



Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision Hünenberg)

Originaleinwendungen der ersten öffentlichen Auflage vom 29.08. – 11.10.2024

Vom 29. August bis 11. Oktober 2024 erfolgte mit der ersten öffentlichen Auflage die formelle Mitwirkung. Während 30 Tagen konnten schriftliche Einwendungen eingereicht werden. Die eingegangenen Einwendungen, welche nicht zurückgezogen worden sind, sind als ungekürzte Originaleinwendungen nachfolgend aufgeführt. Sie sind auch in der Planaufgabe im Gemeindehaus einsehbar. Mit der Urnenabstimmung vom 28. September 2025 sind die Einwendungen erledigt.

Inhaltsverzeichnis

Die Nummerierung entspricht den in der Abstimmungsbroschüre aufgelisteten gekürzten Einwendungen (Kapitel 7.5).

Antrag 1	Antrag 17	Antrag 33
Antrag 2	Antrag 18	Antrag 34
Antrag 3	Antrag 19	Antrag 35
Antrag 4	Antrag 20	Antrag 36
Antrag 5	Antrag 21	Antrag 37
Antrag 6	Antrag 22	Antrag 38
Antrag 7	Antrag 23	Antrag 39
Antrag 8	Antrag 24	Antrag 40
Antrag 9	Antrag 25	Antrag 41
Antrag 10	Antrag 26	Antrag 42
Antrag 11	Antrag 27	Antrag 43
Antrag 12	Antrag 28	Antrag 44
Antrag 13	Antrag 29	Antrag 45
Antrag 14	Antrag 30	Antrag 46
Antrag 15	Antrag 31	Antrag 47
Antrag 16	Antrag 32	Antrag 48



Gebiet See

Antrag 1

Verzicht auf Aufzonungen von der Wohnzone 2 (W2) (2 Vollgeschosse) in W3 (3 Vollgeschosse) im Gebiet Dersbach/Zythusweg und von der W3 (3 Vollgeschosse) in W4 (4 Vollgeschosse) im Gebiet Eichmatt/Zythusmatt

Antrag 2

Verzicht auf eine voreilige Aufzonungen von der Wohnzone 2 (W2) (2 Vollgeschosse) in W3 (3 Vollgeschosse) im Gebiet Dersbach/Zythusweg und von der W3 (3 Vollgeschosse) in W4 (4 Vollgeschosse) im Gebiet Eichmatt/Zythusmatt

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 9. Oktober 2024 19:47
An: [REDACTED]
Betreff: Ortsplanungsrevision

Grüazi

Nachstehend meine Einwendungen

Keine Verstärkung von Hünenberg See

Einwendung:

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstärkung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzoning und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzoning im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung:

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzoning im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschoszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaubegebenen.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzoning zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzoning mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzoning innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Fehlendes Mobilitätskonzept mit zusätzlicher Aufzoning

Einwendung:

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplaungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung:

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzonung wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzonung auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzonung des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzonung im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.

Freundliche Grüsse

Claudia Albrecht



08. Okt. 2024

Einwendung:

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See, keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führen aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung:

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschoszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhauegebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Fehlendes Mobilitätskonzept mit zusätzlicher Aufzonung

Einwendung:

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führen zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplanungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung:

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzoning wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzoning auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzoning des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzoning im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.



Eva Blitz & Peter Blitz, [REDACTED]

Datum: 8. Oktober 2024

07. Okt. 2024



Einwendung:

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstärkung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung:

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnützungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschosszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaagebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Fehlendes Mobilitätskonzept mit zusätzlicher Aufzonung

Einwendung:

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplanungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

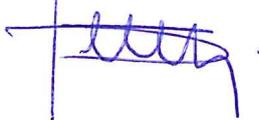
Begründung:

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzoning wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzoning auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzoning des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzoning im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.



Johan Blitz



Petra Blitz

Datum: 7 Oktober 2024

08. Okt. 2024

Einwendung:

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See, keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führen aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung:

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschoszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaugebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Fehlendes Mobilitätskonzept mit zusätzlicher Aufzonung

Einwendung:

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führen zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplanungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung:

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzoning wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzoning auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzoning des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzoning im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.



Maria Blitz, [REDACTED]
[REDACTED]

Datum: 8. Oktober 2024

Brigitte Böhi /Ueli Christen
[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeinderat
„Ortsplanungsrevision“
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

Hünenberg See, 9. 10. 2024

Betreff: Einwendungen Ortsplanungsrevision „öffentliche Auflage vom August 2024“

Sehr geehrte Gemeinderätinnen, sehr geehrte Gemeinderäte

Anbei finden Sie unsere Einwendungen zur aktuellen Auflage der Ortsplanungsrevision. Wir bitten Sie diese in den weiteren Ortsplanungsprozess einzubeziehen.

1. Einwendung: Keine Verstädterung von Hünenberg See

Einwendung:

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung, im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führen aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung:

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnützungsziffer, zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschosszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21m und das mitten in heutigen Einfamilienhaus-Gebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonierung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonierung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

2. Fehlendes Mobilitätskonzept Hünenbergs See mit zusätzlicher Aufzonung

Einwendung:

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplanungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung:

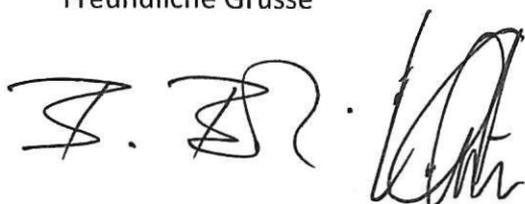
Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzonierung wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzonierung auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzonung des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzonierung im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.

Freundliche Grüsse

The image shows three handwritten signatures in black ink. The first two are smaller and more compact, while the third is larger and more expressive, with a prominent vertical stroke.

Brigitte Böhi /Ueli Christen

Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
Zonenplan vom 8. August 2024	
Alexander Dimai 	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.</p> <p>Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.</p> <p>Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.</p> <p>Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.</p> <p>Begründung</p> <p>Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.</p> <p>Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschosszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaugebieten.</p> <p>Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.</p> <p>Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.</p> <p>Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.</p>
Alexander Dimai 	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplaungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.</p>

Teilnehmer/in

Antrag / Bemerkung / Begründung

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine vorläufige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzonung wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzonung auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzonung des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzonung im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.

Teilnehmer/in

Antrag / Bemerkung / Begründung

Marilena Dimai



Antrag / Bemerkung

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschosszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaugeländen.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Marilena Dimai



Antrag / Bemerkung

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplanungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Teilnehmer/in

Antrag / Bemerkung / Begründung

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine vorläufige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzonung wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzonung auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzonung des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzonung im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.

Teilnehmer/in

Antrag / Bemerkung / Begründung

Christoph Herzog



Antrag / Bemerkung

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Begründung

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnützungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschoszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaugebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
Christoph Herzog 	<p data-bbox="376 277 607 304">Antrag / Bemerkung</p> <p data-bbox="376 331 2101 389">Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplanungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.</p> <p data-bbox="376 427 2074 485">Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.</p> <p data-bbox="376 512 521 539">Begründung</p> <p data-bbox="376 566 2119 655">Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzonung wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.</p> <p data-bbox="376 694 2114 751">Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzonung auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.</p> <p data-bbox="376 790 2096 879">Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzonung des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.</p> <p data-bbox="376 917 1641 944">Aus obigen Gründen ist eine Aufzonung im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.</p>

Miriam Iten



Antrag / Bemerkung

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschosszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaugebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Miriam Iten



Antrag / Bemerkung

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplaungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ortsplanungsrevision: 1. öffentliche Auflage

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzonung wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzonung auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzonung des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzonung im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.

Urs Iten

Antrag / Bemerkung

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplanungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzonung wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzonung auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzonung des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzonung im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.

Urs Iten

Antrag / Bemerkung

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Ortsplanungsrevision: 1. öffentliche Auflage

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19. Juni bis 31. August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschoszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaugengebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Margrit Knüsel

Antrag / Bemerkung

Einwendung:

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschoszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaugebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Ralph Metzger

Antrag / Bemerkung

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschoszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaugeländen.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Jeanette Metzger



Antrag / Bemerkung

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschosszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaugebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

ivana Muheim



Antrag / Bemerkung

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschosszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaugengebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

ivana Muheim



Antrag / Bemerkung

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplanungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzonung wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzonung auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzonung des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzonung im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.

Stephan Muheim



Antrag / Bemerkung

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschosszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaugebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Stephan Muheim



Antrag / Bemerkung

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplaungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ortsplanungsrevision: 1. öffentliche Auflage

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzonung wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzonung auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzonung des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzonung im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.

Georg Schaeli

Antrag / Bemerkung

Keine Verstädterung von Hünenberg See

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschoszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaugebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Georg Schaeli

Antrag / Bemerkung

Fehlendes Mobilitätskonzept mit zusätzlicher Aufzonung

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplanungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzonung wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzonung auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzonung des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzonung im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.

Julius Schaeli

Antrag / Bemerkung

Keine Verstädterung von Hünenberg See

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.Aug

Begründung

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschosshöhe. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhaugeländen.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Julius Schaeli

Antrag / Bemerkung

Fehlendes Mobilitätskonzept mit zusätzlicher Aufzonung

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplanungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzonung wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzonung auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzonung des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzonung im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.

Olivera Schaeli

Antrag / Bemerkung

Keine Verstädterung von Hünenberg See

Einwendung:

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschosshöhe. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhausergebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Olivera Schaeli

Antrag / Bemerkung

Fehlendes Mobilitätskonzept mit zusätzlicher Aufzoning

Die Aufzoning von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplanungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzoning in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung:

Begründung

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzoning wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzoning auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzoning des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzoning im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.

Olivera Schaeli

Antrag / Bemerkung

Fehlendes Mobilitätskonzept mit zusätzlicher Aufzoning

Die Aufzoning von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplanungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzoning in diesem Gebiet abzulehnen.

öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung:

Begründung

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzonung wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzonung auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzonung des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzonung im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.

Stephan Schaeli

Antrag / Bemerkung

Keine Verstädterung von Hünenberg See

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschosshöhe. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhausergebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Stephan Schaeli

Antrag / Bemerkung

Fehlendes Mobilitätskonzept mit zusätzlicher Aufzonung

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplanungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzonung wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzonung auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art.47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzonung des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzonung im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.

Einwendung:

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See, keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führen aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.

Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.

Begründung:

Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sieht der Gemeinderat nebst einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffer zusätzlich eine grossflächige Aufzonung im Ortsteil Hünenberg See vor. Das bedeutet eine Erhöhung der Geschosszahl. In Kombination mit einem Bebauungsplan lassen sich zusätzlich 20% Wohnfläche sowie ein zusätzliches Vollgeschoss realisieren. In vielen Gebieten ergibt dies in der Summe 4- bis 6-geschossige Bauten mit einer Höhe von bis zu 21 m und das mitten in heutigen Einfamilienhausgebieten.

Mit der neu geltenden Bauordnung und der zusätzlich in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmung «zusätzliche Wohnungen» in den Wohnzonen 1, 2a und 2b trägt der Ortsteil Hünenberg See auch ohne Aufzonung zur Verdichtung in diesem Gebiet bei. Diese höhere Ausnutzung der bestehenden Baukörper ist sinnvoll und bietet einen hohen Spielraum zur Verdichtung. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung «zusätzliche Wohnungen» trägt die Aufzonung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Gegenteil dürfte dies in den selektiv bevorzugten Gebieten zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen und macht diese für junge Menschen noch unerschwinglicher.

Die Ungleichbehandlung der Aufzonung innerhalb bestehender Zonen führt zudem zu Unfrieden und Rechtsstreitigkeiten.

Fehlendes Mobilitätskonzept mit zusätzlicher Aufzonung

Einwendung:

Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führen zu einem erhöhten Mobilitätsaufkommen. Dieses wird in der Ortsplanungsrevision nicht ausgewiesen und ist konzeptionell nicht ausgearbeitet.

Ohne ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Hünenberg See und unter Berücksichtigung der zukünftigen Gestaltung des Zythusareals und Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr ist eine voreilige Aufzonung in diesem Gebiet abzulehnen.

Begründung:

Mit der Eröffnung der Umfahrung Cham-Hünenberg werden die Chamer- und Luzernerstrasse abklassiert. Als Erschliessungsstrasse wird die Eichmattstrasse einen Grossteil des Mehrverkehrs aus dem Seegebiet tragen müssen. Mit der Aufzoning wird ein zusätzlicher Mehrverkehr generiert und direkt durch die Wohnquartiere geführt.

Die Auswirkungen des vom Gemeinderat geplanten Bevölkerungswachstums und der Aufzoning auf den Strassenverkehr im Gebiet Hünenberg See, insbesondere Eichmattstrasse, wird nicht aufgezeigt.

Ein zu erarbeitendes Parkierkonzept für den öffentlichen Verkehr aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan 2004 wurde noch nicht erarbeitet (Seite 54 V10 Öffentliche Autoabstellplätze der Revision Richt- und Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art. 47 RPV). Ein solches Konzept ist für das Gebiet Hünenberg See auch im Hinblick auf die voraussichtliche Umzoning des Zythusareals und dem Besitzerwechsel zur SBB für ein Mobilitätskonzept wichtig.

Aus obigen Gründen ist eine Aufzoning im Gebiet Hünenberg See, wie von der Gemeinde vorgeschlagen, abzulehnen.



Anna Sommerhalder- Blitz, [REDACTED]

Datum: 8. Oktober 2024

Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
Zonenplan vom 8. August 2024	
EDGAR VON EUW [REDACTED]	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Keine Verstädterung von Hünenberg See</p> <p>Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Wunsch eines breiten Teils der Bevölkerung im Gebiet Hünenberg See keine Verstädterung zuzulassen, nicht Rechnung getragen.</p> <p>Die Aufzonungen von W2 auf W3 im Bereich Dersbach/Zythusweg und W3 auf W4 im Bereich Eichmatt/Zythusmatt führt aufgrund der erhöhten Geschossigkeit zu Gebäudehöhen, welche nicht mehr dem dörflichen Charakter entsprechen.</p> <p>Der Zonenplan ist in diesen Gebieten ohne Aufzonung und mit der in den Workshops festgehaltenen Verdichtung gegen innen zu überarbeiten.</p> <p>Die über 70 eingegangenen Anträge zum Thema Aufzonung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19.Juni bis 31.August 2023 sind zu berücksichtigen.</p> <p>Begründung</p> <p>Anlässlich der öffentlichen Workshops haben viele Bewohner/-innen die Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See verlangt. Deshalb hat die IG Hünenberg See im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung im Sommer 2023 beantragt, dass die bestehenden Zonen W2a und W2b einheitlich in der Wohnzone W2b belassen werden sollen. Die IG Hünenberg See ist überrascht und enttäuscht, dass der Gemeinderat diesen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung 52 Mal eingereichten Antrag ablehnt und an der grossflächigen Aufzonung festhält. Auch wurden 15 Einwände gegen eine Aufzonung von W3 auf W4 im Gebiet Eichmatt/Zythusmatt abgelehnt.</p>



Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 41

www.huenenberg.ch

Antrag 3

Verzicht auf städtische Entwicklung mit
4–6-geschossigen Bauten mit einer Höhe von bis
zu 21m

Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
Zonenplan vom 8. August 2024	
Fabian Besmer [REDACTED]	Antrag / Bemerkung Verzicht auf städtische Entwicklung mit 4-6 geschossigen Bauten mit einer Höhe von bis zu 21m Begründung Beibehaltung des dörflichen Charakters von Hünenberg See



Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 41

www.huenenberg.ch

Antrag 4

Verzicht auf Aufzonungen von der
Wohnzone 2a in W2b im Gebiet See

Antrag 8

Ausschluss des Zythusareals aus der ak-
tuellen Ortsplanungsrevision



Frau Gemeindepräsidentin, Damen und Herren Gemeinderäte

Wie aus der aktuellen öffentlichen Auflage der Grundlagen zur Ortsplanungsrevision ersichtlich, wird den Einwänden/Anträgen eines Grossteils der im betroffenen Ortsteil von Hünenberg See wohnhaften Bevölkerung (Mitwirkung 19.06. – 31.08.2023) leider keinerlei Beachtung geschenkt – Mitwirkung? (sic). Dafür fehlt uns jegliches Verständnis. Deshalb machen wir nochmals Gebrauch der «Mitwirkung».

Antrag 1:

Die bestehenden Zonen W2a und W2b im Gebiet Hünenberg See sowie die entsprechende Ausnutzungsziffer (Planungsbericht Ziff. 47 RPV) sind in der Wohnzone W2b zu belassen.

Begründung:

Die grossflächige Aufzonung führt zu einer massiven Erhöhung der realisierbaren Geschosszahl und Wohnfläche. Dies ermöglicht – mitten in einem Einfamilienhausgebiet – 4- bis 6-geschossige Gebäude – eine «Verstädterung» von heute ruhigen Wohngebieten mit Dorfcharakter! Dem

dadurch generierten Mehrverkehr wird keine Rechnung getragen. Ein entsprechendes Verkehrskonzept fehlt.

Antrag 2:

Das Zythusareal ist aus der aktuellen Ortsplanungsrevision auszuschliessen. Über dessen Gestaltung/Nutzung ist, insbesondere im Hinblick auf den angedachten Eigentümerwechsel, unter Berücksichtigung eines noch zu erarbeitenden Mobilitätskonzepts zu entscheiden.

Begründung:

Über Gestaltung und Nutzung des Areals kann sachlich erst nach Rechtskraft einer eventuellen Ortsplanungsrevision über die angrenzenden Gebiete zukunftsgerecht und professionell entschieden werden.

Wie wär's mit einem Hü einwohnerfreundlicher?

Marlies und Rudolf Möhl

Rudolf + Marlies E. Möhl-Schlegel





Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 41

www.huenenberg.ch

Antrag 5

Verzicht auf eine Aufzonung der Wohnzone 3 in W4b im Gebiet Eichmatt

Teilnehmer/in Antrag / Bemerkung / Begründung

Zonenplan vom 8. August 2024

Rolf Tschan

Antrag / Bemerkung

Zonenplan:

Die bestehende Wohnzone W3 für die Baulandreserve Eichamt ist beizubehalten und von einer Aufzonung in W4b ist abzusehen

Begründung

Das Raumentwicklungskonzeptes 2040 des Kantons sieht für Baulandreserven eine erhöhte Dichte im Sinne der Innentwicklung vor. Dabei wird aber nicht die bereits entwickelten, bestehenden Gebäulichkeiten in der unmittelbaren Nachbarschaft mitberücksichtigen, die schon von 4 Seiten (inkl. die Bauten auf gemeindlichen Boden Cham) bestehen. Somit ist die Baulandreserve heute eine "freie" noch zu verbauende Landeinheit, die sich den Gegebenheiten der Nachbarschaft und nicht umgekehrt anzupassen hat. Nachteile der Aufzonung sind:

- ortsbildnerisch würden die in Höhe die bestehende Nachbarschaft überragenden Bauten wie ein Fremdkörper erscheinen
- hoher Schattenwurf auf die Nachbarschaft
- weitere Verringerung der Grünflächen, die im Gebiet wegen vielen Hangbauten ohnehin schon klein sind und den im Ortsplanungskonzept geplanten Freiraum weiter einschränken

Mit dem Einzug eines Anteils von preisgünstigen Wohnungen auf dieser Baulandparzelle kann ich mich noch einverstanden erklären. Ich frage mich grundsätzlich, wie die Gemeinde das geplante Wachstum der Wohnbevölkerung und der Verdoppelung der Arbeitsplätze im Bösch ohne Neueinzonung von Bauland abfedern will. In Hünenberg ist schon seit Jahrzehnten nichts mehr neu eingezont worden. Soll dies dann in 2040 geschehen? Man kann da jetzt schon vernünftig mit neuem Wohnraum planen.

Ich ersuche den Gemeinderat dringend mein Anliegen im Sinne der gesamten Nachbarschaft in der Eichamt aktiv auch gegenüber dem Kanton zu vertreten und nachzukommen. Besten Dank.



Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 41

www.huenenberg.ch

Antrag 6

Verzicht auf eine Aufzonung der Wohnzone 3 in W4b im Gebiet Eichmatt (beispielsweise aufgrund der Aussicht)

Thomas Wenzin

Einschreiben
Gemeinde Hünenberg
Ortsplanrevision
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

Hünenberg, 10.10.2024

Einsprache gegen die Revision des Zonenplans – Erhöhung der Bauzone von W3 auf W4b an der Eichmattstrasse

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit erhebe ich Einsprache gegen die geplante Revision des Zonenplans, welche die Erhöhung der Bauzone von W3 auf W4b an der Eichmattstrasse vorsieht.

Ich bin Eigentümer eines seit rund 20 Jahren bestehenden Einfamilienhauses in dieser Zone und sehe durch die geplante Änderung erhebliche Nachteile für mein Grundstück und dessen Wert. Die vorgesehene Erhöhung der Bauzonenklassifikation wird das Landschaftsbild wesentlich verändern und führt zu einer starken Beeinträchtigung meiner Wohn- und Lebensqualität. Konkret führe ich folgende Punkte an:

1. Wertminderung meines Grundstücks:

Durch die höhere Ausnutzung der Bauzone wird die Sicht auf den Zugersee und die umliegenden Berge, welche bisher einen wesentlichen Beitrag zum Wert meines Grundstücks leisten, stark eingeschränkt oder vollständig verhindert. Diese Aussicht war ein zentraler Aspekt beim Erwerb des Grundstücks und stellt einen bedeutenden Vorteil der Lage dar, der nun durch die Neuzonierung und den damit verbundenen höheren Bauvolumen verloren geht.

2. Schattenwurf:

Höhere Bauten in unmittelbarer Nähe werden Schatten auf unser Wohnquartier werfen, was zu einer weiteren Einschränkung der Lebensqualität führt. Sowohl der Lichteinfall als auch die Sonnenscheindauer, die unser Wohnquartier bisher in einer ansprechenden Weise charakterisieren, werden beeinträchtigt.

3. Übermässige Verdichtung und ihre Folgen:

Die Revision der Bauzone erscheint im Kontext der aktuellen Situation als unverhältnismässig. Die bereits hohe Bevölkerungsdichte in der Region, bedingt durch anhaltende Zuwanderung, sollte nicht durch weitere Verdichtungen und höhere Bauvolumen auf Kosten bestehender Eigentümer unterstützt werden. Die langfristigen Folgen einer

solchen Massnahme sind neben der Belastung der Infrastruktur auch eine Einschränkung der Lebensqualität für alle Anwohner.

Angesichts der oben genannten Punkte bitte ich Sie, die vorgesehene Änderung des Zonenplans zu überdenken und von einer Erhöhung der Bauzone abzusehen, um die Lebensqualität und den Wert der bestehenden Liegenschaften zu schützen.

Ich danke Ihnen im Voraus für die Prüfung meiner Einsprache und verbleibe

mit freundlichen Grüßen,



Thomas Wenzin



Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 41

www.huenenberg.ch

Antrag 7

Verzicht auf eine Aufzonung der Wohnzone 3 in W4b im Bereich Eichmatt (beispielsweise aufgrund der Umfahrungsstrasse)

Schneider Anschaulich
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Einschreiben

Gemeinderat Hünenberg
Ortsplanungsrevision
Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Hünenberg– See 28. 9. 2024

Einsprache gegen die geplante Ortsplanungsrevision (Zone Eichmattstrasse)

Sehr geehrte Damen und Herren

Nach Einsicht der Dokumente auf der Gemeindeverwaltung habe ich gesehen, dass geplant ist, vor meinem Doppeleinfamilienhaus die bisherige Bauzone von W 3 auf W 4b aufzustocken.

Beim Kauf 2003 des Hauses wurde mir damals versichert, dass die maximale Ausnützung nie erhöht werde. Vom Zubringer Eichmattstrasse an die UHC redete damals niemand, was in Zukunft ab 2027 eine grosse Mehrbelastung und zu Wertverminderungen der Liegenschaften an der bis Heute ruhigen Quartierstrasse bedeutet. Zudem vermisse ich die Ethik, man stellt doch nicht so hohe Mehrfamilienhäuser vor Doppeleinfamilienhäuser

Zudem verhindert eine erhöhte Ausnützung auf W 4b die Sicht auf den Zugersee, die Alpen, vom Schattenwurf und Wertverminderung ganz zu Schweigen.

Aus all diesen Gründen bin gegen eine Erhöhung der Ausnützung auf W 4b und verlange dass diese auf W 3 bleibt, somit bleibt Rechtsgleichheit zu den Nachbarparzellen die mit Doppeleinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser W 3 überbaut wurden.

Ich bitte sie meine Einsprache gut zu heissen und die noch unverbaute Parzelle in der Zone W 3 zu belassen. Den nur so ersparen sie sich jahrelange Rechts- Streite mit mehreren tangierten Haus-und Eigentumswohnungseigentümer.

Mit freundlichen Grüssen





Gebiet Bösch

Antrag 9

Verzicht auf den Anhang 3 (Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch) der Bauordnung sowie auf den darin enthaltenen Verweis in Art. 12 Abs. 1

Antrag 10

Verzicht auf die im Anhang 3 (Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch) der Bauordnung ausgewiesenen öffentlichen Fusswege sowie auf deren Verweis in Art. 12 Abs. 7

Antrag 11

Verzicht auf die im Anhang 3 (Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch) der Bauordnung ausgewiesenen öffentlichen Fusswege beim Grundstück Nr. 1598.

Antrag 12

Verzicht auf die Grünflächenziffer in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch in Art. 13 der Bauordnung

Antrag 13

Reduktion der Grünflächenziffer in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch von 0.10 auf 0.05 in Art. 13 der Bauordnung

Antrag 14

Verzicht auf die Grünflächenziffer in Art. 13 der Bauordnung für die Grundstücke am Rande der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch oder Reduktion von 0.10 auf 0.05 für diese Grundstücke

Antrag 15

Verzicht auf den Art. 12 Abs. 4 der Bauordnung, wonach die Grünflächen in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch möglichst in den Grünbändern oder in der öffentlich zugängli-

chen Freifläche zu erstellen sind

Antrag 16

Verzicht auf den Art. 12 Abs. 6 der Bauordnung, wonach der Raum zwischen der Fassade und der Mittelachse als öffentlicher Raum auszugestalten ist

Antrag 17

Weniger absolute Formulierung des Art. 40 «Klimaanpassung und Ressourcenschonung» der Bauordnung.

Antrag 18

Verzicht auf den Art. 37 «Ökologischer Ausgleich» der Bauordnung im Arbeitsgebiet Bösch

Antrag 20

Anpassung der Grundmasse für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch in Art. 13 der Bauordnung:

- Herabsetzung Grünflächenziffer auf 0.05;
- Empfindlichkeitsstufe generell auf III festlegen

Antrag 21

Anpassung der Grundmasse für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch in Art. 13 der Bauordnung:

- Herabsetzung Grünflächenziffer auf 0.05
- Empfindlichkeitsstufe generell auf III festlegen
- Herabsetzung Baumassenziffer auf 6.0

Antrag 22

Verzicht auf eine Mindesthöhe für Hauptgebäude in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch in Art. 13 der Bauordnung.

Antrag 23

Verzicht auf eine Mindesthöhe für Hauptgebäude in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch in Art. 13 der Bauordnung.

Antrag 24

Änderung von Art. 14 Abs. 1 der Bauordnung:
«In der Arbeitszone und im Gebiet 2 der Bauzone

mit speziellen Vorschriften Bösch sind Verkaufsflächen nur unter folgenden Bedingungen zulässig»

Eventualiter sei die Bestandsgarantie für die bereits bestehenden Verkaufsflächen auf den Grundstücken Nr. 2199 und 2213 zu erteilen

Antrag 25

Verzicht auf die Beschränkung der Wohnungsgrößen auf 60m² in der Wohn- und Arbeitszone 5 im Arbeitsgebiet Bösch in Art. 7 Abs. 2 der Bauordnung

Antrag 26

Ergänzung von Art. 14 Abs. 2 der Bauordnung betreffend betriebsnotwendigen Wohnraum: «Betriebsnotwendiger Wohnraum darf nicht abparzelliert werden. Bei einem Gebäude mit Stockwerkeigentum muss der Wohnraum im Gesamteigentum bleiben.»

«Kommt es zu einer Handänderung bei einer bestehenden, betriebsnotwendigen Wohnung im BsV2, welche früher im Stockwerkeigentum abparzelliert wurde, hat die Stockwerkeigentümerschaft das Vorkaufsrecht.»

