

# Baulinienplan Gewässer Kemberg-Huob, Hünenberg

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand 30. November 2020

## Impressum

### Bearbeitung

KEEAS AG  
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich  
044 252 85 45, [www.keeas.ch](http://www.keeas.ch)

Seraina Schwizer, MSc Architektin ETH  
Nora Mühlberger, Bsc of Art, Bsc FHO Raumplanung, cand. MAS GSR

### Begleitung

CST Architekten AG, Zug  
Iten Landschaftsarchitektur GmbH

### Auftraggeberin

Jego AG  
Rothusstrasse 5b  
6331 Hünenberg  
[www.jego.ch](http://www.jego.ch)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Zielsetzung	4
1.3	Perimeter	4
1.4	Planungsprozess	5
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1	Kantonale und Regionale Rahmenbedingungen	6
2.2	Kommunale Rahmenbedingungen	6
2.3	Verkehr	8
2.4	Hydraulisches / Hydrologisches Gutachten Kemberg-Huob	9
2.5	Geologie / Baugrund > Anhang	10
<b>3</b>	<b>Baulinie Gewässer</b>	<b>11</b>
3.1	Baulinienplan	11
3.2	Richtprojekt Gewässer	12
<b>4</b>	<b>Bebauungsplan Kemberg Huob</b>	<b>15</b>
4.1	Richtprojekt Bebauung und Freiraum	15

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die Jego AG sowie die Geschwister Bütler beabsichtigen ihre Grundstücke auf dem Areal Kemberg–Huob zu überbauen. Das Gebiet liegt in einem Wohnquartier im Osten des Ortsteils Hünenberg See und ist einer der letzten grossen Baulandreserven der Gemeinde. Die Eigentümerschaften möchten das Areal zonenkonform bebauen. Vorgesehen sind die Ansiedlung von verschiedenen Wohneinheiten mit einem diversifiziertem gehobenen Wohnangebot. Das Fundament für das Vorhaben bildet ein qualifizierendes Konkurrenzverfahren, welches mit dem Projektwettbewerb Kemberg–Huob bereits erfolgt ist. Die Gemeinde war in den Vorbereitungen und der Durchführung beteiligt.

Das daraus resultierte Siegerprojekt wird derzeit entsprechend den Empfehlungen der Jury angepasst und in Form eines Richtprojektes konkretisiert. Im Richtprojekt ist u.a. entlang der Huobstrasse die Öffnung des Wildenbaches vorgesehen. Diese Öffnung bedingt – ehe das Richtprojekt in einem einfachen Bebauungsplan gemäss § 32<sup>bis</sup> PBG Kanton Zug baurechtlich sichergestellt wird – die Festsetzung der Baulinien Gewässer auf dem Areal.



