gebäude eine Gewerbehalle mit einem Grossverteiler geschaffen wird, ist noch nicht abschliessend entschieden. (Bild: zvg)

Arealentwicklung «Papieri» Cham

## Neuer Stadtteil nimmt Formen an

Die Entwicklung des «Papieri»-Areal in Cham ist einen Schritt weiter. Die Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans steht. Damit ist die Testplanung nach rund sieben Monaten intensiver Bearbeitungszeit abgeschlossen. Der neue Stadtteil soll Platz für 2'000 Bewohner und 1'000 Arbeitsplätze bieten.

30.06.2014, 17:02



Die Weichen, wie das «Papieri»-Areal künftig aussehen soll, sind gestellt. Das Projekt des Planerteams um Albi Nussbaumer Architekten (Zug) und Boltshauser Architekten (Zürich) wurde als Richtprojekt für die Ausarbeitung eines Masterplans vom Beurteilungsgremium ausgewählt. Dieses bestand aus externen Fachexperten, Vertretern der Einwohnergemeinde Cham, der Cham Paper Group Schweiz AG sowie verschiedenen kantonalen Fachstellen. «Das Siegerprojekt überzeugt durch eine spannende Raum-Einteilung und integriert die bestehende Bausubstanz, womit auch die Etappierung auf überzeugende Weise gelöst ist», begründet der Chamer Bauchef Charles Meyer den Entscheid.