Antrag 28

Verzicht auf die Umzonung von Arbeitszonen zu Verkehrsflächen im Gebiet Bösch

Antrag 29

Verzicht auf eine Abminderung hinsichtlich der Anzahl Autoparkplätze im Arbeitsgebiet Bösch in Art. 45 Abs. 2 der Bauordnung

Antrag 30

Erhöhung der maximalen Anzahl möglicher Parkplätze im Arbeitsgebiet im Arbeitsgebiet Bösch in Art. 45 Abs. 2 der Bauordnung

Antrag 31

Verzicht auf eine Reduktion hinsichtlich der Anzahl Autoparkplätze im Arbeitsgebiet Bösch in Art. 45 Abs. 2 der Bauordnung sowie allgemein von Einschränkungen. Es seien zusätzliche Parkplätze im Freien zuzulassen, welche nicht den Bestimmungen in Art. 45 unterliegen.

Diese Flächen sollen das Ausstellen sowie das vorübergehende Abstellen und Parkieren von Fahrzeugen und Material ermöglichen, insbesondere von Fahrzeugen, die nicht am täglichen Verkehr teilnehmen.

Antrag 32

Verzicht auf den Art. 45 Abs. 5 der Bauordnung, wonach im Gebiet 1 der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch höchstens 20 Prozent der maximal zulässigen Zahl an Autoparkplätzen als Aussenparkplätze erstellt werden dürfen.

Eventualiter sei Bestandsgarantie für die bereits bestehenden oberirdischen Parkplätze zu erteilen und diese von der Berechnungsregel gemäss Art. 45 Abs. 5 auszunehmen.

Antrag 33

Verzicht auf den Art. 45 Abs. 5 der Bauordnung, wonach im Gebiet 1 der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch höchstens 20 Prozent der maximal zulässigen Zahl an Autoparkplätzen als Aussenparkplätze erstellt werden dürfen.

Eventualiter sei die Bestandesgarantie für die bereits bestehenden Parkplätze auf den Grundstücken Nr. 2199 und 2213 zu erteilen.

Antrag 34

Verzicht auf den Art. 45 Abs. 6 der Bauordnung, wonach in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch ab 50 Parkplätzen ein Mobilitätsmanagementkonzept verlangt wird.

Antrag 35

Ausklammern von bestehenden Bauten in Art. 45 Abs. 6 der Bauordnung, wonach in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch ab 50 Parkplätzen ein Mobilitätsmanagementkonzept verlangt wird

Antrag 36

Verzicht auf den Art. 55 «Erschliessungsbeiträge» der Bauordnung

Antrag 37

Verzicht auf den Art. 55 «Erschliessungsbeiträge» der Bauordnung

Eventualiter sei Art. 55 Abs. 2 wie folgt zu ändern: «Beitragspflichtig sind ausschliesslich die Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Baurechtsberechtigte der durch den Strassenbau bevorteilten Grundstücke in den Zonen gemäss Absatz 1».

Antrag 38

Verzicht auf den Art. 55 «Erschliessungsbeiträge» der Bauordnung

Eventualiter sei Art. 55 Abs. 2 wie folgt abzuändern: «Beitragspflichtig sind die Grundeigentümer oder Baurechtsberechtigten der durch den Strassenbau bevorteilten Grundstücke».

Eventualiter sei Art. 55 Abs. 4 wie folgt abzuändern: «Die Beiträge der einzelnen Grundeigentümer werden aufgrund der Baudichte resp. pro erstelltem Quadratmeter anrechenbaren Geschossfläche festgesetzt. Besondere Vor- und Nachteile können durch eine angemessene Erhöhung bzw. Reduktion des Beitrags berücksichtigt werden. Bei Ersatzneubauten wird die existierende anrechenbare Geschossfläche von den Erschliessungsbeiträgen ausgenommen».

Antrag 39

Verzicht auf den Art. 55 «Erschliessungsbeiträge» der Bauordnung oder Anpassung dahingehend, dass das öffentliche Abgaberecht eingehalten wird

Antrag 40

Keine Berechnung der Erschliessungsbeiträge nach anrechenbarer Geschossfläche in Art. 55 der Bauordnung

Antrag 41

Anpassung von Art. 55 Abs. 1 «Erschliessungsbeiträge» dahingehend, dass die Erschliessungsbeiträge ausschliesslich für die in Art. 55 erwähnten Zonen und nicht zweckentfremdet

verwendet werden dürfen

Antrag 42

Durchführung einer Einwendungsver-
handlung vor Ort unter den gesetzlichen Kosten-
und Entschädigungsfolgen.

10. Okt. 2024

A-POST PLUS
Gemeinderat
"Ortsplanungsrevision"
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

Zug, 9. Oktober 2024 / (60388)

Ortsplanungsrevision Hünenberg: Einwendung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Hünenberg liegen vom 12. September bis zum 11. Oktober 2024 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage können Einwendungen bei Ihnen eingereicht werden. Von dieser Möglichkeit mache ich namens und im Auftrag von Frau Petra Aschwanden und Herrn Marcel Portmann (Eigentümer der GS Nrn. 1349 und 1597) nachfolgend gerne Gebrauch.

I. Anträge

1. Auf den separaten Plan "Anhang 3 zur Bauordnung" sei bei der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) zu verzichten.
2. Es sei im Gebiet Bösch auf die Umzonung von Arbeitszone zu Verkehrsfläche zu verzichten.
3. Es seien die nachfolgend erwähnten Bestimmungen der Bauordnung nicht zu erlassen bzw. entsprechend abzuändern.

Dr. Martin Neese, LL.M., M.B.L.-HSG

Michael Stalder, lic. iur.

Daniel Villiger, MLaw

Tobias Brändli, MLaw

Christian Hofstetter, MLaw

Melanie Röllin-Thaler, MLaw

Hans Hagmann, lic.iur., Konsulent

4.

[REDACTED]

5.

[REDACTED]

II. Begründung

A. Rechtliche Vorbemerkungen

1. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG).
2. Die Raumplanung ist ein steter Abstimmungsprozess räumlicher Tätigkeiten. Die im Nutzungsplan getroffene Nutzungsordnung kann nicht in jedem Fall auf alle Zeiten bestehen bleiben. Eine gelegentliche Anpassung ist deshalb unumgänglich. Damit die Nutzungspläne ihre Funktion erfüllen können, müssen die privaten und öffentlichen Interessen berücksichtigt werden. Dieser Interessenschutz wiederum ruft nach einer gewissen Beständigkeit der Pläne, was wiederum Bestandteil des Grundsatzes der Rechtssicherheit ist. Wurden Nutzungspläne rechtmässig und nach den Vorgaben von Art. 14 ff. RPG erstellt, bleiben sie in der Regel in ihrem Kern erhalten (TANQUEREL, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 21 N 10–13). Je einschneidender die vorgesehene Änderung ist, umso gewichtiger müssen die Gründe für eine Planänderung sein (BGE 128 I 190 E. 4.2).
3. Vorliegend fehlt es an der von Art. 21 Abs. 2 RPG geforderten wesentlichen Änderung der Verhältnisse. Das Arbeitsgebiet Bösch ist für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe nach wie vor attraktiv, weil es produzierenden Betrieben Platz bietet. Charakteristisch sind die grosszügigen Verkehrs- und Anlieferungsflächen sowie die praktischen und in grosser Anzahl verfügbaren Abstellplätze. Eine Nachfrage nach reinen Büroflächen besteht im Bösch hingegen kaum.

B. Auswirkungen auf die Grundstücke der Einwender

4. Die Nutzungsplanungsrevision führt für die Einwender zu mannigfaltigen Nachteilen, die sie nicht zu akzeptieren bereit sind. Zu denken ist etwa an Folgendes:
5. Wie Ihnen bekannt ist, beabsichtigen die Einwender seit einiger Zeit den Bau einer neuen Tiefgarage auf ihren Grundstücken. Im Vertrauen auf die bisherige Bau- und

Zonenordnung haben die Einwender ein Projekt ausgearbeitet und mit allen Nachbarn (GS 1224, 1348 und 1350) entsprechende Grenz- bzw. Näherbaurechte vereinbart. Diese erheblichen und im Vertrauen auf die geltenden Vorschriften getroffenen Vorleistungen würden mit einem Schlag wertlos, wenn die beabsichtigte Nutzungsplanungsrevision definitiv festgesetzt würde.

6. Entlang der Ringstrasse bestehen auf der Liegenschaft Bösch 63 heute drei Ein- bzw. Ausfahrten. Diese verschiedenen Zufahrten bieten maximale Flexibilität bei der Zufahrt und insbesondere bei Anlieferungen zum Haupteingang-Ost und dem Warenlift-West. Diese Situation hat sich seit 40 Jahren bewährt und wird nun durch die beabsichtigte Umzonung in Verkehrsfläche verunmöglicht. Die Verkehrsfläche würde alle Anlagen um fünf Meter zurückdrängen, womit die Ein-/Ausfahrten noch steiler würden und die LKWs nicht mehr zu den im Erdgeschoss ansässigen Firmen gelangen könnten. Das Entladen auf dem angedachten Flex-Streifen schafft keine Abhilfe, zumal mit dem "Palett-Roli" aufgrund der steilen Einfahrten nicht mehr bis zum Gebäude gelangt werden kann. Ferner ist eine Zufahrt in der Mitte speziell für die vorderen Gewerbebetriebe (Pool-Schwimmbadbauer und Solar-Montagefirma) wichtig. Mit langen Anhängern und Halberzeugnissen kann direkt über die grossen Tore speidiert und gearbeitet werden.
7. Auch die Vorplätze sind von grosser Bedeutung und würden künftig entfallen. Die Gewerbebetriebe im Erdgeschoss sind auf diese Vorplätze aber angewiesen. Das Be- und Entladen von grossen Vorfabrikationen sowie grosser Aufbauten ist nur mit dem heutigen Vorplatz möglich.
8. Ein erheblicher Nachteil entsteht weiter bezüglich der Parkierung. Heute bestehen entlang der Ringstrasse (mittig) acht Parkplätze, welche direkt betroffen sind. Seitlich werden vier Parkplätze indirekt betroffen. Es droht deshalb der Verlust von zwölf Parkplätzen. Diese Parkplätze sind von grosser Bedeutung, weil es im ganzen Areal zu wenig Parkplätze gibt und man Räume nur vermieten kann, wenn genügend Parkplätze angeboten werden können.
9. Der neue Strassenraum drängt ferner die Beschilderungen und Firmenbeschriftungen sowie den Telekom-Verteilkasten und den Containerplatz zurück.
10. Ein anderer Nachteil liegt darin, dass die heute anrechenbare Grünfläche entfällt und nicht mehr angerechnet werden kann. Auf dem restlichen Areal wird man deshalb auch diesbezüglich in die Bestandesgarantie abrutschen.

11. Es würden total 250 m² Nutzfläche von der Verkehrsfläche beansprucht und damit erheblich im Wert reduziert. Diese Fläche würde auch nicht mehr zur Berechnung der Baumassenziffer zählen, was einen weiteren Nachteil bedeutet.
12. Nachteilig ist sodann die Tatsache, dass künftig auch Unterniveaubauten nicht mehr bis auf 1 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden können, weil sie in der Zone "Verkehrsfläche" zonenfremd wären. Die unterirdische Fläche wird erheblich reduziert und das Manövrieren und zweckmässige Planen von Erschliessungsanlagen unnötig erschwert.

C. Zonenplan und Bauordnung

13. Die beabsichtigte Umzonung von Flächen der Arbeitszone in die Zone "Verkehrsfläche" wird entschieden abgelehnt. Jeder Eigentümer verfügte bisher über einen Strassenabschnitt im Allein- oder im Miteigentum. Mit der – raumplanerisch unrechtmässigen – "Vision Bösch" sollen die Eigentümer nun massiv zurückgedrängt werden, indem ihre vollwertigen Grundstücksflächen der Verkehrsfläche zugewiesen werden sollen. Dies führt zu einem erheblichen Wertverlust für die Grundeigentümer, weil die Ausnützung und die baulichen Möglichkeiten in diesem Bereich verloren gehen. Die im Bereich der Ein-/Ausfahrten und der Vorplätze bestehenden Bauten und Anlagen rutschen in die Bestandegarantie ab. Eine Weiterentwicklung der Grundstücke und ein Aufbau auf den bisherigen Investitionen wird dadurch verunmöglicht. Möglich bleibt nur ein Neubau, welcher aber kostspielig und für die nächsten Jahrzehnte nicht vorgesehen ist. Das Vorgehen widerspricht zudem auch den Eigentümergesprächen, welche die Gemeinde in den letzten Jahren jeweils anberaumt hat. Man hat sich bei diesen Gesprächen ein einseitiges Trottoir mit 1.60 m Breite vorstellen können. Das Trottoir wäre aber mit einer Dienstbarkeit zu sichern; eine Landabtretung oder Umzonung kommt nicht in Frage.
14. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) wird in Art. 12 der neuen BO geregelt. Art. 12 Abs. 1 BO verweist auf einen Plan im Anhang. Bereits dem kantonalen Vorprüfungsbericht ist zu entnehmen, dass dieser zusätzliche Plan entfernt werden muss. Die Zonierung hat einzig aus dem Zonenplan hervorzugehen. Bisher waren in der Arbeitszone C sowohl nicht störende als auch mässig störende und stark störende Betriebe zulässig. Das Gebiet Bösch hat sich deshalb diesbezüglich heterogen entwickelt. Die Empfindlichkeitsstufen sind deshalb nicht pauschal in einen Teil Ost und einen Teil West einzugliedern, sondern über das ganze Gebiet Bösch hinweg möglichst individuell zu beurteilen. Es soll geprüft werden, wo die Emissionen auf die Stufe ES III begrenzt werden können und wo nicht.

15. Auf die Vorgabe gemäss Art. 12 Abs. 4 BO, wonach die Grünflächen möglichst in den Grünbändern oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche zu erstellen sind, ist zu verzichten. Es soll den Eigentümern freistehen, wo auf ihrem Grundstück sie die Grünflächenziffer realisieren wollen. Die beabsichtigte Vorgabe schränkt die Befugnisse der Eigentümer unverhältnismässig stark ein und wirkt sich nachteilig aus.
16. Die in Art. 12 Abs. 7 BO erwähnten öffentlichen Fusswege sind nicht planerisch auszuweisen. Auf die Einzeichnung im Plan ist zu verzichten. Zudem kann Art. 12 Abs. 7 BO theoretisch dazu führen, dass auf jedem einzelnen Grundstück ein öffentlicher Fussweg erstellt wird. Das macht absolut keinen Sinn. Die Bestimmung ist deshalb derart anzupassen, dass ein Ausnützungsbonus nur in Anspruch genommen werden darf, wenn ein (weiterer) öffentlicher Fussweg vom Gemeinderat als sinnvoll erachtet wird.
17. Die Grundmasse für die BsV2 gemäss Art. 13 BO sind wie folgt anzupassen:
 - Herabsetzung Baumassenziffer auf 6.0;
 - Herabsetzung Grünflächenziffer auf 0.05;
 - Empfindlichkeitsstufe generell auf III festlegen.
- 17.1. Die Ausschöpfung der Baumassenziffer von 8.0 ist auf den Grundstücken im Bösch gar nicht realistisch, zumal dies nur möglich wäre, wenn man überall bis an die Baulinie bzw. den Grenzabstand heranbauen würde. Eine derartige Bauweise ist aber weder raumplanerisch wünschenswert noch für den Bauherrn interessant. Vielmehr wird auch künftig eine zweckmässige Umgebungsgestaltung mit Besucherparkplätzen und Zufahrtsflächen für die Anlieferung usw. benötigt. Zudem ist auch von einer zu starken Verdichtung abzusehen. Der kantonalen Vorgabe aus dem Richtplan (Verdichtungsgebiet) kann auch mit einer Baumassenziffer von 6.0 Rechnung getragen werden.
- 17.2. Eine Grünflächenziffer von 0.10 erweist sich im Gebiet Bösch als nicht erforderlich. Das Bösch ist von allen Seiten von Landwirtschaftsfläche umgeben, sodass hier keine grünen Akzente geschaffen werden müssen. Eine sanfte Begrünung im Umfang von 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche genügt.
- 17.3. Beim Bösch handelt es sich um ein eher emissionsarmes Arbeitsgebiet. Es genügt deshalb die Empfindlichkeitsstufe III. Vor dem Hintergrund, dass der Gemeinderat mit der "Vision Bösch" neu Hochhäuser und klassische Büronutzungen in das Areal holen will, ergibt die Empfindlichkeitsstufe IV schlicht keinen Sinn. Erhebliche Nutzungskonflikte und zusätzlicher Aufwand für die Baubehörde wären die unvermeidbare Folge.

18. Die Bestimmung zum ökologischen Ausgleich gemäss Art. 35 BO soll für das Arbeitsgebiet Bösch nicht anwendbar sein. Das Bösch ist umgeben von Landwirtschaftsfläche und ökologischen Flächen, sodass sich derartige Auflagen als unverhältnismässig erweisen.
19. Die Klimaanpassung und Ressourcenschonung nach Art. 40 BO macht zwar grundsätzlich Sinn, ist jedoch zu absolut formuliert. Anstelle eines Automatismus sollen die Baukommission und der Gemeinderat einzelfallweise über entsprechende Massnahmen befinden.
20. Betreffend die Autoparkierung gemäss Art. 43 Abs. 2 BO ist auf eine Abminderung im Gebiet Bösch zu verzichten. Die vom Gemeinderat angestrebte Verdoppelung der baulichen Dichte im Bösch wird in den nächsten 15 Jahren nicht ansatzweise erreicht. Realistisch ist ein Zuwachs von 25 %. Entsprechend wäre die beabsichtigte Einschränkung der Parkierungszahl unverhältnismässig, sodass im nächsten Planungshorizont auf die Festsetzung einer Abminderung der Parkplatzzahl verzichtet werden kann. Das Gebiet Bösch ist mit dem Gebiet C / übriges Gebiet gleichzusetzen.
21. Bei Art. 43 Abs. 6 BO sind bestehende Bauten auszuklammern. Ein Mobilitätsmanagementkonzept macht nur bei Neubauten Sinn.
22. Die Bestimmung von Art. 53 BO zu den Erschliessungsbeiträgen ist ersatzlos zu streichen. Das Gebiet Bösch ist bereits hinreichend erschlossen, sodass der vom Gemeinderat angedachte Ausbau gar nicht notwendig ist. Mit dem Strassenreglement besteht zudem bereits eine Rechtsgrundlage, in welcher die Perimeterbeiträge abschliessend geregelt werden. Eine weitere Belastung der Eigentümer durch die Bestimmung von Art. 53 BO ist nicht zulässig. Eine durchgehend ausgebaute Strasse im Sinne der – raumplanerisch unzulässigen – Vision Bösch entsteht erst, wenn sämtliche Grundeigentümer nach den neuen Vorschriften einen Neubau realisieren. Weil einerseits viele Grundeigentümer aber den Bestand mit den grosszügigen Parkplatz- und Rangierflächen bevorzugen und weil andererseits bei Grundstücken im Stockwerkeigentum ohnehin nicht mit baulichen Änderungen zu rechnen ist, wird eine durchgehende Strasse in den nächsten 20–30 Jahren mit Sicherheit nicht realisiert werden können. Es macht deshalb schlicht und einfach keinen Sinn, Eigentümer mit Erschliessungsbeiträgen zu belasten, wenn offensichtlich ist, dass die Strasse über Jahrzehnte reines Stückwerk bleiben wird. Bis zu einer dereinstigen Fertigstellung müssten die ersten Stücke der Strasse zudem bereits wieder saniert werden. Die zusätzlichen Erschliessungsbeiträge erweisen sich deshalb als unverhältnismässig.

23. Soweit in Art. 53 Abs. 4 BO die Erschliessungsbeiträge nach anrechenbarer Geschossfläche berechnet werden sollen, macht auch dies keinen Sinn. In der BsV2 gilt die Baumassenziffer, sodass auch Perimeterbeiträge auf diese Weise zu berechnen sind.

D. [REDACTED]

24. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Namens und im Auftrag der Einwender ersuche ich Sie um Gutheissung der gestellten Anträge und bedanke mich für Ihr Verständnis.

Freundliche Grüsse



RA Hans Hagmann

Beilage:
- Vollmacht

Kopie an (per E-Mail):
- Klientschaft

Stefan Hess

07. Okt. 2024



Gemeinde Hünenberg
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

Hünenberg, 07. Oktober 2024

Einwendung zur Ortsplanungsrevision

Sehr geehrte Damen und Herren

Die ganze Umgebung Planung für das Bösch scheint mir auf falschen oder veralteten Grundlagen zu basieren. Ich nehme an sie haben die Planung auf 2018 / 2020 Wirtschaftszahlen errechnet. Leider sind wir heute im besten Fall in einer Stagnation, wenn nicht sogar schon einer Rezession.

Haben sie mal erhoben wieviel leerstehende Bürofläche Prozentual oder in effektiven Zahlen im Bösch zurzeit besteht. Ich bin wahrscheinlich einer der glücklichen und habe im Moment ca. 8 bis 10 % Freistand werde aber nächstes Jahr noch mehr Leerstand bekommen wurde mir bereits mitgeteilt auf jeden Fall, wenn ich das nicht neu vermieten kann.

Was mir gar nicht gefällt ist die verlangte 10% Grünfläche die mir einer Indirekten Enteignung gleichkommt. Da mein Grundstück direkt an Acker oder Grünfläche grenzt sehe ich überhaupt keinen Grund mehr Grünfläche zu erstellen, und schon gar nicht in einem Biodiversitäten Format.

Wenn man es genau nimmt hat die Gemeinde ja eine Parzelle Grundstück Nr. 2200 von knapp über 9'000 m² als Park oder Erholungsgebiet erhalten. Wenn man die behält reicht die bisherige Grünzone sicher aus. Ich bin selber daran interessiert eine angenehme Umwelt zu erhalten und würde auch etwas Grünfläche akzeptieren aber Maximum 5% und ohne Biodiversität Klausel.

Jetzt zu der Parkplatz Abminderung: Da sehe ich keine Notwendigkeit, nein sondern man sollte die jetzigen Parkplätze erhalten speziell, wenn mehr Arbeitsplätze gebaut werden sollen. Ein Parkhaus kann eine Option werden sobald die Menge der Arbeit Bevölkerung über 4'500 geht, sehe aber im Moment keinen Grund für das.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Hess

CHRISTIAN PADRUTT, MLAW
RECHTSANWALT UND ZUGER NOTAR
eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Zug

URSULA MCCREIGHT-ERNST
RECHTSANWÄLTIN UND AARGAUISCHE NOTARIN
FACHANWÄLTIN SAV ERBRECHT
eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Zug

Lettre Signature
Gemeinderat Hünenberg
Ortsplanungsrevision
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

Rotkreuz, 8. Oktober 2024

Einwendungen gegen Ortsplanungsrevision

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass mich Beat Hürlimann, [REDACTED]
Hünenberg und die Serena Immobilien AG, CHE-115.574.115, [REDACTED]
[REDACTED], mit der Wahrung ihrer Interessen betreffend Ortsplanungsrevision
mandatiert haben. Sie erhalten beiliegend je eine Kopie meiner beiden
Anwaltsvollmachten.

Namens und im Auftrag meiner Klientschaft reiche ich Ihnen innerhalb der
Auflagefrist bis zum 11. Oktober 2024 die nachfolgenden schriftlich
begründeten Einwendungen ein:

A. Anträge

1. Anhang 3 der nBO sei ersatzlos zu streichen, wobei ebenfalls der Verweis auf den Anhang 3 in Art. 12 Abs. 1 zu streichen sei.
2. Art. 12 Abs. 4 nBO sei ersatzlos zu streichen.
3. Auf die Festlegung eines Grünbandes entlang der Aussengrenzen des Gebietes Bösch sei zu verzichten.
4. Auf die Festlegung einer Mindesthöhe für Hauptgebäude (Flachdach) sei in der BsV2 gemäss Art. 13 nBO zu verzichten.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. Art. 14 Abs. 1 nBO sei wie folgt zu ändern: «In der Arbeitszone und im Gebiet 2 der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sind Verkaufsflächen nur unter folgenden Bedingungen zulässig».
6. Eventualiter sei die Bestandesgarantie für die bereits bestehenden Verkaufsflächen der Liegenschaften Hünenberg / 2199 und 2213 zu erteilen.
7. Art. 43 Abs. 5 nBO sei ersatzlos zu streichen.
8. Art. 43 Abs. 6 nBO sei ersatzlos zu streichen.
9. Eventualiter sei die Bestandesgarantie für die bereits bestehenden Parkplätze auf Liegenschaften Hünenberg / 2199 und 2213 zu erteilen.
10. Art. 53 nBO sei ersatzlos zu streichen.
11. Eventualiter sei Art. 53 Abs. 2 nBO wie folgt zu ändern: «Beitragspflichtig sind ausschliesslich die Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Baurechtsberechtigte der durch den Strassenbau bevorteilten Grundstücke in den Zonen gemäss Absatz 1».

B. Ausgangslage

- 1 Beat Hürlimann ist Eigentümer der Liegenschaft Hünenberg / 2199 (Rothusstrasse 22, 6331 Hünenberg) und betreibt dort mit der BIXE AG einen Motorradfachbetrieb inkl. Verkaufsfläche.
- 2 Die Serena Immobilien AG ist Eigentümerin der Liegenschaft Hünenberg / 2213 (Rothusstrasse 24, 6331 Hünenberg).
- 3 Beide Einwender sind Miteigentümer der Liegenschaft Hünenberg / 2214 (Privatstrasse Rothusstrasse).

C. Begründung

a. Anhang 3 nBO

- 4 Gemäss Vorprüfungsbericht der Baudirektion zur Ortsplanungsrevision vom 5. Juni 2024 ist auf einen planerischen Anhang 3 zu verzichten, da die Bauordnung als Gesetz allgemein abstrakt ist. Zur Festlegung dieser Grundsätze gemäss Anhang 3 ist entweder eine Bebauungsplanpflicht oder ein Quartiergestaltungsplan zu erlassen. Ebenfalls können einzelne Gebiete im Bösch in verschiedene Zonentypen unterteilt werden, damit eine individuelle Regelung ermöglicht werden kann (Ziff. 4.3).
- 5 Mit dem Anhang 3 werden planungsrechtliche Instrumente vermischt, was zu Missverständnissen und Rechtsunsicherheit führt. Es ist nicht klar, ob die Lage der Grünbänder, Freiflächen und öffentliche Wege damit grundeigentümergebunden festgelegt werden soll.
- 6 Gemäss Planungsbericht vom 8. August 2024 entspricht der Inhalt von Anhang 3 einem von der Gemeinde durchgeführten Variantenstudium, zu welchem die betroffenen Grundeigentümer jedoch nicht angehört wurden. Insofern damit nun Rechte und Pflichten der Grundeigentümer begründet werden sollen, sei auf die Verletzung des rechtlichen Gehörs hinzuweisen.
- 7 Auf den Anhang 3 der neuen Bauordnung ist zu verzichten.

b. Art. 12 Abs. 4 nBO / Grünband

- 8 Die Festlegung eines grundeigentümergebundenen Grünbandes bedarf eines ordentlichen planerischen Verfahrens wie einen Bebauungsplan oder Quartiergestaltungsplan. Unbestrittenermassen liegt kein solches planungsrechtliche Instrument vor.
- 9 Die Festlegung eines Grünbandes fusst auf einen von der Gemeinde durchgeführten städtebaulichen Variantestudiums, welches unter anderem aufgrund der Verletzung des rechtlichen Gehörs keine verbindliche Grundlage darzustellen vermag.
- 10 Desweiteren fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage die Lage der Grünfläche zusätzlich zu einer Grünflächenziffer gemäss § 38 V PBG grundeigentümergebunden vorzuschreiben. Eine solche Regelung wäre darüber hinaus unverhältnismässig.
- 11 Entsprechend ist Art. 12 Abs. 4 nBO ersatzlos zu streichen und auf die Festlegung eines Grünbandes zu verzichten.

c. Art. 13 nBO / Mindestgebäudehöhe BsV2

- 12 Zur Vermeidung von eingeschossigen Hallen und zur Reduktion des Fussabdruckes der Bauten wird im Gebiet 1 und 2 Bösch (BsV2) gemäss Planungsbericht eine Mindestgebäudehöhe von 14 Metern vorgeschrieben.
- 13 Diese Mindestgebäudehöhe verhindert einzelfallbezogene und bedürfnisgerechte bauliche Lösungen, Aufstockungen und Umbauten im bereits fast vollständig überbauten Gebiet 1 Bösch. Sie schränkt die Grundeigentümer unverhältnismässig ein, verletzt die Eigentumsgarantie und begründet eine nicht gerechtfertigte Pauschalisierung der Gebiete 1 und 2 Bösch, welche doch infolge und gerade wegen der unterschiedlichen Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufen einen unterschiedlichen Bedarf aufweisen.
- 14 Die Mindestgebäudehöhe von 14 Metern ist – zumindest für das Gebiet 1 – ersatzlos zu streichen.

d. Art. 14 Abs. 1 nBO / Verkaufsflächen

- 15 Art. 14 nBO sieht wesentliche flächenmässige Einschränkungen zur Errichtung von Verkaufsflächen in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch vor.
- 16 Die flächenmässigen Einschränkungen zur Erstellung von Verkaufsflächen lässt die tatsächlichen Bedürfnisse und die aktuellen örtlichen Gegebenheiten unbeachtet. Die unter dem alten Bebauungsplan Bösch-Rothus errichteten Gebäude auf den Grundstücken Hünenberg / 2199 und 2213 weisen beide Verkaufsflächen auf, welche die maximal zulässigen Flächen übersteigen. Wie im Planungsbericht richtig festgehalten unterscheidet sich das Arbeitsplatzgebiet Bösch hauptsächlich in Bezug auf Nutzungsart und Lärmempfindlichkeit. Art. 14 nBO unterscheidet sodann trotzdem nicht zwischen den Gebieten 1 und 2 Bösch, was zu einer unsachgemässen Pauschalisierung führt. Die Unterschiede der beiden Gebiete sind jedoch bei der flächenmässigen Beschränkung der Verkaufsflächen zu berücksichtigen. Für die Einwender ist die flächenmässige Beschränkung der Verkaufsfläche unverhältnismässig und mit der Eigentumsgarantie nicht zu vereinbaren. Im aufzuhebenden Bebauungsplan Bösch-Rothus gab es denn zu Recht keine derartigen Einschränkungen.
- 17 Art. 14 Abs. 1 nBO sei deshalb wie folgt zu ändern: «In der Arbeitszone und im Gebiet 2 der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sind Verkaufsflächen nur unter folgenden Bedingungen zulässig:». Das Gebiet 1 Bösch ist von dieser Bestimmung auszunehmen.

