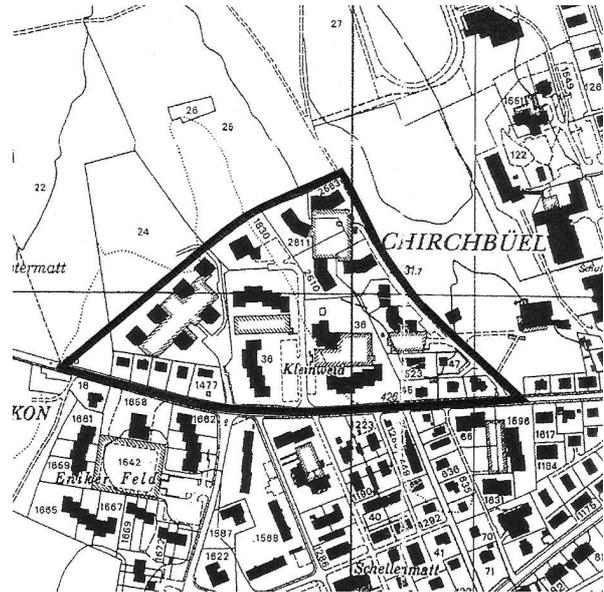


## Gemeinde Cham - Quartierbeschreibung Chrämermatt, Chliweid / Quartier Nr. 26



Chliweid



Abgrenzung Quartier Nr. 26, Chrämermatt, Chliweid

### Daten / Allgemeiner Beschrieb

---

<b>Typ</b>	Flächenmässig zwar separates, infolge seiner Nähe zum Ortskern und der Verbindungen zu den Nachbarquartieren aber gut ins Chamer Siedlungsgefüge integriertes Quartier. Der Mehrfamilienhaus-Charakter der Bebauung verleiht diesem Ortsteil eine klare Prägung und der zweiseitige Anstoss an unbebaute Grünflächen schafft deutliche Abgrenzungen. Mit den im Rahmen der Zonenplanrevision 2007 vorgenommenen Erweiterungen der Bauzone im Kirchbühl und im Gebiet Chlostermatt wird der Bereich Chrämermatt/ Chliweid wesentlich stärker mit dem übrigen Chamer Siedlungsgebiet verschränkt.
<b>Nutzung</b>	Mit kleinen Ausnahmen praktisch ausschliesslich Wohnen.
<b>Dichte</b>	Entlang der Hüenenberstrasse befinden sich teilweise Einfamilienhäuser mit einer Dichte von ca. 0.30 bis 0.45. Die Mehrfamilienhaus-Überbauungen weisen Ausnützungen im Bereich von knapp 0.60 bis 0.75 auf.
<b>Zonierung</b>	Die gesamte Fläche dieses Quartiers ist der Wohnzone W4 zugeteilt. Die Abgrenzung auf der Nordwestseite entspricht dem Trassee der früher projektierten, seit den späten Neunzigerjahren als Idee aufgegebenen S+E-Strasse.
<b>Alter</b>	Mit Ausnahme der Einfamilienhäuser an der Hüenenbergerstrasse ist dieses Quartier erst nach 1960 entstanden. Ein grösserer Teil der Fläche wurde bis vor wenigen Jahren durch einen Gärtnereibetrieb belegt. Die Überbauung "Chliweid" aus dem Anfang der Siebzigerjahre ist nicht nur die erste, sondern auch die grösste zusammenhängende Arealbebauung im Quartier.

## Typisches, Stärken, Schwächen

---

1. Gestaltung Bauten und Aussenräume
  - Das Quartier wird stark geprägt durch die zentrale Arealbebauung Chliweid. Diese weist eine zwar einfache, aber gut differenzierte Gestaltung der Bauten sowie angenehm proportionierte und stark durchgrünte Aussenräume auf.
  - Die neueren Überbauungen in den Randbereichen wirken insgesamt heterogen, weisen aber in sich - vor allem der Teil Krämermatt - ebenfalls klar ablesbare Strukturen und markante Aussenräume auf.
  - Die Einfamilienhäuser entlang der Hünenbergerstrasse sind zum grossen Teil vor den Mehrfamilienhäusern erstellt worden. Sie wirken als autonomer Quartierteil mit keinem direkten Bezug zu den übrigen Bauten.
  - Nicht bezüglich der Masse, aber hinsichtlich Nutzung und Gestaltung als Fremdkörper wirkt das Swisscom-Gebäude inkl. Antenne.
  
