



Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 30

www.huenenberg.ch

Studienauftrag Weiterentwicklung Dorfzentrum

Programm

Stand 30.09.2022



Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage.....	3
1.2	Auslöser und Absicht der Planung	4
1.3	Ziele des Gesamtkonzeptes Weiterentwicklung Dorfzentrum	5
2	Verfahren.....	6
2.1	Veranstalterin	6
2.2	Verfahrensbegleitung und Vorprüfung	6
2.3	Verfahrensart.....	6
2.4	Beurteilungsgremium	7
2.5	Partizipation.....	7
2.6	Fachberatung Stadtsoziologie / Urban Psychology.....	8
2.7	Teilnehmende Planungsteams.....	8
2.8	Beurteilungskriterien.....	9
2.9	Entschädigungen und Urheberrechte.....	9
2.10	Folgaufträge und Nutzungsrechte	9
2.11	Verfahrensablauf und Termine	11
3	Rahmenbedingungen und Kontextinformationen.....	12
3.1	Grundnutzungszonen und Bebauungsplanpflicht.....	12
3.2	Absichten der Eigentümerschaften	13
3.3	Geschützte und schützenswerte Baudenkmäler	15
3.4	Gewässerraum	16
3.5	Projekt Zentrumsüberbauung Maihölzli und neues Gemeindehaus.....	17
3.6	Projekt Gestaltung Chamerstrasse	17
3.7	Projekt Umfahrung Cham-Hünenberg.....	18
3.8	Ortsplanungsrevision.....	18
3.9	Ergebnisse REK-Prozesses	19
3.10	Breiter Wohnungsmix und preisgünstiger Wohnraum.....	20
3.11	Input der Echogruppe betreffend Bedarf an Nutzungen und Räume zur Förderung der Begegnung im Dorfzentrum	21
4	Aufgabenstellung	22
4.1	Planungsperimeter	22
4.2	Gesamtkonzept	23
4.3	Fokusbereiche	24
5	Grundlagenverzeichnis.....	26
6	Abzugebende Unterlagen	27
6.1	Bewerbung	27
6.2	Erste Zwischenbesprechung	27
6.3	Zweite Zwischenbesprechung.....	27
6.4	Schlussabgabe	27
7	Unterschriften	28

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Hünenberg gliedert sich grob in drei Landschaftsräume (See, Mitte, Reussebene) und in drei Siedlungsteile (See, Dorf, Bösch). Die knapp 9000 Einwohnerinnen und Einwohner leben hauptsächlich in den zwei Siedlungsteilen «See» und «Dorf». Trotz ausgewogener Bevölkerungszahl ist die räumlich-funktionale Ausgangslage zwischen beiden Siedlungsteilen unterschiedlich. Während der Ortsteil See räumlich-funktional mit Cham zusammengewachsen ist, liegt der Ortsteil Dorf umgeben von den Landschaftsräumen auf der Anhöhe und räumlich vom See und Cham abgesetzt.

Die Unterschiede zwischen den Siedlungsteilen zeigen sich auch in der Versorgungs- und kleinräumigen Zentrumsfunktion. Im Siedlungsteil See fehlt ein Dorfzentrum. Mit Ausnahme eines Lebensmittelgeschäftes mit integriertem Café (Spar), einem Imbissgeschäft und einem Restaurant wird die Versorgung mit Dienstleistungen durch das nahe gelegene Dorfzentrum von Cham sichergestellt. Im Dorf Hünenberg hingegen gibt es mit der Post, verschiedenen Geschäften (Coop, Metzgerei, Bäckerei, Blumenladen), zwei Bankfilialen, der Gemeindeverwaltung, der katholischen Kirche und dem Zentrum Heinrich von Hünenberg bereits ein Dorfzentrum. Dieses wird aktuell mit dem Bau der Zentrumsüberbauung Maihölzli (Migros, weitere Geschäfte und Wohnungen) weiter verdichtet. Auch die Gemeindeverwaltung soll in den kommenden Jahren in einen Neubau umziehen, wofür aktuell ein Bauprojekt ausgearbeitet wird.

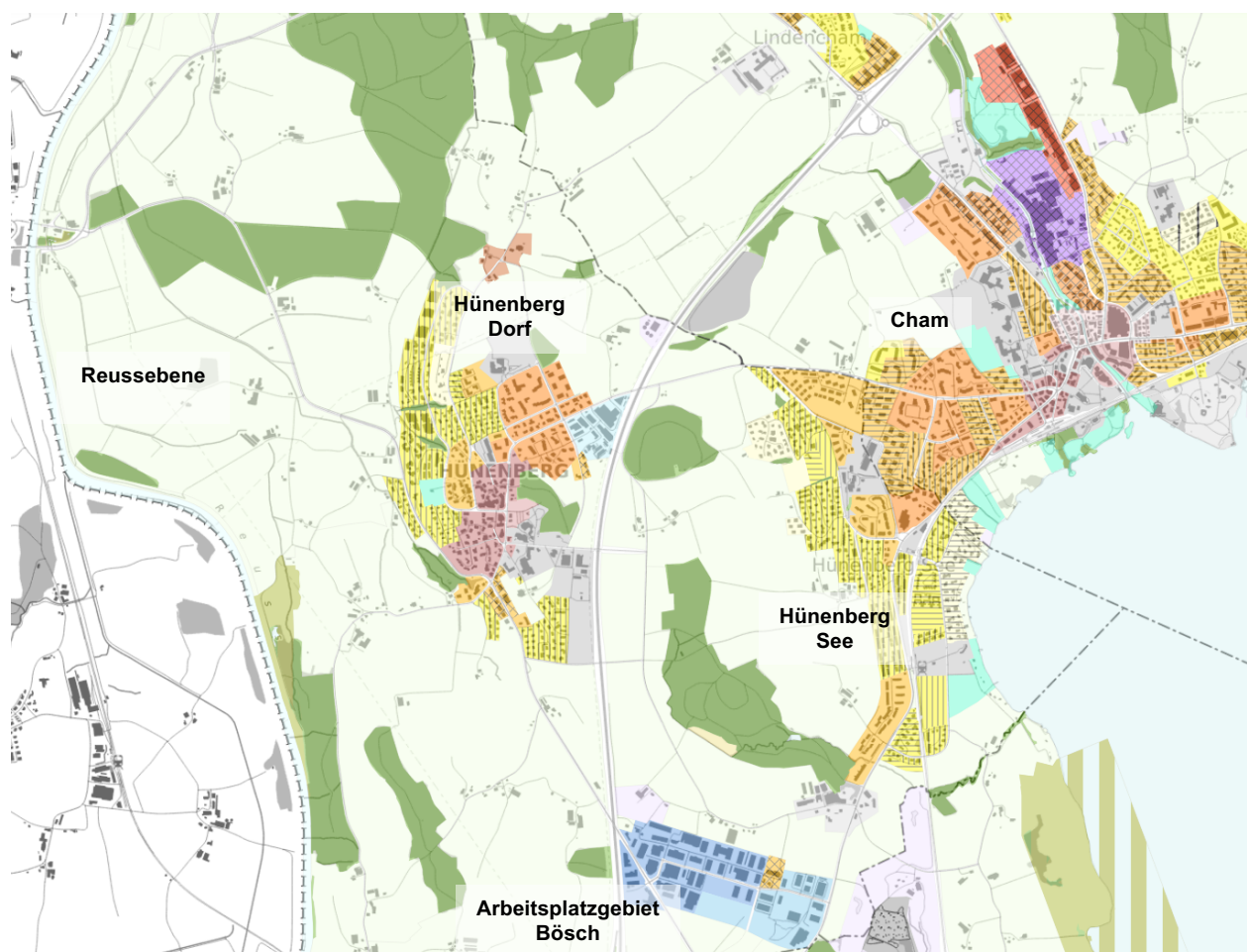


Abbildung 1: Grundnutzungszonen mit den Siedlungsteilen Dorf, See, Bösch und Nachbargemeinde Cham

Das Raumentwicklungskonzept 2040 (REK) der Gemeinde definiert unter anderem die Zentrumsbereiche als Entwicklungsschwerpunkte der Gemeindeentwicklung (Dorfzentrum, Zythus und Boulevard im Bösch). Aufgrund der sehr unterschiedlichen Ausgangslagen werden diese in separaten Verfahren entwickelt. Bei der Weiterentwicklung des Dorfzentrums stellt sich insbesondere die Frage nach dem spezifischen Weiterstricken der dörflichen Identität und nach dessen Beziehung zu den umliegenden Landschaftsräumen Reussebene und Chnodenwald/Langholz. Letzterer wird aufgrund seiner Lage zwischen den Gemeindeteilen und den Entwicklungszielen gemäss REK in Zukunft eine verstärkt vernetzende Rolle übernehmen.

1.2 Auslöser und Absicht der Planung

Auch wenn die aktuelle Entwicklung den Anschein erwecken könnte, dass die Entwicklung des Dorfzentrums mit den Bauvorhaben im Maihölzli bald abgeschlossen ist, weist das Dorfzentrum von Hünenberg weitere Entwicklungspotenziale und Defizite im Bereich der Freiraumgestaltung auf.

Auslöser des Planungsvorhabens sind die Entwicklungsabsicht «alte Post» (Umzonung und Bebauungsplan), ein Aufzonungsantrag sowie die aus dem REK hervorgegangenen Ziele für das Dorfzentrum Hünenberg (s. Kap. 3 und Kap. 4).

Ausgehend und aufbauend auf den bestehenden Entwicklungskonzepten (Maihölzli, Chamerstrasse) sollen die aktuellen Fragestellungen integral aus verschiedenen Fachrichtungen betrachtet und in einem zusammenhängenden Gesamtkonzept beantwortet werden. Das Gesamtkonzept soll aufzeigen, wie die Freiräume und die Bebauungen im Dorfzentrum zusammen ein stimmiges Gesamtbild ergeben und wie sich die Funktionen ergänzen. Verschiedenartige Räume und vielfältige Nutzungen sollen die Begegnung fördern. Das Gesamtkonzept soll schrittweise und mit unterschiedlichen Planungsinstrumenten umgesetzt werden (z.B. Bebauungsplan).

Für einzelne Bereiche oder Fragestellungen werden vertiefte Vorschläge auf Stufe Richtprojekt resp. Machbarkeitsstudie erwartet.