- 18 Eventualiter sei die Bestandesgarantie für die bereits bestehenden Verkaufsflächen der Liegenschaften Hünenberg / 2199 und 2213 zu erteilen.

e. Art. 43 nBO / Parkierung

- 19 Art. 43 Abs. 5 nBO sieht vor, dass im Gebiet 1 Bösch höchstens 20% der maximal zulässigen Zahl an Autoparkplätzen als Aussenparkplätze erstellt werden dürfen. Art. 43 Abs. 6 nBO sieht vor, dass ein Mobilitätsmanagementkonzept bei Erreichen von 50 Parkplätzen erstellt werden muss.
- 20 Die Beschränkung der Aussenparkplätze im Gebiet 1 Bösch ist willkürlich und stellt eine Ungleichbehandlung gegenüber dem übrigen Gebiet Bösch dar. Desweiteren lässt diese Bestimmung die bereits existierenden örtlichen Gegebenheiten ausser Acht, denn aktuell weisen die meisten Grundstücke im betroffenen Gebiet 1 über mehr als die zulässige Höchstzahl an Aussenparkplätzen auf. Die meisten Liegenschaften verfügen nicht über eine öffentliche Einstellhalle. Die bereits vorhandenen Verkaufsflächen ziehen Besucher an, welche deshalb auf die Aussenparkplatz angewiesen sind. Es fehlt denn auch eine rechtsgenügeliche Begründung für eine derartige einschränkende Bestimmung zu den Anzahl Aussenparkplätzen.
- 21 Der Wortlaut von Art. 43 Abs. 6 nBO lässt offen, ob auch für bereits errichtete Parkplätze ein Mobilitätskonzept erstellt werden muss, wenn aus irgendwelchen Gründen ein Baugesuch eingereicht wird, statt dieses einzig und allein bei der Neuerrichtung der Parkplätze zu fordern. Nicht logisch ist die Festlegung von 50 Parkplätzen unabhängig der Grundstücksgrösse und der örtlichen Gegebenheiten.
- 22 Sowohl Art. 43 Abs. 5 als auch 6 sind ersatzlos zu streichen, wobei Letzterer zumindest im Wortlaut entsprechend anzupassen ist, dass ein Mobilitätskonzept nur bei Neuerrichtung der Parkplätze erstellt werden muss.
- 23 Eventualiter sei die Bestandesgarantie für die bereits bestehenden Parkplätze auf Liegenschaften Hünenberg / 2199 und 2213 zu erteilen.

f. Art. 53 nBO / Erschliessungsbeiträge.

- 24 Art. 53 nBO will eine spezialgesetzliche Bestimmung betreffend Erschliessungsbeiträge der zu erstellenden Ringstrasse für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch einführen, obwohl die Erschliessungsbeiträge bereits in Art. 13 ff. des Strassenreglements (SRS 7.6-1) verbindlich und

vollständig geregelt sind. Es fehlt daher an der Notwendigkeit einer solchen Sonderregelung, weshalb Art. 53 nBO ersatzlos zu streichen ist.

- 25 Eventualiter sei Art. 53 Abs. 2 nBO wie folgt zu ändern: «Beitragspflichtig sind ausschliesslich die Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Baurechtsberechtigte der durch den Strassenbau bevorteilten Grundstücke in den Zonen gemäss Absatz 1».
- 26 Art. 53 Abs. 2 nBO sieht vor, dass sämtliche Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Baurechtsberechtigte der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch beitragspflichtig sind, selbst wenn diese nicht über die Ringstrasse erschlossen werden. Erschliessungsbeiträge sind einzig von den Anstössern zu erheben, welche durch die Ringstrasse einen tatsächlichen wirtschaftlichen Sondervorteil erleben. Die aktuelle Fassung von Art. 53 Abs. 2 nBO verstösst gegen diesen Grundsatz und ist daher unzulässig.

Abschliessend ersuche ich höflich um Berücksichtigung der Einwendungen in der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

Freundliche Grüsse



Christian Padrutt

Beilage: Vollmachten

z.K. an: Klientschaft

Total 8 Passiv

EINGEGANGEN
Einwohnerdienste Hünenberg

Empfangsbestätigung für

Moos Estates AG, Peter Moos, [REDACTED]

1. Okt. 2024

[Handwritten Signature]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7 Einwendung Bauordnung

Empfangsbestätigung für

Peter Moos, [REDACTED]

[REDACTED]

Moos Estates AG

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

11. Oktober 2024



Einschreiben:
Gemeinderat Hünenberg
"Ortsplanungsrevision"
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

**Einwendung zur 1. öffentliche Auflage, Revision Richt- und Nutzungsplanung
(Ortsplanungsrevision)
Bauordnung vom 8. August 2024**

Einwendung

Zur Bauordnung bei folgenden Artikel.

Artikel 14 Abschnitt 2

„2 In der Arbeitszone AA und der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch ist betriebs notwendiger Wohnraum zulässig.

Antrag:

Es ist folgendes zu Ergänzen:

Ergänzung 1:

„Betriebsnotwendiger Wohnraum darf nicht abparzellierte werden. Bei einem Gebäude mit Stockwerkeigentum muss der Wohnraum im Gesamteigentum bleiben.“

Ergänzung 2:

Kommt es zu einer Handänderung bei einer bestehenden, betriebsnotwendigen Wohnung im BsV2 welche früher im Stockwerkeigentum abparzellierte wurde, hat die Stockwerkeigentümerschaft das Vorkaufsrecht.

Begründung

Bisher wurde in Hünenberg regelmässig Betriebsnotwendiger Wohnraum im Stockwerkeigentum abparzellierte und verkauft. Oft haben die Bewohner dieser (Attika) Wohnungen den Bezug zum Gewerbe verloren.

Dementsprechend sinkt das gegenseitige Verständnis und es kommt öfter zu Klagen im Zusammenhang mit den aktiven Betrieben.

Weiter verhindern „teuere“ Attikawohnungen zuoberst auf dem Gebäude eine Verdichtung und Erhöhung von bestehenden Gebäuden.

Art. 13 Masse für die Einzelbauweise

Grünflächenziffer in der BsV2 von 0.10

Antrag:

Die Grünflächenziffer ist auf 0.05 zu senken.

Begründung:

Das Bösch liegt mitten in der Landwirtschaftzone und ist umgeben von Grüner Fläche. Bei unser Grundstück GS812 ist zirka 100m lang. Gemäss Anhang 3 Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Art. 12) soll die Grünfläche Richtung Süden angeordnet werden. Bei Einer Ziffer gibt das einen Streifen von Rund 10m Breite (Entlang vom Landwirtschaftsland).

Dies macht Absolut keinen Sinn und betrachten wir als Verschwendung von knappem Gewerbeland.

Wir können den Wunsch eines Spazierweges entlang vom Bösch nachvollziehen und können uns auch vorstellen eine öffentliches Fusswegrecht gemäss Art 12 Abs.7. einzurichten.

Aber irgendwann fehlt der Platz. 10m für die Grünfläche plus 2m Breite für das Fusswegrecht (welcher nach meinem Verständnis nicht als Grünfläche zählt) würden 12m entlang von meinem Grundstück belegen.

Anzustreben und Sinnvoll ist ein Korridor an der Grenze zur Landwirtschaft von zirka 3-5m Breite. Wenn dann noch 2m Fussweg dazukommt gibt das einen schönen Abstand zum Landwirtschaftsland. Dies wird mit einer Grünflächenziffer von 0.05 bis 0.07 erreicht.

Wir danken Ihnen für die Bearbeitung dieser Einwendung und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung.

Moos Estates AG



Peter Moos
Inhaber

Portmann Remo

████████████████████

████████████████

04. Oktober 2024

E i n s c h r e i b e n

Gemeinderat Hünenberg

Ortsplanungsrevision

Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin, sehr geehrter Gemeinderat

Sehr geehrte Damen und Herren

Mein Name ist Remo Portmann und ich bin Eigentümer der GBP 1598, gelegen in der Arbeitszone Bösch. Die Postadresse der auf diesem Grundstück befindlichen Gebäude ist Bösch 63, 6331 Hünenberg. Als unmittelbar betroffener Grundeigentümer bin ich zur Einsprache / Einwendung berechtigt. Die Einhaltung der gesetzten Frist ist mit diesem Schreiben ebenfalls gegeben.

Die gestellten **Anträge** betreffen die Ortsplanung Gemeinde Hünenberg Entwurf vom 08. August 2024 sowie den Plan zu Bauzonen mit speziellen Vorschriften Bösch (Art.12) (Anhang 3

Ich erhebe hiermit in sechs Punkten der Ortsplanung Einsprache / Einwendungen und stelle die entsprechenden Anträge dazu:

Einsprache / Einwendung 01:

Im Anhang 3 der Ortsplanung ist auf dem Grundstück GBP 1598 ein öffentlicher Fussweg entlang der West- und der gesamten Nordseite des Grundstücks eingezeichnet. Diese Planung spiegelt die örtlichen Gegebenheiten jedoch nicht wider und deutet auf mangelnde Kenntnis der tatsächlichen Situation vor Ort hin.

Antrag 01:

Der im Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften (Anhang 3 Ortsplanung) eingezeichnete Weg, der durch unser Grundstück GBP 1598 verläuft und als Zugang zu einem öffentlichen Fussweg rund um das Bösch dienen soll, ist in diesem Bereich ersatzlos zu streichen.

Begründung 01:

Der geplante Zu- und Durchgang ist in der vorgesehenen Form nicht umsetzbar. Am Ende des Grundstücks befindet sich eine 130 cm hohe Stützmauer, die als Hangsicherung dient (siehe Bild 01). Diese abgewinkelte Mauer ist im Grundbuch eingetragen und trennt das Grundstück von der angrenzenden Landwirtschaftszone. Die Stützmauer sichert den Niveauunterschied von 1,3 Metern zwischen der Landwirtschaftszone und dem Grundstück 1598 und wird auch in Zukunft erforderlich und dauerhaft bestehen bleiben.

Da der Abstand zwischen der Stützmauer und der Landwirtschaftszone lediglich 60 cm beträgt, wäre ein Kreuzen von zwei Personen auf dem geplanten Weg unmöglich. Zudem könnte die Einmündung zum Weg ohne die Nutzung einer mitgeführten Leiter gar nicht erreicht werden.

Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass der öffentliche Fussweg zwar entlang privater Grundstücke geplant ist, jedoch nicht auf den beiden gemeindeeigenen Grundstücken (Hotel Paradies und Asylantenheim). Eine logische Fortsetzung des Grünbands wäre auf der Nordseite dieser beiden Liegenschaften möglich, wodurch ein unterbrechungsfreier Verlauf gewährleistet wäre. Es scheint, als würden hier unterschiedliche Massstäbe angewandt, was den Eindruck des "Sankt-Florians-Prinzips" erweckt.

Darüber hinaus wäre auf der bestehenden 130 cm hohen Stützmauer neben der bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Einzäunung ein weiterer durchgehender Zaun zu errichten, was den Weg zusätzlich verengen und ein Ausweichen oder Kreuzen unmöglich machen würde.



Bild 01 GBP 1598 (Ausschnitt Grundbuchplan aus mapZug)

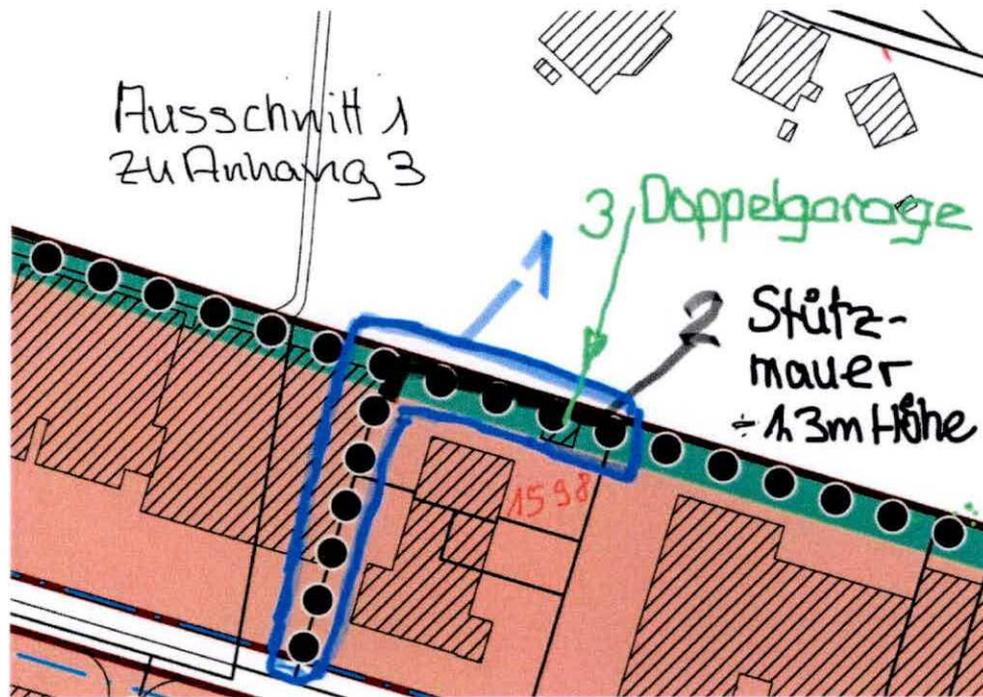


Bild 02

Alternativ dazu könnte der Weg auf dem angrenzenden Landwirtschaftsland erstellt (Vorschlag B – Vergleichbar Bild 03 C) oder aber auf den bereits bestehenden Wegen und Strassen (Vorschlag A) realisiert werden.

Anhang 3
Plan zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Art. 12)

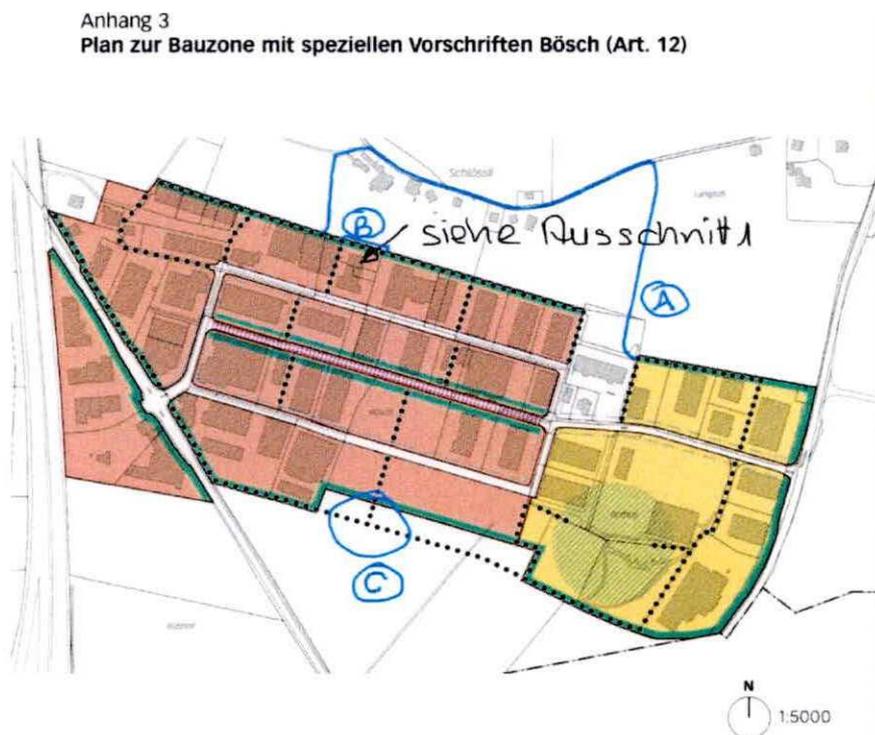


Bild 03 Aufzeichnung Alternativvariante

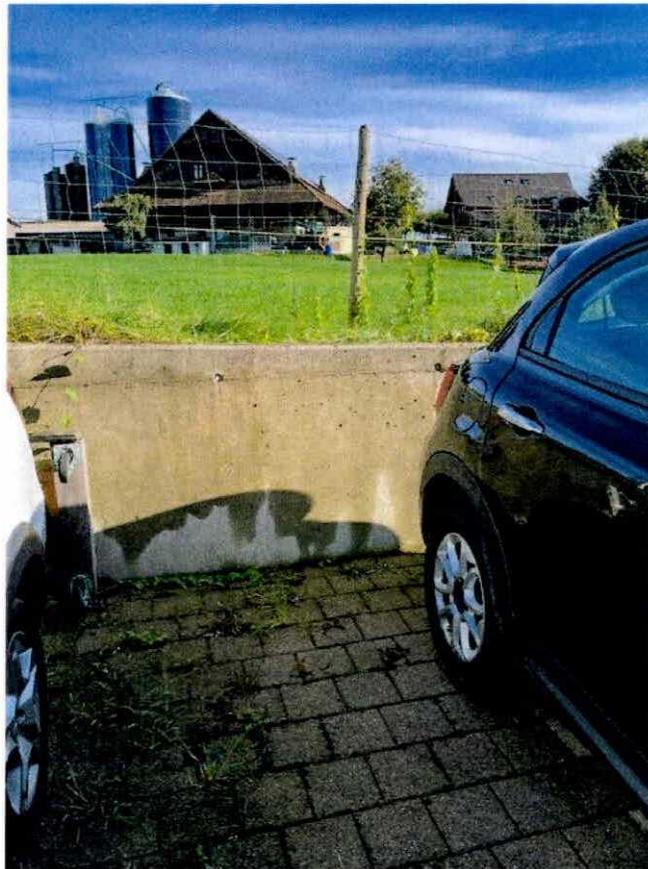


Bild 04 Stützmauer mit Weidezaun M. Schelbert angrenzend an die (im Hintergrund befindliche) Liegenschaft Schlössli



Bild 05 Stützmauer mit 60 cm Abstand zur Landwirtschaftszone

Einsprache / Einwendung 02:

Art. 14 der Ortsplanung schränkt die Gewerbefreiheit insbesondere von Betrieben im Zusammenhang mit dem Automobilgewerbe erheblich ein. Bei Anwendung dieses Artikels ist es nicht möglich, einen Garagenbetrieb oder Autohandel in der Gewerbezone zu betreiben.

Antrag 02:

Die Anzahl der Parkplätze darf nicht reduziert werden. In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sollen keine weiteren Einschränkungen vorgenommen werden. Darüber hinaus sollen zusätzliche Parkplätze im Freien genehmigt werden, die nicht den Bestimmungen von Art. 43 unterliegen. Diese Flächen sollen das Ausstellen sowie das vorübergehende Abstellen und Parkieren von Fahrzeugen und Material ermöglichen, insbesondere von Fahrzeugen, die nicht am täglichen Verkehr teilnehmen.

Art. 14 und Art. 43 sind dahingehend anzupassen bzw. zu ergänzen, dass Aussenflächen für den Verkauf auch von nicht vor Ort produzierten Waren (z.B. Fahrzeuge) zur Verfügung stehen, wenn diese Flächen für den Betrieb eines Unternehmens notwendig sind.

Begründung 02:

Es ist allgemein anerkannt, dass Garagenbetriebe und Verkaufsflächen für den Autohandel nicht innerhalb von Wohngebieten errichtet werden können und daher in die Gewerbezonen verlagert werden müssen. Es kann jedoch nicht im Sinne der Gemeinde sein, dass durch die Vermietung von Flächen an einen Mieter im Automobilgewerbe die Parkplätze für andere Mieter drastisch reduziert werden (siehe Bild 06). Eine Verringerung der Parkplätze würde das Ende eines Betriebs bedeuten, der auf das Automobilgewerbe angewiesen ist.

Solche Betriebsschliessungen können und dürfen nicht im Interesse der Gemeinde liegen, da sie Arbeitsplätze gefährden und die lokale Wirtschaft schwächen würden.



Bild 06 Ansicht (Ausschnitt) Parkplatz Nord GBP 1598 (Verkaufsfläche für Neu- und Occasionsfahrzeuge)

Des Weiteren müssen die Servicefahrzeuge bereits ansässiger Unternehmen regelmässig am Morgen und teilweise tagsüber mit Ersatzteilen und Geräten beladen werden. Aufgrund der knappen Parkflächen wären diese Fahrzeuge gezwungen, auf nicht dafür vorgesehene Flächen, wie öffentliche Strassen, auszuweichen, da die verbleibenden Parkplätze an andere Mieter vermietet und belegt sind.

Zudem ist festzuhalten, dass der Gemeinderat weitere Parkplätze in ein nicht projektiertes und nicht gesichertes Parkhaus verlagern möchte. Diese Parkplätze sind im Zusammenhang mit einem Mobilitätshub nicht beschränkt. Dadurch wird der Verkehr im Bösch jedoch nicht reduziert, sondern lediglich verlagert

Einsprache / Einwendung 03:

Art. 7 der Ortsplanung legt fest, dass Wohnungen in der Arbeitszone eine maximale Fläche von 60 m² nicht überschreiten dürfen.

Antrag 03:

Die Beschränkung der möglichen Wohnflächen gemäss Art. 7 Ziff. 2 auf 60 m² ist ersatzlos zu streichen. Sollte dieser Antrag abgelehnt werden, sind den Stimmbürgern die gesetzlichen Grundlagen für diese Flächenbeschränkung aufzuzeigen und transparent darzulegen.

Begründung 03:

Das betriebsnahe Wohnen ist die naheliegendste Lösung für viele der von der Gemeinde aufgezeigten Probleme, insbesondere in Bezug auf den Verkehr und die Arbeitswege. Indem man das Wohnen in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch erleichtert, könnte man diese Probleme entschärfen. Die bestehende Beschränkung auf 60 m² pro Wohnung erschwert dies jedoch unnötig und behindert somit eine praktikable und nachhaltige Lösung.

Einsprache / Einwendung 04:

Grünbänder

Antrag 04:

Auf die geplanten Grünbänder rund um die Arbeitszone Bösch ist generell zu verzichten. Die Entscheidung über eine mögliche Realisierung dieser Grünflächen soll den betroffenen Grundeigentümern auf freiwilliger Basis überlassen werden, ohne dass ihnen daraus bei späteren Bauvorhaben Nachteile entstehen (Rechtsgleichheit gemäss Art. 12 Ziff. 7). Es dürfen folglich keine Enteignungsverfahren gegenüber den betroffenen Eigentümern eingeleitet werden.

Begründung 04:

Das geplante Grünband, inklusive des integrierten Rundwegs, kann an vielen Stellen nicht wie vorgesehen realisiert werden, wie im Plan (Anhang 3) dargestellt. Allein auf Grundstück GBP 1598 ist die Umsetzung des Grünbands (inkl. Weg) aufgrund einer bereits bestehenden, 130 cm hohen Stützmauer, die im Grundbuch eingetragen ist und weiterhin als Hangsicherung zur angrenzenden Landwirtschaftszone erforderlich bleibt, nur auf einer Breite von maximal 60 cm möglich.

Darüber hinaus existiert bereits auf der Nordseite des Gebiets eine alternative Möglichkeit, die Natur zu geniessen und sich zu erholen. Diese besteht aus bereits vorhandenen Wegen durch die Landwirtschaftszone (siehe blaue Markierung in Bild 03). Das geplante Grünband würde zudem durch eine bewilligte Doppelgarage und dazugehörige Lagerflächen auf dem Grundstück verlaufen, die sowohl im Plan als auch im Grundbuch eingetragen sind. Eine Entfernung dieser Doppelgarage und der Stützmauer würde nicht den Prinzipien der Verhältnismässigkeit entsprechen.

Es ist daher äusserst fragwürdig, wie diese Planung des Grünbands und des öffentlichen Fusswegs angesichts der bestehenden Gegebenheiten überhaupt vorgenommen werden konnte.

Einsprache / Einwendung 05:

Art. 13 Grünflächenziffer

Antrag 05:

Die Vorgabe, 10 % der Fläche als Grünfläche zu errichten, wie in Art. 13 aufgeführt, soll zumindest für Grundstücke am Rand der Gewerbezone, die unmittelbar an die Landwirtschaftsflächen angrenzen, nicht verpflichtend sein oder auf die kantonalen Vorgaben von 5 % reduziert werden. Die Lage und Gestaltung dieser Grünflächen soll ausschliesslich vom jeweiligen Grundeigentümer bestimmt werden. Die von der Gemeinde für die Zustimmung zu einem Baugesuch verlangte Grünfläche soll nach den Bedürfnissen und Kenntnissen des Bauherrn in die Pläne eingezeichnet werden, ohne dass die Behörde die Platzierung vorschreibt.

Begründung 05:

Die angrenzende Landwirtschaftszone mit ihren ausgedehnten Flächen bietet bereits ausreichend Raum für Biodiversität. Der Grünanteil der angrenzenden Gewerbeflächen hat, wenn überhaupt, nur einen minimalen Einfluss auf die Tier- und Pflanzenwelt. Es ist daher unverhältnismässig, den Grundeigentümern zusätzliche Grünflächen vorzuschreiben, insbesondere wenn diese Flächen direkt an landwirtschaftlich genutzte Gebiete grenzen.

Einsprache / Einwendung 06:

Art. 53 Ergänzung der Erschliessungsbeiträge

Antrag 06:

Art. 53 Ziff. 1 soll dahingehend ergänzt werden, dass die von den Grundeigentümern in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sowie in der Wohn- und Arbeitszone W5 erhobenen Erschliessungsbeiträge ausschliesslich für diese Zonen verwendet werden dürfen. Eine Zweckentfremdung der Beiträge für andere Zonen, die keine entsprechenden Leistungen erbringen, ist zu untersagen. Zusätzlich soll das bestehende und gültige Strassenreglement der Gemeinde Hünenberg auf diese Beiträge angewendet werden.

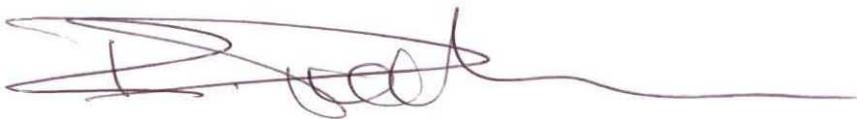
Begründung 06:

Die Erschliessungsbeiträge, die bereits dem Grundsatz des Strassenreglements widersprechen, werden ausschliesslich in den genannten Zonen erhoben. Es ist daher nur rechtmässig, dass diese Beiträge ausschliesslich für Leistungen und Infrastrukturmassnahmen in diesen Zonen verwendet werden. Eine zweckgebundene Nutzung im Sinne der Gemeinde ist sicherzustellen, um den Betroffenen gerecht zu werden.

Ich bitte Sie höflich, die gestellten Anträge in die Ortsplanung zu übernehmen und danke für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Remo Portmann

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Remo Portmann', with a long horizontal flourish extending to the right.

