



Einwohnergemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019

Beantwortung der Interpellationen zum Zythus-Areal

Vorbemerkungen

Der Kanton Zug als Grundeigentümer plant auf dem Zythus-Areal eine Überbauung als Begegnungsort mit Zentrumscharakter. Das heute für einen Parkplatz und einen Ökohof genutzte Areal verfügt wegen seiner zentralen Lage über ein grosses Potenzial für Wohnungen, Verkaufs- und Gewerbeflächen. Wie die Überbauung dereinst aussehen wird, ist noch völlig offen.

Die Gemeinde arbeitet eng mit der kantonalen Baudirektion zusammen und vertritt dabei die Interessen der ganzen Hünenberger Bevölkerung. Der Gemeinderat hat deshalb die Einwohnerinnen und Einwohner von Anfang an in die Planung einbezogen. So haben bisher drei Workshops stattgefunden. Die Baudirektion hat gestützt auf die Ergebnisse im ersten Workshop Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben. Drei dieser Studien wurden der Bevölkerung am zweiten Workshop unterbreitet. Diese Machbarkeitsstudien sind als reine Denkmodelle und nicht etwa als zur Auswahl stehende und quasi bewilligte Bauprojekte zu betrachten. Bis zum heutigen Tag liegt kein Richtprojekt vor. Dieses soll zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines vom Kanton durchzuführenden Wettbewerbs ausgewählt werden.

Bei der Ausarbeitung des Projekts gilt es, die gesetzlichen Grundlagen zu beachten. 2013 hat das Schweizer Stimmvolk die Revision des Raumplanungsgesetzes mit einer Zustimmung von 62.9 % angenommen; die Zustimmung im Kanton Zug betrug 71.41 %, in Hünenberg sogar 72.45 %. Das revidierte Raumplanungsgesetz sorgt für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Hauptanliegen der Revision ist dabei die Siedlungsentwicklung nach innen, indem die bereits bestehenden Bauzonen besser genutzt werden sollen. Auf Grund des Volksentscheides hat der Regierungsrat daraufhin verbindliche Verdichtungsgebiete festgelegt, wozu auch das Zythus-Areal zählt. Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Gebiet im Verdichtungsgebiet I und sieht eine Ausnützungsziffer bis 2.0 vor. Der Kanton Zug legt bei der Verdichtung Wert auf Qualität, von der die Bevölkerung profitieren soll (u.a. öffentlich zugängliche Plätze oder die Aufwertung von Strassenräumen). In Anbetracht dieser Vorgaben ist eine Ausnützungsziffer von 2.0 für Hünenberg See zu hoch. Die vom Kanton in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudien für die Entwicklung des Zythusareals gingen von einer Ausnützungsziffer von 1.2 bis 1.4 aus.

Das Zythus-Areal liegt zurzeit noch in der Zone des öffentlichen Interesses. Für eine Überbauung muss es umgezont werden. Diese Umzonung wird im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision erfolgen und ist zwingend dem Hünenberger Stimmvolk zur Abstimmung vorzulegen. Ebenfalls zur Abstimmung gelangen wird der noch zu erarbeitende Bbauungsplan.

Am 5. September 2018 wurde eine Motion «für eine massvolle Entwicklung des Zythus-Areals» mit mehr als 300 Unterschriften eingereicht. Mit der Motion sollte der Gemeinderat beauftragt werden, dafür zu sorgen, dass bei einer allfälligen Bebauung des Zythus-Areals die Grundmasse der Zone W2b nicht überschritten werden. Dies bedeutet, dass für das Zythus-Areal eine Ausnützungsziffer von 0.35 gelten soll. Der Gemeinderat hat die Motion von zwei unabhängigen Anwälten auf ihre Gültigkeit prüfen lassen. Das eine Gutachten geht von einer Ungültigkeit der Motion aus, weil sie gegen den kantonalen Richtplan verstösst, der für das Zythus-Areal eine Ausnutzung bis maximal 2.0 vorsieht. Das andere Gutachten geht mit einer deutlichen Tendenz von der Rechtswidrigkeit und damit der Ungültigkeit der Motion aus. Daraufhin fanden verschiedene Gespräche mit den Motionären statt. Dabei hat der Gemeinderat als Kompromiss eine Ausnützungsziffer von 1.0 bis 1.4 angeboten. Gleichzeitig würde sich der Gemeinderat bei der Baudirektion dafür einsetzen, dass die Motionäre eine Vertretung im Fachpreisgericht des Architekturwettbewerbs stellen können. Beides wurde von den Motionären abgelehnt. In der Folge hat der Gemeinderat die Motion infolge Verstosses gegen höherrangiges Recht (kantonaler Richtplan) am 14. Mai 2019 für ungültig erklärt. Die Motionäre haben innert Frist Beschwerde beim Regierungsrat erhoben. Dieser hat am 1. Oktober 2019 auf Antrag der Motionäre beschlossen, die Beurteilung der Beschwerde direkt dem Verwaltungsgericht zu überweisen, wo die Beschwerde zurzeit hängig ist. Weitere Informationen zur Motion und zur geplanten Überbauung finden sich auf der gemeindlichen Website www.huenenberg.ch unter der Rubrik «Aktuell – Überbauung Zythus-Areal».

