

# Zweite Gesprächsrunde mit dem Gemeinderat zur Entwicklung des Zythus-Areals





# 1. Begrüssung

Regula Hürlimann



# Ablauf

1. Begrüssung
2. Ausgangslage
3. Kantonaler Richtplan
4. Machbarkeitsstudie
5. Gültigkeit der Motion abgeklärt
6. Meistgestellte Fragen und Antworten
7. Fragen aus dem Publikum
8. Wie weiter?

Apéro

Regula Hürlimann

Regula Hürlimann

René Hutter

Urs Kamber

Thomas Anderegg

Marcel Schlatter

Marcel Schlatter

Regula Hürlimann





## 2. Ausgangslage

Regula Hürlimann



## Start Entwicklungsprozess Zythusareal

- Erster Workshop 22. September 2016 Mehrzwecksaal Kemmatten
  - 120 Personen diskutieren intensiv und kontrovers
  - Nutzungswünsche: Alterswohnungen, Arztpraxen, Spielgruppen, Lösung für Entsorgung, zusätzliche Verkaufsgeschäfte und Ort der Begegnung oder grüne Lunge
  - Lockere Bauweise, keine Hochhäuser, aber auch keine durchgehende Wand



## Entwicklungsprozess Zythusareal

- Zweiter Workshop 5. Mai 2018 Mehrzwecksaal Kemmatten
  - Vorstellung Machbarkeitsstudie / drei Denkmodelle / Qualitätsvolle Bebauung mit Zentrumsfunktion soll entstehen
  - Workshop löst im Nachhinein Fragen aus betreffend Ausnützungsziffer AZ
  - IG Zythusareal wird gegründet / Widerstand gegen Hochhäuser
  - IG Zythusareal reicht Motion ein



### 3. Kantonaler Richtplan

Réne Hutter





Kanton Zug

# Areal Zythus

René Hutter, Kantonsplaner Kanton Zug





Kanton Zug

Ein lebendiger Ort für  
Hünenberg See





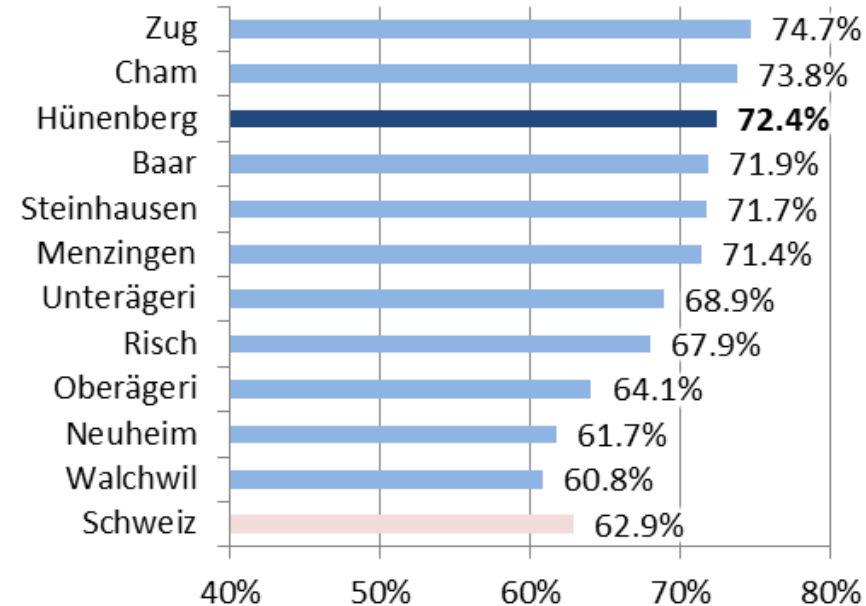
Kanton Zug

# Die (Vor-)Geschichte zur Dichte



## 2013: Hünenberginnen und Hünenberger sagen JA ....

Revision des Raumplanungsgesetzes wurde mit **72.4 % Ja-Stimmen** in Hünenberg angenommen.



