

Quartierbeschreibung Linden Cham

Beschlossen durch den Gemeinderat Cham am 28.3.2023
(Inklusive redaktionelle Bereinigungen aufgrund der Informationsveranstaltung vom 30.3.2023)

Inhalt und Impressum

- A Einleitung
 - Historischer Rückblick
 - Stellenwert Quartierbeschreibung
- B Ziele und Handlungsbedarf
 - Identität und Ortsbild
 - Erholung und Begegnung im Siedlungsraum
 - Mobilität und Sicherheit
 - Landwirtschaft, Erholung und Begegnung im Landschaftsraum
- C Zusammenfassung / Planerische Vertiefungsschritte
 - Die wichtigsten Massnahmen
- D Anhang
 - Teilnehmende und Dokumentation Prozess
 - Analysen

Beilageblatt:
Beschlossen durch den Gemeinderat Cham am 28.3.2023
(Inklusive redaktionelle Bereinigungen aufgrund der Informationsveranstaltung vom 30.3.2023)



A) Einleitung

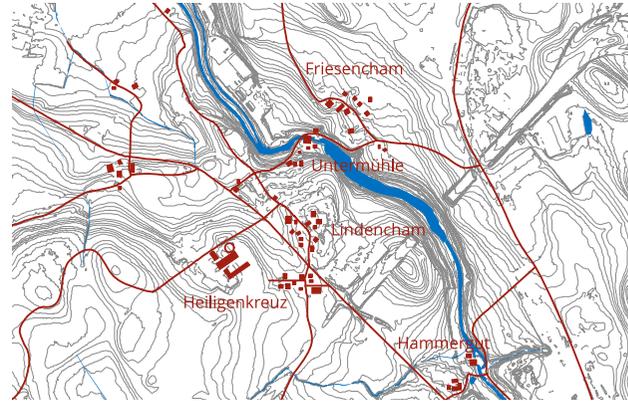
Historischer Rückblick

Lindencham präsentiert sich bis in die 70er-Jahre als Kleinsiedlung in der Landschaft, die von einzelnen Hofgruppen, zusammenhängenden Obstbaumkulturen und Bestockungen entlang von Entwässerungsgräben geprägt ist. Die Spuren dieser ländlichen Identität sind heute noch im Siedlungsgefüge von Lindencham ablesbar.

Die Klosteranlage Heiligkreuz liegt topografisch erhöht auf dem Moränenhügel. Heute kaum noch zu erkennen ist, dass die Sinslerstrasse früher als gerade, übergeordnete Landschaftsrouten die Ortschaften der Umgebung verbindet. Das historisch angelegte Verbindungsnetz ist heute noch weitgehend intakt und wichtiger Bestandteil von Lindencham, auch wenn diese Verbindungen für die heutigen Mobilitätsbedürfnisse ganz andere Netzfunktionen zu erfüllen haben oder teilweise in Privatbesitz sind (z.B. Verbindung Fildernweg-Lindenweg-Lorzenweidstrasse oder Heiligkreuzstrasse in der Verlängerung bis Lindenweg).

Der Bau der Autobahn führt zu einer starken landschaftlichen und räumlichen Zäsur. Der Bau des Autobahnanschlusses in den 90er-Jahren führt zu ganz neuen, übergeordneten Verkehrsströmen auf der Sinslerstrasse, was nicht ohne Folgen auf das Siedlungsgefüge bleibt. Der Verkehrsdruck macht den Ausbau der Anschlussbauwerke erforderlich. Die Sinslerstrasse ist dabei hauptsächlich als Autobahnzubringer konzipiert und blendet damit Lindencham als Wohn- und Lebensraum und dessen Nachbarschaften in der Landschaft aus.

Der geplante Bau der UCH unterstreicht diese verkehrliche Bedeutung. Das Ortsbild von Lindencham wird heute durch diese Infrastrukturen dominiert und weckt für Aussenstehende das Bild eines isolierten Dorfes. In diesem Kontext ist der Erhalt und Aufbau der vorhandenen Identitäten und Qualitäten im Ortsteil Lindencham von besonderer Bedeutung.



Bauten und Verkehrswege um 1900, hinterlegt mit aktueller Topografie

1900



Altes Luftfoto mit Blick auf Heiligkreuz und Lindencham



Altes Luftfoto mit Blick auf den Bau der Autobahnbrücke



Luftbild Lindencham 2022

1970



Stellenwert des Quartierbeschreibs

Cham hat im Jahr 2019 die Ortsplanungsrevision gestartet. Das Raumentwicklungskonzept 2021 zeigt in drei Zukunftsbildern eine Vision für das Jahr 2040, wie sich Cham und seine Ortschaften mit den bemerkenswerten Qualitäten entwickeln soll.

Getützt auf dieses Zukunftsbild liegt der Entwurf der Richt- und Nutzungspläne samt neuer Bauordnung vor. Diese kommunalen Planungsinstrumente wurden im Rahmen eines informellen Mitwirkungsverfahrens der Bevölkerung zur Stellungnahme unterbreitet. Danach folgt das formelle Verfahren.

Hauptthema der Ortsplanung ist es, die Siedlungserneuerung und Bautätigkeit innerhalb der bestehenden Bauzonen zu lenken und auf die vorhandenen Identitäten und Qualitäten in den Ortschaften und Quartieren auszurichten. Diese Innenentwicklung ist im Vergleich zur bisherigen Bautätigkeit auf der grünen Wiese wesentlich komplexer und anspruchsvoller und setzt von den verschiedenen Akteuren (Bauwillige, Architekten, Gemeinde, Nachbarschaften) viel Feingefühl und neue Planungsmodelle voraus.

Getützt auf zahlreiche Korrespondenzen und Rückmeldungen der Bewohnerschaft in Lindencham hat der Gemeinderat entschieden, den Quartierbeschrieb aus dem Jahr 2002 vorzeitig in einem kooperativen Workshopverfahren zur künftigen Entwicklung von Lindencham zu aktualisieren.



Impression Workshop 1, 22. Mai 2022

1990



Der vorliegende Quartierbeschrieb fasst das Ergebnis der drei durchgeführten Workshops mit Vertretern aus Lindencham zusammen.

Der Quartierbeschrieb ist als Zielbild zur künftigen Entwicklung von Lindencham zu verstehen. Es handelt sich dabei um ein informelles Planungsinstrument. Das heisst, dass daraus keine unmittelbaren Verbindlichkeiten wie Projekte mit Kreditbeschlüssen abgeleitet werden können. Mit der Verabschiedung des Quartierbeschreibs durch den Gemeinderat anerkennt die Exekutive jedoch die darin enthaltenen Ziele und richtet Planungen, Projekte und die behördlichen Handlungen entsprechend darauf aus.

Dementsprechend dient der Planungsprozess auch dazu, die Inhalte des REK zu vertiefen und die im Entwurf vorliegenden kommunalen Planungsinstrumente zu reflektieren. Der Zonenplan, die Bauordnung und der Richtplan Verkehr und Strassenräume werden auf die gewonnenen Erkenntnisse ausgerichtet.

Der Quartierbeschrieb dient nach der Verabschiedung im Gemeinderat als Richtschnur für die Beratung und Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben in den zuständigen Kommissionen.

2018



Quartierbeschreibung Linden Cham

B) Ziele und Handlungsbedarf

- Identität und Ortsbild
- Erholung und Begegnung im Siedlungsraum
- Mobilität und Sicherheit
- Landwirtschaft, Erholung und Begegnung im Landschaftsraum



B) Ziele und Handlungsbedarf

Identität und Ortsbild

Lindenham bleibt ein lebendiger Ortsteil mit attraktivem Wohnraum für Familien und Gewerberäumen. Die durchlässige Bebauungsstruktur mit vielen Grünräumen bleibt erhalten und wird differenziert weiterentwickelt. Die Verdichtung im Rahmen der Quartiererneuerung erfolgt mit Bezug auf die Quartierstrukturen und tragen zu einer dem Ort angepassten Weiterentwicklung bei. Das Kerngebiet mit teilweise landwirtschaftlich geprägten Gebäude wird mit unterschiedlichen Gebäudetypologien gestärkt. Insbesondere an den wichtigen ortsbaulichen Stellen entstehen überzeugende bauliche und freiräumliche Situationen. An der Lindenstrasse soll ein Quartiertreffpunkt entstehen. In Bezug auf die Umgebungsgestaltung und nachhaltige Energieversorgung sind über die Grundstücksgrenzen hinweg koordinierte Lösungen anzustreben.