Traktandum 8

Interpellation von Robert Klauser und Mitunterzeichnete betreffend Stand der Planung Ökihöfe – mündliche Antwort des Gemeinderates

Am 30. Oktober 2019 haben Robert Klauser, Andrea Klauser, Marc Zihlmann, Caroline Zihlmann, Rocco Palombella, Jan Mühlethaler und Roland Odermatt folgende Interpellation eingereicht:

«Für die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 reichen wir folgende Interpellation ein:

Auskunft Stand der Planung rund um die Aufhebung der beiden Ökihöfe Hünenberg See und Hünenberg Dorf»

Beantwortung der Frage

Die Gemeinde Hünenberg betreibt als einzige Gemeinde im Kanton Zug zwei bediente Ökihöfe. Beide sind an ihre Kapazitätsgrenzen angelangt. Zudem hat der Ökihof Zythus bloss provisorischen Charakter und befindet sich auf Land, das nicht der Gemeinde gehört. Es könnte vom Kanton mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden. Beim Ökihof Zentrumstrasse gibt es ausserdem Verkehrsprobleme. Nach der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden zudem verschiedene bisherige Kantonsstrassen ins Eigentum der Gemeinde übergehen. Die Gemeinde wird somit in Zukunft über ein erheblich grösseres Strassennetz als heute verfügen. Dazu braucht es zusätzliche und allenfalls auch andere Fahrzeuge, weil die zu übernehmenden Strassen breiter sind als die Gemeindestrassen. Für diese zusätzlichen Fahrzeuge ist im Werkhof kein Platz vorhanden. Der Gemeinderat möchte deshalb – unabhängig einer Überbauung des Zythus-Areals – einen neuen zentralen Ökihof im Bereich Schlatt erstellen, damit der Werkhof auch in Zukunft genügend Platz zur Verfügung hat.

Der Gemeinderat hat am 26. Juni 2018 nach Vorliegen einer Machbarkeitsstudie für den als geeignet angesehenen Standort Schlatt (neben der Autobahnbrücke Chamerstrasse) beschlossen, dass das Projekt eines neuen Ökihofs mit einer Fläche von rund 4'000 m² und einer Reservefläche von rund 800 m² an diesem Standort weiterverfolgt werden soll. Dimension und Standort sind gemäss Machbarkeitsstudie für den langfristigen Betrieb eines Ökihofs direkt an der künftigen Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH) und ungefähr in der Mitte zwischen Hünenberg Dorf und Hünenberg See im Bereich eines Gewerbegebietes ideal.

Es besteht derzeit noch kein weitergehendes oder gar detailliertes Bauprojekt.

Der Kanton hat für den Standort Schlatt sein Einverständnis signalisiert.

Die Verhandlungen zwischen dem Gemeinderat und der Korporation Hünenberg (Grundeigentümerin) laufen noch. Aktuell wird über den Wert der benötigten Landwirtschaftsfläche und einen möglichen Landabtausch verhandelt. Ziel ist es, die Verhandlungen im Jahr 2020 abzuschliessen.

Kenntnisnahme

Der Gemeinderat ersucht die Einwohnergemeindeversammlung, von der Interpellationsantwort Kenntnis zu nehmen.

Traktandum 9

Interpellation von Robert Klauser und Mitunterzeichnete betreffend Vertretung der Interessen der Bevölkerung in der Ortsplanungsrevision – mündliche Antwort des Gemeinderates

Am 30. Oktober 2019 haben Robert Klauser, Andrea Klauser, Marc Zihlmann, Caroline Zihlmann, Rocco Palombella, Jan Mühlethaler und Roland Odermatt folgende Interpellation eingereicht:

«Für die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 reichen wir folgende Interpellation ein:

«Wie wird der Gemeinderat im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision die Interessen der Bevölkerung insbesondere in Bezug auf den Widerstand gegen eine Grossüberbauung auf dem Zythus-Areal vertreten?»

Beantwortung der Frage

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird ausgearbeitet, wie sich Hünenberg künftig räumlich entwickeln soll. Es wird festgelegt, wo, was, wie hoch gebaut werden darf. Aber auch, wo nicht gebaut werden darf und wo Freiräume geschützt werden sollen. Dabei hat die räumliche Entwicklung gemäss Raumplanungsgesetz primär innerhalb der bestehenden Bauzonen – und nicht mehr auf der «grünen Wiese» – stattzufinden. Damit ist also eine Siedlungsentwicklung nach innen – unter Wahrung der Siedlungsqualität – zu verfolgen.

Die Ortsplanungsrevision soll unter einem breit angelegten Einbezug der Bevölkerung erfolgen. Die Bevölkerung soll demnach mitbestimmen können, in welche Richtung sich Hünenberg mittel- und langfristig entwickeln soll. Der Austausch zwischen der Bevölkerung und den Planenden dient dazu, die verschiedenen Anliegen – u.a. auch die Entwicklung des Zythus-Areals – zu sammeln, gegeneinander abzuwägen und abzugleichen. Weiter wird im Beteiligungsprozess lokales Wissen über den Ort abgeholt.

Die Bevölkerung kann ihre Interessen im Rahmen von drei öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen einbringen. Dies gilt insbesondere für die Erarbeitung des Raumentwicklungskonzeptes (REK) während der Phase 1. Alle interessierten Personen sind hierfür eingeladen. Die erste öffentliche Veranstaltung findet am Samstag, 9. Mai 2020, statt. Auch während der Phase 2 – der Revision der Richt- und Nutzungsplanung – wird, neben der gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Mitwirkung, eine öffentliche Beteiligungsveranstaltung durchgeführt. Zudem besteht im Rahmen der öffentlichen Auflage noch die Möglichkeit, Einwendungen zur Umzonung und auch eines allfälligen Bebauungsplanes geltend zu machen. Somit haben alle Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Hünenberg die Möglichkeit, sich und ihre Anliegen in die Ortsplanungsrevision einzubringen. Nebst dem Beteiligungsverfahren verfügt die Gemeinde zudem über einen gesetzlichen Informationsauftrag gegenüber ihren Bürgerinnen und Bürgern. Der Gemeinderat legt daher über den gesamten Prozess Wert auf eine sachliche und zielgerichtete Medien- und Öffentlichkeitsarbeit.

