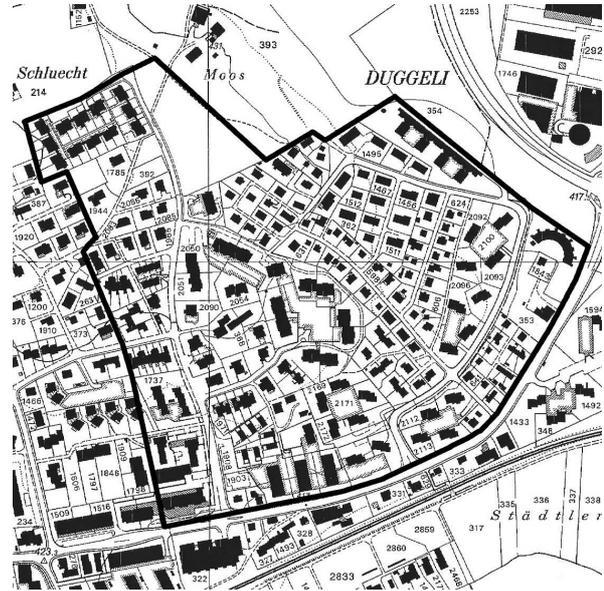




Mugerren



Abgrenzung Quartiere Nr. 23 und 24

**Daten / Allgemeiner Beschrieb**

---

<b>Typ</b>	Relativ zentrumsnahe, stark durchgrüntes Quartier, welches sich aus mehreren Teilbereichen mit unterschiedlicher Baustruktur zusammensetzt: Mugerren/Moos auf der Hügelkuppe, Duggeli im östlichen Hangteil, Donauweid und Eich am südlichen Hangfuss bis zur Zugerstrasse.
<b>Nutzung</b>	Praktisch 100% Wohnen, ganz vereinzelt kleine Dienstleistungsbetriebe.
<b>Dichte</b>	Keine einheitliche Dichte; grosse Unterschiede bestehen vor allem zwischen den Einzelbauten (AZ im Bereich von 0.3 bis 0.4) und den Arealbebauungen, welche das zonengemässe Potential inkl. Bonus weitgehend ausschöpfen (AZ 0.6 bis 0.7).
<b>Zonierung</b>	Das Quartier gehört 4 verschiedenen Bauzonen an, wobei die Wohnzone W3a (bisher W3) mit rund 90% der Fläche eindeutig dominiert. Auf der Hügelkuppe gehören kleinere Flächen den Wohnzonen W2 bzw. W1, an der Zugerstrasse ein geringer Teil der Wohnzone W4 (bisher W3+) an. Aufgrund der starken Lärmvorbelastung ist ein Streifen von einer Bautiefe entlang der Zugerstrasse der weniger strengen Empfindlichkeitsstufe III (statt II) gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt.
<b>Alter</b>	Bis weit nach 1900 befanden sich lediglich einige Bauernhöfe auf dem Gebiet des heutigen Quartiers. Eine intensivere Bautätigkeit setzte erst um 1930 ein, als sich im Duggeli ein eigenes neues Wohnquartier mit Einfamilienhäusern bildete. Die eigentliche Entwicklung im Quartier begann erst nach 1960 und führte bis heute zu einer praktisch vollständigen Überbauung aller zur Verfügung stehenden Bauzonenflächen.

