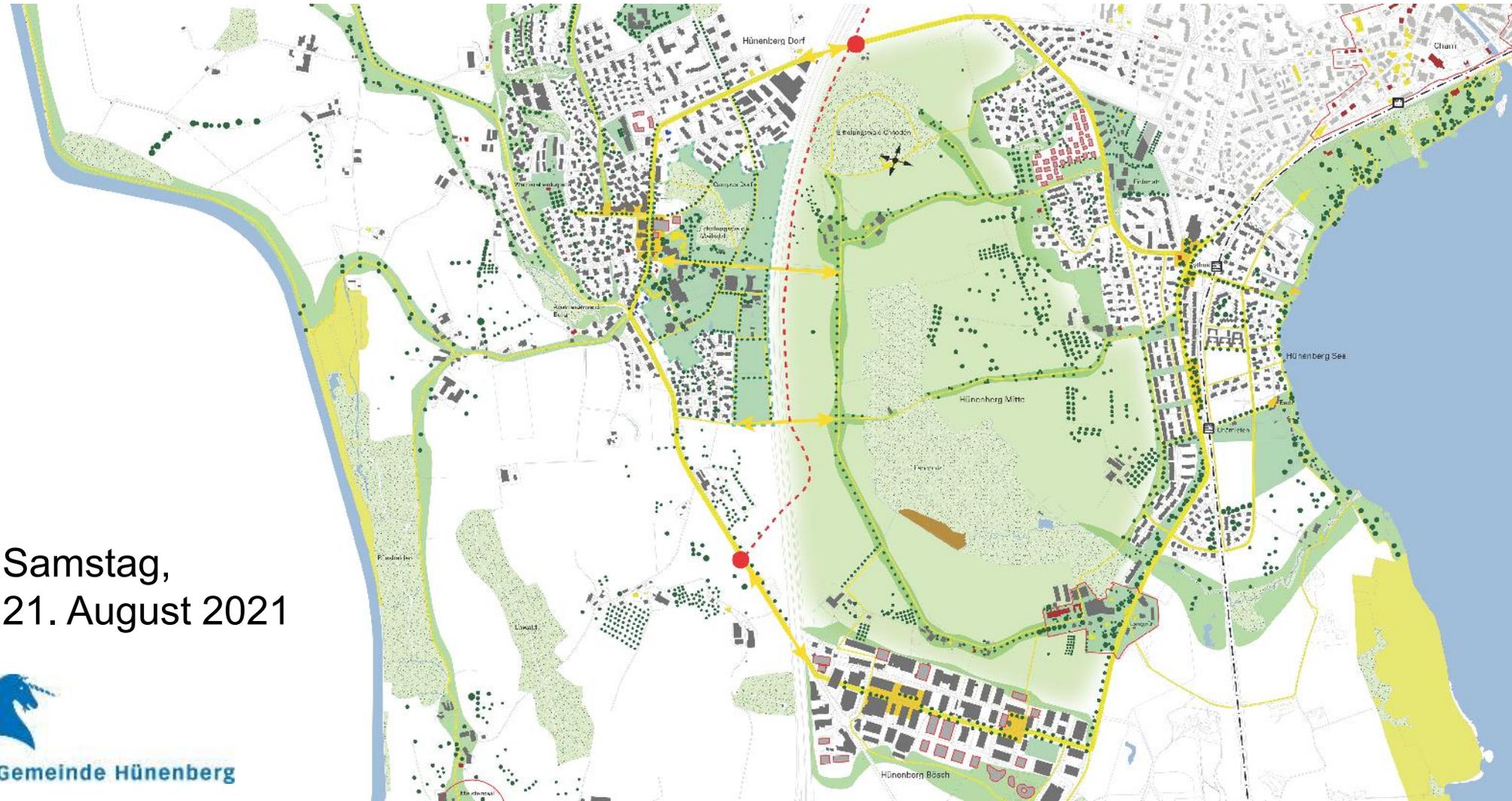
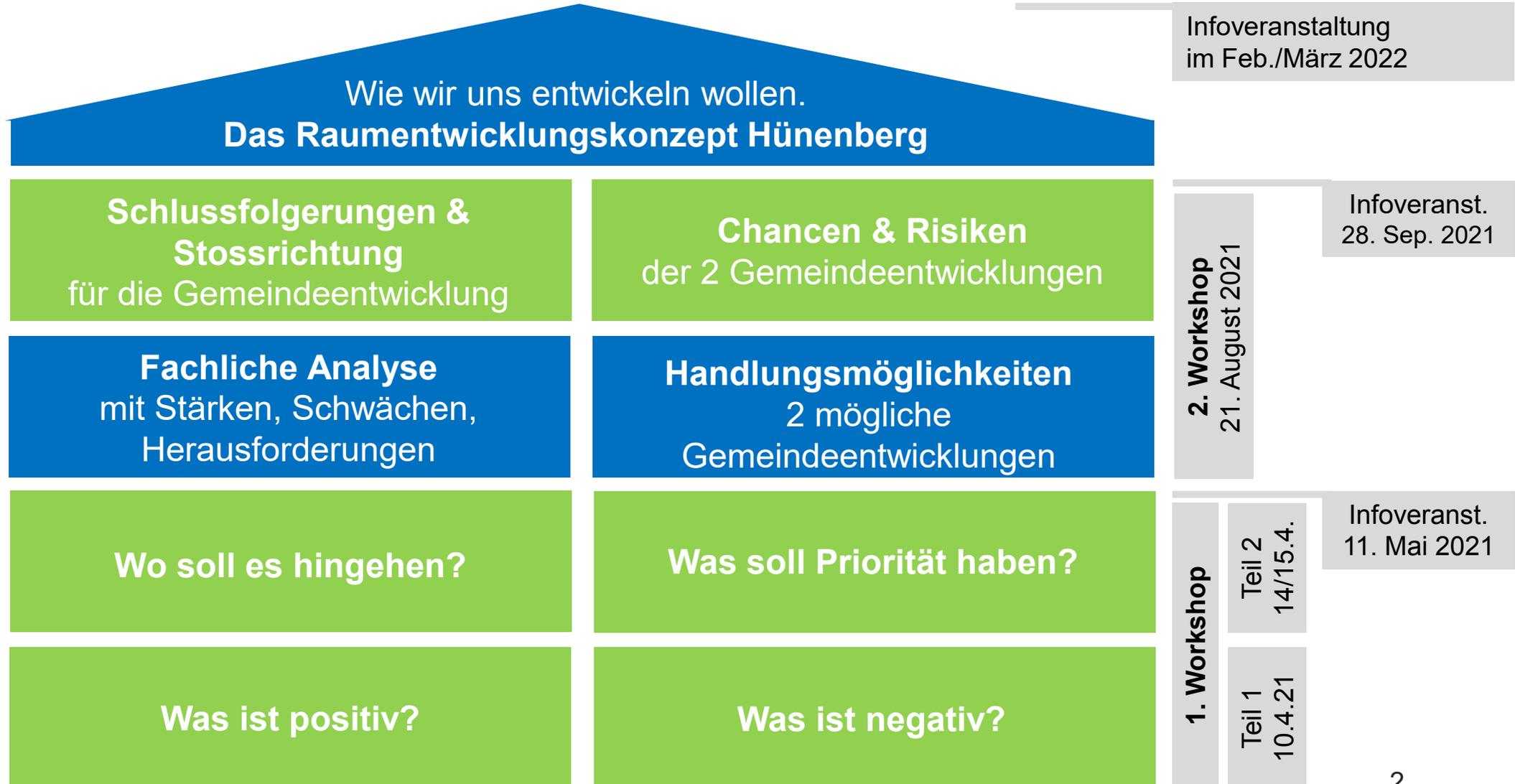


## 2. Gemeinde-Workshop zur Ortsplanungsrevision



# Die Arbeitsschritte REK



# Ablauf

## 2. Workshop

9:00 Uhr Begrüssung durch Renate Huwyler, Gemeindepräsidentin

9:05 Uhr Zielsetzungen des heutigen Tages und Rückblick erste Veranstaltung

9:15 Uhr Fachliche Analyse und Herausforderungen, Verständnisfragen

9:45 Uhr Präsentation der 2 möglichen Gemeindeentwicklungen

10.10 Uhr kurze Pause und Efinden in Gruppenräumen

10.30 Uhr 1. Gruppenarbeit zu Vor- und Nachteilen, danach Präsentation im Plenum

12.00 Uhr Mittagessen

## Ablauf 2. Workshop

13:00 Uhr Synthese / Zusammenfassung des Morgens

13:10 Uhr Gruppenarbeit 2 zu favorisierten Massnahmen, danach Präsentation im Plenum

14:45 Uhr kurze Pause

15:00 Uhr Plenum und Bewertung der Massnahmen

- Welche Themen sollen weiterverfolgt werden?
- Welche Themen führen in eine Sackgasse?