Kenntnisnahme

Der Gemeinderat ersucht die Einwohnergemeindeversammlung, von der Interpellationsantwort Kenntnis zu nehmen.

Traktandum 10

Interpellation von Diana Waldmeier betreffend Überbauung P+R-Areal / Ökihof-Areal – mündlich Antwort des Gemeinderates

Diana Waldmeier hat am 7. November 2019 folgende Interpellation eingereicht:

«Wenn ich richtig informiert bin, ist auf dem P+R-Areal sowie auf dem Ökihof-Areal eine überdimensionale Überbauung geplant. Dazu erlaube ich mir Ihnen folgende Fragen zu stellen:

- 1. Mit welchen belegbaren Argumenten hat der damalige Gemeinderat die heutige Nutzung des P+R Areals und des Ökihof-Areals der Bevölkerung angeboten («verkauft»)?*
- 2. Hat sich diese Nutzung bewährt?*
- 3. Falls ja – wieso setzt sich niemand dafür ein, dass diese Nutzung bleibt?*
- 4. Welcher der Gemeinderäte vertritt eigentlich die Interessen der Anwohner?»*

Beantwortung der Fragen

Frage 1

An der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2003 wurde vom Gemeinderat ein Kredit von CHF 699'000.— beantragt, um den damaligen Zythus-Kiesplatz zu mieten und die aktuelle P+R-Anlage nebst Containerüberdachung, WC-Anlage und Sammelstelle zu bauen. Das Projekt ging mit der Inbetriebnahme der Stadtbahnhaltestelle Zythus ab Dezember 2004 einher. Der Vorlage ist zu entnehmen, dass die Hälfte der Fläche von der Gemeinde zuvor schon seit über zehn Jahren für eine kleine Sammelstelle und Parkplätze gemietet worden war. Bei den gemeinderätlichen Ausführungen in der Vorlage ging es vor allem um die Park+Ride- sowie Bike+Ride-Anlage, die zur Ergänzung des ÖV-Netzes gedacht war. Man ging davon aus, dass man mit dem Auto oder per Velo zum Parkplatz fährt und dort auf den ÖV umsteigt. Dafür musste die bestehende kleine Sammelstelle für Papier, Glas und Karton, die in der Platzmitte schon seit einigen Jahren in Betrieb war, an den heutigen Standort verlegt werden. Die ursprüngliche Situation des Zythus-Areals ist auf der untenstehenden Luftaufnahme aus dem Jahre 1988 ersichtlich.



Frage 2

Die Auslastung der heutigen P+R-Anlage kann als genügend bezeichnet werden. Andere vergleichbare Parkplätze sind sicherlich besser ausgelastet. Seit der Einführung des aktuellen Parkregimes mit den Monats- und Jahresparkkarten ist die Auslastung durch Langzeitmieter gestiegen. Die überwiegende Zahl der ÖV-Nutzerinnen und -nutzer kommt nicht mit dem Auto oder Velo, sondern zu Fuss zur Stadtbahn- und Bushaltestelle.

Der Ökihof ist gut besucht, erfüllt aber die heutigen Anforderungen immer weniger. Derzeit kann der Betrieb des Ökihofes nur aufrechterhalten werden, weil täglich Teile des Sammelgutes in den Ökihof Zentrumstrasse überführt werden. Ein grosser Teil der Besucherinnen und Besucher stammt nicht von Hünenberg und bewältigt die Anfahrt mit dem Auto. Gemäss einer Erhebung im Jahr 2017 stammen rund 35 % der Entsorgerinnen und Entsorger im Zythus nicht aus Hünenberg. Im Jahr 2012 waren es erst rund 20 % gewesen.

Frage 3

Der Gemeinderat plant, die beiden Angebote durch neue Angebote zu ersetzen.

Für die geplante Überbauung wird von Seiten der Gemeinde verlangt, dass vor Ort wieder eine öffentliche Parkierung vorhanden sein soll. Diese wird voraussichtlich unterirdisch realisiert, damit der Aussenraum für die Öffentlichkeit besser genutzt werden kann.

Die beiden bereits heute zu kleinen Ökihöfe Zythus und Zentrumstrasse sollen – unabhängig von der Realisierung einer Überbauung auf dem Zythus-Areal – durch einen grösseren und zentralen Ökihof im Gebiet Schlatt ersetzt werden. Der neue Ökihof verfolgt die Vision, dass man Montag bis Samstag während jeweils ungefähr zwölf Stunden die wichtigsten Fraktionen selbstständig entsorgen kann (Glas, Aluminium, Eisen, Papier und Karton usw.). Für besondere und im Alltag weniger oft anfallende Entsorgungsgüter (v. a. Sperrgut, Gift usw.) würden weiterhin definierte Entsorgungszeiten bestehen. Dies würde zusammenfassend gegenüber heute einen deutlichen Ausbau der Entsorgungszeiten und damit einen Angebotsausbau bedeuten. Im Übrigen soll ein Teil der Entsorgungsgüter weiterhin auf dem Zythus-Areal entsorgt werden können.