A-POST PLUS

Gemeinderat

"Ortsplanungsrevision"

Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Zug, 10. Oktober 2024 / (10296)

Ortsplanungsrevision Hünenberg: Einwendung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Hünenberg liegen vom 12. September bis zum 11. Oktober 2024 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage können Einwendungen bei Ihnen eingereicht werden. Von dieser Möglichkeit mache ich namens und im Auftrag der Rothus im Bösch AG (Alleineigentümerin GS Nr. 1428 und Miteigentümerin SDR Nr. 83982), von Marco Hofer (Miteigentümer SDR Nr. 83982 und Gesamteigentümer GS Nr. 1353) und Samuel Hofer (Stockwerkeigentümer GS Nr. 1736 und Gesamteigentümer GS Nr. 1353) nachfolgend gerne Gebrauch.

I. Anträge

1. Auf den separaten Plan "Anhang 3 zur Bauordnung" sei bei der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) zu verzichten.
2. Es sei im Gebiet Bösch auf die Umzonung von Arbeitszone zu Verkehrsfläche zu verzichten.
3. Es seien die nachfolgend erwähnten Bestimmungen der Bauordnung nicht zu erlassen bzw. entsprechend abzuändern.

Dr. Martin Neese, LL.M., M.B.L.-HSG

Michael Stalder, lic. iur.

Daniel Villiger, MLaw

Tobias Brändli, MLaw

Christian Hofstetter, MLaw

Melanie Röllin-Thaler, MLaw

Hans Hagmann, lic.iur., Konsulent

4. [REDACTED]

5. [REDACTED]

II. Begründung

A. Rechtliche Vorbemerkungen

1. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG).
2. Die Raumplanung ist ein steter Abstimmungsprozess räumlicher Tätigkeiten. Die im Nutzungsplan getroffene Nutzungsordnung kann nicht in jedem Fall auf alle Zeiten bestehen bleiben. Eine gelegentliche Anpassung ist deshalb unumgänglich. Damit die Nutzungspläne ihre Funktion erfüllen können, müssen die privaten und öffentlichen Interessen berücksichtigt werden. Dieser Interessenschutz wiederum ruft nach einer gewissen Beständigkeit der Pläne, was wiederum Bestandteil des Grundsatzes der Rechtssicherheit ist. Wurden Nutzungspläne rechtmässig und nach den Vorgaben von Art. 14 ff. RPG erstellt, bleiben sie in der Regel in ihrem Kern erhalten (TANQUEREL, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 21 N 10–13). Je einschneidender die vorgesehene Änderung ist, umso gewichtiger müssen die Gründe für eine Planänderung sein (BGE 128 I 190 E. 4.2).
3. Vorliegend fehlt es an der von Art. 21 Abs. 2 RPG geforderten wesentlichen Änderung der Verhältnisse. Das Arbeitsgebiet Bösch ist für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe nach wie vor attraktiv, weil es produzierenden Betrieben Platz bietet. Charakteristisch sind die grosszügigen Verkehrs- und Anlieferungsflächen sowie die praktischen und in grosser Anzahl verfügbaren Abstellplätze. Eine Nachfrage nach reinen Büroflächen besteht im Bösch hingegen kaum.

B. Auswirkungen auf die Grundstücke der Einwender

4. Die geplante Nutzungsplanungsrevision führt für die Einwender zu mannigfaltigen Nachteilen, die sie nicht zu akzeptieren bereit sind. Zu denken ist etwa an Folgendes:

5. Aufgrund der angedachten Umzonung in eine Verkehrsfläche würden erhebliche Landflächen der Grundstücke der Einwander der abgewertet werden. Auch die sonstigen Bauvorschriften würden dazu führen, dass der Bestand in der gleichen Art nicht mehr neu erstellt werden könnte. Sämtliche Vorplätze, Parkplätze, Abstellplätze und Rangierflächen werden damit mit einem Schlag illegal und rutschen in die Bestandesgarantie ab. Eine künftige Anpassung oder Weiterentwicklung wird kaum mehr möglich sein. Es ist dies ein erheblicher Einschnitt in die verfassungsmässige Eigentums-garantie.
6. Selbst der erst kürzlich realisierte Neubau Rothusstrasse 7 (GS 1353) würde nun in-folge der geänderten Bestimmungen bereits in die Bestandesgarantie abrutschen. Das macht schlicht und einfach keinen Sinn und ist nicht verhältnismässig.

C. Zonenplan und Bauordnung

7. Die beabsichtigte Umzonung von Flächen der Arbeitszone in die Zone "Verkehrsflä-che" wird entschieden abgelehnt. Jeder Eigentümer verfügte bisher über einen Stras-senabschnitt im Allein- oder im Miteigentum. Mit der – raumplanerisch unrechtmäs-sigen – "Vision Bösch" sollen die Eigentümer nun massiv zurückgedrängt werden, in-dem ihre vollwertigen Grundstücksflächen der Verkehrsfläche zugewiesen werden sollen. Dies führt zu einem erheblichen Wertverlust für die Grundeigentümer, weil die Ausnützung und die baulichen Möglichkeiten in diesem Bereich verloren gehen. Die im Bereich der Ein-/Ausfahrten und der Vorplätze bestehenden Bauten und An-lagen rutschen in die Bestandesgarantie ab. Eine Weiterentwicklung der Grundstücke und ein Aufbau auf den bisherigen Investitionen wird dadurch verunmöglicht. Mög-lich bleibt nur ein Neubau, welcher aber kostspielig und für die nächsten Jahrzehnte nicht vorgesehen ist.
8. Gemäss Art. 7 Abs. 2 BO sind in der Wohn- und Arbeitszone 5 Wohnungsgrössen von maximal 60 m² anrechenbarer Geschossfläche zulässig. Dies führt dazu, dass der Neu-bau Rothusstrasse 7 unweigerlich in die Bestandesgarantie abrutscht. Künftige An-passungen sind deshalb nur unter Einschränkungen möglich, was sich wertmindernd auf die Liegenschaft auswirkt. Es stellt sich angesichts des erst kürzlich realisierten Bestandes auch ganz generell die Frage, weshalb die Nutzungsplanung in diesem Be-reich überhaupt revidiert werden muss.
9. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) wird in Art. 12 der neuen BO geregelt. Art. 12 Abs. 1 BO verweist auf einen Plan im Anhang. Bereits dem kantona-len Vorprüfungsbericht ist zu entnehmen, dass dieser zusätzliche Plan entfernt wer-den muss. Die Zonierung hat einzig aus dem Zonenplan hervorzugehen. Bisher waren

in der Arbeitszone C sowohl nicht störende als auch mässig störende und stark störende Betriebe zulässig. Das Gebiet Bösch hat sich deshalb diesbezüglich heterogen entwickelt. Die Empfindlichkeitsstufen sind deshalb nicht pauschal in einen Teil Ost und einen Teil West einzugliedern, sondern über das ganze Gebiet Bösch hinweg möglichst individuell zu beurteilen. Es soll geprüft werden, wo die Emissionen auf die Stufe ES III begrenzt werden können und wo nicht. Es macht insbesondere keinen Sinn, dass die stark störenden Betriebe direkt neben den Wohnnutzungen von GS Nrn. 1353, 2053, 1719 und 1932 zu liegen kommen können.

10. Auf die Vorgabe gemäss Art. 12 Abs. 4 BO, wonach die Grünflächen möglichst in den Grünbändern oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche zu erstellen sind, ist zu verzichten. Es soll den Eigentümern freistehen, wo auf ihrem Grundstück sie die Grünflächenziffer realisieren wollen. Die beabsichtigte Vorgabe schränkt die Befugnisse der Eigentümer unverhältnismässig stark ein und wirkt sich nachteilig aus. Diese Bestimmungen scheinen auch nicht erforderlich, zumal auf den Liegenschaften Bösch 71 und 73 sowie an der Rothusstrasse 7 bereits im Bestand viele Bäume und Grünflächen bestehen, insbesondere auch entlang der Landwirtschaftszone. Auf der Liegenschaft Bösch 37 bestehen ebenfalls schon genügende Grünflächen. Eine Regulierung ist auch deshalb nicht angezeigt.
11. Auch die Anordnung gemäss Art. 12 Abs. 6 BO, wonach der Raum zwischen der Fassade und der Mittelachse als öffentlicher Raum auszugestalten ist, erweist sich als unverhältnismässig. Dadurch werden die Möglichkeiten der Eigentümer stark eingeschränkt. Die Vorschriften stehen im Widerspruch zur bisherigen Nutzung, weswegen man in die Bestandesgarantie abrutscht.
12. Die in Art. 12 Abs. 7 BO erwähnten öffentlichen Fusswege sind nicht planerisch auszuweisen. Auf die Einzeichnung im Plan ist zu verzichten. Zudem kann Art. 12 Abs. 7 BO theoretisch dazu führen, dass auf jedem einzelnen Grundstück ein öffentlicher Fussweg erstellt wird. Das macht absolut keinen Sinn. Die Bestimmung ist deshalb derart anzupassen, dass ein Ausnützungsbonus nur in Anspruch genommen werden darf, wenn ein (weiterer) öffentlicher Fussweg vom Gemeinderat als sinnvoll erachtet wird.
13. Die Grundmasse für die BsV2 gemäss Art. 13 BO sind wie folgt anzupassen:
 - Herabsetzung Grünflächenziffer auf 0.05;
 - Empfindlichkeitsstufe generell auf III festlegen.
- 13.1. Eine Grünflächenziffer von 0.10 erweist sich im Gebiet Bösch als nicht erforderlich. Das Bösch ist von allen Seiten von Landwirtschaftsfläche umgeben, sodass hier keine

grünen Akzente geschaffen werden müssen. Eine sanfte Begrünung im Umfang von 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche genügt.

- 13.2. Beim Bösch handelt es sich um ein eher emissionsarmes Arbeitsgebiet. Es genügt deshalb die Empfindlichkeitsstufe III. Vor dem Hintergrund, dass der Gemeinderat mit der "Vision Bösch" neu Hochhäuser und klassische Büronutzungen in das Areal holen will, ergibt die Empfindlichkeitsstufe IV schlicht keinen Sinn. Erhebliche Nutzungskonflikte und zusätzlicher Aufwand für die Baubehörde wären die unvermeidbare Folge; und dies bereits auch im bisherigen Bestand (z.B. Mehrfamilienhaus auf GS Nr. 1353).
14. Betreffend die Autoparkierung gemäss Art. 43 Abs. 2 BO ist auf eine Abminderung im Gebiet Bösch zu verzichten. Die vom Gemeinderat angestrebte Verdoppelung der baulichen Dichte im Bösch wird in den nächsten 15 Jahren nicht ansatzweise erreicht. Realistisch ist ein Zuwachs von 25 %. Entsprechend wäre die beabsichtigte Einschränkung der Parkierungszahl unverhältnismässig, sodass im nächsten Planungshorizont auf die Festsetzung einer Abminderung der Parkplatzzahl verzichtet werden kann. Das Gebiet Bösch ist mit dem Gebiet C / übriges Gebiet gleichzusetzen.
15. Bei Art. 43 Abs. 6 BO sind bestehende Bauten auszuklammern. Ein Mobilitätsmanagementkonzept macht nur bei Neubauten Sinn.
16. Die Bestimmung von Art. 53 BO zu den Erschliessungsbeiträgen ist ersatzlos zu streichen. Das Gebiet Bösch ist bereits hinreichend erschlossen, sodass der vom Gemeinderat angedachte Ausbau gar nicht notwendig ist. Mit dem Strassenreglement besteht zudem bereits eine Rechtsgrundlage, in welcher die Perimeterbeiträge abschliessend geregelt werden. Eine weitere Belastung der Eigentümer durch die Bestimmung von Art. 53 BO ist nicht zulässig. Eine durchgehend ausgebaute Strasse im Sinne der – raumplanerisch unzulässigen – Vision Bösch entsteht erst, wenn sämtliche Grundeigentümer nach den neuen Vorschriften einen Neubau realisieren. Weil einerseits viele Grundeigentümer aber den Bestand mit den grosszügigen Parkplatz- und Rangierflächen bevorzugen und weil andererseits bei Grundstücken im Stockwerkeigentum ohnehin nicht mit baulichen Änderungen zu rechnen ist, wird eine durchgehende Strasse in den nächsten 20–30 Jahren mit Sicherheit nicht realisiert werden können. Es macht deshalb schlicht und einfach keinen Sinn, Eigentümer mit Erschliessungsbeiträgen zu belasten, wenn offensichtlich ist, dass die Strasse über Jahrzehnte reines Stückwerk bleiben wird. Bis zu einer dereinstigen Fertigstellung müssten die ersten Stücke der Strasse zudem bereits wieder saniert werden. Die zusätzlichen Erschliessungsbeiträge erweisen sich deshalb als unverhältnismässig.

17. Soweit in Art. 53 Abs. 4 BO die Erschliessungsbeiträge nach anrechenbarer Geschossfläche berechnet werden sollen, macht auch dies keinen Sinn. In der BsV2 gilt die Baumassenziffer, sodass auch Perimeterbeiträge auf diese Weise zu berechnen sind.

[REDACTED]

[REDACTED]

Namens und im Auftrag der Einwender ersuche ich Sie um Gutheissung der gestellten Anträge und bedanke mich für Ihr Verständnis.

Freundliche Grüsse



RA Daniel Villiger

Beilage:

- Vollmacht

Kopie an (per E-Mail):

- Klientschaft

REFORM. Teamwork Technology.
www.agromont.ch



EINGEGANGEN
Dienstleistungszentrum Hünenberg

10. Okt. 2024

Einschreiben

Gemeinderat Hünenberg
Chamerstrasse 11
Postfach 261
6331 Hünenberg

Hünenberg, 9. Oktober 2024

**Ortsplanungsrevision Hünenberg;
Einwendung**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Die RWB Immobilien Schweiz AG, Hünenberg, ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 814 in Hünenberg. Das Grundstück befindet sich im Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet Bösch. Wir sind daher von der Ortsplanungsrevision unmittelbar betroffen, weshalb wir zur Einreichung einer Einwendung berechtigt sind.

Die Frist zur Einreichung endet am 11. Oktober 2024. Die vorliegende Einwendung erfolgt damit innert Frist.

Die RWB Immobilien Schweiz AG stellt folgende Anträge.

1. Umzonung Verkehrsflächen für die Ringstrasse

Es sind im Bösch keine Umzonungen für Verkehrsflächen vorzunehmen. Das Projekt Ringstrasse ist bei den Grundeigentümern im Bösch sehr umstritten. Die Gemeinde geht nicht auf die Bedenken und Anliegen der Grundeigentümer ein und versucht über deren Köpfe hinweg ein überdimensioniertes, nicht durchdachtes und für ein Industriegebiet untaugliches Vorhaben durchzuführen.

Das Projekt entspricht nicht den Bedürfnissen vieler Grundeigentümer im Bösch, insbesondere denjenigen, welche im Gebiet ansässig sind, in welchem stark störende Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe IV zulässig sind. Solche Betriebe benötigen

keinen Boulevard mit zweiseitigen 2.5 m breiten Trottoirs und zweiseitigen 2.5 m breiten Grünflächen.

Auf dem Grundstück der RWB Immobilien Schweiz AG befindet sich ein Betrieb zur Herstellung, Reparatur und Betrieb von Land- und Kommunalmaschinen. Entscheidend ist für sie, dass Lastwagen und Sattelschlepper jederzeit über eine Zufahrt verfügen, was mit der heutigen Situation gegeben ist. Ferner ist wichtig, dass genügend Parkplätze vorhanden sind, da viele der Angestellten nicht im Einzugsgebiet, sondern von weiter herkommen und daher auf das Auto angewiesen sind. Dies gilt insbesondere für die Landmaschinenmechanikerinnen und Landmaschinenmechaniker – extrem gefragte und hochqualifizierte Berufsleute, welche aus der ganzen Zentralschweiz ins Bösch zur Arbeit kommen und grösstenteils in ländlichen Gebieten der Zentralschweiz (z.B. dem Muotathal) wohnen. Sie sind aufgrund der unzumutbaren Anreise mit dem öffentlichen Verkehr und aufgrund der Arbeitszeiten auf Parkplätze am Arbeitsort angewiesen. Derzeit befinden sich die Parkplätze entlang der geplanten Ringstrasse. Aufgrund der Umzonung der Verkehrsfläche resp. der Umsetzung der geplanten Ringstrasse würden bei der RWB Immobilien Schweiz AG insgesamt 35 Parkplätze ersatzlos wegfallen.

Es besteht kein öffentliches Interesse an der Umzonung der Verkehrsfläche. Die Ausscheidung der Verkehrsfläche ist zudem nicht verhältnismässig, da das Projekt überdimensioniert ist und nicht den Bedürfnissen der Grundeigentümer im Bösch entspricht.

Das Grundstück Nr. 814 müsste zudem insgesamt etwa 1'000 m² an Verkehrsfläche abtreten. Die Verkehrsfläche würde neu bis an die Fassaden der bestehenden Gebäude reichen. Die gegenüberliegenden Grundstücke und Gebäude sind weit weniger betroffen. Für die gleiche Länge müssten die drei Grundstücke Nrn. 813, 1280 und 911 zusammen «nur» gerade etwa 400 m² an Verkehrsfläche abtreten und wären nicht oder in einem beschränkteren Ausmass von einem Wegfall von Parkplätzen betroffen. Die Festlegung der Verkehrsfläche ist nicht durchdacht und macht einen willkürlichen Anschein.

Sollte dennoch umgezont werden, wäre sicherzustellen, dass die durch die Umzonung in Verkehrsfläche Nr. 11.15 verlorengelassene Baumasse auf dem Grundstück Nr. 814 verbleibt.

Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass der RWB Immobilien Schweiz AG noch kein bindendes Angebot der Gemeinde für die Entschädigung der zur Umzonung vorgesehenen Fläche bzw. der wegfallenden Parkplätze vorliegt.

2. Anhang 3 der Bauordnung

Anhang 3 zur Bauordnung Hünenberg ist ersatzlos zu streichen.

In Ziff. 4.3 des Vorprüfungsberichts vom 5. Juni 2024 weist die Baudirektion darauf hin, dass auf einen planerischen Anhang zur Bauordnung zu verzichten sei, da dies eine Mischform zwischen Zonenplan und Bauordnung darstelle. Es könne für das Gebiet eine Bebauungsplanpflicht erlassen werden und gegebenenfalls ein Quartiergestaltungsplan für die Festlegung von Grundsätzen verlangt werden. Es

könnten auch die einzelnen Gebiete im Bösch in verschiedene Zonentypen unterteilt werden. So wären ebenfalls individuelle Regelungen möglich. Allenfalls seien auch gewisse Einträge im Zonenplan denkbar. Die Bauordnung sei als Gesetz allgemein abstrakt. Auf einen Plan in der Bauordnung sei deshalb aus grundsätzlichen Überlegungen zu verzichten.

Am Ende des Vorprüfungsberichts teilt die Baudirektion mit, dass eine Genehmigung für die Ortsplanungsrevision in Aussicht gestellt werden könne, sofern die Vorbehalte erfüllt würden. Der Vorbehalt in Ziff. 4.3 ist nicht umgesetzt worden. Es ist daher davon auszugehen, dass Anhang 3 vom Regierungsrat nicht genehmigt werden wird. Er ist ersatzlos zu streichen.

3. Grünband (Art. 12 der Bauordnung, Anhang 3)

Es gibt keine gesetzliche Grundlage für die Festlegung des Grünbands. Ein solches würde ein ordentliches planerisches Verfahren mittels Quartiergestaltungsplan oder Bebauungsplan erfordern. Hier wurde das Grünband jedoch aufgrund eines städtebaulichen Variantenstudiums festgelegt, an welchem die Grundeigentümer nicht beteiligt waren. Es besteht auch kein öffentliches Interesse, die Lage der Grünfläche entlang der Aussengrenzen im Bösch festzulegen. Es gibt auch keinen Grund, Eigentümer im Bösch anders zu behandeln als die übrigen Grundeigentümer in Hünenberg, welche frei sind, wie sie ihre Aussenräume gestalten wollen und wo sie die Grünfläche platzieren wollen. Das Grünband wird zudem nicht dazu führen, dass das Bösch grüner und dadurch aufgewertet wird. Im Gegenteil ist das ganze Bösch von Landwirtschaftsland und daher bereits von verschiedener Grünfläche umgeben.

Sollte vom Grundstück der RWB Immobilien Schweiz AG tatsächlich eine wesentliche Fläche zu Verkehrsfläche umgezont werden, wird sie an einem anderen Ort auf ihrem Grundstück Parkplätze erstellen müssen. Ihr Grundstück ist bereits grossmehrheitlich überbaut und es kommt eigentlich nur noch der rückwärtige südwestliche Bereich in Frage; genau dort soll nun das Grünband lokalisiert werden. Bei anderen Grundstücken befinden sich dort, wo das Grünband erstellt werden soll, bereits Parkplätze. Die Parkplätze müssten zugunsten des Grünbandes abgebrochen und an einem anderen Ort auf den Grundstücken erstellt werden.

Es besteht somit weder eine gesetzliche Grundlage noch ein öffentliches Interesse daran, die Grünflächen auf den Grundstücken der Eigentümer verpflichtend festzulegen. Es ist auch nicht verhältnismässig, die Eigentümerrechte der Eigentümer im Bösch auf diese Weise einzuschränken. Das Grünband ist somit ersatzlos zu streichen.

4. Öffentliche Wege (Art. 12 der Bauordnung, Anhang 3)

Die Lage der öffentlichen Wege hat der Gemeinderat aufgrund des städtebaulichen Variantenstudiums im Richtplan festgelegt. Der Richtplan ist jedoch für Grundeigentümer nicht verbindlich (Art. 9 Abs. 1 RPG). Mit der Übernahme von öffentlichen Wegen in die Bauordnung resp. in Anhang 3 wird nun jedoch zumindest suggeriert, dass die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen verpflichtet sind, diese öffentlichen Wege zu erstellen und die Gemeinde berechtigt ist, dies durchzusetzen. Dies entbehrt einer gesetzlichen Grundlage. Die Festlegung von öffentlichen Wegen gehört nicht in

die Bauordnung, sondern diese können in einem Quartiergestaltungsplan oder in einem Bebauungsplan definiert werden. Art. 12 Abs. 7 der Bauordnung resp. Anhang 3 sind hinsichtlich der öffentlichen Wege daher ersatzlos aufzuheben.

5. Mindesthöhe von Gebäuden (Art. 13 der Bauordnung)

Gemäss Art. 13 der Bauordnung soll in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch BsV2 eine Mindestgesamthöhe für Hauptgebäude (Flachdach) von 14.0 m gelten, wobei der Gemeinderat für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten kann.

Diese Vorschrift verkennt die Bedürfnisse des Gewerbegebietes Bösch, insbesondere derjenigen Eigentümer, deren Grundstücke im Gebiet liegen, wo stark störende Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe IV zulässig sind. So auch die RWB Immobilien Schweiz AG. Auf ihrem Areal befinden sich mehrheitlich eingeschossige Industrie- und Gewerbehallen, die sich nicht für eine Aufstockung eignen. Aber selbst wenn eine Aufstockung in Frage käme, wäre dies nur möglich, wenn mehrere Geschosse aufgestockt würden, ansonsten würde die minimale Gesamthöhe von 14 m nicht erreicht. Dies ist nicht umsetzbar, aus praktischen Gründen (Büro Räume oberhalb von lärmigen Fabrikhallen sind nicht wünschenswert), aber insbesondere auch aus wirtschaftlichen Gründen. Eine Aufstockung auf 14 m würde ein massiv grösseres Investitionsvolumen bedeuten. Eine Investition muss tragbar sein und sich wirtschaftlich auszahlen. Es ist davon auszugehen, dass viele Eigentümer sich dies nicht werden leisten können.

Es ist völlig offen, wie der Gemeinderat mit solchen Situationen umgehen würde. Grundsätzlich müsste er vermutlich immer wieder Ausnahmegewilligungen erteilen, damit im Bösch überhaupt investiert wird und überhaupt weiter gebaut wird. Dies widerspricht jedoch Sinn und Zweck von Ausnahmegewilligungen, welche wie das Wort sagt, nur in Ausnahmen zu bewilligen sind.

Darüber hinaus ist die Bestimmung unklar, da der Begriff «Hauptgebäude» kein rechtlicher Begriff ist und weder in der Bauordnung noch im kantonalen Planungs- und Baugesetz oder der Verordnung zum kantonalen Planungs- und Baugesetz definiert wird. Es ist auch nicht klar, ob pro Grundstück ein Hauptgebäude zu erstellen ist oder ob bei Grundstücken mit grossen Flächen, auf denen mehrere Gebäude stehen können, jedes Gebäude als Hauptgebäude beurteilt und damit die Mindesthöhe aufweisen muss. Dies wird unweigerlich zu Auslegungsproblemen führen.

Ziel im Bösch ist die bauliche Verdichtung. Die Festlegung einer Mindesthöhe ist jedoch nicht geeignet, um dieses Ziel zu erreichen. Im Gegenteil wird die Pflicht zur Mindestbauhöhe dazu führen, dass viele Grundeigentümer, welche zwar investieren und allenfalls ein Geschoss aufstocken möchten, dies nicht tun werden, da sie es sich finanziell nicht leisten können, bis auf 14 m aufzustocken, oder aber es sich wirtschaftlich schlicht nicht lohnt. Anstatt zu einer Verdichtung wird es deshalb aufgrund der geforderten Mindesthöhe zu einem Investitionsstillstand kommen.

Vor diesem Hintergrund besteht kein öffentliches Interesse an dieser Bestimmung und ist die durch sie verursachte Beschränkung der Eigentumsfreiheit unverhältnismässig.

6. Parkierung (Art. 43 Bauordnung)

Die maximale Anzahl möglicher Parkplätze gemäss den geplanten Parkierungsvorschriften ist für ein Industrie- und Gewerbegebiet ungenügend.

Wie bereits weiter oben dargelegt worden ist, befindet sich auf dem Grundstück der RWB Immobilien Schweiz AG ein Betrieb zur Herstellung, Reparatur und Betrieb von Land- und Kommunalmaschinen. Es ist für deren Betrieb unabdingbar, dass genügend Parkplätze vorhanden sind, da viele der Angestellten nicht im Einzugsgebiet, sondern aus ländlichen Gebieten von weiter herkommen und daher aufgrund der schlechten Anbindung ihrer Wohnorte sowie der Arbeitszeiten auf das Auto angewiesen sind. Die RWB Immobilien Schweiz AG muss sicherstellen können, dass die derzeitige Anzahl Parkplätze dem Bestandesrecht unterstehen und diese nicht zu der Berechnung nach Art. 43 der Bauordnung hinzugezählt werden.

Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum für Industrie und produzierendes Gewerbe nicht einmal halb so viele Stellplätze wie für Dienstleistungsbetriebe erstellt werden dürfen. In Anbetracht der Wichtigkeit der Mobilität der Techniker und Arbeitnehmer, welche vor Ort sein müssen und nicht über eine Flexibilität wie bei anderen Dienstleistungsbetrieben verfügen und keine «nine-to-five»-Jobs aufweisen, ist die mögliche Anzahl Parkplätze schlicht zu gering. Sodann verletzt diese Unterscheidung auch den Grundsatz der Rechtsgleichheit.

7. Erschliessungsbeiträge (Art. 53 Bauordnung)

Erschliessungsbeiträge für Gemeindestrassen sind im Strassenreglement der Gemeinde Hünenberg geregelt. Es braucht für das Bösch keine eigene Regelung und es sind auch keine sachlichen Gründe ersichtlich, welche eine abweichende Regelung rechtfertigen würden.

Gegenüber der Auflage im Mitwirkungsverfahren wurde Art. 53 der Bauordnung verschärft. Im Entwurf vom 7. Juni 2023 war vorgesehen, dass für den Ausbau der Ringstrasse im Gebiet Bösch die Eigentümer und Eigentümerinnen oder Baurechtsberechtigten der durch den Ausbau der Ringstrasse bevorteilten Grundstücke beitragspflichtig sind. Im überarbeiteten Entwurf vom 8. August 2024 sind gemäss Art. 53 Abs. 2 Bauordnung sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer oder Baurechtsberechtigte im Bösch beitragspflichtig.

Abs. 4 von Art. 53 der Bauordnung sieht für die Berechnung des Erschliessungsbeitrags vor, dass dieser pro zusätzlich erstellten Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche (Nutzungserhöhung) à maximal CHF 80.00 festgesetzt werde. Innerhalb dieses Maximalbetrages können besondere Nachteile angemessen berücksichtigt werden. Bei Ersatzneubauten wird die existierende anrechenbare Geschossfläche von den Erschliessungsbeiträgen ausgenommen.