In der nachfolgenden Abbildung sind auf der Basis des Betriebs- und Gestaltungskonzepts «Aufwertung Chamerstrasse» (2018) exemplarisch lokale Fragen eingetragen (nicht abschliessend).



Abbildung 2: Planerische Fragen (Auswahl, verortet)

1.3 Ziele des Gesamtkonzeptes Weiterentwicklung Dorfzentrum

Wie beschrieben steht das Dorfzentrum Hünenberg vor einigen Transformationsschritten. Um diese Energien zugunsten einer Identität stiftenden, gesamtheitlichen Dorfentwicklung zu nutzen, soll ein ortsspezifisches Gesamtkonzept erarbeitet werden, das hochwertige Freiräume und ortsbauliche Strukturen mit hoher Aufenthaltsqualität und guten Möglichkeiten zur Begegnung generiert. Nebst dem Erarbeiten eines integralen Gesamtkonzeptes für das Dorfzentrum mit konkreten Gestaltungsvorschlägen für einzelne Räume, gilt es auch eine geeignete Umsetzungsstrategie vorzuschlagen.

Inhaltlich

- Erarbeiten eines «integralen Nutzungs-, Freiraum- und Bebauungskonzeptes für das Dorfzentrum»
(kurz Gesamtkonzept Weiterentwicklung Dorfzentrum)
- Umsetzung der Entwicklungsziele aus dem REK und der Planungsvorhaben der mehrheitlich privaten Grundeigentümerschaften
- Abstimmung der Nutzungen, Bebauungen und Freiräumen (z.B. Plätze) zur Förderung der Begegnung
- Verdichtungs- und Innenentwicklungspotenziale aufzeigen sowie die Gestaltungselemente und Bauweise für Freiräume und Bebauungen definieren. Dabei den Freiraum als «Kitt» zusammenhängend gestalten und als ortsbauliches Rückgrat etablieren.
- Das Gesamtkonzept soll Erkenntnisse für die Überprüfung der bestehenden Zonierung und insbesondere für die zukünftige Zonierung der jetzigen und zur Umzonung beabsichtigten OelB-Fläche (alte Post) liefern. Gleichzeitig soll auch die Grundlage für die Beantwortung des Aufzonungsgesuchs der Stockwerkeigentümerschaft auf dem Grundstück GS-Nr. 679 (Metzgerei Limacher, ZKB und Gemeinde) geschaffen werden.

Prozessual

- Die Ergebnisse des Studienauftrags bzw. das Gesamtkonzept Weiterentwicklung Dorfzentrum sollen bis Ende Februar 2023 vorliegen, so dass die Anpassung der Nutzungsplanung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision im Mai 2023 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet werden kann.
- Mit dem Studienauftrag wird ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren nach § 32^{ter} Abs. 1 lit. b Planungs- und Baugesetz (PBG) durchgeführt, womit bei allfälligen anschliessenden ordentlichen Bebauungsplanverfahren auf ein erneutes qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit mindestens drei Planungsteams verzichtet werden kann.
- Das Gesamtkonzept wird anschliessend mittels einfacher oder ordentlicher Bebauungspläne gesichert und anhand von konkreten Projekten umgesetzt (z.B. Umgestaltung Dorfplatz).
- Die Weiterentwicklung des Dorfzentrums erfolgt in einem partizipativen Prozess unter Einbindung aller wichtigen Akteure und Beteiligten.

2 Verfahren

2.1 Veranstalterin

Der Studienauftrag wird von der Gemeinde Hünenberg veranstaltet. Die Grundeigentümerschaften sind in unterschiedlicher Form im Verfahren involviert.

2.2 Verfahrensbegleitung und Vorprüfung

Das Verfahren wird durch die EG Raumentwicklung GmbH begleitet. Die Vorprüfung wird in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Die Korrespondenz wird per Email durchgeführt. Fragen sind an philipp.lenzi@egraumentwicklung.ch zu richten. Die Projekte und Modelle sind auf der Gemeindeverwaltung (Kontaktperson: Alessandra Silla) abzugeben.

2.3 Verfahrensart

Es wird ein Studienauftrag im Einladungsverfahren auf der Basis der SIA-Ordnung 143 durchgeführt. Aufgrund der strategisch-langfristigen Bedeutung des Projektes und der verschiedenen Bearbeitungsschwerpunkten (s. Kap. 3 / Fokusbereiche) wird ein nicht anonymes Verfahren mit zwei Zwischenbesprechungen durchgeführt.

Eingeladen wurden Fachpersonen resp. Büros aus den Bereichen Landschaftsarchitektur, Architektur/Städtebau und Verkehrsplanung. Für die Bewerbung waren Planungsteams zu bilden, die sich aus den erwähnten Disziplinen zusammensetzen. Die Federführung konnte von den Teams selbst bestimmt werden.

Drei Planungsteams werden beauftragt, einen Studienbeitrag zu erarbeiten. Die Auswahl der Teams erfolgte anhand der Qualität der Bewerbungsunterlagen. Das Beurteilungsgremium hätte ein Nachwuchsteam beauftragen können, welches noch keine gleichwertigen Referenzen aufweist. Es hat sich jedoch kein Nachwuchsteam beworben.

Die Planungsteams können während der Bearbeitungsphase je zwei individuelle Beratungs- und Austauschgespräche mit der unabhängigen Fachberaterin für Stadtsoziologie / Urban Psychology Alice Hollenstein wahrnehmen.

2.4 Beurteilungsgremium

Sachexpertinnen und -experten mit Stimmrecht

- Renate Huwyler, Gemeindepräsidentin Hünenberg
- Thomas Anderegg, Gemeinderat, Vorsteher Bau und Planung
- Roman Limacher, Vertretung Grundeigentümerschaften (Chamerstrasse 11)
- Petra Kohler, Vertretung Grundeigentümerschaften (Chamerstrasse 5)

Fachexpertinnen und -experten mit Stimmrecht

- Martina Voser, Landschaftsarchitektin, mavo Landschaften (Vorsitz)
- Selina Siegrist, Architektin, Guagliardi Ruoss Architektur
- Oscar Merlo, Verkehrsplaner, Teamverkehr Zug
- Barbara Emmenegger, Stadt- und Raumsoziologin, Soziologie & Raum

Mitglieder mit beratender Stimme (ohne Stimmrecht)

- Alessandra Silla, Gemeinde Hünenberg, Abteilung Bau und Planung, Raumplanerin
- Stéphanie Suter, Gemeinde Hünenberg, Abteilung Sicherheit und Umwelt, Freiraum/Ökologie
- Christian Bollinger, Gemeinde Hünenberg, Abteilung Soziales und Gesundheit
- Heinz Amstad, Gemeinde Hünenberg, Abteilung Sicherheit und Umwelt
- Anke Köth, Kanton Zug, Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Philipp Lenzi, EG Raumentwicklung GmbH, Verfahrensbegleitung

2.5 Partizipation

Im REK wurde festgehalten, dass wichtige Projekte der Gemeinde partizipativ entwickelt werden sollen. Die Weiterentwicklung des Dorfzentrums zu einem stärkeren Begegnungsort ist zweifellos ein solches Projekt. Auch den Grundeigentümerschaften kommt bei der Weiterentwicklung des Dorfzentrums eine besondere Bedeutung zu.

Aus diesem Grund wird der Studienauftrag von einer Echogruppe begleitet. Die Echogruppe setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern aus der Bevölkerung, dem Gewerbe, der Kultur, der Vereine und den betroffenen Grundeigentümerschaften zusammen. Die Rolle der Echogruppe ist es, Aufgabenstellung, Zwischenstände und Schlussabgaben als Nutzerinnen und Nutzer des Dorfzentrums zu reflektieren und zeitnah, im Sinne ihres Vereins / Organisation / Funktion, Feedbacks zum jeweiligen Arbeitsstand zu geben. Weil ein Studienauftragsverfahren mit mehreren Halbtages- und Tagesveranstaltungen sehr zeitintensiv ist, ist die Teilnahmen an diesen Veranstaltungen freiwillig. Für die Mitglieder der Echogruppe werden nachgelagert zu den Besprechungen Echogruppen-Sitzungen angeboten. Die Ergebnisse der Sitzungen werden allen Projektbeteiligten zugestellt und allfällige Hinweise/Fragestellungen so in den Prozess integriert.

Die Echogruppe setzt sich wie folgt zusammen.

Vertreterinnen und Vertreter Bevölkerung

- Patricia Diermeier, Verein Hü+, Bürgergemeinde, Geschäftsführerin Kita im Bösch, FDP
- Michael Werder, Verein Eichezunft, Inhaber Kultursilo im Bösch
- Daniela Herzog, Kontakt Hünenberg
- Margrit Schliess, Gewerbe
- Ruth Wicki, Alterskommission, ehemals Aktuarin Stiftung für das Alter
- Cédric Oberholzer, Jugend

Interessierte Grundeigentümerinnen und -eigentümer

- Werner Limacher, Miteigentümer Chamerstrasse 11
- Diego Dudli, fachliche Unterstützung Werner Limacher
- Oliver Imfeld, Vertreter Gemeinde Hünenberg als Miteigentümerin Chamerstrasse 11
- Janos Csoka, Vertreter des Grundeigentümers Chamerstrasse 4 «alte Post»
- Werner Luthiger, Eigentümerschaft Schmittengasse 2
- Christine Britschgi, Eigentümerschaft Schmittengasse 2
- Joe Luthiger, Eigentümerschaft Chamerstrasse 7

2.6 Fachberatung Stadtsoziologie / Urban Psychology

Die Fachberatung wird durch Alice Hollenstein, Urban Psychology Consulting & Research wahrgenommen.

