



Gemeinde Hünenberg

**Gemeinderat**

Chamerstrasse 11  
6331 Hünenberg  
Telefon: +41 41 784 44 44  
www.huenenberg.ch

IG Zythusplatz – Öffentliches Interesse  
Luzernerstrasse 90  
6333 Hünenberg See

Hünenberg, 20. Juni 2024

## Beantwortung der Petition «Zythusplatz bewahren»

Geschätztes Petitionskomitee

Die Petitions-Unterzeichnenden befürworten und fordern vom Gemeinderat Hünenberg / Kt. Zug, den Zythusplatz - Parzelle 601, das «P+R» Park&Ride-Areal bei der SBB-Station - als Platz zu erhalten und den Platz in der «Zone Öffentliches Interesse (OeIB)» zu belassen und jegliche Zweckentfremdung zu vermeiden. Somit ist jegliche Bauplanung für private Zwecke sofort zu stoppen.

**Begründung:** Der Zythusplatz bietet Lebensqualität, ist ein Platz zum Atmen, mit Bäumen und Sonnenlicht und soll uns und künftigen Generationen erhalten bleiben. Bund, Kanton und Gemeinden fordern ökologische Flächen. Der Zythusplatz erfüllt dies in vorbildlicher Weise.

**Zythusplatz erhalten - Bewährtes nicht zerstören:** Schon vor Generationen wurde in weiser Voraussicht das Grundstück für öffentliches Interesse reserviert. Und vor drei Jahrzehnten hat die Bevölkerung diesen Platz schon einmal gerettet. Dies hat in der Folge die beliebte Stadtbahn-Haltestelle, Parkplatz, Ökihof, Mini-Pärkli und «Kiosk» ermöglicht.

Dieser Platz ist fortschrittlich: Was Grossstädte in aufwendigen Rückbauten aktuell teuer erarbeiten, hat Hünenberg mit dem Zythusplatz bereits: «Die Stadt der Zukunft speichert Regenwasser wie ein Schwamm. Anstatt es direkt abzuleiten, wird es während Hitzeperioden von Pflanzen genutzt oder verdunstet. Das Resultat: Niederschläge können vom Untergrund aufgenommen werden; die langsame Verdunstung wirkt als natürliche Klimaanlage, die Lebens- und Aufenthaltsqualität wird erhöht. Ausserdem werden Überschwemmungsschäden vermieden oder verringert und die Kanalisation entlastet» (sog. Schwammstädte).

Seit der Hünenberger Gemeinderat vor Jahren begann, seine Ambitionen und Vorstellungen zur Veränderung des Zythusplatzes zu publizieren, notabene mit bereits 17 Projektstudien - hat die "IG Zythusplatz-Öffentliches Interesse" die Stimmung der Bevölkerung durch Meinungsumfragen beobachtet. Von Beginn weg sprachen sich etliche für unbedingten Erhalt der Sammelstelle an diesem Ort aus. Dann zeigte sich zunehmend auch erheblicher Widerstand gegen Überbauung mit 'hohen Häusern'. In der Folgezeit stellen wir fest, dass mehr und mehr Einwohner es für vernünftig erachten, den Zythusplatz mit dem Ökihof so zu belassen, wie er ist und die Zone ÖI-B nicht zu verändern – aus mannigfachen Gründen. Unsere Umfrage anfangs dieses Jahres zeigt ein Fortschreiten dieses Trends und ist in beigefügter Petition rund 600-fach dokumentiert. Bezieht man die Vielzahl an Sympathisanten der IG Hünenberg mit ein, zeigt dies den grossen Widerstand gegen die bisher bekannten Denkmodelle des Baudepartements der Gemeindeverwaltung.

So verbinden wir mit unserer Petition die Forderung an die Gemeindevertreter, bei allen künftigen Planungen und Veranstaltungen stets auch die Beibehaltung des 'Zythusplatz im Status Quo' als Option der Bevölkerung **explizit** anzubieten – statt zu verschweigen oder umgehen...

### **Der Gemeinderat nimmt zur Petition wie folgt Stellung:**

Das Petitionsrecht wird in der Bundesverfassung (Art. 33) und in der Verfassung des Kantons Zug (§ 10) garantiert. Die Petition ist eine Bittschrift, durch welche die Behörden verpflichtet werden, vom Inhalt der Petition Kenntnis zu nehmen; sie müssen aber nicht darauf eingehen.

Der Gemeinderat teilt die in der Petition gemachte Äusserung, dass sich die Stadtbahn-Haltestelle, die P+Rail-Anlage, der Ökihof, das «Mini-Pärkli» und der Kiosk/Imbiss auf dem Zythusareal Beliebtheit erfreut. Damit wird die Beobachtung bestätigt, dass eine Nutzungsvielfalt auf diesem zentralen Areal geschätzt wird. Dies bestärkt den Gemeinderat in der Umsetzung des im Raumentwicklungskonzept 2040 (REK) festgehaltenen Ziels, das Zythusareal als Begegnungsort des Gemeindeteils See mit einem attraktiven Nutzungsmix aufzuwerten. Flächenmässig besteht das Areal zurzeit vorwiegend aus Parkplätzen. Das Potenzial des Areals als lebenswertes Ortszentrum im See wird noch nicht ausgeschöpft. Der Gemeinderat versteht unter einem Begegnungsort, aber auch unter einem hochwertigen Platz – im Gegensatz zur Petition – nicht eine Parkieranlage. Ebenso stellen die versiegelten Parkplatzzufahrten für ihn ein Widerspruch zum erwähnten «Schwammstadt»-Konzept dar.

