



## Überbauung Zythus-Areal

### **Hünenberg See soll auch künftigen Generationen attraktiven Lebensraum bieten.**

Das heute für einen Parkplatz und einen Ökihof genutzte Zythus-Areal verfügt wegen seiner zentralen Lage über ein grosses Potenzial für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten und stellt ein bedeutendes Areal für die Ortsentwicklung dar. Auf diesem Areal plant der Kanton als Grundeigentümer eine Überbauung als attraktiven Begegnungsort. Wie diese Überbauung dereinst aussehen wird, ist noch völlig offen. Klar ist: Das Bauvorhaben muss sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung von Hünenberg See einfügen und das Wohl der Bevölkerung berücksichtigen. Deshalb sollen deren Anliegen aktiv in den Planungsprozess einbezogen werden. Dies soll u.a. im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision erfolgen. Sollten auf dem Zythus-Areal Wohn- und Geschäftsbauten erstellt werden, bräuchte es eine Umzonung und einen Bebauungsplan. Zu beidem würden die Hünenberger Stimmberechtigten das letzte Wort haben.

#### **I. Ausgangslage**

##### **Breit abgestützter Beteiligungsprozess**

Das Zythus-Areal stellt ein bedeutendes Areal für die Ortsentwicklung dar. Die anstehenden Fragen um die Nutzung und Ausrichtung des Zythus-Areals sollen deshalb von Kanton, Gemeinde, Bevölkerung und Fachleuten gemeinsam angegangen werden – die angelaufene Ortsplanungsrevision soll hierzu eine Basis schaffen. Bei der Ortsplanungsrevision spielt der breit angelegte Beteiligungsprozess eine wichtige Rolle. Die darin zu erarbeitenden Anliegen sollen anschliessend aktiv in den weiteren Planungsprozess eingebracht werden. Neben der Anordnung der Bauten, der Art und dem Mass der Nutzung enthält ein Bebauungsplan auch Aussagen darüber, wie die einbezogenen Grundstücke zu erschliessen und die Umgebung zu gestalten sind. Eine allfällige Zonenplanänderung und ein Bebauungsplan würden im Jahr 2021 im Rahmen der Ortsplanungsrevision erarbeitet. Die Zonenplanänderung Zythus-Areal und der Bebauungsplan könnten dann voraussichtlich 2023 der Bevölkerung zur Abstimmung unterbreitet werden.

##### **Zythus-Areal befindet sich im Verdichtungsgebiet**

2013 hat das Schweizer Stimmvolk die Revision des Raumplanungsgesetzes mit über 60 % Zustimmung angenommen; die Zustimmung in Hünenberg betrug sogar über 70 %. Auf Grund des Volksentscheides hat der Kantonsrat daraufhin verbindliche Verdichtungsgebiete festgelegt, wozu auch das Zythus-Areal zählt. Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Zythus-Areal im Verdichtungsgebiet I und sieht grundsätzlich eine Ausnützungsziffer bis zu 2.0 vor. Der Kanton legt bei der Verdichtung Wert auf Qualität, von der die Bevölkerung profitieren soll (u.a. öffentlich zugängliche Plätze oder Aufwertung von Strassenräumen). Auf die bauliche und landschaftliche Umgebung ist ebenfalls Rücksicht zu nehmen. Unter Beachtung dieser Vorgaben

legte die Baudirektion für die Erarbeitung von Machbarkeitsstudien einen Wert von 1.2 bis 1.4 fest. Unter einer Ausnützungsziffer versteht der Gesetzgeber das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

## **II. Mitwirkung der Bevölkerung**

### **Wunsch nach einer attraktiven Überbauung**

Das Zythus-Areal gehört zu einem grossen Teil dem Kanton, der das Areal entwickeln möchte. Die Gemeinde arbeitet eng mit der kantonalen Baudirektion zusammen und vertritt dabei die Interessen der Hünenberger Bevölkerung. Der Gemeinderat hat deshalb die Einwohnerinnen und Einwohner von Anfang an in die Planung einbezogen. Startschuss bildete ein Workshop, der im September 2016 in Hünenberg See durchgeführt worden war. Es zeigte sich, dass sich ein grosser Teil der Bevölkerung eine attraktive Überbauung mit einem ausgewogenen Mix von Wohnungen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten wünscht. Insbesondere wurde die Nachfrage nach kleineren Wohnungen erkannt, denn grosse Wohnungen und Einfamilienhäuser gibt es in Hünenberg bereits zahlreiche.