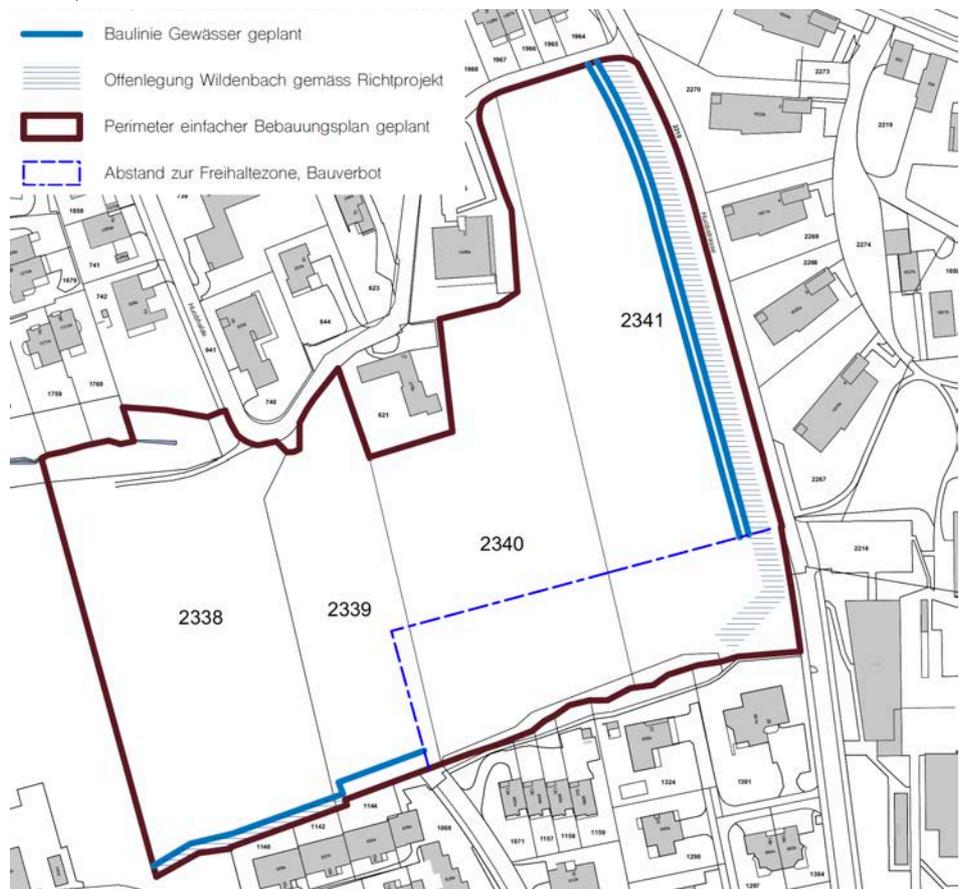
*Lageplan Areal Kemberg–Huob*

## 1.2 Zielsetzung

Mit der Festlegung der Gewässer-Baulinien werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Öffnung des Wildenbaches im Sinne des aus dem Wettbewerb resultierten Richtprojektes geschaffen. Hierbei wird die Planungssicherheit für das nachgelagerte und darauf basierende einfache Bebauungsplanverfahren gemäss § 32<sup>bis</sup> PBG Kanton Zug erhöht und damit eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals ermöglicht.

## 1.3 Perimeter

Betroffen von den neuen Gewässer-Baulinien sind die Parzellen Nrn. 2338, 2339, 2340 und 2342.



Parzelle (Kt.Nr.)	Zone	Heutige Nutzung	Gesamtfläche Parzelle	davon Wald- und best. Gewässerfläche	davon Freifläche
2238	W 1	Acker, Wiese, Weide, Wald, Gewässer	8'905 m <sup>2</sup>	757 + 27 m <sup>2</sup>	-
2339	W 1	Acker, Wiese, Weide, Gewässer	4'251 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	-
2340	W 2a	Acker, Wiese, Weide, Wald, Gewässer	8'204 m <sup>2</sup>	187 + 39 m <sup>2</sup>	2'208 m <sup>2</sup>
2341	W 2b	Acker, Wiese, Weide, Wald, Gewässer	10'796 m <sup>2</sup>	109 + 21 m <sup>2</sup>	1'716 m <sup>2</sup>
			<b>32'156 m<sup>2</sup></b>		

## 1.4 Planungsprozess

Die Erlangung eines rechtskräftigen Gewässer-Baulinienplanes bedingt folgendes Verfahren:

Planungsschritte	Datum (beabsichtigt)
Antrag Einleitung Verfahren Baulinien Gewässer bei der Gemeinde	Juni 20
Behandlung des Antrag im Gemeinderat	Juni 20
Abgabe Unterlagen an Gemeinde für Eingabe an Kanton	Ende Juni 20
Vorprüfung durch Kanton (ca. 2 Monate)	Juli / Aug / Sep 20
Evtl. Bereinigung	Okt / Nov 20
Abgabe an Gemeinde zur Freigabe durch den Gemeinderat für öffentliche Auflage	Dez 20
Publikation öffentliche Auflage im Amtsblatt	22. / 29. Jan 21
Öffentliche Auflage (30 Tage)	22. Jan – 22. Feb 21
Behandlung der Einwendungen	März 21
Antrag zum Beschluss	März 21
Beschluss durch Gemeinderat	März 21

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Kantonale und Regionale Rahmenbedingungen

#### Kantonaler Richtplan

Das Areal Kemberg–Huob ist im Kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen und rechtskräftig zoniert. Die beabsichtigte Überbauung des Planungsgebiets entspricht gänzlich den Richtplaninhalten hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung nach innen. Mit dem Gewässer–Baulinienverfahren wird das Fundament für einen qualitativem Beitrag zur Innenentwicklung geschaffen.

#### Kantonales Baugesetz

Die Festlegung der Gewässer–Baulinien auf dem Areal Kemberg–Huob stützt sich auf das Verfahren eines ordentlichen Bebauungsplanes gemäss § 32<sup>bis</sup> PBG Kanton Zug. Dementsprechend basiert der Beschluss zu den Gewässer–Baulinien durch den Gemeinderat auf einer vorangehenden Vorprüfung seitens Kanton. Mit dem rechtskräftigen Gewässer–Baulinienplan wird das Gewässer gesichert und Räume freigehalten.