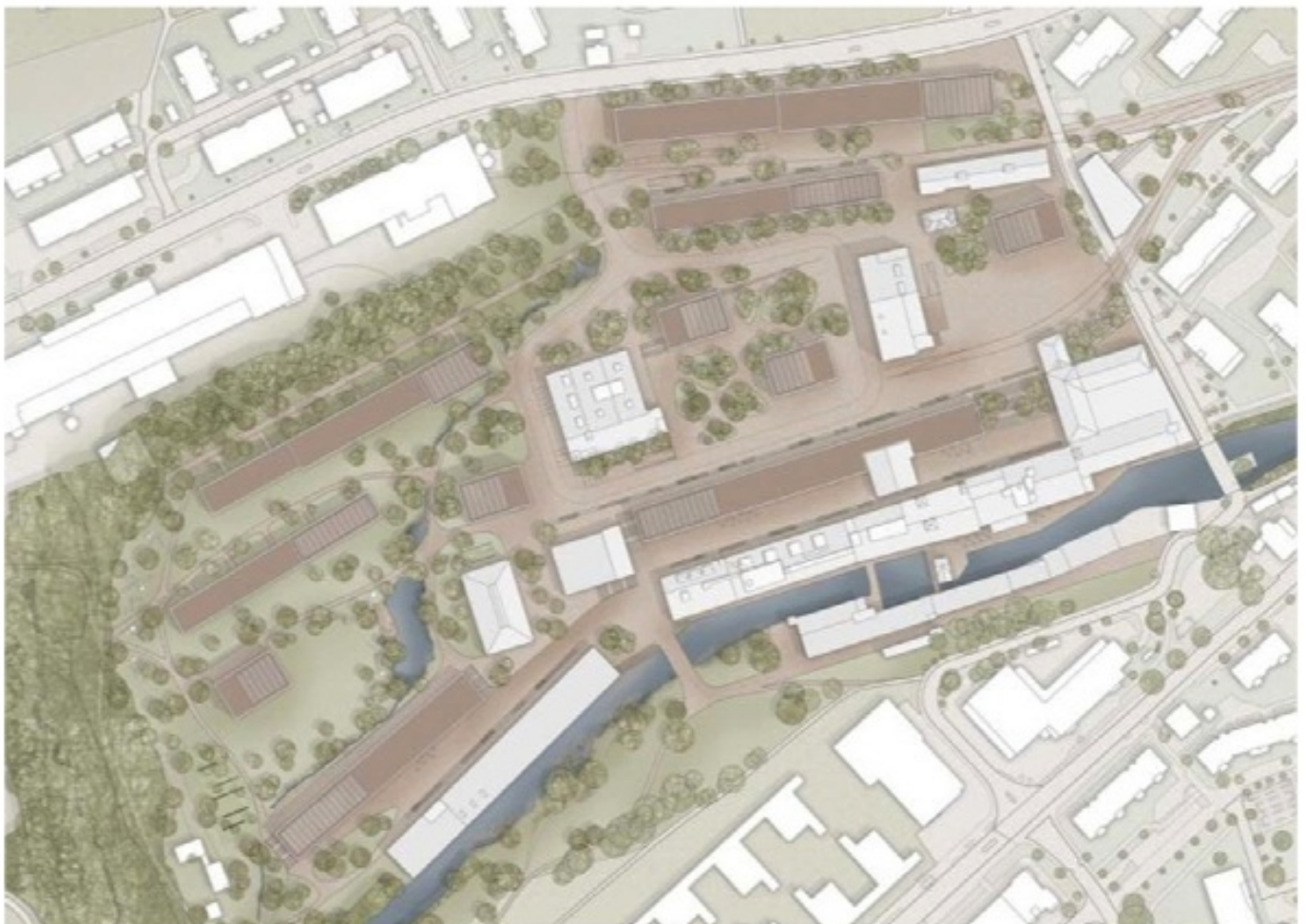
### Verdichtung und neue Räume

Konkret sehe das Projekt im Chamer «Papieri»-Areal eine Verdichtung mit geradlinig angeordneten Bauten entlang der Lorze, der Knonauerstrasse und dem angrenzenden Pavatex-Areal vor, durch welche ein innenliegender Raum entsteht. Dieser Raum werde mit Bestandes- und Neubauten in Form von fünf Hochhäusern bespielt, heisst es in der Medienmitteilung der Gemeinde. Der vom Teuflibach her geprägte Landschaftsraum ziehe sich in das Areal hinein und werde in Richtung Kesselhaus in einen urban anmutenden öffentlichen Platz umgewandelt. Die bestehenden Gebäude entlang der Lorze würden weiter mit Neubauten ergänzt und bildeten einen Gassenraum. Unterschiedlich ausgestaltete Treppenanlagen führten vom unteren Niveau hinauf auf ein Plateau.

«Es wird ein attraktiver neuer Stadtteil für Wohnen und Arbeiten entstehen mit gut 2'000 Einwohnern und über 1'000 neuen Arbeitsplätzen.»

Philipp Buhofer, VR-Präsident Cham Paper Group Schweiz AG

Das Projekt des ausgewählten Planerteams sieht weiter vor, die Kläranlage im Gebiet zurückzubauen und so das Westufer der Lorze landschaftlich aufzuwerten. Ein Steg entlang der Lorze soll den Stadtraum dann bis an die Lorze heranführen. Die Entwicklung des Areals erfolgt voraussichtlich in vier Etappen, wobei die erste Etappe die bauliche Verdichtung um den Kesselhausplatz und entlang der Lorze beinhalten wird. Philipp Buhofer, Verwaltungsratspräsident der Cham Paper Group Schweiz AG ist überzeugt: «Es wird ein attraktiver neuer Stadtteil für Wohnen und Arbeiten entstehen mit gut 2'000 Einwohnern und über 1'000 neuen Arbeitsplätzen. Wir freuen uns, einen echten städtebaulichen Beitrag für Cham zu leisten.»



Das Areal soll ringförmig mit einem Anschluss an die Knonauerstrasse erschlossen werden. (Screenshot: Schlussbericht Testplanung Papier-Areal)

Kein drittes Zentrum

Dieser neue Stadtteil dürfe aber nicht zu einem zusätzlichen dritten Zentrum

nach der Kirche St. Jakob und dem Neudorf-Center werden, sagt Charles Meyer. Ein Grossverteiler sei in der Überbauung entsprechend nicht geplant. «Der neue Stadtteil soll trotzdem eine grosse Ausstrahlung besitzen, einen grossen Mix bieten und Cham bereichern», fügt er an. Die Einwohnergemeinde Cham und die Cham Paper Group Schweiz AG haben sich Ende Mai auf den sogenannten «Planungsausgleich» geeinigt: Durch die geplante Umzonung soll das Papieri-Areal aufgewertet werden. Von diesem Mehrwert würde auch die Gemeinde profitieren. Dies einerseits in Form von 15 Prozent Land (18'200 Quadratmeter). Darunter befindet sich unter anderem die Gleisparzelle für den Fussgänger- und Veloverkehr und den Erlebnisraum Teuflibach. Ein weiterer Teil soll der Gemeinde gemäss Charles Meyer zudem als strategische Reserve für die Zukunft dienen.

Rund 10 Prozent, beziehungsweise 100 der im Gebiet erstellten Wohnungen, sollen nach den Richtlinien des preisgünstigen Wohnungsbaus erstellt werden. Damit erfüllt die Gemeinde einen Teil der SP-Motion «Preisgünstiger Wohnungsbau», welche verlangt, dass die Gemeinde innert zehn Jahren 200 preisgünstige Wohnungen bauen muss. Wie die Gemeinde mitteilt, ist sie auch daran interessiert, eines der alten Gebäude, zum Beispiel das Lagerhaus mit Rampe (Ex-Feuerwehrlokal) zu übernehmen und für eine kulturelle Nutzung zur Verfügung zu stellen. Bezüglich allfälliger Altlastensanierungen sind sich die Partner einig, dass diese vollumfänglich von der Cham Paper Group Schweiz AG übernommen werden.

