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

Artikel: Der Grundstein ist gelegt
Autor: Petersen, Palle
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-731010

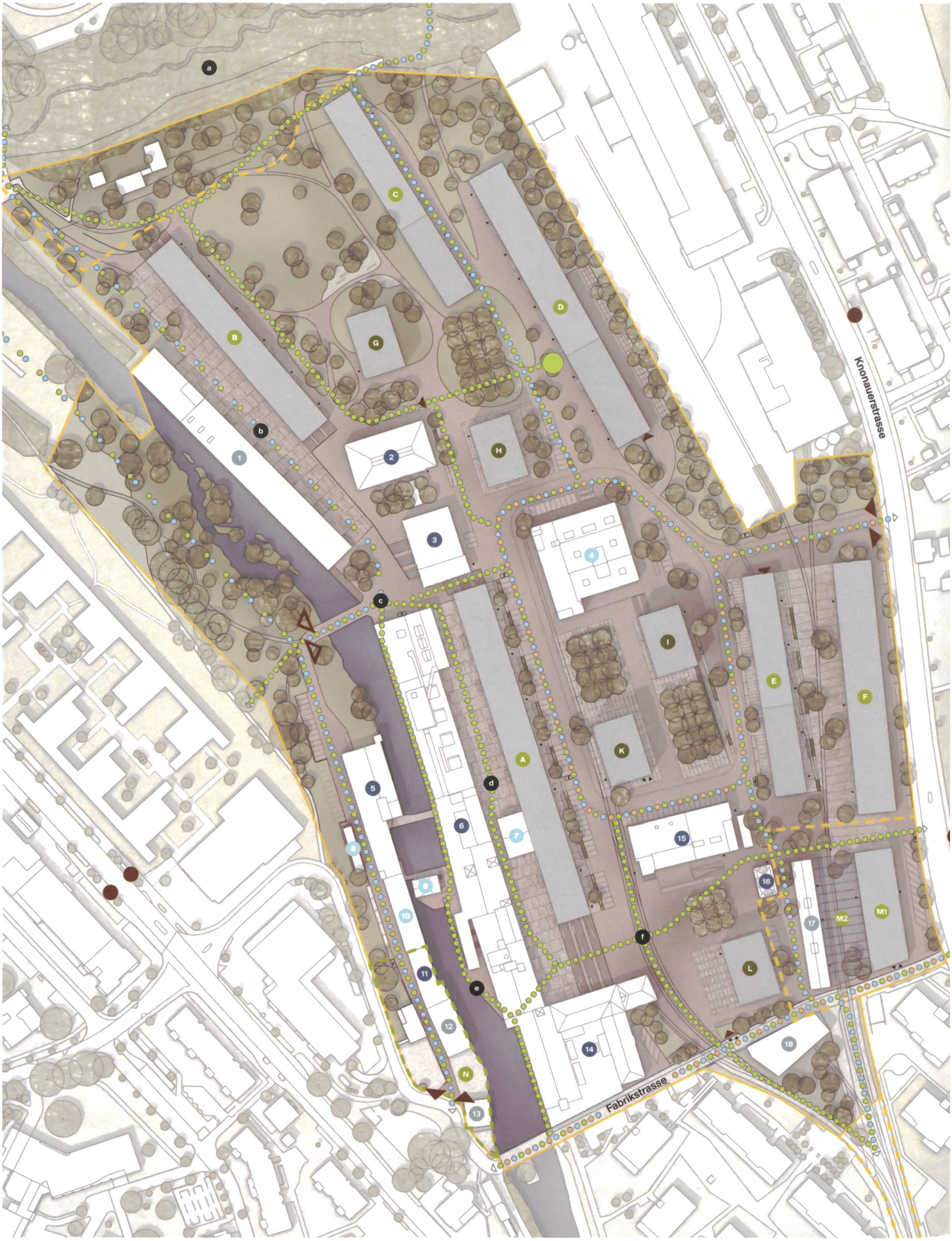
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. 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: 15.07.2025