### 2.2 Kommunale Rahmenbedingungen

#### Bau- und Nutzungsordnung

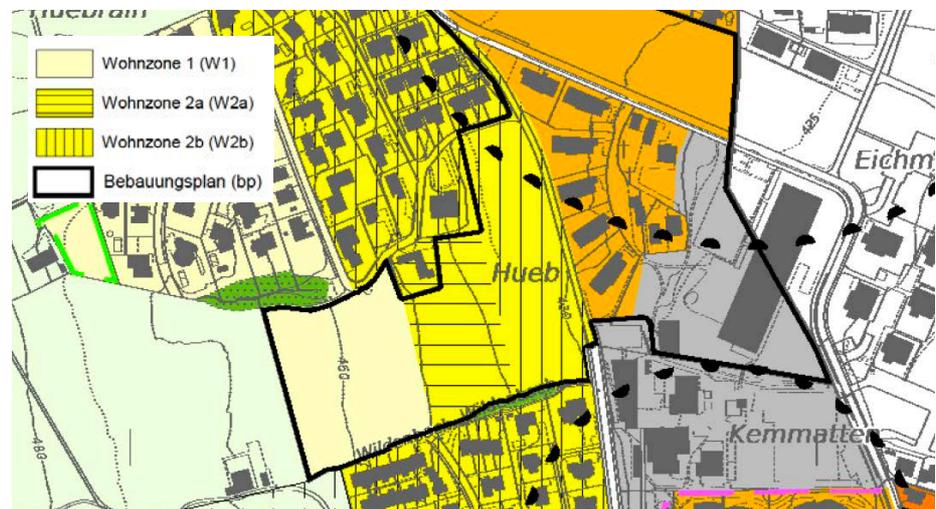


Abb.: Ausschnitt Zonenplan, Gemeinde Hünenberg

## Massgebende Bauvorschriften aus der Bauordnung

Zone	Vollgeschoss	Wohnen	Nichtstörende Gewerbe- & Dienstleistungsbetriebe	Bauweise	Empfindlichkeitsstufe	Ausnutzungsziffer	Gebäudelänge in m	Gehosshöhe in m	Firsthöhe in m	Grenzabstand klein in m	Grenzabstand gross in m
W1	1	ja	ja	EFH, DEFH, Zwei-FH	II	0.2	-	3	7	5	10
W2a	2*	ja	ja	EFH, DEFH, Zwei-FH, REFH	II	0.35	35	3	7.5	5	7
W2b	2	ja	ja	Frei, ohne MFH	II	0.35	35	3	9	5	7

\*2. Geschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss zulässig

Das Areal befindet sich gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung in den Wohnzonen W1, W2a und W2b und unterliegt einer Bebauungsplanpflicht. Die Bebauung des Areals soll entsprechend mit einem einfachen Bebauungsplan gesichert werden. Beim einfachen Bebauungsplan sind die wesentlichen Vorzüge nachzuweisen (§32 Abs. 2 PBG). Wesentliche Vorteile im Sinne von Abs. 1 sind

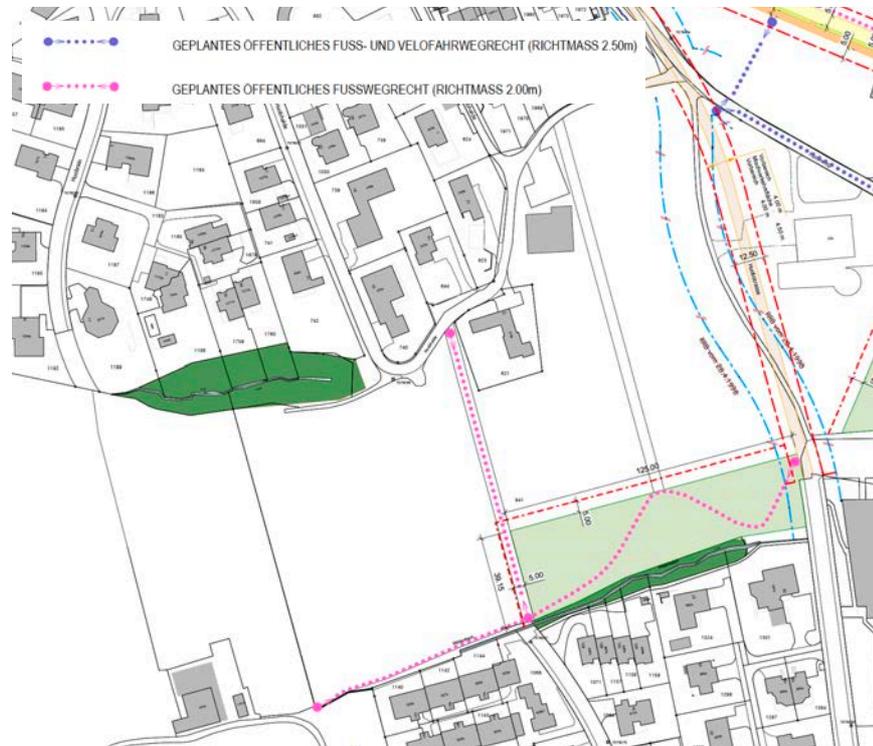
- besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Es gilt § 33 der gemeindlichen Bauordnung, der Vorgaben zu den erhöhten Anforderungen (Abs. 1), den Spielflächen (Abs. 2) und den Freiflächen (Abs. 2) macht. Die Freifläche gemäss §33 Abs. 2 und §19 Abs. 8 entspricht der Freihaltezone, welche im Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus definiert ist. Gemäss § 34 sind einzelne Abweichungen bei den Vorgaben zu Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform), Anzahl Pflichtparkplätze, Grenz- und Gebäudeabstand möglich. Der Gemeinderat kann gemäss §35 einen Bonus zur Ausnutzungsziffer gewähren, sofern das Neubaugebiet eine Mindestfläche von 4'000 m<sup>2</sup> aufweist. Im vorliegenden Fall ist eine Mehrausnutzung von 15 % möglich.