2. Verkehr
  - Das quartierinterne Verkehrsnetz ist zweckmässig und so angelegt, dass keine Zusatzbelastung durch externen Schleichverkehr resultiert. Partiiell (Krämermatt) bestehen bauliche Massnahmen zur Verkehrsberuhigung.
  - Die Trennung Fussgänger-/Fahrverkehr im Bereich Kirchbühl (Parallelführung Allmendweg) schafft eine klare Verkehrssituation.
  - In den letzten Jahren deutlich zunehmender Verkehr auf der Hünenbergerstrasse. Diese Achse bildet eine Gefahrenquelle wegen vielfach zu hohen Geschwindigkeiten und einem zunehmenden Schwerverkehrsanteil.
  - Öffentlicher Verkehr: Busverbindung ins Zentrum bzw. zum Bahnhof Cham und nach Hünenberg im Viertelstundentakt (Randzeiten und Feiertage Halbstundentakt), Haltestelle Enikerweg.
  - Radrouten: Die Verbindung ins Zentrum führt über die Hünenbergerstrasse und wird vor allem wegen diverser Engstellen als gefährlich empfunden. Fahren auf dem Trottoir wäre partiell möglich, ist zum grossen Teil aber wegen zu knapper Platzverhältnisse oder ungünstiger Übergänge ausgeschlossen.
  - Das quartierinterne Fusswegnetz ist unvollständig und wird teilweise durch Zäune und Hecken unterbrochen. Dies bedingt unnötige, wenig attraktive Umwege. Die Fusswegplanungen der einzelnen Überbauungen sind ungenügend aufeinander abgestimmt. Bessere interne Wege würden die gefährlichere Route via Trottoir Hünenbergerstrasse zum Teil entlasten.
  - Der neue Quartierteil Chlostermatt wird gemäss dem gemeindlichen Verkehrsrichtplan direkt von der Hünenbergerstrasse her erschlossen; der entsprechende Fahrverkehr belastet das bestehende Quartier nicht.
  - Die im Verkehrsrichtplan eingezeichnete Linienführung entlang der Nordwestgrenze des heutigen Quartiers ist keine neue Strasse, sondern eine Langsamverkehrsachse. Die an dieser Stelle ebenfalls eingezeichnete Ortsbuslinie mit einer Verbindung in Richtung Röhrliberg/Sinserstrasse ist lediglich symbolisch und deutet den mittel- bis langfristigen Wunsch einer Querverbindung im Raum Kirchbühl/Röhrliberg an.
  
3. Natur, Ökologie und Umweltschutz
  - Ein grosser Vorteil des Quartiers liegt in seinem direkten Anstoss an unbebaute Grün- und Landwirtschaftsflächen. Mit den zusätzlichen Einzonungen auf der Ost- und Westseite gemäss neuem Zonenplan erfolgt kurz- bis mittelfristig zwar eine gewisse Reduktion der entsprechenden Anstossflächen, der Direktbezug zum Grünraum Röhrliberg und zur grossräumigen Öffnung in Richtung Grossweid bleibt aber auch langfristig erhalten.
  - Ökologisch ist der Vernetzungseffekt mit der angrenzenden Landschaft eher gering, weil diese mit Ausnahme der waldähnlichen Hochhecke im Westen (Grenze Gärtnerei Schoch) und einzelner Obstbäume nur wenige Naturelemente von Bedeutung aufweist. Aufwertungs- und Vernetzungsmassnahmen wären mit relativ geringem Aufwand möglich, insbesondere im Zusammenhang mit der neu ausgeschiedenen Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung Röhrliberg/Kirchbühl.
  - Innerhalb des Quartiers weisen die meisten Überbauungen eine gute Durchgrünung und einen Baumbestand auf, der das Quartierbild wesentlich mitprägt.

- Die Hochhecke in der westlichen Nachbarschaft (Grenze Gärtnerei Schoch) wird als Bereicherung des Landschaftsraums empfunden; sie sollte auch bei einer Überbauung dieses Gebiets so weit wie möglich erhalten bleiben.
  - Der benachbarte Kirchbühlhof hat nur zu geringen Immissionskonflikten geführt. Die bevorstehende Aussiedlung ist zwar begreiflich, wird aber aus der Sicht der Quartierbevölkerung eher bedauert (Direktkontakt zu Tieren und Landwirtschaft, Anregung und Anschauung für Kinder).
  - Die Natel-Antenne auf Swisscom-Gebäude wird zumindest von den Quartierbewohnerinnen und -bewohnern, die am Rundgang teilnehmen, nicht als störend empfunden. Aufgrund des Abstrahlungswinkels ist der Empfang im Nächsbereich der Antenne offenbar ungenügend.
  - Das Lärmproblem Hünenbergerstrasse hat sich aufgrund der steigenden Verkehrsfrequenzen, aber auch der zunehmenden Schallreflexionen von neuen Bauten auf der gegenüberliegenden Strassenseite in den letzten Jahren akzentuiert. Es trifft vor allem die (nach Süden ausgerichteten) Einfamilienhäuser in der ersten Bautiefe, die nächstgelegenen Mehrfamilienhäuser der Überbauung Chliweid sowie die südlichsten Gebäude der Überbauung Chrämermatt.
4. Soziales und Versorgung
- Gutes Sozialgefüge und gute Mischung verschiedener Altersstufen.
  - Keine eigene Quartiersversorgung mit Läden usw., aber geringe Distanzen zum Zentrum.
5. Bildung und Kultur
- Keine Angebote Bildung/Kultur im Quartier. Die Distanz zu den entsprechenden Bauten und Einrichtungen im Dorfkernbereich ist mit 200 bis 800 m jedoch gering; öffentliche Verkehrsverbindungen und Radwege zum Ortskern siehe Ziffer 2.
6. Stellenwert und Entwicklungsmöglichkeiten
- Das Quartier ist in seiner heutigen Abgrenzung vollständig überbaut, Veränderungen werden sich somit nur durch Ersatzbauten/Nachverdichtungen und durch die Bebauung der benachbarten neuen Bauzonen ergeben.
  - Infolge der Zentrumsnähe und der direkten Anbindung an den nördlich angrenzenden Landschaftsraum weist das Quartier eine hohe Standortgunst auf.
  - Die bauliche Gestaltung und die Ausstattung der einzelnen Überbauungen werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern als angenehm empfunden und die Fluktuation innerhalb der Quartierbevölkerung ist vergleichsweise gering.
  - Die Bauten sind insgesamt in einem guten bis sehr guten Zustand. Eine grössere Renovation bzw. Sanierung (z.B. wärmertechnisch) ist in nächster Zeit für die Überbauung Chliweid geplant.