## Typisches, Stärken, Schwächen

---

1. Gestaltung Bauten und Aussenräume
  - Die Bebauung der in diesem Beschrieb zusammengefassten Quartierbereiche ist heterogen und gliedert sich in 4 Teile:
  - *Mugeren/Moos*: In wesentlichen Teilen locker bebaut, Einfamilienhäuser mit grossem Umschwung. Der Gesamteindruck dieses Quartierteils wird durch die Bepflanzung mindestens ebenso stark wie durch die Bauten geprägt. Innerhalb dieses Bereichs aber auch zwei Arealbebauungen (Moos und Mugeren), die sich durch ihre Einheitlichkeit und Kompaktheit klar vom Umfeld abheben. Bisher bei EFH nur geringe Tendenz zu Um-, An- und Ersatzbauten im Sinne einer Nachverdichtung erkennbar.
  - *Duggeli*: Grosser Anteil eher älterer EFH mit relativ kleinteiliger Parzellenstruktur. Bepflanzung weniger dicht, Quartier wirkt räumlich offener. Im mittleren bis unteren Bereich Mehrfamilienhäuser, vorwiegend mit Mietwohnungen, mit teilweise kahler, wenig ansprechender Umgebung (Nelkenweg). Neue Randbebauung Mattenstrasse als Beispiel einer konsequenten, durch den Lärmschutz bedingten Architektur.
  - *Eich/Donauweid*: Mehrheitlich Mehrfamilienhäuser, dazwischen auch kleinere Bauten. Zum grossen Teil Arealbebauungen mit teilweise guten Aussenraumqualitäten und grosszügigen Grünflächen..
  - Die Bausubstanz im Quartier wirkt im allgemeinen gut gepflegt.
  - Die Anstrengungen der Gemeinde, in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern Strassenräume bewusster zu gestalten und aufzuwerten, haben sich bisher auf die Eichstrasse konzentriert. Ähnliche Anstrengungen wären auch bei weiteren Strassenzügen sinnvoll (z.B. Nelkenweg).
  
2. Verkehr
  - Grundsätzliches: Das gesamte Gebiet nördlich der Zugerstrasse zwischen Knounerstrasse und Duggeli weist bezüglich des Systems und der Gestaltung der Erschliessungsstrassen und -wege viele Gemeinsamkeiten auf. Die nachfolgenden Bemerkungen beziehen sich deshalb z.T. auf diesen ganzen Raum und sind identisch mit denjenigen des Beschriebs der Quartiere 18 und 22.
  - Die Erschliessung der Quartiere nördlich der Zugerstrasse zwischen Knounerstrasse und Duggeli ist dadurch gekennzeichnet, dass die Hauptzufahrten von der Zugerstrasse her (Scheuermatt-, Mugeren-, Eichstrasse) eigentliche Sektoren bilden, die untereinander keine oder höchstens untergeordnete Querverbindungen für den motorisierten Verkehr aufweisen.
  - Der Verkehr aus den einzelnen Teilen des gesamten Ortsteils nördlich der Zugerstrasse mischt sich somit nur wenig über die Grenzen dieser Sektoren hinweg. Eine stärkere Verbindung, z.B. in Form einer Querspange, wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern klar abgelehnt.
  - Der Ausbaugrad der Strassen ist unterschiedlich, wird aber angesichts der Frequenzen und des Geschwindigkeitsregimes weitgehend als angemessen empfunden. Einzelne neuere Strassenabschnitte sind für Tempo 30 eher etwas zu breit.
  - Problematisch ist der Verkehrsfluss bei den Einmündungen in die Zugerstrasse: Während der Hauptverkehrszeiten lange Wartezeiten, vor allem beim Linksabbiegen.
  - Öffentlicher Verkehr: Busverbindung ins Dorfzentrum (Haltestellen Eich und Alpenblick), zum grossen Teil Viertelstunden-, z.T. Halbstundentakt.
  - Der ganze Bereich, vor allem aber die Quartierteile Eich und Donauweid, profitiert von der neuen Stadtbahn-Haltestelle Alpenblick. Die ÖV-Erschliessungsqualität wird dadurch markant verbessert.
  - Das interne Strassen- und Wegnetz ist für den Fussgänger- und Radverkehr gut geeignet. Wichtig sind dabei die zusätzlichen Verbindungen zwischen den einzelnen Quartierteilen, die zu einem dichteren Netz als demjenigen für den motorisierten Verkehr führen.
  - Als wesentliche Qualität zu erhalten ist die attraktive Wegführung in der Falllinie des Hügels (Schluocht bis Zugerstrasse).