### Strassenreglement

Im Strassenreglement der Gemeinde Hünenberg sind vor allem die §5 Zufahrtsstrassen, §6 Fuss- und Wanderwege, §7 Radwege und Radstreifen sowie §27 Bauabstände zu berücksichtigen.

Der Baulinienplan Enikon- Eichmatt – Zythus wurde im Juni 2005 rechtskräftig und umfasst die Baulinien entlang der Huobstrasse, sowie die Fusswegrechte. In Absprache mit der Gemeinde kann auf den Fussweg über die Freihaltezone verzichtet werden.



Ausschnitt Baulinienplan Enikon – Eichmatt – Zythus

### 2.3 Verkehr

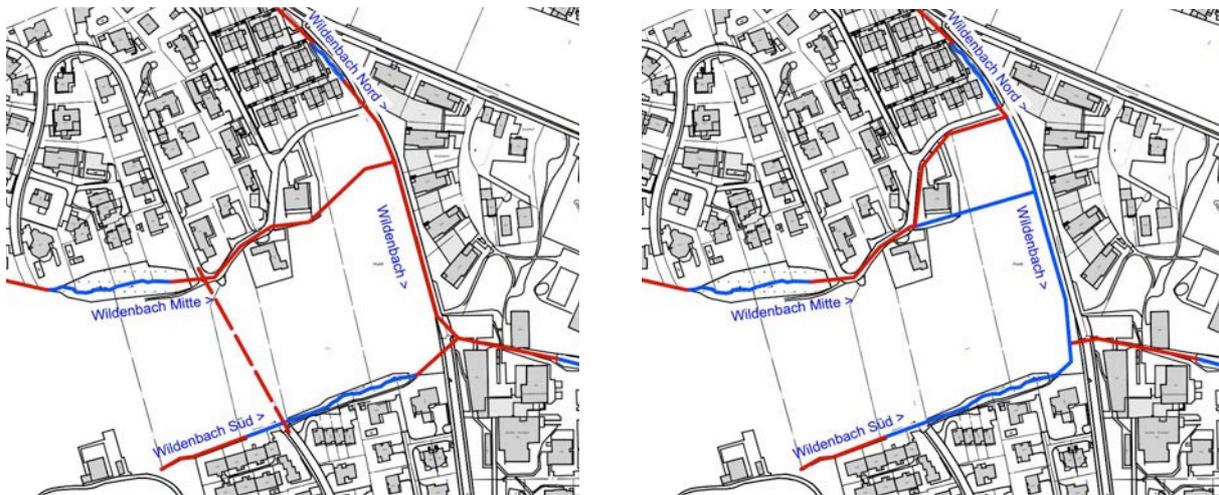
Die das Areal Kemberg-Huob direkt angrenzende Huobstrasse wurde im Rahmen einer Verkehrsstudie (Frühling 2020), im Auftrag der Gemeinde, durch das Verkehrsplanungsbüro TEAMverkehr.zug beurteilt. Dabei wurde eruiert, wie die Strasse künftig umgebaut werden soll. Ziel ist es, die Strasse künftig vom Verkehr zu beruhigen sowie prognostizierte Verkehrszunahmen aufgrund der geplante Umfahrung UCH zu verhindern bzw. zu reduzieren. Die im Rahmen der Verkehrsstudie beabsichtigte Trottoirbreite von 3m tangiert das unterste Grundstück auf dem Areal Kemberg-Huob und entsprechend auch die Gewässer-Baulinien. Die Massnahmen der Verkehrsstudie werden derzeit seitens Gemeinde konkretisiert.



Verkehrsstudie TEAMverkehr.zug: Massnahmen Huobstrasse

## 2.4 Hydraulisches / Hydrologisches Gutachten Kemberg-Huob

Der Wildenbach durchläuft das Areal, welcher drei verschiedene Seitenäste aufweist (Wildenbach Nord, Mitte und Süd).