Kerngebiet

- 1** Kerngebiet mit teilweise landwirtschaftlich geprägten Gebäuden differenziert weiterentwickeln (private Entwicklungsabsichten):
- An der Baustruktur behutsam weiterbauen (Gesamtbeurteilung / Variantenstudium)
 - Unterschiedliche Gebäudetypologien in variierenden Massstäblichkeiten entwickeln und ortsbauliche Übergänge gestalten
 - Gebäudetypologien lose, ohne klare Baufluchten setzen (Ausnahme westlich Lindenstrasse)
 - Gesamtbild und Schnittstellen zu den Nachbarbauten beachten
 - Offene, gut gestaltete Randzonen mit Gärten und Platzflächen sowie Nischen zum Schutz der Privatsphäre schaffen
 - Parkierung in Einstellhalle zusammenfassen und gemeinsame Zufahrten anstreben
 - Baumbestand schonen

Kleinformen

- 2** Charakter der offenen, kleinteiligen und durchlässigen Bebauungsstruktur mit Wegen und Privatgärten im Rahmen der Siedlungserneuerung erhalten und fördern:
- Ersatzbauten rücksichtsvoll in die homogene Bebauungsstruktur integrieren und Gebäudeausrichtungen beachten (Dachform, Firstrichtungen, Stellungen)
 - Umgebungsfelder mehrheitlich begrünen, Baumbestand schonen, Gärten unter Wahrung der Privatsphäre wo mit Bezug zur Strasse anlegen (offene Zäune, vielfältige Randbepflanzungen)
 - Insbesondere entlang der Lindenstrasse mit Bezug zum Strassenraum bauen (Adressierung, Nutzungen, Übergänge)
 - Gemeinsame Einstellhallenzufahrten anstreben

Mittelformen

- 3** Aufenthaltsfreundliche Gemeinschaftsflächen in den Kleinquartieren anlegen:
- Zusammenhängendes, mehrheitlich begrüntes gemeinschaftlich genutztes Freiraumgefüge erhalten und aufwerten
 - Gemeinschaftliche Freiräume mit Bezug zu den Strassen anlegen und Strassenräume aufwerten (z.B. Baumgruppen)
 - Durchlässigkeit erhalten
 - Parkierung koordinieren und gemeinsame Einstellhallenzufahrt anstreben

Grossformen

- 4** Grossformen besser einbinden:
- Öffentliche Durchwegung verbessern (insbesondere Brunnmatt - Wohngebiete Lindenstrasse)
 - Freiräume mit Bezug zu den Strassen anlegen und Strassenräume aufwerten (z.B. Baumgruppen)
 - Mischnutzung und Versorgungsangebot erhalten und nach Möglichkeit ausbauen
 - Erschliessung und Parkierung für alle Verkehrsteilnehmenden siedlungsverträglich sicherstellen

Heiligkreuz

- 5** Charakter der Klosteranlage Heiligkreuz erhalten und Substanz und Freiräume pflegen:
- Vernetzung und Beziehung mit Lindenham über die Heiligkreuzstrasse verbessern
 - Massgeschneidert erweitern, erneuern und sanieren
 - Gartenanlagen und Baumbestand pflegen und schonen

Furenmatt

- 6** Furenmatt betrieblich optimieren und Neubauten schonungsvoll in die Landschaftskammer setzen.

Hofgruppen

- 7** Charakter der Hofgruppen, Bauernhäuser und Pflanzgärten erhalten, Neubauten und Anlagen für einen modernen Landwirtschaftsbetrieb gut in die Hofgruppen integrieren und Übergänge zur Landschaft schonungsvoll ausbilden.

Räumliche Durchlässigkeit

- 8** Vernetzung und durchlässiges Freiraumgefüge mit Bezug zur Sinslerstrasse, Lindenstrasse und Nachbarbebauungen sicherstellen sowie durchgrünte Freiräume schaffen.



Sichtbezüge

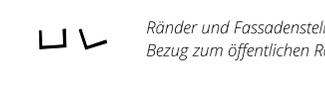
- 9** Sichtbezüge zur Landschaft und Heiligkreuz gewährleisten.

Entwicklungsreserve

- 10** Bei Einzonung Siedlungsgebiet qualitätsvoll weiterentwickeln:
- Räumlich schlüssiges Gesamtkonzept erarbeiten und Schutzobjekt integrieren, geeignetes Verfahren zur Sicherung der Qualität durchführen
 - Dem Ort angepasstes vielfältiges Nutzungsangebot schaffen und soziale Durchmischung gewährleisten (preisgünstiges Wohnen, Quartiertreffpunkt, Gewerbeflächen)
 - Mit der baulichen Entwicklung ist eine sinnvoll angeordnete und sichere Erschliessung zu gewährleisten

Ortsbaulich wichtige Situationen beachten:

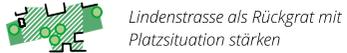
- 11**
- Baulich und freiräumlich auf ortsbauliches Scharnier mit Richtungswechsel in der Bebauungsstruktur reagieren (Platzfläche gestalten, Gebäude in Beziehung setzen)
 - Bei Ankunftsorten Verkehrssicherheit gewährleisten sowie baulich und freiräumlich überzeugende Lösungen schaffen (Nischen mit Bezug zu den Strassenräumen anlegen, Gebäudeadressierung, etc.)
 - Querverbindungen gestalterisch aufwerten (z.B. Baumgruppen, Baumreihen, Strassenraumgestaltungen)
 - Ortsbauliche Ränder mit Bezug zum Landschaftsraum ausbilden (Umgebungsgestaltung, Aussehenwirkung von Bauvorhaben in Bezug auf Materialisierung und Farbgebung beachten)



B) Ziele und Handlungsbedarf

Erholung und Begegnung im Siedlungsraum

Die Lindenstrasse wird als Rückgrat und Ort der Begegnung von Lindencham aufgewertet und durch zusätzliche Nutzungen und Freiräume gestärkt. Die Vernetzung der verschiedenen Frei- und Erholungsräume sowie der verschiedenen Wohn- und Arbeitsgebieten wird verbessert, insbesondere zum Heiligkreuz. Das durchgrünte Siedlungsbild mit markanten Einzelbäumen bleibt erhalten.



Lindenstrasse als Rückgrat mit Platzsituation stärken



Lücken im Fusswegnetz schliessen

1 Entlang der Lindenstrasse sollen zusätzliche Nutzungen entstehen, welche als Treffpunkte für die Einwohnerschaft dienen (Quartiertreffpunkt, Laden und Veranstaltungsort etc.). Mit der Umgestaltung der Strasse als Rückgrat soll ein zentraler gut ausgestalteter Quartiertreffpunkt entstehen, der durch die Lindenchamer Bevölkerung angeeignet werden kann. Strassenbegleitende Randzonen sollen einen offenen, durchgrünten Charakter besitzen. Das ortsbauliche Prinzip von Pflanzgärten und eine Abfolge von kleinen Platz- und Aufenthaltsbereichen mit Baumgruppen und Bezug zum Strassenraum soll in Zusammenarbeit mit den privaten Grundeigentümerschaften im Rahmen von Bauprojekten etabliert werden.

2 Die Zugänglichkeit der Erholungs- und Begegnungsräume im Siedlungsraum und deren Vernetzung ist zu erhalten und zu optimieren. Das Neubauquartier Brunnmatt wirkt heute isoliert und ist ungenügend mit dem Knoten Lindenstrasse - Lindenbühl verbunden. Bei der baulichen Weiterentwicklung des Kerngebiets ist eine zusätzliche Fusswegverbindung zur Brunnmatt zu prüfen. Die Zugänge zu den Naherholungsräumen in der Landschaft sind punktuell zu ergänzen.



Luftbild Lindenstrasse mit angrenzender Wiese (Entwicklungsreserve)



Luftbild mögliche Platzsituation bei alter Schür



Luftbild mögliche Platzsituation beim Knoten Lindenstrasse - Lindenbühl



B) Ziele und Handlungsbedarf

Mobilität und Sicherheit

Lindencham wird mit einem attraktiven ÖV-Angebot und sicheren Fuss- und Velowegen an das Dorfzentrum Cham und mit den übrigen Ortschaften verbunden. Die Lindenstrasse wird im Sinne eines Begegnungsraums als Quartierstrasse umgestaltet. Die Quartierstrassen sind verkehrssicher und aufenthaltsfreundlich angelegt. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten konsequent beim Kanton für die verkehrssichere Optimierung der bestehenden Anschlussknoten an das übergeordnete Strassennetz, für sichere Strassenüberquerungen und für eine optimale Erschliessung der Fokusgebiete für die bauliche Entwicklung in Lindencham ein. In Bezug auf die Parkierung sind über die Grundstücksgrenzen hinweg koordinierte Lösungen innerhalb der Erschliessungseinheiten anzustreben.