15:30 Uhr Résumé zum Ergebnis und Ausblick

15:45 Uhr Ende der Veranstaltung

## Ergebnisse des 1. Workshops (Teil 2)

Häufige Aussagen aus Gruppenpräsentationen (keine Rangliste)

- Begegnungsorte für Jung und Alt
- Dörflicher Charakter der Siedlungen erhalten, keine hohen Häuser
- Qualitätsvoll und intelligent verdichten (dort wo es Sinn macht, der Situation angepasst)
- Zythus-Areal: von «keine Entwicklung» bis «nicht zu hoch» und «nutzungsdurchmischt»
- Wohnen und Arbeiten im Bösch
- Bezahlbarer Wohnraum und breites Wohnungsangebot



## Ergebnisse des 1. Workshops (Teil 2)

Häufige Aussagen aus Gruppenpräsentationen (keine Rangliste)

- Mehr Verkehrssicherheit, kein Mehrverkehr
- Neue Mobilitätsangebote (Busverbindungen innerhalb Gemeinde, Velo / e-Mobilität)
- Autobahnüberdachung, mit Wohnungen bebauen
- Grünflächen sichern und vernetzen, Biodiversität fördern, mehr Grün (Bäume)
- Grosszügiger, öffentlicher Seezugang
- Neue politische Kultur, Dialog





# Was ist seit der Info-Veranstaltung vom 11.05.2021 geschehen?

## Mobilfunk-Thematik

- Planungszone wurde am 18.06.2021 publiziert
- Konkreter Vorschlag für Kaskadenmodell wird in Phase 2 geprüft und diskutiert

## Zythus-Areal

- Kennenlerngespräch hat am 15.06.2021 stattgefunden
- SBB ist offen für die Anliegen der Gemeinde und für ein partizipatives Vorgehen

# Fachliche Analyse



## Analysethemen

- Geschichte und Identität
- Landschaftsraum
- Freiraum
- Planungsgrundlagen
- Statistik



# Massstabsebenen

---

## Übergeordnete Einflüsse

Rechtliche Rahmenbedingungen,  
übergeordnete «Megatrends»  
(hier Fokus auf lokale Massnahmen)

---

## Ganze Gemeinde

Landschaftsraum, Landwirtschaft, Wald,  
wichtige Verkehrsachsen, Gemeindeziele

---

## Siedlungsteile, Quartiere

Ortsbild, Siedlungs-Freiraumstruktur,  
Freiraumversorgung, Begegnungsorte,  
Verkehrssicherheit, Strassenraumgestaltung

---

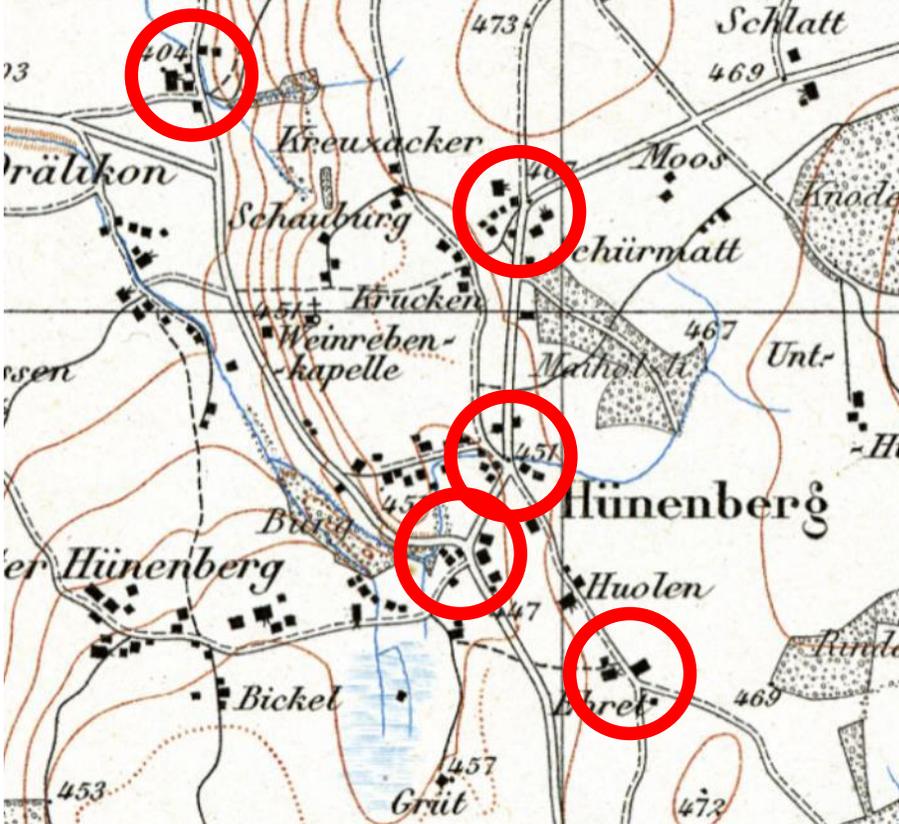
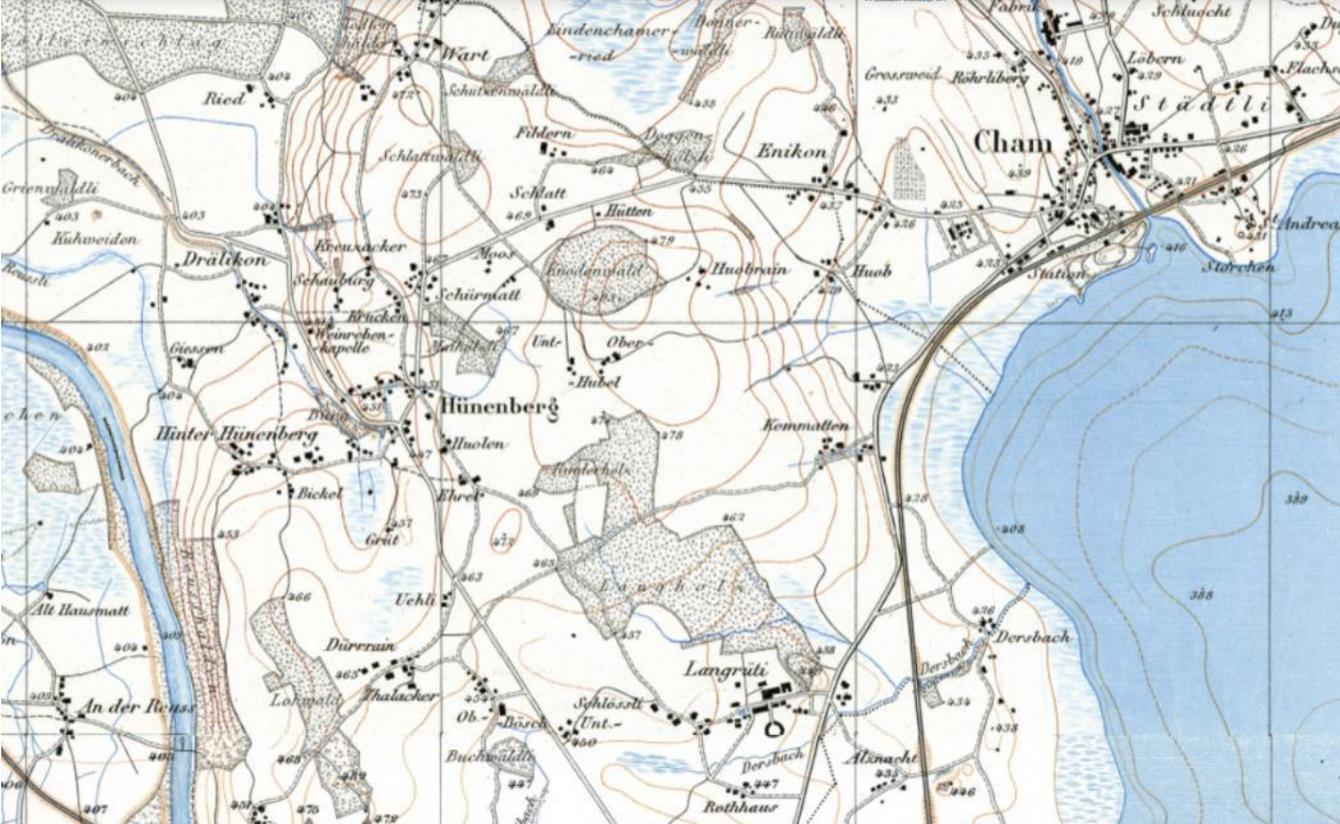
## Areal, Grundstück, Projekt

