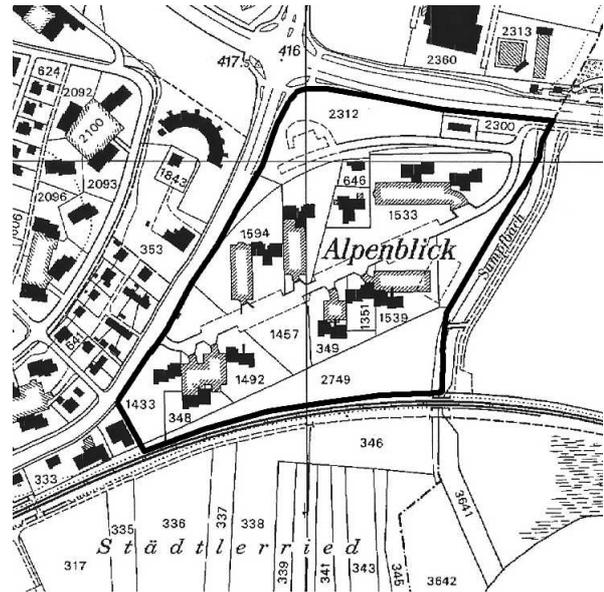


## Gemeinde Cham - Quartierbeschreibung Alpenblick / Quartier Nr. 25



Alpenblick, Blick von der zentralen Erschliessungsachse



Abgrenzung Quartier Nr. 25, Alpenblick

### Daten / Allgemeiner Beschrieb

---

<b>Typ</b>	Als Einheit geplantes und realisiertes Quartier mit konzentrierten Gebäudegruppen und grosszügigen Freiflächen dazwischen. Erste Hochhaussiedlung des Kantons Zug. Zentrale, aber ausschliesslich der Quartierserschliessung dienende Verkehrsachse mit allen Zufahrten zur weitgehend unterirdischen Parkierung. Im Nordteil unbebauter Arealteil, für den zur Zeit eine Neuplanung angelaufen ist.
<b>Nutzung</b>	Reine Wohnüberbauung, Gebäude für Kindergarten/Kleinschulhaus in Überbauung integriert.
<b>Dichte</b>	Dichte gesamte Überbauung ca. 0.75
<b>Zonierung</b>	Wohnzone W4 mit Bebauungsplan
<b>Alter</b>	Das gesamte Quartier wurde in einem Zug geplant und dann etappiert in den Jahren 1963 - 68 erstellt. Die meisten Bauten sind in der Zwischenzeit sanft renoviert worden, z.T. mit geringfügigen baulichen Eingriffen, die jedoch den einheitlichen Gesamtcharakter nicht beeinflussen.

## Typisches, Stärken, Schwächen

---

1. Gestaltung Bauten und Aussenräume
  - Das Quartier wurde als Einheit geplant, gebaut und wirkt auch heute als solche.
  - Durchgehende und prägende Elemente sind die als Punkthäuser (und nicht als Zeilen, Reihen o.ä.) konzipierten Wohnbauten, die einheitliche Architektur mit den dominierenden Sichtmauerwerksflächen, die nach einheitlichen Grundsätzen angeordneten und gestalteten Freiräume sowie die zentrale Erschliessungssachse mit den Anschlüssen der gemeinschaftlichen Einstellhallen.
  - Ein grosser Teil der Bauten ist seit der Zeit ihrer Erstellung renoviert, technisch saniert und partiell leicht umgebaut worden. Diese Massnahmen erfolgten erfreulich zurückhaltend und unter Wahrung des Gesamtcharakters der Überbauung.
  - Dank der Gruppierung der Bauten, der Abstufung der Gebäudehöhen und der inzwischen intensiv gewachsenen Durchgrünung wirkt die Überbauung trotz ihrer Einheitlichkeit in keiner Weise monoton und langweilig. Sie ist damit ein positives Beispiel einer einheitlich geplanten und gebauten Grossüberbauung.
  - Ein kleiner, aber im gesamten Zusammenhang unauffälliger "Störfaktor" ist das einzige Einfamilienhaus im Quartier, welches aus der Zeit vor der Realisierung der Gesamtüberbauung stammt.
  - Keine Anhaltspunkte bestehen zur Zeit bezüglich der Ergänzung der Überbauung im Bereich entlang der Zugerstrasse. Die Planungsarbeiten für diesen Teil werden seit einiger Zeit vorbereitet.
  