Links: heutige / rechts: zukünftige Gewässersituation (rot: eingedolt, blau: offen)

Die Gewässer sind teils eingedolt und weisen entsprechend keine genügenden Abflusskapazität (Wildenbach Nord) auf. Aufgrund der im Gewässerschutzgesetz definierten Ziele, natürliche Wasserkreisläufe zu erhalten, sollen bestehende Gewässer grundsätzlich nicht mehr eingedolt werden und Gewässer mit Handlungsbedarf (insbesondere ungenügende Abflusskapazität) offengelegt und renaturiert werden sowie offene Abschnitte revitalisiert bzw. naturnah ausgebaut werden. Die nachstehenden Massnahmen gilt es im Rahmen der Arealentwicklung zu berücksichtigen:

Massnahme	Aufgabe	Aufgaben extern
<b>a</b> Renaturierung Wildenbach	Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschlag im Rahmen der Umgebungsgestaltung	Wasserbau / Hydraulik
<b>b</b> Rückbau / Stilllegung Meteorleitung DN 400	Abbruch / Umnutzung kann vorgesehen werden	Anschluss an Wildenbach Mitte
<b>c</b> Aufhebung Eindolung Unterlauf Wildenbach Mitte	Abbruch / Umnutzung kann vorgesehen werden	
<b>d</b> Umlegung Meteorleitung	Vorschlag neue Linienführung, Nutzung als Sammelleitung	Dimensionierung
<b>e</b> Offenlegung letzter Abschnitt Wildenbach Nord	Lage Unterquerung Strasse und Auslauf in Renaturierung Wildenbach (a)	Renaturierung nördlich Strasse
<b>f</b> Renaturierung Wildenbach Süd / Gewässerabstand Wildenbach Süd	Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschlag im Rahmen der Umgebungsgestaltung, Platzierung Bachübergang	Wasserbau / Hydraulik
<b>g</b> Renaturierung Trockenwettergerinne Wildenbach Mitte	Vorschlag Linienführung und Gestaltung sowie Bepflanzung im Rahmen der Umgebungsgestaltung	Wasserbau / Hydraulik

blauer Text: Massnahme kann, muss jedoch nicht vorgesehen werden

*Auszug aus Gutachten Gewässer / Hydrologie / Hydraulik*

Die Massnahmen sind im beigelegten Bericht «Phase 2: Wettbewerbsvorgaben Gewässer» vom 29. Mai 2019 der Gruner Berchtold AG präzisiert beschrieben und in einem Plan verortet.

## 2.5 Geologie / Baugrund > Anhang

Aussagen zur Geologie sind im Dokument «geologisch-geotechnische Prognose» von der Dr. von Moos AG zu finden.

## 3 Baulinie Gewässer

### 3.1 Baulinienplan

Grundlage für die Breite des Gewässerraumes ist der Bericht «Wettbewerbsvorgaben Gewässer» von Gruner Berchtold Eicher AG, 29. Mai 2019. Auf Grundlage vom Bericht und dem Strassenprojekt Huobstrasse wird folgende Massnahmen empfohlen, welche im Situationsplan verortet wurde:

Wildenbach (entlang Huobstrasse)

- Die Massnahme ‚Renaturierung Wildenbach‘ bildet den Kern der was-serbaulichen Massnahmen. Sie erlaubt die notwendige Kapazitätserhö-hung in diesem Bereich und dient als Kompensationsmassnahme für die Verlegung des Wildenbach Mitte. Zusammen mit der Renaturierung soll die Huobstrasse umgestaltet und mit einem Trottoir versehen wer-den.
- Der Gewässerbereich Wildenbach soll eine Breite von 8.00 m aufwei-sen. Im Gewässerbereich gilt ein Bauverbot. Daran anschliessend sind Tiefbauten möglich. Dazu zählen Unterflurbauten, Gärten, Vorplätze, Wege, Hauszugänge, Zäune und dergleichen.
- Entlang des Gewässerbereiches schliesst ein Abstand von mind. 3.00 m für Hochbauten an.