Ziel/Funktion innerhalb Gemeinde, Nutzungs-  
mix, Dichte, Nachbarschaft, Massnahmen  
Energie/Bepflanzung/Biodiversität



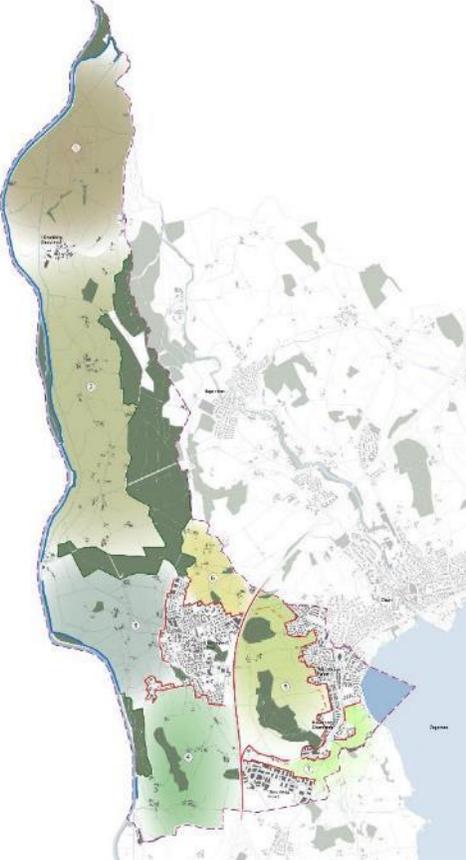
# Fachliche Analyse

## Ortsbauliche Identität – Siegfriedkarte 1887



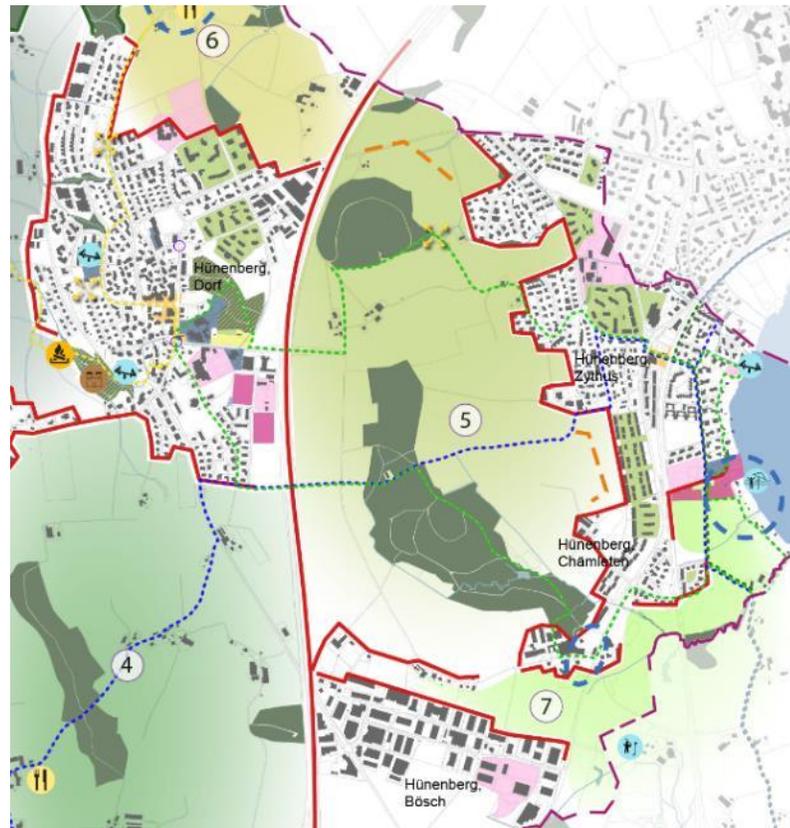
# Fachliche Analyse

Landschaftsraum – unterschiedliche Teilräume abgegrenzt durch Nutzungsmuster



# Fachliche Analyse

## Siedlungsfreiräume – inneres Freiraumsystem mit komplementären Angeboten

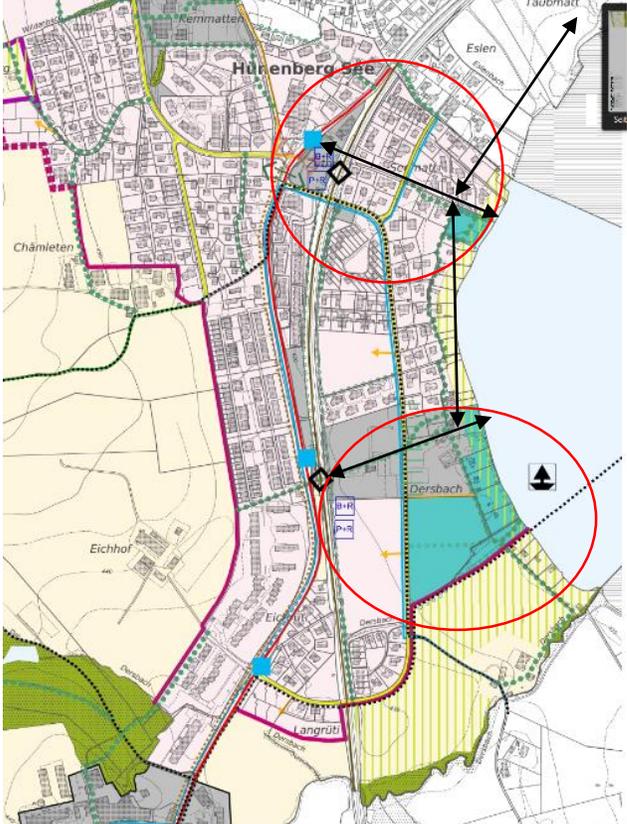


- Multifunktionaler Raum
- Begegnungsraum
- Raum für freie Aktivitäten
- Raum für infrastrukturegebundene Aktivitäten, formell
- Raum für infrastrukturegebundene Aktivitäten, informell
- Verweilraum
- gemeinschaftlicher (halbprivater) Freiraum
- Waldpark