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

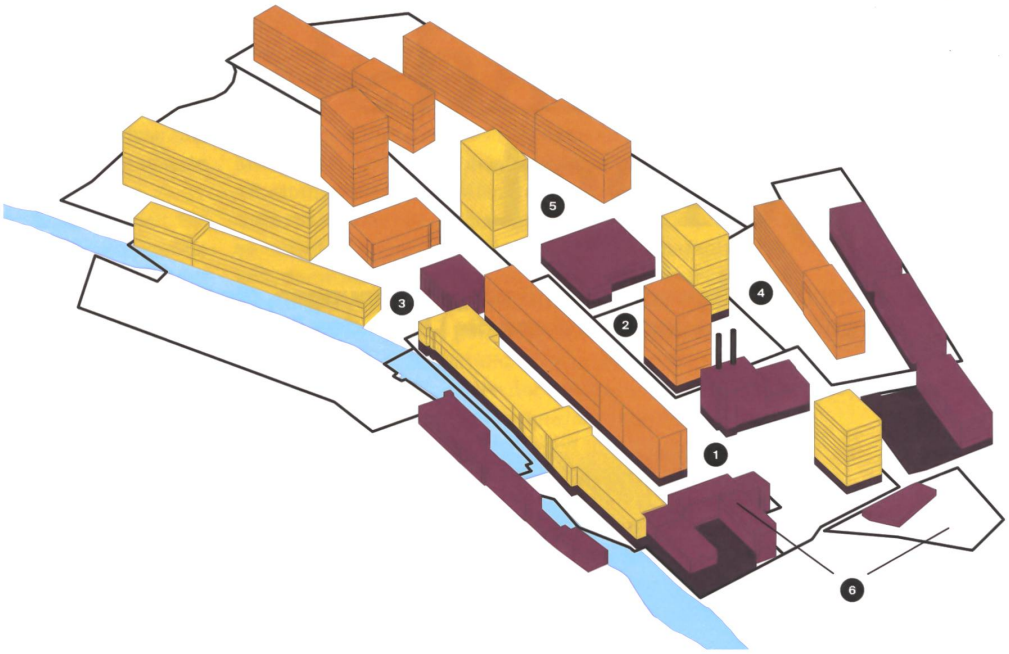


Bebauungsplan 1:2000

Der Bebauungsplan

Mögliche Nutzungsverteilung
- Arbeiten
- publikumsorientierte Nutzung
- Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen

Mögliche Etappierung
1 Etappe 1
2 Etappe 2
3 Etappe 3
4 Etappe 4
5 Etappe 5
6 Etappe 6



Neubaubereiche
Anzurechnende Geschossfläche
A 20 820 m²
B 14 410 m²
C 12 210 m²
D 21 530 m²
E 11 620 m²
F 9560 m²
G 8400 m²
H 7210 m²
I 9010 m²
K 8400 m²
L 7210 m²
M1 4910 m²
M2 1200 m²
N 2690 m²
Pflichthöhe (Maximalhöhe minus 4 m)

Bestandesbauten
1 Halle Papiermaschine 5, 1959
2 Durolux-Gebäude, 1955
3 Trafogebäude, 1913
4 Silogebäude, 1927
5 Werkstattgebäude, 1957 (Umbau 2016)
6 Hallen Papiermaschinen 1–4, 1913 / 21
7 Walzenlager, vor 1890
8 Schmiede, 1957
9 Turbinenhaus, 1903
10 Zentrallager, 1962
11 Eisenmagazin, 1903
12 Schreinerei, 1928
13 ehemalige Mühle, um 1600
14 Kalanderbau, 1909
15 Kesselhaus, 1949 / 57
16 Portiergebäude, 1919
17 Lagerhaus, 1928
18 Lokremise, 1928
Substanzerhalt
Strukturerhalt
Volumenerhalt

Freiräume
a Teuflibachwald
b Gassenraum Nord
c Trafoplatz
d Gassenraum Süd
e Lorzensteg
f Kesselhausplatz

Legende
Perimeter Bebauungsplan
Parzellen Landabtretungen
Neubaubereich mit Sonderbestimmungen
Zufahrt Motorfahrzeuge
Anlieferung und Notzufahrt
Tiefgarageneinfahrten
Bushaltestellen heute
Fahrwegrecht
Fuss- und Radwegrecht
Fusswegrecht
Anschluss Knonauerstrasse

Plangrundlage:
Appert Zwahlen Partner, Cham
Albi Nussbaumer Architekten, Zug
Boltshauser Architekten, Zürich

