



# Ordentlicher Bebauungsplan Maihölzli

Formale Überführung im einfachen Verfahren gemäss §40 PBG  
1:500

Beschluss Gemeinderat Erhaltung Vorprüfung: 31. Januar 2025

Kantonale Vorprüfung: 31. März 2025

1. Öffentliche Auflage vom 12. Juni 2025 bis 11. Juli 2025

Publikation im Amtsblatt am: 12. Juni und 19. Juni 2025 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Planung

Beschluss Gemeinderat: 23. September 2025

2. Öffentliche Auflage vom 02. Oktober 2025 bis 21. Oktober 2025

Publikation im Amtsblatt am: 02. Oktober und 09. Oktober 2025 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Planung

Kantonale Genehmigung:



SITUATIONSPLAN 1:500

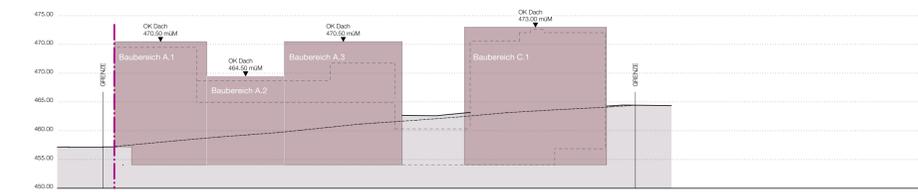


## POSITIONSPUNKTE FÜR BAUBEREICHE

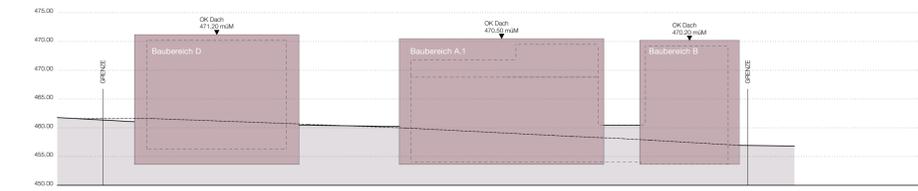
Baubereich	Punkt Nr.	CH1903/LV03		LV95	
		X	Y	E	N
A	1	674932.094	225399.026	2674932.871	1225399.792
	2	674930.359	225354.568	2674931.137	1225354.434
B	3	674933.651	225348.200	2674934.429	1225348.066
	4	674932.806	225330.970	2674933.583	1225330.836
C	5	674993.741	225400.105	2674994.518	1225399.971
	6	674992.536	225375.534	2674993.313	1225375.400
D	7	674940.227	225435.430	2674941.054	1225435.296
	8	674938.881	225406.964	2674939.658	1225406.830
E	9	674980.390	225415.327	2674981.168	1225415.193
	10	675006.103	225414.066	2675006.880	1225413.932

## SCHNITTE

SCHEMASCHNITT 1:500 A - A



SCHEMASCHNITT 1:500 B - B



## FESTSETZUNGSINHALT

- Perimeter Bebauungsplan
- Baubereiche A-E
- Pflichtbaulinie
- Baubereich Unterverbauten ausserhalb Baubereiche
- Rücksprung Strasseniveau (Minimum)
- Bestandebäume zu erhalten
- Raumbildende Platzbäume (Lage schematisch)
- Spiel- und Freizeittfelder
- Umgebungsbereich
- Parkierung Velo / Velo Bike + Ride mit Richtzahl Parkfelder
- Parkierung Besucher mit Richtzahl Parkfelder (Lage schematisch)
- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen (Lage schematisch)
- Zufahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Verkehrsfäche
- Strassenraum Chamstrasse öffentlich

## ORIENTIERUNGSINHALT

- Unterflurcontainer (Lage schematisch)
- Bushaltestelle (Lage schematisch)
- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen ausserhalb Perimeter
- Waldabstand 12.0m
- Baulinie (BFS-Nr. 1703, BDB 01.05.2018)
- Gebäude Richtprojekt
- Retention (Lage schematisch)
- Vermassung in Meter

