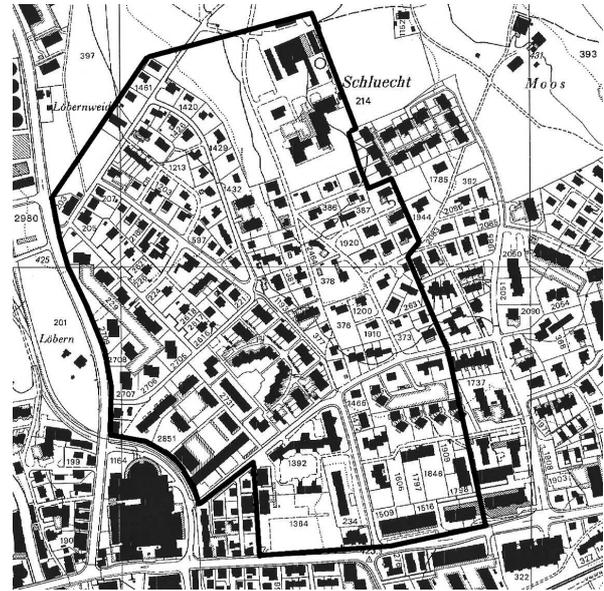




Löbernmattstrasse



Abgrenzung Quartiere Nr. 18 und 22

Daten / Allgemeiner Beschrieb

Typ	Zentrumsnahes Quartier, welches sich aus mehreren Teilbereichen mit unterschiedlicher Baustruktur zusammensetzt: Schürmatt und Flachsacher im südlichsten Teil entlang der Zugerstrasse, Neudorf (ohne Einkaufszentrum) und Löbernmatt im westlichen Teil, Räbacher im oberen Bereich des Hangs und als separate Einheit der Schluetchhof mit seinem Umfeld.
Nutzung	Fast ausschliesslich Wohnen, im Gebiet Neudorf/Schürmatt Schulanlage Städtli, vereinzelte kleine Dienstleistungsbetriebe im Quartier, Bereich Schluetchhof als Kombination Landwirtschaftsbetrieb/landwirtschaftliche Schule.
Dichte	Keine einheitliche Dichte; grosse Unterschiede bestehen vor allem zwischen den Einzelbauten (AZ im Bereich von 0.2 bis 0.4) und den Arealbebauungen, welche das zonengemässe Potential inkl. Bonus weitgehend ausschöpfen (AZ 0.6 bis 0.7).
Zonierung	Das Quartier gehört 6 verschiedenen Bauzonen an: Der grösste, mittlere Teil der Wohnzone W2, der oberste Teil um den Schluetchhof der Wohnzone W1, die Bereiche am Hangfuss den Wohnzonen W3 und partiell W4 sowie ein kleiner Teil an der Knauerstrasse der Wohn- und Arbeitszone WA3 (bisherige Bezeichnung WG3). Die Schulanlage Städtli wie auch die Bauten der Schluetch sind ihrer Funktion entsprechend der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugeordnet.
Alter	Mit Ausnahme einiger nicht mehr vorhandener Bauten war das ganze Gebiet vor 1900 praktisch unbebaut. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entwickelte sich die Bebauung vor allem im Bereich Löbernmatt sowie in Form industrieller Bauten (die längst verschwunden sind) vom Lorzeraum her. Erhaltene Zeugen aus dieser Zeit sind unter anderem die mit Sichtfachwerk verzierten Doppelwohnhäuser an der Gartenstrasse (Ortsbildschutzzone) und das im Volksmund "Technikum" genannte Wohnhaus für Techniker der Milchsiderei von 1920 an der Scheuermattstrasse. Einen eigentlichen Entwicklungsboom erlebte das Quartier zwischen 1960 und 2000, der zu einer fast vollständigen Überbauung aller zur Verfügung stehenden Flächen geführt hat.