Beteiligte Planer
Projektleitung: EBP Schweiz, Zürich
Richtprojekt: Albi Nussbaumer Architekten, Zug, und Boltshauser Architekten, Zürich
Umgebungsgestaltungsplan und Freiraumkonzept:
Appert Zwahlen Partner, Cham
Umweltverträglichkeitsbericht:
Ingenieurbüro Beat Sägesser, Baar, und Teamverkehr Zug, Cham

Fakten
Arealfläche: 12 ha
Ausnützungsziffer: ca. 1,4
Anrechenbare Geschossfläche: 170 000 m² (davon 140 000 m² in 14 Neubaubereichen)
Minimaler Wohnanteil: 50 % (ca. 1200 Wohnungen für 1800 bis 2400 Einwohner, davon 100 preisgünstig)
Minimaler Gewerbeanteil: 25 % (für ca. 900 bis 1250 Arbeitsplätze, zulässig sind Büros, mässig störende Gewerbe-/Industriebetriebe, Lager, publikumsorientierte Nutzungen und solche im öffentlichen Interesse)
Parkplätze: 1710 (davon 210 überirdisch und 20 geteilt)
Investitionsvolumen: ca. Fr. 700 Mio.

Der Grundstein ist gelegt

Cham bekommt Land, Gewerbe und günstige Wohnungen, die Eigentümerin nötigen Spielraum. Nun müssen gute Bauten und Freiräume die Linien des Bebauungsplans füllen.

Text: Palle Petersen

Umgenutztes Werkstattgebäude: Ein guter Anfang ist ein gutes Omen.

Der Kalanderbau zählt zu den ältesten Gebäuden des Papieri-Areals. 1909 bauten Séquin & Knobel aus Rüti dieses Fabrikschloss mit Strebepfeilern und Gesimsen. Der Bau für den Kalander, eine Walzmaschine, steht am östlichen Ufer der Lorze. Dort reihen sich auch die um 1920 erbauten Hallen für die Papiermaschinen 1 bis 4 auf. Am anderen Ufer stehen kleinere Bauten wie das Eisenmagazin und das Werkstattgebäude. Sie alle nutzten die Wasserkraft siehe Seite 22, und so wurde die Bebauung am Fluss zum Herzen der Papieri, gebaut aus hellgrauem Kalksandstein, Backstein und Beton.

Für die meisten dieser Bauten gilt Substanzerhalt. Sie wurden vom Kanton unter Schutz gestellt. Für weniger bedeutende Zeitzeugen und die Gleisanlagen gilt Strukturerhalt. Diesen sowie den Volumenerhalt regelt allein der Bebauungsplan. «Die drei Schutzstufen reichen vom integralen Erhalt mitsamt Freiraum bis zum Neubau gleicher Kubatur», erklärt Zugs Kantonsdenkmalpflegerin Franziska Kaiser. «Das wird ihren unterschiedlichen Bedeutungen aus technik- und architekturgeschichtlicher oder städtebaulicher Sicht gerecht.»

Neben den Hallen, in denen die Papiermaschinen 1 bis 4 standen, überdecken historisch wenig bedeutende Lagerbauten den Niveausprung von fast acht Metern. Sie werden wie weitere unbedeutende Zweckbauten verschwinden. Die Topografie aber bleibt. Albi Nussbaumer Architekten aus Zug und Boltshauser Architekten aus Zürich, die das Richtprojekt für den Bebauungsplan entworfen haben, setzen einen beinahe 160 Meter langen Zeilenbau an die Hangkante, der einen langen Gassenraum bildet. Das Motiv wiederholt sich an beiden Rändern des Areals. Dazwischen ergänzen fünf Hochhäuser die mächtigen Punktbauten wie das Kesselhaus und das Silogebäude. Mit 47,5 Metern sind sie in der Mitte des Areals am höchsten. Die städtebauliche Setzung ist so leichthändig wie sicher. Vor allem aber entwickelt sie sich, anders als manch konzeptioneller oder generischer Vorschlag in der Testplanung, aus dem Vorhandenen.