2.7 Teilnehmende Planungsteams

Team 1:

Moos Guiliani Herrmann Architekten, Uster

Mettler Landschaftsarchitekten, Gossau

F. Preisig AG, St. Gallen (Verkehrsplanung)

Team 2:

Duo Landschaftsarchitektur, Lausanne und Bern

NYX Architektur, Zürich

IBV Hüsler, Zürich (Verkehrsplanung)

Team 3:

Yellow Z, Zürich und Berlin (Architektur/Städtebau)

Westpol Landschaftsarchitekten, Basel

Schneiter Verkehrsplanung, Zürich

2.8 Beurteilungskriterien

Die Beiträge werden anhand folgender Kriterien beurteilt:

- Freiräumliche, sozialräumliche und ortsbauliche Qualitäten des Gesamtkonzepts, insbesondere, der Verbindung von Alt und Neu (Art und Verträglichkeit der Verdichtung) sowie der Stärkung des Zentrums als Ort der Begegnung
- Aufenthalts- und Identifikationspotenzial der einzelnen Freiräume, Aneignungsmöglichkeiten für unterschiedliche Bedürfnisse und Zielgruppen.
- Nutzungsideen für die einzelnen Gebäude und Freiräume, insbesondere die Synergien und das Zusammenspiel zwischen den Erdgeschossnutzungen mit den angrenzenden Strassen- und Freiräumen
- Verständlichkeit der Vorschläge und Regeln für die Gestaltung der Bebauung und Freiräume in den Fokusbereichen, deren Entwicklungspotenzial und Spielräume/Flexibilität
- Qualität des Erschliessungskonzepts und der verkehrsplanerischen Interventionen
- Qualität der Umsetzungstrategie, Zwischenstände resp. Entwicklungsetappen

2.9 Entschädigungen und Urheberrechte

Für stufengerecht bearbeitete und zeitgerecht abgegebene Beiträge wird eine Teamentschädigung von pauschal CHF 45'000 (zuzüglich MWST) je Team geleistet.

Die Urheberrechte verbleiben bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Auftraggeberin und Teilnehmende haben das Recht, die Ergebnisse des Studienauftrags zu publizieren. Projektverfassende und Auftraggebende sind stets zu nennen.

2.10 Folgeaufträge und Nutzungsrechte

Die Auftraggeberin beabsichtigt, den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu folgen und die nötigen Planungsschritte zu tätigen, um das zur Umsetzung empfohlene Gesamtkonzept umzusetzen.

Die Auftraggeberin und die beteiligten Grundeigentümerschaften besitzen das Nutzungsrecht an den Studienergebnissen, um die notwendigen Planungsinstrumente für die Umsetzung des Gesamtkonzepts zu erarbeiten (Nutzungsplanung, Sondernutzungspläne etc.). Nach Vorliegen der Resultate werden mit der Schlussbeurteilung Empfehlungen für eine zweckmässige Umsetzung formuliert. In Abhängigkeit der Planungsergebnisse (Handlungsempfehlungen) und unter Vorbehalt der politischen Prozesse (u.a. Kreditbewilligungen) ist es vorgesehen, dem Siegerteam folgende Aufträge auszulösen:

Landschaftsarchitekturbüro

- Bereinigung/Präzisierung Gesamtkonzept aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums (falls erforderlich)
- Erarbeitung der Freiraumpläne für neue Bebauungspläne innerhalb des Konzeptperimeters
- Aufwertungsprojekte/Umgestaltung Dorfplatz und Platz der Partnergemeinden
- Mitarbeit bei Gewässerbauprojekt Dorfbach
- Mitarbeit bei Strassenaufwertungen (falls Handlungsbedarf besteht)

- Weiterführende Fachberatung (z.B. für die Beurteilungen von Drittprojekten)

Architektur-/Städtebaubüro

- Bereinigung/Präzisierung Gesamtkonzept aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums (falls erforderlich)
- Erarbeitung des Richtprojekts Städtebau und Architektur Grundstück «Bäckerei» und Mitarbeit im BBP-Verfahren sowie Abstimmung mit Richtprojekt Städtebau und Architektur «alte Post»
- Erarbeitung Richtprojekt Städtebau und Architektur Grundstück Chamerstrasse 11 und Mitarbeit im BBP-Verfahren (falls Erarbeitung eines Bebauungsplans und Beauftragung durch Stockwerkeigentümerschaft, ggf. vorgängig Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie)
- Weiterführende Fachberatung (z.B. für die Beurteilungen von Drittprojekten)

Verkehrsplanungsbüro

- Erarbeitung von Betriebs- und Gestaltungskonzepten für Strassenraumaufwertungen (falls Handlungsbedarf besteht)
- Weiterführende Fachberatung (z.B. für die Beurteilungen von Drittprojekten)

2.11 Verfahrensablauf und Termine

Wann	Was	Wer
18.08. und 22.08.2022 (19-20 Uhr)	Vorbereitungsveranstaltung der Echogruppe (Erläuterung des Verfahrens, Rollen, Spielregeln etc.)	Echogruppe und Verfahrensbegleitung
12.09.2022 (18:00 Uhr)	Abgabe Bewerbungen	Planungsteams (per Mail)
13.09.2022 (19:30 Uhr)	Startsitzung der Echogruppe (Rückmeldung zu Bedürfnisabklärung, Nutzungsideen und Aufgabenstellung)	Echogruppe
19.09.2022 (8-13 Uhr)	Startsitzung Beurteilungsgremium (Programmgenehmigung und Teamauswahl)	Beurteilungsgremium
06.10.2022 (8.30–10 Uhr)	Gemeinsame Begehung mit Teams	Verfahrensbegleitung und Vorsitzende
14.10.2022	Abgabe der Fragen	Planungsteams
16.11.2022 (13 – 18:30 Uhr)	1. Zwischenbesprechung (Einzelbesprechung mit jedem Team)	Planungsteams und Beurteilungsgremium
16.11.2022 (19:30 Uhr)	Sitzung der Echogruppe	Echogruppe und Verfahrensbegleitung
20.01.2023 (8 – 17 Uhr)	2. Zwischenbesprechung (Einzelbesprechung mit jedem Team)	Planungsteams und Beurteilungsgremium
23.01.2023 (19:30 Uhr)	Sitzung der Echogruppe	Echogruppe und Verfahrensbegleitung
03.03.2023 15.30 Uhr	Abgabe der Beiträge Gemeinde Hünenberg, Chamerstrasse 11, 6333 Hünenberg	
20.03.2023 15.30 Uhr	Abgabe der Modelle Gemeinde Hünenberg, Chamerstrasse 11, 6333 Hünenberg	
24.03.2023 (8-17 Uhr)	Schlussbeurteilung der Beiträge (Siegerkonzept ermitteln und die Empfehlungen für die Umsetzung formulieren)	Beurteilungsgremium, Echogruppe (<i>nachmittags</i>)
	Schlussbericht verfassen	Fachexpertinnen und Verfahrensbegleitung
Ca. Mai 2023 <i>Noch zu bestimmen</i>	Vernissage und Ausstellung der Beiträge	Alle Beteiligten

Die Einzelbesprechungen mit den Teams dauern ca. 40 Minuten (20' Präsentation, ca. 20' Verständnisfragen klären). Die Fragenbeantwortung findet, wenn möglich, innert Wochenfrist statt. Gleiches gilt für die Protokolle der Zwischenbesprechungen. Diese werden gegliedert nach «allgemeine Rückmeldungen» an alle Teams und einem individuellen teamspezifischen Feedback.

3 Rahmenbedingungen und Kontextinformationen

3.1 Grundnutzungszonen und Bebauungsplanpflicht

Der Planungsperimeter gemäss Kapitel 4.1 umfasst Liegenschaften in der Kernzone (K), Kernzone 2 (K2), Wohn- und Arbeitszone sowie Liegenschaften in der Zone für öffentliche Interessen für Bauten und Anlagen (OelB). Die meisten Bauvorhaben im Perimeter müssen auf Basis eines Bebauungsplans beurteilt und bewilligt werden (BBP-Pflicht, schwarze Linie). Zudem gelten innerhalb dieses Perimeters die Sonderbauvorschriften zur Dorfkernplanung (Anhang 1 der Bauordnung) und teilweise die Ergänzungsbestimmungen Bauzonen (§ 19 Abs. 2 Bauordnung). Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision werden Zonenplan und Bauordnung überprüft und angepasst (unter anderem auf den Erkenntnissen dieses Verfahrens).

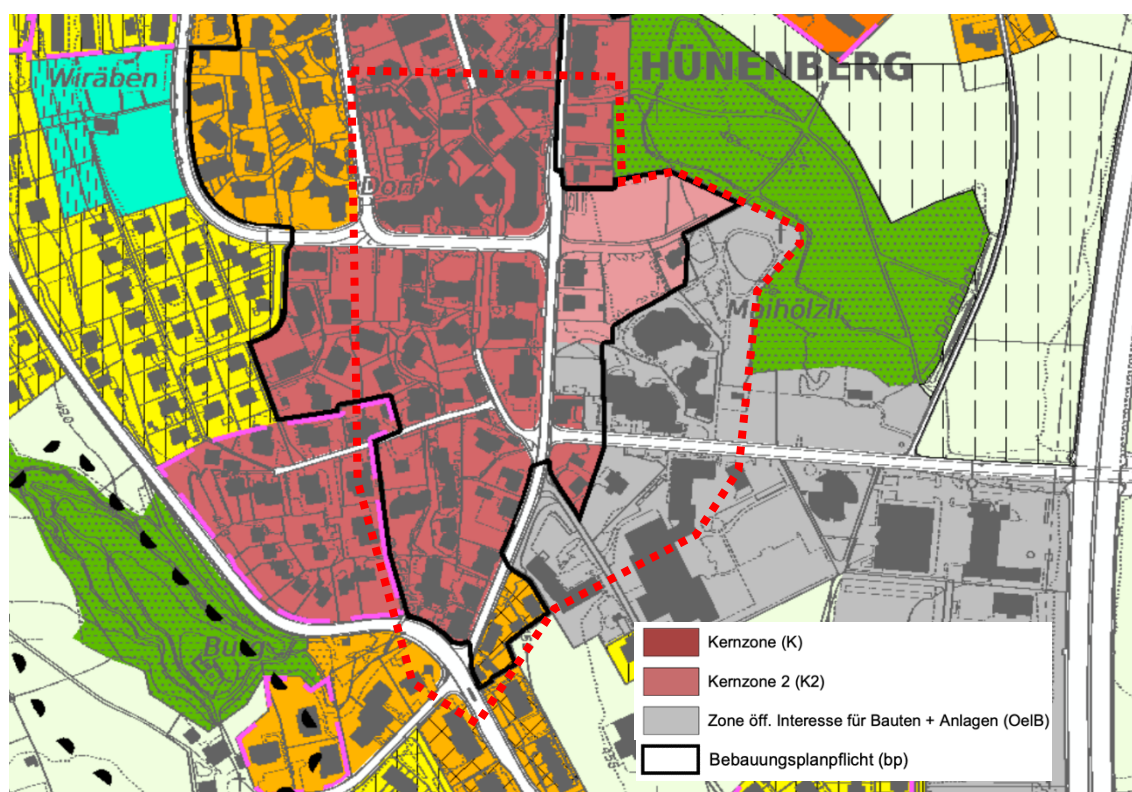


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan Hünenberg, Stand 2019 (rot: Konzeptperimeter)

