

Gemeinde Cham - Quartierbeschreibung Pfad/Langacker/Rütiweid / Quartier Nr. 8



Langackerstrasse, Grenzbereich Wohnen/Gewerbe



Abgrenzung Quartier Nr. 8, Pfad/Langacker/Rütiweid

Daten / Allgemeiner Beschrieb

Typ	Separater, erst relativ spät entstandener und in sich heterogener Ortsteil mit einer Distanz von ca. 2 km zum Zentrum Chams. Bezüglich baulicher Dichte, Nutzung und Baujahr stark unterschiedliche Teilbereiche, welche - wohl als Folge der isolierten Lage - trotzdem eine gewisse Einheit bilden.
Nutzung	Reine Wohnbereiche (Pfad, Arealbebauungen Langacker und Rütiweid, einzelne Einfamilienhäuser), gemischte Nutzung Wohnen/Dienstleistungen/Gewerbe im Streifen entlang der Knonauerstrasse und Gewerbe/Kleinindustrie im Teil nördlich der Nationalstrasse A4.
Dichte	Keine einheitliche Dichte: Nördliche Wohnbebauung im Pfad ca. 0.3, Arealüberbauung Langacker ca. 0.6, Arealbebauung Eizmoos ca. 0.8. Der Streifen entlang der Knonauerstrasse ist sehr heterogen und mit unterschiedlicher Dichte bebaut, ebenso der Gewerbeteil entlang der A4.
Zonierung	Stark differenzierte Zonierung mit einer Wohnzone W2 (nördlicher Teil, Pfad), einer zentralen Wohnzone W3 (Langacker), einer gemischten Wohn- und Gewerbezone WG entlang der Knonauerstrasse und in der Rütiweid sowie einer reinen Gewerbezone auf der Nordseite der Nationalstrasse A4. Die Sportanlagen im Eizmoos sind der Zone für des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugeteilt.
Alter	Bis auf wenige Einzelbauten war das Gebiet Pfad/Langacker/Rütiweid/Eizmoos bis 1945 unbebautes Landwirtschaftsland. Die Initialzündung für die Bautätigkeit in diesem Gebiet stammt vom Industriellen Robert Naville, der Arbeitern aus der Papierfabrik an dieser Stelle den Bau günstiger Einfamilienhäuser ermöglichen wollte. 1946 wurden die ersten 24 Häuser im Pfad gebaut. Trotz zahlreicher Um- und Ausbauten ist die typisierte Bauweise noch spürbar. Ab 1960-70 folgte dann eine rege Bautätigkeit mit verschiedensten, auch gewerblich genutzten Gebäuden. Weitere Bauten, vor allem aber die grossen Arealbebauungen Langacker (zwischen 1970 und 1985) und Rütiweid (2004-06) führten in diesem Gebiet zu einem fast vollständigen Überbauen der vorhandenen Bauzonen.

Typisches, Stärken, Schwächen

1. Gestaltung Bauten und Aussenräume
 - Der Ortsteil besteht eigentlich aus 6 Teilgebieten: Dem "alten" Quartier Pfad, dem neueren, als Arealbebauung gesamthaft konzipierten Wohngebiet Langacker, dem Gewerbegebiet Langacker nördlich der Autobahn, einem langgezogenen Streifen mit gemischter Nutzung entlang der Knonauerstrasse, den z.T. neu erstellten Wohnbauten in der Rütiweid und den Sportanlagen Eizmoos.
 - Pfad: Locker bebaute Einfamilienhaussiedlung, welche auf dem ursprünglichen Typ der Page-Häuser aufbaut. Ruhige, aufgrund der in sich geschlossenen Lage und der Nähe zum Wald schon beinahe idyllische Gesamtwirkung.
 - Wohnüberbauung Langacker: Etappiert realisierte, koordinierte Mehrfamilienhaus-Überbauung mit mässiger baulicher Dichte, grosszügigen Grünhöfen und einem hohen Wohnwert.
 - Gewerbegebiet Langacker: Wenig koordinierte Ansiedlung gewerblich genutzter Bauten und Freiflächen; einzelne extensiv genutzte Bereiche (z.B. Baumateriallager) könnten bei Bedarf zusätzlich überbaut werden.
 - Mischzone entlang der Knonauerstrasse: Baulich und nutzungsmässig sehr heterogener Bereich mit einem Spektrum von freistehenden Einfamilienhäusern bis zu einem kleinen Busdepot der ZVB. In den letzten Jahren offenbar deutliche Aufwertungstendenz.
 - Rütiweid: Neben den wenigen bereits bestehenden, kleinvolumigen Bauten wird dieser Quartierteil mehr und mehr durch die im Entstehen begriffene Mehrfamilienhaus-Überbauung entlang der A4 mit ihren relativ grossen Bauvolumen und den dazwischen liegenden, klaren und gut nutzbaren Aussenräumen geprägt.
 - Sportanlagen Eizmoos: Rasenspielfelder am Übergang zu offenen Kulturland bzw. Wald, davor Garderobengebäude und grosser öffentlicher Parkplatz.
 - Auffallend und ortsbaulich sehr positiv zu werten ist die verkehrsberuhigte, durch einen intensiven Baumbestand gekennzeichnete Gestaltung der Langackerstrasse zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet bzw. der Mischzone entlang der Knonauerstrasse. Diese wirkt optisch und räumlich als deutlicher Puffer zwischen den unterschiedlichen Bereichen, verbindet sie aber gleichzeitig zu einer übergeordneten Gesamt(quartier)idee.