Typisches, Stärken, Schwächen

1. Gestaltung Bauten und Aussenräume
 - Die Bebauung der in diesem Beschrieb zusammengefassten Quartierbereiche ist heterogen und gliedert sich neben den öffentlichen Bauten und Anlagen der Schulen Städtli I und II sowie der Schluecht in 4 Teile:
 - *Neudorf/Überbauung Valoritmatte*: Grossflächige Gesamtüberbauung mit einer Mischung von mehrgeschossigen Wohnbauten und Reiheneinfamilienhäusern im östlichen Teil. Einheitlicher architektonischer Ausdruck, grosszügige Freiräume, unterirdische Parkierung.
 - *Löbernmatt*: Mit Ausnahme der Überbauung im Bereich der Knonauerstrasse alles freistehende Ein- oder Zweifamilien- und wenige Dreifamilienhäuser, darunter die geschützte Häuserzeile an der Gartenstrasse. Steigende Tendenz zu Um-, An- und Ersatzbauten im Sinne einer Nachverdichtung des sehr locker bebauten Quartiers. Diese gehen z.T. an die Grenze der Quartierverträglichkeit und werden beim Rundgang kontrovers beurteilt.
 - *Räbacher/Schluechthügel*: Sehr locker bebaut, praktisch ausschliesslich Einfamilienhäuser mit grossem Umschwung, vereinzelte terrassierte Bauten. Der Gesamteindruck dieses Quartierteils wird durch die Bepflanzung fast ebenso sehr wie durch die Bauten geprägt.
 - *Flachsacher*: Im oberen Teil Mischung verschiedener, z.T. verdichteter Einfamilienhaustypen, gegen die Zugerstrasse hin ausschliesslich grössere Mehrfamilienhäuser. Gute Aussenraumqualitäten mit grosszügigen Grünflächen. In den letzten Jahren wurde ein grosser Teil der älteren Bauten saniert.
 - Die Bausubstanz im Quartier wirkt im allgemeinen gut gepflegt. Schwer abzuschätzen ist die Veränderung des Quartiercharakters bei weiter gehenden Nachverdichtungen in den Einfamilienhausbereichen.
 - Spürbar sind die Anstrengungen der Gemeinde - zum Teil in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern bzw. Bauträgern - zur bewussteren Gestaltung und Aufwertung der Strassenräume. Diese vermitteln einen positiven gestalterischen Eindruck, der über den blossen Zweck als Verkehrsfläche hinaus geht. Aus heutiger Sicht für eine Tempo 30-Zone teilweise zu starke Trennung zwischen Flächen für den motorisierten und solchen für den Langsamverkehr (z.B. Sonneggstrasse).
2. Verkehr
 - Grundsätzliches: Das gesamte Gebiet nördlich der Zugerstrasse zwischen Knonauerstrasse 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 23/24.
 - Die Erschliessung der Quartiere nördlich der Zugerstrasse zwischen Knonauerstrasse und Duggeli ist dadurch gekennzeichnet, dass die Hauptzufahrten von der Zugerstrasse her (Scheuermatt-, Mugerer-, 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 Städtli bzw. im Nordwesten Löbernmatt), zum grossen Teil Viertelstunden-, z.T. Halbstundentakt.
 - Das interne Strassen- und Wegnetz ist für den Fussgänger- und Radverkehr gut geeignet. Wichtig sind die zusätzlichen Verbindungen zwischen den einzelnen Quartierteilen, die zu einem dichteren Netz als demjenigen des motorisierten Verkehrs führen.