## Bearbeitungsschwerpunkte, Aufgaben, erste Lösungsideen

---

### Themenbereich

- 1
  - Die Planung der zukünftigen Nachbarbebauungen Chlostermatt und Kirchbühl ist angemessen auf die Strukturen der bestehenden Quartierbebauung (Grösse und Ausrichtung der Bauten, Zusammenhang Aussenräume usw.) abzustimmen.
- 1
  - Bei der anstehenden Sanierung der Überbauung Chliweid (Fassadenrenovation/Nachisolation) ist darauf zu achten, dass die gestalterischen Qualitäten erhalten bleiben.
- 1,3
  - Aufgrund zu hoher Nutzlasten muss offenbar die Inneneraumgestaltung der Überbauung Chliweid (Terraingestaltung und Baumbestand über den Tiefgaragen) angepasst werden. Es ist darauf zu achten, dass die hohe Qualität dieser Grünräume so wenig wie möglich geschmälert wird → kein rigoroses "Ausräumen" der Innenhöfe.
- 2
  - Die internen Fuss- und Radwegverbindungen im Quartier und deren Fortsetzungen in Richtung Schulen Kirchbühl/Röhrliberg und Zentrum sind zu überprüfen und zu verbessern. Hindernisse wie Zäune und Hecken sind punktuell zu eliminieren und Verbindungen entsprechend zu optimieren. Da es sich grösstenteils um privatrechtliche Abgrenzungs- und Wegrechtsprobleme handelt, sind entsprechende Vorschläge mit den zuständigen Verwaltungen und Hauswarten zu besprechen und Verbesserungen schrittweise umzusetzen.
- 2
  - Bezüglich der als sehr gefährlich eingestuften Radwegverbindung via Hünenbergerstrasse ins Dorfzentrum sind kurzfristig wirksame Verbesserungen zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen. Möglichkeiten: Teilweise Benützung Trottoirs, bessere Übergänge/Querungshilfen, evtl. Kernfahrbahn.
- 2
  - Autonome Erschliessung ab Hünenbergerstrasse für den neuen Quartierteil Chlostermatt, aber direkte Verbindungen/Vernetzung Fuss- und Velowege mit dem bestehenden Quartier.
- 2
  - Die Entlastung der Hünenbergerstrasse im Rahmen der Umfahrung Cham Hünenberg des Kammerkonzpts liegt im Interesse des Quartiers Chrämerrat/Chliweid und ist so rasch wie möglich zu realisieren. Zwischenzeitliche Massnahmen: Vermehrte Geschwindigkeitskontrollen, partielle Verbesserungen für die Sicherheit des Langsamverkehrs.
- 3
  - Die bestehende Hochhecke (Westgrenze heutige Gärtnerei Schoch) ist in sinnvoller Weise in das künftige Bauungskonzept der neuen Bauzone Chlostermatt einzubeziehen. Der Kernbereich der Hecke sollte als wesentliches Gestaltungs- und Grünelement erhalten bleiben (Einbezug in die gemeinschaftlichen Freiflächen im Quartier gemäss dem neuen § 11 Abs. 4 BO).
- 3
  - Eine bessere ökologische Vernetzung mit dem angrenzenden Landschaftsraum ist anzustreben. Dieses Anliegen ist insbesondere bei der Gestaltung und Nutzung der neuen Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung Kirchbühl/Röhrliberg zu berücksichtigen.

Begehung: 20. November 2006

Teilnehmende: Claudia Häfliger, Alfons Heggli, Peter Holzer, Werner Schibli, Erich Staub, Monika Walker, Rudy J. Wieser

Quartierbeschreibung: Werner Schibli, Ortsplaner Cham

Stand: März 2007

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