### **Denkmodelle, keine eigentlichen Projekte**

Auf Grund der am Workshop vorgebrachten Anliegen gab der Kanton Machbarkeitsstudien in Auftrag. Die Ergebnisse wurden an einer Gesprächsrunde mit dem Gemeinderat im Mai 2018 der Öffentlichkeit präsentiert. Das Interesse war gross; rund 150 Personen folgten den Ausführungen des Kantonsbaumeisters. Die Machbarkeitsstudien mit ursprünglich rund zwölf Varianten resultierten in den drei unterschiedlichen Vorschlägen «Turm und Platz», «Bahnhofsquartier» und «Zentrum». Wichtig zu verstehen ist dabei, dass diese als reine Denkmodelle und nicht etwa als zur Auswahl stehende und quasi bewilligte Bauprojekte zu betrachten sind. Die Denkmodelle sollten dazu dienen, Meinungen abzuholen und die Grundlage für die Gestaltung eines weitherum akzeptierten Begegnungsortes für Hünenberg zu legen. Nebst positiven Rückmeldungen zu den vorgestellten Machbarkeitsstudien gab es auch ablehnende Haltungen. Im Anschluss an diesen Workshop wurde deshalb die IG Zythusareal gegründet, die sich gegen die für die Überbauung vorgesehene Ausnützungsziffer von 1.2 bis 1.4 wehrt und «eine massvolle Entwicklung für das Zythus-Areal» anstrebt.

### **Zweite Gesprächsrunde mit dem Gemeinderat**

Nachdem die Gesprächsrunde vom 5. Mai 2018 bei vielen Einwohnerinnen und Einwohnern in Hünenberg See Ängste und Unsicherheiten ausgelöst hatte, führte der Gemeinderat zusammen mit dem Kanton am 7. November 2018 nochmals eine öffentliche Veranstaltung zum Thema «Entwicklung des Zythus-Areals» durch. Gegen 220 Personen nahmen an dieser Informationsveranstaltung teil. Dabei orientierten Vertreter von Gemeinde und Kanton nochmals über die geplante Überbauung auf dem Zythus-Areal. Bei der anschliessenden Fragerunde zeigte sich, dass eine Mehrheit der Anwesenden gegen die angedachte Ausnützungsziffer von 1.2 bis 1.4 ist. Eine Mehrheit stellte sich auch gegen den Bau von Hochhäusern. Die Vertreter des Kantons wiesen darauf hin, dass eine maximale Ausnutzung von 0.35 – wie von vielen Anwesenden verlangt – dem kantonalen Richtplan widerspricht und nicht genehmigungsfähig wäre. Zudem würden keine Hochhäuser gebaut. Als Hochhäuser würden Bauten ab einer Höhe von 30 m gelten. Die in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten Hochbauten seien jedoch tiefer als 30 m und wären somit weniger hoch als die bestehenden zwei Hochhäuser gegenüber dem Zythus-Areal. Verschiedene Votantinnen und Votanten stellten den Mehrwert der geplanten

Überbauung für die Gemeinde und die Bevölkerung in Frage. Nach Ansicht des Gemeinderates war der Mehrwert anlässlich des ersten Workshops im September 2016 gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeitet worden. Es handelt sich dabei u.a. um die Schaffung eines Begegnungsortes, die Erstellung von kleineren Wohnungen, Kinderbetreuungsstätten, Arztpraxen etc.

Hier finden Sie die Präsentation des Gemeinderates sowie der kantonalen Baudirektion.

### **Gemeinderat beantwortet sechs Interpellationen**

Auf die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 hin gingen aus der Bevölkerung von Hünenberg See insgesamt sechs Interpellationen ein – alle zum Thema «Überbauung des Zythus-Areals». Der Gemeinderat beantwortete die Interpellationen ausführlich. Die grosse Zahl der Interpellationen zeigt, dass die Entwicklung des Zythus-Areals die Bevölkerung stark beschäftigt. Die Antworten des Gemeinderates zu den Interpellationen ersehen Sie hier.

## **III. Motionen**

### **Motion IG Zythusareal**

Am 5. September 2018 hat die IG Zythusareal 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 Ausnutzungsziffer von 0.35 gelten soll.