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

### 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Art. 1 Zweck und Ziele**
- Der Bebauungsplan Maihölzli schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Wohn- und Gewerbeüberbauung. Er sichert die Umsetzung der Ergebnisse des Projektwettbewerbs «Zentrumsentwicklung Hünenberg Dorf» vom 29. Oktober 2015.
  - Es werden folgende Ziele verfolgt:
    - städtetypische Qualitäten bei angemessener Verdichtung
    - gute Arbeits-, Wohn- und Aussenraumqualitäten
    - Abstimmung auf die benachbarten Zentrumsbauten
    - effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Radverkehr
    - Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insbesondere Lärm
    - gewährleisten einer Etappierung, die auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse Rücksicht nimmt.
- Art. 2 Perimeter**
- Der Bebauungsplan gilt für den im Plan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Plan-elemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.
- Art. 3 Bestandteile**
- Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:
    - Plan Bebauung 1:500 zum Bebauungsplan Maihölzli
  - Gewärtende Bestandteile des Bebauungsplans sind:
    - Richtprojekt Bebauung 20. Juni 2017
    - Richtprojekt Umgebung vom 20. Juni 2017
- Art. 4 Stellung zur Grundordnung und massgebende Gesetze**
- Es gelten die Vorschriften der Bauordnung (BO) und der übergeordneten Gesetzgebung, wo dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält.
  - Für die im Bebauungsplan verwendeten Definitionen und Berechnungswesen ist das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 (Stand 23. Oktober 2021) und dessen Verordnung (V PBG) vom 20. November 2018 (Stand 1. Januar 2024) massgebend.

### 2. BAUBEREICHE / BAUWEISE

- Art. 5 Höhen und Mantelbäumen**
- Für die Hochbauten werden Baubereiche mit Regelungen zur zulässigen Nutzung, zur Höhe Oberkante (OK) Dach und zur Bauweise ausgeschrieben.
  - Im Baubereich A ist das Erdgeschoss zur Chamstrasse hin mindestens um 3.00 m von der Hauptfassade zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind die arkadenbildenden, statischen Elemente, welche in der Ebene der Hauptfassade liegen dürfen.
  - Fassaden in den Baubereichen A und B müssen auf die Pflichtbaulinien gesetzt werden.
  - Der Baubereich C gliedert sich in die Baubereiche C1 und C2. Für den Baubereich C1 gilt eine maximale Höhe OK Dach von 473.00 m ü.M., für den Baubereich C2 gilt eine maximale Höhe OK Dach von 470.50 m ü.M.
  - Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und nicht abgestützten Balkone müssen sämtliche Gebäudeteile vollständig innerhalb der Baubereiche liegen. An der Ostfassade in den Baubereichen C1 und C2 sind keine Balkone und Loggien gestattet. An der Ostfassade im Baubereich E dürfen Balkone erst ab einer Kote von 462.50 m ü. M. über den Baubereich hinausragen.
  - Im «Baubereich Unterverbauten ausserhalb Baubereiche» sowie den Baubereichen sind Unterverbauten gemäss V PBG zulässig. Einzelne Bauteile wie Anlagen zur Belichtung oder Erschliessung (z.B. Glasdach/kuppel, Zugang) dürfen oberirdisch ersichtlich sein und müssen in die Terrängestaltung einbezogen werden. Für Unterverbauten ist kein Grenzabstand einzuhalten.
  - Ausserhalb der Baubereiche sind in den Umgebungsfächen die Erstellung von Kleinbauten und Anbauten gemäss V PBG (z.B. für Velostellplätze), Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen, Elementen der Frei- und Aussenraumgestaltung und dergleichen gestattet, sofern sie gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.
- Art. 6 Dachgeschosse/ Dachgestaltung**
- Auf Hauptbauten sind nur Flachdächer oder fach geeignete Dächer (bis 7°) zulässig.
  - Dachflächen dürfen nur dann als Dachterrassen genutzt werden, wenn sie mehr als 3.00 m unterhalb der zulässigen Dachkote liegen. Ausgenommen davon ist das Baufeld C2. In diesem darf eine Dachterrasse erstellt werden. Die Brüstung darf dabei die zulässige Höhe OK Dach nicht überschreiten.
  - Die übrigen Flachdächer sind zu begrünen. Es sind angemessene Retentionsmassnahmen auszubilden, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.

