

# QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

## KLOSTERMATT – KRÄMERMATT

GRUNDSTÜCKE NR. 24 / NR. 3147 / NR. 3148



### Erläuterungen

Das beinahe 4 Hektaren grosse Grundstück der Kloster- und Krämermatt – westlich des „Dorfkerns“ von Cham, an der nach Hünenberg führenden Strasse gelegen – bildet eine gewichtige Ausbautetappe der Stadt Cham. Das Gebiet im Übergang von bebauter zu unbebauter Landschaft, sucht seine siedlungstypologische Anbindung an die angrenzenden, aus den 70-iger Jahren stammenden Bebauungen im Eniker Feld und der erst kürzlich umfassend sanierten, gartenstadtähnlichen Überbauung in der Kleinweid.

Ausgehend von der auf dem Areal von Norden nach Süden hin verlaufenden Hochhecke, die sowohl als räumliches wie auch atmosphärisches Leitmotiv aufgegriffen wird, erfährt der Bebauungssperimeter durch grosszügige Neubepflanzungen eine kammerartige Raumstruktur, welche die primäre Gliederung und Strukturierung der Bebauung bildet. Die drei Kammern umschreiben die jeweiligen Baufelder für die in die leicht fallende Topographie gelegten Baukörper. Die Baufelder im Westen sind mit je zwei Gebäuden und das Baufeld im Osten mit einem Gebäude bestückt.

Die primäre Erschliessung der Gesamtbebauung folgt den Bepflanzungen. In die dichter mit Bäumen aufgeforsteten Zonen sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche eingebettet. Das Wegsystem ist netzartig aufgebaut, ermöglicht eine sinnvolle Anbindung an den Bestand und bietet Anknüpfungspunkte für zukünftige Erweiterungen.

Im Zugangsbereich der Bebauung befindet sich ein grosser Besucherparkplatz. Von hier aus führt das Wegnetz durch den ganzen Bebauungssperimeter. Sämtliche Hauszugänge sind direkt an diesem Wegnetz angebunden.

Insgesamt bildet der Quartiergestaltungsplan die konzeptionelle Ausgangslage für die weitere, detailliertere Planung der Gesamtbebauung. Er beschreibt die Grundstrukturen bezüglich Erschliessung, Landschaft / Umgebung und Bebauung. Als Grundlage für den Quartiergestaltungsplan dient das Projekt aus dem Studienvergleichsverfahren, das den Anforderungen für Arealbebauungen gemäss Bauordnung § 15-18 entspricht.

Der Quartiergestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- das Projekt aus dem Studienvergleichsverfahren als Richtprojekt
- das Modell 1:500
- den Plan 1:1000
- sowie den vorliegenden Bericht.

## Erschliessung

Der Zugangsbereich der Siedlung befindet sich gemäss Studie des Büros TEAMverkehr vom 5. Dezember 2007 an der Hünenbergerstrasse auf der Höhe der bestehenden Feldstrasse. Die Ausgestaltung und die Abstände sind den Vorgaben dieser Studie zu entnehmen. Die Anschlussbewilligung durch das Tiefbauamt des Kantons Zug erfolgt im Rahmen des Auflageprojektes der Erschliessungsstrasse. Aus gestalterischer Sicht wird ein einheitliches, homogenes Bild angestrebt. Die Breiten sollen auf ein Minimum reduziert werden. Im Quartiergestaltungsplangebiet werden die Strassen und Wege gegliedert in die Erschliessungsstrasse, die Zufahrten und die siedlungsinternen Wege:

### Erschliessungsstrasse:

Die Erschliessungsstrasse bildet die Haupteerschliessung des Quartiers. Bei geringer Verkehrsbelastung wird sie im Mischverkehr geführt. Die vorgeschlagene Breite der Strasse ermöglicht eine spätere Anbindung in Richtung Röhrliberg. Ein langsames Verkehrsregime mit Begegnungszone oder Tempo 30 wird angestrebt. Der Begegnungsfall PW/ PW ist gegeben. Ggf. ist ein Ausweichen auf den seitlichen Schotterstreifen möglich. Nach erfolgter Erstellung der Erschliessungsstrasse beabsichtigt die Grundeigentümerin die Strasse der Gemeinde abzutreten.