Ein eigenes Stück Cham

Der ‹Bebauungsplan Papieri-Areal› bietet Platz für mehr als 2000 Einwohner und mehr als 1000 Arbeitsplätze. Mit 170 000 Quadratmetern anzurechnender Geschossfläche erlaubt er eine Ausnützung von etwa 1,4 auf zwölf Hektaren. Das ist ein spürbarer Dichtesprung im Vergleich zu den umliegenden Quartieren, die eine Ausnützung von 0,4 bis 0,8 erlauben. Auf dem Papieri-Areal entwickelt sich Cham also höher, dichter und geordneter als zuvor. Die Kleinstadt, die sich gerne als Dorf sieht, wird städtischer. Weil Cham zudem keine zusammenhängenden Freiräume und Siedlungsstrukturen dieser Grösse kennt, spricht einiges dafür, dass da etwas Eigenes entsteht. Und das ist richtig. Seit 360 Jahren ist das Areal ein prägnanter Ort im Stadtgefüge und soll einer bleiben.

Trotzdem wird er stärker denn je zu Cham gehören. Fussweg-, Radfahr- und Fahrwegrechte durchziehen das Areal. Motorfahrzeuge gelangen von Osten her auf das Areal und erreichen über einen Erschliessungsring um das Silogebäude und zwei Hochhäuser ihre Garagen und Parkplätze. In Notfällen und zur Anlieferung dürfen sie auch über die neue Lorzenbrücke fahren. Ansonsten gehört das Areal dem Langsamverkehr.

Vor allem die Gassenräume und der Lorzensteg machen den Flussraum und das industrielle Herz für Fussgängerinnen und Fussgänger attraktiv. «Hier wünschen wir uns ein lebendiges Quartier mit Läden, Cafés und Restaurants», sagt Andreas Friederich, der den Geschäftsbereich Immobilien der Cham Paper Group (CPG) leitet. Entsprechend ist der Gassenraum hindernisfrei mit dem höhergelegenen Arealteil verbunden. Bei der Lorzenbrücke liegen eine schmale Freitreppe und eine hindernisfreie Verbindung, vom Kesselplatz führt eine knapp dreissig Meter breite Freitreppe hinab.

Was bekommt die Gemeinde?

Gut vier Jahre dauerte der kooperative Planungsprozess von den Leitsätzen bis zum Bebauungsplan siehe Seite 16. Mit diesem wird das Papieri-Areal vom Vorranggebiet fürs Arbeiten zu einem für Mischnutzung, im Zonenplan wird die Arbeitszone zur ‹Wohn- und Arbeitszone Papieri›. Diese definiert bloss Grenzabstände und Lärmempfindlichkeit, denn der Bebauungsplan – bestehend aus Plänen und Bestimmungen, einem Umweltverträglichkeitsbericht und einem daumendicken Begleitbericht – regelt die Bauvolumen und zahlreiche Details. Er ermöglicht der CPG eine Immobilienentwicklung von der Brache zum Stadtquartier.

Die Gemeinde ihrerseits gewinnt jede Menge öffentlichen Raum. Sie erhält aber auch drei Grundstücke für öffentliche Nutzungen mit insgesamt 18 000 Quadratmetern. Das sind 15 Prozent der Arealfläche. Das erste Grundstück nutzt die Gemeinde für einen Kinderspielplatz. Auf dem zweiten veranstaltet sie einen Ideenwettbewerb für eine Zwischennutzung im ehemaligen Lagerhaus, daneben ist Platz für einen Neubau. Das dritte Grundstück, den Gleisraum zwischen Areal und Bahnhof, will die Gemeinde für den Langsamverkehr aufwerten.

Neben der Landabtretung sieht der Bebauungsplan einen gewerblichen Pflichtanteil von 25 Prozent vor, denn die Gemeinde wünschte sich neue Arbeitsplätze, wo einst der grösste Arbeitgeber der Region war. «Es wird nicht einfach, an dieser Lage Arbeitsnutzungen anzusiedeln», sagt Andreas Friederich von der Cham Paper Group, und man glaubt ihm. Entlang des Wegs vom Bahnhof zum Areal steht manche Geschäftsfläche leer.

Schliesslich erhält die Gemeinde hundert preisgünstige Wohnungen, die die CPG selbst bauen und bewirtschaften wird. Und zudem erhält die Gemeinde nun eine Entwicklungsbremse. Zwei Baubereiche dürfen frühestens 15 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut werden. Ob die Angst vor zu viel Dynamik begründet ist? Nicht weit entfernt gilt seit 2001 der Bebauungsplan Cham Nord. Das knapp halb so grosse Gebiet ist noch immer nicht fertig entwickelt.