Diese beiden Absätze von Art. 53 der neuen Bauordnung bedeuten, dass sämtliche Eigentümer Erschliessungsbeiträge zu bezahlen haben, und zwar unabhängig davon, ob sie über die Ringstrasse erschlossen sind oder nicht. Das Grundstück Nr. 814 der RWB Immobilien Schweiz AG liegt neben der Zufahrt von der Hünenbergstrasse und Holzhäusernstrasse. Die Einfahrt auf das Areal befindet sich

zu Beginn der zu erstellenden Ringstrasse. Das Grundstück der RWB Immobilien Schweiz AG ist hinlänglich erschlossen und benötigt keinen Aus- oder Umbau. Dennoch soll sie zur Kasse gebeten werden und zwar im gleichen Umfang, nämlich mit CHF 80.00 pro erstelltem Quadratmeter, wie Grundstücke, welche noch nicht erschlossen sind (z.B. Grundstück Nr. 1426), oder wie Grundstücke, welche die Ringstrasse tatsächlich als Erschliessung nutzen werden (insbesondere die Grundstücke in der «Mitte» des Gebiets).

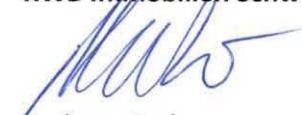
Wie bereits ausgeführt, liegt der RWB Immobilien Schweiz AG derzeit noch kein verbindliches Entschädigungsangebot der Gemeinde für die Fläche ihres Grundstücks, welche zur Verkehrsfläche umgezont werden soll bzw. für die wegfallenden Parkplätze entlang der Ringstrasse vor. Besonders stossend wäre es diesbezüglich, wenn der RWB Immobilien Schweiz AG diese Fläche bzw. diese wegfallenden Parkplätze von der Gemeinde zwar entschädigt würden, sich die RWB Immobilien Schweiz AG dann aber via Perimeter wieder an der entsprechenden Entschädigung beteiligen müsste. Dies für ein Projekt, welches für die RWB Immobilien Schweiz AG nahezu ausschliesslich Nachteile bringen wird.

Die derzeit geplanten Erschliessungsbeiträge verletzen zwingende Bestimmungen des Abgaberechts, den Grundsatz der Rechtsgleichheit und sind allenfalls gar willkürlich.

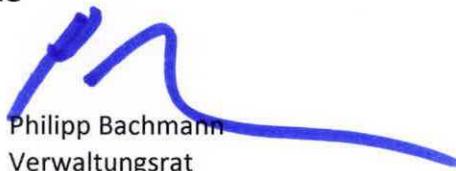
Art. 53 der Bauordnung ist daher entweder komplett aufzuheben oder aber so anzupassen, dass die Bestimmungen des öffentlichen Abgaberechts eingehalten werden.

Freundliche Grüsse

RWB Immobilien Schweiz AG



Andreas Enzler
Geschäftsführer



Philipp Bachmann
Verwaltungsrat

10. Okt. 2024

A-POST PLUS
Gemeinderat
"Ortsplanungsrevision"
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

Zug, 9. Oktober 2024 / (10289)

Ortsplanungsrevision Hünenberg: Einwendung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Hünenberg liegen vom 12. September bis zum 11. Oktober 2024 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage können Einwendungen bei Ihnen eingereicht werden. Von dieser Möglichkeit mache ich namens und im Auftrag der RWG Immobilien AG (Eigentümerin des GS Nr. 811) und von Frau Maria Agatha Wyss (Eigentümerin des GS Nr. 1675) nachfolgend gerne Gebrauch.

I. Anträge

1. Auf den separaten Plan "Anhang 3 zur Bauordnung" sei bei der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) zu verzichten.
2. Es sei im Gebiet Bösch auf die Umzonung von Arbeitszone zu Verkehrsfläche zu verzichten.
3. Es seien die nachfolgend erwähnten Bestimmungen der Bauordnung nicht zu erlassen bzw. entsprechend abzuändern.
4. [REDACTED]

Dr. Martin Neese, LL.M., M.B.L.-HSG

Michael Stalder, lic. iur.

Daniel Villiger, MLaw

Tobias Brändli, MLaw

Christian Hofstetter, MLaw

Melanie Röllin-Thaler, MLaw

Hans Hagmann, lic.iur., Konsulent

5.



II. Begründung

A. Rechtliche Vorbemerkungen

1. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG).
2. Die Raumplanung ist ein steter Abstimmungsprozess räumlicher Tätigkeiten. Die im Nutzungsplan getroffene Nutzungsordnung kann nicht in jedem Fall auf alle Zeiten bestehen bleiben. Eine gelegentliche Anpassung ist deshalb unumgänglich. Damit die Nutzungspläne ihre Funktion erfüllen können, müssen die privaten und öffentlichen Interessen berücksichtigt werden. Dieser Interessenschutz wiederum ruft nach einer gewissen Beständigkeit der Pläne, was wiederum Bestandteil des Grundsatzes der Rechtssicherheit ist. Wurden Nutzungspläne rechtmässig und nach den Vorgaben von Art. 14 ff. RPG erstellt, bleiben sie in der Regel in ihrem Kern erhalten (TANQUEREL, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 21 N 10–13). Je einschneidender die vorgesehene Änderung ist, umso gewichtiger müssen die Gründe für eine Planänderung sein (BGE 128 I 190 E. 4.2).
3. Vorliegend fehlt es an der von Art. 21 Abs. 2 RPG geforderten wesentlichen Änderung der Verhältnisse. Das Arbeitsgebiet Bösch ist für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe nach wie vor attraktiv, weil es produzierenden Betrieben Platz bietet. Charakteristisch sind die grosszügigen Verkehrs- und Anlieferungsflächen sowie die praktischen und in grosser Anzahl verfügbaren Abstellplätze. Eine Nachfrage nach reinen Büroflächen besteht im Bösch hingegen kaum.

B. Auswirkungen auf die Grundstücke der Einwender

4. Bereits im Jahr 2005 kam es zu einer Einschränkung des Eigentums, als im Bereich der Grundstücke der Einwender eine Baulinie festgesetzt wurde. Nun soll einerseits eine weitere Baulinie festgesetzt und andererseits Land von der Arbeitszone in die Zone "Verkehrsfläche" umgezont werden. Damit werden die Grundstücke Nrn. 811 und 1675 erheblich entwertet. Es kann nicht angehen, die Eigentümer alle 15-20 Jahre weiter einzuschränken und das Grundeigentum auf diese Weise stetig weiter auszuhöheln.

5. Auf den GS Nrn. 1675 und evtl. 1427 planen die Einwender die Erweiterung ihres auf GS Nr. 811 beheimateten Betriebs. Das Gesamtkonzept, welches beim Erwerb der Parzelle Nr. 1675 ausschlaggebend war, kann mit den Baulinien und der übrigen Ortsplanungsrevision nun nicht mehr umgesetzt werden. Die frei verfügbare Rangierfläche wird massiv eingeschränkt, das Baufeld von der Strasse wegverschoben und eine sinnvolle Koordination mit dem Bestand ist nicht möglich.
6. Durch die ebenfalls geplante Baulinie sowie die Änderungen im Zonenplan (Verkehrsfläche) und in der Bauordnung (Grünflächenziffer usw.) wird der Bestand auf GS Nrn. 811 und 1675 zudem vorschriftswidrig und damit in die Bestandesgarantie gewiesen. Dies stellt einen gravierenden rechtlichen Nachteil dar, zumal der Unterhalt und die Weiterentwicklung der Liegenschaften für die Einwender nicht mehr sinnvoll möglich ist. Ein Neubau hingegen macht aus betrieblichen und finanziellen Gründen auch keinen Sinn.
7. Die Planung der Gemeinde führt dazu, dass die bisher zulässigen Rangier- und Abstellflächen erheblich reduziert werden. Ein Betrieb wie derjenige der Einwender wird so im Areal Bösch keine Zukunft haben.
8. Nachteilig ist sodann die Tatsache, dass künftig auch Unterniveaubauten nicht mehr bis auf 1 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden können, weil sie in der Zone "Verkehrsfläche" zonenfremd wären. Die unterirdische Fläche wird erheblich reduziert und das Manövrieren und zweckmässige Planen von Erschliessungsanlagen unnötig erschwert.

C. Zonenplan und Bauordnung

9. Die beabsichtigte Umzonung von Flächen der Arbeitszone in die Zone "Verkehrsfläche" wird entschieden abgelehnt. Jeder Eigentümer verfügte bisher über einen Strassenabschnitt im Allein- oder im Miteigentum. Mit der – raumplanerisch unrechtmässigen – "Vision Bösch" sollen die Eigentümer nun massiv zurückgedrängt werden, indem ihre vollwertigen Grundstücksflächen der Verkehrsfläche zugewiesen werden sollen. Dies führt zu einem erheblichen Wertverlust für die Grundeigentümer, weil die Ausnützung und die baulichen Möglichkeiten in diesem Bereich verloren gehen. Die im Bereich der Ein-/Ausfahrten und der Vorplätze bestehenden Bauten und Anlagen rutschen in die Bestandesgarantie ab. Eine Weiterentwicklung der Grundstücke und ein Aufbau auf den bisherigen Investitionen wird dadurch verunmöglicht. Möglich bleibt nur ein Neubau, welcher aber kostspielig und für die nächsten Jahrzehnte nicht vorgesehen ist. Das Vorgehen widerspricht zudem auch den Eigentümergesprächen, welche die Gemeinde in den letzten Jahren jeweils anberaumt hat. Man hat

sich bei diesen Gesprächen ein einseitiges Trottoir mit 1.60 m Breite vorstellen können. Das Trottoir wäre aber mit einer Dienstbarkeit zu sichern; eine Landabtretung oder Umzonung kommt nicht in Frage.

10. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) wird in Art. 12 der neuen BO geregelt. Art. 12 Abs. 1 BO verweist auf einen Plan im Anhang. Bereits dem kantonalen Vorprüfungsbericht ist zu entnehmen, dass dieser zusätzliche Plan entfernt werden muss. Die Zonierung hat einzig aus dem Zonenplan hervorzugehen. Bisher waren in der Arbeitszone C sowohl nicht störende als auch mässig störende und stark störende Betriebe zulässig. Das Gebiet Bösch hat sich deshalb diesbezüglich heterogen entwickelt. Die Empfindlichkeitsstufen sind deshalb nicht pauschal in einen Teil Ost und einen Teil West einzugliedern, sondern über das ganze Gebiet Bösch hinweg möglichst individuell zu beurteilen. Es soll geprüft werden, wo die Emissionen auf die Stufe ES III begrenzt werden können und wo nicht.
11. Auf die Vorgabe gemäss Art. 12 Abs. 4 BO, wonach die Grünflächen möglichst in den Grünbändern oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche zu erstellen sind, ist zu verzichten. Es soll den Eigentümern freistehen, wo auf ihrem Grundstück sie die Grünflächenziffer realisieren wollen. Die beabsichtigte Vorgabe schränkt die Befugnisse der Eigentümer unverhältnismässig stark ein und wirkt sich nachteilig aus.
12. Auch die Anordnung gemäss Art. 12 Abs. 6 BO, wonach der Raum zwischen der Fassade und der Mittelachse als öffentlicher Raum auszugestalten ist, erweist sich als unverhältnismässig. Dadurch werden die Möglichkeiten der Eigentümer stark eingeschränkt. Die Vorschriften stehen im Widerspruch zur bisherigen Nutzung, weswegen man in die Bestandesgarantie abrutscht.
13. Die in Art. 12 Abs. 7 BO erwähnten öffentlichen Fusswege sind nicht planerisch auszuweisen. Auf die Einzeichnung im Plan ist zu verzichten. Zudem kann Art. 12 Abs. 7 BO theoretisch dazu führen, dass auf jedem einzelnen Grundstück ein öffentlicher Fussweg erstellt wird. Das macht absolut keinen Sinn. Die Bestimmung ist deshalb derart anzupassen, dass ein Ausnützungsbonus nur in Anspruch genommen werden darf, wenn ein (weiterer) öffentlicher Fussweg vom Gemeinderat als sinnvoll erachtet wird.
14. Die Grundmasse für die BsV2 gemäss Art. 13 BO sind wie folgt anzupassen:
 - Herabsetzung Baumassenziffer auf 6.0;
 - Herabsetzung Grünflächenziffer auf 0.05;
 - Empfindlichkeitsstufe generell auf III festlegen.

- 14.1. Die Ausschöpfung der Baumassenziffer von 8.0 ist auf den Grundstücken im Bösch gar nicht realistisch, zumal dies nur möglich wäre, wenn man überall bis an die Baulinie bzw. den Grenzabstand heranbauen würde. Eine derartige Bauweise ist aber weder raumplanerisch wünschenswert noch für den Bauherrn interessant. Vielmehr wird auch künftig eine zweckmässige Umgebungsgestaltung mit Besucherparkplätzen und Zufahrtsflächen für die Anlieferung usw. benötigt. Zudem ist auch von einer zu starken Verdichtung abzusehen. Der kantonalen Vorgabe aus dem Richtplan (Verdichtungsgebiet) kann auch mit einer Baumassenziffer von 6.0 Rechnung getragen werden.
- 14.2. Eine Grünflächenziffer von 0.10 erweist sich im Gebiet Bösch als nicht erforderlich. Das Bösch ist von allen Seiten von Landwirtschaftsfläche umgeben, sodass hier keine grünen Akzente geschaffen werden müssen. Eine sanfte Begrünung im Umfang von 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche genügt.
- 14.3. Beim Bösch handelt es sich um ein eher emissionsarmes Arbeitsgebiet. Es genügt deshalb die Empfindlichkeitsstufe III. Vor dem Hintergrund, dass der Gemeinderat mit der "Vision Bösch" neu Hochhäuser und klassische Büronutzungen in das Areal holen will, ergibt die Empfindlichkeitsstufe IV schlicht keinen Sinn. Erhebliche Nutzungskonflikte und zusätzlicher Aufwand für die Baubehörde wären die unvermeidbare Folge.
15. Die Bestimmung zum ökologischen Ausgleich gemäss Art. 35 BO soll für das Arbeitsgebiet Bösch nicht anwendbar sein. Das Bösch ist umgeben von Landwirtschaftsfläche und ökologischen Flächen, sodass sich derartige Auflagen als unverhältnismässig erweisen.
16. Die Klimaanpassung und Ressourcenschonung nach Art. 40 BO macht zwar grundsätzlich Sinn, ist jedoch zu absolut formuliert. Anstelle eines Automatismus sollen die Baukommission und der Gemeinderat einzelfallweise über entsprechende Massnahmen befinden.
17. Betreffend die Autoparkierung gemäss Art. 43 Abs. 2 BO ist auf eine Abminderung im Gebiet Bösch zu verzichten. Die vom Gemeinderat angestrebte Verdoppelung der baulichen Dichte im Bösch wird in den nächsten 15 Jahren nicht ansatzweise erreicht. Realistisch ist ein Zuwachs von 25 %. Entsprechend wäre die beabsichtigte Einschränkung der Parkierungszahl unverhältnismässig, sodass im nächsten Planungshorizont auf die Festsetzung einer Abminderung der Parkplatzzahl verzichtet werden kann. Das Gebiet Bösch ist mit dem Gebiet C / übriges Gebiet gleichzusetzen.
18. Bei Art. 43 Abs. 6 BO sind bestehende Bauten auszuklammern. Ein Mobilitätsmanagementkonzept macht nur bei Neubauten Sinn.

19. Die Bestimmung von Art. 53 BO zu den Erschliessungsbeiträgen ist ersatzlos zu streichen. Das Gebiet Bösch ist bereits hinreichend erschlossen, sodass der vom Gemeinderat angedachte Ausbau gar nicht notwendig ist. Mit dem Strassenreglement besteht zudem bereits eine Rechtsgrundlage, in welcher die Perimeterbeiträge abschliessend geregelt werden. Eine weitere Belastung der Eigentümer durch die Bestimmung von Art. 53 BO ist nicht zulässig. Eine durchgehend ausgebaute Strasse im Sinne der – raumplanerisch unzulässigen – Vision Bösch entsteht erst, wenn sämtliche Grundeigentümer nach den neuen Vorschriften einen Neubau realisieren. Weil einerseits viele Grundeigentümer aber den Bestand mit den grosszügigen Parkplatz- und Rangierflächen bevorzugen und weil andererseits bei Grundstücken im Stockwerkeigentum ohnehin nicht mit baulichen Änderungen zu rechnen ist, wird eine durchgehende Strasse in den nächsten 20–30 Jahren mit Sicherheit nicht realisiert werden können. Es macht deshalb schlicht und einfach keinen Sinn, Eigentümer mit Erschliessungsbeiträgen zu belasten, wenn offensichtlich ist, dass die Strasse über Jahrzehnte reines Stückwerk bleiben wird. Bis zu einer dereinstigen Fertigstellung müssten die ersten Stücke der Strasse zudem bereits wieder saniert werden. Die zusätzlichen Erschliessungsbeiträge erweisen sich deshalb als unverhältnismässig.
20. Soweit in Art. 53 Abs. 4 BO die Erschliessungsbeiträge nach anrechenbarer Geschossfläche berechnet werden sollen, macht auch dies keinen Sinn. In der BsV2 gilt die Baumassenziffer, sodass auch Perimeterbeiträge auf diese Weise zu berechnen sind.

D. [REDACTED]

21. [REDACTED]

Namens und im Auftrag der Einwender ersuche ich Sie um Gutheissung der gestellten Anträge und bedanke mich für Ihr Verständnis.

Freundliche Grüsse



RA Daniel Villiger

Beilage:

- Vollmacht

Kopie an (per E-Mail):

- Klientschaft

10. Okt. 2024

A-POST PLUS
Gemeinderat
"Ortsplanungsrevision"
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

Zug, 9. Oktober 2024 / (10253)

Ortsplanungsrevision Hünenberg: Einwendung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Hünenberg liegen vom 12. September bis zum 11. Oktober 2024 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage können Einwendungen bei Ihnen eingereicht werden. Von dieser Möglichkeit mache ich namens und im Auftrag der Stockwerkeigentümergeinschaft Bösch 25 und der einzelnen Stockwerkeigentümer (GS Nr. 911) nachfolgend gerne Gebrauch.

I. Anträge

1. Auf den separaten Plan "Anhang 3 zur Bauordnung" sei bei der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) zu verzichten.
2. Es sei im Gebiet Bösch auf die Umzonung von Arbeitszone zu Verkehrsfläche zu verzichten.
3. Es seien die nachfolgend erwähnten Bestimmungen der Bauordnung nicht zu erlassen bzw. entsprechend abzuändern.

4. [REDACTED]

Dr. Martin Neese, LL.M., M.B.L.-HSG

Michael Stalder, lic. iur.

Daniel Villiger, MLaw

Tobias Brändli, MLaw

Christian Hofstetter, MLaw

Melanie Röllin-Thaler, MLaw

Hans Hagmann, lic.iur., Konsulent

5.

II. Begründung

A. Rechtliche Vorbemerkungen

1. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG).
2. Die Raumplanung ist ein steter Abstimmungsprozess räumlicher Tätigkeiten. Die im Nutzungsplan getroffene Nutzungsordnung kann nicht in jedem Fall auf alle Zeiten bestehen bleiben. Eine gelegentliche Anpassung ist deshalb unumgänglich. Damit die Nutzungspläne ihre Funktion erfüllen können, müssen die privaten und öffentlichen Interessen berücksichtigt werden. Dieser Interessenschutz wiederum ruft nach einer gewissen Beständigkeit der Pläne, was wiederum Bestandteil des Grundsatzes der Rechtssicherheit ist. Wurden Nutzungspläne rechtmässig und nach den Vorgaben von Art. 14 ff. RPG erstellt, bleiben sie in der Regel in ihrem Kern erhalten (TANQUEREL, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 21 N 10–13). Je einschneidender die vorgesehene Änderung ist, umso gewichtiger müssen die Gründe für eine Planänderung sein (BGE 128 I 190 E. 4.2).
3. Vorliegend fehlt es an der von Art. 21 Abs. 2 RPG geforderten wesentlichen Änderung der Verhältnisse. Das Arbeitsgebiet Bösch ist für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe nach wie vor attraktiv, weil es produzierenden Betrieben Platz bietet. Charakteristisch sind die grosszügigen Verkehrs- und Anlieferungsflächen sowie die praktischen und in grosser Anzahl verfügbaren Abstellplätze. Eine Nachfrage nach reinen Büroflächen besteht im Bösch hingegen kaum.

B. Auswirkungen auf das Grundstück der Einwender

4. Die geplante Nutzungsplanungsrevision führt für die Einsprecher zu mannigfaltigen Nachteilen, die sie nicht zu akzeptieren bereit sind. Zu denken ist etwa an Folgendes:
5. Aufgrund der angedachten Umzonung in eine Verkehrsfläche würde das GS Nr. 911 sowohl im Norden als auch im Süden massiv beeinträchtigt. Eine Fläche von mehr als 900 m² (!) wäre betroffen. Die Vorplätze, Parkplätze, Abstellplätze und Rangierflächen werden damit mit einem Schlag illegal und rutschen in die Bestandesgarantie ab. Eine künftige Anpassung oder Weiterentwicklung wird kaum mehr möglich sein. Es ist dies ein erheblicher Einschnitt in die verfassungsmässige Eigentumsgarantie.

6. Durch die heranrückende Strassen- und Freihaltefläche wird zudem ein erheblicher Teil des Gebäudes Assek. Nr. 471a auf GS Nr. 911 abgeschnitten, womit auch dieses in die Bestandesgarantie abrutscht. Dies stellt einen noch gravierenderen rechtlichen Nachteil dar. Die Einsprecher können somit de facto nur noch einen Neubau realisieren, was finanziell aber für die kleineren Gewerbebetriebe nicht tragbar ist.
7. Die Planung der Gemeinde führt dazu, dass die bisher zulässigen Rangier- und Abstellflächen erheblich reduziert werden. Ein Betrieb wie derjenige der Einwender wird so im Areal Bösch keine Zukunft haben.
8. Nachteilig ist sodann die Tatsache, dass künftig auch Unterniveaubauten nicht mehr bis auf 1 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden können, weil sie in der Zone "Verkehrsfläche" zonenfremd wären. Die unterirdische Fläche wird erheblich reduziert und das Manövrieren und zweckmässige Planen von Erschliessungsanlagen unnötig erschwert.

C. Zonenplan und Bauordnung

9. Die beabsichtigte Umzonung von Flächen der Arbeitszone in die Zone "Verkehrsfläche" wird entschieden abgelehnt. Jeder Eigentümer verfügte bisher über einen Strassenabschnitt im Allein- oder im Miteigentum. Mit der – raumplanerisch unrechtmässigen – "Vision Bösch" sollen die Eigentümer nun massiv zurückgedrängt werden, indem ihre vollwertigen Grundstücksflächen der Verkehrsfläche zugewiesen werden sollen. Dies führt zu einem erheblichen Wertverlust für die Grundeigentümer, weil die Ausnützung und die baulichen Möglichkeiten in diesem Bereich verloren gehen. Die im Bereich der Ein-/Ausfahrten und der Vorplätze bestehenden Bauten und Anlagen rutschen in die Bestandesgarantie ab. Eine Weiterentwicklung der Grundstücke und ein Aufbau auf den bisherigen Investitionen wird dadurch verunmöglicht. Möglich bleibt nur ein Neubau, welcher aber kostspielig und für die nächsten Jahrzehnte nicht vorgesehen ist. Das Vorgehen widerspricht zudem auch den Eigentümergesprächen, welche die Gemeinde in den letzten Jahren jeweils anberaumt hat. Man hat sich bei diesen Gesprächen ein einseitiges Trottoir mit 1.60 m Breite vorstellen können. Das Trottoir wäre aber mit einer Dienstbarkeit zu sichern; eine Landabtretung oder Umzonung kommt nicht in Frage.
10. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) wird in Art. 12 der neuen BO geregelt. Art. 12 Abs. 1 BO verweist auf einen Plan im Anhang. Bereits dem kantonalen Vorprüfungsbericht ist zu entnehmen, dass dieser zusätzliche Plan entfernt werden muss. Die Zonierung hat einzig aus dem Zonenplan hervorzugehen. Bisher waren in der Arbeitszone C sowohl nicht störende als auch mässig störende und stark störende Betriebe zulässig. Das Gebiet Bösch hat sich deshalb diesbezüglich heterogen

entwickelt. Die Empfindlichkeitsstufen sind deshalb nicht pauschal in einen Teil Ost und einen Teil West einzugliedern, sondern über das ganze Gebiet Bösch hinweg möglichst individuell zu beurteilen. Es soll geprüft werden, wo die Emissionen auf die Stufe ES III begrenzt werden können und wo nicht.

11. Auf die Vorgabe gemäss Art. 12 Abs. 4 BO, wonach die Grünflächen möglichst in den Grünbändern oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche zu erstellen sind, ist zu verzichten. Es soll den Eigentümern freistehen, wo auf ihrem Grundstück sie die Grünflächenziffer realisieren wollen. Die beabsichtigte Vorgabe schränkt die Befugnisse der Eigentümer unverhältnismässig stark ein und wirkt sich nachteilig aus.
12. Auch die Anordnung gemäss Art. 12 Abs. 6 BO, wonach der Raum zwischen der Fassade und der Mittelachse als öffentlicher Raum auszugestalten ist, erweist sich als unverhältnismässig. Dadurch werden die Möglichkeiten der Eigentümer stark eingeschränkt. Die Vorschriften stehen im Widerspruch zur bisherigen Nutzung, weswegen man in die Bestandesgarantie abrutscht.
13. Die in Art. 12 Abs. 7 BO erwähnten öffentlichen Fusswege sind nicht planerisch auszuweisen. Auf die Einzeichnung im Plan ist zu verzichten. Zudem kann Art. 12 Abs. 7 BO theoretisch dazu führen, dass auf jedem einzelnen Grundstück ein öffentlicher Fussweg erstellt wird. Das macht absolut keinen Sinn. Die Bestimmung ist deshalb derart anzupassen, dass ein Ausnützungsbonus nur in Anspruch genommen werden darf, wenn ein (weiterer) öffentlicher Fussweg vom Gemeinderat als sinnvoll erachtet wird.
14. Die Grundmasse für die BsV2 gemäss Art. 13 BO sind wie folgt anzupassen:
 - Herabsetzung Baumassenziffer auf 6.0;
 - Herabsetzung Grünflächenziffer auf 0.05;
 - Empfindlichkeitsstufe generell auf III festlegen.
- 14.1. Die Ausschöpfung der Baumassenziffer von 8.0 ist auf den Grundstücken im Bösch gar nicht realistisch, zumal dies nur möglich wäre, wenn man überall bis an die Baulinie bzw. den Grenzabstand heranbauen würde. Eine derartige Bauweise ist aber weder raumplanerisch wünschenswert noch für den Bauherren interessant. Vielmehr wird auch künftig eine zweckmässige Umgebungsgestaltung mit Besucherparkplätzen und Zufahrtsflächen für die Anlieferung usw. benötigt. Zudem ist auch von einer zu starken Verdichtung abzusehen. Der kantonalen Vorgabe aus dem Richtplan (Verdichtungsgebiet) kann auch mit einer Baumassenziffer von 6.0 Rechnung getragen werden.

