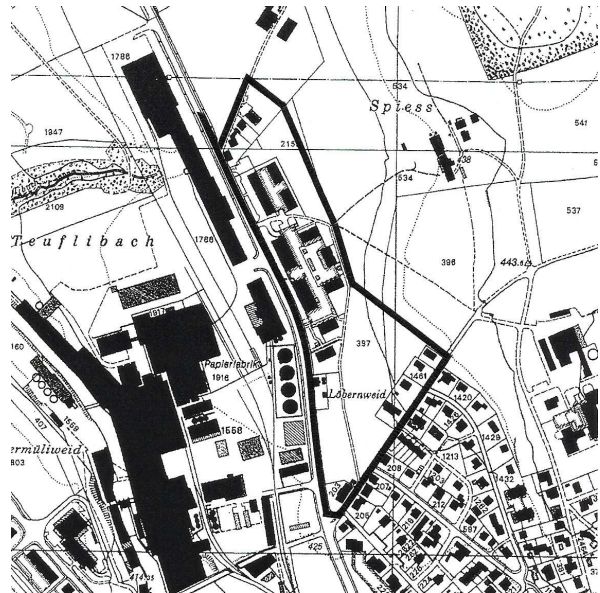


Gemeinde Cham - Quartierbeschreibung Löbernweid, Quartier Nr. 15



Nördlicher Teil, Blick von Südosten



Abgrenzung Quartier Nr. 15, Löbernweid

Daten / Allgemeiner Beschrieb

Typ	Durch die grössere, ursprünglich infolge der Freihaltung für die S+E-Strasse bedingte Baulücke zur Zeit noch deutlich vom übrigen Baugebiet abgetrennter Siedlungsteil entlang der Knauerstrasse. Zumindest baulich wird er in nächster Zeit aber stärker an das südlich angrenzende Quartier Löbernmatt angebunden. Die Distanz zum Zentrum beträgt ca. 700 m. Bezüglich Dichte, Nutzung und Baujahr unterschiedliche, aber deutlich strukturierte Teilbereiche. Das Quartier ist auf zwei Seiten von Landwirtschaftsland umgeben und grenzt auf der Westseite an das Industriegebiet entlang der Lorze. Es wirkt daher trotz aller Unterschiede im Innern als deutlich abgegrenzter, eigener Ortsteil.
Nutzung	Im mittleren Bereich klare Trennung in einen Gewerberiegel entlang der Knauerstrasse und dahinter liegende Wohnbauten (Mehrfamilienhäuser). Heutiger südlicher Kopfteil mit Wohnbauten bis an die Strasse, im Nordteil (Teuflibach) kleinmasstäbliche Wohn- und Mischbauten älteren Datums. Die zwischen der bestehenden Bebauung und der Schluechtstrasse geplante Überbauung sieht hangaufwärts zeilenförmige Mehrfamilienhäuser und entlang der Knauerstrasse einen Gewerbe-/Dienstleistungsbau vor.
Dichte	Im Nordteil (Teuflibach) eher geringe Dichte von ca. 0.3 bis 0.45, im mittleren Teil Ausnützungsziffer von ca. 0.60 bis 0.65, im geplanten Südteil Ausnützung bis 0.7.
Zonierung	Das Baugebiet ist mit Ausnahme eines schmalen Streifens entlang der Schluechtstrasse (Wohnzone W2) vollständig der Wohn- und Arbeitszone WA3 zugeteilt. Ausserhalb der Bauzonen liegen im unmittelbar angrenzenden Gebiet im Nordosten einerseits eine Zone für Familiengärten (UeFa) und andererseits eine Zone für Reitsportanlagen (Hof Rickenbacher, UeRs).
Alter	Geringfügige Bebauung bereits in der Dufour-Karte aus der Mitte des 19. Jh. verzeichnet (Teuflibach), nachher keine weitere Bautätigkeit von Bedeutung. Wesentliche bauliche Entwicklung erst nach ca. 1970. Durch die nun geplante Bebauung im Südteil (Realisierung ab 2007 vorgesehen) wird das Bauvolumen des Ortsteils fast verdoppelt.