Frage 4

Der Gemeinderat ist eine Kollegialbehörde, in der nicht ein einzelnes Mitglied Interessen von Bevölkerungsgruppen vertritt. Alle Mitglieder des Gemeinderats vertreten die Interessen von ganz Hünenberg und nicht die persönlichen Interessen einzelner Quartiere oder Anwohner. Der Gemeinderat setzt sich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben nach bestem Wissen und Gewissen für das Wohl und die Interessen der ganzen Gemeinde ein.

Kenntnisnahme

Der Gemeinderat ersucht die Einwohnergemeindeversammlung, von der Interpellationsantwort Kenntnis zu nehmen.

Traktandum 11

Interpellation von Rolf F. Oehen betreffend unerwünschte Überbauung des P+R-Areals an der S-Bahnstation Zythus, Hünenberg See

Am 8. November 2019 hat Rolf F. Oehen folgende Interpellation eingereicht:

«Der Gemeinderat wird höflich ersucht, auf Basis nachfolgender Überlegungen folgende beiden Fragen konkret und sachlich begründet zu beantworten:

Frage 1

Welchen Hünenbergerinnen und Hünenbergern würde eine Überbauung nach den derzeitigen Überlegungen von Kantons- und Gemeinderat tatsächlich einen Vorteil bringen?

Beweggründe

Anerkannte Gutachter, Städteplaner und Hochschulprofessoren kamen nach eingehenden Untersuchungen in der gesamten Schweiz zur Überzeugung, dass Wachstum und permanenter Ausbau per se keinen Garant bilden, Gemeinden nach vorne zu bringen. Wachstum soll und darf auch nie zum Selbstzweck werden.

Diese jedoch lange Zeit gehegte These gerät fast überall ins Stocken. Es zeichnen sich seit geraumer Zeit zum Teil massive Nachteile an vielen meist mittelgrossen Ortschaften - sowohl in Bezug auf Emissionen, sicherheits- und verkehrstechnische Probleme, aber vor allem auch in finanzieller Hinsicht ab. Von gar «mehr Lebensqualität» spricht schon lange niemand mehr.

Infrastrukturen bzw. deren Anpassungen gehen richtig ins Geld und reissen zum Teil massive «Löcher» in die Gemeindekassen. Die zu oft erhofften Steuer-Mehreinnahmen dank Zuzug neuer BürgerInnen können die vorgenannten Kosten selten decken. Meist machen die «Seckelmeister» sogar gegenteilige Erfahrungen. Ins Gewicht fallen sie vor allem dann, wenn hohe Sprung-Fixkosten anfallen. Wachstum ist deswegen nicht in jedem Fall positiv für das Gemeinde-Budget. Riskant ist vor allem eine rasante Zunahme der Einwohnerzahl.

Der vorliegende Fall

Hier müssten, interpretiert man die diversen Planungsunterlagen, Vorstösse und Ideen kritisch, enorme Anpassungen im benannten Gebiet vorgenommen werden.

Strassen-, Bus- und Velospuren, komplexe Kreisel-, Kanalisations- und Frischwasserleitungsanpassungen, nebst GF bzw. IT-Zuleitungen inklusive «Bahnhofplatz-Korrekturen» wären da zu nennen.

Mehr Verkehr und mehr Leute rufen bekanntermassen zusätzlich - wie in den letzten 40 Jahren gelernt - nach kostspieligen Korrekturen und Anpassungen. Dies auch in Bezug auf die gesamte Infrastruktur (insbesondere Kitas, Kindergärten, Schulhäuser (Ausbau),

nebst Turnhallen, Spielplätzen etc.). Mehr Menschen und mehr Verkehr zwingen uns selbstredend auch über Verkehrssicherheit nachzudenken.

Bei Schätzungen kann man sich schneiden, trotzdem kann man in etwa abschätzen, dass alleine diese geplanten 90 Wohnungen ein Bevölkerungswachstum von ca. 200-300 Menschen für unsere Gemeinde bringen würden. Dies bedeutet aber auch - gemäss Bundesamt für Statistik - nebst zusätzlichen vielen Kleinfahrzeugen, rund 150 (!) Autos mehr - direkt im Gebiet! Zusätzlich wären an die 50 bis 70 neue Schülerinnen auch nicht unrealistisch, sowie auch zusätzlich zu erwartende Schulkosten für alle Hünenberger SteuerzahlerInnen von ganz sicher weit über eine Million Franken - pro Jahr!

Konklusion:

Vor dem Hintergrund der bereits geplanten und vom Kanton dereinst zu finanzierenden «Chamer-Umfahrung», bei welcher ein erhebliches Mass an Mehrverkehr von Rotkreuz kommend zusätzlich zu erwarten ist (denn auch in Rotkreuz wird gebaut was das Zeug hält...), steht dieses Grossprojekt wahrlich quer zu dem, was sich die Lokalbevölkerung wünscht. Dieser Mehrverkehr, welcher sich notabene von Holzhäusern bis hin zur Bahnstation Hünenberg Zythus/SPAR und unmittelbar an den relativ neu erstellten Kindergärten und Schulhäusern im «Kemmaten», speziell durch die Eichmattstrasse mit Tempolimit 30km/h «durchquälen» müsste, würde Anwohner wie auch Kleinkinder und Schüler sowohl sicherheitspolitisch wie auch in Bezug auf Lärm und Emissionen zusätzlich belasten. Niemand ist erpicht auf solche Einbussen!