- 14.2. Eine Grünflächenziffer von 0.10 erweist sich im Gebiet Bösch als nicht erforderlich. Das Bösch ist von allen Seiten von Landwirtschaftsfläche umgeben, sodass hier keine grünen Akzente geschaffen werden müssen. Eine sanfte Begrünung im Umfang von 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche genügt.
- 14.3. Beim Bösch handelt es sich um ein eher emissionsarmes Arbeitsgebiet. Es genügt deshalb die Empfindlichkeitsstufe III. Vor dem Hintergrund, dass der Gemeinderat mit der "Vision Bösch" neu Hochhäuser und klassische Büronutzungen in das Areal holen will, ergibt die Empfindlichkeitsstufe IV schlicht keinen Sinn. Erhebliche Nutzungskonflikte und zusätzlicher Aufwand für die Baubehörde wären die unvermeidbare Folge.
15. Die Bestimmung zum ökologischen Ausgleich gemäss Art. 35 BO soll für das Arbeitsgebiet Bösch nicht anwendbar sein. Das Bösch ist umgeben von Landwirtschaftsfläche und ökologischen Flächen, sodass sich derartige Auflagen als unverhältnismässig erweisen.
16. Die Klimaanpassung und Ressourcenschonung nach Art. 40 BO macht zwar grundsätzlich Sinn, ist jedoch zu absolut formuliert. Anstelle eines Automatismus sollen die Baukommission und der Gemeinderat einzelfallweise über entsprechende Massnahmen befinden.
17. Betreffend die Autoparkierung gemäss Art. 43 Abs. 2 BO ist auf eine Abminderung im Gebiet Bösch zu verzichten. Die vom Gemeinderat angestrebte Verdoppelung der baulichen Dichte im Bösch wird in den nächsten 15 Jahren nicht ansatzweise erreicht. Realistisch ist ein Zuwachs von 25 %. Entsprechend wäre die beabsichtigte Einschränkung der Parkierungszahl unverhältnismässig, sodass im nächsten Planungshorizont auf die Festsetzung einer Abminderung der Parkplatzzahl verzichtet werden kann. Das Gebiet Bösch ist mit dem Gebiet C / übriges Gebiet gleichzusetzen.
18. Bei Art. 43 Abs. 6 BO sind bestehende Bauten auszuklammern. Ein Mobilitätsmanagementkonzept macht nur bei Neubauten Sinn.
19. Die Bestimmung von Art. 53 BO zu den Erschliessungsbeiträgen ist ersatzlos zu streichen. Das Gebiet Bösch ist bereits hinreichend erschlossen, sodass der vom Gemeinderat angedachte Ausbau gar nicht notwendig ist. Mit dem Strassenreglement besteht zudem bereits eine Rechtsgrundlage, in welcher die Perimeterbeiträge abschliessend geregelt werden. Eine weitere Belastung der Eigentümer durch die Bestimmung von Art. 53 BO ist nicht zulässig. Eine durchgehend ausgebaute Strasse im Sinne der – raumplanerisch unzulässigen – Vision Bösch entsteht erst, wenn sämtliche Grundeigentümer nach den neuen Vorschriften einen Neubau realisieren. Weil einerseits viele Grundeigentümer aber den Bestand mit den grosszügigen Parkplatz-

und Rangierflächen bevorzugen und weil andererseits bei Grundstücken im Stockwerkeigentum ohnehin nicht mit baulichen Änderungen zu rechnen ist, wird eine durchgehende Strasse in den nächsten 20–30 Jahren mit Sicherheit nicht realisiert werden können. Es macht deshalb schlicht und einfach keinen Sinn, Eigentümer mit Erschliessungsbeiträgen zu belasten, wenn offensichtlich ist, dass die Strasse über Jahrzehnte reines Stückwerk bleiben wird. Bis zu einer dereinstigen Fertigstellung müssten die ersten Stücke der Strasse zudem bereits wieder saniert werden. Die zusätzlichen Erschliessungsbeiträge erweisen sich deshalb als unverhältnismässig.

20. Soweit in Art. 53 Abs. 4 BO die Erschliessungsbeiträge nach anrechenbarer Geschossfläche berechnet werden sollen, macht auch dies keinen Sinn. In der BsV2 gilt die Baumassenziffer, sodass auch Perimeterbeiträge auf diese Weise zu berechnen sind.

D. [REDACTED]

21. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Namens und im Auftrag der Einwender ersuche ich Sie um Gutheissung der gestellten Anträge und bedanke mich für Ihr Verständnis.

Freundliche Grüsse



RA Daniel Villiger

Beilage:
- Vollmacht

Kopie an (per E-Mail):
- Klientschaft



ZWICKY & PARTNER

Einschreiben

Gemeinderat Hünenberg
Chamerstrasse 11
Postfach 261
6331 Hünenberg

Dr. Markus Zwicky
Alp Göçmen
Dr. Rainer Riek
Marie-Anne Dähler
Anna Nellissery

Eingetragen im
Anwaltsregister

Zug, 4. Oktober 2024
RS1199745.docx

Marie-Anne Dähler
Rechtsanwältin, Notarin, Partnerin
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
[REDACTED]

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

In Sachen

The International School of Zug and Luzern, [REDACTED]

vertreten durch Marie-Anne Dähler, Rechtsanwältin und Notarin, Zwicky & Partner,
[REDACTED]

Einwenderin

betreffend **Ortsplanungsrevision Hünenberg**

reiche ich namens und im Auftrag der **Einwenderin** die

E I N W E N D U N G

ein, mit den folgenden

Anträgen:

[REDACTED]

Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch BsV2

[REDACTED]

3. *Anhang 3 der Bauordnung sei ersatzlos zu streichen, zu diesem Zweck sei Art. 12 Abs. 1 letzter Satz ebenfalls ersatzlos zu streichen.*

[REDACTED]

Mindesthöhe für Hauptgebäude

11. *Art. 13 nBO sei anzupassen und auf eine Mindesthöhe für Hauptgebäude in der BsV2 sei zu verzichten, evt. sei die Mindesthöhe herabzusetzen, subevt. sei das Attikageschoss zu der Gesamthöhe hinzuzurechnen.*

Parkierung

13. *Art. 43 Abs. 5 nBO, wonach im Gebiet 1 der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch gemäss Anhang 3 höchstens 20 % der maximal zulässigen Zahl an Autoparkplätzen als Aussenparkplätze erstellt werden dürfen, sei ersatzlos zu streichen.*
14. *Evt. sei Bestandesgarantie für die bereits bestehenden oberirdischen Parkplätze zu erteilen und diese von der Berechnungsregel gemäss Art. 43 auszunehmen.*

Erschliessungsbeiträge

15. *Art. 53 nBO sei ersatzlos zu streichen.*
16. *Evt. sei Art. 53 Abs. 2 nBO wie folgt abzuändern: «Beitragspflichtig sind die Grundeigentümer oder Baurechtsberechtigten der durch den Strassenbau bevorteilten Grundstücke».*
17. *Evt. sei Art. 53 Abs. 4 nBO wie folgt abzuändern: «Die Beiträge der einzelnen Grundeigentümer werden aufgrund der Baudichte resp. pro erstelltem Quadratmeter anrechenbaren Geschossfläche festgesetzt. Besondere Vor- und Nachteile können durch eine angemessene Erhöhung bzw. Reduktion des Beitrags berücksichtigt werden. Bei Ersatzneubauten wird die existierende anrechenbare Geschossfläche von den Erschliessungsbeiträgen ausgenommen».*

Begründung:

I. Formelles

1. Die unterzeichnete Rechtsanwältin ist gehörig bevollmächtigt.

BO: Vollmacht

Beilage 1

2. Die Einwenderin ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 1433, 1431, 2242 sowie Miteigentümerin des Grundstücks Nr. 2214, alle Grundbuch Hünenberg. Die vier Grundstücke befinden sich im Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet Bösch. Sie ist von der Ortsplanungsrevision unmittelbar betroffen, weshalb sie ohne Weiteres zur Einreichung der Einwendung legitimiert ist (vgl. §39 Abs. 3 PBG).

BO: im Bestreitungsfall vorbehalten

3. Gemäss Publikation im Amtsblatt dauert die 1. Öffentliche Auflage vom 12. September 2024 bis 11. Oktober 2024. Die vorliegende Einwendung erfolgt damit innert Frist.

BO: im Bestreitungsfall vorbehalten

9. Die kantonale Vorprüfung sieht dies anders. Gemäss Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 5. Juni 2024 wird darauf hingewiesen, dass auf einen planerischen Anhang zur Bauordnung zu verzichten sei, da dies eine Mischform zwischen Zonenplan und Bauordnung darstelle, auf welche zu verzichten sei. Es könne für das Gebiet eine Bebauungsplanpflicht erlassen werden und gegebenenfalls ein Quartiergestaltungsplan für die Festlegung von Grundsätzen verlangt werden. Es könnten auch die einzelnen Gebiete im Bösch in verschiedene Zonentypen unterteilt werden. So wären ebenfalls individuelle Regelungen möglich. Allenfalls seien auch gewisse Einträge im Zonenplan denkbar. Die Bauordnung sei als Gesetz allgemein abstrakt. Auf einen Plan in der Bauordnung sei deshalb aus grundsätzlichen Überlegungen zu verzichten (vgl. Ziff. 4.3 des Vorprüfungsberichts vom 5. Juni 2024).
10. Der Darlegung der Baudirektion ist zuzustimmen. Die Bauordnung enthält generell-abstrakte Bauvorschriften, welche mit den kartografisch dargestellten Festlegungen im Zonenplan ergänzt werden, woraus sich konkret und verbindlich die Nutzungsordnung ergibt (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band I, 7. Aufl. 2024 S. 160). Durch Anhang 3 wird dieses Prinzip verletzt.
11. Anhang 3 bringt auch keine Klärung, er stiftet vielmehr Verwirrung. Gemäss Ziff. 7.8 des Planungsberichts (S. 61) sei der Inhalt des Plans aufs Notwendige beschränkt worden, womit er sich von einem Bebauungsplan unterscheide, der eine deutlich höhere Reglungsdichte und -tiefe aufweise. Und genau dies ist problematisch, ergibt sich doch weder aus dem Text von Art. 12 noch aus dem Anhang, dass die Lage schematisch sei, wie Breit der Grünstreifen auszufallen habe und die öffentlichen Wege nicht grundeigentümergebunden sind. Mit Anhang 3, welcher zwingend sein soll, wird mindestens suggeriert, dass die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen zu der Erstellung und Duldung des Grünstreifens, der öffentlich zugänglichen Freifläche und der öffentlichen Wege verpflichtet sind. Sollen die genannten Rechte und Pflichten definiert werden, stehen hier planungsrechtliche Instrumente wie der Quartiergestaltungsplan oder der Bebauungsplan zur Verfügung.
12. Das einzige, was sich aus Anhang 3 klar ergibt, ist die Einteilung des Bösch in ein Gebiet 1 und ein Gebiet 2. Hierfür braucht es keinen separaten Plan, eine solche Einteilung erfolgt im Zonenplan.
13. Anhang 3 sowie Art. 12 nBO sind das Resultat eines von der Gemeinde durchgeführten städtebaulichen Variantenstudiums. Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen waren in das Verfahren nicht eingebunden und konnten sich nicht zu den Varianten äussern. Ein städtebauliches Variantenstudium ist deshalb auch nicht grundeigentümergebunden. Mit Art. 12 nBO sowie Anhang 3 soll dies nun umgangen und den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen sozusagen durch die Hintertür Pflichten auferlegt werden, welche üblicherweise mittels Quartiergestaltungsplan oder Bebauungsplan definiert werden. Dies ist nicht zulässig.

14. Für den Erlass von Anhang 3 besteht keine gesetzliche Grundlage. Er ist darüberhin unklar, nicht notwendig und stiftet Verwirrung. Er ist daher in Übereinstimmung mit dem Vorbehalts des Kantons ersatzlos zu streichen.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

g. Art. 13 nBO, Mindesthöhe für Gebäude in der BsV2

25. Gemäss Art. 13 nBO soll in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch BsV2 eine Mindestgesamthöhe für Hauptgebäude (Flachdach) von 14.0 m gelten, wobei der Gemeinderat für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten kann. Gemäss Ziff. 7.2 des Planungsberichts (S. 57) sollen dadurch flächeneffiziente Gewerbebauten gefördert und eingeschossige Bauten verhindert werden. Die Mindesthöhe dürfe dabei nicht lediglich mit einem Aufbau oder einem flächenmässig kleinen Attika erreicht werden. Dadurch sollen eingeschossige Hallen vermieden und der Fussabdruck der Bauten reduziert werden (Ziff. 4.3 des Planungsberichts, S. 30).
26. Diese Vorschrift verkennt die Bedürfnisse des Gewerbegebietes Bösch, welches neben Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch Industriebetriebe zulässt (vgl. Art. 12 Abs. 1 nBO). Das Gebiet ist grossmehrheitlich bereits überbaut und weist zu einem erheblichen Teil Gebäude mit zwei bis drei Geschossen auf. Eine Aufstockung von nur einem Geschoss oder eines Attikageschosses ist mit der Mindesthöhenvorschrift nicht umsetzbar. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer würden verpflichtet, bis zu einer Höhe von 14 m aufzustocken, ob die Fläche nun benötigt wird oder nicht. Dies führt zu massiven wirtschaftlichen und finanzielle Implikationen; es steht in den Sternen, ob die einzelnen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sich dies werden leisten können.
27. Zudem befinden sich Industriehallen und Werkstätten auf dem Areal, welche sich für eine Aufstockung nicht eignen. Bei einem Ersatzneubau müssten diese Industriehallen oder Werkstätten eine Höhe von 14 m aufweisen oder es müssten auf den Hallen weitere Büroggeschosse erstellt werden. Industriehallen und Werkstätten eignen sich nicht, um lärmempfindliche Büroräume zu beinhalten, zumal im Gebiet 2 stark störende Betriebe mit der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zulässig sind (Art. 12 Abs. 3 nBO). Auch hier würden unverhältnismässige Kosten entstehen, denn es müssten griffige Lärmschutz-

massnahmen umgesetzt werden, um überhaupt Büroräumlichkeiten auf einer Industriehalle oder Werkstätten erstellen zu können. Denn obwohl man sich in der ES IV befindet, wird sich kaum jemand finden, der oder die bereit sein wird, Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in lärmigen Büroräumlichkeiten arbeiten zu lassen. Die Investitionskosten wären massiv.

28. Im Gebiet 1 sind gemäss Art. 12 Abs. 2 nBO Bildungsinstitutionen zulässig. Ein Schulhausgebäude ist entsprechend den Bedürfnissen und dem Alter der Schüler- und Schülerinnen zu erstellen. Dies beinhaltet auch, dass die Schulungsräume auf wenigen Geschossen angeordnet und für Schülerinnen und Schüler leicht zu erreichen sind. Entsprechend widersinnig ist es, Schulzimmer in einem vierten oder fünften Geschoss einzurichten. Bei einer Mindesthöhe von 14 m wäre die Einwenderin jedoch verpflichtet, ihre Schulhäuser entgegen den Bedürfnissen der Kinder in die Höhe statt in die Breite zu erstellen. Sie wäre stets auf eine Ausnahmegewilligung der Gemeinde angewiesen, um weniger hoch bauen zu müssen. Eine solche Bestimmung, bei welcher bereits zum Voraus feststeht, dass Ausnahmen bewilligt werden müssen, widerspricht Sinn und Zweck von Ausnahmegewilligungen. Eine solche Bestimmung ist zu vermeiden.
29. Darüber hinaus ist die Bestimmung unklar, da der Begriff Hauptgebäude kein rechtlicher Begriff ist und weder in der Bauordnung noch im kantonalen Planungs- und Baugesetz oder der Verordnung zum kantonalen Planungs- und Baugesetz definiert wird. Es ist auch nicht klar, ob pro Grundstück ein Hauptgebäude zu erstellen ist oder ob bei Grundstücken mit grossen Flächen, auf denen mehrere Gebäude stehen können, jedes Gebäude als Hauptgebäude beurteilt und damit die Mindesthöhe aufweisen muss. Dies wird unweigerlich zu Auslegungsproblemen führen.
30. Auf die Definition einer Mindesthöhe ist daher zu verzichten. Evt. soll Art. 13 nBO so geändert werden, dass die Gesamthöhe weiter herabgesetzt wird oder dass zumindest die Gesamthöhe von 14 m inklusive Attikageschoss berechnet wird.

[REDACTED]

i. Art. 43 nBO, Parkierung

33. Aus der Tabelle Normbedarf Nichtwohnnutzungen ist nicht klar, wie die Nutzung von Bildungsinstitutionen berechnet werden soll. Dies ist zu klären.
34. Art. 43 Abs. 5 nBO ist ersatzlos zu streichen. Gemäss dieser Bestimmung dürfen höchstens 20% der maximal zulässigen Zahl an Autoparkplätzen als Aussenparkplätze erstellt werden. Damit ist das Gebiet 1 im Bösch das einzige Quartier auf dem ganzen Gemeindegebiet Hünenberg, welches die Pflicht zur Erstellung von Tiefgaragen auferlegt wird. Diese Regelung ist sachlich nicht begründbar – und wird im Übrigen im Planungsbericht auch nicht begründet. Es besteht kein Grund, dem Gebiet 1 gegenüber den anderen vergleichbaren Gebieten, dem Gebiet 2 im Bösch oder der Arbeitszone Moosmatt, strengere Vorschriften hinsichtlich der Anordnung der Parkierung aufzuerlegen. Es ist auch kein öffentliches Interesse im Gebiet 1 des Bösch ersichtlich, welches Parkplätze in einer Tiefgarage begründen könnten. Das Gebiet wird weder von einer Ortsbildschutzzone noch von einer Landschaftsschutzzone überlagert, welche aus gestalterischen Gründen eine strengere Regelung als die allgemeine Einordnungsvorschrift von Art. 33 nBO oder hinsichtlich der Parkierungsanlagen von Art. 42 nBO rechtfertigen könnten. Es sind vielmehr mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bildungsinstitutionen mit einer ES III zulässig. Es ist mit anderen Worten ein Gebiet, wo in erster Linie gearbeitet wird, zu dessen Bild auch parkierte Autos gehören. Die Grundstücke im Gebiet 1 erleiden durch die Pflicht zur Erstellung von Tiefgaragen jedoch einen erheblichen wirtschaftlichen Nachteil. Bauen im Untergrund ist teuer und im Gebiet 1 aufgrund des felsigen Untergrundes noch kostspieliger. Art. 43 Abs. 5 nBO ist somit nicht gerechtfertigt und ist ersatzlos zu streichen.

j. Art. 53 nBO, Erschliessungsbeiträge

35. Erschliessungsbeiträge für Gemeindestrassen sind im Strassenreglement der Gemeinde Hünenberg geregelt. Art. 53 nBO sieht für das Gebiet Bösch eine Sonderregelung für die Erstellung der Ringstrasse vor. Eine solche Regelung ist nicht notwendig, da mit Art. 13 ff. Strassenreglement bereits eine genügende gesetzliche Grundlage für Erschliessungsbeiträge besteht.
36. Gemäss Art. 13 ff. Strassenreglement bezahlen die direkten und indirekten Anstösser angemessene Beiträge an die Kosten des Landerwerbs, der Erstellung, Änderung und Erneuerung (ohne Unterhalt) von Strassen sowie an allfällige Massnahmen des Immissionsschutzes. Die Gemeinde darf bei Sammelstrasse 65 Prozent, bei Erschliessungsstrassen 80 Prozent und bei Zufahrtsstrassen 100 Prozent der Kosten überwälzen. Die Beiträge werden den Grundeigentümern aufgrund der nach Bauordnung zulässigen Baudichte auf den erfassten Grundstücksflächen festgesetzt, wobei besondere Vor- und Nachteile durch angemessene Erhöhung bzw. Reduktion des Beitrags berücksichtigt werden können. Diese Bestimmungen sind auch auf das Gebiet Bösch anwendbar. Es braucht für das Gebiet Bösch keine Sonderregelung. Art. 53 nBO ist daher ersatzlos zu streichen.

37. Art. 53 nBO Hünenberg wurde gegenüber der Auflage im Mitwirkungsverfahren verschärft. Während im Entwurf vom 7. Juni 2023 in § 54 Abs. 2 noch vorgesehen war, dass für den Ausbau der Ringstrasse im Gebiet Bösch die Eigentümer und Eigentümerinnen oder Baurechtsberechtigten der durch den Ausbau der Ringstrasse bevorteilten Grundstücke beitragspflichtig sind, sind nun im überarbeiteten Entwurf vom 8. August 2024 in Art. 53 Abs. 2 nBO sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer oder Baurechtsberechtigte in den Zonen gemäss Absatz 1 – und somit sämtliche in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch sowie der Wohn- und Arbeitszone 5 – beitragspflichtig.
38. Abs. 4 von Art. 53 nBO sieht für die Berechnung des Erschliessungsbeitrags vor, dass dieser pro zusätzlich erstellten Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche (Nutzungserhöhung) à maximal CHF 80.00 festgesetzt wird. Innerhalb dieses Maximalbetrages können besondere Nachteile angemessen berücksichtigt werden. Bei Ersatzneubauten wird die existierende anrechenbare Geschossfläche von den Erschliessungsbeiträgen ausgenommen.
39. Art. 53 Abs. 2 und 4 nBO führen dazu, dass Eigentümer und Eigentümerinnen resp. Baurechtsberechtigte Erschliessungsbeiträge zu bezahlen haben, selbst wenn sie nicht über die Ringstrasse erschlossen werden. Bei Erschliessungsbeiträgen handelt es sich um sog. Kausalabgaben und innerhalb der Kausalabgaben um Vorzugslasten. Vorzugslasten sollen einen wirtschaftlichen Sondervorteil entschädigen. Sie müssen das Kostendeckungs- resp. das Äquivalenzprinzip berücksichtigen. Ferner sind sie von denjenigen Personen zu beziehen, welche tatsächlich vom wirtschaftlichen Sondervorteil profitieren. Diese Prinzipien werden mit den vorgesehenen Bestimmungen von Art. 53 nBO nicht berücksichtigt. Vielmehr soll der Betrag im Giesskannenprinzip von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen im Bösch bezogen werden, und zwar unabhängig davon, ob und wie sie von der Ringstrasse profitieren.
40. Zu berücksichtigen sind die Regeln von Art. 13 Abs. 2 Strassenreglement, wonach die Gemeinde nicht für alle Strassentypen sämtliche Kosten auf die Grundeigentümer überwälzen darf. Es wird also auf die Festlegung des Strassentyps ankommen, um festzulegen, welchen Anteil die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen auferlegt werden soll.
41. Art. 53 Abs. 2 und 4 nBO sind daher unzulässig. Sofern Art. 53 nicht vollständig gestrichen werden sollte, sind Abs. 2 und 4 zu ändern wie folgt.

Art. 53 Abs. 2

Beitragspflichtig sind die Grundeigentümer oder Baurechtsberechtigten der durch den Strassenbau bevorteilten Grundstücke.

Art. 53 Abs. 4

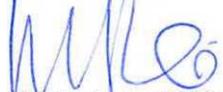
Die Beiträge der einzelnen Grundeigentümer werden aufgrund der Baudichte resp. pro erstelltem Quadratmeter anrechenbaren Geschossfläche festgesetzt. Besondere Vor-

ZP

und Nachteile können durch eine angemessene Erhöhung bzw. Reduktion des Beitrags berücksichtigt werden. Bei Ersatzneubauten wird die existierende anrechenbare Geschossfläche von den Erschliessungsbeiträgen ausgenommen.

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse



Marie-Anne Dähler

Im Doppel

CC an Klientin

Beilagen: Vollmacht

EINSCHREIBEN

Gemeinderat Hünenberg
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

Aarau, 11. Oktober 2024

EINSPRACHE

für

WGF nescar SA, [REDACTED]

Einsprecherin,

v.d. Dr. Lukas Pfisterer, Rechtsanwalt, Pfisterer Fretz Munz AG, [REDACTED]
[REDACTED]

betreffend Revision der Nutzungsplanung [REDACTED]
[REDACTED]

Dr. Lukas Pfisterer
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht

Michael Fretz
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht

Christian Munz
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht

Dr. Michael Pletscher
Rechtsanwalt

Giulia Spirig
Rechtsanwältin

Michèle Bächli
Rechtsanwältin

Sibylle Pfisterer
Rechtsanwältin

Eingetragen im Anwaltsregister

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

- 1 Die Einsprecherin erhebt hiermit Einsprache gegen die Revision der Nutzungsplanung [REDACTED] und stellt folgende

ANTRÄGE:

1. In der Nutzungsplanung sei im Zonenplan im Gebiet Bösch sowie in Art. 12 Bauordnung (Bauzonen mit speziellen Vorschriften Bösch; BsV2) und zugehörigem Anhang 3 auf die Festlegung einer Mittelachse mit Grünband zu verzichten; das heisst, auf die vorgesehene Rückversetzung der Zonenabgrenzung (Verbreiterung des Strassenbereiches) sei zu verzichten.
2. [REDACTED]
3. Es sei eine Einspracheverhandlung vor Ort durchzuführen.
4. Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

BEGRÜNDUNG

I. Formelles

1. Vollmacht

- 2 Der unterzeichnete Rechtsanwalt ist bevollmächtigt.

BEWEIS:

Vollmacht

Beilage 1

2. Zuständigkeit

- 3 Einsprachen können beim Gemeinderat eingereicht werden. Der Gemeinderat ist demnach für die Behandlung der vorliegenden Baueinsprache zuständig.

3. Frist

- 4 Die öffentliche Auflage beider Planungen dauert bis und mit 11. Oktober 2024. Die vorliegende Eingabe erfolgt daher fristgerecht.

BEWEIS:

Publikationen Nutzungsplanung und Baulinienplan	beizuziehen
Poststempel Kuvert Einsprache	beizuziehen

4. Legitimation

- 5 Die Einsprecherin ist Eigentümerin von zwei Stockwerkeinheiten in der Liegenschaft Bösch 35 im Gewerbegebiet Bösch. Das Stammgrundstück ist die LIG Nr. 1668. Dieses ist belastet mit einem Baurecht für das Gebäude, SdR Nr. 2014. Darin hat die Einsprecherin Eigentum an der Stockwerkeinheit Nr. 6473 sowie an der Stockwerkeinheit Nr. 83587 (siehe Report mit Angaben Eigentum).

BEWEIS:

Liegenschaftsreport SdR 2014 (mit Angaben Eigentum) **Beilage 2**

- 6 Sie ist deshalb zur Einsprache gegen die genannten Planungen berechtigt. Auf die Einsprache ist einzutreten.

II. Materielles

1. Nutzungsplanung und Baulinienplan

- 7 In der Nutzungsplanung wird das Gebiet Bösch in Art. 12 Bauordnung als Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2) festgelegt, bestimmt für das Gewerbe, für Dienstleistungen und die Industrie. Im Gebiet 2, in welchem auch die Einsprecherin Eigentum hat, sind stark störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (ES IV) zulässig.

- 8 Aufgrund eines Variantenstudiums sollen Grünflächen als Grünbänder entlang der Mittelachse und am Siedlungsrand konzentriert und angeordnet werden.
- 9 Planerisch soll dazu neu mittig im Gebiet eine Mittelachse als Grünband ausgedehnt werden. Dieses Grünband entlang der Mittelachse von 6.5 bis 8.5 Metern Breite soll den heute 16 Meter breiten Strassenraum auf 31 Meter erweitern.
- 10 Ferner sind Grünflächen mit einer GFZ vorgeschrieben. Diese sind möglichst in den Grünbändern oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche (Anhang 3 zur Bauordnung) zu realisieren. Ein-/Ausfahrten etc. sind innerhalb des Grünbandes zulässig (Art. 12 Abs. 4 Bauordnung). Der Raum zwischen der Fassade und der Mittelachse (Anhang 3) ist als öffentlicher Raum auszugestalten. Hecken und Einfriedungen sind nicht zulässig (Art. 12 Abs. 6 Bauordnung).
- 11 Um diese Mittelachse auch rechtlich abzusichern, wird ein Baulinienplan erlassen. Aufgrund von Baulinien soll diese Mittelachse freigehalten werden. Innerhalb dieser Baulinien sind im Baulinienplan orientierend eine Flexzone und ein Grünband vorgesehen.

2. Gebiet Bösch

- 12 Beim Arbeitsplatzgebiet Bösch handelt es sich gemäss Richtplan um ein «Gebiet für Verdichtung I». Ebenso ist das Gebiet Bösch gemäss Richtplan als Vorranggebiet für die Arbeitsnutzung festgelegt. Daher ist keine Wohnnutzung zulässig (betriebsnotwendige Wohnnutzung ausgenommen). Eine Umzonung von Gewerbe zu Mischzonen ist gemäss Richtplan nicht möglich und daher nicht vorgesehen.
- 13 Das Gebiet Bösch ist heute grösstenteils bebaut. Die überwiegende Anzahl der Gebäude ist in einem Zustand und Alter, dass noch mehrere Jahre kein Ersatzneubau notwendig wird. Nur vereinzelt werden sich Veränderungen ergeben, so auf wenigen noch unbebauten Parzellen oder allenfalls bei der Tennishalle. Im Übrigen aber wird sich voraussichtlich wenig verändern.

3. Verzicht auf Mittelachse mit Flexzone und Grünband

3.1. Nicht geeignet zur Zielerreichung

- 14 Die geplante Mittelachse mit einer Breite von 31 Metern durchschneidet nördlich und südlich zahlreiche Gebäude. Die planerisch gewünschte Freihaltung und Neu-

gestaltung einer durchgängigen Mittelachse mit Flexzone und Grünband wird sich aufgrund der bestehenden Bauten deshalb nicht realisieren lassen.