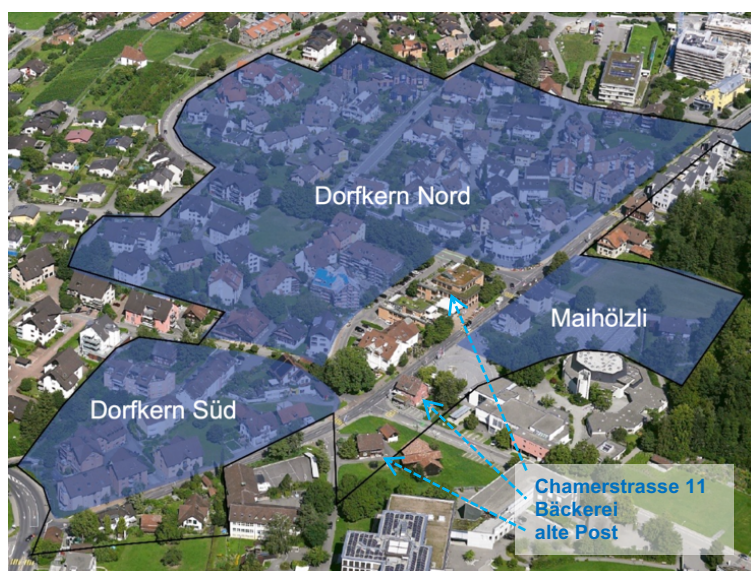


Abbildung 4: Bestehende Bebauungspläne (blau) und BBP-Pflicht (schwarz umrandet)

Mit den Bebauungsplänen Dorfkerne Nord, Dorfkerne Süd und Maihölzli ist für viele Grundstücke die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplans bereits erfüllt (s. Abbildung 4). Für die Liegenschaften «alte Post», «Bäckerei» und Chamerstrasse 11 fehlen zurzeit Bebauungspläne. Das südliche Gebiet in der Wohn- und Arbeitszone kann aufgrund eines Ausnahmeentscheids ohne Vorliegen eines Bebauungsplans ein Baugesuch einreichen.

Der Bebauungsplan Maihölzli trat im Jahr 2017 in Kraft. Die ersten Bauten werden in Kürze bezogen. Die Bebauungspläne Dorfkerne Nord und Dorfkerne Süd stammen aus der Dorfkerneplanung Mitte der 1980er-Jahre. Sie traten erstmals 1987 in Kraft und wurden später teilweise geringfügig angepasst (z.B. Dorfkerne Nord im Jahr 2015). Der Bereich des Bebauungsplans Nord gilt als stabiles Gebiet, für das zurzeit keine Nachverdichtung vorgesehen ist. Die Gebäude sind erst in den 1990er-Jahren entstanden (z.B. Liegenschaft mit der aktuellen Postfiliale oder dem Coop an der St. Wolfgangstrasse). Im Zusammenhang mit der Entwicklung «alte Post» soll das «vis-à-vis» im Bereich des Bebauungsplans Dorfkerne Süd städtebaulich überprüft und ein räumlich-funktionaler Zusammenhang über die Chamerstrasse hergestellt werden. Der Inhalt des Bebauungsplans Dorfkerne Süd ist demnach innerhalb des Planungsperimeters zu überprüfen und gilt nicht als fixe Rahmenbedingung für die künftige Entwicklung.

3.2 Absichten der Eigentümerschaften

Der Eigentümer der alten Post (GS Nr. 69) beabsichtigt sein Grundstück zu entwickeln. Das Grundstück liegt teilweise in der Dorfkernezone (K) und teilweise in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB). Innerhalb der Kernzone gelten hier zudem die Ergänzungsbestimmungen Bauzonen (§ 19 Abs. 2 Bauordnung) sowie die Sonderbauvorschriften zur Dorfkerneplanung (Anhang 1 der Bauordnung). Es besteht im Teilbereich Dorfkernezone die Pflicht zur Erarbeitung eines Bebauungsplans. Der Eigentümer beantragt im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Umzonung der sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) befindenden Teilfläche seines Grundstücks in die Kernzone (K). Der Gemeinderat unterstützt eine Umzonung der OelB-Fläche. Ob die Kernzone die zweckmässige Zonierung ist oder eine andere Zone, wird auf Basis der Studienauftragsergebnisse entschieden.

Die Liegenschaft Chamerstrasse 11 (heutiges Gemeindehaus, GS-Nr. 679) ist im Besitz einer Stockwerkeigentümergeinschaft mit vier Parteien (s. Grundlagen). Eine Stockwerkeigen-

tümerin (Metzgerei Limacher) hat mit Unterstützung von zwei weiteren Stockwerkeigentümerinnen (ZKB und Einwohnergemeinde Hünenberg) im Rahmen der Ortsplanungsrevision für das Grundstück ein Aufzonungsgesuch eingereicht (AZ von 1.5-1.6). Für dieses sowie für das benachbarte Grundstück GS-Nr. 39 (Restaurant Degen) besteht ebenfalls eine Pflicht zur Erarbeitung eines Bebauungsplans. Die Liegenschaft Chamerstrasse 11 muss in den kommenden 5 bis 10 Jahren grundlegend saniert werden (Ersatz der Leitungsstränge). Zudem wird die Gemeindeverwaltung ihre Räume verlassen und in ein neues Gemeindehaus vis-à-vis im nördlichen Teil des Bebauungsplans Maihölzli umziehen. Die Stockwerkeigentümerschaft befasst sich deshalb mit der Frage, wie die Liegenschaft weiterentwickelt (aufgestockt und umgenutzt) oder ob die Liegenschaft durch einen Neubau ersetzt werden soll. Die Stockwerkeigentümerschaft (Metzgerei Limacher) geht dabei eher von einem Ersatzneubau aus.

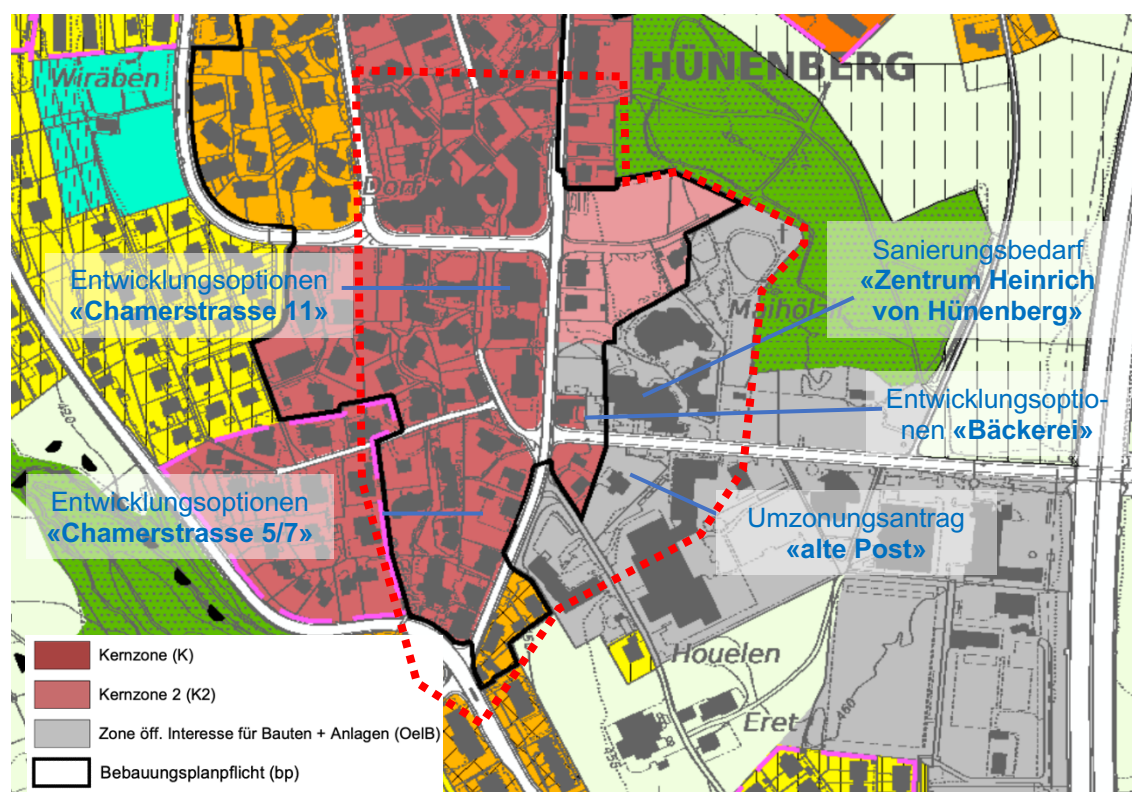


Abbildung 5: Zonenplan mit Konzeptperimeter und Hinweisen zu Entwicklungsabsichten

Die Liegenschaft «Bäckerei» (Chamerstrasse 6) ist im Besitz der Gemeinde Hünenberg. Für die Liegenschaft muss in den kommenden Jahren eine Entwicklungsstrategie erarbeitet werden. Es stellt sich die Frage, ob das Gebäude der Bäckerei im Kontext der Entwicklung «alte Post» erhalten, aufgestockt oder mittelfristig einem Neubau weichen soll. Es stellt sich damit die Frage, was im städtebaulich-räumlichen Kontext und in Bezug auf die Ziele der Zentrumsentwicklung die zielführendste Liegenschaftsstrategie ist.

Das Zentrum Heinrich von Hünenberg umfasst den Gemeindesaal mit Bühne und einem Fassungsvermögen von rund 200 Sitzplätzen sowie kleineren Konferenzräumen, einer Grossküche und weiteren Nebenräumen. Das Zentrum muss in den kommenden Jahren saniert werden. Die Gemeinde will im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung das Erweiterungspotenzial überprüfen. Es stellen sich dabei Fragen, ob zusätzliche Räume oder Nutzungen das Dorfzentrum beleben würden oder beispielsweise die Begrenzung des Dorfplatzes anders definiert werden soll.