- 

1 Lindenstrasse im Rahmen einer anstehenden Sanierung als Begegnungsraum und Quartierstrasse umgestalten (Sicherheit, Aufenthalt, Vermeidung Schleichverkehr).
- 

2 Temporeduktion als Sofortmassnahme auf Heiligkreuzstrasse prüfen und als sichere und attraktive Veloroute aufwerten (Flächenverteilung zugunsten Velo). Die Gemeinde setzt sich für sichere Fussgängerquerungen parallel zur Sinslerstrasse ein.
- 

3 Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsflusses aus Lindencham und der Verkehrssicherheit an den bestehenden Knoten zusammen mit dem Kanton prüfen. Zufahrtssystem zum Ökohof Furenmatt optimieren (Rückstau vermeiden, Sicherheit Fuss- und Veloverkehr, insbesondere Übergang Knoten Lindenstrasse - Untermühlestrasse).
- 

4 Bei langfristig möglicher Einzonung des Grundstücks GS 485 neue Erschliessung ab Sinslerstrasse zur Entlastung Lindenstrasse frühzeitig prüfen. Kurzfristig sind Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit zu prüfen.

- 

5 Erschliessungskammern definieren Erschliessungseinheiten. Jede Kammer hat über einen eigenen Anschluss an das übergeordnete Strassennetz zu verfügen, um den Verkehrsfluss zu gewährleisten. Innerhalb der Erschliessungskammern sind koordinierte Parkieranlagen anzustreben.
- 

6 Gemeinde bietet Hand, die Einstellhallenzufahrt für die Erschliessung des Kerngebietes über GS Nr. 2986 zu prüfen (Rahmenbedingungen sind zu diskutieren, abhängig von Revision Bebauungsplan).
- 

7 Gemeinde setzt sich für Tempo 50 innerorts auf der Sinsler- und Untermühlestrasse sowie Tempo 60 ausserorts auf der Untermühlestrasse ein (Verbesserung Verkehrsfluss, Erhöhung Verkehrssicherheit, insbesondere Fussverkehr).



Luftbild heutige Situation Lindenstrasse / Sinslerstrasse



Luftbild heutige Situation Untermühle / Sinslerstrasse



B) Ziele und Handlungsbedarf

Landschaft, Erholung und Begegnung im Landschaftsraum

Mit der Innenentwicklung steigt der Druck auf den Landschaftsraum und Konflikte zwischen den landwirtschaftlichen Produzenten und den Naherholungssuchenden nehmen zu. Mit gezielten Massnahmen sollen Konflikte im Landschaftsraum reduziert und die Akzeptanz und Koexistenz verbessert werden. Das Massnahmenspektrum reicht von Sensibilisierung (Kommunikation), Lenkung der Verkehrsströme (Beschilderung, Netzkonzeption) bis hin zu baulichen Massnahmen zur Erhöhung der Sicherheit für die betroffenen Bewirtschaftungsbetriebe und die Naherholungssuchenden sowie Massnahmen zum Schutz der landwirtschaftlichen Produktionsflächen und der Natur (Flora und Fauna).

-  Veloroute aufwerten
-  Massnahme Verkehrssicherheit
-  Unterhalt Landwirtschaftsweg reduzieren
-  Potenzielle Konflikte zwischen Naherholung und Landwirtschaft sowie Infrastrukturen
-  1 Veloverkehr auf Heiligkreuz- und Sinslerstrasse kanalisieren. Strassenraum entsprechend für Veloverkehr attraktiv ausgestalten und Schleichverkehr MVV auf der Heiligkreuzstrasse verhindern. Sinslerstrasse für Velofahrer attraktiv und sicher ausgestalten, insbesondere der Linksabieger auf Höhe Restaurant Rosengarten.
-  4 Verkehrssicherheit im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Fahrzeugeinstellhalle mit geeigneter baulicher Massnahme verbessern. Tempo des nicht offiziellen (kein Fahrradwegrecht) Veloverkehrs reduzieren und Beschilderung zur Lenkung des Veloverkehrs auf Velorouten anpassen.
-  5 Charakter des landwirtschaftlichen Bewirtschaftungswegs erhalten. Kein spezifischer Unterhalt durch die Gemeinde sicherstellen. Kein Ausbau für Naherholungssuchende.
-  6 Abfälle und Verschmutzungen längs der Bewirtschaftungsflächen vermeiden (Sensibilisierung, Entsorgungsstellen). Raum im Gebiet Fildern dient primär der landwirtschaftlichen Produktion und dem Naturschutz. Priorität für die Naherholung hat der Lorzenraum.
-  2 Als prioritäre Massnahme den Veloverkehr auf die Heiligkreuzstrasse kanalisieren. Dies betrifft insbesondere den Veloverkehr der Bewohnerschaft im Heiligkreuz. Mit flankierender Massnahmen Durchfahrt durch den Hofbereich vermeiden.
-  3 Sobald die Massnahmen zur Kanalisierung des Veloverkehrs auf der Heiligkreuzstrasse erfolgt sind, kann ein Nutzungsrecht für Velofahrende auf dem Fildernweg mit einer Dienstbarkeit geprüft werden. Die Gemeinde bietet Hand, entsprechende Regelungen mit der Grundeigentümerschaft zu diskutieren. Unterhaltsarbeiten durch die Gemeinde werden bis zu einer allfälligen neuen Regelung eingestellt.



Lufbild Erholungsraum entlang Lorze



Lufbild neue Überbauung Heiligkreuz mit gut ausgebautem Landwirtschaftsweg



Lufbild Fildernweg, heutige Situation bei der Fahrzeugeinstellhalle



Quartierbeschreibung Linden Cham

C) Zusammenfassung / Planerische Vertiefungsschritte

- Massnahmen (siehe auch Beilagedokument; Vorgehen zu den wichtigsten Massnahmen)



C) Zusammenfassung / Planerische Vertiefungsschritte

Die wichtigsten Massnahmen

Die Entwicklung von Lindencham soll im Sinne des Quartierbeschriebs gelenkt werden. Der Quartierbeschrieb dient der Gemeinde Cham als Richtlinie für die Entwicklung von Infrastrukturprojekten und als Vollzugshilfe bei der Beurteilung von Bauvorhaben in ortsbaulichen Ermessensfragen. Dabei wird zwischen den Grundanforderungen in den jeweiligen Zonen, den Anforderungen in Sondernutzungsplänen sowie den Anforderungen an Bauvorhaben, die nach Einzelbauweise erstellt werden, differenziert. Nachfolgend sind insbesondere Verkehrsmassnahmen beschrieben, die in nachgelagerten Planungen durch die Gemeinde zu vertiefen sind (siehe auch Beilagedokument).

1 Kerngebiet

Im Kerngebiet ist die bestehende Bebauungsstruktur im Rahmen der baulichen Entwicklung qualitativ weiterzuführen. Bei der Weiterentwicklung der Gebiete mit besonderen Qualitätsanforderungen (Kerngebiet oder Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung) soll das bauliche und freiräumliche Konzept im Rahmen eines geeigneten qualitätssichernden Verfahrens ermittelt werden. Im Unterschied zum Bearbeitungsperimeter soll der Betrachtungsperimeter das ganze Kerngebiet beinhalten. Geeignete Erschliessungslösungen sollen in Abhängigkeit zur Konzeption geprüft werden. Die Gemeinde bietet Hand, die Erschliessung über das Grundstück 2986 zu prüfen. Die Nachbarschaft ist einzubeziehen. Im Falle einer Erschliessungslösung über die Brunnmatt, ist eine Anpassung des Bebauungsplans Brunnmatt die Voraussetzung. Als Grundlage für die Bebauungsplananpassung ist ein Vorprojekt auszuarbeiten. Die Anbindung an die Brunnmatt für die Fussgänger ist ebenfalls zu vertiefen.

2 Anschlussknoten Rosengarten

Am Anschlussknoten Rosengarten sind Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit in einer Studie aufzuzeigen. Gegebenenfalls ist die Ausfahrt auf die Sinslerstrasse aufzuheben (Einbahn). Eine Verlegung des Anschlussknotens Rosengarten ist bei einer Einzonung und baulichen Entwicklung des Grundstücks GS 485 zu prüfen.

3 Verkehrssicherheit Sinslerstrasse und Untermühlestrasse

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf der Sinslerstrasse und Untermühlestrasse sind folgende Massnahmen zu prüfen: Signalisation Tempo 50 innerorts auf der Sinsler- und Untermühlestrasse / Optimierung Veloführung auf der Sinslerstrasse im Abschnitt Heiligkreuzstrasse bis Anschlussknoten Rosengarten / Beim Einlenker Heiligkreuzstrasse - Sinslerstrasse ist die Verkehrssicherheit zu erhöhen (z.B. Trottoirüberfahrt / Fussgängerstreifen) / Tempo 60 ausserorts auf der gesamten Untermühlestrasse bis zur Knonauerstrasse / Optimierung Knoten Untermühlestrasse - Sinslerstrasse. Optimierung der Veloführung auf der Sinslerstrasse im Abschnitt Heiligkreuzstrasse bis und mit Anschlussknoten Rosengarten (Linksabbieger in Richtung Cham).

