

**Zeitschrift:** Karton : Architektur im Alltag der Zentralschweiz  
**Herausgeber:** Autorinnen und Autoren für Architektur  
**Band:** - (2017)  
**Heft:** 39

**Artikel:** Die Geschichte lebt weiter  
**Autor:** Kaiser, Franziska  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-816459>

#### 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:** 06.02.2026

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

## Die Geschichte lebt weiter

von Franziska Kaiser, Denkmalpflegerin ZG

**Auf dem Papieri-Areal in Cham entsteht ein komplett neuer Stadtteil. Die Gemeinde setzte von Anfang an auf eine kooperative Planung unter Einbezug von Eigentümerschaft, Behörden und Bevölkerung. Dank der Bewahrung einer Vielzahl historischer Bauten und Wege auf dem Areal lebt die Geschichte der Papierfabrik weiter und verleiht dem neuen Quartier an der Lorze eine Identität.**

Das Areal der ehemaligen Papierfabrik in Cham ist vermutlich das grösste städtebauliche Entwicklungsgebiet, das sich in der Gemeinde je bot. In den vergangenen Jahren hatte die Cham Paper Group Schweiz AG (CPG) als Eigentümerin die traditionelle Papierproduktion grösstenteils nach Italien verlagert. Im Frühjahr 2012 beantragte sie beim Gemeinderat, das Papieri-Areal in eine Wohn- und Arbeitszone umzuzonen. Nach weniger als fünf Jahren Planungszeit genehmigte die Chamer Stimmbevölkerung am 25. September 2016 die Arealentwicklung Papieri-Areal mit einer Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans sowie der Festsetzung eines Bebauungsplans. Damit wurden die planerischen Grundlagen gelegt für einen neuen Stadtteil, in dem in den nächsten (mindestens) 15 Jahren 900 bis 1'250 Arbeitsplätze und rund 900

bis 1'200 Wohnungen inklusive 100 preisgünstiger Wohnungen entstehen sollen.

Über 350 Jahre Geschichte konzentrieren sich an diesem Fabrikstandort an der Lorze, die mit der Gründung einer Papiermühle im Jahr 1657 ihren Anfang nahm und sich insbesondere seit dem Ende des 19. Jahrhunderts laufend entwickelte. Das im Auftrag der kantonalen Denkmalpflege erstellte Detailinventar listet insgesamt 46 Gebäude (Assekuranznummern) mit Baujahr zwischen 1890 und 2004 auf, von denen zu Beginn des Prozesses 41 im Inventar der schützenswerten Bauten enthalten waren. Zahlreiche weitere öffentliche Interessen kamen dazu und wurden, unter Federführung des kantonalen Amtes für Raumplanung, durch den frühen Einbezug der jeweiligen kantonalen Fachstellen sorgfältig gegeneinander abgewogen: Umwelt- und Gewässerschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Verkehrsschliessung und die Nutzung der Wasserkraft in der Lorze.

### Quartierbonus durch Papieri-Identität

Die kantonale Denkmalpflege entschied bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt, den grossen historischen Baubestand auf dem Areal zu gewichten. Auf diese Weise konnte Spielraum für die künftigen Planungen gewonnen und



&gt;1

gleichzeitig sichergestellt werden, dass die denkmalpflegerisch wertvollsten Teile der Anlage am Ende nicht aufgrund von Sachzwängen preisgegeben werden müssten. Nach sorgfältiger Bestandesaufnahme erstellte der Kanton deshalb als Grundlage für die Testplanung «Entwicklung Papieri-Areal Cham» einen Plan «Erhaltungsziele», der die Bauten gemäss ihrer historischen, architekturngeschichtlichen oder städtebaulichen Bedeutung in drei Kategorien mit den Schutzzielen Substanz-, Struktur- und Volumenerhalt einteilte. Knapp die Hälfte der Gebäude erwiesen sich bei dieser ersten Sichtung bereits als nicht schutzwürdig und wurden aus dem Inventar entlassen. Das Schutzziel eines möglichst integralen Erhalts der historischen Bausubstanz wurde in erster Linie den prägenden Bauten entlang der Lorze sowie einigen weiteren

herausragenden Einzelbauten zugesprochen. Dazu gehören zum Beispiel der 1910 erstellte sogenannte Kalanderbau, der mit seiner vertikalen Gliederung und der Lage am Brückenkopf an die eindrücklichen, kathedralartigen Fabrikgebäude der frühen Industrialisierung erinnert, oder das Werkstattgebäude von 1957 am anderen Ufer der Lorze. Im östlichen Teil des Areals wird das 1949 erbaute und 1957 erweiterte Kesselhaus im neuen Umfeld einen markanten Akzent setzen.

