

# Der Charme der alten Fabrik

Direkt an der Lorze – wo in Cham bis vor kurzem Papier produziert wurde – soll ein ganz neuer Stadtteil entstehen. Verwechselbar wird dieser mit Bestimmtheit nicht.

CHRISTIAN PETER MEIER  
christian.meier@zugerzeitung.ch

Umgenutzte Fabrikareale versprühen heute mit ihrer Verbindung von Industriegeschichte und urbaner Gegenwart in so mancher Stadt ihren ganz besonderen Charme. Das Sulzer-Areal in Winterthur sei als Beispiel genannt, das «Löwenbräu» in Zürich, die ehemalige Schokoladenfabrik Ghirardelli in San Francisco, die Tate Modern in London ... In Zug dagegen hat man bisher meist sauber aufgeräumt mit der industriellen Bausubstanz früherer Tage. So sind die Produktionsräume der Metalli spurlos verschwunden und weitgehend auch die Shedhallen auf dem Landis+Gyr-Areal.

Wobei Ausnahmen bekanntlich die Regeln bestätigen: Die heute zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzte Obermühle in Baar ist so eine Ausnahme. Sogar das ehemalige Silo wurde hier erhalten und in Wohnraum umgebaut.

## Ein neuer Stadtteil

Auf dem Papier-Areal in Cham geht man nun einen ganz ähnlichen Weg – und dies in ziemlich grossem Stil. Das 12 Hektar grosse Gelände direkt an der Lorze soll sich nach dem Ende der Papierproduktion zu einem eigentlichen neuen Stadtteil entwickeln. Mit Wohnbauten, mit Gewerbe- und Büroraum. Dabei soll der industrielle Geist hier weiteratmen. Denn die Cham Paper Group (CPG), welche als sogenannter Investment-Developer die Arealentwicklung selber in die Hand nehmen möchte, wird mehr als nur Versatzstücke der ehemaligen Fabrik stehen lassen und in die neue Überbauung integrieren. «Das sogenannte Kesselhaus wird als markanter Bau stehen bleiben, auch die historischen Fabrikteile entlang der Lorze und weitere Gebäude auf dem Areal wie die Trafostation oder das Langhaus», rekapituliert Andreas Friederich das Richtprojekt des Masterplans. Friederich ist seit kurzem Leiter des Geschäftsbereichs Immobilien der CPG und freut sich auf eine aussergewöhnliche und spannende Arbeit.

Die CPG ist gegenüber der Gemeinde die Verpflichtung eingegangen, mindestens einen Viertel der Fläche fürs Arbeiten, sprich für Büros, Läden und Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Auf mindestens zwei Vierteln der Fläche soll wiederum Wohnraum entstehen. Es bleibt ein letzter Viertel, den die CPG je nach Marktlage nutzen kann. Was das in konkreten Zahlen bedeutet, ist laut Claude Ebnöther, Mitglied des Immobilienausschusses der CPG, derzeit noch schwierig zu sagen. Er unternimmt trotzdem einen Versuch: «Ungefähr 1000 Arbeitsplätze dürften auf dem Areal entstehen und wahrscheinlich mindestens ebenso viele Wohnungen.» Klar sei hingegen

schon, dass ein Teil der Appartements im Stockwerkeigentum veräussert werden. Ebnöther: «Wir streben einen lebendigen Mix an: Auf dem Papier-Areal sollen sich viele wohl fühlen in Miet- wie Eigentumswohnungen.» Der Mittelstand werde dabei angesprochen. Natürlich gebe es auch Angebote im höheren Preissegment. «Aber wir haben uns auch bereits verpflichtet, 100 preisgünstige Wohnungen zu erstellen.»

## Das Volk redet mit

Die Umnutzung des Papier-Areals bedarf noch der Zustimmung durch die Chamer Stimmbürger. Im Sommer nächsten Jahres soll an der Urne über die nötige Zonenplanänderung und den Bebauungsplan befunden werden. Derzeit spricht wenig dafür, dass die Vorlage scheitern könnte – wohl auch darum, weil die CPG das Projekt nicht hinter verschlossenen Türen entwickelte, sondern in einem kooperativen Planungsprozess mit der Gemein-

de auch die Öffentlichkeit mehrfach zur Mitwirkung einlud.

Falls das Volk tatsächlich Ja sagt zum neuen Papier-Stadtteil, steht der Entwicklung nichts mehr im Wege. «Denkbar ist, dass schon 2018 erste Wohnungen und Gewerberäume bezogen werden können», schaut Claude Ebnöther optimistisch voraus, während Andreas Friederich betont: «Die neue Papieri wird in verschiedenen Etappen allmählich entstehen; entsprechend der Nachfrage etwas langsamer oder schneller.»

Wichtig ist Friederich noch etwas anderes: «Die Neubauten innerhalb des Areals werden keine uniforme Sprache sprechen.» Dafür garantiere das feste Vorhaben der CPG, für jedes Baufeld geeignete Architekten mit hervorragenden Projekten zu finden – in der Regel mittels Wettbewerben. Friederich: «Was wir auf dem Papieri-Areal wollen, ist ein durchmisches und lebendiges Quartier mit regionaler Ausstrahlung und Anziehungskraft.»



Die Visualisierung zeigt, wie es auf dem Papieri-Areal dereinst aussehen könnte. Die architektonische Ausgestaltung der Gebäude ist allerdings noch nicht verbindlich.

Visualisierung PD