- 15 Die Planungsidee mit der Mittelachse, einem zweiten Trottoir und einem Flex-Streifen ist realitätsfremd. Sie wird mit grosser Wahrscheinlichkeit eine planerische Idee bleiben, die in der Praxis nicht umsetzbar ist, allerhöchstens punktuell bei Neubauten. Damit wird aber die planerische Absicht einer durchgängigen Mittelachse mit Grünraum insgesamt nicht erreicht.
- 16 Die Einsprecherin kann nicht nachvollziehen, wie man für ein Gewerbe- und Industriegebiet, das weitgehend bebaut ist, überhaupt eine solche Planung entwerfen konnte.
- 17 Im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 5. Juli 2024 wurde auf diese Tatsache hingewiesen und die Frage gestellt, wie die Flex-Zone und ein Grünband eingerichtet werden sollen. Eine Antwort darauf ist nicht ersichtlich.
- 18 Wenn eine Planung an der Realität scheitert, ist sie nicht geeignet, ihr Ziel zu erreichen. Da eine Planung immer auch einen Eigentumseingriff bedeutet, erweist sich der mit der Planung verbundene, jedoch ungeeignete Eigentumseingriff rechtlich als unverhältnismässig im Sinne von Art. 5 BV (fehlende Eignung zur Zielerreichung). Weder die Nutzungsplanung [REDACTED] dürfen daher beschlossen werden.

3.2. Nicht notwendig

- 19 Die Mittelachse mit grosszügigem Trottoir und Grünstreifen ist auch nicht notwendig.
- 20 Das Industriegebiet ist und bleibt ein Arbeitsplatzgebiet. Wohnen ist nicht zulässig. Daher werden sich auch nicht viele Menschen auf der Strasse bewegen.
- 21 Es bestehen überdies mehrere Bushaltestellen in kurzen Abständen, so dass niemand durch das ganze Industriegebiet spaziert. Das heute bestehende Trottoir reicht bei weitem aus. Das Gebiet benötigt kein zweites Trottoir.
- 22 Ein Bedarf nach einer durchgängigen breiten Mittelachse besteht in diesem Gebiet nicht, zumal es für Verdichtung und als Vorranggebiet für die Arbeitsnutzung

bestimmt ist. Auch ohne diese Mittelachse bestehen zahlreiche Vorschriften zur Gestaltung und im Sinne der Durchgrünung und Durchgängigkeit. So führt bereits der gesetzliche Strassenabstand zu einer gewissen Mittelachse. Ferner gilt selbst in dieser Zone eine Grünflächenziffer (Art. 13 Bauordnung: von min. 0.10). Die Bauordnung stellt daneben weitere Vorgaben auf, wie ein Einordnungsgebot (Art. 33), eine Pflicht zum ökologischen Ausgleich (Art. 35), Baumpflanzvorgaben (Art. 36), Vorschriften zur Klimaanpassung und Ressourcenschonung (Art. 40), und mehr. Diese umfassende Palette von Bauvorschriften reicht zur Gestaltung und Qualitätssicherung aus. Es benötigt darüber hinaus nicht auch noch eine überbreite Mittelachse.

3.3. Nicht zumutbar

- 23 Durch die Ausscheidung eines 31 Meter breiten Freihaltestreifens entsteht den Grundeigentümern beidseits der Strasse ein erheblicher wirtschaftlicher Schaden.
- 24 Die heutigen Zufahrten werden teilweise abgeschnitten. Bestehendes und betrieblich notwendiges Gewerbeland soll zu Gunsten des Strassenraumes und zur Freihaltung unbrauchbar und wohl auch noch abgetreten werden. Darauf lassen die Planunterlagen jedenfalls schliessen.
- 25 Das Bauland innerhalb der Mittelachse und dem Grünband wird unbebaubar und darf nicht mehr gewerblich genutzt werden, abgesehen von Ein- und Ausfahrten. Sogar das Parkieren und bzw. oder der Warenumschlag scheinen nicht mehr zulässig zu sein. Das lässt sich jedenfalls aus der Aussage ableiten, dass nur noch Ein- und Ausfahrten zulässig seien (Art. 12 Abs. 4 Bauordnung).
- 26 Für die Einsprecherin ist es jedoch unverzichtbar, dass sie weiterhin mit den LKW vor dem Gewerbehause anhalten und Waren umschlagen oder auch Fahrzeuge abstellen kann. Das gilt auch für zahlreiche weitere Gewerbebetriebe im Perimeter.
- 27 Die Mittelachse widerspricht weitgehend oder sogar grundlegend den Bedürfnissen des Gewerbes vor Ort.

3.4. Schlussfolgerung

- 28 In der Nutzungsplanung ist zwingend auf die Festlegung einer Mittelachse mit Grünband zu verzichten. [REDACTED]
[REDACTED] Die Einschränkungen sind nicht akzeptabel.

4. Begrifflichkeiten

- 29 Hinzu kommt, dass die Begriffe «Grünband» und «Flexzone» nicht verständlich, rechtlich nicht verbindlich definiert und widersprüchlich sind.
- 30 Im Zonenplan ist kein Grünband eingezeichnet. Art. 12 Bauordnung enthält keine Begriffsumschreibung. Im Anhang 3 zur Bauordnung ist zwar ein Grünband eingezeichnet. Verfasst ist dieses jedoch nicht. Diese Abbildung kann zudem nicht den Zonenplan ergänzen oder diesem sogar widersprechen.
- 31 Die Flexzone ist nirgends beschrieben.
- 32 Unklare Planunterlagen oder Bestimmungen dürfen nicht beschlossen werden.

5. Fazit

- 33 Namens meiner Mandantin ersuche ich Sie dringend, die eingangs gestellten Anträge gutzuheissen. Die Einsprecherin behält sich zudem vor, an der beantragten Einspracheverhandlung oder im weiteren Verfahren zusätzliche Argumente gegen die Nutzungsplanung [REDACTED] vorzubringen. Um die Auswirkungen der Planung konkret aufzuzeigen, soll die beantragte Einspracheverhandlung vor Ort stattfinden. Meine Mandantin wird vor Ort aufzeigen, wie einschneidend sich die Planungen auswirken würden.
- 34 Ich danke Ihnen für die Bemühungen.

Freundliche Grüsse

Dr. Lukas Pfisterer

Im Doppel

Kopie an:

- Mandantin

Beilagen:

Vollmacht

Beilage 1

Liegenschaftsreport SdR 2014 (mit Angaben Eigentum)

Beilage 2



Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 41

www.huenenberg.ch

Antrag 19

Herabsetzung der Empfindlichkeitsstufe
für Bildungseinrichtungen auf ES II im Arbeitsge-
biet Bösch in Art. 13 der Bauordnung

Häuptli • van den Bergh Rechtsanwälte

Einschreiben

Einwohnergemeinde Hünenberg
Bau und Planung
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

Aarau, 11. Oktober 2024 vB/mn

Ralph van den Bergh
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht

Christoph Hindermann
MLaw, Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht
Mediator SAV

Nina Menzi
MLaw, Rechtsanwältin

Eingetragen im
Anwaltsregister

EINWENDUNGEN

für

Hanny und Othmar Bucher, [REDACTED]

Einwender

beide v. d. Ralph van den Bergh, Rechtsanwalt, [REDACTED]
[REDACTED]

betreffend

Revision Richt- und Nutzungsplanung (Bebauungsplan Bösch-Rothus)

I. FORMELLES

1. Frist

1. Die öffentliche Auflage dauert gemäss Publikation vom 12. September bis zum 11. Oktober 2024. Einwendungen sind während der öffentlichen Auflage einzureichen. Mit heutiger Aufgabe der vorliegenden Einwendungen an die schweizerische Post zuhanden der Einwohnergemeinde Hünenberg ist die Frist eingehalten.

Beweis: amtliche Publikation
Poststempel

2. Legitimation

2. Die Einwender sind Eigentümer einer Stockwerkeinheit in der Liegenschaft Rothusstrasse 23. Sie sind von den hier geplanten Änderungen der Planungsgrundlagen ohne Weiteres betroffen und damit berechtigt, Einwendungen zu erheben.

Beweis: Grundbuchauszug für den Bestreitungsfall offeriert.

3. Vollmacht

3. Der unterzeichnende Anwalt ist rechtsgültig bevollmächtigt.

Beweis: Vollmacht wird nachgereicht

II. MATERIELLES

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]




2. Bildungseinrichtungen

9. In Art. 12 Abs. 2 der neuen Bauordnung sollen Bildungseinrichtungen ausdrücklich als zonenkonform erklärt werden. Nachdem die bereits bestehenden Bildungseinrichtungen schon nach dem bisherigen Recht als zonenkonform bewilligt worden sind, stellt sich die Frage der Berechtigung bzw. der Notwendigkeit eines entsprechenden ausdrücklichen Zusatzes, zumal diesen Bildungseinrichtungen auch ausdrücklich die Empfindlichkeitsstufe III zugestanden werden soll.
10. Die herkömmlichen (staatlichen) Bildungseinrichtungen finden sich regelmässig in den Zonen für öffentliche Bauten (Schulhäuser, Universitäten, usw.) und Anlagen, für welche die Lärmschutzverordnung in Art. 43 Abs. 1 lit. b grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II vorsieht. Diese Einteilung hat offensichtlich zwei Beweggründe: Einerseits wird das Lernen und Unterrichten als nicht merklich störende Tätigkeit angesehen, andererseits haben gerade auch die Lernenden ein Bedürfnis nach Ruhe, um die nötige Konzentration zu finden. Weshalb hier diese allgemeingültigen Massstäbe nach Art. 43 Absatz 1 lit. b LSV nicht gelten sollten, wird in den Unterlagen nicht dargelegt.
11. Ohne spezielle Bedürfnisse der Bildungseinrichtung, ist ein Abweichen von der herkömmlichen Einordnung jedoch unzulässig. Speziell kann es nicht Aufgabe der Zonenvorschriften sein, einer Grundeigentümerin Freiheiten zu gestatten, welche gar nicht notwendig sind und

welche zu einer übermässigen und unverhältnismässigen (weil gar nicht notwendigen) Lärmentwicklung führen müssten.

12. Wenn schon für die Bildungseinrichtungen eine eigene Empfindlichkeitsstufe festgelegt wird, müsste die Empfindlichkeitsstufe II fixiert werden.

Aufgrund dieser Ausführungen stelle ich Ihnen namens der Einwender höflich folgende

BEGEHREN:

1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2. In Art. 12 Abs. 2 der Bauordnung sei die Empfindlichkeitsstufe für Bildungseinrichtungen auf ES II zu ändern. Diese Änderung sei auch in den übrigen Planungsunterlagen zu vollziehen, insbesondere im Zonenplan.

Freundliche Grüsse

Ralph van den Bergh

Kopie:
Klientschaft



Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 41

www.huenenberg.ch

Antrag 27

Auszonung des sich in der Bauzone befindlichen Teils des Grundstücks Nr. 1426 in die Landwirtschaftszone anstelle der Auszonung in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung sowie Umzonung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (beispielsweise aufgrund des Kiebitz-Lebensraums)

Franz Blaser
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Einschreiben
Gemeinderat Hünenberg
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

Holzhäusern, 7. Oktober 2024

Einwendungen Ortsplanungsrevision Hünenberg
Öffentliche Auflage vom 29.08.2024 - 11.10.2024, im Amtsblatt publiziert am 29.08.2024

Geschätzter Gemeinderat

Hiermit erhebe ich als Eigentümer des Grundstücks GS 1426, Hünenberg (nachfolgend GS 1426) fristgerecht folgende Einwendungen betreffend die Ortsplanungsrevision, öffentlich aufgelegt vom 29. August bis 11. Oktober 2024.

I. Antrag

Ich beantrage, dass die Ortsplanungsrevision nur nach angemessener Berücksichtigung meines nachfolgenden Antrags genehmigt wird:

Das in meinem Eigentum stehende Grundstück GS 1426 sei vollständig von der Bau- in die Landwirtschaftszone aus- bzw. rückzuzonen. Betroffen ist eine Fläche von rund 26'142m² (Gesamtgrundstücksfläche 78'500m²), welche zum jetzigen Zeitpunkt der Arbeitszone bzw. der Verkehrsfläche zugeordnet ist.

II. Begründung

1. Ausgangslage

Die Ortsplanungsrevision sieht unter anderem vor, den sich in der Bauzone befindlichen Teil des GS 1426 in der Bauzone zu belassen und eine Zonenänderung von der Arbeitszone in die «Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch» einerseits und die «Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung» andererseits vorzunehmen.

Gegen diese Umzonung richtet sich die vorliegende Einwendung. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass der Grundstücksteil entgegen der Ortsplanungsrevision nicht Um- sondern in die Landwirtschaftszone ausgezont werden muss.

2. Interessenabwägung

2.1. Landwirtschaftliche Nutzung

Das GS 1426 gehört bereits zum jetzigen Zeitpunkt zum grössten Teil zur Landwirtschaftszone. Lediglich ein Drittel der Fläche befindet sich aktuell noch in der Arbeitszone bzw. ist der Verkehrsfläche zugehörig. Das GS 1426 liegt somit zu einem Teil in der Bauzone und zum anderen Teil in der Landwirtschaftszone.

Die immer noch in der Bauzone befindliche Fläche von GS 1426 wird seit jeher landwirtschaftlich genutzt und war bisher nur am Rande von Bautätigkeiten und Erdverschiebungen betroffen. Sie erfüllt wie unter Ziff. 2.2 hiernach ausgeführt die Kriterien als Fruchtfolgefläche (FFF) vollkommen. Insbesondere ist die Bodenqualität nicht durch Verdichtungen eingeschränkt. Gerade deswegen, weil diese Fläche als Ackerfläche genügt, wäre ein Verlust dieser Fläche durch Verbauung für die Landwirtschaft schwerwiegend. Hinzu kommt die grosse Bedeutung für den Landwirtschaftsbetrieb Rütihof, da die Parzelle arrondiert ist.

Die in der Ortsplanungsrevision als Auszonung beschriebene Umzonung von 8'032 m² in die OeIFE-Zone (Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung) macht vor diesem Hintergrund keinen Sinn. Die Gemeinde bringt vor, dass die OeIFE-Zone der ökologischen Aufwertung und Verbesserung der Aussenraumqualität für die Beschäftigten im Arbeitsgebiet Bösch diene. Folglich soll die Arbeitszone unter anderem mit einem Fussweg von der OeIFE-Zone abgegrenzt werden. Vor diesem Hintergrund werde meinem Auszonungsantrag daher teilweise entsprochen. Dies ist zu verneinen. Die OeIFE-Zone entspricht nicht der Landwirtschaftszone und kann der Förderung der Landwirtschaft auch nicht im selben Masse dienen. Das GS 1426 wird aber vollständig für die Landwirtschaft genutzt.

2.2. Raumplanungsrechtliche Vorgaben

Art. 15 des Raumplanungsgesetz (RPG) sieht folgende Bestimmungen zur Festlegung von Bauzonen vor:

¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

³ Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.»

Grundsätzlich gelten als überdimensioniert alle Bauzonen, die nicht mit den Kriterien aus Art. 15 RPG und den übrigen Planungsgrundsätzen im Einklang stehen. Identifizieren lassen sie sich anhand einer Gegenüberstellung des voraussichtlichen Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre einerseits und den Bauzonenreserven andererseits. Die Bauzonen im

Bösch entsprechen entgegen Art. 15 Abs. 1 RPG nicht dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre und sind überdimensioniert. Dies beweisen zahlreiche Leerstände sowie die Überalterung von bestehenden Gebäuden, für die aufgrund der geringen Nachfrage kein Sanierungsbedarf besteht. Falls die Bauzone gesucht wäre, würde bereits heute viel mehr gebaut und das vorhandene Bauland in diesem Gebiet würde besser genutzt werden. Dass bereits zum heutigen Zeitpunkt ein Überangebot an Bauland vorhanden ist, sieht man an diversen schlecht genutzten Grundstücken im Bösch.

Gemäss der Revision der Richt- und Nutzungsplanung sollen im Jahr 2040 zu den heute bestehenden 3300 Arbeitsplätzen (Quelle: Website der Gemeinde Hünenberg) 2500 Beschäftigte hinzukommen. Bereits die bisherige Entwicklung hat gezeigt, dass die von der Gemeinde getroffenen Annahmen zur Beschäftigtenentwicklung zu optimistisch waren. Das Bösch lässt sich, im Gegensatz zum Industriegebiet Rotkreuz, nicht vom Bahnhof aus zu Fuss innert nützlicher Frist erreichen, was der Attraktivität als Arbeitsort nicht entgegenkommt. Das Einführen neuer Busverbindungen vermag die Standortattraktivität und die Beschäftigtenzahlen nicht ohne Weiteres zu steigern, oder zumindest nicht in dem hohen Mass, wie dies von der Gemeinde in der Revision dargelegt wird.

Sodann rechtfertigt allein die Absicht, in den nächsten 15 Jahren neue Firmen und Arbeitsplätze im Gebiet ansiedeln zu wollen, nicht das Belassen der 26'142m² unbebauten Landfläche des GS 1426 in der Arbeitszone bzw. neu in der «Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch» und der «Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung». Die unbebaute Landfläche GS 1426 wird seit jeher und auch in Zukunft – wie nachfolgend aufgezeigt werden wird – rein landwirtschaftlich genutzt. Dies wird auch in 15 Jahren noch so sein. Aus diesem Grund wird das GS 1426 keinen «baulichen» Beitrag zur geplanten Entwicklung des Siedlungsgebiets Bösch leisten, zumal die durch die geplante Zonenordnung bestehenden baulichen Möglichkeiten ohnehin nicht genutzt werden. Die rein abstrakte Möglichkeit der Überbauung des Grundstücks und somit der Deckung des Baulandbedarfs stellt – vor dem Hintergrund der entgegenstehenden Interessen als Eigentümer - keine genügende Begründung für die Belassung des Grundstücks in der Bauzone dar.

Art. 15 Abs. 3 RPG besagt sodann, dass Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen sind und dabei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen (FFF) zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Mit Erhalten meint der Gesetzgeber nach dem Wortlaut und Sinn von Art. 15 Abs. 3 RPG, dass das materiell geeignete fruchtbare Landwirtschaftsland der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV präzisiert und relativiert gleichzeitig diese Erhaltungspflicht. FFF dürfen demnach nur in eine Bauzone eingezont werden, wenn ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a). In jedem Fall muss ein starkes, überwiegendes kantonales Interesse ausgewiesen werden. Zu prüfen ist sodann im Einzelfall, ob Alternativen in Frage kommen, die keine FFF beanspruchen. Zusätzlich muss sichergestellt werden, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b), d.h. dass auf diesen Flächen auch qualitativ verdichtet gebaut wird.

Die FFF im Kanton Zug sind knapp, weshalb Massnahmen zur Sicherung zusätzlicher solcher Flächen im Gange sind. Die Auszonung unbebauter, vorwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen liegt dabei auf der Hand, zumal diese Massnahme mit weitaus weniger Aufwand verbunden ist als die mühsame Rekultivierung überbauten Landes. Die noch in der Bauzone eingezonte Fläche meines GS 1426 bietet sich dazu an. Sie wird bereits im jetzigen Zeitpunkt ackerbaulich genutzt und erfüllt die massgeblichen Kriterien, die zur Ausscheidung von FFF notwendig sind: Klimazone, Hangneigung, Gründigkeit, effektive Lagerungsdichte, Schadstoffe gemäss VBBo, Parzellenform. Hinzu kommt, dass sie im ÖREB-Kataster auch nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst ist. Im Übrigen ist geplant, per 2025 auf dem GS 1426 Ackerfrüchte für direkte menschliche Ernährung (Sonnenblumen) anzubauen. Der

Anbau solcher Kulturen wird immer wichtiger, was sich auch in der diesbezüglichen finanziellen Unterstützung des Kantons Zug mit entsprechenden Beiträgen zeigt. Wenn überhaupt eine Fläche der Bauzone zugeführt bzw. in der Bauzone belassen werden soll, dann dürfte es sich wohl kaum um eine FFF handeln. Viel naheliegender wäre dies eine landwirtschaftlich schlecht nutzbare Fläche wie z.B. eine Hangfläche oder eine schlecht rekultivierte Deponiefläche. Offensichtlich hat sich der Gemeinderat Hünenberg nicht mit dem Rotkreuz Gemeinderat über die Lage und Grösse der Bauzonen beraten. Die Arbeitszonenfläche von GS 1426 könnte beispielsweise sehr gut näher an den Autobahn- und Bahnanschluss Rotkreuz verlegt werden, sofern denn überhaupt entsprechender Bedarf für weitere Baulandreserven besteht, was zu bezweifeln ist. Die ehemalige Deponie-Parzelle an der Kreuzung Blegistrasse-Holzhäuserstrasse, direkt neben der Autobahn A4, würde sich nicht nur aufgrund ihrer Lage sehr gut eignen.

Grundsätzlich wurde bereits genug Boden verbraucht. Deshalb sollte diese Entwicklung gestoppt und die Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen gefördert werden. Damit die Vorgaben des RPG eingehalten werden, muss deshalb das GS 1426 komplett in die Landwirtschaftszone ausgezont werden, um, vor dem Hintergrund, dass vorliegend entgegen Art. 30 Abs. 1^{bis} lit. b RPV eben gerade nicht qualitativ verdichtet gebaut wird, das materiell geeignete fruchtbare Landwirtschaftsland zu erhalten.

2.3. Sondernutzung: Schutzgebiet Kiebitz

Auf GS 1426 ist die Erstellung eines Schutzgebietes für den Kiebitz geplant. Dieser hat seit jeher sein Brutgebiet auf besagter Fläche. In untenstehender Abbildung 1 ist diese als «mögliche Neststandorte Kiebitz» bezeichnet.

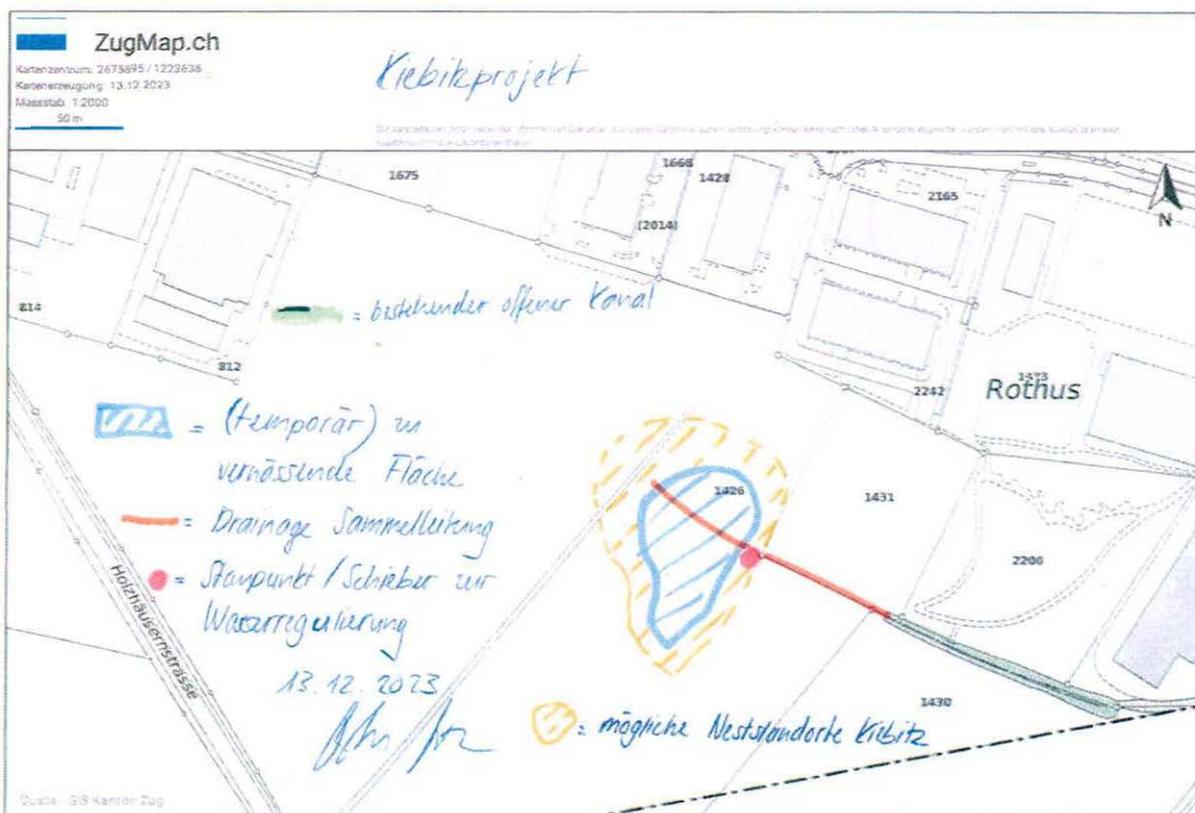


Abbildung 1: Kiebitzprojekt

Der Kiebitz ist auf der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen-, Tier- und Pilzarten der Schweiz aufgeführt. Rote Listen sind anerkannte wissenschaftliche Gutachten, in denen der Gefährdungsgrad von Arten dargestellt ist. Sie werden in der Schweiz im Auftrag des

Bundesamts für Umwelt (BAFU) von Fachpersonen erstellt. Der Kiebitz ist aus vielen Schweizer Regionen bereits vor längerer Zeit verschwunden. Für ihn laufen intensive Schutz- und Fördermassnahmen, sodass der Gesamttrend wieder leicht positiv ist. Sein Bestand ist aber nach wie vor sehr klein und seine Vorkommen sind auf wenige Orte beschränkt. Solche Orte sind sehr wichtig und in jedem Fall zu beachten und zu pflegen. Da es nur noch rund 100 Brutpaare in der Schweiz gibt, liegt ein nationales Interesse vor, bestehende Brutgebiete zu erhalten resp. zu fördern. In Anbetracht dessen ist es gerechtfertigt, an diesem Standort ein solches Projekt zu realisieren.

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Naturschutz (NHG) ist dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Genau dies ist hier notwendig. Mein Vorhaben dient der Erhaltung und dem Schutz des Kiebitz-Bestandes und damit dem Schutz einer vom Aussterben bedrohten Tierart. Bei einem Kiebitzbrutgebiet handelt es sich um einen naturschützerisch äusserst wertvollen Lebensraum nach Art. 14 Abs. 3 lit. d der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV). Der Kanton und die Gemeinde müssen hier im Sinne von Art. 18 Abs. 1 NHG handeln, denn gerade in der intensiv genutzten Umgebung Bösch-Rothus sind der ökologische Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG sowie die seltenen Lebensraumtypen nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG von sehr grosser Bedeutung.

Gemäss Art. 1 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Pflanzenschutz der Gemeinde Zug treffen Kanton und Einwohnergemeinden Massnahmen für den Schutz der Natur, der Tier- und Pflanzenarten, der Landschaft und von Naturobjekten. Sie sorgen ferner gemäss Abs. 2 für den ökologischen Ausgleich innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes. Gemäss Art. 2 Abs. 5 fallen unter den Begriff des Artenschutzes insbesondere Tierarten, die gefährdet oder selten sind oder deren Bestand ohne Schutzmassnahmen nicht gewährleistet ist. Auch auf kantonaler Ebene ist daher dem Schutz des Kiebitzes als gefährdete Vogelart Rechnung zu tragen.

Die vorgesehene Siedlungsentwicklung gefährdet das auf GS 1426 vorhandene Brutgebiet des Kiebitzes. Der erforderliche Mindestabstand des Kiebitz-Brutgebietes zum Siedlungsgebiet beträgt 100m. Bereits jetzt wird im Randbereich der Abstand teilweise unterschritten. Durch den Standort des schützenswerten Kiebitzbrutgebietes wird erneut augenfällig, dass sich der in der Bauzone befindliche Teil des GS 1426 nicht zur Überbauung eignet. Dies sowohl aus der subjektiven Perspektive als Eigentümer des Grundstücks, der ohnehin einer Überbauung entgegensteht, als auch als objektiver, naturschutzrechtlicher Perspektive zur Erhaltung der Mindestabstände zum Brutgebiet. Es ist deshalb auf sämtliche Planungen seitens der Gemeinde Hünenberg zu verzichten, welche die Realisierung des Kiebitz-Projektes gefährden würden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Interessen an einer Auszonung jene an der Umzonung bzw. der Belassung des Teilgrundstücks in der Bauzone klar überwiegen. Mit Blick auf den Landschafts- und Naturschutz ist eine weitere Siedlungsausdehnung auf das GS 1426 insbesondere nicht mit den raumplanerischen Vorgaben in Einklang zu bringen.

Freundliche Grüsse



Franz Blaser



Diverses

Antrag 43

Unter «neuen ordentlichen Bebauungsplänen» in Zusammenhang mit dem Anteil an preisgünstigem Wohnraum in Art. 16 Abs. 3 der Bauordnung seien keine Revisionen von Bebauungsplänen zu verstehen.