Typisches, Stärken, Schwächen

1. Gestaltung Bauten und Aussenräume
 - Der Ortsteil ist zur Zeit im Umbruch und wird sich mit der Neubebauung des Südteils markant verändern.
 - Der Quartiercharakter ist wesentlich geprägt durch den direkten Anstoss an das Landwirtschaftsland auf der Ost- und Nordseite, aber auch durch die Knonauerstrasse (Kantonsstrasse) und die gegenüberliegende Industriezone (Pavatex, Vanoli).
 - Die bestehende Bebauungsstruktur mit Gewerbebauten entlang der Knonauerstrasse und Wohnbauten im vom Lärm abgewandten, östlichen Teil ist logisch und entspricht den ursprünglichen Absichten dieser Mischzone.
 - Die Wohnbauten weisen einen für ihre Erstellungszeit guten, aus heutiger Sicht jedoch durchschnittlichen gestalterischen Standard auf.
 - Die Bauten am Teuflibach stehen in keinem direkten räumlichen oder funktionellen Zusammenhang mit dem übrigen Quartier. Bezüglich Bautypen, Stellung und Alter wirkt ihr Einbezug ins Quartier zufällig.
 - Die Zone für Familiengärten bildet den rückwärtigen Abschluss des Quartiers auf der Nordostseite. Die Abgrenzung wirkt zufällig (Parzellierung), die Gestaltung im näheren Wohnumfeld und vor allem während der Wintermonate wenig attraktiv.
2. Verkehr
 - Der bereits überbaute Teil des Quartiers wird von der Knonauerstrasse her erschlossen. Die entsprechende Erschliessungsstrasse verläuft im südlicheren Teil zwischen dem Gewerberiegel und den Wohnbauten, im nördlichen Teil vor dem Gewerberiegel parallel zur Knonauerstrasse.
 - Das südliche Prinzip hat den Vorteil einer ökonomischen Gesamterschliessung (inkl. Wohnbauten) und grosszügiger, auch für gewerblichen Verkehr geeigneter Kurvenradien. Nachteilig sind die Lärmemissionen dieser innenliegenden Erschliessungsachse. Diese werden aber von den Anwohnern nur selten als wesentliche Störung empfunden.
 - Das nördliche Prinzip löst die Lärmproblematik in idealer Weise, ist allerdings nur dank der wesentlich kürzeren Abwicklung möglich. Die Problematik der Wenderadien wird mit einer speziellen Ausfahrtslösung für grössere Fahrzeuge (Schranke) gelöst.
 - Die geplante neue Überbauung im südlichen Quartierteil soll ausschliesslich über die Schluechtstrasse erschlossen werden. Die Zu-/Wegfahrt der unterirdischen Sammelgarage befindet sich ca. auf halber Höhe des direkten Anstosses an die Schluechtstrasse und wird deren Verkehrsaufkommen wesentlich beeinflussen.
 - Einen wesentlichen, wenn auch nicht direkt verkehrstechnischen Einfluss wird die Realisierung der neuen Umfahrung Cham Hünenberg, Kammer A, auf der Nordostseite des Quartiers bis zum Tunnelportal Schluechthügel haben. Wesentlich sind vor allem die genaue Linienführung, die Höhenlage, die Lärmschutzmassnahmen sowie die Gestaltung des Tunnelportalbereichs.
 - Mit dem gegenwärtigen Ausmass der Reitsporttätigkeit in der angrenzenden Zone UeRs ergeben sich keine wesentlichen Verkehrsprobleme.
 - Radrouten: Verbindung nach Cham an sich gut, aber wegen fehlender Querungshilfen bei Übergängen Knonauerstrasse vor allem für Kinder z.T. gefährlich.
 - Die Fusswegverbindung in Nord-Süd-Richtung quer durch das Areal der Neuüberbauung ist wichtig und wird stark frequentiert. Konflikte könnten sich bezüglich der vorgesehenen Führung über die Anlieferungs-/Parkplatzfläche des geplanten Gewerbebaus ergeben. Beim Anschlussknoten Schluechtstrasse/Knonauerstrasse besteht bereits heute eine unbefriedigende und gefährliche Situation infolge fehlender bzw. zu wenig klarer Fusswegführung und -querung.
3. Natur, Ökologie und Umweltschutz
 - Zur Zeit eher geringer ökologischer Wert der Umgebungsflächen im Quartier (Baumbestand, Hecken, Wiesen).
 - Eine gute Vernetzung zu den angrenzenden Grünräumen wäre möglich, fehlt aber heute noch weitgehend.
 - Lärm intern: Innerhalb des Quartier bilden die Gewerbebauten einen wirksamen Lärmriegel gegen die Knonauerstrasse und das Industriegebiet an der Lorze. Zu gelegentli-

chen Konflikten führt einzig der gewerbliche Verkehr im südlichen Teil des Quartiers, bei welchem die Erschliessungsstrasse zwischen den Wohn- und Gewerbebauten liegt. Klagen sind jedoch selten und das Problem scheint von untergeordneter Bedeutung zu sein.