# Fachliche Analyse

## Freiraumpotenziale in der Siedlung – Zentrale Freiraumvernetzung Hünenberg See



# Fachliche Analyse

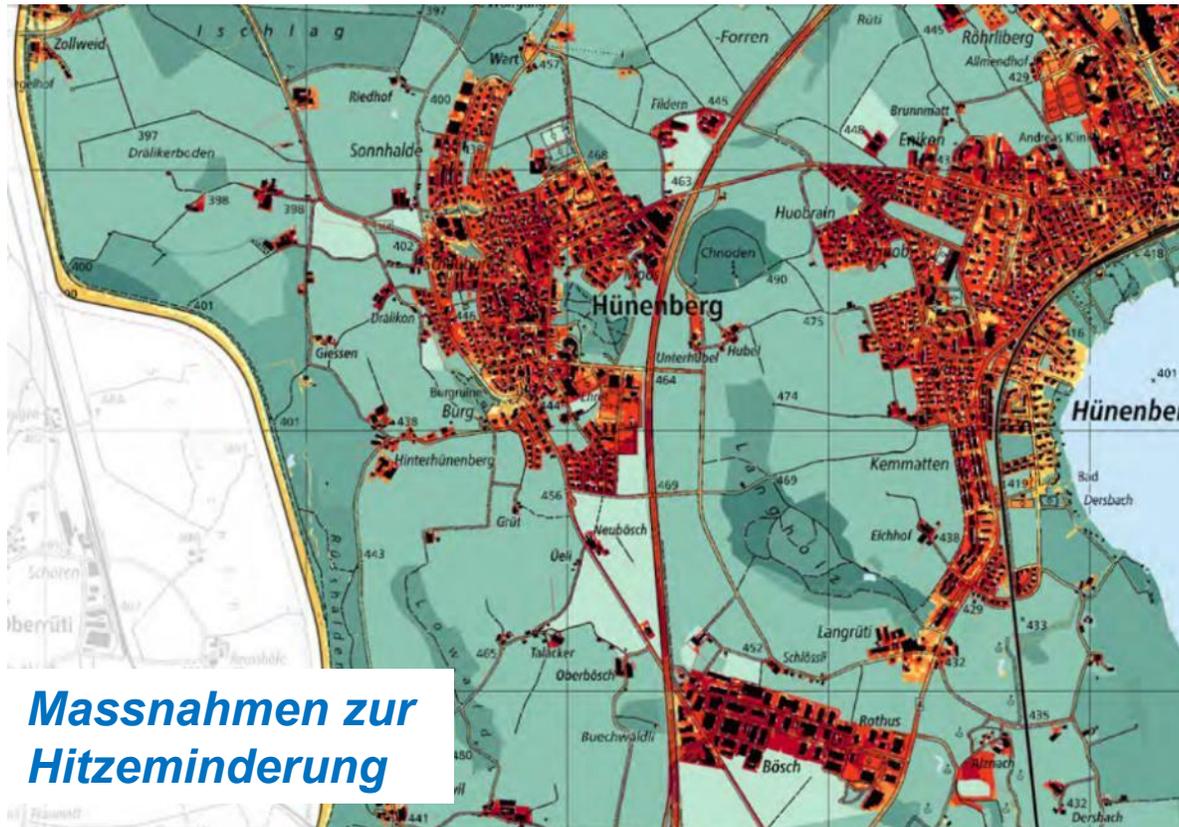
## Strassenräume – verbesserungswürdige Orte





# Fachliche Analyse

## Rahmenbedingungen (Auswahl kantonal)



**Massnahmen zur  
Hitzeminderung**

### **Einführung einfacher Bebauungspläne durch das kantonale Planungsgesetz**

*ab 2'000 m<sup>2</sup> Grundstückfläche:*

*+ 20% Ausnützung*

*+ 1 Vollgeschoss*

*+ 50% Gebäudelänge*

*. keine Gemeindeversammlungsbeschluss*

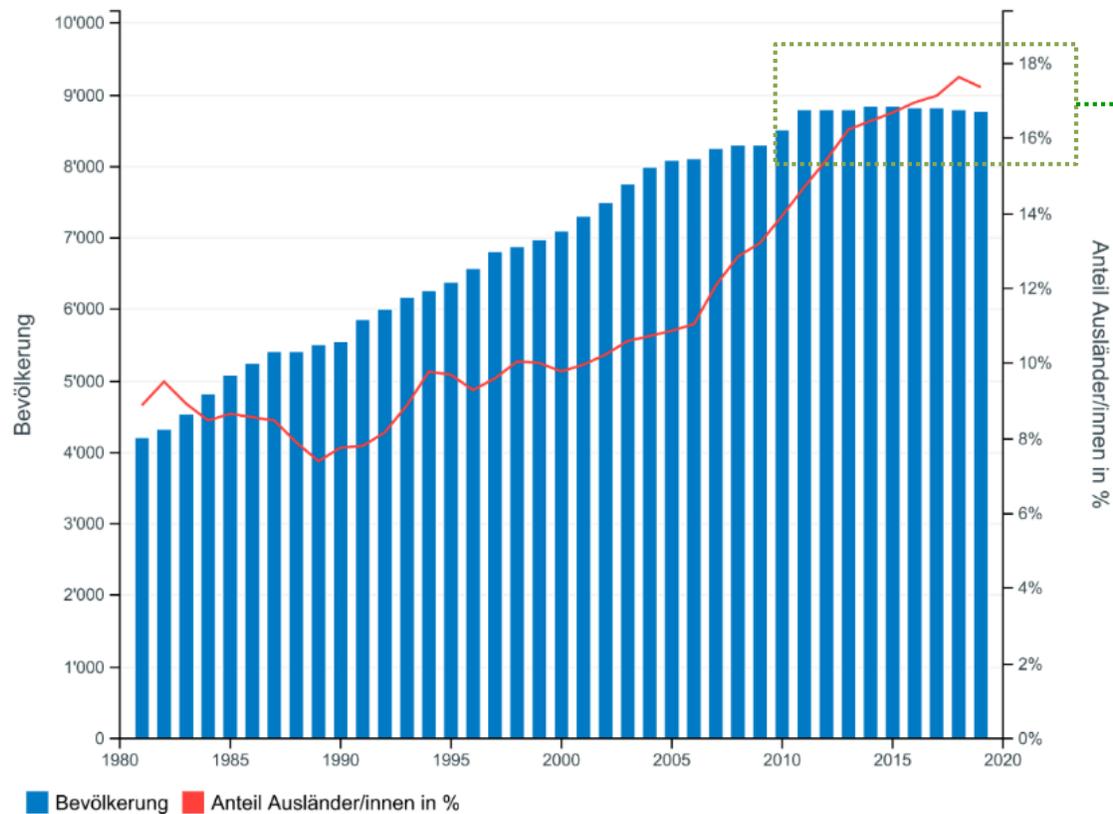
*. keine kantonale Vorprüfung*

**Vorsicht: Veränderung Quartierbild.**



# Fachliche Analyse

## Statistische Analyse – Bevölkerungsentwicklung 1980 - 2020



Stagnation resp. Rückläufige Bevölkerungsentwicklung trotz Neubau von 300 Wohnungen!



# Fachliche Analyse

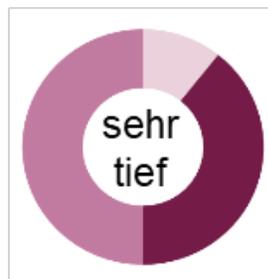
## Statistische Analyse – Angebote, Wohnungsstatistik

Wohnungsmarkt  
Leerwohnungsziffer 2018



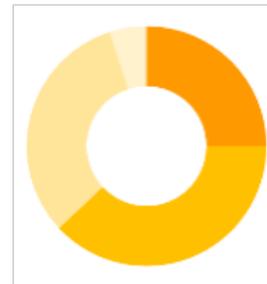
Gemeinde	0.03%
Kanton	0.40%
Schweiz	1.62%

Wohnungsneubau  
2018



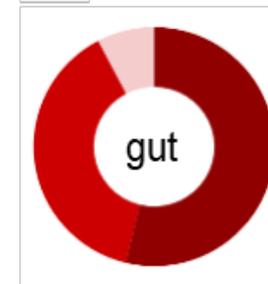
Gemeinde	0.3%
Kanton	1.1%
Schweiz	1.4%

Haushaltsgrösse  
2018



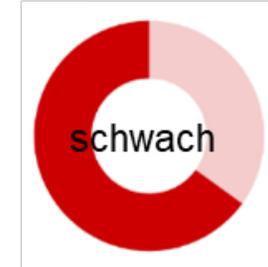
mit 1 Person	25%
mit 2 Personen	38%
mit 3-5 Personen	32%
mit 6/+ Personen	5%