Frage 2

War die direkt betroffene Bevölkerung je Initiant, oder war sie jemals Befürworter einer Bebauung des heute äusserst nützlichen Park & Ride Areal?

Die Allermeisten leb(t)en recht zufrieden mit dem kurzen Weg zum Bus und zur Stadtbahn, dem gut geführten Kleinladen SPAR und dem zwar weit entfernt vom gemütlichen «Wiener Kaffee» dafür freundlichen «Bäckerei-Kaffi-Stübli» mit Postabgabestelle.

Dass im selben Gebiet auch noch gleich eine «Güsel-Entsorgung» betrieben wird, entspricht fast einem «Sahnehäubchen». Der - sozusagen einsame, kulturelle und gesellschaftliche Höhepunkt menschlicher Begegnungsmöglichkeit in Hünenberg See.

Nur um ganz wenigen, dem Vernehmen nach sogar aus der ehemaligen Exekutive unserer eigenen Kantonsregierung bzw. unseres Gemeinderates, welche «geistig über den SBB-Geleisen» vermutlich bereits ein «Penthouse-Feeling» entwickelten, eine Freude zu machen, ist uns allen im Gebiet die jetzige Situation noch lange lieber. Unsere Nachkommen werden es uns sicher danken, zu späteren Zeiten auch noch ein paar wenige Quadratmeter für wahrlich Intelligenteres zur Verfügung zu haben.»

Beantwortung der Fragen

Frage 1

Zunächst ist festzuhalten, dass der Kantonsrat nicht direkt in das geplante Bauprojekt involviert ist. Der Kanton ist Eigentümer des Grundstückes und er wird bei diesem Projekt durch die kantonale Baudirektion vertreten.

Der Gemeinderat hat bekanntlich im September 2016 im Rahmen der Mitwirkung der Bevölkerung einen Workshop durchgeführt, an dem rund 120 Personen teilgenommen haben. Dabei war eine grundsätzliche Zustimmung zu einer Aufwertung des Zythus-Areals festzustellen, auch wenn es Stimmen gab, die sich keine Veränderung an der heutigen Situation wünschten. Klar zum Ausdruck kam in den Diskussionen der Wunsch nach einem Platz, nach einem eigentlichen Begegnungsort. Man stellte sich diesen Platz bzw. die öffentlichen Räume mit viel «Grün» vor. Zudem wurde ein ausgewogener Mix von Wohnungen, Einkaufsmöglichkeiten weiteren Dienstleistungsangeboten, Arztpraxen und KITAS gewünscht. Wichtig war auch die Beibehaltung einer Entsorgungsstelle und es wurde auch die Nachfrage von älteren Personen und Singles nach Zwei- und Dreizimmerwohnungen erkannt. Der Kanton Zug als Grundeigentümer ist zudem von Gesetzes wegen verpflichtet, in seinen Wohnbauten mindestens einen Anteil von 20 % an preisgünstigen Wohnungen zu bauen. Dies gilt auch dann, wenn er das Grundstück im Baurecht abgibt. Somit würde eine Vielzahl von Personen von einer attraktiven Überbauung auf dem Zythus-Areal profitieren. Der Kanton Zug hat selbstverständlich auch ein Interesse daran, mit der Überbauung eine Rendite zu generieren. Diese kommt aber auch der ganzen Zuger Bevölkerung zugute. Schliesslich würde auch die Gemeinde mit zusätzlichen Steuereinnahmen von einer Überbauung profitieren.

Frage 2

Die Parzelle war 1977 vom Kanton Zug von der Firma Gebrüder Käppeli + Co, Hoch- und Tiefbauunternehmung, Cham, für die Realisierung eines Busbahnhofes erworben worden. Damals befand sich die Parzelle aber noch in der Wohnzone. Erst mit der Zonenplanänderung 1982 wurde das Areal in die Zone Öl umgezont. Nachdem der Busbahnhof in der Folge andernorts erstellt wurde, war die öffentliche Nutzung grundsätzlich nicht mehr gegeben, weshalb das Zythus-Areal im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1990/91 in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont werden sollte. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Hünenberg haben diese beantragte Umzonung an der Einwohnergemeindeversammlung vom 3. September 1990 abgelehnt, so dass das Zythus-Areal in der Zone Öl B verblieb. Mit der Ablehnung der Umzonung wurde auch ein Bebauungsplan gegenstandslos, der für die GS-Nr. 601 zwei sechs bzw. vierstöckige Bauten mit Gewerbe, Büros, Wohnungen, Läden, Restaurants, Alterswohnungen etc. vorgesehen hatte. Ausserdem hätten eine Bushaltestelle, Nebenbauten wie Kiosk, Busunterstand, Veloparkierung und eine Sammelstelle realisiert werden sollen. Die Bushaltestelle, die Sammelstelle und die Nebenbauten wurden später doch noch realisiert und sind heute Teil des Zythus-Areals. An der gleichen Einwohnergemeindeversammlung wurde eine Motion erheblich erklärt, die u.a. verlangte, dass die Luzernerstrasse an den Bahndamm verlegt wird. An der Urnenabstimmung vom 17. Mai 1992 wurde die Verlegung der Luzernerstrasse an den Bahndamm der SBB abgelehnt.

