

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 30 (2017)  
**Heft:** [8]: Vom Papier zum Quartier

**Artikel:** Stadtmitplanung  
**Autor:** Huber, Werner  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-731012>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 11.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Stadtmitplanung

**Nachdem es ein städtebauliches Konzept für das Areal gab, drängte die Gemeinde auf Mitsprache. Die dann eingeleitete kooperative Planung ist ein Gewinn für alle.**

Text: Werner Huber



Sind die Hochhäuser gebaut, werden ihre Bewohner auf den Zugersee und die Alpen blicken.

Beim 350-Jahre-Jubiläum der Papierfabrik 2007 war die Chamer Papierwelt noch in Ordnung: «Gehört zu Cham wie die Sonne zum Tag», titelte die «Neue Zuger Zeitung». Vier Jahre später war das Unvorstellbare Realität: Die Cham Paper Group (CPG) verlagerte die Produktion vom Kanton Zug nach Italien. Auf dem 12 Hektar grossen Fabrikareal sollte ein neuer Stadtteil entstehen. Dafür reichte die CPG als Grundeigentümerin im März 2012 bei der Gemeinde ein Gesuch zur Umzonung ein. Kees Christiaanse Architects & Planners, die in Zürich das städtebauliche Konzept der Europaallee entworfen haben, zeichneten dafür eine städtebauliche Studie.

Der Gemeinderat war mit einer Umzonung zwar grundsätzlich einverstanden, doch stellte er eine Bedingung: Grundeigentümerin und Gemeinde sollten die Planungsinstrumente gemeinsam erarbeiten. Dafür beantragte der Gemeinderat einen Kredit von gut 570 000 Franken. Im Dezember 2012 stimmte die Gemeindeversammlung zu und vereinbarte eine breite Mitwirkung. Denn obschon die Papierfabrik eine für Aussenstehende geschlossene Stadt im Dorf war, sah die Bevölkerung sie als «üsi Papieri».

Damit war die Basis für einen kooperativen Planungsprozess gelegt, an dessen Ende ein rechtskräftiger Bebauungsplan stehen sollte. Das Ziel war also das gleiche, doch war der Weg dorthin kein Sololauf der CPG, sondern ein breit abgestützter Prozess mit mehreren Meilensteinen: Leitsätze, Testplanung, Masterplan und ein Richtprojekt, das schliesslich in den Bebauungsplan münden sollte.

Vertreter der Gemeinde und der CPG, unterstützt vom Planungsbüro EBP (früher: Ernst Basler + Partner) und moderiert vom damaligen baselstädtischen Kantonsbaumeister Fritz Schumacher, bildeten eine Arbeitsgruppe, die die Geschicke lenkte. Für die Mitwirkung der Bevölkerung waren drei grosse Veranstaltungen vorgesehen. Dazu kam eine siebenköpfige Begleitgruppe – unter anderem mit Vertretern des lokalen Gewerbes –, die auch zwischen den grossen Meilensteinen ihre Interessen einbringen konnte.

#### **Die Bevölkerung wirkt mit**

In der ersten Phase, noch unter Ausschluss der Öffentlichkeit, formulierten die Vertreter der Einwohnergemeinde und die Grundeigentümer erste Leitsätze für die Entwicklung des Areals. Im Frühjahr 2013 informierten die Verantwortlichen über den Planungsprozess, stellten den Ablauf des Beteiligungsverfahrens und die Beteiligungsmöglichkeiten vor. Achtzig Chamerinnen und Chamer nahmen daran teil, und bereits im Vorfeld hatte sich die Gruppe Papierisch gebildet, die bei der Umgestaltung des Areals aktiv und mit Aktionen mitwirken wollte.

Anfang Mai 2013 trafen sich in der Mehrzweckhalle Hagendorf sechzig Personen zum ersten Workshop. Stellwände mit unzähligen Ideen auf farbigen Zettelchen prägten die Veranstaltung. Nach Interessen zusammengesetzte Gruppen diskutierten die Themenbereiche Freiräume, Nutzung, Umwelt und Verkehr sowie Visionen. Ergänzend fand im folgenden Monat ein öffentlicher Rundgang statt. Vor den Sommerferien konsolidierte eine Abendveranstaltung die Erkenntnisse des Workshops.

Ein Ergebnis dieser Mitwirkungsphase waren die überarbeiteten Leitsätze. Gegliedert nach den Themen «Nutzungen», «Freiraum und Bebauung» sowie «Umwelt, Energie und Erschliessung» dienten sie fortan dem Planungsprozess als Rahmen. Sie postulieren eine gemischte Nutzung mit einem minimalen Gewerbeanteil von 25 Prozent und einem Wohnanteil von mindestens 50 Prozent. Zwischennutzungen sollten gefördert werden. 10 bis 15 Prozent des Areals sollten als qualitativ hochwertige Freifläche gestaltet und mit der Umgebung vernetzt werden. Man



Gassen, Plätze am Wasser und Grünflächen.  
Visualisierungen: Boltshauser und Albi Nussbaumer.

zielte auf eine kontextverträgliche Ausnützungsziffer und wollte wertvolle Bauten schützen, um die Vergangenheit des Papieri-Areals erlebbar zu machen. Die Entwicklung sollte sich zudem an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren.

Die Erkenntnisse der Workshops flossen in das Pflichtenheft für die Testplanung ein, für die die Gemeinde und die CPG vier interdisziplinäre Planungsteams engagierten: Diener & Diener Architekten (Basel), Güller Güller Architecture Urbanism (Zürich), KCAP Architects & Planners (Zürich und Rotterdam) und Albi Nussbaumer Architekten mit Boltshauser Architekten (Zug und Zürich).