4 Heiligkreuzstrasse (Lindencham - St. Wolfgang)

Die Verkehrssicherheit auf der Heiligkreuzstrasse ist insbesondere für den Veloverkehr zu verbessern. Die Höchstgeschwindigkeit ist zu reduzieren. Im erforderlichen Konzept ist die geeignete Höchstgeschwindigkeit zu ermitteln sowie Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr aufzuzeigen (Signalisation, bauliche Massnahmen wie z.B. geschützter Fussgängerbereich). Ein Fahrverbot mit Zubringerdienst bei Einmündung Sinslerstrasse in die Heiligkreuzstrasse bis Gemeindegrenze Cham wird in Koordination mit der Gemeinde Hünenberg geprüft und gegebenenfalls mit der Eröffnung der UCH umgesetzt.



5 Sicherheit bei Hofdurchfahrten

In erster Priorität sind bei den Höfen flankierende Massnahmen im Interesse der Landwirtschaftsbetriebe umzusetzen. Sobald die Heiligkreuzstrasse für den Veloverkehr aufgewertet ist, ist mit der Grundeigentümerschaft zu diskutieren, ob die Benutzung des Fildernwegs durch den Veloverkehr in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt werden soll.

6 Begegnungsraum Lindenstrasse

Die Lindenstrasse ist bereits heute als Tempo-30-Zone signalisiert. Die Strasse soll den Charakter eines Begegnungsraums besitzen. Mit der Bautätigkeit auf den angrenzenden Privatgrundstücken ist die Gestaltung der Randzonen auf diesen Strassencharakter abzustimmen. Im bezeichneten Bereich wird in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern der angrenzenden Grundstücke eine platzartige Gestaltung des Strassenraums angestrebt. Mit geeigneten Massnahmen soll Schleichverkehr vermieden werden.

7 Wegverbindungen

Die Weglücken sind in Einzelprojekten sinnvoll zu schliessen.

8 Optimierung Erschliessung Ökiohof

Das Erschliessungsregime für den Ökiohof ist betrieblich zu optimieren. Zudem ist der Betrieb des Ökibuses beizubehalten und bei Bedarf auszubauen. Die Massnahmen sind in einem Konzept aufzuzeigen und umzusetzen. Neubauten auf dem Areal sind behutsam in die Landschaftskammer zu integrieren.

9 Kampagne Konflikte

Es soll eine Kampagne über Konflikte zwischen Landwirtschaft, Naturschutz, Naherholung (Sensibilisierung, Besucherlenkung, etc.) durchgeführt werden.

Quartierbeschreibung Linden Cham

D) Anhang

- Teilnehmende und Dokumentation Prozess
- Analysen



Teilnehmende und Dokumentation Prozess Lindencham

Teilnehmende

Spurgruppe

Othmar Hausheer
 Peter Nietlispach
 Heinz Wyss
 Christoph Käch
 Pascal Lässer
 Antonio Guistra
 Thomas Gander
 Rainer Suter
 Ursula Niederberger
 Daniel Hausheer
 Matthias Schurtenberger
 Claus Soltermann
 Milena Seeberger (bis 7.4.2022)
 Caroline Merz-Hausheer (bis 14.8.2022)
 Andy Hausheer (bis 14.8.2022)

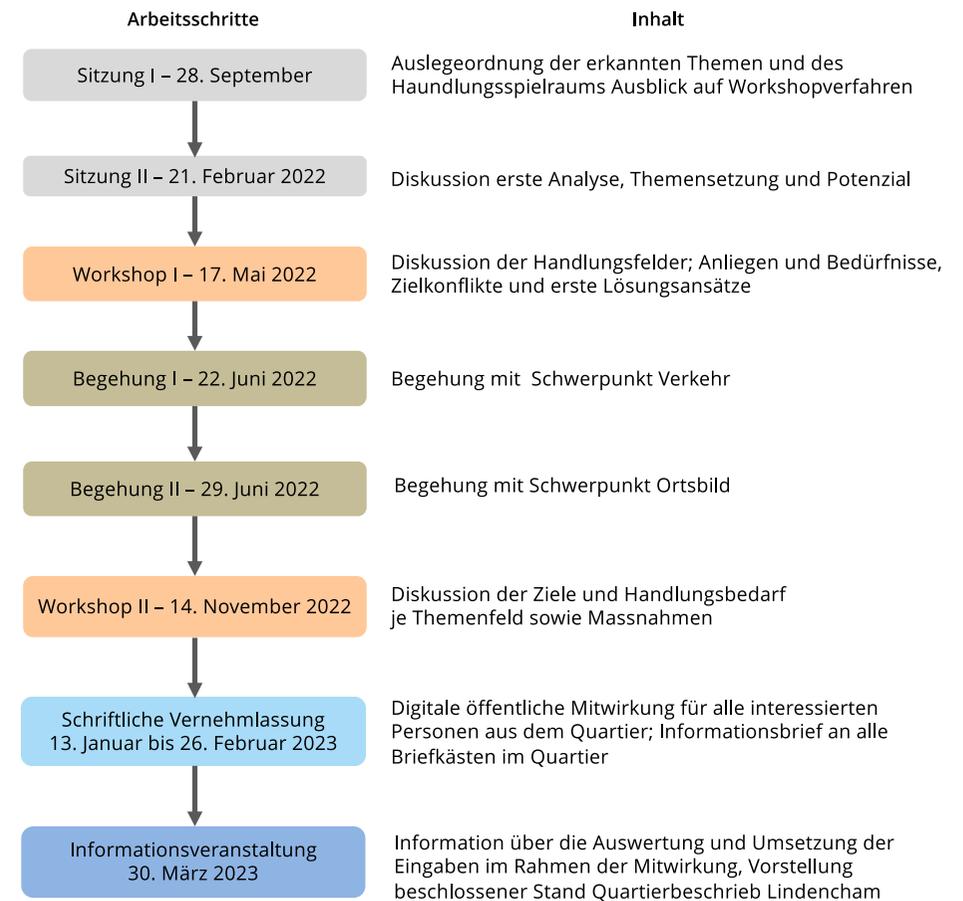
Gemeindeintern

Rolf Ineichen, Gemeinderat (bis 31.12.2022)
 Georges Helfenstein, Gemeindepräsident (ab 1.1.2023)
 Drin Alaj, Gemeinderat
 Philipp Rüber, Abteilungsleiter Planung und Hochbau
 Christoph Meyer, Abteilungsleiter Verkehr und Sicherheit (ab 1.2.2022)
 Franziska Büeler, Projektleiterin Raumplanung (bis 18.10.2021)
 Rahel Neyer, Projektleiterin Raumplanung (ab 1.3.2022)

Extern

Roman Dellsperger, moderat GmbH, Moderator
 Michael Camenzind, Suter, von Känel und Wild Planer und Architekten AG, Raumplaner
 Oscar Merlo, TEAMVerkehr AG, Verkehrsplaner

Prozess



Haltung Spurgruppe zu den Massnahmen

Massnahmen mit Konsens

Massnahmen	Diskussion oder offene Punkte
Strassenraumgestaltung Lindenstrasse	-
Konzeptionelle Überlegung zu Konflikten zwischen Landwirtschaft, Naturschutz Naherholung (Sensibilisierung, Besucherlenkung, etc.)	Wenn möglich im LEK platzieren
Prozessübersicht Fokusgebiet: Einfahrt Einstellhalle inkl. Anpassung Bebauungsplan, Qualitätssicherung Städtebau, etc. Zuständigkeiten klar benennen	Landabtausch Gemeinde – Nietlispach besprechen/anstreben? Anhang in Bauordnung zu detailliert.
Tempo 50 auf Sinslerstrasse und Untermühlestrasse (innerorts)	Die Gemeinde soll sich dafür einsetzen
Tempo 60 auf Untermühlestrasse	Weitere flankierende Massnahmen UCH?
Veloweg Heiligkreuzstrasse attraktiver gestalten	Tempo MIV reduzieren (Konsens); nicht aber das Fahrverbot
Alternativer Knoten Rosengarten	-
Keine Mehrbelastung Ökihof	Massnahmen sind zu prüfen