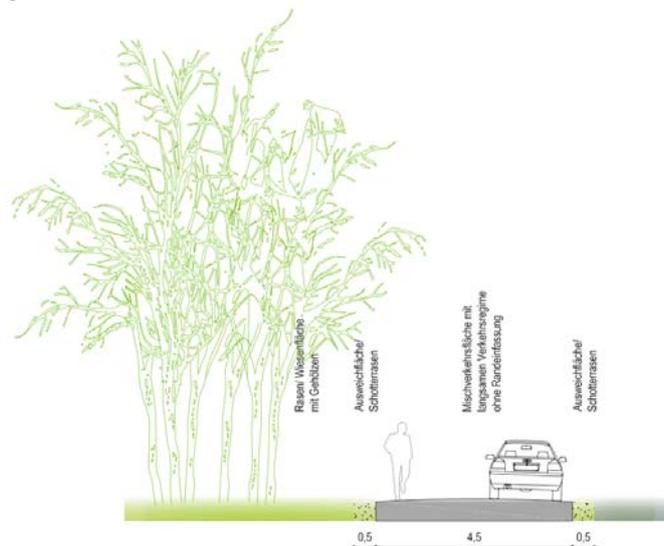
### Zufahrtsstrassen:

Die Zufahrtsstrasse dient der Erschliessung der Überbauung und wird bei geringer Verkehrsbelastung ebenfalls im Mischverkehr geführt. Ein langsames Verkehrsregime mit Begegnungszone oder Tempo 30 wird angestrebt. Der Begegnungsfall PW/ PW ist gegeben. Ggf. ist ein Ausweichen auf den seitlichen Schotterstreifen möglich. Allfällige öffentliche Fusswegrechte werden mittels Dienstbarkeiten geregelt.

### Wege siedlungsintern:

Die internen Wege dienen primär der Erschliessung der einzelnen Gebäude durch den Langsamverkehr. Die vorgeschlagene Breite ermöglicht im Weiteren ggf. auch eine Nutzung als Zufahrtswege für die Feuerwehr, die Ambulanz und Umzugswagen. Allfällige öffentliche Fusswegrechte werden mittels Dienstbarkeiten geregelt.

### Prinzipschema Normalprofil



### Bushaltestelle

Die Anordnung der an der Hünenbergerstrasse geplanten Bushaltestelle entspricht den Erschliessungsvorgaben der Gemeinde Cham. Die Anordnung der Haltestelle obliegt einem separaten Verfahren. Diesbezüglich gelten die Empfehlungen des Amtes für Raumplanung des Kantons Zug vom 6. Februar 2009 unter Punkt 2.2: „Nach Inbetriebnahme der Umfahrung Cham-Hünenberg soll auch die Bushaltestelle in Fahrtrichtung Hünenberg als Fahrbahnhaltestelle ausgestaltet werden, wie dies die Richtplanung der Gemeinde Cham vorsieht.“

### Zweiradabstellplätze

Zusätzlich zu den im Untergeschoss geplanten Zweiradabstellplätzen werden bei den einzelnen Hauseingängen im Erdgeschoss die notwendigen Abstellplätze teilweise gedeckt zur Verfügung gestellt.

### Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt gemäss den Angaben des GEP an die bestehenden Leitungen. Die Hauptanschlusspunkte befinden sich entlang der Hünenbergerstrasse. Die Entwässerung der Strassen und Wege soll grösstmöglich über die Schulter erfolgen.

### Umgebungsgestaltung

Ausgehend vom charakteristischen Landschaftsbild mit sanfter Topografie, Wiesenflächen und Feldhecken wird eine schlichte, zurückhaltende Umgebungsgestaltung entwickelt.

Die auf dem Areal bestehende Hochhecke wird als räumliches und atmosphärisches Leitmotiv aufgegriffen. Durch die Neubepflanzung erfährt das Grundstück eine kammerartige Raumstruktur, welche die primäre Gliederung und Strukturierung der Bebauung bildet. In die dichter bepflanzten Zonen werden die Erschliessung, so wie Spiel- und Aufenthaltsbereiche eingebettet. Das Wegsystem ist netzartig aufgebaut, ermöglicht eine sinnvolle Anbindung an den Bestand und bietet Anknüpfungspunkte für zukünftige Erweiterungen.

Wohnungsnaher private Vorbereiche ermöglichen den Austritt, sind jedoch gleichzeitig in die Umgebungskonzeption eingebunden.