Schulangebot  
2020



Kindergarten	7
Primarschule	5
Oberstufe	1

Einkaufsangebot  
2020



# Fachliche Analyse

## Statistische Analyse – Wohnzonen

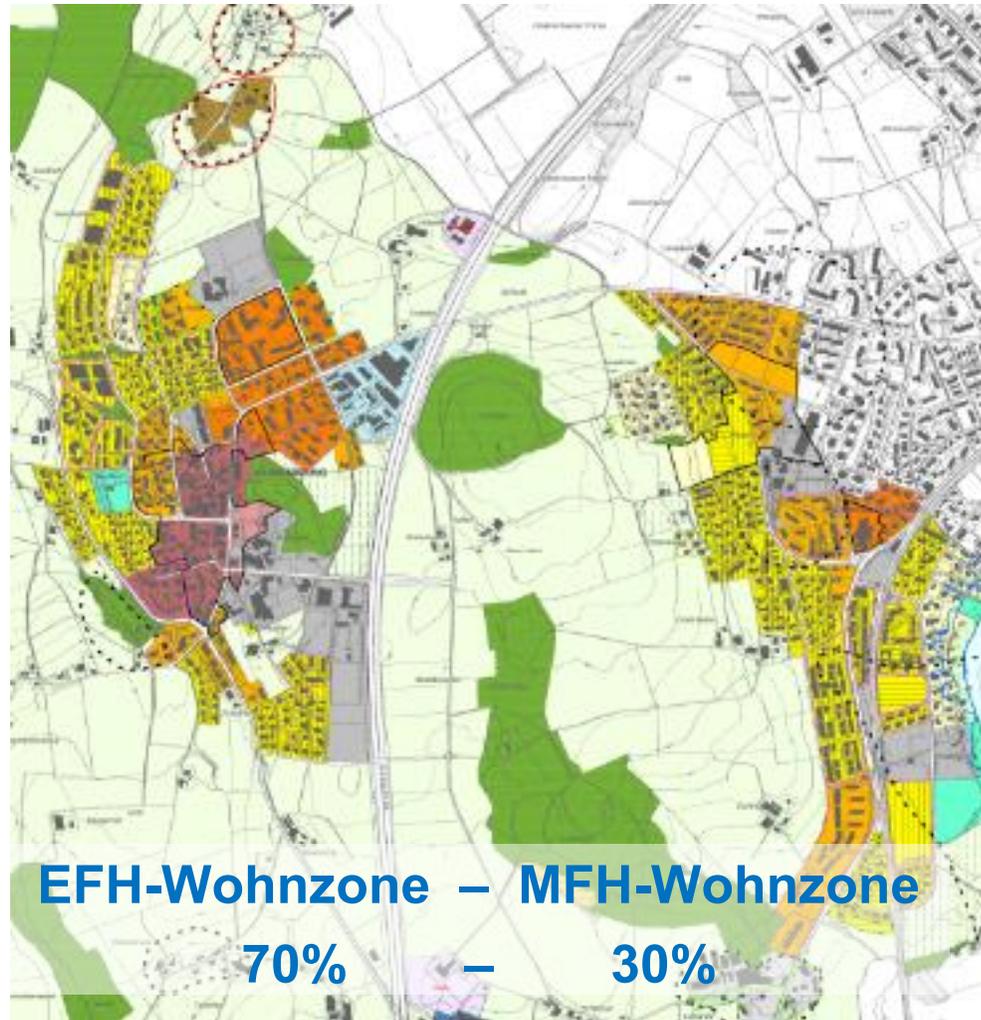
	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Zug	1'120	1'386
Oberägeri	488	486
Unterägeri	594	634
Menzingen	365	276
Baar	907	1'278
Cham	<b>41%</b> 789	<b>45%</b> 860
Hünenberg	<b>59%</b> 854	<b>29%</b> 422
Steinhausen	425	488
Risch	<b>45%</b> 558	<b>39%</b> 484
Walchwil	<b>46%</b> 373	<b>42%</b> 339
Neuheim	245	125
<b>Kanton Zug</b>	<b>41%</b> <b>6'718</b>	<b>41%</b> <b>6'778</b>

Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik



# Fachliche Analyse

## Statistische Analyse – Wohnzonen



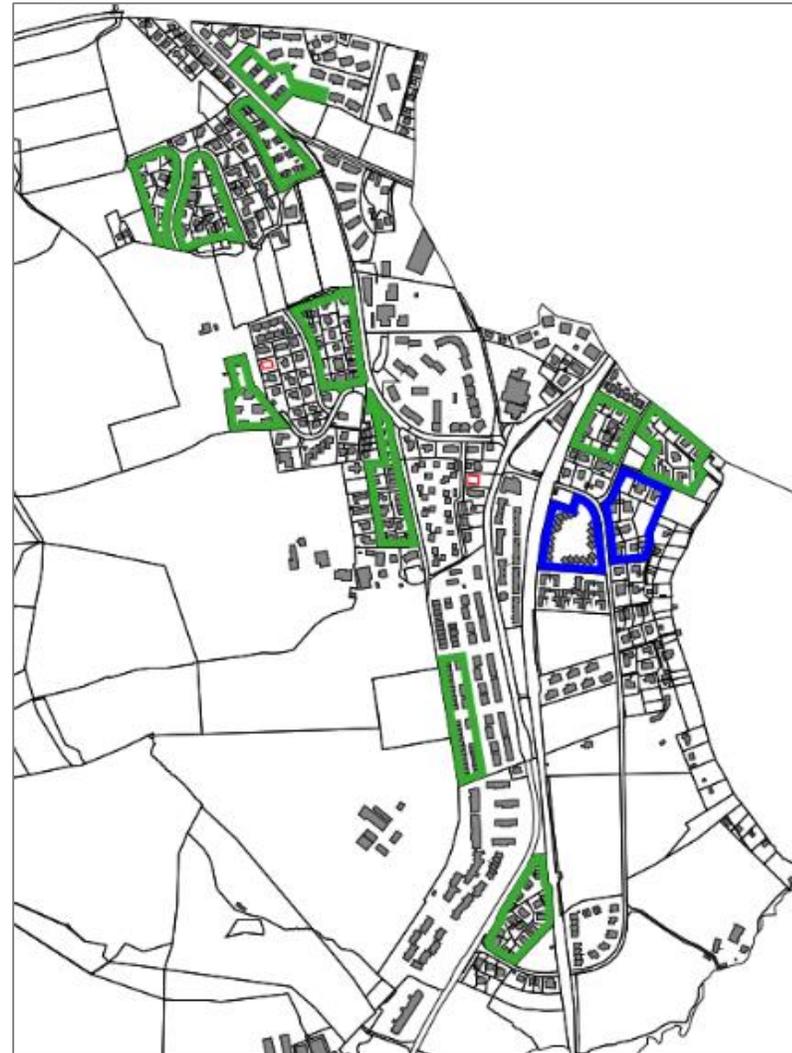
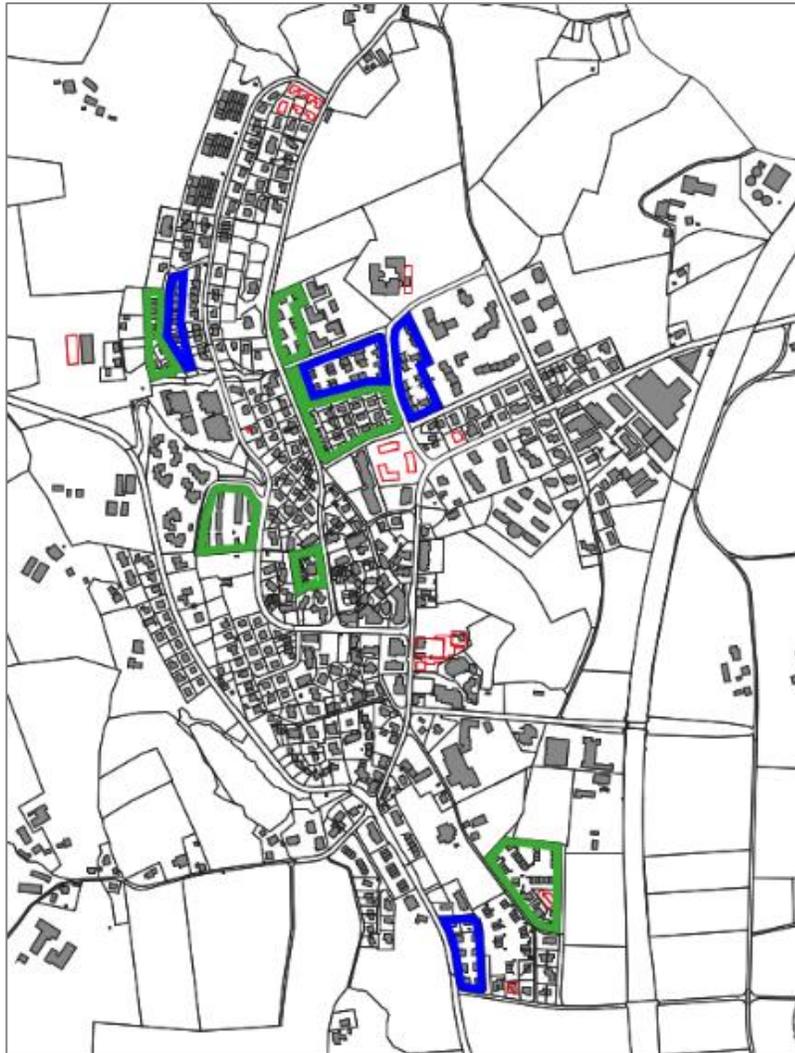
## Folge der bisherigen Ortsplanung: Sehr hoher Flächenbedarf