3. Natur, Ökologie und Umweltschutz
- Insgesamt gute Durchgrünung des Quartiers dank einem hohen Anteil privater Gärten und einem hohen Grünanteil bei den Arealbebauungen. Entlang der Eichstrasse trägt auch die Bepflanzung des Strassenraums zur Quartierbegrünung bei.
  - Das Quartier profitiert in hohem Mass vom nördlich angrenzenden, grossflächigen Naherholungsgebiet Moos/Schluecht/Städtler Wald sowie von der Verbindung zum nahen Naturschutzgebiet Städtler Ried.
  - Die Lärmimmissionen von übergeordneten Strassen her sind für Teile des Quartiers beträchtlich: Der ostorientierte Hang (Moos, Teile Duggeli und Donauweid) ist einem relativ hohen, bei gewissen Windverhältnissen als stark störend empfundenen Grundlärmpegel vom Autobahnzubringer her ausgesetzt. In der ersten Bautiefe entlang der Zugerstrasse ist die Lärmbelastung noch wesentlich höher, es wird ihr aber in vielen Fällen mit baulichen Massnahmen begegnet (Terraingestaltung, Organisation Grundrisse).
  - Keinen optimalen Beitrag zur Reduktion vom Autobahnzubringer her leistet der Pufferstreifen mit landwirtschaftlicher Nutzung zwischen der Strasse und dem Quartier. Ausser der zwangsläufig grösseren Distanz zur Lärmquelle unterbinden keine weiteren Massnahmen wie Lärmschutzwände oder ein Wall die Schallausbreitung.
4. Soziales und Versorgung
- Mischung von Einfamilienhäusern sehr unterschiedlichen Datums, verdichteter EFH-Formen und Mehrfamilienhäusern mit Geschosswohnungen. Das Spektrum der Bewohnerinnen und Bewohner ist insgesamt recht gross, die soziale Mischung gut. Vermutlich besteht betr. Einkommen und sozialem Status ein gewisses Gefälle von Westen nach Osten.
  - Lebendige Mischung zwischen Alteingesessenen und erst seit kürzerer Zeit im Quartier Wohnenden. Die Gesamtfuktuation ist, nicht zuletzt dank einem hohen Anteil an Wohneigentum, vergleichsweise gering.
  - Mit Ausnahme des Spielplatzes im Moos und des zur Zeit eher wenig genutzten Kleinkinderspielplatzes im Duggeli verfügt das Quartier über keine öffentlichen, allgemein zugänglichen Spiel- und Aufenthaltsflächen. Dieses Angebot ist vor allem im Hinblick auf die sich abzeichnende Verjüngung der Quartierbevölkerung mit wieder mehr Kindern (Ablösung Erstabwohner und -bewohnerinnen von EFH im Duggeli) sehr knapp.
  - Versorgung: Verlust des Quartierladens im Duggeli vor einiger Zeit, daher keine eigene Quartiersversorgung mehr. Jedoch: Gute Verbindung zum Dorfkern mit allen Einkaufsmöglichkeiten.
5. Bildung und Kultur
- Keine eigenen Angebote im Quartier.
  - Die Erreichbarkeit aller Einrichtungen für Bildung und Kultur ist sehr gut: Die meisten liegen innerhalb einer Fusswegdistanz von 10 - 15 Minuten und/oder sind mit dem Velo bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln (siehe 2) gut erreichbar.
6. Stellenwert und Entwicklungsmöglichkeiten
- Attraktives, relativ zentrumsnahes Wohnquartier.
  - Im Ost- und Südteil (längs der Zugerstrasse) Einschränkungen der Wohnqualität wegen Verkehrslärm.
  - Nachdem das Quartier fast vollständig überbaut ist, steht vor allem die innere Erneuerung und Verdichtung zur Werterhaltung und -steigerung im Vordergrund.
  - Die Bausubstanz wirkt mit wenigen Ausnahmen gut erhalten und gepflegt. Das Gebiet um den Nelkenweg ist - auch im Hinblick auf die Gestaltung der öffentlichen Räume - im Auge zu behalten. Zur positiven Wahrnehmung insgesamt tragen die Gestaltungsmassnahmen in Strassenräumen (z.B. Eichstrasse) ebenfalls bei.