### 3. NUTZUNG

**Art. 7 Nutzungsmass**

1 In den Baubereichen sind folgende anrechenbaren Geschossflächen zulässig:

Baubereich	Wohnen (aGF/m <sup>2</sup> )	Arbeiten sowie öffentlich und private Dienstleistungen (aGF/m <sup>2</sup> )	Total max (aGF/m <sup>2</sup> )
A	frei	Min. 1'000	3'700
B	frei	Min. 150	950
C	frei	Max. 400	1'850
D	frei	Min. 500	2'300
E	frei	Max. 350	1'550
Total			10'350

- Art. 8 Gestaltungsguidelines**
- Im Erdgeschoss der Baubereiche A, B und D dürfen keine Wohnnutzungen realisiert werden.
  - Ein Nutzungsanforderung zwischen den Baubereichen ist bis zu 10% der aGF zulässig, wobei zu jedem Zeitpunkt das Gesamttotal gewährleistet sein muss und sichergestellt wird, dass die städtebauliche Idee gemäss «Richtprojekt Bebauung» erhalten und auch weiterhin umsetzbar bleibt.
  - Im Baubereich B sind mindestens 50% der anrechenbaren Wohnflächen und über die Baubereiche D und E mindestens 30% der anrechenbaren Wohnflächen preisgünstige Wohnungen zu realisieren und dauerhaft zu sichern. Die preisgünstigen Wohnungen werden nach dem Modell der Kostenmiete und soweit möglich im Sinne des kantonalen Wohnraumbeschaffungsgesetzes realisiert.

### 4. GESTALTUNG UND UMGEBUNG

- Art. 9 Umgebungsbereich**
- Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.
  - Die Gestaltung der Aussenräume erfolgt gestützt auf dem gewärtenden Richtprojekt Umgebung vom 20. Juni 2017. Die Bestplanung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum zur Verfügung haben. Für die Umgebungsgestaltung müssen qualifizierte Landschaftsarchitekten beigezogen werden. Der Gemeinderat verfügt die Realisierung von Massnahmen des Richtprojekt Umgebung mit der Baubewilligung.
  - Der Umgebungsbereich umfassen die Flächen für die Hauszufahrt, den Fuss- und Radverkehr und die Service-, Rettungs- und Feuerwehrzufahrten, die oberirdischen Stellplätze im Rahmen von Art. 14, die Vor- und Zwischenbereiche der angrenzenden Hochbauten sowie die Spielflächen. Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.
  - Soweit der Umgebungsbereich nicht für Erschliessungsfächen verwendet wird, sind sie für den jeweiligen Baubereich als gemeinschaftlich nutzbare Flächen für Bewohnerinnen und Bewohner und Mitarbeitende auszugestalten. Mindestens 40% der Fläche sind zu begrünen. Die Zuteilung als private Aussenflächen ist nicht zulässig.
  - Die Aussenbereiche der Baubereiche A, B und D dürfen für Aktivitäten der Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen verwendet werden, wobei dafür mit Ausnahme des Witterungsschutzes keine ständigen Einrichtungen realisiert werden dürfen.
- Art. 10 Spiel und Freizeittbereich**
- Die im Richtprojekt Umgebung dargestellten «Spiel- und Freizeittbereiche» dienen der Realisierung von Spielplätzen und Freizeitanlagen. Es sind mindestens 1'250 m<sup>2</sup> nutzergerechte Spiel- und Freizeittflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Baubereichen A-E zu erstellen.
- Art. 11 Retention**
- Die Retention ist gemäss Richtprojekt Umgebung umzusetzen. Dieses stützt sich auf das Gutachten der Ingenieure Gruner AG vom 20. Januar 2017.