### **Art. 1 Abs. 2 Bst. a<sup>bis</sup> und b**

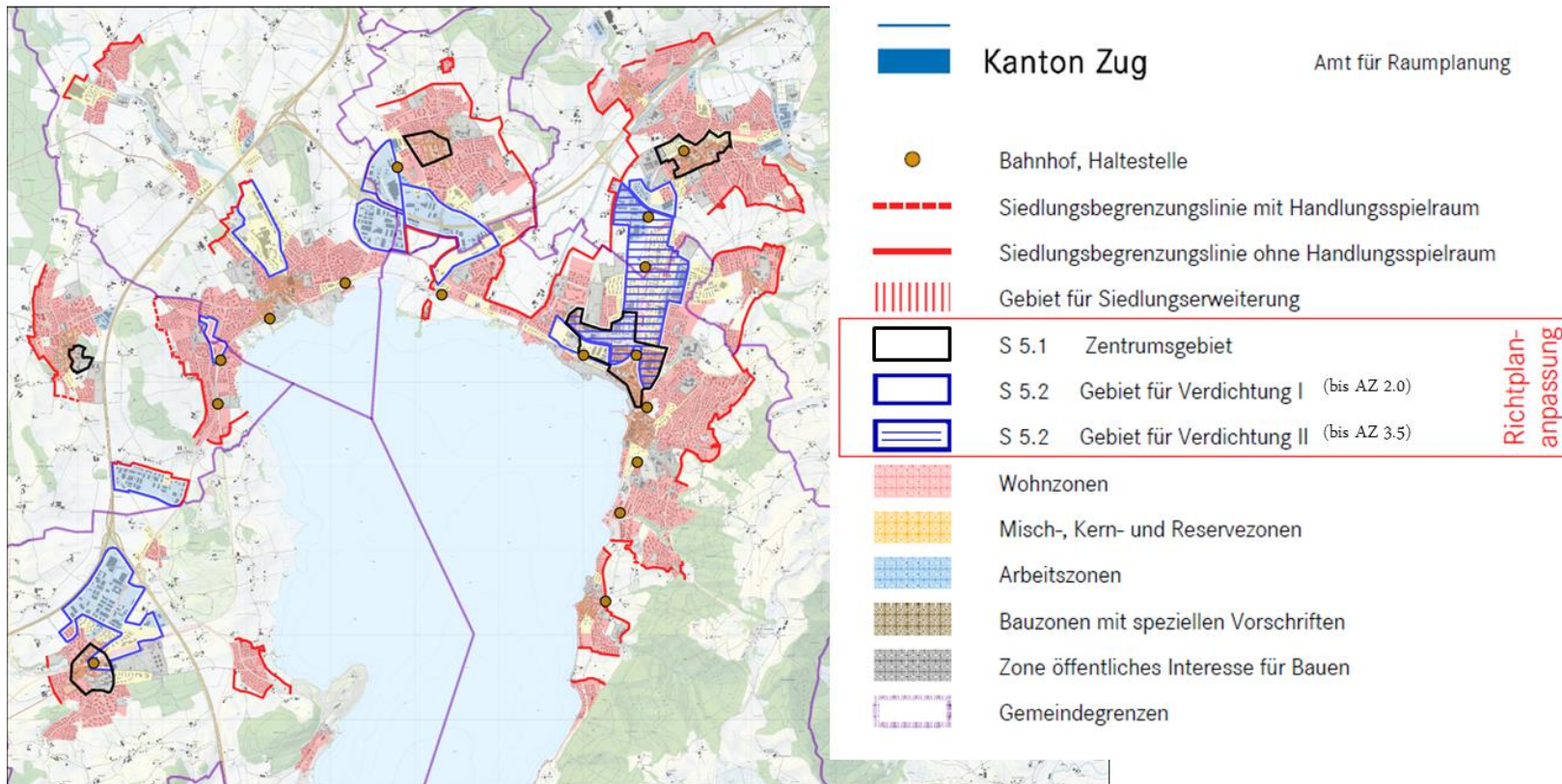
Sie [Bund, Kantone und Gemeinden] unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

- a<sup>bis</sup>. die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;*
- b. kompakte Siedlungen zu schaffen;*



# 2013: Kantonsrat sagt JA zur Verdichtung

- Keine neuen Einzonungen im ganzen Kanton Zug
- Neue Verdichtungsgebiete mit Richtwerten für die Ausnutzung (AZ)



## 2018: Der Kantonsrat geht davon aus, dass ...

- im Jahr 2040 rund 148'500 Menschen im Kanton Zug wohnen;
- im Jahr 2040 rund 130'000 Menschen im Kanton Zug arbeiten.