Vieles ist gesichert ...

Verglichen mit Zürcher Gestaltungsplänen hat das Richtprojekt der Architekten für den Zuger Bebauungsplan mehr Bedeutung. Er definiert die kubischen Bauvolumen und Pflichthöhen für die Hochhäuser. Die städtebauliche Idee und die Höhenstaffelung zur Arealmitte hin sind somit gesichert. Da bei einer Projektentwicklung westlich der Lorze der gesamte Wohnanteil bereits gebaut wurde und der Gewerbeanteil bis heute nicht, muss es hier anders laufen. «Wir haben dazugelernt, auf dem Papieri-Areal werden die Nutzungen parallel realisiert», sagt Bauvorsteher und SVP-Gemeinderat Rolf Ineichen. Wenn die Hälfte der Geschossfläche gebaut ist, müssen mindestens vierzig Prozent des minimalen Wohn- und Arbeitsanteils sowie fünfzig preisgünstige Wohnungen realisiert sein. Bei neunzig Prozent der Geschossfläche der Rest. Die letzten zehn Prozent Ausnützung bekommt die CPG also nur, wenn sie die Gewerbeflächen und die preisgünstigen Wohnungen gebaut hat. Und damit das alles klappt, muss sie bei jedem Baugesuch Nachweise erbringen über Geschossflächen und Nutzungsanteile, Freiraum und Untergrundflächen, Mobilität und Parkierung. →

Der Kesselhausplatz und die grosse Freitreppe sollen das belebte Herz des Areals werden. Visualisierungen: Nightnurse

Der Lorzensteg entlang historischer Hallen soll das Areal mit der umliegenden Stadt verbinden.

→ **... und trotzdem besteht genügend Spielraum**

«Die Entwicklung dauert voraussichtlich 15 bis 20 Jahre, in dieser Zeit ändert der gesellschaftliche, ökonomische und politische Rahmen», sagt Matthias Thoma von EBP. Er begleitete die kooperative Planung und beschreibt das Aushandeln von Sicherheiten und Spielräumen. Beide sind sowohl für die Gemeinde als auch für die Grundeigentümerin wichtig, doch tendenziell strebte Erstere nach Regulierung und Zweitere nach Flexibilität. Man fand die gesunde Mitte: Das Nutzungsmass ist gesamthaft beschränkt, darf aber pro Baubereich zehn Prozent abweichen. Wird am einen Ort mehr Geschossfläche gebaut, muss man sie am anderen einsparen. Ebenso sind die Nutzungsarten nicht für einzelne Baubereiche, sondern gesamthaft definiert und miteinander verknüpft. Darum verzichtete die Gemeinde auf eine fixe Etappierung. Damit die Ansiedlung verschiedener Nutzungen auf den Baubereichen auch möglich ist, definiert der Bebauungsplan Mantellinien, die seitlich um zweieinhalb Meter von den Volumen des Richtprojekts abweichen und in der Höhe um zwei bis vier Meter. Weniger ist immer möglich ausser bei den Hochhäusern, für die verbindliche Pflichthöhen gelten.

Das Freiraumkonzept definiert die Charaktere der Plätze, Gassen und Grünräume. Es sagt, wo Quartier- und Flussraum städtischer oder naturnaher zu gestalten sind, und verlangt fliessende Übergänge. Versiegelte Flächen mit Baumreihen und -gruppen gehen über in Grünflächen mit locker angeordneten Pflanzen bis zum Teuflibachwald. Das Konzept definiert, wo industrielle, landschaftliche oder parkartige Hölzer ihren Platz haben. Doch es definiert weder Materialien für Möbel und Böden noch Baum- oder Pflanzenarten.