Die Grundeigentümerschaften der Chamerstrasse 5 (GS-Nr. 46) und Chamerstrasse 7 (GS-Nr. 589) beabsichtigen ihre Liegenschaft in den kommenden Jahren zu entwickeln. Die Bestandsbauten weisen einen dringenden Sanierungsbedarf auf. Für die Eigentümerschaft der Chamerstrasse 5 stellt sich die Frage, ob die Liegenschaft erhalten werden soll, mit einem Anbau und einem Neubau ergänzt oder gar ein kompletter Ersatzneubau in Betracht gezogen werden soll. An der Chamerstrasse 7 zieht die Grundeigentümerschaft aufgrund der sehr schlechten Bausubstanz einen Neubau in Betracht. Im Zusammenhang mit der Verdichtung des Gemeindezentrums ist eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer sowie die Zweckmässigkeit bzw. Art der Gewerbe/Dienstleistungsflächen zu überprüfen. Die beiden Eigentümerschaften beabsichtigen, ihre Grundstücke eventuell gemeinsam zu beplanen, aber unabhängig voneinander in Etappen zu entwickeln. Synergien im Bereich der Erschliessung sind zu prüfen.

Die Schulraumplanung wurde im Jahr 2022 aktualisiert. Eine Erweiterung des Schulhauses Ehret A auf dem Grundstück Nr. 70 für zusätzliche Schul- und Betreuungsangebote ist wahrscheinlich. Entsprechend sind hier unter Berücksichtigung des schützenswerten Schulhauses Ehret A eine Erweiterung in Form einer Volumenstudie aufzuzeigen. Es besteht grundsätzlich Bedarf an Alterswohnungen (s. Kap. 3.10). Der Bedarf im Bereich Alters- und Pflegeheim ist ausserhalb des Perimeters im Lindenspark auch langfristig abgedeckt. Auf dem Grundstück Nr. 54 (Festwiese) handelt es sich um temporäre Parkplätze.

3.3 Geschützte und schützenswerte Baudenkmäler

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Schutzstatus der Gebäude. Gelb dargestellt sind inventarisierte Bauten, rot die geschützten Bauten. Innerhalb des Konzeptperimeters sind die Gebäude «alte Post» und das ehemalige Bauernhaus an der Dorfstrasse 2 geschützt. Diese Gebäude dürfen nicht abgerissen werden. Das Michaelskapällchen, das Kirchliche Zentrum Heilig Geist und die Schulhäuser Ehret sind Objekte des kommunalen Inventars der schützenswerten Bauten.

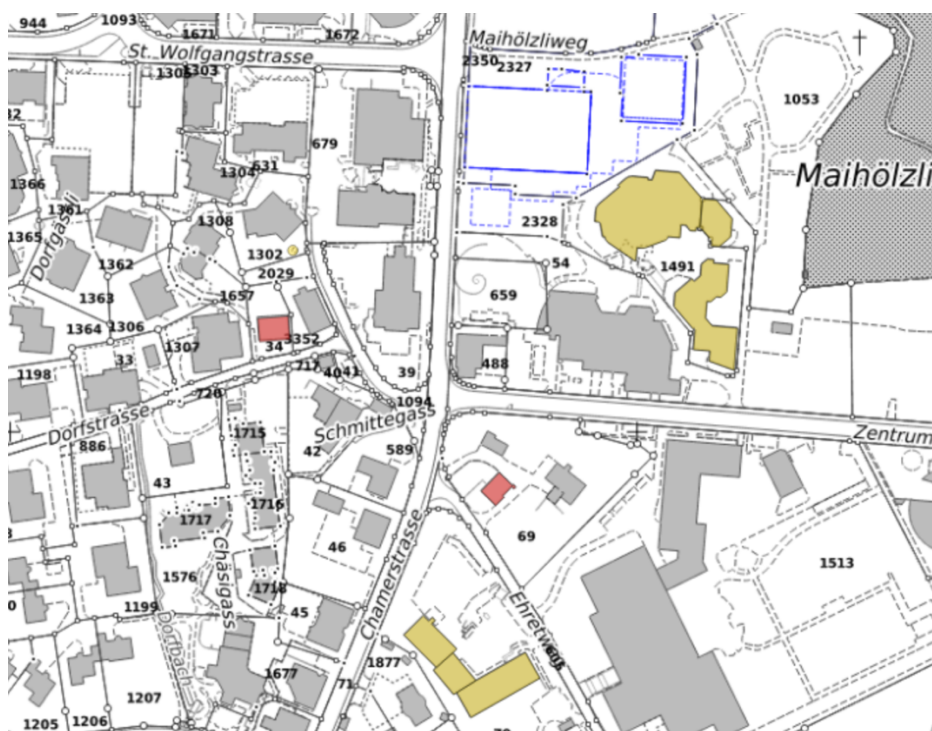


Abbildung 6: Übersicht mit den schützenswerten Bauten der Gemeinde Hünenberg (gelb inventarisiert, rot geschützt)

Informationen zu den Denkmälern sind den Inventarblättern zu entnehmen (s. Kap. 5). Im Rahmen der Weiterentwicklung des Dorfzentrums ist auf die geschützten und inventarisierten Objekte Rücksicht zu nehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Denkmäler auch einen Umgebungsschutz geniessen. Die Entwicklung im Umfeld der Objekte darf nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung ihres Werts führen. Im Gegenteil: Schutzobjekte sind als bestehende identitätsstiftende Gebäude in das Gesamtkonzept einzubeziehen, neue Elemente im Dorfzentrum in Beziehung zu den Bestehenden zu setzen und damit ein stimmiger Kontext zwischen alten und neuen Elementen herzustellen. Aus planerischer Sicht stellt sich exemplarisch die Frage, welche Bedeutung die ursprünglichen Bauten im Umfeld/Kontext der «Alten Post» aus ortsbaulicher und ortsatmosphärischer Sicht haben (z.B. alte Scheunen oder Chamerstrasse 5 und 6). Sollen diese nach Möglichkeit (freiwillig) erhalten, in der gleichen Art ersetzt oder durch eine ganz andere Bauweise abgelöst werden?

3.4 Gewässerraum

Entlang der Zentrumsstrasse führt der Verlauf des heute eingedolten Dorfbaches. Das Gewässerschutzgesetz des Bundes verlangt, dass man eingedolte Gewässer, wenn immer möglich wieder öffnet und naturnah gestaltet. In einem ersten Schritt legen die Gemeinden den Gewässerraum fest. Diese Arbeiten haben in der Gemeinde Hünenberg gerade gestartet und sind aktuell in Prüfung.

Im Rahmen des Studienauftrags ist eine Öffnung des Baches aufzuzeigen. Auf eine Offenlegung des Baches kann in sehr seltenen Ausnahmefällen verzichtet werden, wenn dies nicht möglich ist. Aktuell ist davon auszugehen, dass es im vorliegenden Fall möglich ist, den Bach offenzulegen. Deshalb ist im Rahmen der Studienauftrags die Offenlegung und Integration des Dorfbaches in die Zentrumsentwicklung aufzuzeigen. Dabei sind im Bereich Zentrum «Heinrich von Hünenberg» und «alte Post» zwei mögliche Lagen der Bachöffnung zu prüfen (nördlich/südlich Zentrumstrasse). Die weiterführenden Informationen mit Hinweisen zu approximativen Längs- und Querprofilen sind in den Grundlagen enthalten (s. Kap. 5). Wann die Offenlegung erfolgen wird, ist zurzeit noch nicht klar.

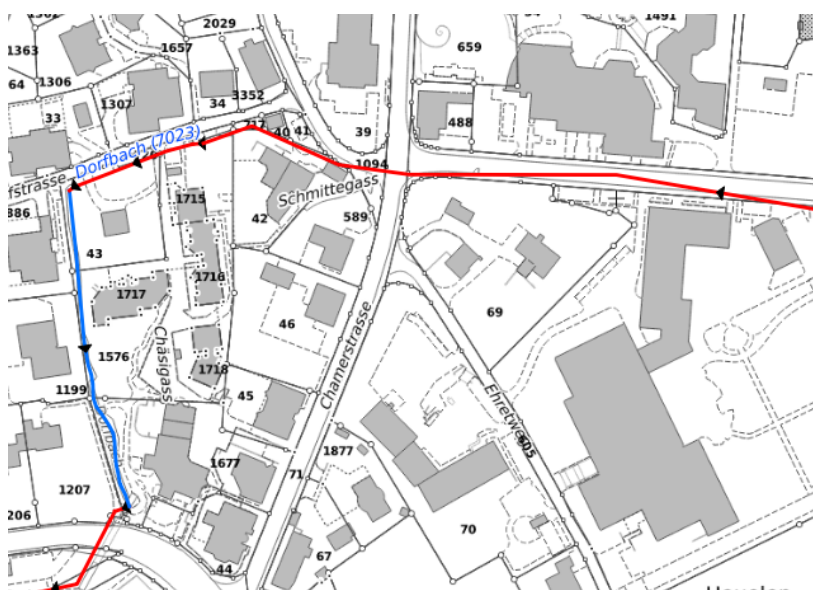


Abbildung 7: Katasterplan mit Dorfbach (rot unterirdisch / eingedolt, blau offener Verlauf)

3.5 Projekt Zentrumsüberbauung Maihölzli und neues Gemeindehaus

Basierend auf dem Bebauungsplan Maihölzli entsteht aktuell eine Zentrumsüberbauung mit einer Migros, einem Bistro (am Dorfplatz), einer Drogerie (an Chamerstrasse), Dienstleistungsflächen (u.a. Postagentur) und Wohnungen. Die Zentrumsüberbauung wird mit Backsteinmauerwerk in zwei unterschiedlichen Farbtönen ausgeführt. In einer zweiten Etappe soll im nördlichen Bereich des Bebauungsplans das neue Gemeindehaus (als Holzbau) und ein gemischtgenutztes Gebäude mit Wohnen und Arbeiten entstehen. Der Projektwettbewerb wurde im Jahr 2021 ausgeschrieben. Aktuell wird das Bauprojekt erarbeitet.



Abbildung 8: Visualisierung Überbauung Mailhölzli



Abbildung 9: Freiraumplan Mailhölzli

3.6 Projekt Gestaltung Chamerstrasse

Im Zusammenhang mit der Zentrumsüberbauung Maihölzli wird zurzeit die Chamerstrasse zwischen Einmündung Zentrumsstrasse und Chamerstrasse 20 umgestaltet. Dabei werden die Bushaltestellen verlegt, neu als Fahrbahnhaltestellen ausgeführt und die Querungsmöglichkeiten für Fussgängerinnen und Fussgänger verbessert. Die Neugestaltung setzt erste neue Impulse in der Freiraumaufwertung. Diese soll im Hinblick auf langfristige Entwicklung mitgedacht und weiterentwickelt werden.