Rechtliche Abklärungen des Gemeinderates haben gezeigt, dass zumindest mit einer deutlichen Tendenz von der Rechtswidrigkeit und damit der Ungültigkeit der Motion ausgegangen werden muss, weil sie gegen den kantonalen Richtplan verstösst. Dieser sieht für das Zythus-Areal eine Ausnutzung bis 2.0 vor. Mit Beschluss vom 14. Mai 2019 hat der Gemeinderat die Motion für ungültig erklärt. Die Motionäre haben in der Folge Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben. Dieser hat die Beurteilung der Beschwerde direkt dem Verwaltungsgericht überwiesen, wo sie seit Anfang Oktober 2019 hängig war. Am 22. Mai 2020 hat die IG Zythusareal die Beschwerde zurückgezogen und unterstützt die im Dezember 2019 eingereichte Motion von Christof Gassner und Stephan Schäli «für eine Entwicklung des Zythus-Areals zum Wohle aller» (siehe unten).

### **Motion von Christof Gassner und Stephan Schäli**

Christof Gassner Langholzstrasse 36a, 6333 Hünenberg See, und Stephan Schäli, Langholzstrasse 34, 6333 Hünenberg See, haben am 2. Dezember 2019 die Motion «für eine Entwicklung des Zythus-Areals zum Wohle aller» eingereicht. Sie verlangen vom Gemeinderat, die gemeindlichen Bau- und Zonenvorschriften so anzupassen, zu ändern und/oder zu ergänzen, dass künftige Gebäude auf dem Zythus-Areal eine maximale Gesamthöhe von 13 m (inklusive technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Liftanlagen oder dergleichen) einhalten müssen.

Der Gemeinderat hat beschlossen, über die Erheblich- bzw. Nichterheblicherklärung der Motion an der Urne abstimmen zu lassen. Der Grund liegt darin, dass es sich bei Annahme der Motion grundsätzlich um eine vorgezogene Zonenplanänderung handeln würde und das Hauptgeschäft (Ortsplanungsrevision) gemäss Usanz der Urnenabstimmung untersteht. Solche Vorentscheide sollen vom gleichen Gremium wie das Hauptgeschäft entschieden werden.

Zonenplanänderungen und Ortsplanungsrevisionen sind zudem für die Zukunft der Gemeinde sehr wichtige Entscheide und sollen deshalb durch eine Urnenabstimmung eine höhere demokratische Legitimation erhalten. Es war vorgesehen, über die Erheblich- bzw. Nichterheblicherklärung der Motion im Rahmen des eidgenössischen Urnenganges vom 27. September 2020 abzustimmen. Der Gemeinderat hat die Motion in Absprache mit den Motionären wegen der Corona-Pandemie bis zur Normalisierung der Lage sistiert. Der Gemeinderat wird zusammen mit den Motionären zu gegebener Zeit einen neuen Abstimmungstermin festlegen.

#### **IV. Interessen für das Zythus-Areal gemeinsam definieren**

Eine Vertretung des Gemeinderates traf sich im Mai 2020 mit Vertreterinnen und Vertretern der beiden Motionen. In einem konstruktiven Gespräch war man sich einig, dass über die Bedürfnisse und Interessen bezüglich Zythus-Areal öffentlich diskutiert werden muss. Man war sich weiter einig, dass die Entwicklung des Zythus-Areals zum Wohle der Bevölkerung zu erfolgen hat, weshalb deren Anliegen aktiv in den Planungsprozess des Kantons eingebracht werden sollen.

#### **V. Mitwirkung bei der laufenden Ortsplanungsrevision**

Gemeinderat und Motionäre wollen die anstehenden Fragen um die Nutzung und Ausrichtung des Zythus-Areals nun gemeinsam angehen. Die angelaufene Ortsplanungsrevision soll hierzu die entsprechende Basis schaffen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision finden am **12. September und 21. November 2020** zwei öffentliche Veranstaltungen zu den Stossrichtungen der Gemeindeentwicklung statt. Alle Hünenberger Einwohnerinnen und Einwohner sind dazu eingeladen, mitzumachen. Damit erhält die Bevölkerung auch die Möglichkeit mitzuwirken, wofür das Zythus-Areal künftig genutzt werden und welchen Beitrag es zur Gemeindeentwicklung leisten soll.

15. Juni 2020