2. Verkehr
  - Intern ist die Überbauung durch ein ebenso klares wie einfaches Verkehrskonzept gekennzeichnet: Mittlere Erschliessungssachse als Sackgasse mit einem gewissen Anteil oberirdischer Parkplätze, vor allem aber den Zufahrten zu den Einstellhallen mit dem Grossteil der Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner.
  - Aus heutiger Sicht etwas bedauerlich ist, dass ausgerechnet die grösste unverbaute Freifläche im Gesamtareal weitgehend dem Verkehr vorbehalten ist und von der zentralen Erschliessungssachse zerschnitten wird.
  - Die interne Erschliessung ist keine öffentliche, sondern eine Privatstrasse im Miteigentum der verschiedenen Beteiligten.
  - U.a. daraus ergeben sich Schwierigkeiten, den noch nicht überbauten Teil entlang der Zugerstrasse Ost zu erschliessen. Lösung Gemeinde/Kanton: Einführung westlich des Knotens Alpenblick direkt in die Zugerstrasse
  - Öffentlicher Verkehr: Busverbindung ins Zentrum mit Haltestelle Alpenblick; gute Verbindungen ins Zentrum Cham und nach Zug. Lage Haltestelle gut, aber Zugang nicht ideal (Fussgängerstreifen zu Haltestelle in Richtung Cham)
  - Durch die neue Stadtbahn-Haltestelle Alpenblick ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr nochmals wesentlich verbessert worden. Dies wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Überbauung sehr geschätzt.
  - Radwege: An sich funktionieren die Verbindungen, aber Probleme betr. Fortsetzung Richtung Zug (Querung Zugerstrasse auf der Höhe der Bahnlinie nach Knonau anstreben). Unbefriedigende Situation im Bereich westlich der Einfahrt zur Überbauung (vor allem Schülerinnen und Schüler z.T. auf Trottoir, Sicherheit aller Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer besser berücksichtigen).
  - Fusswege: Externe Verknüpfungen weitgehend in Ordnung bis auf Querung Zugerstrasse bei Bushaltestelle (siehe oben) und z.T. unglückliche Führung rund um den Knoten Alpenblick. Intern ist das Fusswegnetz im nördlichen Teil deutlich verbesserungsfähig. Die entsprechenden Verbindungen, z.B. zur Bushaltestelle, sollten aufgewertet und verbreitert werden.
  
3. Natur, Ökologie und Umweltschutz
  - Insgesamt gute Durchgrünung der gesamten Überbauung, allerdings wurde kein besonderer Wert auf eine ökologisch hochwertige Bepflanzung mit vielfältigen einheimischen Sträuchern und Bäumen gelegt.
  - Wertvolles Naturschutzgebiet südlich zwischen Alpenblick und Bahngeleise, östlich Anschluss an Naturschutzgebiet Sumpf: Klare, gut funktionierende Trennung der Bereiche.
  - Der Streifen entlang der Zugerstrasse vom Naturschutzgebiet Sumpf in Richtung Dug-

geli ist gemäss dem Entwicklungskonzept Lorzenebene (auch) als ökologischer Vernetzungskorridor auszubilden bzw. aufzuwerten → Konflikt bei geplanter Überbauung, im Rahmen der Projektierung zu berücksichtigen