Abbildung 10: Übersicht Neugestaltung Chamerstrasse (Teamverkehr Zug, zurzeit in Ausführung)

3.7 Projekt Umfahrung Cham-Hünenberg

Das Projekt Umfahrung Cham-Hünenberg hat zum Ziel, das Zentrum von Cham vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Das Projekt bewirkt eine Entlastung der Luzernerstrasse in Hünenberg See und der Chamerstrasse in Hünenberg Dorf. Es ist vorgesehen, das Projekt 2027 zu realisieren. Mit der Realisierung der Umfahrungsstrasse wird die Chamerstrasse zu einer kommunalen Strasse zurückgestuft.

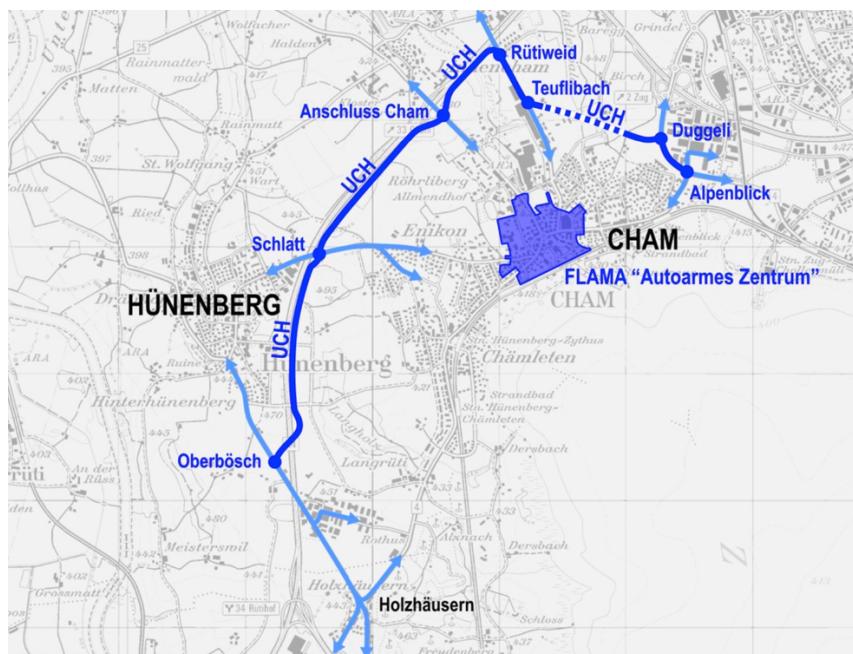


Abbildung 11: Konzeptplan Umfahrung Cham-Hünenberg

3.8 Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde Hünenberg überarbeitet aktuell ihre Ortsplanung. In der ersten Phase wurde das Raumentwicklungskonzept 2040 (REK) erarbeitet. Im REK werden die langfristigen Entwicklungsziele, öffentlichen Interessen und Planungsabsichten der Gemeinde definiert (s. Kap. 3.9).

Im Mai 2022 hat die zweite Phase der Ortsplanungsrevision gestartet, in der die kommunale Richt- und Nutzungsplanung (BZO-Revision) überarbeitet und auf die neuen Gemeindeentwicklungsziele und den geänderten kantonalen Rahmenbedingungen abgestimmt wird. Der Studienauftrag soll Antworten liefern auf die anzustrebende bauliche Dichte, Nutzungsart und Bauweise. Daraus soll die passende Grundnutzungszone für die Umzonung des Grundstücks «alte Post» und allenfalls weitere Anpassungen der Richt- und Nutzungsplanung abgeleitet werden. Im Zonenplan ist auch die Bebauungsplanpflicht zu überprüfen.

Der Entwurf der Bau- und Zonenordnung soll im Mai 2023 dem kantonalen Amt für Raum und Verkehr zur Vorprüfung zugestellt werden. Deshalb sollten die Ergebnisse des Studienauftrags spätestens im März 2023 vorliegen (zeitliche Rahmenbedingung für das Verfahren).

3.9 Ergebnisse REK-Prozesses

Das REK der Gemeinde Hünenberg wurde zwischen 2020 und 2022 unter dem breiten Einbezug der Bevölkerung erarbeitet. Das REK besteht aus Entwicklungszielen, Handlungsfeldern und einem Syntheseplan.



Abbildung 12 Syntheseplan des REK mit den Entwicklungsschwerpunkten Dorfzentrum, See und Bösch

Aus dem REK-Prozess sind folgende Erkenntnisse und Ziele für das Dorfzentrum hervorgegangen:

- Das Dorfzentrum ist ein Entwicklungsschwerpunkt der Gemeindeentwicklung. Entwicklungsschwerpunkte sind wichtige strategische und identitätsstiftende Räume. Sie sollen gegenüber dem übrigen Siedlungsgebiet eine höhere Nutzungsvielfalt sowie eine höhere Bebauungsdichte aufweisen.
- Die inneren Siedlungsfreiräume (Plätze, Freizeitanlagen, Wege etc.) sollen als zentrales Grünraumgerüst gesichert, integral vernetzt sowie gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden. Räumliche Übergänge sollen bewusst gestaltet werden.
- Das Dorfzentrum soll als Ort der Begegnung gestärkt werden: Begegnungs- und Aufenthaltsorte (informelle Orte wie Plätze, Grünanlagen, aber auch kommerzielle Orte wie Cafés/Erdgeschossnutzungen) sind zu fördern.
- Die Chamerstrasse soll als ortsbauliches Rückgrat und Lebensraum zusammen mit der angrenzenden Siedlungs- und Freiraumstruktur umgestaltet werden.
- Es soll ein breites Wohnungsangebot mit dem Ziel, die soziale Durchmischung zu gewährleisten, gefördert werden.
- Die Gestaltung von Siedlungen, Freiräumen und Infrastrukturanlagen soll die Biodiversität fördern und einen Beitrag leisten zur Vermeidung von Hitzeentwicklung im Siedlungsraum.

- Das Dorfzentrum soll auf Basis eines Gesamtkonzeptes baulich nachverdichtet und die gewünschten Nutzungen sollen festgelegt werden. Dadurch soll das Dorfzentrum über Grundstücks- und Projektgrenzen hinweg in einem grösseren Zusammenhang entwickelt werden.
- Das Gesamtkonzept soll in einem kooperativen Verfahren mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unter Federführung der Gemeinde entwickelt werden.

3.10 Breiter Wohnungsmix und preisgünstiger Wohnraum

Die Gemeinde Hünenberg weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Einfamilienhäusern auf. Im Rahmen des REK-Prozesses wurde festgehalten, dass die Gemeinde den Anteil an kleineren Wohneinheiten (2- bis 4-Zimmerwohnungen) erhöhen und mit den grösseren Arealentwicklungen einen breiten Wohnungsmix für verschiedene Zielgruppen schaffen will (Junge, Seniorinnen und Senioren, neue Wohnformen). Dabei sollen Angebote im preisgünstigen Segment geschaffen werden. Die Diskussion in der Echogruppe hat ergeben, dass die Ausgangslage im Zentrum von Hünenberg die Chance bietet, dass auch private Eigentümerschaften preiswerte Wohnungen erstellen können, weil sie ihre Liegenschaften schon sehr lange besitzen und nicht im aktuell überhitzten Immobilienmarkt erwerben mussten. So ist es möglich, dass sowohl faire Mieten als auch gute/angemessene Renditen erreicht werden können (win-win-Situation). Zudem begünstigt eine höhere Dichte tiefere Mietzinsen.

Für eine gute soziale Durchmischung will die Gemeinde zudem den Anteil von preisgünstigen Wohnungen erhöhen. Hierzu stehen folgende Handlungsoptionen zur Verfügung:

- Schaffen von preisgünstigen Wohnungen auf gemeindeeigenen Liegenschaften
- Erwerb von neuen Grundstücken für den Bau von preisgünstigen Wohnungen (oder zur Vergabe von Baurechten)
- Einfordern eines Mindestanteils für den preisgünstigen Wohnungsbau bei ordentlichen Bebauungsplänen jeweils maximal im Umfang der Mehrausnützung (§ 18 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz)

3.11 Input der Echogruppe betreffend Bedarf an Nutzungen und Räume zur Förderung der Begegnung im Dorfzentrum

Aus der Diskussion in der Echogruppe sind nachfolgende Ideen, Haltungen und Anforderungen an die Weiterentwicklung des Dorfzentrums hervorgegangen (Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 13.09.2022):

- *Gemeinschaftliche Mischnutzung (Begegnung Indoor): Im Zentrum fehlt ein Ort für informelle Begegnung ohne Konsumationszwang. Ein Ort, wo man sich auch zufällig trifft, weil man am gleichen Ort verschiedene Sachen machen kann. Viele skandinavische Dörfer haben im Dorfzentrum ein multifunktionales Gebäude, wie beispielsweise eine Bibliothek mit Spielecke, Coworking-Bereichen und Café, das von verschiedenen Generationen genutzt wird. Dort treffen sich Seniorinnen und Senioren die Enkel hüten, junge Erwachsene und Jugendliche. Das wäre auch ein interessantes Nutzungsmodell für Hünenberg.*
- *Neugestaltung Dorfplatz (Begegnung Outdoor): Hünenberg hat bereits ein schön gestalteter Dorfplatz, doch dieser wird von den Beteiligten als nicht zufriedenstellend und schlecht nutzbar betrachtet. Aktuell fühlt man sich sehr ausgestellt. Es wird eine bessere Atmosphäre und Belebung gewünscht. Es fehlen Ausstattungselemente wie beispielsweise Spielgeräte, eine Boulanlage, bequeme Sitzbänke mit Lehnen insbesondere für ältere Leute. Es steht im Raum, ob die Gemeinde auch kurzfristig schon mobile Spielgeräte anschaffen soll. Mit der Aufwertung der Freiräume werden mehr Bäume und Beschattungselemente gewünscht.*
- *Dorfleben (Programmierung Dorfplatz): Hünenberg verfügt über ein funktionierendes Vereinsleben (Sport- und Musikvereine, Chöre und Kultur etc.). Auch die Fasnacht hat eine wichtige Bedeutung. Der Dorfplatz soll deshalb auch in Zukunft von der Fasnacht und vermehrt auch von Dorfvereinen genutzt werden. Es stellt sich die Frage, ob man hierfür eine feste Arena, Bühne oder ein Pavillion vorsehen könnte. Wichtig ist, dass der Dorfplatz multifunktional nutzbar ist.*
- *Ort für Jugendliche: Während das Angebot für die jugendlichen Schülerinnen und Schüler der Oberstufe in Hünenberg attraktiv ist (z.B. Midnight-Activities), fehlen Orte und Angebote (z.B. Bar mit Billardtisch und «Töggelikasten», Low-Budget-Gastro) für die älteren Jugendlichen in der Lehre/Gymnasium. Vielleicht lassen sich mit neuen Nutzungskonzepten, die verschiedene Zielgruppen ansprechen und mit der weiteren Verdichtung / Erhöhung der Bewohnerzahl im Dorfzentrum auch neue Angebote schaffen.*
- *Potenzial Umnutzung heutiges Postgebäude: Die Post wird ihre Poststelle schliessen, im Maihölzli eine Postagentur eröffnen und ihre bisherige Liegenschaft veräussern. Im Erdgeschoss wird eine Fläche von rund 300 m2 frei. Dieses Potenzial und der Vorplatz der Post sollen in der Zentrumsplanung einbezogen werden. Es stellt sich die Frage, ob dies ein Ort/Raum für die generationenübergreifende Mischnutzung wäre.*