### 5. ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

- Art. 12 Erschliessung**
- Mit der ersten Baubewilligung ist je für die Baubereichgruppen A, B und C und D und E ein Konzept Mobilitätsmanagement für das gesamte Areal einzureichen. Der Gemeinderat verfügt die notwendigen Massnahmen jeweils in der Baubewilligung.
  - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr, insbesondere die Zufahrt zu den Einstellhallen sowie die Anlieferung für den Baubereich A, erfolgt über die im Plan bezeichneten Verkehrsflächen. Die weiteren Hauszufahrten, soweit oberirdisch notwendig, sowie die Zufahrt zu den Stellplätzen für Besuchende erfolgt zusätzlich über den Umgebungsbereich.
  - Der Bereich Strassenraum Chamstrasse ist nach den Vorgaben der Gemeinde zu gestalten. Die Gestaltung hat so zu erfolgen, dass die Verkehrssicherheit (insbesondere Sichtbeziehungen) gewährleistet ist.
  - Die Ausführung der Erschliessungsstrassen, der Hauszufahrten sowie der Fusswege wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren und der Strassenprojekte festgelegt. Für die nicht benötigten Verkehrsflächen gelten die Vorschriften für den Umgebungsbereich resp. den Strassenraum Chamstrasse.
- Art. 13 Öffentliche Fuss- und Velowege**
- Die im Plan dargestellten öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen sind sicher auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Der Strassenbereich Chamstrasse ist öffentlich.
- Art. 14 Stellplätze, Velostellplätze**
- Die Anzahl der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Stellplätze richtet sich nach den VGS-Richtlinien, Standort-Typ B (Abminderungsfaktor 40 = 60%). Für die Wohnnutzungen gilt kein Abminderungsfaktor. Zusätzlich ist für die bestehenden 59 Abstellplätze unter Berücksichtigung der möglichen Doppelnutzungen Ersatz zu schaffen. Im Bereich südlich des Maihölzweges sind in der Einstellhalle 30 öffentliche Stellplätze zu erstellen und zu bewirtschaften. An diesen öffentlichen Stellplätzen besteht ein Mitbenützungsrecht zu Gunsten der Einwohnerebene, insbesondere für Beteiligungen und Anlässe im Saal-Herzogen von Hünenberg sowie auf dem Dorfplatz. Insgesamt sind maximal 151 Stellplätze im Bebauungsplanperimeter zulässig. Zusätzlich können 10 Stellplätze für Carsharing geschaffen werden. Es müssen keine Autoschleppplätze realisiert werden.
  - An den im Plan bezeichneten Stellen dürfen insgesamt max. 14 oberirdische Besucherstellplätze erstellt werden.
  - Insgesamt sind ausreichend Velostellplätze zu realisieren. Sie sind in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge und von aussen ohne Treppen (Treppenanpen erlaubt) zugänglich zu erstellen. Die Bemessung der Velostellplätze für die Wohnnutzungen richtet sich nach den einschlägigen Normen.
  - Als Übergangslösung dürfen vor Realisierung der Bauten auf den Baubereichen D und E nördlich des Maihölzweges offene Stellplätze realisiert werden.

**Art. 15 Bewirtschaftung öffentlicher Stellplätze**

Während den Ladenöffnungszeiten sind alle öffentlichen und öffentlich zugänglichen Stellplätze monetär und verkehrswissem ab der ersten Minute zu bewirtschaften. Davon ausgenommen sind die oberirdischen Besucherstellplätze gemäss Art. 14, Abs. 2.

**Art. 16 Lärmschutz**

In den Gebäuden in den Baubereichen A und B dürfen in der Westfassade keine offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen angeordnet werden. Von dieser Einschränkung kann abgewichen werden, falls im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsgrenzwerte bei allen Fenstern eines lärmempfindlich genutzten Raumes eingehalten sind oder dank einem akustisch wirksamen Hindernis (z.B. Balkonverglasung) eingehalten wird. Die Gewährleistung von allfällig erforderlichen Erleichterungen durch den Kanton bleibt vorbehalten.

**Art. 17 Qualitätserfüllung**

Im Rahmen der Baubewilligung werden diese maximalen Nutzungsmasse gemäss Art. 7 nur gewährt, wenn folgende Anforderungen erfüllt sind:

- besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
- besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
- zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz;
- zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen;
- zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;
- umweltfreundliche Energieversorgung und Wassernutzung;
- gemeinsame Entsorgungsanlagen;
- hindernisfreies Bauen.

**Art. 18 Beratungsgremium**

Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauerschaft ein Beratungsgremium einsetzen, welches die Projekte (Hochbau, Frei- und Aussenraum, Verkehr) hinsichtlich der Umsetzung der Richtprojekte zum Bebauungsplan Maihölzli und der Erfüllung der Qualitätsanforderungen beurteilt und Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates ausspricht.