Dies entspricht einem Wachstum von 0.9 bis 1.1 % pro Jahr.





# 2018: Kantonsrat legt Messlatte für Verdichtung fest

## S 5.2 Dichten der Siedlungen

### S 5.2.1

Die Gemeinden stellen bei der Revision der Nutzungsplanung sicher, dass die Grundnutzung bei den Haltestellen der Stadtbahn und bei Bushaltestellen mit grosser Nachfrage genügend hohe Dichten zulässt.

### S 5.2.2

Die Gemeinden prüfen bei der Revision der Nutzungsplanung die heutigen Ausnützungsziffern ihrer Bauzonen. Sie achten auf eine sinnvolle Abstufung der Dichten zwischen benachbarten Zonen. Bei Bedarf legen sie in den kantonalen Verdichtungsgebieten Mindestdichten fest.

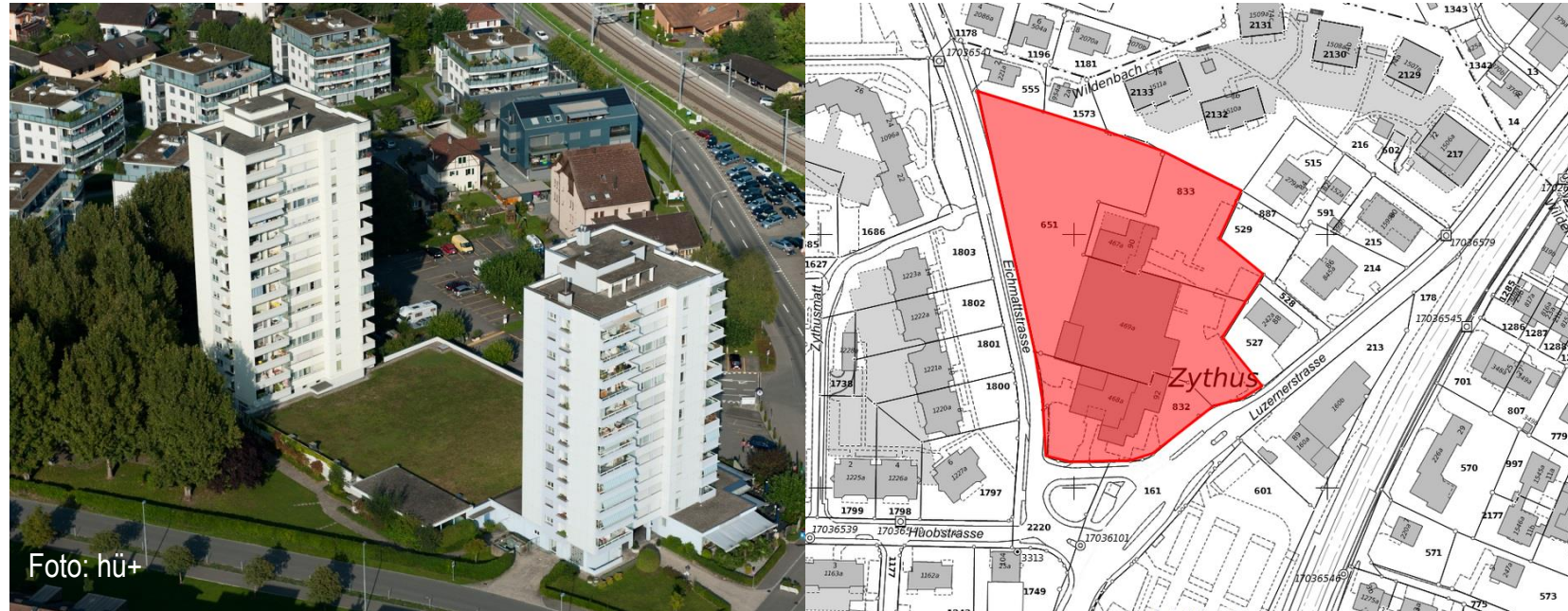




Kanton Zug

Welche Dichte im Zythus ist  
sinnvoll?