Differenzen

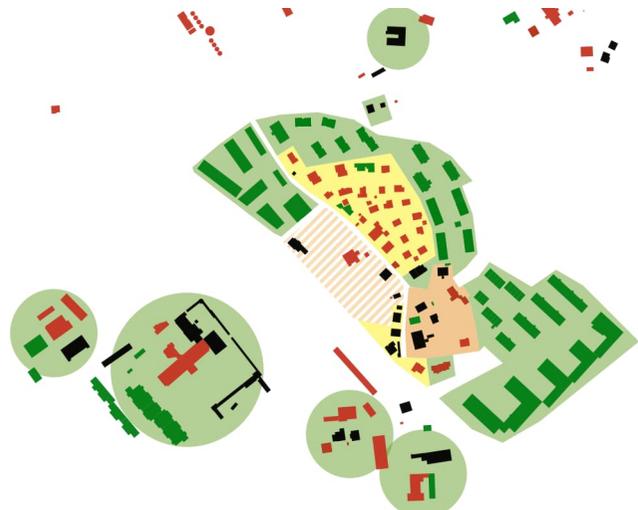
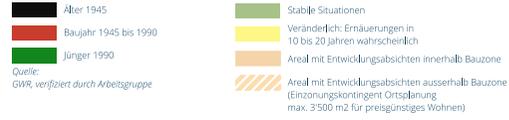
Massnahmen	Diskussion oder offene Punkte
Persönliche Entschuldigungen betr. Umgang mit privatem Grundeigentum	Betroffenheit ernst nehmen
Fahrverbot Heiligkreuzstrasse (Zubringer gestattet)	Bei Zubringer gestattet; schwierig durchzusetzen Welcher Zeitpunkt in Abhängigkeit mit UCH wird angestrebt?
Stichstrasse GS Nr. 485 und Schliessung Knoten Rosengarten	Baurechtlich sehr schwierig bis nicht möglich? Bebauungsplan ist zu ändern
Zonierung (Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung) u.a. auch für die Entwicklung des Fokusgebiets	Was wird im Rahmen des Mitwirkungsberichts Ortsplanungsrevision behandelt/beantwortet? Was kann am 19. Dezember gezeigt/beantwortet werden?
Dienstbarkeit Fildernweg	Nicht zwingend daran festhalten; wenn Fokus auf Heiligkreuzstrass (mit der Umsetzung nochmals besprechen)

Quartierbeschreibung Lindenham

Identität und Ortsbild

Analysen

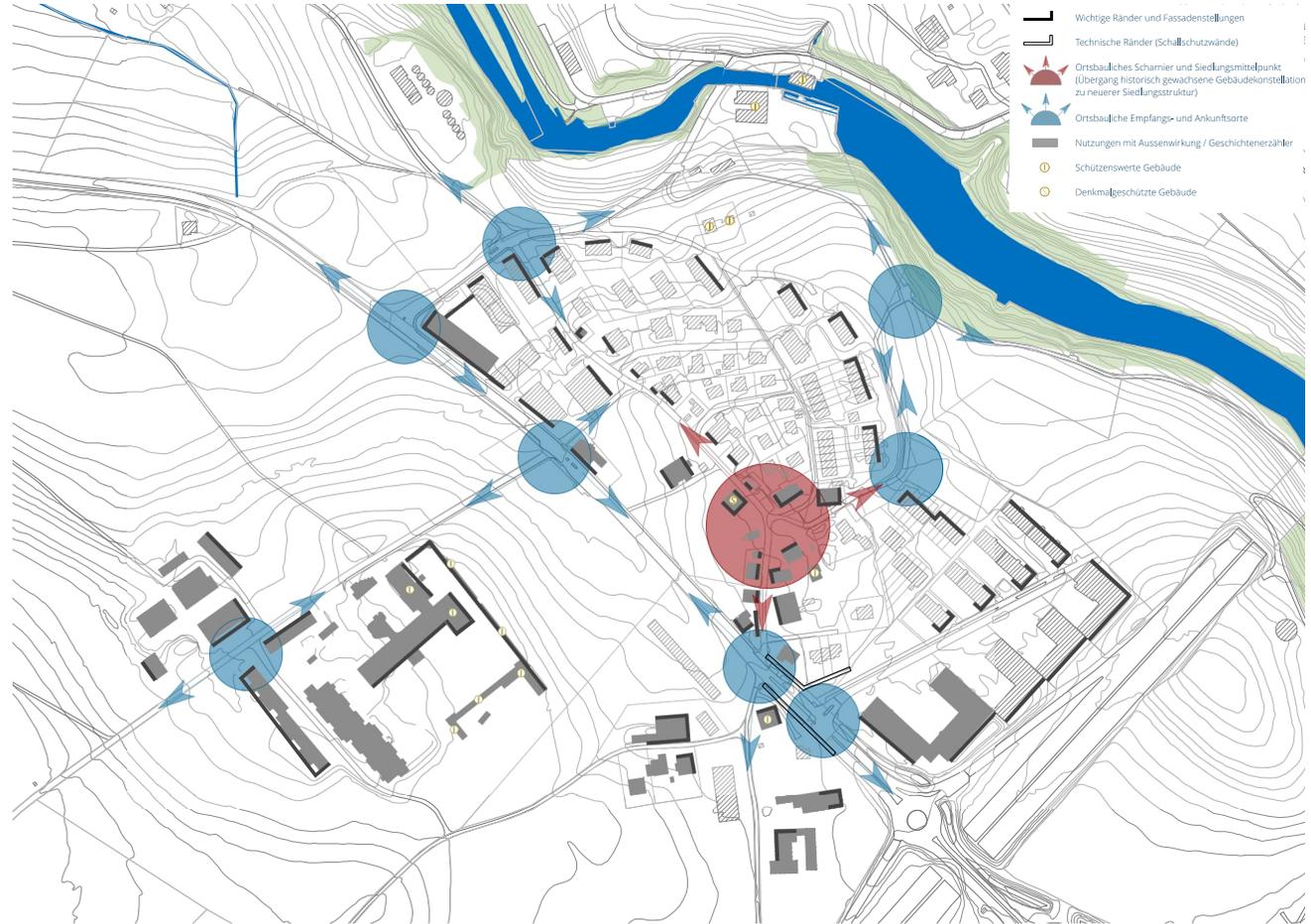
Gebäudealter



Gebäudetypen und räumliche Zusammenhänge



Stossrichtungen

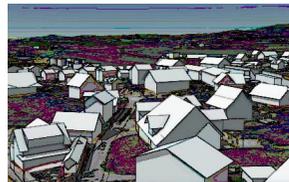


- Gebäudegruppen / Ensembles und Identitätsträger**
 Charakter:
 - Starke Bezüge zum öffentlichen Raum
 - Wechselwirkung zwischen Zweckbauten und repräsentativen Gebäuden
 - l.d.R. freie Setzungen (keine Orthogonalität)
 - Räumliche Versätze und "versprünge"
 - l.d.R. Satteldächer

- Grossformen**
 Charakter:
 - Hohe Aussenwirkung entlang Transträumen
 - Ankunftsorte an der Sinsler- und Untermühlebasse
 - Einheitliche Architektursprache
 - Mischnutzung

- Kleinquartiere**
 Charakter:
 - Räumlich ausgerichtete Gebäudezellen
 - l.d.R. Gruppen in einheitlicher Architektursprache
 - Gemeinschaftlich genutzte Freiräume
 - Freiräume l.d.R. zwischen den Zellen

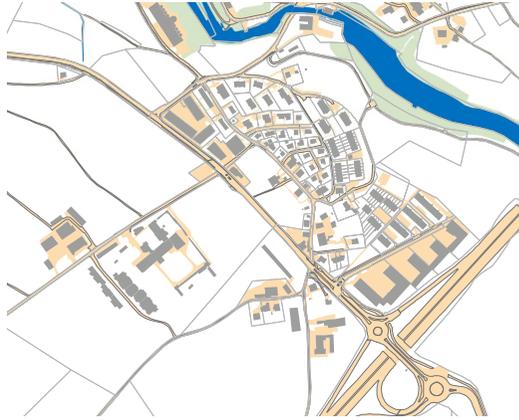
- Kleinstruktur (Inseln)**
 Charakter:
 - Einflügelbauten
 - Hohe Privtheit
 - Privatgärten
 - Einheitliche Dachformen