### Freifläche

Die gemäss Zonenplan und Bauordnung § 11 Abs. 4 verlangte gemeinschaftlich nutzbare Freifläche von 15% der anrechenbaren Landfläche – im vorliegenden Quartiergestaltungsplan eine Fläche von 5'757 m<sup>2</sup> - wird in zwei Bereichen des Perimeters ausgewiesen. Einerseits entlang dem bestehenden Bächlein im Schwerpunkt der Siedlung und andererseits entlang der südlichen Wegverbindung von der projektierten Bushaltestelle bis hin zum westlich des Perimeters gelegenen Erschliessungsweg.

Vorrang sollten entlang des Bachs die ökologischen Funktionsbeziehungen des Gewässers und die Entwicklungsmöglichkeiten der Flora und Fauna haben. Grundsätzlich wird nur eine extensive, räumlich begrenzte Erholungsnutzung angestrebt. Einzelne Verweilmöglichkeiten können angeboten werden, darüber hinaus ist informelles Spiel erwünscht. Im nördlichen Bereich wird eine intensiv zu nutzende Spielfläche angeboten.

Entlang der Hünenbergerstrasse erfolgt die Aussenraumgestaltung in Abstimmung mit der Strassenraumgestaltung der Gemeinde Cham.

#### Spielflächen

Für die Überbauung Klostermatt sind gemäss Bauordnung § 11 Abs. 2 Spielflächen in der Grösse von 15% der aGF nachzuweisen. Im Projekt entspricht dies einer Fläche von 3'200 m<sup>2</sup>. Intensiv zu nutzende Spielflächen für alle Altersgruppen können in separaten Bereichen angeboten werden. Die zwischen den Häusern gelegenen Rasen- bzw. Wiesenflächen dienen als Spielwiesen.

#### Wohnungsmix

Das geplante Projekt weist ein breites Wohnungsangebot mit ca. 130 Einheiten aus. Der Anteil an grösseren familienfreundlichen Wohnungen ist gegenüber den Kleinwohnungen eher höher.

#### Lärmschutzmassnahmen

Die Lärmschutzmassnahmen des bebauungsplanpflichtigen Teils der Überbauung werden mit geeigneten Mitteln am Gebäude vorgenommen.

#### Lage Trafostation

Der gesamte Energiebezug erfolgt gemäss WWZ über die bestehende Trafostation Enikon auf GS Nr. 1609 an der Hünenbergerstrasse.

#### Etappierung

Das Projekt soll in drei Etappen realisiert werden. Eine erste Etappe, die rund ein Drittel des Gesamtvolumens umfasst, ist im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets vorgesehen. Der Baubeginn für diese Etappe erfolgt voraussichtlich im Sommer 2010. Die weiteren Etappen erfolgen später. Der genaue Zeitpunkt wird von der wirtschaftlichen Lage abhängig gemacht.

#### Geschütztes Baudenkmal

Das denkmalgeschützte Bauernhaus auf GS Nr. 3148 ist Bestandteil des Quartiergestaltungsplans. Mit Massnahmen der Umgebungsgestaltung soll das Ensemble eingebunden werden. Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans werden weitere Massnahmen, z.B. Ergänzungen geprüft, die der zusätzlichen Integration des Schutzobjekts dienen könnten.

#### Verfahrensschritte

Der Gemeinderat Cham hat den Quartiergestaltungsplan am 7. April 2009 für die Mitwirkung freigegeben. Vorgängig wurde der Quartiergestaltungsplan dem kantonalen Amt für Raumplanung zur Stellungnahme zugestellt. Am 6. Februar 2009 ging die Stellungnahme des Amtes für Raumplanung bei der Gemeinde ein. Die Kernpunkte der Stellungnahme wurden berücksichtigt. Während der Mitwirkung (17. April bis 16. Mai 2009) sind drei Schreiben mit Anträgen eingegangen. Aufgrund der Anträge wurden folgende Änderungen im Quartiergestaltungsplan vorgenommen:

- Die Lage der Bäume wurde so angepasst, dass keine Baumkronen in Nachbargrundstücke ragen.
- Entlang der Grundstücksgrenze im Anschluss an die Landwirtschaftszone wurde der Wegverlauf natürlicher gestaltet, womit ein fliessender Übergang zur Landwirtschaftszone entsteht.
- Die Ein-/Ausfahrt der östlichen Tiefgarage wurde so verschoben, dass die Beeinträchtigung für das bestehende Mehrfamilienhaus Krämermatt 4 bezüglich Auto-Scheinwerfer verkleinert wurde.

Der Gemeinderat hat den Quartiergestaltungsplan Klostermatt – Krämermatt mit separatem Beschluss erlassen.

Zug, 13.08.2009