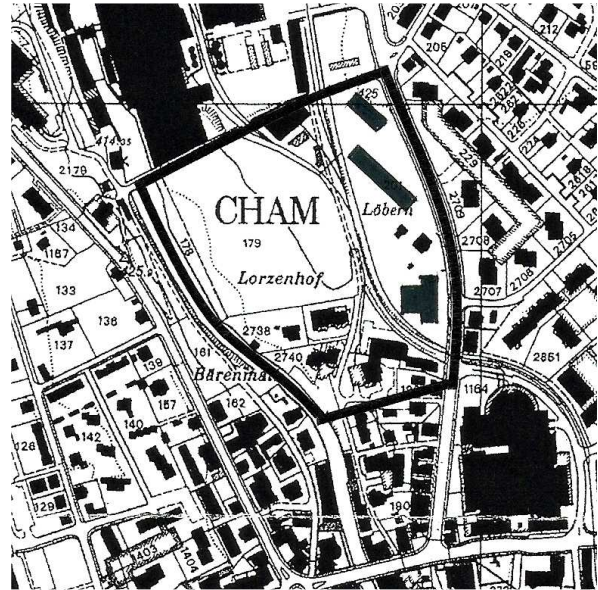


Gemeinde Cham - Quartierbeschreibung Lorzenhof, Quartier Nr. 21



Gebiet Lorzenhof, Blick von Norden



Abgrenzung Quartier Nr. 21, Lorzenhof

Daten / Allgemeiner Beschrieb

Typ	Das zwischen dem Ortskern und dem weiter nördlich gelegenen Industriegebiet an der Lorze gelegene Gebiet ist zur Zeit noch von einer grossen Wiesenfläche geprägt. Diese wird in nächster Zeit überbaut. Zentrumsnahe Lage (Distanz 200 - 400 m zum Ortskern), aber zum grössten Teil sehr ruhiges Wohnquartier. Besondere Identität und Qualität durch den Anstoss an den Naturraum längs der Lorze.
Nutzung	Die bestehenden Bauten dienen vorwiegend dem Wohnen. Einzelne Gebäude mit gemischter Nutzung im älteren Südteil sowie ein markanter neuer Wohn- und Gewerbebau an der Knonauerstrasse bilden die Ausnahme. Die geplante Überbauung des gesamten nordwestlichen Bereichs bis zur Fabrikstrasse wird ausschliesslich dem Wohnen dienen.
Dichte	Im baulich eng mit dem Dorfkern zusammenhängenden Südteil Bebauung von sehr unterschiedlicher Dichte (AZ von ca. 0.30 bis 0.65). Neue Arealbebauung entlang der Knonauerstrasse mit einer AZ von 0.62, geplante Wohnüberbauung im zur Zeit noch unüberbauten Teil mit einer AZ von 0.69.
Zonierung	Abgestimmt auf die südliche bzw. nördliche Nachbarschaft (Kern- bzw. Arbeitszone) ist der gesamte Ortsteil Lorzenhof der gemischten Wohn- und Arbeitszone zugeteilt. Das Industriegebiet der Papierfabrik bildet die Grenze zwischen einem etwas weniger dichten Teil entlang der Knonauerstrasse (WA 3) und dem deutlich grösseren Rest mit der Zonierung WA 4. Entlang der Lorze ist im nördlichen Quartierbereich ein ca. 15 m breiter Streifen der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) zugeteilt.
Alter	Einzelne Bauten bereits in sehr früher Zeit, nachher jedoch wegen landwirtschaftlicher Nutzung (Lorzenhof) kaum bauliche Entwicklung. Eine solche wurde im Rahmen der Ortsplanungen ab den Sechzigerjahren auch durch die Freihaltung für eine Umfahrungsstrasse (S+E) weitgehend verhindert. → Grossflächige Bebauung erst mit Aufgabe der S+E-Freihaltung (Planungszone) und Freigabe der Fläche zur Bebauung ab ca. 2000.