Quartierbeschreibung Lindencham

Begegnungsorte und Freiräume

Analysen



Befestigte Flächen



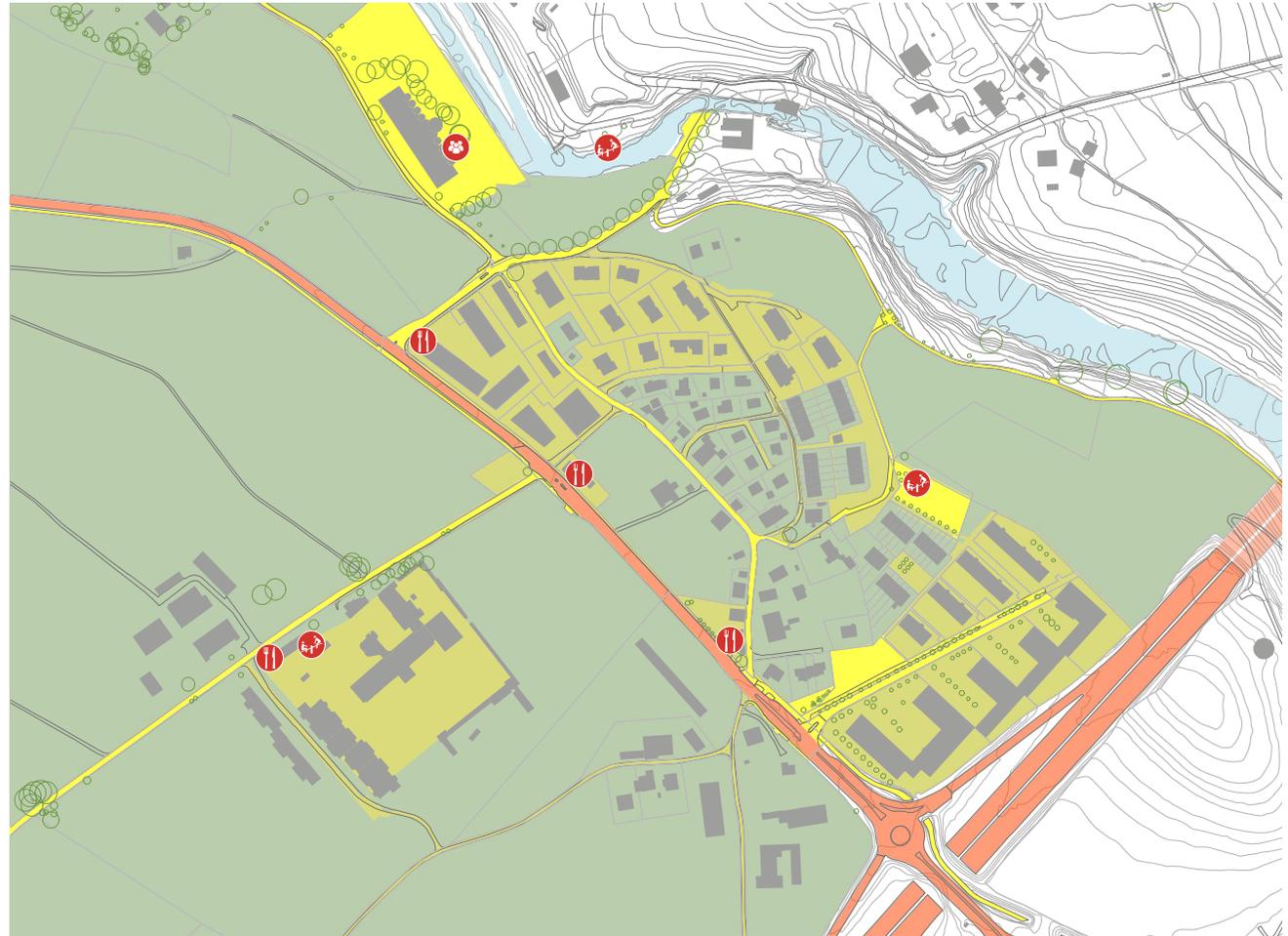
Humusierte Flächen



Wirkung der Räume

- Räume mit übergeordneter Wirkung ("äusserer Markt")
- Räume mit hoher Wirkung für Lindencham ("inneres Rückgrat")
- Räume mit Bezug zur Nachbarschaft
- Räume mit Bezug zum privaten Wohnumfeld

Stossrichtungen



Freiraumtypen

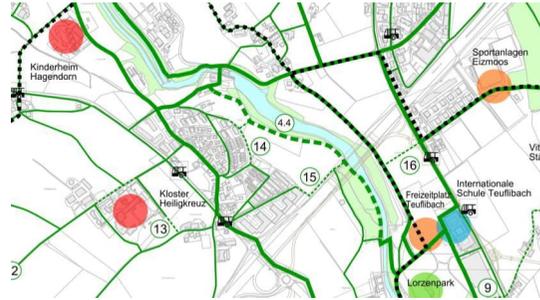
- Transtraum, Zuständigkeit Kanton/Sund
- Öffentliche Freiräume, Strassen, Wege und Plätze, Zuständigkeit Gemeinde
- Gemeinschaftlich genutzte Freiräume
- Private Freiräume, Gärten, Gebäudeumschwung und Bewirtschaftungsflächen
- Gastronomie
- Spiel- und Sportplatz
- Treffpunkt Jugendliche
- Bäume

Quartierbeschreibung Lindencham

Mobilität und Sicherheit

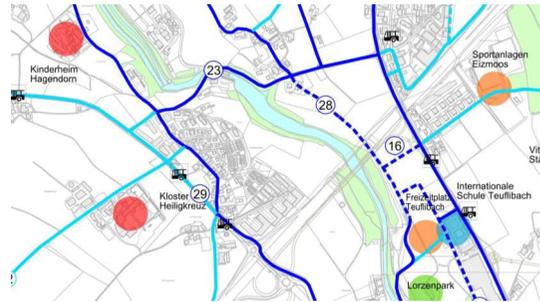
Analysen

Ausschnitt Langsamverkehrskonzept Cham, Fussverkehr



- Wegenetz bestehend**
- Primärnetz
 - Sekundärnetz
 - Wanderwege (SchweizMobil)
- Wegenetz neu**
- Primärnetz
 - Sekundärnetz
- Orientierung**
- ① Massnahme
 - Gemeindegrenze
 - < Kommunalen Anschluss zur Nachbargemeinde
- Ziele**
- Bildungseinrichtungen
 - Spital / Heime / Kloster / Kirche / Kultur
 - Sport- und Freizeitanlagen
 - Park- und Naherholungsanlagen / Museum

Ausschnitt Langsamverkehrskonzept Cham, Veloverkehr



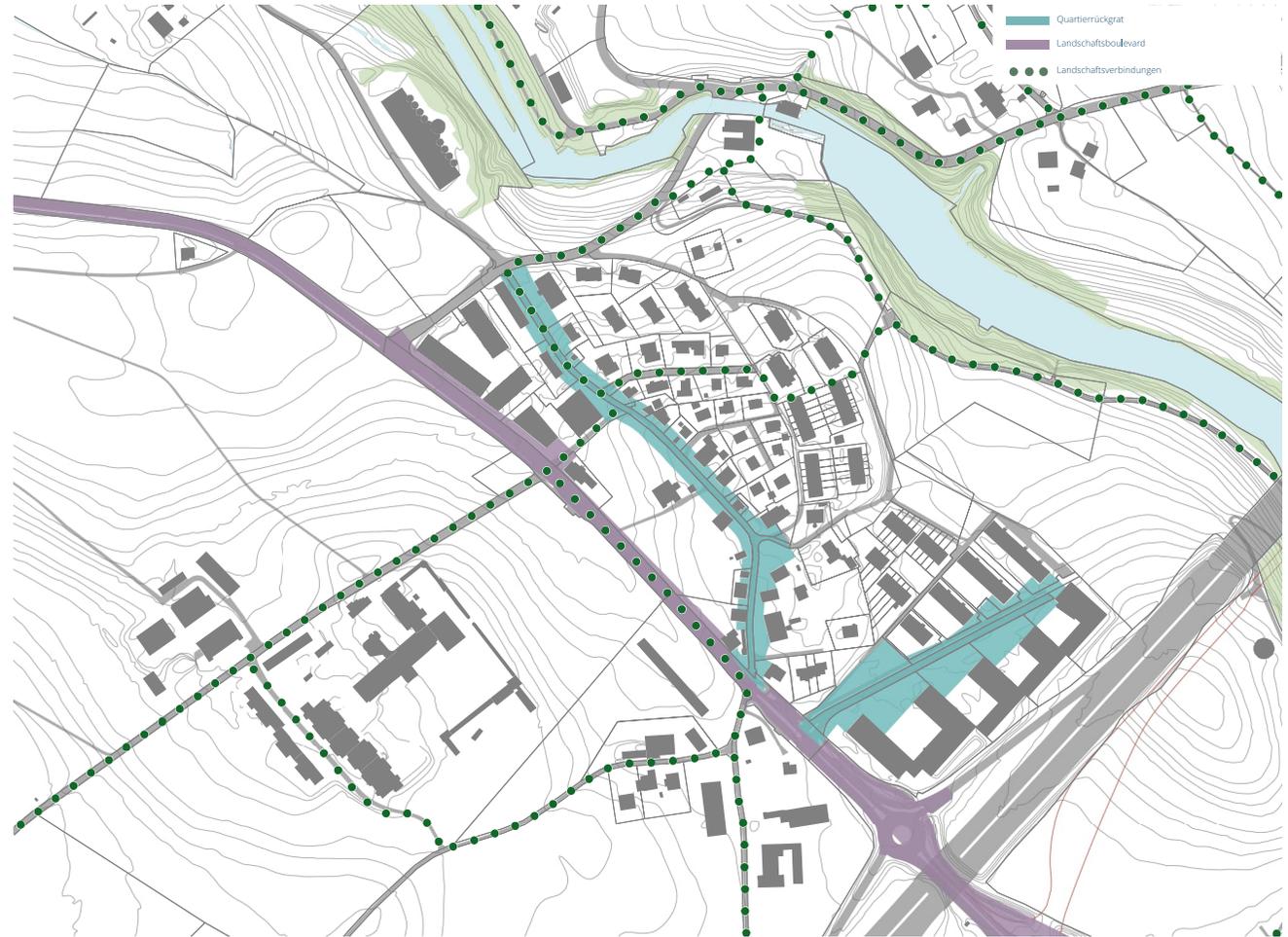
- Wegenetz bestehend**
- Alltagsnetz
 - Freizeitnetz
- Wegenetz neu**
- Alltagsnetz
 - Freizeitnetz
- Orientierung**
- ① Massnahme
 - Gemeindegrenze
 - < Kommunalen Anschluss zur Nachbargemeinde
- Ziele**
- Bildungseinrichtungen
 - Spital / Heime / Kloster / Kirche / Kultur
 - Sport- und Freizeitanlagen
 - Park- und Naherholungsanlagen / Museum