- Uferbereich Sumpfbach ist stark verwachsen, könnte durch Pflege und Auslichtung vermutlich aufgewertet werden.
- Innerhalb der Überbauung weitgehend Rasenflächen, deren Nutzung und Zuordnung aber Probleme verursacht: Eigentliche Spielfelder fehlen, es scheint offensichtlich kein Gesamtkonzept dafür im Quartier zu bestehen. Spielende Kinder werden teilweise vertrieben und haben Mühe, geeignete Flächen zu finden.
- Die Lärmimmissionen von der Zugerstrasse (West- und Ostteil) her sind beträchtlich, in der Grundrissgestaltung der Wohnungen allerdings zum Teil berücksichtigt. Bei der Ergänzung der Überbauung im Nordteil ist auf diesen Aspekt (inkl. einer abschirmenden Wirkung für die bestehenden Häuser) besonders zu achten.
- Die Lärmimmissionen seitens der SBB betreffen nur die südlichsten Häuser und haben offenbar seit Inbetriebnahme der Stadtbahn zugenommen. Wie lästig diese sind, wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern unterschiedlich eingeschätzt.
- Als unangenehm werden von den Leuten im westlichen Teil der Überbauung die Lichtimmissionen aus dem Bereich der Bahnhofstabelle Alpenblick empfunden: Die sehr helle und nachts sehr lange eingeschaltete Beleuchtung der neuen Haltestelle und ihres Umfeldes stört vor allem im Sommerhalbjahr.

#### 4. Soziales und Versorgung

- Dank der Mischung eines relativ geringen Anteils Eigentumswohnungen und verschiedenartiger Mietwohnungen recht gute soziale Mischung im Quartier; eher gehobener Standard und mittleres bis oberes Segment der Bevölkerung betr. Einkommen und sozialem Status.
- Sehr stabile Strukturen, wenig Fluktuation: Viele Bewohnerinnen und Bewohner wohnen seit der Erstellung in den Sechzigerjahren in der Überbauung. Dadurch besteht eine gewisse Gefahr einer sog. primären Überalterung im Quartier, bis sich die Generationen in einem regelmässigen Turnus ändern und mischen werden.
- Keine unmittelbar eigene Quartiersversorgung, aber gute Verbindungen zu Einkaufsmöglichkeiten im Dorfkern und in Zug; nächste Möglichkeit Tankstellenshop bei SBB-Haltestelle Alpenblick.

#### 5. Bildung und Kultur

- Keine eigenen Einrichtungen; sie sind aber infolge der Nähe zum Zentrum und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr auch nicht a priori nötig.
- Die Schul-/Kindergartenanlage wird zur Zeit für die Bedürfnisse des Quartiers nicht gebraucht. Aufgrund der stärkeren Tendenzen zur Konzentration der schulischen Einrichtungen dürfte dies auch in Zukunft eher unwahrscheinlich sein.
- Tennisplatz im Quartier mit eigenem Tennisclub: Ergibt eine gewisse Aktivität im Quartier, wenn auch nur für ein bestimmtes Segment der Bevölkerung.

#### 6. Stellenwert und Entwicklungsmöglichkeiten

- Nach wie vor begehrtes Wohnquartier mit hohem Wohnwert: Stabil, verhältnismässig ruhig und zentrumsnah
- Wesentliche Aufwertung durch eigene Stadtbahnhaltestelle
- Eine punktuell spürbare, allerdings nur leichte Vernachlässigung des rückwärtigen, unüberbauten Bereichs (abgestellte Autos usw.) dürfte von selbst verschwinden, wenn die Neuüberbauung dieses Arealteils konkret wird.
- Die sehr gute Werterhaltung im Baulichen und die bevorzugte Aussicht auf den Zugersee für einen beträchtlichen Anteil der Wohnungen sind weitere Pluspunkte des Quartiers.