1. Gestaltung Bauten und Aussenräume
 - Vor allem der grosse unüberbaute Teil des Gebiets führt dazu, dass dieser Ortsteil als solcher nicht erkennbar ist und auch baulich nicht als Einheit wirkt.
 - Der südliche Teil bildet trotz seiner anderen Zonierung eine direkte Fortsetzung der Kernzone C und ist in seiner baulichen Erscheinung kaum von dieser zu unterscheiden. Die Gebäude variieren bezüglich Kubaturen, Stellung, architektonischer Gestaltung und Erstellungszeit sehr stark. Einheitliche Struktur- oder Gestaltungsmerkmale, die bei Neubauten wegweisend wären, sind nicht zu erkennen. Innerhalb dieses Quartier-teils befindet sich mit dem Wohnhaus Lorzenhof inkl. Waschhaus ein Objekt im kantonalen Inventar der schützenswerten Objekte.
 - Als störend wird der frisch renovierte, farblich sehr auffällige (orange) Bau an der Schmiedstrasse empfunden.
 - Die Überbauung des östlichen Teils zwischen der Knonauerstrasse und dem Industriegleis ist mit Ausnahme der in das neue Konzept integrierten Villa in den Jahren 2005/06 entstanden. Die Mehrfamilienhausbauten weisen eine klare Struktur auf und sind in ihrer Stellung auf die jenseits der Knonauerstrasse liegende Überbauung Löbernmatt ausgerichtet. Einzig der südöstliche Wohn- und Gewerbebau nimmt die Richtung der Strasse auf und definiert damit - zusammen mit den gegenüberliegenden Bauten - einen klaren Strassenraum und damit den eigentlichen Auftakt zum dichter bebauten Ortskern.
 - Bezüglich der Frei- und Naturräume ist der Bereich entlang der Lorze inkl. dem mit der Zonenplanung gesicherten Freihaltestreifen auf der Ostseite von zentraler Bedeutung. Er sichert diesem Ortsteil ein hohes ökologisches und landschaftliches Potential, aber auch eine direkte Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz entlang dem Lorzeraum als Naherholungsgebiet.
2. Verkehr
 - Auch nach der Realisierung der neuen Überbauung keine durchgehenden internen Strassenverbindungen in diesem Ortsteil. Erschliessung der einzelnen Teile von der Peripherie her (ganzer Nordteil Fabrikstrasse, zusätzlich zu einem kleinen Teil ab Knonauerstrasse, Südteil von der Schmiedstrasse her).
 - Das interne Strassensystem im bestehenden, südlichen Quartierteil ist knapp bemessen und weist zum Teil ungenügende Sichtzonen auf. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung ohne bauliche Massnahmen ist kaum möglich.
 - Eine markante Zäsur des Ortsteil bildet das Bahngleis zur Papierfabrik, auch wenn diese Linie nur mit geringer Frequenz befahren wird.
 - Öffentlicher Verkehr: Im Südteil des Quartiers kurze Distanzen zum Ortskern mit Knotenpunkt Buslinien Bärenplatz/Mandelhof. Nördlicher Quartierteil an Linie in Richtung Langacker/Pfad mit Halb- bzw. während der Hauptverkehrszeiten Viertelstundentakt ins Dorfzentrum angeschlossen (Haltestelle Löbernmatt).
 - Fusswegverbindungen führen zur Zeit praktisch nur über die bzw. entlang der Strassen. Das ergänzende Fuss- und z.T. Radwegnetz gemäss Verkehrsrichtplan ist noch nicht erstellt; dies verhindert durchgehende Verbindungen, u.a. entlang der Lorze. Ergänzungen, z.B. in Richtung Knonauerstrasse, wären ebenfalls erwünscht.
3. Natur, Ökologie und Umweltschutz
 - Naturräumlich steht der Bereich des Lorzeraums klar im Vordergrund. Er prägt das Quartier und bildet einen wichtigen Bestandteil der Längsvernetzung Nord-Süd innerhalb der Gemeinde. Als Folge der historischen Entwicklung inkl. gewerblicher Nutzung des Flusslaufs rücken die Gebäude und Umgebungsbauten wie Stützmauern und dgl. gegen den Dorfkern hin nahe an die Gewässergrenze. Im Bereich Lorzenhof Übergang zu einem Gewässer in der Landschaft mit entsprechenden seitlichen Natur- und Freihalteteilen.
 - Das Potential dieses Raumes ist zur Zeit noch nicht optimal ausgenutzt: Die Pflanzgärten in der Nordwestecke verhindern eine naturnahe Nutzung und Gestaltung des unmittelbaren Uferbereichs und vom Zusatznutzen als Naherholungsraum kann durch die fehlende öffentliche Zugänglichkeit noch nicht profitiert werden. Im Zusammenhang mit der Neuüberbauung wie auch der vorgesehenen Ergänzung des Fusswegs längs der Lorze ist sorgfältig abzuwägen zwischen den Ansprüchen der Natur und denjenigen der Naherholung.
 - Die Uferbestockung auf der Westseite der Lorze (Zone OeIB) hat wesentlichen Einfluss