Zone	Ø-HNF pro Wohneinheit	Ø-HNF pro Einwohner
W1	175	61
W2a	148	53
W2b	148	55
W3	120	41
W4	112	47
WA3	114	55
K	115	51
K2	98	49



# Fachliche Analyse

## GIS-Analyse – EFH-Gebiet Senioren / Familien



-  EFH-Gebiete mit min. 50% Senioren
-  EFH-Gebiete mit min. 50% Familien



# Fachliche Analyse

## GIS-Analyse – Alter der Gebäude

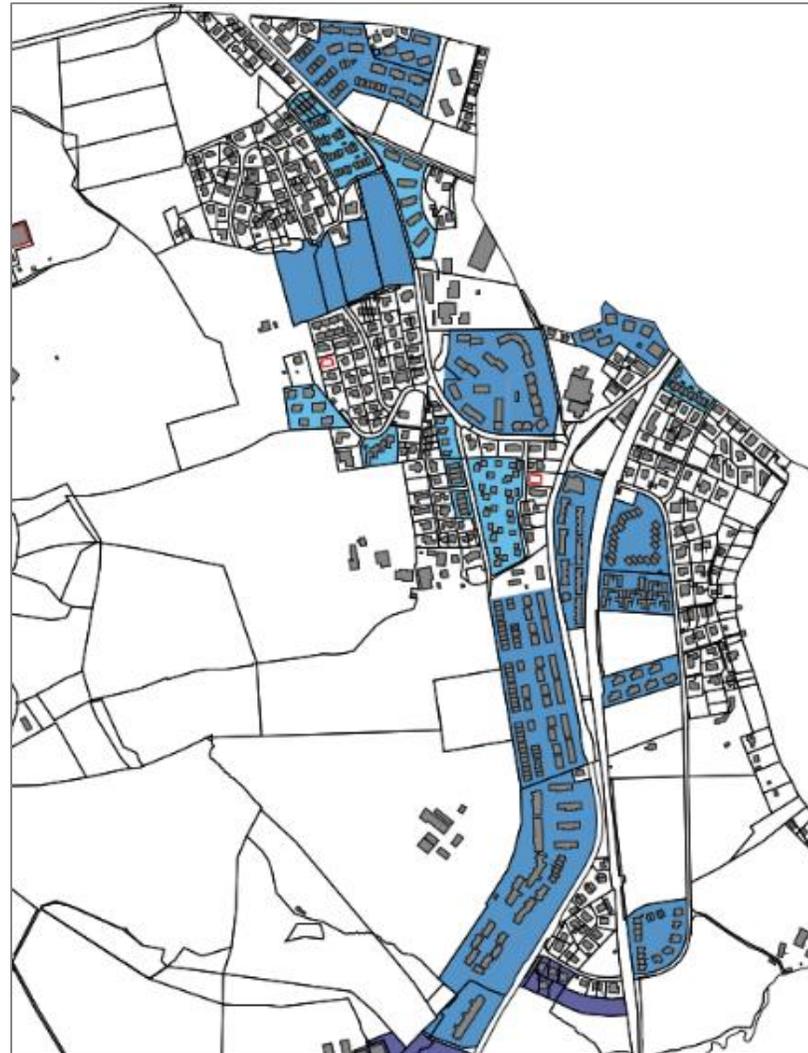
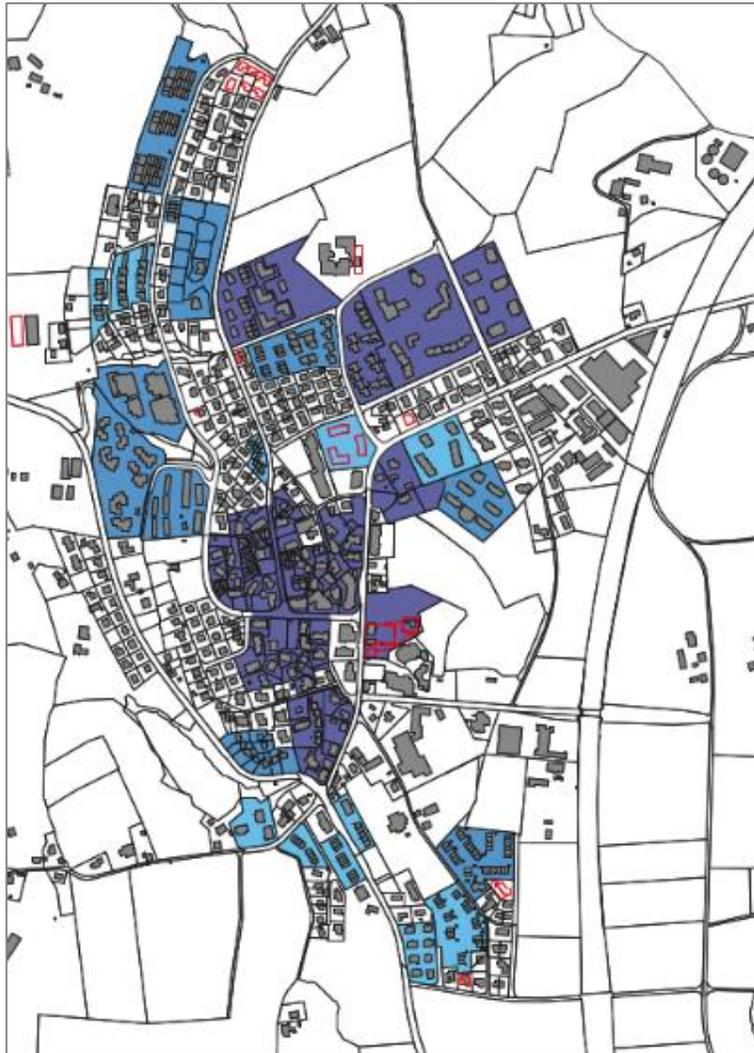


-  Gebiete mit älterer Baustruktur
-  Baujahr 1946 bis 1989
-  Baujahr ab 1990



# Fachliche Analyse

## GIS-Analyse – Gesamtüberbauungen



-  Bebauungsplan / Kernzonenplan
-  Arealbebauung
-  Gesamtüberbauung



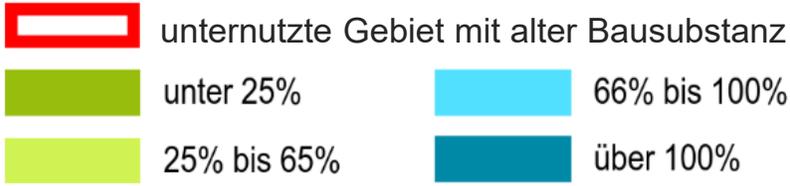
# Fachliche Analyse

## GIS-Analyse – Gesamtüberbauungen



# Fachliche Analyse

## GIS-Analyse – Ausbaugrad



# Schlussfolgerungen



# Herausforderungen

- Was können wir tun, damit Hünenberg nicht überaltert und sozial durchmischt bleibt?
- Wie kann verdichtet werden, sodass der Siedlungscharakter und die Grünräume erhalten bleiben?
- Wie schafft man es, den Wohnungsmix zugunsten von bezahlbaren wie auch kleineren Wohneinheiten zu verändern?
- Wie können die Dorfkerne gestärkt und neue Begegnungsräume geschaffen werden?
- Wie können Strassenräume besser gestaltet, Freiräume vernetzt sowie die Biodiversität verbessert werden?