3. Natur, Ökologie und Umweltschutz
- Insgesamt gute Durchgrünung des Quartiers dank einem hohen Anteil privater Gärten, einem hohen Grünanteil bei den Arealbebauungen und teilweiser Bepflanzung der Strassenräume mit Baumreihen.
 - Keine herausragende ökologische Qualität der Begrünung: Insbesondere bei den grossen Überbauungen (z.B. Valorit) fällt auf, dass der ökologische Aspekt bei der Auswahl der Pflanzen kaum beachtet worden ist.
 - Das Quartier profitiert in hohem Mass vom nördlich angrenzenden, grossflächigen Naherholungsgebiet Schluecht/Spiess/Städtler Wald). Dazu gehört auch der Abhang westlich des Schluechthofs, der wegen der Aussichtslage und der Eignung als Schlittelhang freizuhalten ist.
 - Positiv - vor allem für Familien mit Kindern (Tiere!) - ist der Schluechthof als grosser und mustergültig geführter Landwirtschaftsbetrieb am Quartierrand und unmittelbar am Weg in die Naherholungsgebiete.
 - Die Lärmimmissionen von übergeordneten Strassen her sind vor allem in der ersten Bautiefe nördlich der Zugerstrasse ein grosses Problem. Weniger massiv, aber immer noch spürbar ist der Strassenlärm entlang der Knonauerstrasse und in der 2. bis 3. Bautiefe ab Zugerstrasse.
 - Gewisse Probleme, die jedoch als unterschiedlich gravierend taxiert werden, ergeben sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft der Schulanlage Städtli (vor allem Städtli II) und der nordwestlich angrenzend Wohnüberbauung. Zu Klagen führten primär ausser-schulische Nutzungen und die Benützung der Plätze und Aussenanlagen durch Kinder und Jugendliche ausserhalb der Unterrichtszeiten.
4. Soziales und Versorgung
- Die Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen (südlicher und südwestlicher Teil) und diversen Einfamilienhausformen führt zu einer recht guten sozialen Mischung im Quartier mit deutlichem Schwergewicht beim eher gehobener Standard und dem mittleren bis oberen Segment der Bevölkerung betr. Einkommen und sozialem Status.
 - Stabile Strukturen, insbesondere in den Einfamilienhausbereichen und bei den Eigentumswohnungen, geringe Fluktuation.
 - Wichtige Funktion der öffentlichen Spielflächen rund um das Schulhaus Städtli sowie des öffentlichen Kinderspielflplatzes in der Löbernmatt.
 - Quartier unmittelbar anschliessend an Einkaufszentrum Neudorf; weitere Läden und Dienstleistungsbetriebe inkl. Restaurants entlang der Zugerstrasse.
5. Bildung und Kultur
- Mit der Schulanlage Städtli verfügt das Quartier über ein wichtiges schulisches Zentrum in der Gemeinde.
 - Die Schulräumlichkeiten dienen auch diversen ausser-schulischen und kulturellen Nutzungen und wirken sich dadurch (mit Ausnahme der erwähnten Immissionsprobleme) positiv auf das Quartier aus.
 - Der Schluechthof als landwirtschaftliche Schule entwickelt zum Teil ebenfalls nach aussen gerichtete Aktivitäten; diese wirken sich aber auf das Quartier als Ganzes nur wenig aus.
 - Die Erreichbarkeit aller übrigen Einrichtungen für Bildung und Kultur ist sehr gut: Die meisten liegen innerhalb einer Fusswegdistanz von 5 - 10 Minuten und/oder sind mit dem Velo bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln (siehe 2) schnell erreichbar.
6. Stellenwert und Entwicklungsmöglichkeiten
- Attraktives, äusserst zentrumsnahes und - mit Ausnahme einiger Randbereiche - sehr ruhiges Wohnquartier.
 - 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. Zur positiven Wahrnehmung tragen die Gestaltungsmassnahmen in den Strassenräumen (z.B. Sonnegstrasse, Löbernmstrasse) ebenfalls bei.

Bearbeitungsschwerpunkte, Aufgaben, erste Lösungsideen

Themenbereich

- 1
 - Um die Nachverdichtung der EFH-Quartiere im Griff zu behalten, ist eine möglichst klare und einheitliche Bewilligungspraxis der Gemeinde - insbesondere der Baufachkommission - nötig. Ergänzende Bestimmungen oder "Spielregeln" werden nicht als nötig erachtet, da jeder Fall spezifisch geprüft werden muss.
- 1
 - Um die Aussicht auf dem Schluethügel in Richtung Dorfkern/See zu gewährleisten, dürfen Bauten unterhalb des Hangs eine gewisse Höhe nicht überschreiten. Es ist zu prüfen, ob eine Höhenbeschränkung nötig wäre (in m ü.M.).
- 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 zwischen den Quartierteilen bzw. den heutigen Erschliessungssektoren schaffen.
- 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 Einmündung der Scheuermattstrasse ein möglichst reibungsloses Ausfahren - auch in Richtung Zug - zulässt. Ein Kreisel dürfte dafür allerdings kaum geeignet sein (Platzbedarf, ortsbauliche Wirkung).
- 2
 - Das Langsamverkehrsnetz im Quartier ist darauf hin zu überprüfen, dass eine möglichst gute Durchlässigkeit ohne Gefahrenstellen gewährleistet ist.
- 3
 - Der Hang unterhalb bzw. westlich des Schluethofs ist als wichtiger Teil der Naherholungsflächen auch langfristig von jeglicher Bebauung freizuhalten und keiner Bauzone zuzuteilen.
- 3
 - Bezüglich der Lärmproblematik um das Schulhaus Städtli sind Lösungen, die alle Beteiligten zufrieden stellen, kaum möglich. Mehrheitlich besteht die Meinung, dass das heutige Mass der Emissionen für eine Schulanlage dieser Grösse im Rahmen des Üblichen liegt und von den Anwohnerinnen und Anwohnern zu tolerieren sei. Bauliche Massnahmen sind weder sinnvoll noch mit vertretbarem Aufwand möglich.

Begehung: 2. November 2005

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

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