# Dichte in Hünenberg See: Hochhäuser beim Zythus



ca. AZ 1.1



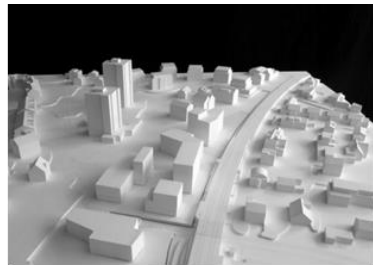
# Dichte in Hünenberg Dorf: Neues Zentrum Maihölzli



AZ 0.98

## Und nun? Was ist sinnvoll im Zythus bei Stadtbahn?

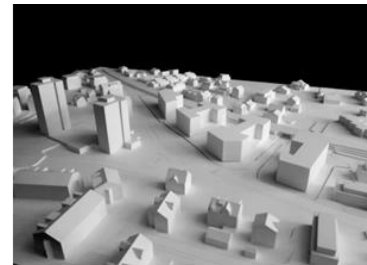
- AZ 2.0 gemäss Verdichtungsgebiete Richtplan «too much».
- Bisherige Überlegungen des Hochbauamts pendelt zwischen AZ 1.2 und AZ 1.4.



«Zentrum» AZ 1.2



«Platz & Turm» AZ 1.4



«Bahnhofsquartier» AZ 1.4

- Einzelne bestehende Parzellen im Zythus und Dorfzentrum (Maihölzli) «ritzen» AZ 1.0 bis AZ 1.1
- Kantonsrat fordert die Verdichtung im Richtplan und im RPG



## Fazit aus dem Gesagten



Eine Umzonung der OelB zur Mischzone mit AZ 0.35 ist im Verdichtungsgebiet neben einer Stadtbahnhaltestelle nicht genehmigungsfähig.