In der von September 2013 bis Juni 2014 durchgeföhrten Testplanung empfahl das Beurteilungsgremium das städtebauliche Konzept des Teams Albi Nussbaumer Architekten, Zug / Boltshauser Architekten, Zürich und Appert & Zwahlen Partner AG, Landschaftsarchitekten, Cham zur Weiterbearbeitung. Ihr Entwurf sieht eine Verdichtung mit linear angeordneten



> 2

- > 1 Aussenansicht Werkstattgebäude der ehemaligen Papierfabrik Cham, 1957,  
Sanierung 2016 von Albi Nussbaumer Architekten, Zug, und Boltshauser Architekten, Zürich.
- > 2 Werkstattgebäude innen. (Fotos Kuster Frey, Horw LU)

Bauten entlang der Lorze, der Knonauerstrasse und dem benachbarten Pavatex-Areal vor. Auf diese Weise wird ein zentraler Bereich formuliert, in dem unter Rücksichtnahme auf die zu schützenden Bauten fünf Hochhäuser angeordnet werden. Der vom Teuflibach her geprägte Landschaftsraum zieht sich in das Areal hinein und wird auf der Höhe der zentralen Markthalle in einen stark urbanen öffentlichen Raum umgewandelt. Aus denkmalpflegerischer Sicht überzeugte am Entwurf, dass dieser auf der historisch gewachsenen Identität der Papieri aufbaut und es so schafft, «einen ‹Quartierbonus› abzuholen» (Jurybericht). Das Weiterarbeiten mit der vorhandenen Topographie und der Lorze als wichtigem Grünkorridor sind weitere Pluspunkte, die zur Stärkung der Identität beitragen.

### **Stimmige neue Werkstattnutzung**

In der Phase der Weiterbearbeitung zum Richtprojekt prüften die Architekten in Machbarkeitsstudien für mehrere Gebäude die Umnutzungs- und Sanierungsmöglichkeiten und gelangten zu überzeugenden Resultaten. In der Folge entschied man sich für folgendes Vorgehen, das im März 2016 auch von der kantonalen Denkmalkommission gutgeheissen wurde: Bauten mit dem Erhaltungsziel Substanzschutz (insgesamt 14 Gebäude, d.h. Assekuranznummern) werden durch den Kanton unter Schutz gestellt. Dagegen werden die Schutzziele Strukturerhalt (Bewahrung von Anordnung und Gestalt der Bauten sowie der für die Struktur und das Erscheinungsbild wesentlichen Elementen) und Volumenerhalt nur über den Bebauungsplan gesichert (sechs bzw. drei Assekuranznummern). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden diese Gebäude aus dem Inventar entlassen. Für sie gilt dann ein freierer Umgang mit der historischen Bausubstanz, die für die Identität des Areals prägenden Elementen bleiben aber erhalten. Nicht erhalten werden kann das historische Turbinenhaus in der Flussmitte, da dessen Anpassung

an die heutigen technischen Anforderungen des Kraftwerkbetriebs zu grosse Eingriffe in die Substanz bedeutet hätte.

Mit dem Werkstattgebäude am westlichen Lorzenufer wurde in der Zwischenzeit das erste Gebäude saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Dass dafür eine Firma gewonnen werden konnte, die nicht nur Büro-, sondern auch Forschungs-, Entwicklungs- und Werkstatträume benötigt, entpuppte sich dabei als Glückssfall. Denn so blieben im Erdgeschoss die grossen Industriehallen in ihrem Charakter und in ihrer bauzeitlichen Substanz inklusive hohen Glastrennwänden fast komplett erhalten. Der leicht erhöhte Einbau des Werkmeisterbüros wurde zum stimmigen Pausenraum umfunktioniert, Besprechungsräume sind als Boxen in die Hallen hineingestellt, an der Decke wurde sogar eine der Krananlagen des Werkstattgebäudes konserviert. Grössere Eingriffe waren lediglich bei den Eingängen und im Bereich der Erschliessung nötig. Hier wurden mit Beton und Stahl neue Materialien eingesetzt, in der Detailgestaltung aber rücksichtsvoll in den Bestand eingefügt. Besondere Sorgfalt wurde auch der Restaurierung des Äusseren mit den prägenden Kalksandsteinfassaden geschenkt. Die Fenster, die wegen Asbestbelastung nicht mehr mit vernünftigem Aufwand zu sanieren waren, wurden durch neue Holzfenster mit identischer Sprosseneinteilung ersetzt. Mit der neuen Mieterin, die an der Forschung und Entwicklung von Zweirädern arbeitet, hat die Zukunft im Papieri-Quartier Einzug gehalten. Die Vergangenheit lebt weiter.