Auch wenn die Bevölkerung in der Vergangenheit gegenüber einer Überbauung des Zythus-Areals eher skeptisch eingestellt war, hat sich am Workshop vom 22. September 2016 gezeigt, dass ein grosser Teil der Anwohnerinnen und Anwohner eine attraktive Überbauung des Zythus-Areals wünscht. Die heutige Situation mit der Park+Ride-Anlage kann auch nicht mit der Situation von 1990/91 verglichen werden. Der wesentliche Unterschied liegt darin, dass seit 2005 die Stadtbahnhaltestelle Zythus besteht, bei der gemäss kantonalem Richtplan eine höhere Ausnützung umgesetzt werden muss. Im Übrigen ist es grundsätzlich Sache des Grundeigentümers, was er im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf seinem Grundstück realisieren will. Was das «heute äusserst nützliche Park+Ride-Areal» betrifft, kann auf die Antworten in der vorherigen Interpellation verwiesen werden.

Kenntnisnahme

Der Gemeinderat ersucht die Einwohnergemeindeversammlung, von der Interpellationsantwort Kenntnis zu nehmen.

Traktandum 12

Interpellation der IG Park+Ride/Oekihöfe Hünenberg, p.Adr. Annen/Hartmann betreffend Areal Park+Ride (bei S-Bahnstation) – mündliche Antwort des Gemeinderates

Am 9. November 2019 hat die IG Park+Ride/Oekihöfe Hünenberg, p.Adr. Annen/Hartmann folgende Interpellation eingereicht:

«Wir bitten Sie um Beantwortung der folgenden Fragen, zH der Gemeinde-Versammlung vom Dezember 2019:

INTERPELLATION zum Areal Park+Ride (bei S-Bahnstation)

1. *Kann der Gemeinderat Hünenberg auch den Wert des bestehenden Platzes Park+Ride bei der S-Bahnstation erkennen und anerkennen, so wie er heute bei der Bevölkerung beliebt ist und rege benutzt wird - samt Oekihof, Imbiss-Ecke, Pärkli, öffentliches WC, Bancomat - als Platz und 'Verschnaufpause' inmitten rundum bereits überbauter Quartiere? Und kann er im Belassen des Platzes ebenso den Wert sehen, dass damit auch künftigen Generationen noch ein Stückchen Gestaltungsfreiraum bleibt?*
2. *Der Kanton Zug hat das Areal ja als Zone 'Öffentliches Interesse' gekauft; mit welchem Recht also planen Kanton und Gemeinderat darauf private (gigantische) Bauten? Würde der Gemeinderat andere Eigentümer in gleicher Weise unterstützen bei nicht-zonenkonformer Planung?*
3. *Was können wir als Interessengemeinschaft (IG Park+Ride/Ökihöfe Hünenberg) tun, damit der Gemeinderat die Anliegen der Anwohner (s.Pkt.1.) in gleicher Weise unterstützt und gegenüber dem Kanton gleich gut vertritt wie umgekehrt?*
4. *Wie hoch wären die Infrastruktur- und Folgekosten für die Gemeinde (für neue Strassen, Schulen, Erschliessung, etc.), wenn dort die Bebauungswünsche des Kantons je realisiert würden?*
5. *Was würde eine derartige Überbauung der Hünenberger Bevölkerung bringen, welchen kulturellen oder materiellen Mehrwert - den wir nicht bereits in der Umgebung haben - und zu welchem Preis? Findet der Gemeinderat, der dabei drohende Verlust von Freiraum, Lebensqualität, Sicht und Finanzen sei das wert?*
6. *Wie hat der Gemeinderat Hünenberg sichergestellt,*
 - a) *dass Personen, die von Amtes wegen mit dem Park+Ride-Areal und dessen eventueller Bebauung befasst waren oder sind, nicht Eigeninteressen verfolgt haben oder verfolgen?*
 - b) *wenn 2 Exekutivebenen (Regierungsrat und Gemeindepräsidentin) familiär verbunden und im selben Projekt engagiert waren/sind - ob da eine Ausstandsregelung gilt?*
 - c) *und falls ja, ob diese eingehalten wurde/wird?*

7. Alternativprojekte:

- *Hat der Gemeinderat in Erwägung gezogen, das umstrittene Ansinnen, welches bei Anwohnern auf wenig Gegenliebe trifft, fallen zu lassen, und stattdessen die Energie darauf zu verwenden, Alternativprojekte zu starten - wo niemandem Lebensqualität genommen wird?*
- *Hat der Gemeinderat erwogen, stattdessen im Bösch aufzustocken und Wohnungen mit Seesicht bauen zu lassen (gegebenenfalls mit Landabtausch)?*
- *Hat auch der Kanton schon bessere Standorte - wie z.B. Altes Kantonspital - erwogen?»*

Beantwortung der Fragen**Frage 1**

Wie bereits ausgeführt wurde, ist die Auslastung der P+R-Anlage lediglich genügend. Die überwiegende Zahl der ÖV-Nutzerinnen und -nutzer kommt nicht mit dem Auto, sondern zu Fuss oder mit dem Velo zur Stadtbahn- und Bushaltestelle. Es ist dem Gemeinderat durchaus bewusst, dass das Zythus-Areal – vor allem der Ökihof – von der Bevölkerung rege genutzt wird. Deshalb sollen die erwähnten Nutzungen auch nach einer allfälligen Überbauung weiterhin angeboten werden. Zudem soll in einer neuen Überbauung auch ein von der Bevölkerung bei den Workshops gewünschter Begegnungsort als Treffpunkt der lokalen Bevölkerung realisiert werden. Eine attraktive Überbauung mit den erwähnten Nutzungen liegt nach Ansicht des Gemeinderates nicht nur im Interesse des Kantons und der Gemeinde, sondern auch eines grossen Teils der Bevölkerung. Auch mit der Bebauung des Zythus-Areals werden die künftigen Generationen in Hünenberg See weiterhin Gestaltungsfreiheiten haben – z.B. beim gemeindeeigenen Land beim Tennisclub an der Dersbachstrasse. Der Gemeinderat hat zudem beim Kanton den Wunsch der Bevölkerung nach öffentlichen Räumen mit viel «Grün» deponiert. Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei einer Überbauung des Zythus-Areals auch ein Platz zum Verschnaufen realisiert werden wird. Im Übrigen ist der Gemeinderat bestrebt, weitere See-Grundstücke von der Badi bis zum Bootsplatz zu erwerben und damit der Bevölkerung den Zugang zum See und einen Platz zum Verschnaufen und Erholen zu ermöglichen.