Antrag 44

Erhöhung der maximalen Geschosshöhe auf 5 oder 6 Geschosse in der Wohnzone 4b im Gebiet Moos (Gebiet für Nachverdichtung)

Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
---------------	---------------------------------

Art. 13 Masse für die Einzelbauweise

Joe Luthiger
Schmiede
Hünenberg GmbH
[REDACTED]

Antrag / Bemerkung

Artikel 13.

In den Gebieten einer Nachverdichtung soll auch die maximale Geschosshöhe erhöht werden. Dies um der Verdichtung Gewicht zu verleihen ohne zusätzlichen knappen Boden zu verwenden. Konkret sollen in der Wohnzone 4b in der Überbauung Moos 5 oder 6 Geschosse möglich sein. Dies unter der Bedingung einer Nachverdichtung und der Bedingung, dass keine weitere Bodenversiegelung stattfindet.

Begründung

Im Grundsatz begrüsse ich die Möglichkeit einer Rückmeldung und möchte mich dafür bedanken.

Die aktuell angedachte Nachverdichtung in bspw. der Überbauung Moos wird unweigerlich zu einem Neubau auf der grünen Wiese führen. Die meisten Gebäude sind bereits 4-stöckig. Ein Neubau wird heutige Grünflächen versiegeln, aktuell vorstellbar auf dem Fussballplatz. Ein Neubau wird einen grösseren ökologischen Fussabdruck (CO₂) haben als eine Aufstockung in bspw. Leichtbauweise auf die bestehenden Gebäude. Erschliessung, Untergeschoss usw. müssen beim Neubau ebenfalls neu erstellt werden und verschlingen einen sehr grossen Anteil der sogenannten Grauen Energie.

Joe Luthiger
Schmiede
Hünenberg GmbH
[REDACTED]

Antrag / Bemerkung

Artikel 16.3

Ein nachgeführter oder inhaltlich angepasster ordentlicher Bebauungsplan gilt nicht als "neuer Bebauungsplan" wie im Artikel 16.3. adressiert. "Neuer ordentlicher Bebauungsplan" heisst in diesem Artikel; es wird ein Bebauungsplan erstellt wo früher keiner war, bzw. die Regelbauweise galt.

Begründung

Als Besitzer einer Parzelle innerhalb eines ordentlichen Bebauungsplans welcher aktuell nachgeführt und angepasst wird, erwarte ich eine sehr hohe Planungssicherheit. Es dürfen in einem laufenden Prozess keine Spielregeln geändert werden.

Teilnehmer/in Antrag / Bemerkung / Begründung

Art. 13 Masse für die Einzelbauweise

Katja Jöri-Luthiger
[REDACTED]

Antrag / Bemerkung

Artikel 13.

In den Gebieten einer Nachverdichtung soll auch die maximale Geschosshöhe erhöht werden. Dies um der Verdichtung Gewicht zu verleihen ohne zusätzlichen knappen Boden zu verwenden. Konkret sollen in der Wohnzone 4b in der Überbauung Moos 5 oder 6 Geschosse möglich sein. Dies unter der Bedingung einer Nachverdichtung und der Bedingung, dass keine weitere Bodenversiegelung stattfindet.

Begründung

Im Grundsatz begrüsse ich die Möglichkeit einer Rückmeldung und möchte mich dafür bedanken.

Die aktuell angedachte Nachverdichtung in bspw. der Überbauung Moos wird unweigerlich zu einem Neubau auf der grünen Wiese führen. Die meisten Gebäude sind bereits 4-stöckig. Ein Neubau wird heutige Grünflächen versiegeln, aktuell vorstellbar auf dem Fussballplatz. Ein Neubau wird einen grösseren ökologischen Fussabdruck (CO₂) haben als eine Aufstockung in bspw. Leichtbauweise auf die bestehenden Gebäude. Erschliessung, Untergeschoss usw. müssen beim Neubau ebenfalls neu erstellt werden und verschlingen einen sehr grossen Anteil der sogenannten Grauen Energie.

Katja Jöri-Luthiger
[REDACTED]

Antrag / Bemerkung

Artikel 16.3

Ein nachgeführter oder inhaltlich angepasster ordentlicher Bebauungsplan gilt nicht als "neuer Bebauungsplan" wie im Artikel 16.3. adressiert. "Neuer ordentlicher Bebauungsplan" heisst in diesem Artikel; es wird ein Bebauungsplan erstellt wo früher keiner war, bzw. die Regelbauweise galt.

Begründung

Als Besitzerin einer Parzelle innerhalb eines ordentlichen Bebauungsplans welcher aktuell nachgeführt und angepasst wird, erwarte ich eine sehr hohe Planungssicherheit. Es dürfen in einem laufenden Prozess keine Spielregeln



Gemeinde Hünenberg

Teilnehmer/in

Antrag / Bemerkung / Begründung

geändert werden.



Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 41

www.huenenberg.ch

Antrag 45

Beibehaltung der maximal erlaubten Gebäudelängen von 35 m in den Wohnzonen 2a, 2b, 3, 4a und 4b in Art. 13 der Bauordnung. Wie bis anhin Verzicht auf eine maximal erlaubte Gebäudelänge in der W1.

Antrag 46

Verzicht auf die Grünflächenziffer in den Wohnzonen 1, 2a, 2b, 3, 4a und 4b in Art. 13 der Bauordnung.

Eventualiter sei die Grünflächenziffer für die Wohnzonen 1, 2a 2b und 3 auf maximal 0.4 zu reduzieren.

A-POST PLUS
Gemeinderat
"Ortsplanungsrevision"
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

Zug, 10. Oktober 2024 / (60387)

Ortsplanungsrevision Hünenberg: Einwendung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin,
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Hünenberg liegen vom 12. September bis zum 11. Oktober 2024 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage können Einwendungen bei Ihnen eingereicht werden. Von dieser Möglichkeit mache ich namens und im Auftrag von Irene und Bruno Annen (Gesamteigentümer GS Nrn. 880 und 2316) nachfolgend gerne Gebrauch.

I. Anträge

1. Es seien in den Wohnzonen 2a, 2b, 3, 4a und 4b die bisherigen maximal erlaubten Gebäudelängen von 35 m beizubehalten und in der Wohnzone 1 wie bis anhin keine maximal erlaubte Gebäudelänge vorzusehen.
2. Es sei auf die Einführung einer minimalen Grünflächenziffer in den Wohnzonen 1, 2a und 2b zu verzichten.
3. In den Wohnzonen 3, 4a und 4b sei auf die Festlegung einer Grünflächenziffer (von 0.45 resp. 0.4) zu verzichten.

Dr. Martin Neese, LL.M., M.B.L.-HSG

Michael Stalder, lic. iur.

Daniel Villiger, MLaw

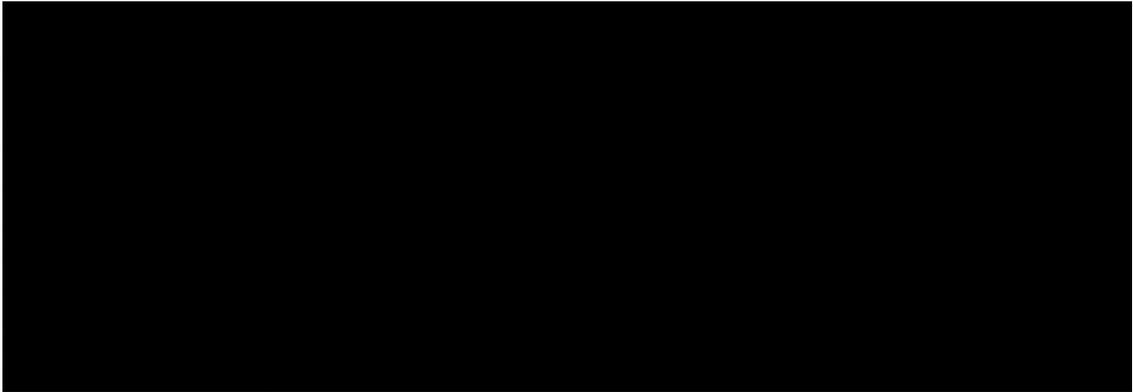
Tobias Brändli, MLaw

Christian Hofstetter, MLaw

Melanie Röllin-Thaler, MLaw

Hans Hagmann, lic.iur., Konsulent

4.



5. Eventualiter sei die Grünflächenziffer für die Wohnzonen 1, 2a, 2b und 3 auf maximal 0.4 zu reduzieren.

II. Begründung

A. Ausgangslage

1. Das Grundstück Nr. 880 der Einwender liegt (aktuell) in der Wohnzone 2a und misst 588 m². Das zusammengebaute Gebäude erstreckt sich über die Nachbargrundstücke Nrn. 880 und 879 und hat eine Länge von rund 32 m. Neu soll das Grundstück in der Wohnzone 3 zu stehen kommen.
2. Die aktuell (noch) gültige Bauordnung der Gemeinde Hünenberg sieht in den Wohnzonen 2a und 3 eine maximal zulässige Gebäudelänge von 35 m vor (§ 16 BO). Eine Frei- bzw. Grünflächenziffer definiert die aktuelle Bauordnung für die Wohnzonen 1, 2a und 2b nicht.
3. In der neuen Bauordnung ist hingegen für die Wohnzonen 2a und 3 neu eine maximale Gebäudelänge von bloss 25 m vorgesehen. Zudem wird für die Wohnzonen 1, 2a und 2b neu eine Grünflächenziffer eingeführt. Für die Wohnzonen 2a und 3 gilt neu eine Grünflächenziffer von 0.45.
4. Ein Blick auf die heutige Ausgangslage in der Gemeinde Hünenberg zeigt, dass über 60% der geprüften Grundstücke in der Gemeinde bereits heute ein Grünflächenanteil von über 55% aufweisen (siehe dazu der Übersichtsplan in der Beilage).

B. Rechtliche Vorbemerkungen

5. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG).
6. Die Raumplanung ist ein steter Abstimmungsprozess räumlicher Tätigkeiten. In diesem Sinne kann die im Nutzungsplan getroffene Nutzungsordnung nicht in jedem Fall auf alle Zeiten bestehen bleiben. Die Festlegung der einzelnen Bodennutzungen aufgrund des massgebenden Rechts beinhaltet eine *Interessenabwägung*, die auf sich verändernden Verhältnissen und Vorhersagen beruht. Eine gelegentliche Anpassung ist deshalb unumgänglich. Damit die Nutzungspläne ihre Funktion erfüllen können, müssen die *privaten* und öffentlichen *Interessen berücksichtigt werden*. Dieser Interessenschutz wiederum ruft nach einer gewissen *Beständigkeit der Pläne*, was wiederum Bestandteil des Grundsatzes der *Rechtssicherheit* ist. An dieser Stelle zu erwähnen gilt es insbesondere das Interesse der vom Nutzungsplan direkt betroffenen Grundeigentümer, die auf eine gewisse Planbeständigkeit angewiesen sind, um ihre Nutzungsabsichten zu verwirklichen. Wurden Nutzungspläne rechtmässig und nach den Vorgaben von Art. 14 ff. RPG erstellt, bleiben sie in der Regel in ihrem Kern erhalten (vgl. THIERRY TANQUEREL, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 21 N 10–13). Je einschneidender die vorgesehene Änderung ist, umso gewichtiger müssen die Gründe für eine Planänderung sein (siehe BGE 128 I 190, E. 4.2).
7. Vorliegend wurde den privaten Interessen an der Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit zu wenig Beachtung geschenkt. Es gibt keinen nachvollziehbaren und gewichtigen Grund, weshalb in der Wohnzone 3 neu eine Gebäudelänge von 25 m anstatt 35 m gelten soll; mithin eine Reduktion von 10 m vorgenommen wird. Ein Blick in die Wohnquartiere in Hünenberg zeigt, dass damit viele bestehende Gebäude in den Bestandesschutz geschickt werden, weshalb die betroffenen Grundeigentümer ihre Gebäude nur noch unter erschwerten Bedingungen sanieren können. Wie in Randziffer 4 hiervoor bereits ausgeführt wurde, besteht in der Gemeinde zudem absolut kein Handlungsbedarf in Bezug auf den Grünflächenanteil. Bereits heute verfügen über 70% der überprüften Grundstücke in der Gemeinde über einen Grünflächenanteil von mehr als 45% (siehe dazu der Übersichtsplan in der Beilage). Die Einführung sowie das Beibehalten einer derart hohen Grünflächenziffer für die Wohnzonen 1, 2a und 2b respektive 3 steht daher in klarem Widerspruch zur geforderten inneren Verdichtung (Art. 8a Abs. 1 lit. c und Art. 15 RPG). Es besteht daher kein (gewichtiges) öffentliches Interesse und kein nachvollziehbarer Grund für die Reduktion der maximalen Gebäudelängen und für die Einführung einer Grünflächenziffer in den genannten Zonen.

8. Ein Blick auf die Ortsplanungsrevision in weiteren Gemeinden im Kanton Zug zeigt, dass in den geprüften Gemeinden Steinhausen, Unterägeri und Cham, soweit ersichtlich, die bisherig erlaubten maximalen Gebäudelängen beibehalten werden und (mit Ausnahme der Gemeinde Cham) keine Grünflächenziffer eingeführt wird. Die Gemeinde Cham definiert für die Wohnzonen 2 und 3 eine Grünflächenziffer von 0.4.

C. Auswirkungen auf die Grundstücke der Einwender

9. Die geplante Nutzungsplanungsrevision führt für die Einwender zu einer massiv eingeschränkten Nutzung bzw. Bebaubarkeit ihres Grundstücks, die sie nicht zu akzeptieren bereit sind.
10. Aufgrund der angedachten Verringerung der maximal zulässigen Gebäudelänge von heute 35 m auf neu 25 m und der Festlegung einer Grünflächenziffer von 0.45 ist eine sinnvolle Nutzung bzw. Bebauung des Grundstücks der Einwender nicht mehr möglich. Das bestehende Gebäude wird in die Bestandesgarantie geschickt. Eine Sanierung bzw. ein Umbau ist demzufolge nur noch im Rahmen von § 72 Abs. 2 PBG möglich. Obwohl das Grundstück heute unternutzt ist, ist eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens nicht möglich. Sollte das bestehende Gebäude abgerissen werden, hat ein möglicher Neubau eine maximale Gebäudelänge von 25 m, ein Strassenabstand von 4 m sowie auch eine Grünflächenziffer von 0.45 einzuhalten. Da das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Nr. 879, mit welchem das Gebäude der Einwender zusammengebaut ist, selbst bereits eine Länge von ca. 18.5 m bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze aufweist, bliebe den Einwendern bloss noch eine Gebäudelänge von rund 6.5 m übrig. Mit anderen Worten wäre das Grundstück nicht mehr überbaubar. Dies bedeutet ein erheblicher Einschnitt in die verfassungsmässige Eigentumsgarantie der Einwender.

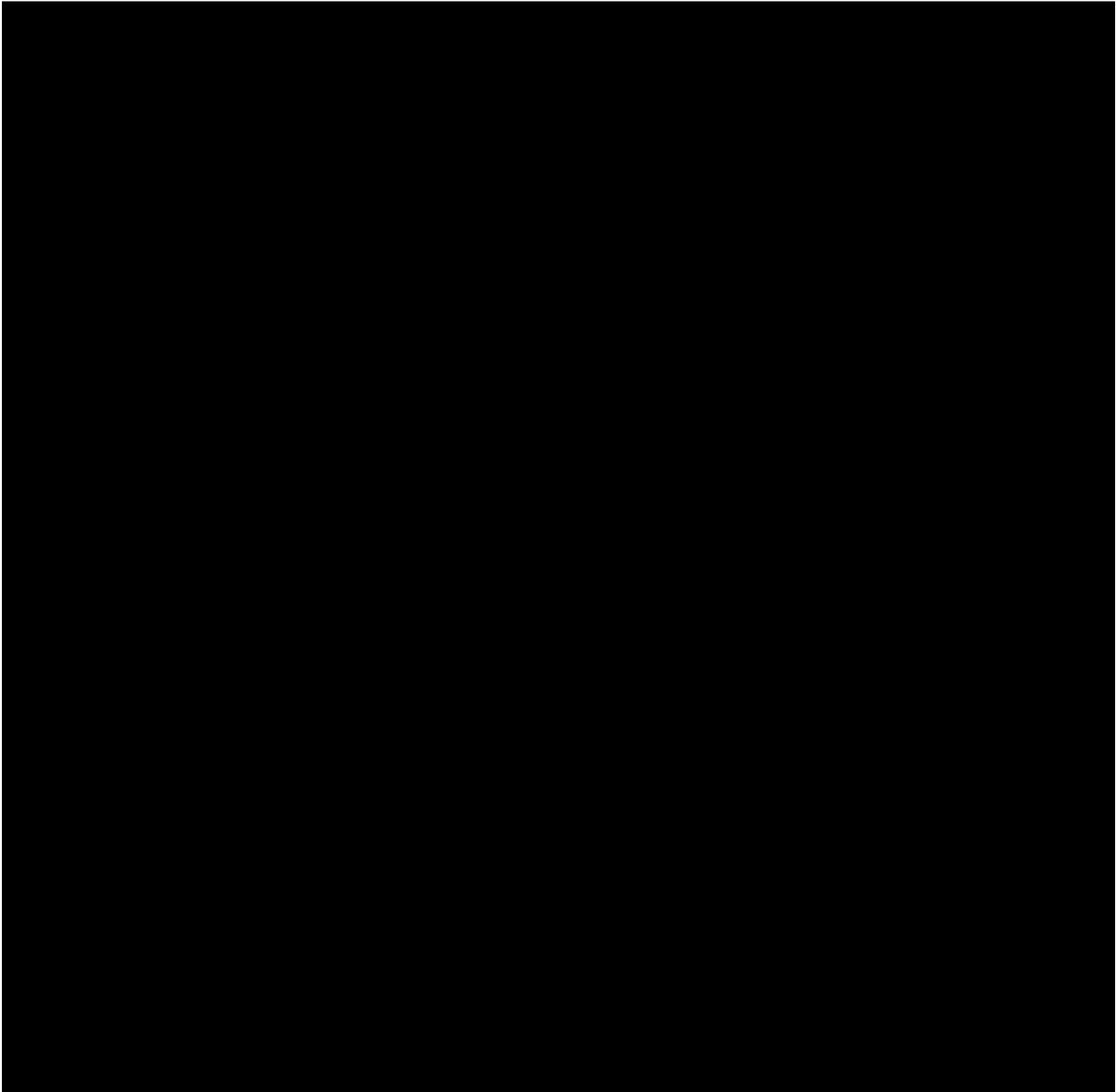
D. Bauordnung

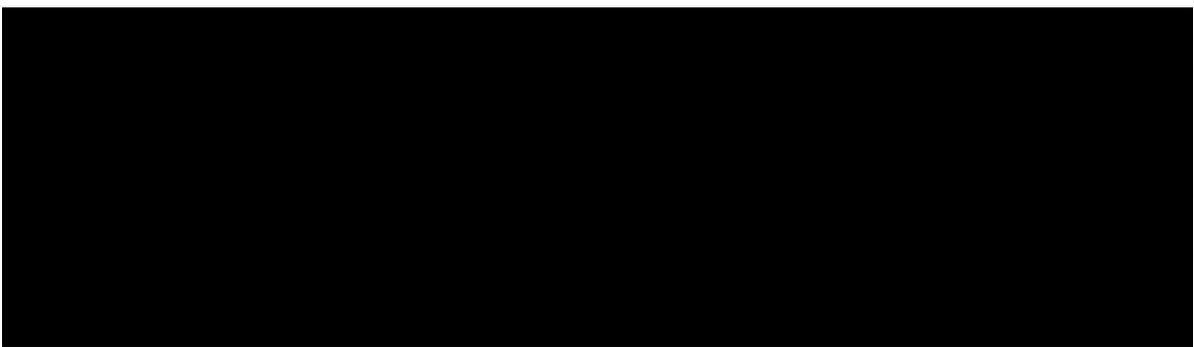
a) Gebäudelänge

11. Die beabsichtigte Verringerung der Gebäudelänge (insbesondere in der Wohnzone 2a) gemäss Art. 13 der neuen Bauordnung wird entschieden abgelehnt. Die bisherigen Gebäudelängen gemäss Art. 16 der aktuellen Bauordnung sind beizubehalten (siehe Antrag Nr. 1). Auf die Auswirkungen auf die Grundstücke der Einwender wurde bereits in lit. C. hiervor eingegangen.

b) Grünflächenziffer

12. Auf die Einführung bzw. das Festhalten an einer Grünflächenziffer in den Wohnzonen 1, 2a und 2b respektive 3 gemäss Art. 13 der neuen Bauordnung ist zu verzichten (siehe Anträge Nrn. 2 und 3). Auf die Auswirkungen auf die Grundstücke der Einwen-der wurde bereits in lit. C. hiervor eingegangen. Sollte in den erwähnten Zonen den-noch eine Grünflächenziffer eingeführt werden, so ist diese auf maximal 0.4 festzule- gen (siehe Antrag Nr. 5).





Namens und im Auftrag der Einwender ersuche ich Sie um Gutheissung der gestellten Anträge und bedanke mich für Ihr Verständnis.

Freundliche Grüsse



RA Christian Hofstetter

Beilagen:

- Vollmacht
- Übersichtsplan Anteil Grünfläche Grundstücke Hünenberg

Kopie an (per E-Mail):

- Klientschaft



- Grünflächenanteil**
- unter 30 %
 - 30 bis 45 %
 - 45 bis 55 %
 - 55 bis 65 %
 - größer als 65 %

Anteil der Grünflächen
an der Grundstücksfläche [1538]

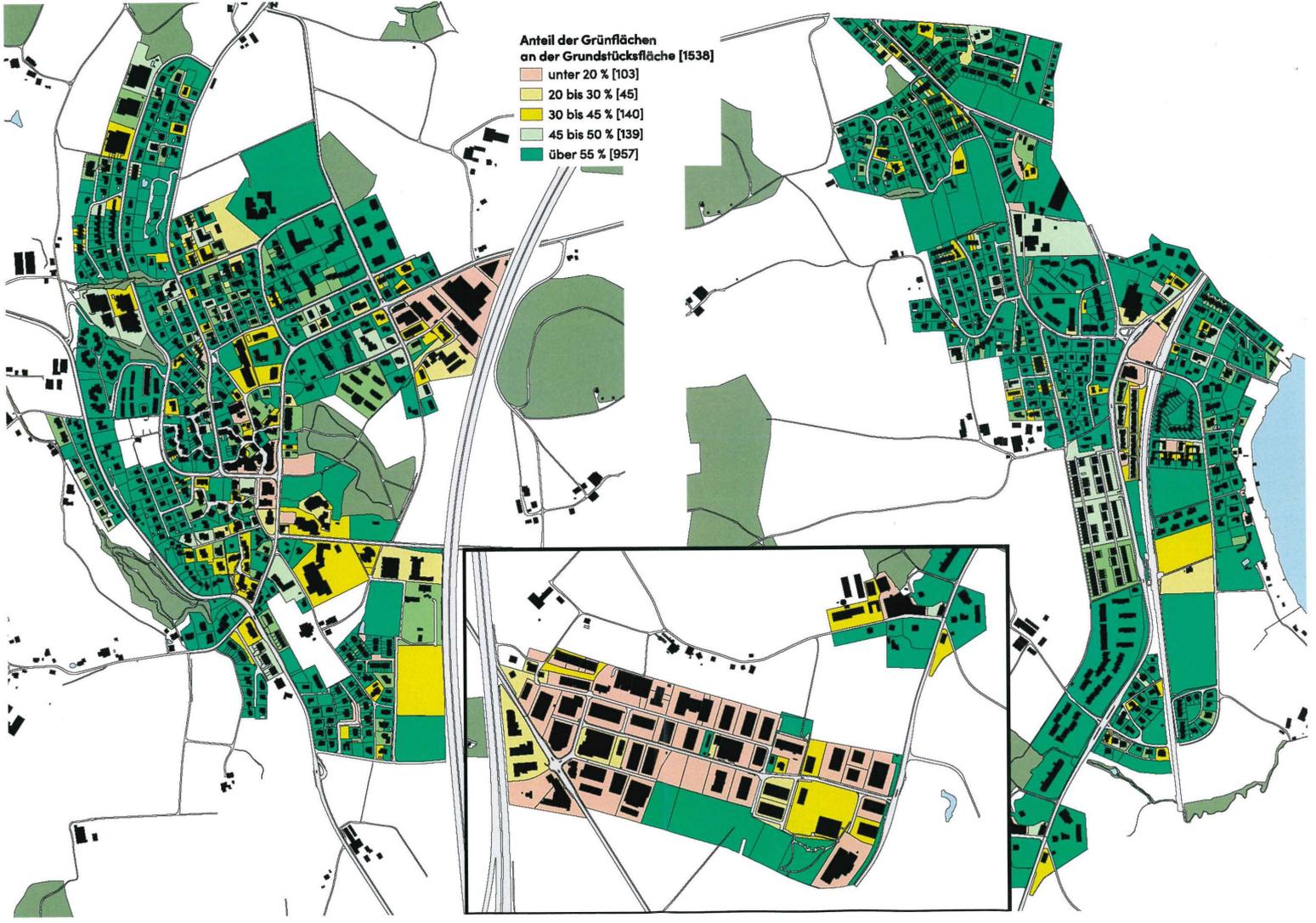
unter 20 % [103]

20 bis 30 % [45]

30 bis 45 % [140]

45 bis 50 % [139]

über 55 % [957]





Antrag 47

Umformulierung der Zielsetzungen für den Bebauungsplan Riedhalden in Art. 15 Abs. 5 der Bauordnung:

- Bewahrung von Grünkorridoren und Ausblicken durch eine sorgfältige Gestaltung der Bauvolumen und der Freiräume
- Umsetzung einer massvollen Innenverdichtung und Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes für verschiedene Zielgruppen

Antrag 48

Verzicht auf die Definition der Gesamthöhe und Regelung der Gebäudehöhe über die Geschosszahl in Art. 13 der Bauordnung. Bestimmung der Höhenlage im Terrain durch die Definition des Untergeschosses

Teilnehmer/in Antrag / Bemerkung / Begründung

Art. 13 Masse für die Einzelbauweise

p-4 AG
im Auftrag Thomas
Brunner/ [REDACTED]

Antrag / Bemerkung

Auf die Definition der Gesamthöhe ist zu verzichten und die Gebäudehöhe über die Geschosszahl zu regeln, wie dies die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz in §33 Abs.2 vorsieht. Die Höhenlage im Terrain wird dann durch die Definition des Untergeschosses bestimmt, welche ebenfalls in der Verordnung des PBG des Kantons Zug geregelt ist

Begründung

Die Erfahrung aus anderen Kantonen, welche die Messbestimmungen der IVHB bereits eingeführt haben, machen deutlich, dass die Festlegung der Gesamthöhe bei Bauten im geeigneten Terrain zu problematischen Situationen führen kann. Insbesondere bei unregelmässigem Geländeverlauf werden einzelne Bereiche eines Gebäudes sehr schnell die Gesamthöhe erreichen. Der am tiefsten liegende Punkt auf dem Terrain ist somit massgebend für die Höhenlage eines Gebäudes, was dann zwangsläufig zu einem Herabsetzen der Gebäude und entsprechend grösseren Abgrabungen und Aushubmengen führt.

Teilnehmer/in Antrag / Bemerkung / Begründung

Art. 15 Bebauungsplanpflicht

p-4 AG
im Auftrag Thomas
Brunner/ [REDACTED]

Antrag / Bemerkung

Die Zielsetzungen für den einfachen Bebauungsplan Riedhalde sind wie folgt zu formulieren:

- Bewahrung von Grünkorridoren und Ausblicken durch eine sorgfältige Gestaltung der Bauvolumen und der Freiräume.
- Umsetzung einer massvollen Innenverdichtung und Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes für verschiedene Zielgruppen.

Begründung

Die im Entwurf zur Bauordnung unter §15 Abs.5 aufgeführten Zielsetzungen für die künftige Planung nehmen offensichtlich zumindest teilweise die Ideen der ursprünglichen Arealbebauung auf und verhindern auf diesem Weg die angestrebte Verdichtung nach Innen. Zudem widerspricht die Zielsetzung der lockeren Einzelbauweise der Anforderung, die Struktur und Körnung der angrenzenden Quartiere zu berücksichtigen. Diese verfügen, wie bereits erwähnt, über eine höhere bauliche Dichte und eine somit eine andere Struktur und Körnung.

Die verwendeten Begriffe sind zudem interpretationsbedürftig und bieten Anlass für langwierige Rechtsmittelverfahren mit schwer abschätzbarem Ausgang