## Bearbeitungsschwerpunkte, Aufgaben, erste Lösungsideen

---

### Themenbereich

- Allgemein
- Ein generelles Problem im "Alpenblick" liegt darin, dass Vieles unter den Eigentümern der Liegenschaften intern und vermutlich privatrechtlich gelöst und vereinbart worden ist. Es bestehen wenig Einflussmöglichkeiten der Gemeinde, wenn sich in der Zwischenzeit gewisse Verhältnisse geändert haben und Verbesserungen nötig wären.
- 1,3
- Eine institutionalisierte Form der Zusammenarbeit aller Grundeigentümer scheint nicht zu bestehen. Um Verbesserungen und Lösungen für einzelne Probleme realisieren zu können (s. nachfolgende Punkte), sollte die Gemeinde die Initiative ergreifen und die Grundeigentümer an einen Tisch bringen.
- 1,3
- Spielflächen für grössere Kinder und Jugendliche.: Eine gemeinschaftliche Lösung für mehr Spielflächen müsste möglich sein, weil das Gesamtangebot an Freiflächen genügend gross ist (z.B: Parzelle 1457, westlicher Teil Parzelle 1594). Es darf nicht sein, dass jeder Eigentümer das Problem nur auf seine Parzelle beschränkt sieht und Kinder möglichst weit davon fernhalten will. Gemeinschaftliche Aufgaben des Gesamtquartiers sind möglichst ausgeglichen zu verteilen.
- 2
- Bei der Einfahrt in die Erschliessungsstrasse des Quartiers ist als Sofortmassnahme ein Strassenschild "Alpenblick" aufzustellen. Ergänzend dazu sollte eine gut sichtbare Orientierungstafel in Form eines Plans über die Zuordnung der einzelnen Hausnummern bzw. die Lage der Häuser orientieren. Kleinere Exemplare wären auch an den Zugangswegen von der Stadtbahn- und der Bushaltestelle sinnvoll.
- 2
- Der Konflikt betr. Übersichtlichkeit im Bereich Ein-/Ausfahrt bzw. Bushaltestelle ist von der Gemeinde, evtl. in Zusammenarbeit mit dem Kanton, zu überprüfen. Sind die Sichtzonen im Falle eines anhaltenden Busses nicht eingehalten, ist die Situation zu korrigieren (evtl. leichte Verschiebung Haltestelle).
- 2
- Radwegverbindung: Querung Zugerstrasse bei der Bahnbrücke nach Knonau im Zuge der Komplettierung/Verbesserung des Radwegnetzes prüfen.
- 2
- Verbesserung der Situation (Sicherheit, Zuordnung) für den Veloverkehr im Bereich westlich der Einfahrt zum Quartier (mindestens bis zum Fussgängerstreifen).
- 2
- Zweckmässiger Ausbau/Komplettierung Fusswegnetz im Nordteil der Überbauung
- 2
- Allg. Strassen- und Wegbeleuchtung im Innern zu schwach, wird z.T. durch Bepflanzung zusätzlich beeinträchtigt → mehr und/oder stärkere Leuchten (einheitlich).
- 3
- Ökologische Vernetzung im Streifen entlang der Zugerstrasse (Sumpf-Duggeli) bei der Projektierung der geplanten Überbauung Alpenblick Nord berücksichtigen.
- 3
- Prüfen einer Auslichtung/Aufwertung der Uferbestockung des Sumpfbachs.
- 3
- Beleuchtung der neuen SBB-Haltestelle und ihres Umfeldes: Reduktion der Betriebszeiten mit Maximalbeleuchtung prüfen.
- 5
- Längerfristige Nutzungsüberlegungen für die Schul-/Kindergartenanlage im Rahmen der Schulraumplanung der Gemeinde: Wie können diese Bauten sinnvoll genutzt werden? Kann allenfalls auch das Quartier von einer Umnutzung profitieren?

Begehung: 7. September 2005

Teilnehmende: Alfons Heggli, Prisca Martinelli, Oscar Merlo, Richard Nigg, Jean-Pierre Prodollet, Werner Schibli, Bruno Werder, Jean Daniel Wyss..

Quartierbeschrieb: 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