- Lärm Knonauerstrasse: Die entsprechenden Lärmimmissionen sind beträchtlich, werden aber - mit Ausnahme des zur Zeit südlichsten Wohnbaues - von den Gewerbebauten wirksam abgeschirmt. Die steigenden Verkehrsfrequenzen und der höhere Schwerverkehrsanteil (Schleichverkehr LSVA-Minimierung) sind deutlich spürbar.
- Immissionen Pavatex/Vanoli: Ein gravierendes Problem - vor allem für den südlichsten der bestehenden Wohnbauten - stellen die starken Lärm- und Staubimmissionen, für das ganze Quartier und die nähere Umgebung auch die Geruchsimmissionen der Firma Pavatex dar. Sie werten die Wohnqualität in diesem Gebiet deutlich ab. Die Geruchsproblematik ist seit langem bekannt, wirksame Massnahmen (Abluftfilter usw.) sind aber nach Ansicht der Quartierbewohner bisher kaum getroffen worden.
- Die beanstandeten Lärm- und Staubimmissionen beziehen sich in erster Linie auf die Sägemehl-Siloanlage im südlichen Teil des Pavatex-Areals sowie die Schuttablagerung der Firma Vanoli. Die damit zusammenhängenden Fahrmanöver, Umlade- und Beschickungsarbeiten sind aus der Sicht der Quartierbewohner stark störend, erfolgen ohne Berücksichtigung von Ruhezeiten (Mittagspause) und nehmen generell zu wenig Rücksicht auf die Wohnungen im nahen Umfeld der Betriebe.

4. Soziales und Versorgung

- Die soziale und altersmässige Mischung der Wohnbevölkerung wird von den Quartierbewohnern als gut taxiert. Dazu leistet die Mischung Miet-/Eigentumswohnungen einen wesentlichen Beitrag.
- Die Nähe zu aktiven Landwirtschaftsbetrieben und zu einer Pferdesportanlage wird kaum als Nachteil, sondern eher als willkommene Betonung der Nähe zum natürlichen Umfeld empfunden; gelegentliche Konflikte zwischen Fussgängern, Reitern und Hunden sowie Probleme mit gewissen Geruchsimmissionen dürften lösbar sein und stehen nicht im Vordergrund.
- Keine eigene Quartiersversorgung mit Läden usw.

5. Bildung und Kultur

- Keine Angebote Bildung/Kultur im Quartier. Distanz zu entsprechenden Bauten und Einrichtungen im Dorfkernbereich ca. 50 m bis 1 km, öffentliche Verkehrsverbindungen und Radwege zum Ortskern siehe Ziffer 2.

6. Stellenwert und Entwicklungsmöglichkeiten

- Das Quartier besteht aus einer lebendigen Mischung von unterschiedlichen Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnungen. Die Qualität als Gewerbestandort ist als gut, die Wohnlage als mittel einzustufen. Vorteilhaft sind die nicht allzu grosse Distanz zum Dorfkern und zur Schulanlage Städtli, die direkte Nachbarschaft zum unbebauten Landwirtschaftsgebiet und zum Erholungsgebiet Schluecht/Stätlerwald.
- Problematisch für den Wohnwert ist die beträchtliche Umweltbelastung durch die angrenzende Knonauerstrasse und das gegenüberliegende Gebiet mit grossindustriellen Betrieben. Der Bau der geplanten Umfahrungsstrasse könnte diese Problematik noch zusätzlich verstärken, wenn die entsprechende Planung nicht sehr sorgfältig und unter genügender Berücksichtigung der Quartierinteressen erfolgt.
- Dem Quartier steht durch die anstehende Neuüberbauung des südlichen Teils eine starke Veränderung bevor, die sich auch auf den bestehenden Bereich auswirken kann: Bessere Anbindung in Richtung Zentrum, stärkeres Gewicht als Ortsteil, höherer Wohnanteil mit zusätzlichen Angeboten innerhalb des Gesamtsegments.
- Die grösseren Bauten sind insgesamt in einem guten Zustand, einzelne kleinere Bauten am Teuflibach sind sanierungsbedürftig.

