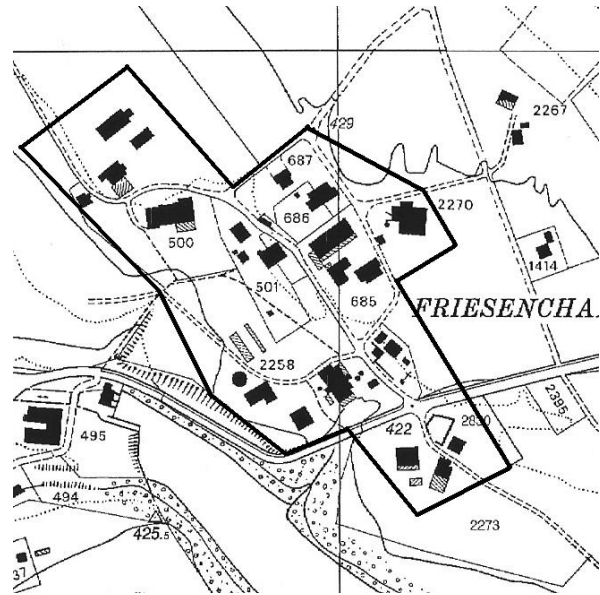


Gemeinde Cham - Quartierbeschreibung Friesencham / Quartier Nr. 9



Friesencham, traditionelles bäuerliches Wohnhaus



Abgrenzung Quartier Nr. 9, Friesencham

Daten / Allgemeiner Beschrieb

Typ	Aussenweiler mit 17 Hauptgebäuden und stark landwirtschaftlicher Prägung. Locker gruppierte, vor allem einer Hauptachse entlang angeordnete Bauten. Unterschiedlich ausgeprägte Freiräume, insgesamt jedoch räumlich offener Charakter und starke Verzahnung zum landwirtschaftlichen Umfeld.
Nutzung	Wohnen (4 landwirtschaftliche und 28 nicht landwirtschaftliche Haushalte), 1 gewerblicher und 4 landwirtschaftliche Betriebe.
Dichte	Keine einheitliche Dichte
Zonierung	Bisher: Landwirtschaftszone mit überlagerter Ortsbildschutzzone Neu vorgesehen: Weilerzone
Alter	Erstmals erwähnt 1307. Friesencham (früher Friedlicham) und Lindencham hiessen einst gemeinsam Nidercham und waren schon damals durch einen Übergang über die Lorze verbunden. Erwähnenswert ist das 1669 nach dem Fund eines Skeletts errichtete Heilighäuschen am Eingang zum Weiler. Seit 1880 (Siegfriedkarte) Zuwachs um 3 Hauptgebäude. In neuerer Zeit bescheidene Um- und Anbautätigkeit mit geringen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Typisches, Stärken, Schwächen

1. Gestaltung Bauten und Aussenräume
 - Relativ locker bebauter, typischer Aussenweiler mit stark landwirtschaftlicher Prägung. Nur wenige markante Aussenräume zwischen den Bauten, da Abstände meist zu gross für eigentliche Raumbildung.
 - Beträchtlicher Anteil an grossvolumigen Gebäuden mit markanten, ziegelgedeckten Satteldächern. Besonders prägend sind die bereits heute als schützenswert bezeichneten 3 bäuerlichen Wohnhäuser im zentralen Teil des Weilers.
 - Die meisten Bauvolumen sind vollständig oder zumindest weitgehend ausgenützt. Wie weit eine Umzonung von der heutigen Landwirtschaftszone in die geplante Weilerzone effektive zusätzliche Möglichkeiten, z.B. für das Einrichten zusätzlicher Wohneinheiten oder gewerblicher Räume schafft, ist schwer abzuschätzen.
 - Das Ortsbild wirkt insgesamt gepflegt und die überlagerte Ortsbildschutzzone wirkt sich deutlich aus. Von den Betroffenen zum Teil nicht verstanden wird allerdings die meist restriktive, aber als uneinheitliche empfundene Bewilligungspraxis der kantonalen Behörden.
 - Eigentliche Neubauten drängen sich nicht auf und ergäben ortsbaulich wenig Sinn. Ergänzungen inkl. Erweiterungen bestehender Gebäude scheinen hingegen durchaus möglich zu sein.
 - Kontrovers wird der neue Anbau der Liegenschaft beim nordöstlichen Eingang zum Weiler empfunden. Insbesondere die Dachform gibt zu Diskussionen Anlass. Aus fachlicher Sicht misslungen ist der neue Sockel, der sehr massiv und als deutlicher Fremdkörper in Erscheinung tritt.
 - Vernachlässigt wirkt der Teil südlich der Untermühlestrasse, vor allem durch eines der drei dortigen Gebäude, welches sich in sehr schlechtem Zustand befindet.

2. Verkehr
 - Innerhalb des Weilers ist der Verkehr unproblematisch, da die Äste beidseits der Untermühlestrasse keinen Durchgangsverkehr aufweisen.
 - Schwierigkeiten bereitet teilweise die schlechte Auffindbarkeit bzw. die Orientierung für Ortsunkundige, weil die internen Strassen und Wege keine Namen haben.
 - Ein wesentliches Problem stellt die Untermühlestrasse als Verbindung Lindenchampfad/Langacker dar. Sie wird sehr oft als Schleichweg für den Schwerverkehr benützt und ist generell stark frequentiert → beträchtliche Lärmimmissionen, Gefährdung Langsamverkehr.
 - Auf der Untermühlestrasse wird vielfach sehr schnell gefahren → Gefahrenquelle beim Überqueren der Strasse im Weiler wie auch bezüglich der Fusswegführung/Querung bei der Untermühle auf dem Weg von/nach Lindencham.
 - Die Fuss- und Radwegverbindungen gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan werden grundsätzlich als richtig beurteilt. Gut ist die Verlängerung der kant. Radroute von Niederwil her, eher gefährlich die Fortsetzung auf der Untermühlestrasse ohne zusätzliche bauliche Massnahmen.
 - Der Fussweg von Lindencham mit direktem Aufstieg von der Untermühle her endet in Friesencham an einem Gartentor. Da es sich um eine öffentliche Verbindung handelt, ist eine bessere Führung ohne Konflikte mit privaten Freiflächen nötig.
 - Öffentlicher Verkehr: Verbindungen zum Ortskern mit Bus über Langacker (ca. 5 Min zu Fuss) oder Lindenscham (ca. 10 Min.).