2. Verkehr
 - Mit Ausnahme einiger punktueller Konflikte (s. unten) bestehen quartierintern keine wesentlichen Verkehrsprobleme. Kein Durchgangsverkehr, da Strassen zum grossen Teil als Sackgassen ausgebildet.
 - Die Ausfahrten aus den Tiefgaragen der Überbauung Langacker sind zum Teil erhebliche Gefahrenstellen, vor allem diejenige auf der Südseite (spitzer Winkel, schlechte Übersichtlichkeit, Konflikte mit Velo fahrenden Kindern).
 - In der Rütiweid ist die Ein-/Ausfahrt Knonauerstrasse nach wie vor nicht optimal gelöst.
 - Als wesentliches Problem wird vor allem der externe motorisierte Verkehr auf der Knonauerstrasse angesehen: Gefahrenquelle wegen zu hoher Geschwindigkeit, stark zunehmender Schwerverkehr (Schleichweg, inkl. 40-Tönnner), Lärmimmissionen, z.T. Schwierigkeiten beim Einmünden infolge hoher Verkehrsdichte.
 - Öffentlicher Verkehr: Direkte Busverbindung mit Halb- bzw. während der Hauptverkehrszeiten Viertelstundentakt ins Dorfzentrum, Haltestellen Pfad (nur einzelne Kurse), Langacker und Rütiweid. Die Verbindungen und Taktfrequenzen werden von den Einwohnerinnen und Einwohnern als genügend empfunden.
 - Radrouten: Verbindung nach Cham an sich gut, aber wegen fehlender Querungshilfen bei Übergängen Knonauerstrasse vor allem für Kinder z.T. gefährlich.
 - Gefährliche und sehr problematische Einführung (steil, rechter Winkel, dient z.T. auch als Zufahrt für PW) vor der Unterführung Autobahn in den Weg parallel zur Knonauerstrasse.
 - Weitere Gefahrensituation bei der Einmündung Eizmoosweg in die Knonauerstrasse und gleichzeitiger Querung der Radwegverbindung: Unklare Zuteilung der Verkehrsflächen und Vortrittsverhältnisse, eine Klärung wäre dringend nötig.

- Problem Parkieren bei Sportveranstaltungen, vor allem bei Fussballspielen: Es wird überall in der Rütiweid parkiert, auch auf dem dafür nicht geeigneten Fuss- und Radweg in Richtung Langacker.
 - Partiiell ungünstige Führung der Fussgängerbindung im nördlichsten Teil der Langackerstrasse: Trottoir bezüglich effektiven Wegbeziehungen auf der falschen Seite.
 - Generell wird eine gute (bessere) Vernetzung zwischen den Quartierteilen nördlich und südlich der Autobahn wie auch zu den angrenzenden Naherholungsgebieten (vor allem Pfad/Langacker-Städtler Wald) gewünscht.
3. Natur, Ökologie und Umweltschutz
- Mit Ausnahme des reinen Gewerbebereichs und der zumindest vorderhand noch recht kahlen Überbauung in der Rütiweid intensiv durchgrünt.
 - Typisches Merkmal des Quartiers, welches sich auch ökologisch positiv auswirkt: Alleartiger Baumbestand entlang der Langackerstrasse.
 - Wäldli Pfadrüti: Ist für die Ökologie und die Wohnqualität im Quartier an sich positiv, aber grundsätzlich zu klären wären trotzdem einige Fragen: Bestand, Dichte und Pflege ökologisch und waldbetrieblich wirklich optimal? (Wald wird als eher zu dicht empfunden). Abstände: Probleme mit angrenzenden Liegenschaften, systematische Lösung statt einzelne Ausnahmen möglich?
 - Eine gute Vernetzung zu den angrenzenden Grünräumen wäre möglich, fehlt aber heute noch weitgehend.
 - Lärm: Im Quartier keine internen Lärmprobleme Wohnen/Gewerbe, im Gegenteil: Die Gewerbebauten bilden im Süden einen wirksamen Lärmriegel gegen die A4.
 - Lärmproblem A4, besonders bei 6-Spur-Ausbau: Heute wird der Lärm zwar durchaus wahrgenommen (vor allem Grundgeräuschpegel), die Störungen beschränken sich aber auf die östlichsten Wohnliegenschaften. Es ist unklar, ob die Lärmimmissionen beim 6-Spur-Ausbau zunehmen werden und was der Kanton dagegen vorsieht. Interessant: Das Maisfeld dazwischen wirkt je nach Höhe als wirksamer Lärm-puffer.
 - Wesentliches Lärmproblem Knonauerstrasse für einzelne Bauten an der vordersten Front, insbesondere seit vermehrt als Schleichverkehrsrouten für 40-Töner und Schwerverkehr ganz allgemein benützt.
4. Soziales und Versorgung
- Gutes Sozialgefüge mit Mischung Alteingesessene/Zuzüger, überschaubare Grösse.
 - Keine eigene Quartiersversorgung mit Läden usw.
5. Bildung und Kultur
- Keine Angebote Bildung/Kultur im Quartier. Distanz zu entsprechenden Bauten und Einrichtungen im Dorfkernbereich ca. 2 bis 2.5 km; öffentliche Verkehrsverbindungen und Radwege zum Ortskern siehe Ziffer 2.
6. Stellenwert und Entwicklungsmöglichkeiten
- Das Quartier ist weitestgehend überbaut, sodass kaum mehr eine wesentliche bauliche Entwicklung stattfinden wird. Die letzte grössere Bauzonenreserve befand sich in der Rütiweid: Sie ist durch die neue Überbauung bereits weitgehend aufgebraucht worden, die letzte Etappe ist zur Zeit im Bau.
 - Die Quartierbewohnerinnen und -bewohner empfinden zwar die einzelnen Teile nicht unbedingt als Ganzes (z.B. Pfad \leftrightarrow Langacker), haben aber zumindest für ihren Teil ein ausgeprägtes Quartierbewusstsein.
 - Interessanterweise wird die Distanz zum Zentrum nicht als allzu gravierender Nachteil empfunden.
 - Die Bauten sind insgesamt in einem guten bis sehr guten Zustand. Das Quartier wirkt als Ganzes gepflegt.