4 Aufgabenstellung

4.1 Planungsperimeter

Der Studienauftrag umfasst einen Betrachtungsperimeter und einen Konzeptperimeter. Aus der Analyse des Betrachtungsperimeters sind die wesentlichen Schlussfolgerungen zur funktionalen und räumlich-strukturellen Einbettung des Gesamtkonzepts zu ziehen. Von besonderer Bedeutung im Betrachtungsperimeter ist die Chamerstrasse als (aktuelles) städtebauliches Rückgrat sowie die übergeordneten Anbindungen und Vernetzungen der inneren Siedlungsfreiräume (Weinrebenkapelle, Dorfplatz, Schulhausareale Ehret) mit den angrenzenden Landschaftsräumen. Die äussere Begrenzung des Betrachtungsperimeters ist vom Analysethema abhängig und von den Teams selbst zu definieren. Der Konzeptperimeter darf auch ausgeweitet werden.

Innerhalb des Konzeptperimeters gibt es zum einen Fokusbereiche, dynamische Bereiche mit Entwicklungspotential und stabile Bereiche. Stabile Bereiche stehen unter anderem aufgrund des Gebäudealters nicht zur Disposition, sind aber in die Konzepte einzubinden und hierzu die Gestaltung der Übergänge aufzuzeigen. Für die dynamische Bereiche ist das Entwicklungspotenzial und der konzeptionelle Bezug zwischen den stabilen Bereichen und Fokusbereichen aufzuzeigen. Die Aussagen können aus verfahrensökonomischen Gründen allgemeiner gehalten werden (Nutzungskonzept, Konzeptelemente Freiraum, Volumenstudie Bebauung). Für die Fokusbereiche werden vertiefte Aussagen resp. eine höhere Konkretisierung der vorgeschlagenen Lösungsansätze erwartet (Kap. 4.3).

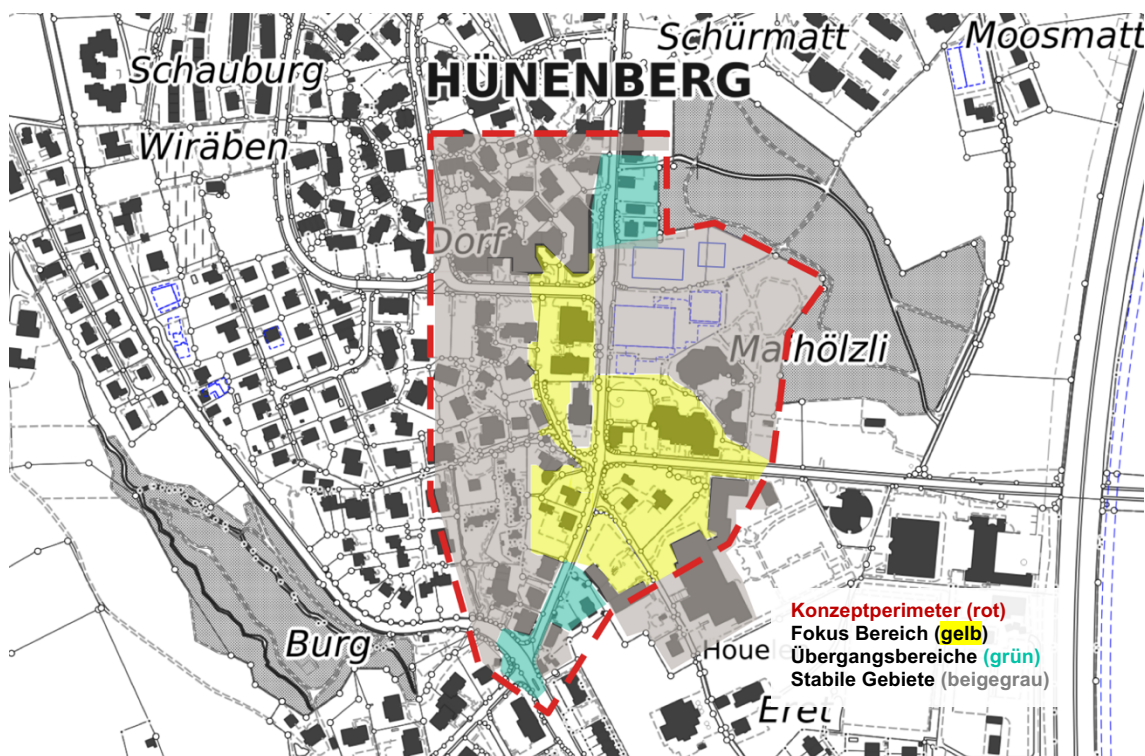


Abbildung 13: Konzeptperimeter (rot) mit Fokusbereiche (gelb) sowie Übergangsbereiche (grün) und stabile Gebiete (grau)

4.2 Gesamtkonzept

Für den roten Perimeter (Konzeptperimeter) ist ein integrales Nutzungs-, Freiraum- und Bebauungskonzept im Sinne eines stimmigen Gesamtbilds zu erarbeiten. Dabei ist die Nutzweise von Gebäuden und Freiräumen festzulegen und das Zusammenwirken von Nutzung, Bebauung und Freiraum anhand der gewählten Typologien zu erläutern. Der rote Perimeter kann je nach Konzeptansatz und Thema auch grösser gewählt werden (aber nicht kleiner). Innerhalb des Konzeptperimeters ist die Anwendung der vorgeschlagenen Konzept- und Gestaltungselemente aufzuzeigen. Dabei sind Lösungsansätze und Antworten auf folgende Fragen zu erarbeiten:

a. Funktion und Nutzung

- Was ist die künftige Identität der Dorfes Hünenberg? Welches sind die identitätsstiftenden Elemente? Welche Schichten der Geschichte sollen erhalten und mit neuen Elementen sicht- und erlebbar gemacht werden? Welche neuen Identitäten sollen geschaffen werden?
- Welche Nutzungen, Räume resp. Raumangebote und Art von Freiräumen fördern das kulturelle Leben und unterstützen ein erlebnisreiches, vielfältiges Dorfzentrum für unterschiedliche Zielgruppen? Welche niederschweligen und organisierten Begegnungsmöglichkeiten sollen ermöglicht und welche bereits bestehenden sollen gefördert werden? Welche Wohn- und Arbeitsformen sollen im Dorfzentrum Platz finden? Wie sind die Erdgeschossnutzungen und Freiräume aufeinander abgestimmt?
- Wie ist die funktionale und räumliche Abstimmung der übergeordneten Themen, Trends und Zielsetzungen (beispielsweise Abstimmung «hochwertige Entwicklung» und «Verdichtung» mit Klimaanpassung, Biodiversität und Vernetzung)? Gibt es Synergien zwischen den Trends/Themen oder Mehrfachnutzungen? Welche Prioritäten und Ziele werden wo im Dorfzentrum gesetzt?
- Wie sollen Plätze und Freiräume genutzt werden? Welche Rolle spielen die einzelnen Freiräume im Gesamtgefüge? Welche Anspruchsgruppen werden mit entsprechender Ausrichtung der Freiraumgestaltung angesprochen? Wie ist die Freiraumnutzung mit den Erdgeschossnutzungen abgestimmt?
- Wie sind die Nutzungen der Gebäude untereinander abgestimmt? Ergänzen sich die angestrebten Nutzungen? Wie ist das Verhältnis von publikumsorientierten Nutzungen und anderen gewerblichen Geschossflächen? Wie und wo entstehen Nutzungssynergien, welche zur Belebung des Dorfzentrums beitragen?
- Was sind die Zielgruppen im Wohnungsbau? Welcher Nutzungs- und Wohnungsmix wird in welchem Teilbereich des Dorfzentrums angestrebt? Wo soll ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen realisiert werden?

b. Freiraum und Bebauung

- Welche Elemente unterstreichen die Einzigartigkeit des Ortes und schaffen einen Akzent? Welche Gestaltungsmittel bilden einen «Kitt» und stellen einen inneren Zusammenhang im Siedlungsgefüge her?
- Wie sollen die vielen Freiräume (Strasse, Plätze, Vorzonen) gestalterisch und funktional untereinander abgestimmt werden? Wie werden die Freiräume miteinander vernetzt und wie

die Übergänge gestaltet? Wie sind Bepflanzung, Materialisierung, Ausstattung aufeinander abgestimmt? Welche ökologisch wertvollen und hitzemindernden Massnahmen können und sollen im Zentrum umgesetzt werden? Wie soll der Dorfbach gestalterisch und funktional in die Zentrumsgestaltung integriert werden?