3. Natur, Ökologie und Umweltschutz
 - Die lockere Bebauung lässt viel Platz für Grünflächen zwischen den Gebäuden
 - In den Randbereichen gute Anbindung/Verzahnung mit angrenzendem Landschaftsraum
 - Innerhalb des Weilers zahlreiche Einzelbäume, aber ohne herausragende und daher schützenswerte Exemplare.
 - Bäume nicht nach einheitlichen Gesichtspunkten gesetzt, tragen wenig zu einer erkennbaren Aussenraumbildung oder -strukturierung bei.
 - 3 gut erhaltene und gepflegte Bauergärten im traditionellen Sinn, die das Weilerbild wesentlich mitprägen.

- Lärm: Als Beeinträchtigung werden vor allem im südlichen Teil des Weilers die Lärmimmissionen von der Untermühlestrasse her und bei gewissen Windverhältnissen auch von der Nationalstrasse A4 her empfunden.
4. Soziales und Versorgung
- Gutes Sozialgefüge mit Mischung Alteingesessene/Zuzüger, überschaubare Grösse.
 - Ausser Selbstversorgung und Hoflädeli keine weiteren Einkaufsmöglichkeiten.
5. Bildung und Kultur
- Keine eigenen Einrichtungen; Angebote Bildung/Kultur im Dorfkernbereich, Distanz 2 bis 2.5 km; öffentliche Verkehrsverbindungen zum Ortskern bzw. nach Zug siehe Ziffer 2.
6. Stellenwert und Entwicklungsmöglichkeiten
- Die bisherige Entwicklung verlief wegen der geringen Ausnutzungsmöglichkeiten in der Landwirtschaftszone gemächlich. Die bevorstehende Umzonung in eine Weilerzone schafft möglicherweise bessere Voraussetzungen, um die vorhandenen, teilweise grossen Bauvolumen noch besser nutzen zu können. Ein Entwicklungsschub ist aber weder beabsichtigt noch zu erwarten.
 - Dank der ländlichen Umgebung und Ruhe verfügt Friesencham über ein gutes, wenn auch quantitativ eng beschränktes Standortpotential für Leute, denen diese Faktoren wichtig sind.
 - Die Zukunft der landwirtschaftlichen Betriebe in Friesencham scheint nicht gefährdet zu sein. Trotzdem könnten vermehrte Um- und Ausbaumöglichkeiten innerhalb der Weilerzone allenfalls zusätzliche Möglichkeiten zur Existenzsicherung eröffnen.
 - Mit Ausnahme des Teils südlich der Untermühlestrasse sind die Bauten zum grössten Teil in einem guten Zustand.

Bearbeitungsschwerpunkte, Aufgaben, erste Lösungsideen

Themenbereich

- 1, 3, 6
- Wichtigster Schritt ist die Umzonung in eine Weilerzone gemäss Entwurf neuer Zonenplan Bauordnung: Überprüfen, notfalls im Rahmen von Eingaben im Rahmen der öffentlichen Auflage noch korrigieren.
- 1, 3
- Ergänzende ortsgestalterische Zielsetzungen gemäss gemeindlichem Richtplan Siedlung und Landschaft: Überprüfen, notfalls im Rahmen von Eingaben im Rahmen der öffentlichen Auflage noch korrigieren.
- 1
- Für Um- und Anbauten: Erwünscht wären klarere "Spielregeln" der massgebenden Instanzen, damit Bauwillige im voraus wissen, was in welcher Weise ungefähr möglich ist. Dies gilt auch in Relation zur Bewilligungspraxis für Bauten ausserhalb von Weilern (z.B. Vorderberg).
- 2/allg.
- Wegweiser Friesencham am Eingang zum Weiler und Orientierungstafel, die Aussenstehenden das Auffinden der einzelnen Liegenschaften erleichtert.
- 2
- Im zentralen Bereich des Weilers sollte ein Fussgängerstreifen über die Untermühlestrasse vorgesehen werden.
- 2
- Ausdehnung der Tempo 60-Zone Pfad/Langacker auf die Untermühlestrasse bis und mit Friesencham.
- 2
- Massnahmen (baulich, Markierungen) auf der Untermühlestrasse für die Fortsetzung der kantonalen Radroute von Niederwil her vorsehen.
- 2
- Neue Führung des Fusswegs von der Untermühle her im letzten Bereich vor Friesencham (Konflikt mit Privatgärten); Suchen nach einer einvernehmlichen, besseren Lösung, vermutlich etwas weiter nördlich.

Begehung: 7. September 2005
Teilnehmende: Jörg Dahinden, Mark Küffer, Werner Schibli, Martin Schwarze, Gerhard Widmer, Patrick Unternährer
Quartierbeschrieb: Werner Schibli, Ortsplaner Cham
Stand: Oktober 2005
Kontakt: Planung und Hochbau Cham, Mandelhof, 6330 Cham, Telefon 041 784 47 30
Mail: bauabteilung@cham.zg.ch, www.cham.ch