Bearbeitungsschwerpunkte, Aufgaben, erste Lösungsideen

Themenbereich

- 1 • Zonierungen gemäss Zonenplan sind zweckmässig, es drängt sich keine Änderung auf.
- 1,3 • Frage der Waldabstände Pfadrüti einheitlich und für alle Beteiligten praktikabel lösen, z.B. Waldbaulinie mit reduziertem Abstand. Lösung allein mit fallweisen Ausnahmen ist ungünstig.
- 2 • Verstärkte Anstrengungen der Gemeinde zur Eindämmung des Verkehrsaufkommens und der Geschwindigkeiten auf der Knonauerstrasse: Geplanten Pförtner Pfad möglichst bald realisieren. Prüfen gezielter Verbote sowie der gesamten Wegweisung, um Schwerverkehr möglichst stark auf Autobahn zu zwingen und Schleichverkehr einzudämmen. Präventive Abklärung im Hinblick auf Eröffnung verlängerte A4.
- 2 • Alle Ausfahrten aus den Tiefgaragen der Überbauung Langacker auf die Optimierung der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit hin überprüfen. Bei der als besonders kritisch empfundenen südlichen Ausfahrt würde bereits ein Zurückschneiden der Büsche eine deutliche Verbesserung bringen, evtl. zusätzlich Fahrbahnmarkierung/-abgrenzung zur besseren Führung Radverkehr.
- 2 • Führung Radweg bei Einmündung in den Parallelweg zur Knonauerstrasse nördlich der Unterführung A4 verbessern: Mehr Übersichtlichkeit, rutschfester Belag, evtl. klärende Bodenmarkierungen usw.
- 2 • Kreuzung Radweg mit Eizmoosweg verbessern: Klarere Zuordnung der Verkehrsflächen (z.B. durch roten Belag Radweg), eindeutige Vortrittverhältnisse (Markierungen, Signale).
- 2 • Querungshilfen über Knonauerstrasse für Radfahrerinnen und -fahrer in Richtung Zentrum Cham
- 2 • Parkverbot auf Fuss-/Radweg parallel zur Knonauerstrasse in der Rütiweid
- 2 • Ein zusätzlicher Übergang für Fussgängerinnen und Fussgänger über die A4-Einschnitt zum Städtler Wald ist aus der Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers Pfad/Langacker sehr erwünscht (→ Verkehrsrichtplan)
- 2 • Verlegen Trottoir im Abschnitt Langackerstrasse Nord auf Nordseite bzw. Ergänzen mit einem 2. Trottoir, sofern bezüglich Strassenbreite möglich.
- 3 • Abklären Lärmschutz beim 6-Spur-Ausbau A4 im Hinblick auf die Verhältnisse im Pfad/Langacker.

Begehung: 1. September 2005

Teilnehmende: Roman Ambühl, Susan Amrhein, Franziska Durrer, Claudia Häfliger, Thomas Imholz, Werner Schibli, Erich Staub, Hannes Stocker.

Quartierbeschreibung: Werner Schibli, Ortsplaner Cham

Stand: September 2005

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