Bearbeitungsschwerpunkte, Aufgaben, erste Lösungsideen

Themenbereich

- | | |
|-----------|--|
| Allgemein | <ul style="list-style-type: none">Die gegenwärtige Situation ist dadurch erschwert, dass zwei grosse Projekte, die anstehen, das Quartier massiv verändern werden: Die neue Überbauung im südlichen Teil bis zur Schluechtstrasse sowie die Umfahrungsstrasse Cham-Hünenberg, die vor dem geplanten Tunnelabschnitt nordöstlich am Quartier vorbeiführt. |
| 2 | <ul style="list-style-type: none">Für die zur Zeit des Quartierrundgangs im Auflage- und Bewilligungsverfahren stehende Überbauung des südlichen Teils ist die Führung des internen Fuss- und Radwegs parallel zur Knonauerstrasse bezüglich der 2. Etappe (Gewerbebau, Führung der Langsamverkehrsachse über dessen Vorplatz, Gefahrenpotential bei gewerblicher Nutzung) nach Möglichkeit nochmals zu überprüfen. |
| 2 | <ul style="list-style-type: none">Problematisch ist - namentlich im Hinblick auf den zu erwartenden Zusatzverkehr der neuen Überbauung - der Einmündungsknoten Schluechtstrasse/Knonauerstrasse bezüglich der dortigen Querung bzw. Entflechtung des Fussgängerverkehrs. Eine klare Führung und Zuordnung der Fussgängerflächen ist nötig. |
| 2 | <ul style="list-style-type: none">Zusätzliche Gestaltungs-/Steuerungsmassnahmen an der verkehrsberuhigten Schluechtstrasse könnten nach der Inbetriebnahme der Zufahrt zur neuen Überbauung nötig sein. Ebenso ist durch geeignete Massnahmen der sichtlich zunehmenden Tendenz entgegen zu wirken, die Schluechtstrasse als Schleichweg zur Umfahrung des Ortskerns zu benützen. |
| 2,3 | <ul style="list-style-type: none">Bezüglich der geplanten Umfahrungsstrasse ist im Interesse des Quartiers eine möglichst landschaftsschonende und bezüglich Lärmschutz optimale Linienführung und Gestaltung zu verlangen. Besonders zu beachten sind die Höhenlage des offen geführten Strassenabschnitts und Gestaltung des Tunnelportalbereichs. |
| 1,3 | <ul style="list-style-type: none">Wenn die Lage, die Ausführung und der Realisierungszeitpunkt der Umfahrungsstrasse, Kammer A, bekannt sind, ist die Zonierung des Bereichs zwischen dem bereits gebauten und einer Bauzone zugeteilten Quartierteil und der Strasse neu zu überdenken: Zu regeln sind insbesondere die Fragen der bestehenden Pflanzgärten, die Richtigkeit der Abgrenzung der übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen, die Lärmschutzproblematik sowie Ausbildung des zukünftigen Siedlungsrandes gegenüber der Strasse und dem Kulturland. |
| 1,3 | <ul style="list-style-type: none">Evtl. könnte in diesem Zusammenhang auch eine eindeutigere Abgrenzung/Zuordnung im Grenzbereich zwischen der Reitanlage und den angrenzenden Wohnbauten gefunden werden. |
| 3 | <ul style="list-style-type: none">Auf der Basis der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung ist zu prüfen, ob die Firma Pavatex bezüglich der Lärm- und Staubemissionen ihrer Sägemehl-Siloanlage inkl. Umschlag und Beschickung effektiv alles technisch machbare und zumutbare unternimmt bzw. unternommen hat, um die negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren. |
| 3 | <ul style="list-style-type: none">Das Problem der Geruchsemissionen der Firma Pavatex besteht nach wie vor für das ganze Quartier. Es ist zu prüfen, wie weit zusätzliche Massnahmen zum Schutz der Quartierbewohner in der Löbernweid gemäss den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung technisch machbar und zumutbar sind. Ist die neue Überbauung einmal realisiert, wird das entsprechende Konfliktpotential zweifellos noch grösser. |

Begehung: 13. November 2006

Teilnehmende: Peter Elsener, Otto Furrer, Xaver Inglin, Markus Jans, Thomas Rickenbacher, Werner Schibli, Roland Zahner

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

Ablage: H:\ch_bauabteilung\Entwicklungsplanung-Städtebau\Projekte\Gemeinde\Quartierbeschreibungen\Löbernweid\QB 15, Löbernweid.doc