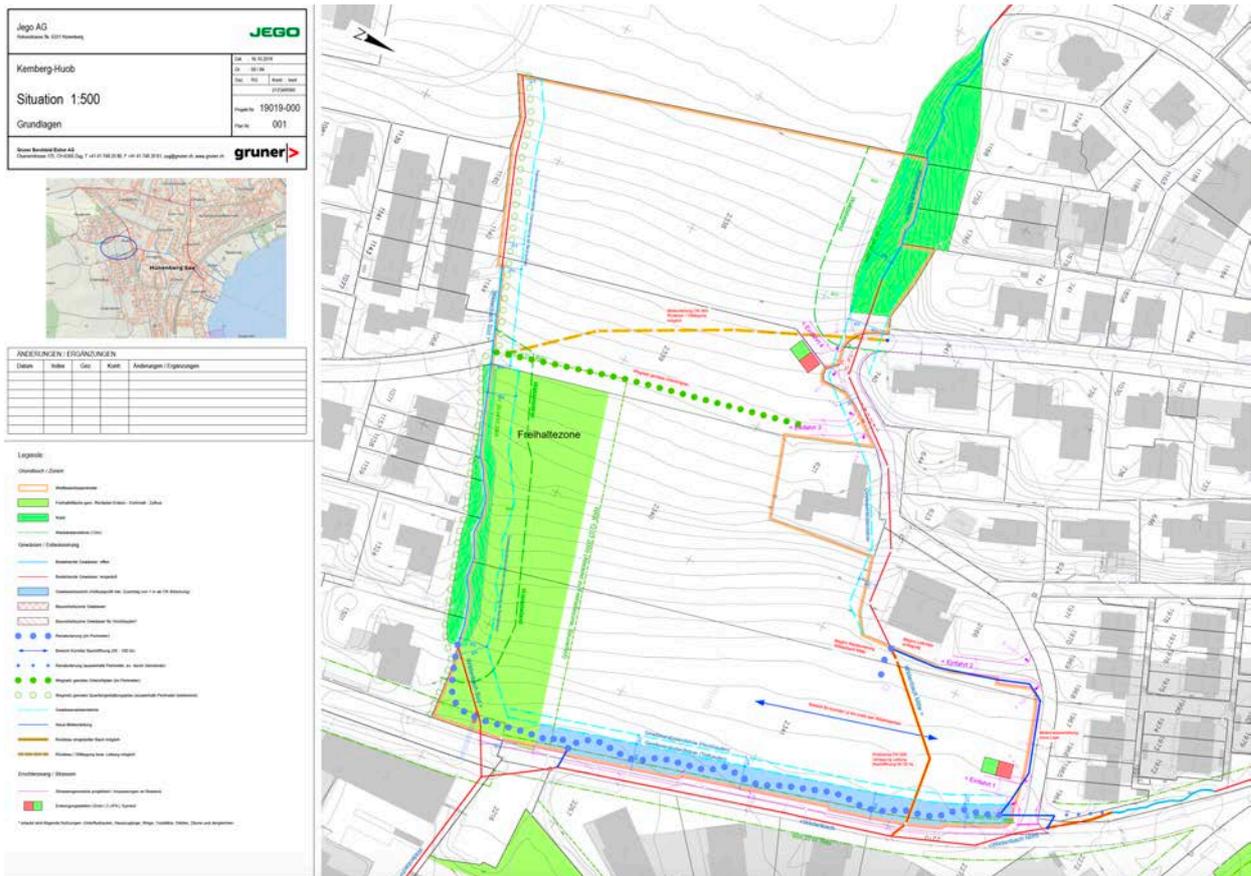
Wildenbach Mitte

- Der Wildenbach Mitte wird als Trockenwettergerinne für max. 50l/s oberirdisch geführt werden. Die Führung und Gestaltung sind frei. Es wird kein Gewässerbereich / Baulinien ausgeschieden.

Wildenbach Süd

- Der Wildenbach Süd im oberen Hangbereich wird offengelegt und es sind Gewässerabstände von 2.00 m einzuhalten.

Der Situationsplan und der Bericht waren Grundlage für das Wettbewerbs-programm und wurde mit den kantonalen Fachstellen an der Sitzung vom 26. September 2020 mit Martina Brennecke besprochen: *«Die kantonalen Fachstellen haben den vorliegenden Entwurf des Programms studiert und unterstützen das beabsichtigte Vorgehen.»*



Situationsplan als Beilage zum Wettbewerbsprogramm

### 3.2 Richtprojekt Gewässer

Das Richtprojekt Gewässer ist im Beilageplan «Wildenbach» von Iten Landschaftsarchitektur präzisiert.

#### Wildenbach Nord / Mitte / Süd

Die Massnahme (Renaturierung Wildenbach) bildet den Kern der wasserbaulichen Massnahmen. Sie erlaubt die notwendige Kapazitätserhöhung in diesem Bereich und dient als Kompensationsmassnahme für die Verlegung des Wildenbach Mitte. Zusammen mit der Renaturierung soll die Huobstrasse umgestaltet und mit einem 3.00m breiten Trottoir versehen werden. Die Breite des Gewässerbereiches beträgt 8.00m. Mit der vorgesehenen Tiefe von ca. 1 m werden in der Neigung variierende Böschungen möglich und es kann ein Abfluss bis HQ100 ohne grössere Sohlensicherungen inkl. einem Freibord von ca. 0.5 m abgeführt werden. Der Gewässerbereich umfasst das Abflussprofil sowie einen hangseitigen Begleitstreifen von 1.00 m.