Bekannte Konfliktpunkte im Strassennetz



☐ Kantonsstrassen (kantonales Ziel: Verkehrsfluss auf übergeordnetem Strassennetz aufrechterhalten)

Stossrichtungen



Quartierbeschreibung Linden Cham

Erholungsnutzung und Landwirtschaft

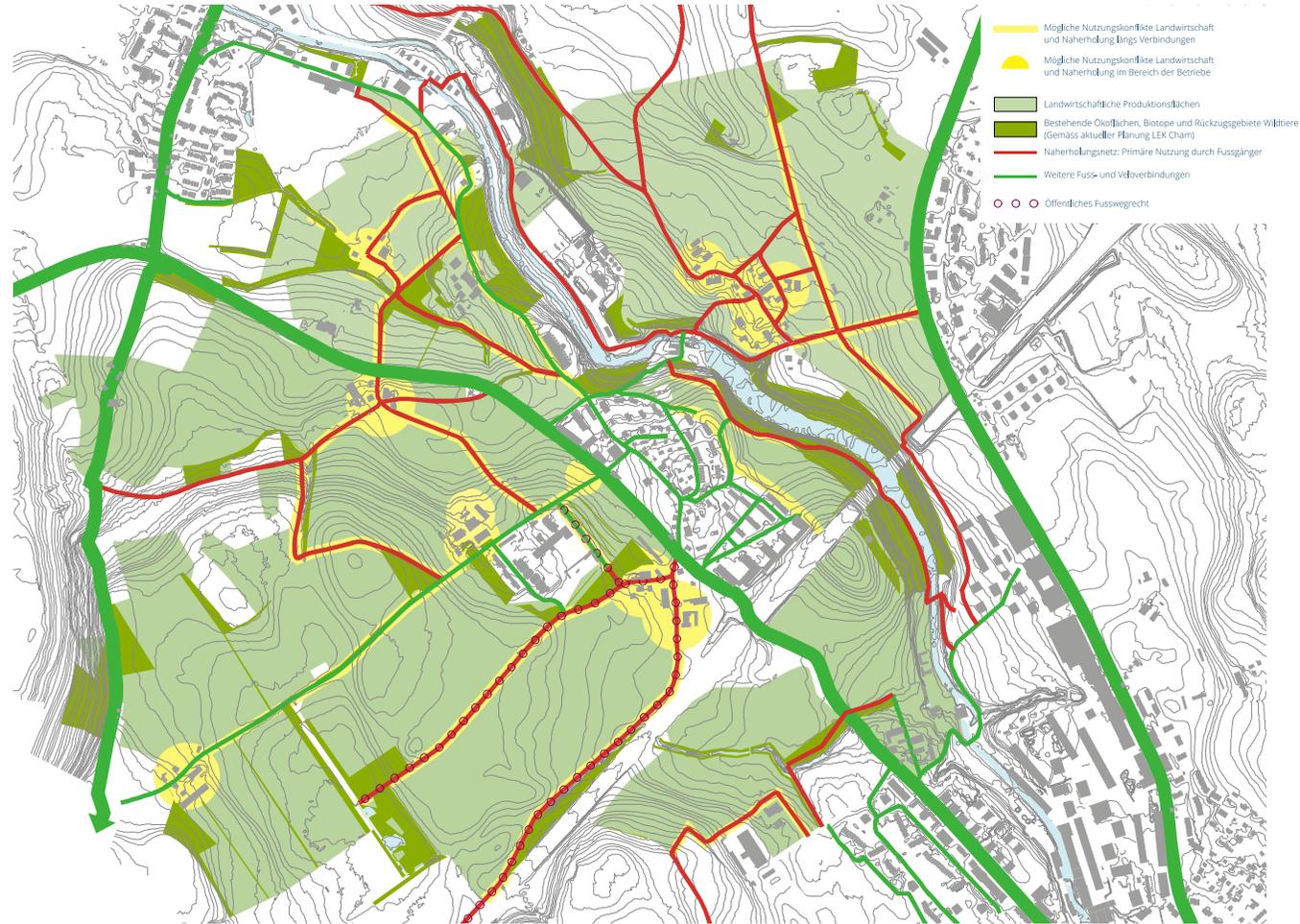
Analysen

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>① Lorenzraum
Charakter:
- Kulturhistorisch und naturräumlich bedeutender Landschaftsraum
- Wechselwirkung zwischen Naturschutz, Denkmalschutz, Landwirtschaft, Infrastruktur und Naherholung
- Topografie führt zu zahlreichen Landschaftskammern</p> <p>② Umgebungsflächen Kulturobjekte
Charakter:
- Landmarke
- Standorte wurden topografisch bewusst gewählt
- Durch die Nutzung der Anlagen geprägte Umgebung
- i.d.R. markante Einzelbäume und Baumreihen, Nutzgärten und Obstkulturen</p> <p>③ Kleingewässer und Entwässerungsgräben
Charakter:
- Für die Verbesserung der landwirtschaftlichen Produktion verlagte, begräbte und teilweise eingedde kleine Fließgewässer
- Starke Wechselwirkung zwischen Produktion und ökologischen Kleinflächen Bings Gewässerraum
- Wichtiger Teil eines vielfältigen Landschaftsbildes</p> | <p>④ Landwirtschaftliche Produktionsflächen
Charakter:
- Je nach Bodengüte variierende Bewirtschaftungsformen
- Offene Kulturlandschaft
- Eher kleinteilige Eigentumsstruktur
- Dichtes Netz an Bewirtschaftungswegen, die auch von Naherholungssuchenden genutzt werden</p> <p>⑤ Autobahn
Charakter:
- Landschaftsräumliche Zäsuren
- Starke Kanalisierung der Personenströme auf wenige Unterführungen</p> <p>⑥ Siedlungsraum
Charakter:
- Privater oder gemeinschaftlich genutzter Gebäudeumschwung
- Grünflächenanteil rund 50%
- Einzelne markante Einzelbäume / Hecken und Heingehölze als Abgrenzungselemente
- Östlicher Siedlungsrand in Wechselwirkung mit Lorenzraum und Produktionsflächen</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Landschaftscharakterisierung (Quelle: SKW)