Im Herbst 2013 begann die Testplanung, die über drei Bearbeitungsphasen mit zwei Workshops und Echoraumveranstaltungen zur Wahl des städtebaulichen Konzepts von Nussbaumer und Boltshauser führte. Der Schlussbericht würdigte den Entwurf als einen «sowohl visionären als auch realistischen» Beitrag. Unter «visionär» fallen dabei sicherlich die fünf Hochhäuser, die auf dem Modell sofort ins Auge stachen, zur Kategorie «realistisch» gehört wohl die Entwicklung des Quartiers um die bestehenden Altbauten. Gute Noten erhielt das Konzept nicht nur vom Beurteilungsgremium der Testplanung, sondern auch vom Bauforum Zug und vom kantonalen Heimatschutz.

In der Überarbeitung rückten die Architekten eines der fünf Hochhäuser näher ins Zentrum, veränderten verschiedene Volumen und gossen so ihr Wettbewerbsprojekt in einen städtebaulichen Masterplan. Parallel dazu erarbeiteten die Gemeinde und die CPG einen städtebaulichen Rahmenvertrag, der den Planungsausgleich →



Leben und Arbeiten am Lorzenufer: Noch ist offen, welche Nutzungen in die alten Hallen einkehren.

→ unter anderem mit Landabtretungen regelt. Anfang 2015 stellten die beiden Architekten Roger Boltshauser und Albi Nussbaumer das überarbeitete Richtprojekt in einem Workshop der Öffentlichkeit vor.

Aus dem Richtprojekt und den Anregungen aus dem Workshop erarbeitete das Planungsbüro EBP einen Bebauungsplan, den die CPG und die Gemeinde dem Kanton zur Vorprüfung einreichten. Dieser stimmte mit gewissen Auflagen zu, sodass die Gemeinde im Frühjahr 2016 den Bebauungsplan zum ersten Mal öffentlich auflegen konnte.

Die Volksabstimmung über den Bebauungsplan und die Teiländerung von Zonenplan und Bauordnung war auf den 25. September 2016 angesetzt. Nachdem die Dynamik des Planungsprozesses mit dem Mitwirkungsverfahren zumindest vordergründig eine positive Grundstimmung erzeugt hatte, meldeten sich im Vorfeld der Abstimmung auch Kritiker. Der Verein Mehr Wert Cham, die SP, das Kritische Forum und der kantonale VCS empfahlen, die Vorlage abzulehnen. Sie stellten sich zwar nicht grundsätzlich gegen die Bebauung, doch fürchteten sie ein lebloses Neubauquartier. Außerdem seien 1710 Parkplätze deutlich zu viel, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sei zu dürfzig und der Planungsausgleich zu wenig überzeugend.

Doch am Abstimmungssonntag war das Ergebnis klar: 63,4 Prozent der Stimmenden sagten Ja zur Teiländerung von Bauordnung und Zonenplan, der Bebauungsplan selbst brachte es auf einen Ja-Stimmenanteil von 56,8 Prozent. Das Bekenntnis zur Transformation des Fabrikareals war also etwas höher als das Vertrauen in den Bebauungsplan. Dieser wurde nach der Abstimmung ein zweites Mal öffentlich aufgelegt und dem Regierungsrat des Kantons Zug zur Genehmigung eingereicht.

### Das Geheimnis des Erfolgs

Für eine Bauherrschaft bedeutet ein kooperativer Planungsprozess zunächst einmal, dass sich der Zeitplan in die Länge zieht. Wobei die gut vier Jahre, die der Prozess in Cham dauerte, für ein so grosses Areal recht kurz sind. Das führt Matthias Thoma, der bei EBP die Papieri-Planung betreute, auf zwei Faktoren zurück: Zum einen sei Cham eine «überschaubare» Gemeinde, in der bloss zwei Exekutivmitglieder plus zwei Amtsabteilungsleiter in die Planung involviert waren. Kein Vergleich also mit grösseren Städten, in denen unzählige Ämter mitreden. Zum anderen war das ganze Areal (bis auf zwei Randparzellen) in einer Hand, sodass auch auf Eigentümerseite keine unterschiedlichen Interessen gegeneinanderstanden.

Dank der Mitwirkung trägt die Bevölkerung das Projekt mit. «In der Mitwirkung ging man auf viele, wenn auch nicht auf alle Anliegen ein», blickt Thoma zurück. Am Ende müssten das Geben und das Nehmen ausgeglichen sein, was bei der Papieri nach seiner Einschätzung gut gelungen sei. «Mit dem öffentlichen Raum, dem Zugang zum Flussraum, dem preisgünstigen Wohnraum und den Zwischennutzungen erhält die Gemeinde einen hohen Gegenwert», ist er überzeugt. Dass auch ein kooperativer Planungsprozess nicht alle Hürden ausräumen kann, zeigt eine hängige Beschwerde des VCS während der zweiten öffentlichen Auflage, die unter anderem verlangt, die Parkplatzzahl deutlich zu reduzieren.

Mit dem Bebauungsplan ist die demokratische Mitwirkung abgeschlossen. Matthias Thoma meint aber, dass die CPG gut beraten sei, die Nachbarschaft weiterhin vor Baugesuchen einzubeziehen. Damit kann sie sich die lokale Unterstützung nach der Planung auch für die viel längere Realisierungsphase sichern und dafür sorgen, dass sich die Chamerinnen weiterhin mit «ihrer» Papieri identifizieren – nicht mehr als Fabrik, sondern als Quartier. ●





Rundum wird sich vieles verändern, doch das Kesselhaus ist denkmalgeschützt und wird das Areal weiterhin prägen.