Frage 2

Der Kanton hat das Zythus-Areal seinerzeit als Land in der Wohnzone gekauft (siehe unsere Ausführungen in der Interpellation von Rolf F. Oehen). Auf dem Areal möchte der Kanton als Grundeigentümer eine attraktive Überbauung realisieren. Die Gemeinde ist nicht direkt in die Planung der Überbauung involviert. Allerdings wird es am Schluss Sache der Gemeinde bzw. des Stimmvolkes sein, über eine Umzonung und den Bebauungsplan abzustimmen.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass eine Umzonung an diesem Standort Sinn macht bzw. gesetzlich notwendig ist, weil die ursprünglich für diese Parzelle vorgesehene öffentliche Nutzung nicht mehr gegeben ist. Ohne Umzonung könnte die Parzelle für andere öffentliche Belange wie beispielsweise den Bau der Kantonsschule Ennetsee oder von Asylunterkünften verwendet werden. Im Übrigen befindet sich das Zythus-Areal wegen seiner Lage an einer Stadtbahnhaltestelle gemäss kantonalem Richtplan in einem verbindlichen Verdichtungsgebiet. Nur schon von daher hat sich der Gemeinderat für eine gesetzeskonforme Überbauung einzusetzen. Wie die Dimensionen einer Überbauung aussehen werden, sind im Moment noch völlig offen. Es existiert noch kein Richtprojekt. Ein solches wird erst im Rahmen eines

Wettbewerbs ermittelt werden. Der Gemeinderat unterstützt auch private Grundeigentümer, wenn sie ihre Grundstücke sinnvollerweise und im öffentlichen Interesse oder im Interesse der Bevölkerung anders nutzen wollen und dazu eine Um- oder Aufzonung notwendig ist. Dies war etwa bei der aktuellen Überbauung Maihölzli im Dorfzentrum der Fall oder bei der laufenden Umzonung «Buuregarte» der Familie Boog in Drälikon, die voraussichtlich im Verlaufe des nächsten Jahres zur Abstimmung gelangt.

Frage 3

Der Gemeinderat hat sich bei der Baudirektion dafür eingesetzt, dass eine Vertretung der Motionäre bzw. der IG Zythus-Areal im Wettbewerbsgremium hätte Einsitz nehmen können. Diese Möglichkeit wurde von den Motionären bzw. der IG Zythus-Areal abgelehnt. Es wird in Zukunft im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision noch verschiedene Veranstaltungen geben, bei der sich alle Hünenbergerinnen und Hünenberger und auch die Interessengemeinschaften einbringen können. Der Gemeinderat wird die Anliegen der Anwohnerinnen und Anwohner aber auch der ganzen Bevölkerung – soweit sie mit dem kantonalen Richtplan vereinbar sind – gegenüber dem Kanton nach bestem Wissen und Gewissen vertreten. Wir verweisen auch auf unsere Antworten zur Interpellation von Robert Klausner und Mitunterzeichnete betreffend Ortsplanungsrevision.

Frage 4

Nachdem zurzeit nicht bekannt ist, was genau auf dem Zythus-Areal gebaut wird, können keine verbindlichen Aussagen zu allfälligen Folgekosten gemacht werden. Die Eichmattstrasse ist jedoch bereits für einen von diesem Areal stammenden möglichen Mehrverkehr ausgelegt. Es sind auch keine neuen Schulhäuser nötig, denn gestützt auf die Machbarkeitsstudien, die der Kanton in Auftrag gegeben hat, reicht die Kapazität der Schulhäuser Kemmatten und Eichmatt aus. Bekanntlich sind auf dem Zythus-Areal vor allem kleinere Wohnungen geplant. Die Erschliessungen müssten im Übrigen von der Bauherrschaft und nicht von der Gemeinde bezahlt werden. Im Zusammenhang mit der Umfahrung Cham-Hünenberg muss jedoch der Knoten Zythus so oder so umgestaltet werden. Dafür hat der Kanton der Gemeinde Hünenberg eine Kostenbeteiligung von CHF 800'000.— zugesagt. Die Umgestaltung des Knotens hat aber mit einer Überbauung des Zythus-Areals grundsätzlich nichts zu tun. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass der Kanton als Grundeigentümer gemäss § 52a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bei einer Umzonung seines Grundstücks in eine andere Bauzone eine Mehrwertabgabe von 20 % auf den Bodenmehrwert zu bezahlen hat. Gemäss § 52e PBG fliesst die Mehrwertabgabe in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen zum Beispiel zur Abfederung allfälliger Auswirkungen der Verdichtung in den Quartieren, zur Aufwertung der Erholungsgebiete in der Umgebung oder die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden sind. Von dieser Mehrwertabgabe profitiert somit auch die Hünenberger Bevölkerung.