#### Nachweise:

Einwohnergemeinde Cham, Urnenabstimmung vom 25. September 2016. Erläuterungen des Gemeinderats; Viola Müller, Die Papierfabrik Cham. Baugeschichte und Detailinventar, Direktion des Innern, Amt für Denkmalpflege und Archäologie, Zug 2014; Einwohnergemeinde Cham / Cham Paper Group, Entwicklung Papieri-Areal in Cham, Testplanung, Schlussbericht 20. Juni 2014.

# KULTUR BEWUSSTSEIN FÜR ALLE

Das Monatsmagazin mit Kulturkalender  
Jetzt abonnieren. [www.null41.ch](http://www.null41.ch)

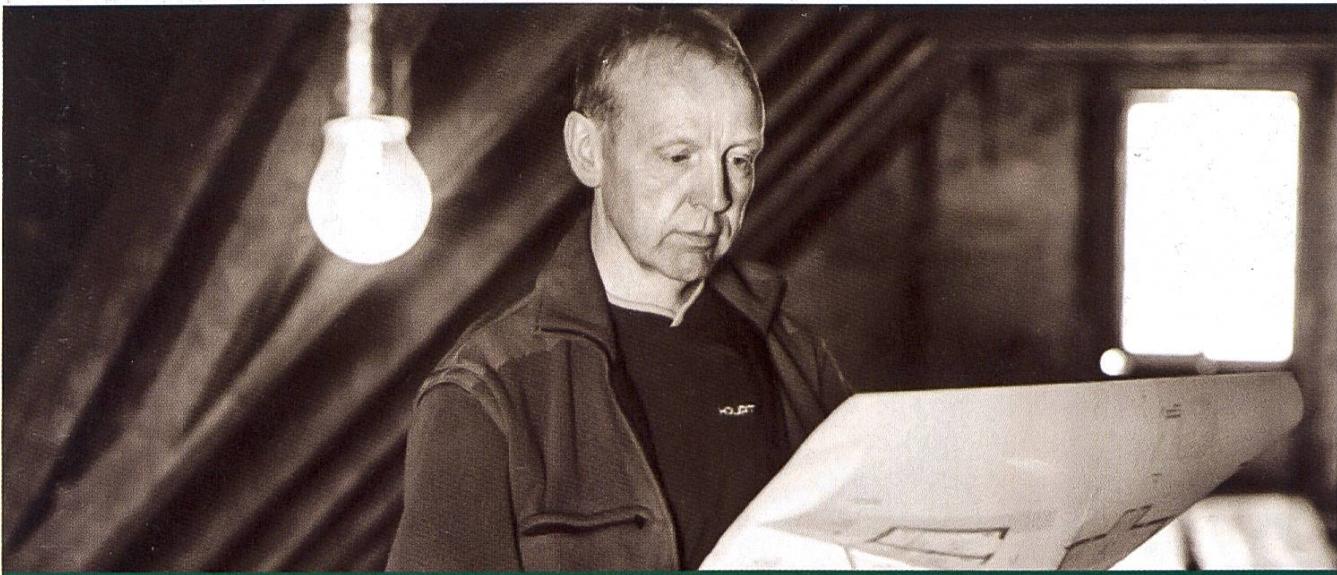
**041**  
*Das Kulturmagazin*

 Pirmin Jung Ingenieure



Überbauung Suurstoffi Risch Rotkreuz

Pirmin Jung Ingenieure AG | Rain, Thun, Sargans, Sinzig (D), [info@pirminjung.ch](mailto:info@pirminjung.ch), [www.pirminjung.ch](http://www.pirminjung.ch)



Gebäudesanierung –  
eine lohnenswerte Investition!

**Haupt AG**  
Holzbau und Fensterbau  
Rosswöschstrasse 28  
6017 Ruswil

Telefon 041 496 77 77  
Telefax 041 496 77 78  
[www.haupt-ag.ch](http://www.haupt-ag.ch)  
[info@haupt-ag.ch](mailto:info@haupt-ag.ch)

**HAUPT**  
Holzbau und Fensterbau