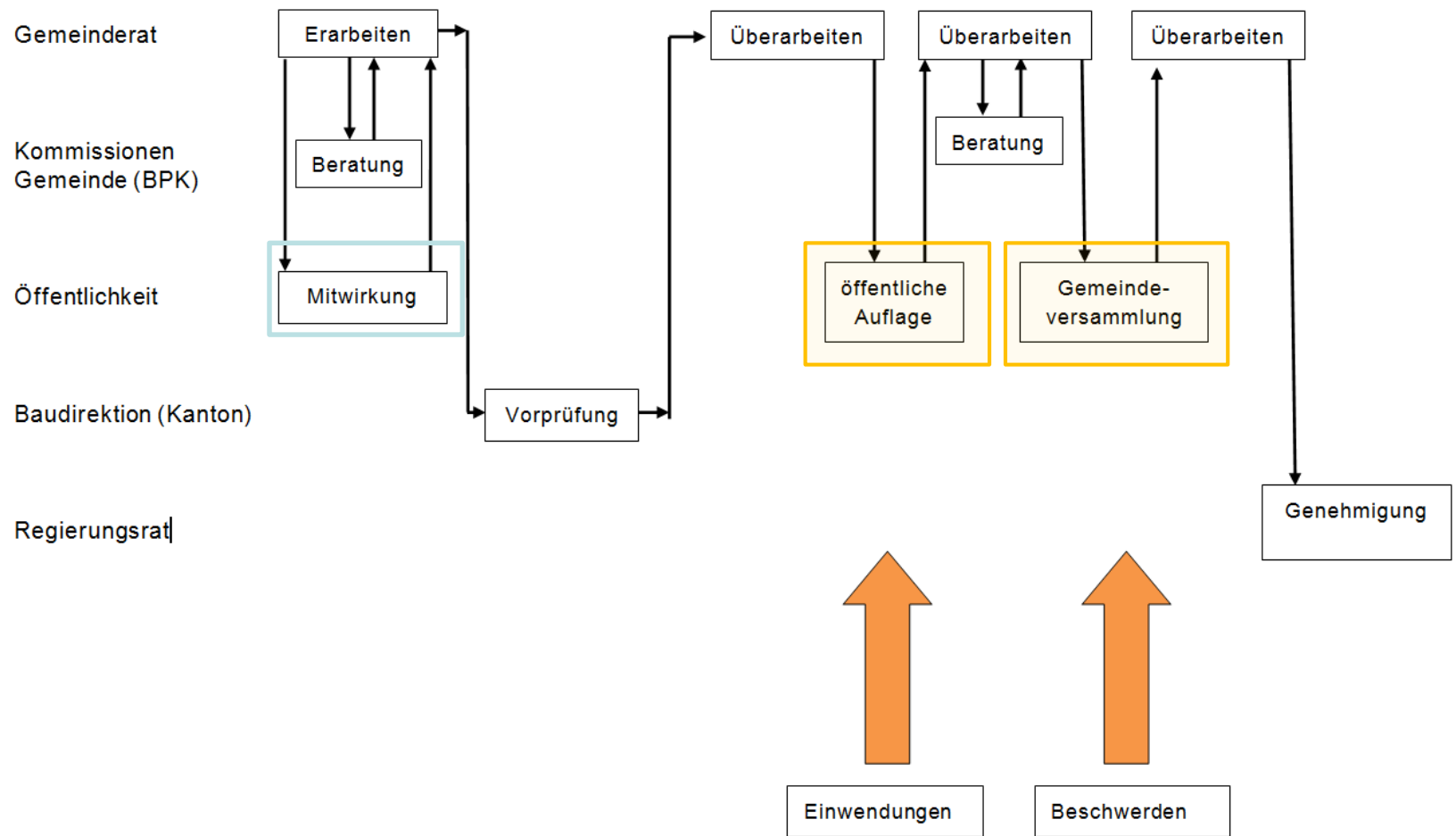




Kanton Zug

# Das Verfahren der Zonenplanung

# Wie kann sich die Bevölkerung einbringen?



## Fazit

- Bevölkerung in Hünenberg sagte JA zur Entwicklung nach Innen.
- Der Kantonsrat will die Entwicklung nach innen - insbesondere bei den Stadtbahnhaltestellen.
- Das Zythus ist durch seine Lagegunst ideal für eine Verdichtung (S-Bahn, Verdichtungsgebiet).
- Die Bebauung muss sich eingliedern und die Hünenbergerinnen und Hünenberger entscheiden in der Ortsplanung.
- Eine AZ von 0.35 ist nicht genehmigungsfähig: **Wir müssen mit den verbleibenden, unüberbauten Bauzonen haushälterisch umgehen.**







Francis Picabia  
(französischer Schriftsteller,  
Gestalter und Maler)



Kanton Zug

Danke und freue mich auf  
angeregte Diskussionen

## 4. Machbarkeitsstudie

Kanton Zug

# Areal Zythus: Machbarkeitsstudie und weiteres Vorgehen

Urs Kamber, Kantonsbaumeister Kanton Zug





Kanton Zug

# Machbarkeitsstudie

## Was ist eigentlich eine Machbarkeitsstudie?

- Die Rahmenbedingungen eines Grundstücks werden analysiert: Rechtliche Grundlagen, Umgebung, Verkehr und Erschliessung, Marktanalyse für mögliche Nutzungen usw.
- Die Ziele für eine mögliche Bebauung werden definiert: Angemessene Dichte, guter Nutzungsmix, qualitative und quantitative Aspekte, Wirtschaftlichkeit, Erschliessung, Umgebung und Freiräume usw.
- Wesentliche Fragestellungen werden diskutiert und bearbeitet: Dichte, die an diesem Ort angemessen ist, Integration in die Umgebung, Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken, Verkehrskonzept, Ver- und Entsorgung usw.

## Wie wird eine Machbarkeitsstudie gemacht?

- Verschiedene Fachleute bilden eine Arbeitsgruppe: Architekten, Landschaftsarchitekten, Raumplaner, Verkehrsplaner, Akustiker, ImmobilienökonomInnen etc.
- Unter Beachtung der verschiedenen Randbedingungen werden mögliche Lösungsansätze für eine Bebauung in Varianten diskutiert und am Modell überprüft.
- Resultat: Von 12 Varianten wurden 3 mögliche ausgewählt, mit einer AZ zwischen 1,2 und 1,4. Bewusst wurden ganz unterschiedliche Varianten ausgewählt, um die Bandbreite der Möglichkeiten aufzuzeigen. Es handelt sich nicht um fertige Bauprojekte - das beste Bauprojekt wird im folgenden Architekturwettbewerb ermittelt.