Dritte öffentliche Mitwirkungsveranstaltung geplant

Die Arbeiten der vier Planerteams werden vom 30. Juni 2014 bis 27. August 2014 im Mandelhof Cham öffentlich ausgestellt. Nach den Sommerferien wird auf Basis des ausgewählten Richtprojekts von Albi Nussbaumer Architekten ein Bebauungsplan erarbeitet, welcher als Grundlage für die Erstellung eines behörden- und grundeigentümergeleiteten Planungsmittels dienen und die Leitlinien für die bauliche Entwicklung des Areals definieren wird.

---

**«Es wäre schade, wenn das ganze Gebiet die gleiche Handschrift tragen würde.»**

Charles Meyer, Bauvorsteher Cham

---

Sobald ein ausgereifter und konsolidierter Entwurf des Bebauungsplans vorliegt, wird im Rahmen des öffentlichen Beteiligungsverfahrens eine dritte moderierte Workshop-Veranstaltung für die Bevölkerung durchgeführt. Charles Meyer betont: «Uns ist es wichtig, dass die Chamerinnen und Chamer zum Masterplan Stellung nehmen können und weiterhin eng an der Weiterentwicklung des Papieri-Areals beteiligt sind.»

Wie welchen Architekten die Überbauung schliesslich realisiert wird, ist zum aktuellen Zeitpunkt offen. Die Zusammenarbeit mit dem Planerteam von Albi Nussbaumer Architekten dauert vorerst bis zum Abschluss des Bebauungsplans. Für die Realisierung kommen danach eventuell weitere Architekten infrage. Charles Meyer sagt dazu: «Danach gibt es eine neue Diskussion. Es wäre schade, wenn das ganze Gebiet die gleiche Handschrift tragen würde.»

### Von der Fabrik zum neuen Stadtteil

Im Oktober 2013 wurden insgesamt vier Planerteams damit beauftragt, Konzepte zu erstellen, wie das «Papieri»-Areal im Siedlungsgebiet der Einwohnergemeinde Cham künftig genutzt werden könnte. Dies unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und Fragestellungen, die vorgängig gemeinsam mit der Bevölkerung anlässlich verschiedener Workshops formuliert wurden.

So erhielten die Teams die Aufgabe, auf dem rund 11 Hektar grossen, historischen Industrieareal ein neues, durchmischtes Wohn- und Arbeits-Quartier mit hoher Lebensqualität, regionaler Ausstrahlung und einer nachhaltigen Entwicklung zu entwerfen. Weiter galt es Aspekte wie die Dichte und Bebauungsstruktur, Etappierung und Zwischennutzung, den Nutzungsmix, Freiraum, Verkehr sowie die Erschliessung in Einklang mit den Bedürfnissen der Einwohnergemeinde Cham und der Grundeigentümer zu berücksichtigen.

Das rund 120'000 Quadratmeter grosse, historische Fabrikareal im Zentrum von Cham soll künftig von der heutigen Industrie- und Gewerbezone in eine Wohn- und Arbeitszone umgewandelt werden. Über die entsprechende Umzonung wird das Stimmvolk voraussichtlich 2015 an der Urne entscheiden.





Neuer Gassenraum mit bestehenden Gebäuden entlang der Lorze und Neubauten

Artikel bewerten:



0 Bewertungen - Durchschnittliche Bewertung: 0



Aktivieren

♥ Unterstützen Sie zentral+



Autor/in: [Manuel Gautschi](#)

Redaktioneller Mitarbeiter bei zentral+

[@manuelgautschi folgen](#)

Themen zum Artikel: [Wohnungsbau](#), [Politik](#), [Architektur](#), [Stadtplanung](#), [Wirtschaft](#), [Städtebau](#), [Gesellschaft](#)

Ausgewählte

Alle (0)

Bisher wurden keine Kommentare zu diesem Artikel von der Redaktion hervorgehoben.

Um kommentieren zu können, müssen Sie auf Zentral+ eingeloggt sein. Bitte loggen Sie sich ein oder registrieren Sie sich.

Weitere Artikel



Luzerner Projekt «Wohncoaching»

«Die Tore müssen sie schon selber schiessen»



## Gerichtsprozess bedroht Zuger Steuerparadies Zug kassiert, Kanada verliert

[Kontakt](#) [Impressum](#) [AGB](#)