Die Eindolung des Wildenbach Mitte wird im Unterlauf umgelegt und ein Trockenwettergerinne offen durch den Projektperimeter geführt. Dieses Konzept erlaubt den Rückbau / Stilllegung zweier Eindolungen (NW DN 400 im Hang, sowie den eingedolten Abschnitt Wildenbach Mitte im Unterlauf. Der bisherige Unterlauf des Wildenbach Mitte sowie die neue Meteorleitung

gelten rechtlich nicht mehr als Gewässer. Diese Funktion übernimmt das neue Trockenwettergerinne.

Die Breite des Trockenwettergerinne soll zwei bis vier Meter in der Breite betragen. Die Materialwahl bleibt frei, die Sohle soll nach Möglichkeit mit natürlichem Substrat gebildet werden. Querbauwerke und Abstürze werden wo nötig eingebaut.

Beim Wildenbach Süd wurde entschieden, die Vernetzung mit der Renaturierung des Wildenbaches durch die Öffnung des untersten Abschnittes zu ermöglichen. Die weitergehenden eingedolten Abschnitte im Mittel- und Oberlauf werden offengelegt und renaturiert.

#### Bachgestaltung/ Bachbepflanzung

Der Wildenbach wird mit einer natürlichen kleinstrukturierten geprägten Gestaltung ökologische aufgewertet. Der geöffnete Wildenbach entlang der Huobstrasse soll durch ein individuell gesichertes Gerinne fließen. Die Uferböschungen werden wechselnd in Weichkonstruktion (Faschinen) oder Hartverbau gesichert. Die Bachsohle wird örtlich mit Lehm ausgeführt und in erosionsgefährdeten Bereichen mit Geotextilgewebe gesichert. Das Bachbett ist differenziert mit Holz-/ Steinschwelle, Raubetten etc. ausgebildet. Die daraus resultierende Fließdynamik belebt den Wasserlauf. Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen Gehölzen wie Zitterpappel, Haselstrauch, Purpur-Weide, Dornensträucher sowie vielfältige Beerensträucher, welche vorwiegend für die Vogelwelt ökologisch wertvoll sind.

#### Bachquerung

Der Wildenbach wird im Rahmen der Überbauung Kemberg-Huob von zwei Fussgängerbrücken gequert. Sie dienen der guten Vernetzung und Integration der neuen Wohnüberbauung in das bestehende Quartier.

**Wildenbach Nord/ Mitte/ Süd**

Die Massnahme (Renaturierung Wildenbach) bildet den Kern der wasserbaulichen Massnahmen. Sie erlaubt die notwendige Kapazitätserhöhung in diesem Bereich und dient als Kompensationsmassnahme für die Verlegung des Wildenbach Mitte. Zusammen mit der Renaturierung soll die Hubstrasse umgestaltet und mit einem 3,00m breiten Trottoir versehen werden. Die Breite des Gewässerbereiches beträgt 8,00m. Mit der vorgesehenen Tiefe von ca. 1 m werden in der Neigung verterende Böschungen möglich und es kann ein Abfluss bis HC100 ohne grössere Schutzmassnahmen inkl. einem Freibord von ca. 0,5 m abgeführt werden. Der Gewässerbereich umfasst das Abflussprofil sowie einen hängseitigen Begleitstreifen von 1,00 m.

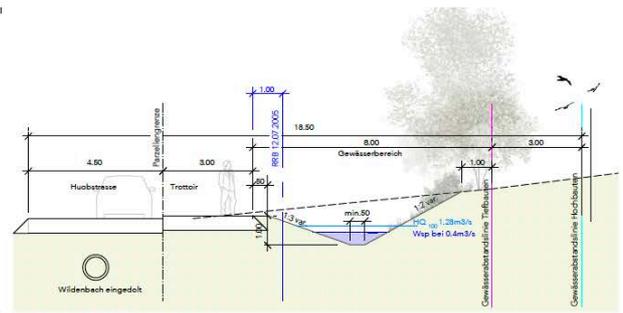
Die Einbindung des Wildenbach Mitte wird im Unterlauf umgelegt und ein Trockenwettergerinne durch den Freigebietemitter geführt. Dieses Konzept erlaubt den Rückbau/Stilllegung zweier Endlungen (NW DNV 400 im Hang, sowie den eingedolten Wildenbach Mitte im Unterlauf. Der bisherige Unterlauf des Wildenbach Mitte sowie die neue Meteorleitung gehen rechtlich nicht mehr als Gewässer. Diese Funktion übernimmt das neue Trockenwettergerinne.

Der Gewässerbereich des Trockenwettergerinne soll zwei bis vier Meter in der Breite betragen. Die Materialwahl bleibt frei, die Sohle soll nach Möglichkeit mit natürlichem Substrat gebildet werden. Querbauwerke und Absetzbecken werden wo nötig eingebaut.