## Bearbeitungsschwerpunkte, Aufgaben, erste Lösungsideen

---

### Themenbereich

- 1
  - Bei der im Entwurf zum neuen Zonenplan ausgeschiedenen Wohnzone W2 im Moos ist sowohl bezüglich der Höhenentwicklung (Landschaftsverträglichkeit, mit Verbot eines Mehrgeschosses bei Arealbebauung richtig berücksichtigt) wie auch des Lärms vom Autobahnzubringer her sorgfältig zu planen.
- 1,3
  - Die mit der neuen 15%-Regel resultierende Freifläche sollte im Moos für die Anlage eines gemeinschaftlichen Spielplatzes genutzt werden (sonst keine solchen Flächen in diesem Quartierteil). Der Spielplatz im Duggeli darf nicht aufgehoben werden.
- 1,2
  - Strassenräume gestalterisch im bereits begonnenen Sinn schrittweise weiter aufwerten und an die Bedingungen für das Tempo 30-Regime anpassen.
- 2
  - Keine neuen Querverbindungen für den motorisierten Verkehr in Richtung Rübacher schaffen, heutige Erschliessungssektoren belassen.
- 2
  - Gegenüber dem Kanton klar und deutlich signalisieren, dass im Quartier ein Ausbau des Verkehrsnetzes mit zusätzlichen (Quer)verbindungen zwecks rückwärtigem Anschluss an die neue Kammererschliessungsstrasse nicht in Frage kommt. Die heutigen Quartiere nördlich der Zugerstrasse sollen auch künftig über diese erschlossen werden.
- 2
  - Bei der Realisierung des Kammerkonzpts und der Umgestaltung der Zugerstrasse ist darauf zu achten, dass die Einmündungen der Eich- und Mugerenstrasse ein möglichst reibungsloses Ausfahren - auch in Richtung Zug - zulassen. Kreisel dürften dafür allerdings kaum geeignet sein (Platzbedarf, ortsbauliche Wirkung).
- 2
  - Tempo 30-Pförtner am Quartiereingang (Eich- und Mugerenstrasse) sind wichtig und vorzusehen. Sie sind aber so weit von der Einmündung in die Zugerstrasse zurück zu versetzen, dass zum Einmünden eine zweispurige Parallelführung Rechts-/ Linksabbieger möglich bleibt.
- 2
  - Das Langsamverkehrsnetz im Quartier ist darauf hin zu überprüfen, dass eine möglichst gute Durchlässigkeit ohne Gefahrenstellen gewährleistet ist.
- 3
  - Die Funktion der zungenartigen Landwirtschaftszone im Duggeli (zwischen der Bauzone und dem Autobahnzubringer) ist grundsätzlich zu überdenken. In der gegenwärtigen Form ist ihre Wirkung - ausser der eines weitgehend leeren Pufferraums - gering.
- 3
  - Insbesondere bezüglich Lärmschutz müsste an dieser Stelle mehr getan werden. Richtig wäre ein Wall entlang der Strasse. Er würde nicht nur als wirksamer Lärmschutz dienen, sondern auch die sehr massive Wirkung der gegenüber liegenden Gewerbebauten in der Städtler Allmend etwas abschwächen. Denkbar wäre auch eine Kombination mit ökologischen Vernetzungsmassnahmen, wie sie das Entwicklungskonzept Lorzenebene auf der Achse Duggeli-Alpenblick-Sumpf fordert. Sind diese Massnahmen in der heutigen Landwirtschaftszone nicht möglich, ist eine Umzonung in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIA) zu prüfen.

Begehung: 2. November 2005

Teilnehmende: Peter Brusa, Markus Jans, Richard Kölliker, Margrit Landtwing, Ursi Lugenbühl, Werner Schibli, Peter Weiss, Werner Toggenburger

Quartierbescrieb: 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