auf das Quartier östlich des Flusses. Trotz der naturräumlichen Qualitäten ergeben sich mit dem heutigen Bestand wesentliche Probleme: Vor allem die Bäume im unmittelbaren Uferbereich stellen ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar (Sturmschäden), sie verschatten den gegenüberliegenden Uferbereich stark und verunmöglichen wichtige Sichtbezüge (z.B. zur ref. Kirche, von der Sinslerstrasse zum Gebiet Lorzenhof). Ökologisch ist eine Aufwertung der (heute weitgehend fehlenden) Strauchschicht anzustreben.

- Die siedlungsinterne Durchgrünung liegt im südlichen Teil in einem normalen Rahmen, nachteilig ist aber der vergleichsweise hohe Anteil versiegelter Umgebungsflächen. Die Umgebungsgestaltung der Überbauung entlang der Knonauerstrasse verspricht eine gute Qualität, wird aber - vor allem bezüglich der Bäume - erst in einigen Jahren im beabsichtigten Sinn wirksam.
- Lärm: Im Quartier keine internen Lärmprobleme. Einzig der Bereich entlang der Knonauerstrasse ist vom Verkehrslärm wesentlich betroffen. Dieser Umstand ist mit der Disposition der neuen Bebauung (Abstände, Ausrichtung der Wohnungen, Gewerbe im Längsbau) berücksichtigt worden.

4. Soziales und Versorgung

- Im Südteil gutes, kleinräumiges Sozialgefüge mit Mischung Alteingesessene/Zuzüger, überschaubare Grösse. Überbauung an der Knonauerstrasse: Noch keine Erfahrungen, da Bezug erst vor kurzer Zeit.
- Keine eigene Quartiersversorgung mit Läden usw., aber geringe Distanzen zu den entsprechenden Bauten und Einrichtungen (Neudorf-Center, Dorfkern); gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar.
- Der zur Zeit nicht abgegrenzte und schlecht einsehbare nordwestliche Bereich entlang der Lorze wird von Jugendlichen offenbar gelegentlich als unkontrollierter Freizeitbereich genutzt. Durch eine Einbindung in das öffentliche Fusswegnetz (soziale Kontrolle) und die Realisierung der neuen Überbauung ist eine Verbesserung der Verhältnisse denkbar.

5. Bildung und Kultur

- Keine Angebote Bildung/Kultur direkt im Quartier, aber geringe Distanzen zu den entsprechenden Bauten und Einrichtungen im Dorfkernbereich (gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar).

6. Stellenwert und Entwicklungsmöglichkeiten

- Das Potential dieses Ortsteils ist aufgrund der sehr zentrumsnahen und doch ruhigen und landschaftlich besonderen Lage sehr hoch. Die Entwicklung in neuester Zeit führt dazu, dass sich das Gebiet zu einem eindeutigen Wohnquartier mit nur punktuellen Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieben entwickeln wird. Damit wird die verschiedentlich diskutierte längerfristige Möglichkeit einer intensiveren Verbindung Ortskern-Cham Nord bzw. einer Kernaussparung nach Norden kurz- und mittelfristig ausgeschlossen. Als langfristige Option ist sie jedoch weiterhin zu beachten.
- Ein eigentliches Quartierbewusstsein existiert in diesem Gebiet nicht, die bestehenden Teile nahe dem Dorfkern (Süd) und entlang der Knonauerstrasse weisen wenig Gemeinsamkeiten auf und wirken autonom. Wird die restliche Bebauung (u.a. mit zusätzlichen Fusswegverbindungen) realisiert, könnte dies den Zusammenhalt möglicherweise verstärken.
- Die bestehenden Bauten im Südteil sind insgesamt in einem guten Zustand, die östliche Überbauung ist erst vor kurzem fertiggestellt worden. Etwas vernachlässigt wirken einzelne Nebengebäude auf der Seite Fabrikstrasse, die jedoch im Zuge der Neuüberbauung abgerissen werden.