Kanton Zug

# Weiteres Vorgehen



## Wie geht es weiter?

- Die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie sind die Grundlage für den folgenden Architekturwettbewerb. Dabei wird das beste Projekt ausgewählt . Es bildet die Basis für den Bebauungsplan und die Umzonung, beides muss von der Bevölkerung genehmigt werden.
- Der Architekturwettbewerb wird öffentlich ausgeschrieben, eine sehr gute Qualität der Überbauung und der Freiräume ist gefordert. Ebenso ist die gute Integration in die Umgebung wichtig.
- In das Wettbewerbsverfahren soll auch eine Vertretung aus der Nachbarschaft integriert werden. Diese kann die Anliegen der Nachbarschaft direkt in das Verfahren einbringen.

## Zum terminlichen Ablauf

- 2019: Erarbeitung Wettbewerbsprogramm. Dieses wird der Bevölkerung vorgestellt («Echoraum»).
- 2020: Ausschreibung und Durchführung Wettbewerb.
- Ab 2021: Erarbeitung Bebauungsplan und Zonenplanänderung in Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision.
- 2023: Genehmigung Bebauungsplan und Zonenplanänderung durch die Bevölkerung.
- Wenn Bebauungsplan und Zonenplan rechtskräftig sind: Investorenwettbewerb, anschliessend folgen Planung, Baueingabe und Realisierung.

## 5. Gültigkeit der Motion abgeklärt

Thomas Anderegg



Motion: «Der Gemeinderat wird beauftragt, dafür zu sorgen, dass bei einer allfälligen Bebauung des Zythus-Areals die Grundmasse der Zone W2b nicht überschritten werden.»

Aus dem Grundsatz der Rechtsstaatlichkeit ergibt sich für die Stimmbürger ein Anspruch, nur über solche Materien abzustimmen, welche nicht von vornherein widerrechtlich sind.

Der kantonale Richtplan als behördenverbindliches Instrument richtet sich an alle Organe, welche raumplanerische Aufgaben zu erfüllen haben, also auch an die Gemeindeversammlungen, die über einen Zonenplan bzw. eine Revision desselben beschliessen (BGE 119 Ia 362 E. 4).





➤ Gemäss Gutachten RA Villiger:

- Klar, dass sich das Anliegen der Motionäre nicht mit dem kantonalen Richtplan in Einklang bringen lässt. Motion steht zudem in einem Spannungsverhältnis zu den Planungsgrundsätzen von Art. 3 Abs. 3 RPG.
- Es ist daher mit einer deutlichen Tendenz von der Rechtswidrigkeit auszugehen.



➤ Gemäss Gutachten RA Hager:

- Eine AZ von lediglich 0.35 «steht in krassem Widerspruch zum kantonalen Richtplan».
- Die Erheblicherklärung der Motion würde dazu führen, dass der Stimmbürger über eine Umzonung entscheidet, welche von vornherein nicht genehmigt werden kann, faktisch also rechtswidrig wäre. Die Motion erweist sich als ungültig.

Der Beschluss des Gemeinderates über (Un-)Gültigkeit der Motion ist noch ausstehend.

## 6. Meistgestellte Fragen und Antworten

Marcel Schlatter, Thomas Anderegg





## 7. Fragen aus dem Publikum

Marcel Schlatter





## 8. Weiteres Vorgehen

Regula Hürlimann



## Zum terminlichen Ablauf

- 2019: Erarbeitung Wettbewerbsprogramm. Dieses wird der Bevölkerung vorgestellt («Echoraum»).
- 2020: Ausschreibung und Durchführung Wettbewerb.
- Ab 2021: Erarbeitung Bebauungsplan und Zonenplanänderung in Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision.
- 2023: Genehmigung Bebauungsplan und Zonenplanänderung durch die Bevölkerung.
- Wenn Bebauungsplan und Zonenplan rechtskräftig sind: Investorenwettbewerb, anschliessend folgen Planung, Baueingabe und Realisierung.

**Apéro!**



**Gemeinde Hünenberg**