- Wie dicht, mit welcher Bauweise und Geschossigkeit soll im Dorfzentrum weitergebaut werden? Was ist das Innenentwicklungs- / Nachverdichtungspotenzial des Dorfzentrums? Welche Freiräume und insbesondere Baumstandorte und Gebäude sollen langfristig erhalten oder neu geschaffen werden? Wie soll im Kontext der ursprünglichen und teilweise geschützten Bebauungsstruktur gebaut werden? Mit welcher Bauweise, Materialisierung, Gestaltung der Gebäude und Freiräume wird ein stimmiges Nebeneinander von Neuem und Altem geschaffen? Welche Typologien und Gestaltungsmittel (Dachformen, Fassadentypen, Materialien etc.) eignen sich hierfür? Wie sehen Zwischenetappen einer Nachverdichtung aus?

c. Verkehrsräume

- Welche Gestaltungselemente und welches Verkehrsregime tragen zu einem sicheren und qualitätvollen öffentlichen Raum bei? Welche Massnahmen sind für die Förderung des Velo- und Fussverkehrs zu treffen?
- Wie sollen ausgehend vom bestehenden Betriebs- und Gestaltungskonzept im zentralen Bereich der Chamerstrasse für die rückwärtigen Erschliessungsbereiche der Liegenschaften Chamerstrasse 9 und 11 sowie für die nördlichen und südlichen Bereiche der Chamerstrasse gestaltet werden?
- Welche Auswirkungen haben die Verdichtungsabsichten und Mobilitätsbedürfnisse auf den Parkplatzbedarf? Wie kann der aktuell hohe Parkplatzbedarf mittels Poolbewirtschaftung/Doppelnutzung gesenkt werden? Wie sind Parkierung (oberirdisch/unterirdisch) mit den Freiräumen abgestimmt? Welche Grünräume und Bäume sind zu sichern?

d. Umsetzungsstrategie

- Wie lässt sich das Konzept schrittweise umsetzen? Wie sehen die Zwischenstände aus? Sind diese befriedigend? Was sind zielführende Projekteinheiten?
- Wo lassen sich Synergien zwischen den Absichten der verschiedenen Akteure nutzen und Schnittstellen vermeiden?

4.3 Fokusbereiche

Fokusbereiche sind Teilbereiche innerhalb des Konzeptperimeters, in denen Entwicklungsabsichten und damit konkretere planerische Fragestellungen bekannt sind. Für diese Bereiche werden vertieftere Aussagen erwartet. Die Studienaufträge bilden später in der Umsetzung die Grundlage für mögliche Bebauungspläne. Deshalb werden Aussagen auf Stufe Richtkonzept Architektur/Städtebau und Freiraumplan erwartet.

Die von den Planungsteams im Gesamtkonzept beschriebenen Ziele und Elemente sind in den Fokusbereichen auf Stufe Richtprojekt/Konzeptstudie zu konkretisieren und eine exemplarische Umsetzung aufzuzeigen (z.B. Konkretisierung der ökologischen und gestalterischen Vernetzungselemente, der hitzemindernden Massnahmen, der verkehrsplanerischen Massnahmen und Parkierung).

Im Bereich Bebauung ist der zielführendste Umgang mit den Liegenschaften aufzuzeigen (Erhalt, Aufstockungen oder Ersatz etc.). Die vorgeschlagenen Nutzungskonzepte und Bautypologien mit Adressierung sind anhand erster exemplarischer Grundrisse (Darstellung der Adressierung/Eingänge, Wohn-/Gewerbeeinheiten im Massstab M 1:250 oder 1:500), Ansichten oder Stimmungsbilder darzustellen. Es werden erste Aussagen erwartet, wie die Materialisierungs- und Farbkonzepte der verschiedenen Teilbereiche zu einem guten Gesamtkonzept und zu einer stimmigen Atmosphäre im Dorfzentrum beitragen. Für ausgewählte Freiräume werden exemplarische Aussagen zur Bepflanzung, Materialisierung und zur Ausstattung auf Stufe Vorprojekt erwartet.

5 Grundlagenverzeichnis

1. Amtliche Vermessung inkl. Perimeter Gesamtkonzept und Höhenkurven, dat. 04.08.2022
2. Werkleitungspläne, dat. 28.09.2022
3. Gebäudemodell der Swisstopo, dat. 11.08.2022
4. Gipsmodell 1:500
5. Raumentwicklungskonzept 2040, Gemeinde Hünenberg, pdf Bericht, dat. 05.04.2022
6. Dorfbach, Vorabklärung Offenlegung in zwei Varianten mit möglichen Quer-/Normalprofilen, dat. (pendent)
7. Projekt Neugestaltung Chamerstrasse (Projektpläne EmchundBerger AG, vom 22.09.2022, Kreditbegehren vom 21.06.2021 sowie Betriebs- und Gestaltungskonzept Teamverkehr Zug, dat. 19.09.2018)
8. Projektpläne Überbauung Maihölzli, Erdgeschoss und Umgebungsgestaltung aus Bauprojekt, pdf und dxf, Stand vom 25.08.2022
9. Projektpläne Neues Gemeindehaus mit Wohn-/Geschäftshaus, Erdgeschoss und Umgebungsgestaltung aus Bauprojekt, pdf und dxf, Stand vom 23.08.2022
10. Bestandspläne Liegenschaft Chamerstrasse 11, inkl. Eigentumsverhältnisse, pdf
11. Bestandspläne Liegenschaft Chamerstrasse 6
12. Bestandspläne Zentrums Heinrich von Hünenberg, Zentrumsstrasse 1
13. Übersichtsplan Liegenschaften der öffentlichen Hand
14. Inventarblatt und Schutzverfügung «alte Post», dat. 13.12.2010
15. Inventarblatt Dorfstrasse 2
16. Inventarblatt Michaelskapällchen
17. Inventarblätter Kirchliches Zentrum mit Pfarrerhaus und Leichenhalle
18. Inventarblätter Schulhaus Ehret
19. Bauordnung der Gemeinde Hünenberg
20. Zonenplan der Gemeinde Hünenberg
21. Bebauungsplan Dorfkern Süd
22. Bebauungsplan Dorfkern Nord
23. Bebauungsplan Maihölzli
24. Planungs- und Baugesetz des Kanton Zug
25. Raumdaten, Auszug Fachanalyse / Statistiken aus REK, Planungsteam Weitsicht und Daten Fahrländerpartner, Präsentation dat. 01.06.2021
26. Präsentation Kurzanalyse Immobilienmarkt mit Thesen zu Bedarf und Nutzungen im Zentrum Hünenberg, Inputreferat Immocompass AG anlässlich der Echogruppensitzung vom 13.09.2022
27. Vorlage Geschossflächen- und Parkplatzberechnung
28. Formular Deklaration der Verfasserinnen und Verfasser

6 Abzugebende Unterlagen

6.1 Bewerbung

- Max. 5 Referenzprojekte je Team (Referenzblätter mit kurzem Projektbescrieb, 2 Landschaftsarchitektur, 2 Städtebau, 1 Verkehrsplanung), digital als Pdf, A3 Querformat

6.2 Erste Zwischenbesprechung

An der Zwischenpräsentation ist eine Präsentation abzugeben (pdf) mit Aussagen zu:

- Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus der Analyse
- Variantenstudium und Wahl des Konzeptansatzes
- Mögliche Gestaltungselemente Weiterentwicklung Dorfzentrum

Zudem sind das Modell und ein Plakat (Format A0) mit dem gewählten Strategie- und Konzeptansatz (Skizzen und Situation 1:1000) zur Präsentation mitzubringen.

6.3 Zweite Zwischenbesprechung

An der Zwischenpräsentation ist eine Präsentation abzugeben (pdf) mit Aussagen zu:

- Elemente des Gesamtkonzepts
- Aussagen zur Fokusbereiche
- Wahl der Gestaltungselemente
- Entwurf Geschossflächen- und Parkplatzberechnung
- Allfällige Präzisierungen gemäss Protokoll zur 1. Zwischenbesprechung

Zudem sind das Modell und max. zwei Plakate (Format A0) mit dem Konzeptansatz und wichtigsten Elementen/Aussagen zur Präsentation mitzubringen.

6.4 Schlussabgabe

Das Beurteilungsgremium behält sich vor mit dem schriftlichen Feedback zur 2. Zwischenbesprechung die nachfolgenden Angaben betreffend abzugebender Unterlagen zu präzisieren.

Es sind max. 4 Pläne (A0 Hochformat) abzugeben mit folgenden Inhalten:

- Gesamtkonzept als Situationsplan 1:500 (Ausschnitt 60 x 95 cm) mit 2 Schnittdarstellungen, Erläuterungen und Skizzen
- Fokusbereiche Situationsplan mit Erdgeschoss 1:500, Ausschnitte/Teilbereiche ggf. 1:250, Regelgeschosse 1:500, exemplarische Ansichten zum öffentlichen Raum 1:200, Material- und Farbkonzept, Erläuterungen, Skizzen
- Geschossflächen- und Parkplatzberechnung
- Allfällige Präzisierungen/Ergänzungen gemäss Protokoll zur 2. Zwischenbesprechung

Formular Deklaration der Verfasserinnen und Verfasser

Gipsmodell 1:500

Hinweis: Es ist keine Schlusspräsentation vorgesehen.

7 Unterschriften

Das Programm wurde anlässlich der Sitzung vom 19.09.2022 vom Beurteilungsgremium beraten und genehmigt.



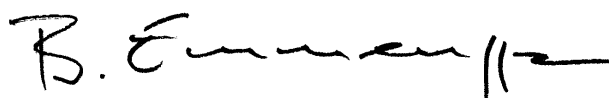
Martina Voser, Landschaftsarchitektin, mavo Landschaften (Vorsitz)



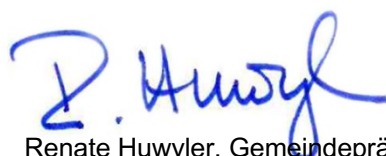
Selina Siegrist, Architektin, Guagliardi Ruoss Architektur



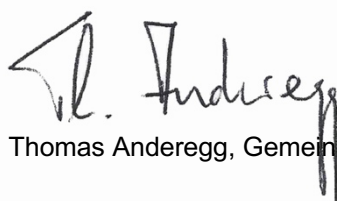
Oscar Merlo, Verkehrsplaner, Teamverkehr Zug



Barbara Emmenegger, Stadt- und Raumsoziologin, Soziologie & Raum



Renate Huwyler, Gemeindepräsidentin Hünenberg



Thomas Anderegg, Gemeinderat, Vorsteher Bau und Planung



Roman Limacher, Vertretung Grundeigentümerschaften (Chamerstrasse 11)



Petra Kohler, Vertretung Grundeigentümerschaften (Chamerstrasse 5)