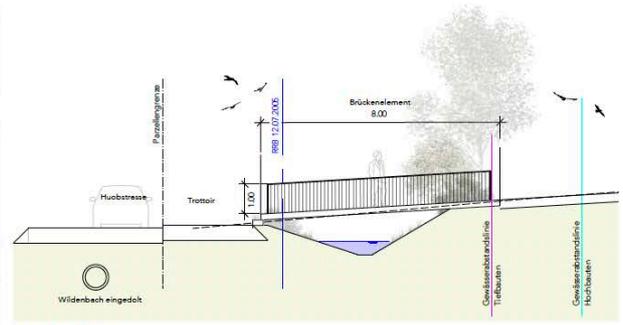
Der eingedolte Abschnitt Wildenbach Süd wird im Rahmen des Richtprojektes offengelegt.



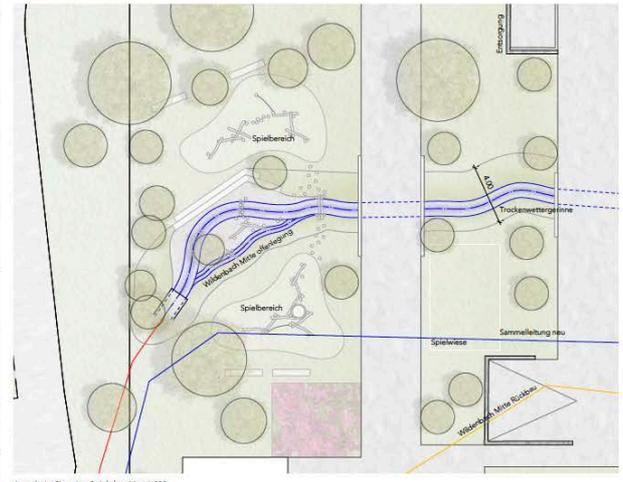
Situation Mat. 1:500



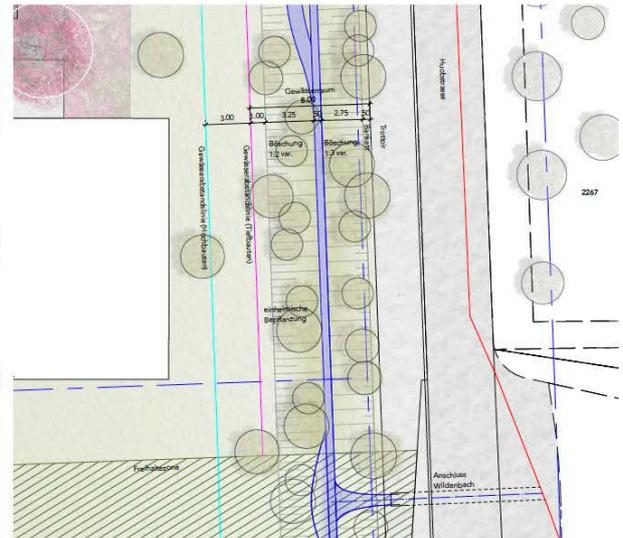
Normalprofil Wildenbach Gewässerraum 8m Mat. 1:100



Schemaschnitt Brücke 1:100



Ausschnitt Situation Spielplatz Mat. 1:200



Ausschnitt Situation Wildenbach Gewässerraum 8m Mat. 1:200

## 4 Bebauungsplan Kemberg Huob

### 4.1 Richtprojekt Bebauung und Freiraum

Dem Gewässer-Baulinienverfahren folgt die Erarbeitung eines einfachen Bebauungsplanes. Grundlage für den Bebauungsplan ist das Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb. Der Wettbewerb diente dazu, die Grundlagen für das Richtprojekt und den darauf basierenden Bebauungsplan gemäss § 32<sup>bis</sup> PBG Kanton Zug zu entwickeln. Das Siegerprojekt wird im Sinne eines Richtprojektes überarbeitet, sobald das Gewässer-Baulinienplanverfahren erfolgt ist. Der Projektwettbewerb ist im beigelegten Jurybericht zu entnehmen.



Visualisierung und Plan vom Siegerprojekt „Pink Paradise“

## Anhang

- A) Baulinienplan Gewässer Kemberg–Huob von KEEAS
- B) Beilageplan «Wildenbach» von Iten Landschaftsarchitektur
- C) Bericht «Wettbewerbsvorgaben Gewässer» von Gruner Berchtold Eicher AG, 29. Mai 2019
- D) Bericht «geologisch–geotechnische Prognose» von der Dr. von Moos AG
- E) Jurybericht Projektwettbewerb Kemberg–Huob von KEEAS