2000 Watt und 1710 Parkplätze

Der Bebauungsplan orientiert sich an den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft. Im Bereich Mobilität wird das Papieri-Areal diese Ziele aber kaum erreichen. Weil ein Ausbau der Bustakte wegen vorerst unveränderlichen Bahnanschlüssen wenig gebracht hätte und das Gewerbe auf Stellplätze angewiesen ist, sieht der Bebauungsplan 1710 Parkplätze vor, davon 210 überirdisch und 20 geteilt. Das sind knapp 400 weniger, als die Parkplatzverordnung erlaubt hätte. Doch auch diese sind nicht gesichert: Bis 2026 will der Kanton die Umfahrung Cham–Hüneberg bauen, und derzeit gibt es Einsprachen dagegen. Ist die Umfahrung aber nicht fertiggestellt bei jenem Baugesuch, das die Hälfte der anzurechnenden Geschossfläche auf dem Papieri-Areal überschreitet, muss die Mobilitätsfrage neu beurteilt werden.

Um die Ziele gesamthaft zu erreichen, ist das Papieri-Areal andernorts ambitioniert: Der Bebauungsplan verlangt ressourcenschonende und ökologische Materialien: nach Möglichkeit recycelt und mineralisch, nachwachsend und organisch, schadstoffarm und ökonomisch tragbar. Die Lorze wird aufgewertet und mit einem Fischpass versehen. Das Flusskraftwerk wird ertüchtigt und produziert gemeinsam mit Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Neubauten eigenen Strom. Für die Wärme- und Kälteversorgung will man Erdsonden bauen.

Grundstein für eine Quartieratmosphäre

Die CPG plant einen grossen ersten Schritt. Als erste Etappe will sie das südlichste Hochhaus und die Gebäudezeile an der Hangkante bauen, das Kesselhaus und die Hallen der Papiermaschinen 1 bis 4 umnutzen sowie den öffentlichen Platz mit Freitreppe, den südlichen Gassenraum und den Lorzensteg erstellen. «Der Start rund um das Herz der Papieri soll eine Initialzündung sein», sagt Andreas Friederich. Von hier aus, wo das Areal an die Stadt grenzt, soll es sich nordwärts entwickeln. Ein dreiköpfiger Beirat begleitet den Entwicklungsprozess und berät in der Verfahrenswahl für einzelne Bauvorhaben. Dabei möchte die CPG keine weiteren Investoren hinzuziehen, sondern die Gebäude mehrheitlich als Anlageobjekte behalten. Zur Kapitalbildung beabsichtigt sie, etwa ein Viertel der Wohnungen im Stockwerkeigentum zu verkaufen. Mit den hundert preisgünstigen Wohnungen ist die soziale Durchmischung weitgehend gesichert.

«Städtebau heisst qualitätvolle Aussenräume und Wege schaffen», sagt der Architekt Albi Nussbaumer. «Es geht um den öffentlichen Raum.» Damit dieser nicht als Flickenteppich verschiedener Interpretationen endet, will die CPG für die ersten Teiletappen separat einen Landschaftsarchitekten suchen. Dieser soll den Freiraum möglichst über den gesamten Entwicklungszeitraum gestalten. «Städtebau ist mehr als gute Aussenräume und Wege», sagt Nussbaumer auch. «Es geht um den architektonischen Ausdruck und die Stimmung auf dem Areal.» Er hält eine gewisse Homogenität und eine Anlehnung an den Bestand für richtig. Doch im Bebauungsplan gibt es bewusst keinerlei Vorschriften zu Materialien, Gliederung oder Proportionen der Neubauten, allerdings ist ein Konkurrenzverfahren für jedes massgebliche Bauvorhaben verlangt. Was massgeblich ist, entscheidet der Beirat, und so hängt die Qualität des Gebauten wesentlich von diesem und den Entscheiden der gewählten Jurys ab. Füllt gute Architektur die Linien des Bebauungsplans? Sprechen die Bauten miteinander? Entsteht eine Quartieratmosphäre, wie sie die Visualisierungen erträumen?

Albi Nussbaumer Architekten und Boltshauser Architekten haben den Grundstein dafür gelegt. Sie haben das schmucke Werkstattgebäude für eine internationale Fahrradfirma umgebaut und den Weg vom künftigen Lorzensteg hindurch zum anderen Ufer geführt. Zugs Denkmalpflegerin Franziska Kaiser findet den Umbau «sehr gelungen». Ein guter Anfang ist ein gutes Omen. ●

Mehr als 360 Jahre war die Lorze das Herz der Papierproduktion, künftig soll der Fluss das Herz eines lebendigen Quartiers sein.