Für den Gemeinderat steht daher fest, dass dieser bei einer Weiterentwicklung des Areals attraktive Freiräume (z.B. ein Platz, Aufwertung des «Mini-Pärklis» etc.) und weitere Aufenthalts- und Begegnungsräume für die Bevölkerung (z.B. Quartiertreff) zulasten der grossen Anzahl an oberirdischen Parkplätzen einfordern wird. Grössere zusammenhängende Freiräume werden gemäss REK hingegen u.a. entlang des Sees verfolgt. Zurzeit wird der Ersatz des Ökihofs grossräumig geprüft. Der Gemeinderat wird sich dafür einsetzen, dass auch zukünftig Entsorgungsmöglichkeiten auf dem Zythusareal angeboten werden. Zuletzt weist das Zythusareal – wie dies auch in der Petition festgehalten ist – eine gute Anbindung an die Stadtbahn-Haltestelle auf, welche aufrechtzuerhalten ist. Welche weiteren Nutzungen realisiert werden sollen, wird erst im Rahmen einer Weiterentwicklung des Areals evaluiert. Hierbei sind die verschiedenen Nutzungsansprüche gegeneinander abzuwägen. Inklusiv ob die Nutzungen gemäss dem heutigen Zonenzweck ausschliesslich dem Gemeinwohl dienen oder zukünftig auch Nutzungen von privatem Interesse (z.B. «normale» Wohnungen) zugelassen werden sollen. Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) dienen dem Gemeinwohl. Sie können Bauten und Anlagen erhalten, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen. Auch private Bauvorhaben sind zulässig, sofern sie dauernd öffentlichen Interessen dienen. Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision durchgeführte Bedarfsanalyse zu den OeIB-Zonen hat gezeigt, dass das Zythusareal für Aufgaben im öffentlichen Interesse nicht benötigt wird und damit potenziell für private Nutzungen geöffnet werden könnte. Dies würde eine Umzonung (Anpassung des Zonenplans) benötigen, was die Zustimmung durch die Stimmbewölkerung voraussetzt. Eine allfällige Umzonung bereits zum jetzigen Zeitpunkt kategorisch auszuschliessen wäre aus Sicht des Gemeinderats zu verfrüht, weshalb dies aktuell offengelassen wird. In der laufenden Ortsplanungsrevision ist aber keine Umzonung enthalten. Dieser Prozess würde nachgelagert erfolgen.

Nutzungen stehen immer in Zusammenhang mit dem Gebauten sowie den Freiräumen. Bezüglich Letzteren ist die Gemeinde an den behördenverbindlichen kantonalen Richtplan gebunden. Dieser weist das Zythusareal aufgrund der zentralen und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage als Verdichtungsgebiet aus. Die Bewahrung des (undichten) «Status quo», d.h. ein vorwiegend von Parkplätzen dominiertes Zythusareal, steht demnach in Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Vor dem Hintergrund der Richtplanvorgabe ist im aktuellen Entwurf der Ortsplanungsrevision auf dem Areal neu eine ordentliche Bebauungsplanpflicht vorgeschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplans ist anhand eines Konkurrenzverfahrens mit dem Ziel eines guten Städtebaus unter Einbezug des räumlichen Umfelds, eine angemessene Geschossigkeit und eine hohe Dichte mit entsprechender Durchlässigkeit zu ermitteln. Demnach muss bei einer Weiterentwicklung ebenso ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Bauten und den Freiräumen gefunden werden. Bis auf die vorliegend genannten Vorgaben und Forderungen, wird bei einer Weiterentwicklung des Zythusareals auf Feld eins gestartet. Dies erfolgt gemeinsam mit der Bevölkerung. Sowohl im REK als auch im Entwurf der Ortsplanungsrevision ist die Durchführung eines partizipativen Verfahrens festgehalten. Zudem kann sich die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auflage zum Bebauungsplan äussern. Letztlich benötigt der Bebauungsplan die Zustimmung der Stimmbevölkerung.

Bezüglich den an einer Weiterentwicklung Beteiligten ist darauf hinzuweisen, dass die Eigentümerin des Areals nicht die Einwohnergemeinde ist. Das Grundstück Nr. 601 gehört zurzeit dem Kanton. Im Zusammenhang mit der geplanten Kantonsschule in Rotkreuz ist ein Landabtausch mit der SBB geplant. Der Gemeinderat kann daher eine Weiterentwicklung des Zythusareals nicht selbst an die Hand nehmen und nur zu einem gewissen Grad Forderungen an die Eigentümerin stellen. Hier ist er auch auf das Engagement der Bevölkerung im Rahmen des partizipativen Verfahrens angewiesen.

Zusammenfassend steht ein Bewahren des «Status Quo» auf dem Zythusplatz im Widerspruch zum kantonalen Richtplan, zum REK sowie zum aktuellen Entwurf der Ortsplanungsrevision. Nichtsdestotrotz sollen einige der in der Bevölkerung wertgeschätzten Elemente aufrechterhalten werden. Hierfür wird sich der Gemeinderat bei einer Weiterentwicklung gegenüber der Eigentümerin einsetzen. Ein starres Bewahren des «Status Quo» lehnt dieser jedoch ab. Im Gemeindeteil See soll eine vielfältige Zone mit Aufenthaltsqualität und Begegnungsmöglichkeiten entstehen.

Freundliche Grüsse

**Gemeinderat Hünenberg**



Renate Huwyler  
Gemeindepräsidentin



Marcel Wyler  
Gemeindeschreiber-Stv.