# Herausforderungen

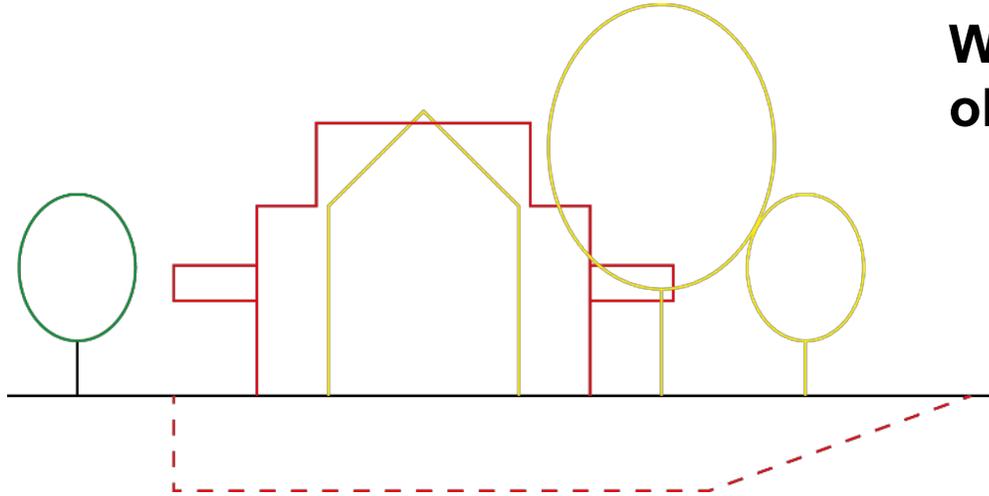


**Wie Baulandreserven strategisch entwickeln?**



**Wie verdichten in den Quartieren?**

# Herausforderungen



**Wie in die Breite statt Höhe verdichten,  
ohne den Grünanteil stark zu senken?**

**Wie Strassen- und innere Freiräume  
besser gestalten und Projekte entwickeln?**



# Verständnisfragen



# Massstabsebenen

<b>Ganze Gemeinde</b>		
<b>Siedlungsteil, Quartiere</b>	<b>Szenario 1</b>	<b>Szenario 2</b>
<b>Areal, Grundstück, Projekt</b>		
<b>Fundament: Grundidee des Ortes und Rahmenbedingungen</b>	<b>Grundgerüst</b>	



# Grundgerüst

Orte mit Identität stärken

Reussebene

Dorf

Mitte

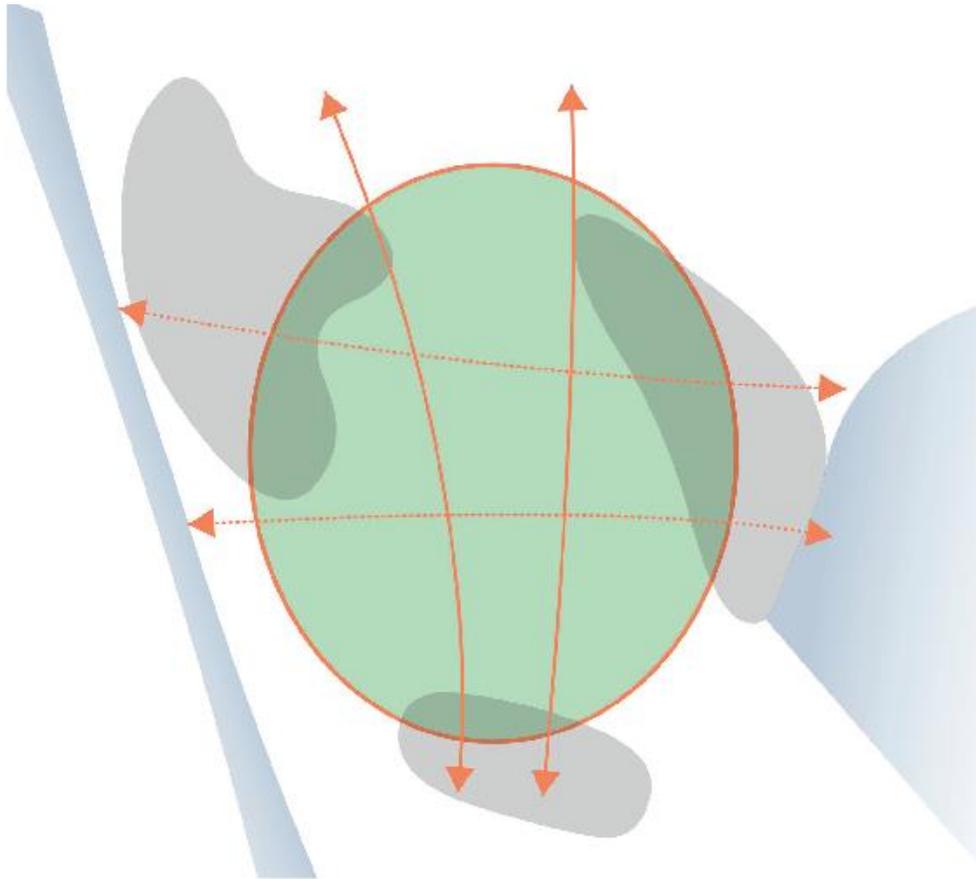
See

Bösch



# Grundgerüst

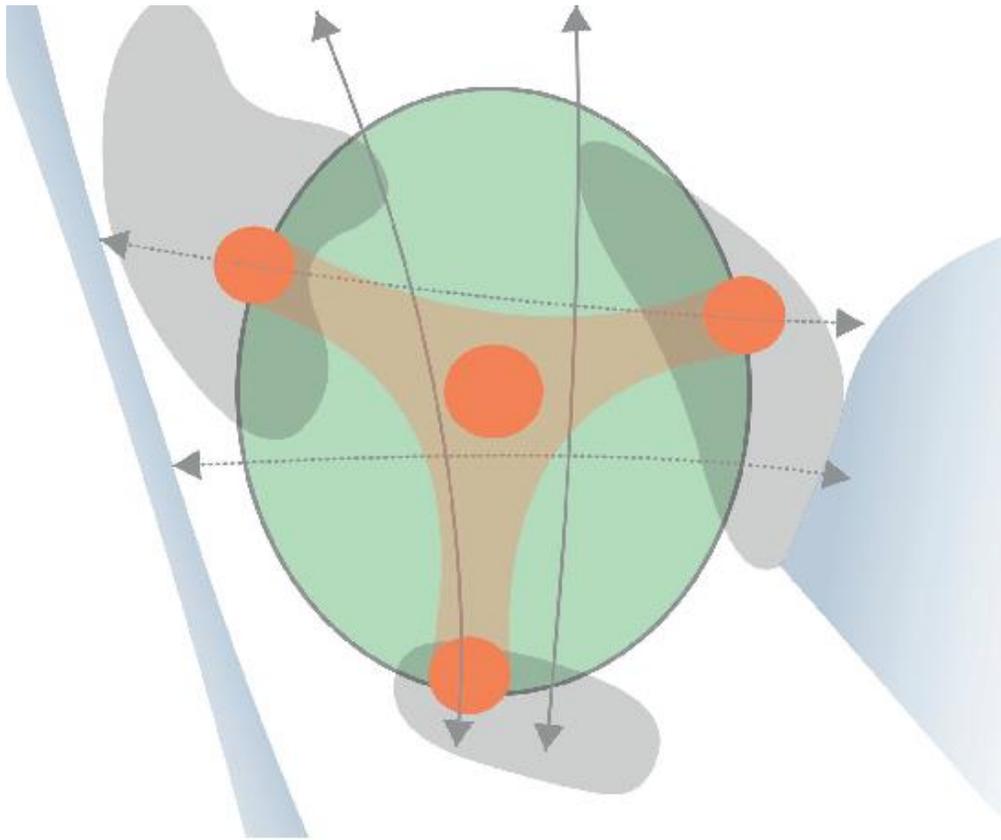
## Verbindung und Vernetzung stärken



- Bestehende Wegverbindung aufwerten
- Busverbindungen optimieren
- Neue Mobilitätsangebote etablieren (e-Mobilität, Sharing etc.)
- Verkehrssicherheit sicherstellen