Frage 5

Hinsichtlich des Mehrwertes kann grundsätzlich auf die früheren Antworten zu diesem Thema verwiesen werden. Es kann nur noch einmal erwähnt werden, dass auf dem Zythus-Areal ein Quartiertreffpunkt (Begegnungsort) mit Zentrumscharakter geschaffen werden soll, auf dem verschiedene Nutzungen möglich sein werden. Die heutige Anlage mit einem grossen Parkplatz und dem zu kleinen Ökihof ist nach Ansicht des Gemeinderates keine Visitenkarte der Gemeinde. Deren Ersatz durch eine attraktive Überbauung mit öffentlichem Grünanteil und einer unterirdischen Parkierungsanlage ist deshalb kein Verlust von Freiraum, Lebensqualität und Finanzen. Ganz im Gegenteil werden diese Werte mit der Neugestaltung steigen. Im Übrigen gibt es auch kein Recht auf Aussicht. Was den Freiraum betrifft, finden sich in unmittelbarer Nähe – in Fussdistanz – schönste Freiräume am See.

Frage 6

Weder aktuelle noch ehemalige Gemeinderatsmitglieder haben bzw. hatten irgendwelche Eigeninteressen an einer Überbauung des Zythus-Areals. Hinsichtlich der Situation betreffend familiäre Verbundenheit von Regierungsrat und Gemeindepräsidentin hatte der Kanton ein Gutachten erstellen lassen. Gemäss diesem Gutachten bestand bei dieser Konstellation keine Interessenkollision, die zu einem Ausstand hätte führen müssen. Im Übrigen sind bekanntlich beide Personen in der Zwischenzeit nicht mehr in ihren Ämtern.

Frage 7

Vorliegend will der Kanton als Grundeigentümer auf seiner Parzelle eine Überbauung realisieren. Es kann deshalb nicht Aufgabe der Gemeinde sein, für ihn Alternativprojekte zu starten. Die Situation im Bösch – und auch in allen anderen Quartieren – wird der Gemeinderat im Rahmen der Ortsplanungsrevision prüfen. Ob der Kanton auch andere Standorte erwogen hat, ist uns nicht bekannt. Gemeindliche Interpellationen können sich gemäss Gemeindegesetz zudem nur auf die Tätigkeiten der Gemeindebehörden beziehen.

Kenntnisnahme

Der Gemeinderat ersucht die Einwohnergemeindeversammlung, von der Interpellationsantwort Kenntnis zu nehmen.

Traktandum 13

Interpellation von Silvia Gisler betreffend Park&Ride, Ökihof / Grundstück 601 – mündliche Antwort des Gemeinderates

Am 13. November 2019 hat Silvia Gisler folgende Interpellation eingereicht:

- «1. Ist dem Gemeinderat von Hünenberg bekannt, dass die Parzelle 601 / 4'826 m² im Eigentum des Kantons Zug, gar keine Bauzone für private Investoren ist?
2. Wie hoch sind die bisherigen Kosten für Planung (Vorprojekte, Informationsveranstaltungen, Einladungs-Druck, Saal-Mieten, Getränke, Personal usw.)?
3. Sind mit den angegebenen Zahlen alle indirekten Kosten erfasst, und wie werden diese aufgeteilt auf Kanton und Gemeinde?»

Beantwortung der Fragen

Frage 1

Gemäss Zonenplan liegt das Zythus-Areal in der Zone des öffentlichen Interesses. Damit dieses nach den Vorstellungen des Kantons überbaut werden kann, braucht es eine Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone. Erst dann könnte ein privater Investor eine Überbauung realisieren. Den Entscheid über die Umzonung und auch über den notwendigen Bebauungsplan fällen die Stimmberechtigten der Gemeinde Hünenberg. Sollte die Umzonung abgelehnt werden, könnte der Kanton das Zythus-Areal gleichwohl überbauen, allerdings nur mit Infrastrukturbauten, die im öffentlichen Interesse liegen wie etwa eine Kantonsschule oder eine Asylunterkunft.

Frage 2

Die Gemeinde Hünenberg hatte bisher keine Planungskosten zu tragen, weil es sich um ein Projekt des Kantons handelt.

Die Kosten, die der Gemeinde seit 2015 im Zusammenhang mit dem Zythus-Areal angefallen sind, betragen CHF 28'085.95. Dabei entfielen rund CHF 16'000.— auf die Begleitung des Prozesses und der Workshops durch ein spezialisiertes Büro, rund CHF 9'200.— auf die rechtliche und mediale Beratung sowie rund CHF 2'300.— auf die drei Workshops. In diesen Kosten ist der zeitliche Aufwand der Verwaltung und des Gemeinderates nicht berücksichtigt, weil die Gemeinde keine Kostenrechnung führt.

Zu den Workshops ist festzuhalten, dass zwei von drei Workshops an Stelle der Gesprächsrunden mit dem Gemeinderat stattgefunden haben. Die Kosten für Flyer, Getränke etc. wären somit ohnehin angefallen.

Frage 3

Die angegebenen Zahlen enthalten mit Ausnahme der Personalkosten alle bisher der Gemeinde Hünenberg angefallenen Kosten. Indirekte Kosten können nicht eruiert werden, weil die Gemeinde keine Kostenrechnung führt. Die Kosten des Kantons sind uns nicht bekannt. Die Gemeinde und der Kanton tragen ihre jeweiligen Kosten selber.

Kenntnisnahme

Der Gemeinderat ersucht die Einwohnergemeindeversammlung, von der Interpellationsantwort Kenntnis zu nehmen.