Bearbeitungsschwerpunkte, Aufgaben, erste Lösungsideen

Themenbereich

- 1,3
- Bei der neuen Überbauung im Nordostteil ist darauf zu achten, dass der Freiraum entlang der Lorze optisch und räumlich nicht zu stark eingeengt wird. Die geplante Lage der Baukörper setzt voraus, dass die westlich daran anschliessende Umgebungsgestaltung bis zur Lorze möglich offen und frei von sichtbehindernden Elementen gehalten wird. Nicht erwünscht sind insbesondere stark raumbildende Baum- und Buschgruppen sowie Abgrenzungen aller Art zur Sicherung eines lorzeseitigen Privatumfelds der EG-Wohnungen. Die Abgrenzung Privatbereich/(halb)öffentliche Flächen soll in dieser Zone identisch mit den Gebäudeumrissen sein.
- 1
- Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, dass der markante, in den Lorzeraum vorspringende Kopfbau der Papierfabrik durch keine Bäume und dgl. abgedeckt wird, sondern als prägendes Element diese Orts gut sichtbar bleibt.
- 1,3
- Die Uferbestockung auf der Westseite der Lorze sollte aus Sicherheitsgründen wie auch im Interesse einer besseren optischen Transparenz in wesentlichem Mass ausgelichtet werden. Vor allem die sehr nahe am Lorzeufer stehenden Bäume (zum grossen Teil Eschen) sind auf ihre Verwurzelung und Standfestigkeit hin zu überprüfen.
- 2
- Das Strassensystem im südlichen Quartierteil ist zwar knapp bemessen, soll aber grundsätzlich belassen werden. Eine wesentliche Belastung mit Mehrverkehr ist aber auszuschliessen.
- 3
- In Zusammenarbeit mit den kantonal zuständigen Stellen ist zu prüfen, wie der Erosionsschutz entlang des Lorzeufers gewährleistet werden kann. Kritisch sind vor allem die Aussenseiten der beiden Flussbiegungen in diesem Gebiet, bei welchen ein Unterspülen und langsames Ausweiten des Laufs droht.
- 1,2
- Bei der Sanierung der Lorzebrücke (Fabrikstrasse) sollte der kleine Ruhe- und Aussichtsplatz auf der Mittelinsel nach Möglichkeit aufgewertet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
- 2
- Im Zusammenhang mit der angelaufenen Planung für den südlichen Streifen zwischen der Schmiedstrasse und der Lorze (Bebauungsplan) ist eine Fusswegquerung über die Lorze (gemäss Kernrichtplan) auf der Höhe des heutigen nördlichen Gebäudekopfs einzuplanen.
- 2
- Die weitere Planung für einen Fussweg auf der Ostseite längs der Lorze (mit lückenloser Fortsetzung bis zum See) ist in Zusammenarbeit mit den GrundeigentümerInnen aufzunehmen. Ziele müssen dabei eine Kombination mit der Unterspülungssicherung Lorzeufer, eine klare räumliche und optische Abtrennung von den angrenzenden Privatgärten sowie ein optimale soziale Sicherheit (Beleuchtung usw.) sein. Ausführung z.B. als auskragender Steg analog dem Teilstück im Bereich Brücke Zugerstrasse.
- 1
- Aus optischen Gründen sind Einfriedigungen entlang der Schmiedstrasse zum Flussraum hin tief (d.h. unter Augenhöhe, max. ca. 1.20 m) zu halten.
- 2
- Erwünscht wäre eine Fuss- und evtl. Radwegverbindung entlang dem Industriegleis der Papierfabrik in Richtung Neudorf/Städtli, sofern eine gute Lösung für den gefährlichen Übergang über die Knonauerstrasse möglich ist.
- 1,3
- Die Abstandszone zur Lorze soll als durchgehender Grünraum gestaltet und die Grenze der schmalen Parzelle 178 als solche nicht mehr erkennbar sein. Die Pflanzgärten sind inkl. den entsprechenden Einrichtungen zu eliminieren.

Begehung: 3. November 2006

Teilnehmende: Thomas Dietziker, Delia Landtwing, Werner Schibli, Martin Schwarze, Roland Zahner

Quartierbeschreibung: Werner Schibli, Ortsplaner Cham

Stand: März 2007

Kontakt: Planung und Hochbau Cham, Mandelhof, 6330 Cham, Telefon 041 784 47 30
Mail: bauabteilung@cham.zg.ch, www.cham.ch