Stossrichtungen



Weiteres Vorgehen zu den wichtigsten Massnahmen				
Handlungsempfehlung	Weitere Planungsschritte	Lead	Zuständige Abteilung	In Zusammenarbeit mit
<p>1. Kerngebiet</p> <p>Im Kerngebiet ist die bestehende Bebauungsstruktur im Rahmen der baulichen Entwicklung qualitätsvoll weiterzuführen. Bei der Weiterentwicklung der Gebiete mit besonderen Qualitätsanforderungen (Kerngebiet oder Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung) soll das bauliche und freiräumliche Konzept im Rahmen eines geeigneten qualitätssichernden Verfahrens ermittelt werden. Im Unterschied zum Bearbeitungsperimeter soll der Betrachtungsperimeter das ganze Kerngebiet beinhalten.</p> <p>Geeignete Erschliessungslösungen sollen in Abhängigkeit zur Konzeption geprüft werden. Die Gemeinde bietet Hand, die Erschliessung über das Grundstück 2986 zu prüfen. Die Nachbarschaft ist einzubeziehen. Im Falle einer Erschliessungslösung über die Brunnmatt, ist eine Anpassung des Bebauungsplans Brunnmatt die Voraussetzung. Als Grundlage für die Bebauungsplananpassung ist ein Vorprojekt auszuarbeiten. Die Anbindung an die Brunnmatt für die Fussgänger ist ebenfalls zu vertiefen.</p>	<p>a) Der Gemeinderat fällt mit dem Quartierbeschrieb den Grundsatzentscheid, die Erschliessung des Grundstücks GS 2233 über das Grundstück GS 2986 im Eigentum der Gemeinde zu ermöglichen.</p> <p>b) Die Grundeigentümerschaft entscheidet aufgrund der beabsichtigten freiräumlichen und baulichen Konzeption, welche Erschliessungslösung angestrebt werden soll (Lindenstrasse, Brunnmattweg oder Brunnmatt).</p> <p>c) Im Falle der Erschliessung über die Brunnmatt, erarbeitet die Grundeigentümerschaft ein Konzept zur Erschliessung des Grundstücks GS 2233 und der angrenzenden Grundstücke (Tiefgaragen- und Erschliessungskonzept auf Stufe Vorprojekt). Der Flächenbedarf und die erforderlichen Regelungen sind aufzuzeigen (Dienstbarkeiten / evtl. Landabtausch)</p> <p>d) Im Falle der Erschliessung über die Brunnmatt, stellt die Grundeigentümerschaft den Antrag zur Revision des Bebauungsplans Brunnmatt. Im Vorentscheid legt der Gemeinderat das Verfahren und die Anforderungen zur Teilrevision des BP fest. Wichtige Parameter sind zwischen den Grundeigentümerschaften vertraglich zu sichern.</p>	<p>Gemeinde</p> <p>Grundeigentümerschaft</p> <p>Grundeigentümerschaft</p> <p>Grundeigentümerschaft</p>	<p>Abteilung Planung und Hochbau</p> <p>Abteilung Planung und Hochbau</p>	<p>Gemeinde</p> <p>Baukommission / Gemeinderat</p>

Handlungsempfehlung	Weitere Planungsschritte	Lead	Zuständige Abteilung	In Zusammenarbeit mit
	e) In den Gebieten mit Qualitätsanforderungen (Kerngebiet oder Bauzone mit speziellen Vorschriften Strukturerehalt) wird die bauliche und freiräumliche Konzeption in einem geeigneten qualitätssichernden Verfahren ermittelt. f) Je nach Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens (angestrebte Dichte, Höhe, etc.) ist ein ordentlicher oder einfacher Bebauungsplan zu erlassen oder die Umsetzung kann nach Regelbauweise im Baubewilligungsverfahren erfolgen.	Grundeigentümerschaft Grundeigentümerschaft	Abteilung Planung und Hochbau Abteilung Planung und Hochbau	Gemeinde
2. Anschlussknoten Rosengarten Am Anschlussknoten Rosengarten sind Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit in einer Studie aufzuzeigen. Gegebenenfalls ist die Ausfahrt auf die Sinslerstrasse aufzuheben (Einbahn). Eine Verlegung des Anschlussknotens Rosengarten ist bei einer Einzonung und baulichen Entwicklung des Grundstücks GS 485 zu prüfen.	a) Die Gemeinde erarbeitet eine Studie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beim Knoten Rosengarten. b) Die Koordination mit der Erschliessung des Kerngebiets ist sicherzustellen. c) Bei einer Einzonung des Grundstücks GS 485 ist die Erschliessung des Areals zu klären.	Gemeinde Gemeinde Grundeigentümerschaft	Abteilung Verkehr und Sicherheit Abteilung Verkehr und Sicherheit	Grundeigentümerschaft Gemeinde

Handlungsempfehlung	Weitere Planungsschritte	Lead	Zuständige Abteilung	In Zusammenarbeit mit
<p>3. Verkehrssicherheit Sinslerstrasse und Untermühlestrasse</p> <p>Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf der Sinslerstrasse und Untermühlestrasse sind folgende Massnahmen zu prüfen: Signalisation Tempo 50 innerorts auf der Sinsler- und Untermühlestrasse / Optimierung Veloführung auf der Sinslerstrasse im Abschnitt Heiligkreuzstrasse bis Anschlussknoten Rosengarten / Beim Einlenker Heiligkreuzstrasse-Sinslerstrasse ist die Verkehrssicherheit zu erhöhen (z.B. Trottoirüberfahrt / Fussgängerstreifen) / Tempo 60 ausserorts auf der gesamten Untermühlestrasse bis zur Knonauerstrasse / Optimierung Knoten Untermühlestrasse-Sinslerstrasse. Optimierung der Veloführung auf der Sinslerstrasse im Abschnitt Heiligkreuzstrasse bis und mit Anschlussknoten Rosengarten.</p>	<p>a) Die Gemeinde erarbeitet ein Gutachten zur Reduktion der signalisierten Höchstgeschwindigkeit und zeigt die Sicherheitsdefizite auf.</p> <p>b) Das Ergebnis des Gutachtens wird mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen besprochen.</p> <p>c) Die Umsetzung erfolgt entsprechend den Zuständigkeiten durch den Kanton beziehungsweise die Gemeinde.</p>	<p>Gemeinde</p> <p>Gemeinde</p> <p>Gemeinde</p>	<p>Abteilung Verkehr und Sicherheit</p> <p>Abteilung Verkehr und Sicherheit</p> <p>Abteilung Verkehr und Sicherheit</p>	<p>Kanton</p> <p>Kanton</p>
<p>4. Heiligkreuzstrasse (Lindenham - St. Wolfgang)</p> <p>Die Verkehrssicherheit auf der Heiligkreuzstrasse ist insbesondere für den Veloverkehr zu verbessern. Die Höchstgeschwindigkeit ist zu reduzieren. Im erforderlichen Konzept sind die geeignete Höchstgeschwindigkeit zu ermitteln sowie Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr aufzuzeigen (Signalisation, bauliche Massnahmen wie z.B. geschützter Fussgängerbereich). Ein Fahrverbot mit Zubringerdienst ab Einmündung Sinslerstrasse in die Heiligkreuzstrasse bis Gemeindegrenze Cham wird in Koordination mit der Gemeinde Hünenberg geprüft und gegebenenfalls mit der Eröffnung der UCH umgesetzt.</p>	<p>a) Die Gemeinde erarbeitet ein Gutachten zur Reduktion der signalisierten Höchstgeschwindigkeit und zeigt die Sicherheitsdefizite und Massnahmen auf.</p> <p>b) Die Umsetzung erfolgt entsprechend den Finanzkompetenzen durch die Gemeinde.</p> <p>c) Zusammen mit der Eröffnung der UCH wird ein Fahrverbot mit Zubringerdienst mit Hünenberg koordiniert.</p>	<p>Gemeinde</p> <p>Gemeinde</p> <p>Gemeinde</p>	<p>Abteilung Verkehr und Sicherheit</p> <p>Abteilung Verkehr und Sicherheit</p> <p>Abteilung Verkehr und Sicherheit</p>	<p>Hünenberg</p>

Handlungsempfehlung	Weitere Planungsschritte	Lead	Zuständige Abteilung	In Zusammenarbeit mit
<p>8. Optimierung Erschliessung Ökihof</p> <p>Das Erschliessungsregime für den Ökihof ist betrieblich zu optimieren. Zudem ist der Betrieb des Ökibusses beizubehalten und bei Bedarf auszubauen. Die Massnahmen sind in einem Konzept aufzuzeigen und umzusetzen. Neubauten auf dem Areal sind behutsam in die Landschaftskammer zu integrieren.</p>	<p>a) Die Gemeinde zeigt die Massnahmen zur betrieblichen Optimierung in einem Konzept auf.</p> <p>b) Die Gemeinde stellt sicher, dass sich Neubauten schonungsvoll in die Landschaft integrieren.</p>	<p>Gemeinde</p> <p>Gemeinde</p>	<p>Abteilung Verkehr und Sicherheit</p> <p>Abteilung Verkehr und Sicherheit</p>	
<p>9. Kampagne Konflikte</p> <p>Es soll eine Kampagne zwischen Landwirtschaft, Naturschutz, Naherholung (Sensibilisierung, Besucherlenkung etc.) durchgeführt werden.</p>	<p>a) Die Gemeinde erarbeitet ein Kommunikationskonzept und setzt diese Kampagne um.</p>	<p>Gemeinde</p>	<p>Abteilung Verkehr und Sicherheit</p>	

Massnahmenplan aus dem Quartierbeschreibung