# Grundgerüst

## 4 Treffpunkte schaffen



- «Aussichtsturm» beim Chnoden-Wald erstellen (Idee von Schülerinnen und Schülern)
- Bestehende in Ortszentren klarer ausbilden

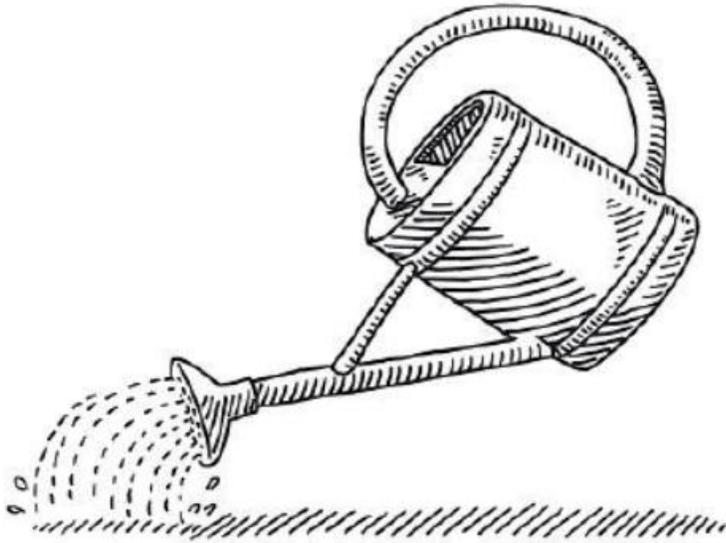


## Plan Grundgerüst

- Ökologische und gestalterische Freiraumvernetzung
- Verkehrliche Verbindungen / Ringschluss etablieren
- Vision Bösch weiterentwickeln
- Autobahn offen lassen  
(Überdeckung nicht finanzierbar)



# Szenario 1 «Giesskanne»



## Strategischer Ansatz

- **Grossflächig etwas mehr Dichte, aber nicht höher bauen**
- Verdichtung auf die ganze Gemeinde verteilen
- Bisherige Wohnbaupolitik fortführen

# Szenario 1 «Giesskanne»

## Übergeordnete Massnahmen

- Allgemeine Erhöhung der Ausnutzungsziffer in allen Zonen um 20%.
- EFH-Quartiere entfällt EFH-Pflicht, es entstehen auch Häuser mit mehreren Wohnungen.
- Gemeinde schafft auf drei Grundstücken rund 100 Wohnungen (sozial durchmischt).
- Strassenraumgestaltung mit Bäumen und Rabatten in Quartierstrassen.

# Szenario 1 «Giesskanne»

Mit mehreren Projekten  
zum Dorfzentrum

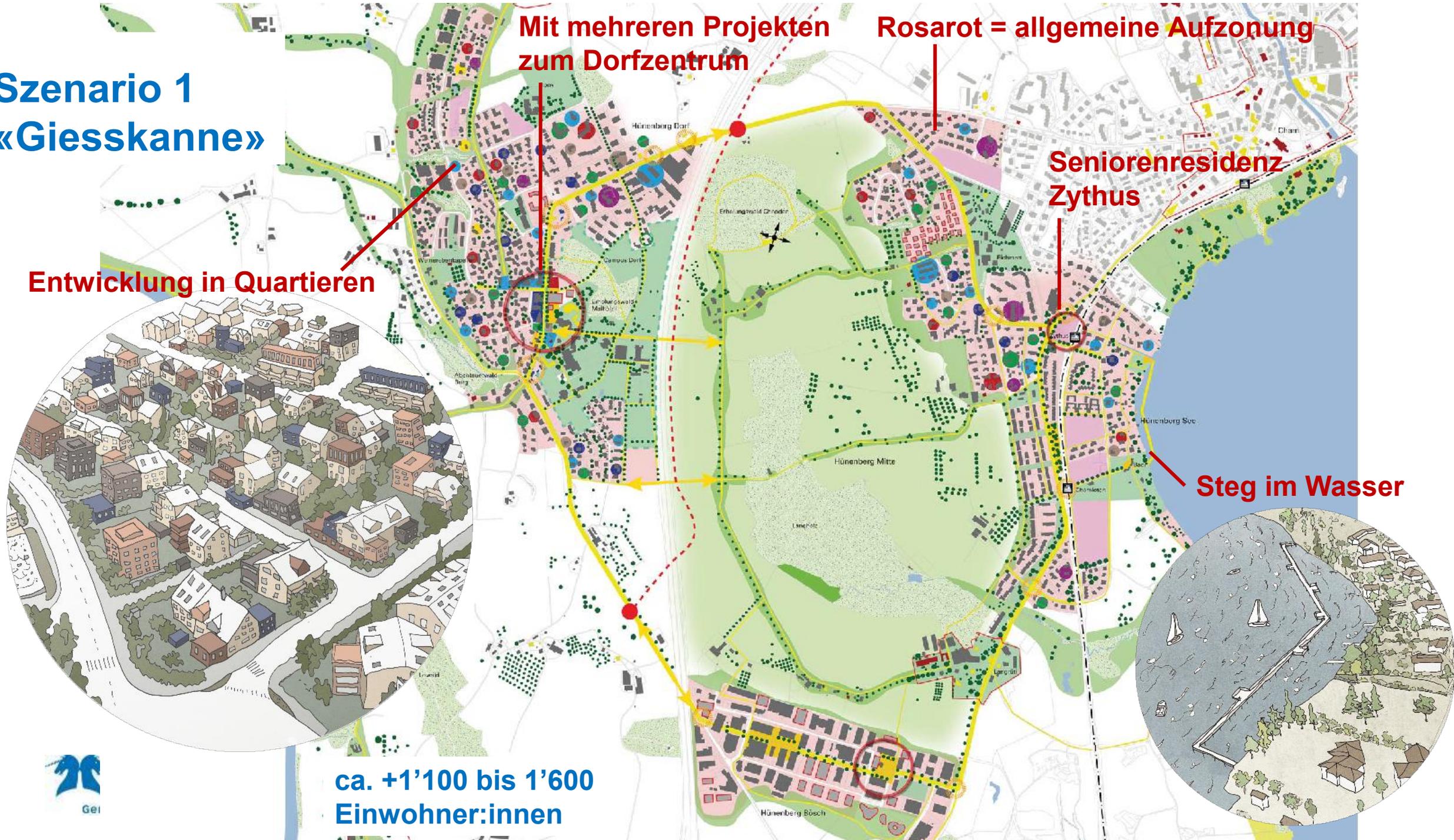
Rosarot = allgemeine Aufzönung

Seniorenresidenz  
Zythus

Entwicklung in Quartieren

Steg im Wasser

ca. +1'100 bis 1'600  
Einwohner:innen



## Szenario 2 «Dartscheibe»



### Strategischer Ansatz

- Fokus auf Schlüsselareale, gezielte/massgeschneiderte Verdichtung
- Wenige, aber konzentrierte Eingriffe
- Auch Private setzen guten Wohnungsmix inkl. Anteil preisgünstiger Wohnungen um



## Szenario 2 «Dartscheibe»

### Übergeordnete Massnahmen

- Gezielte Erhöhung der Dichte in Schlüsselarealen (also nicht generell)
- Mit Bebauungsplänen besseres Wohnungsangebot schaffen
- Quartiere erhalten, Gebäudelängen reduzieren
- Sicherung von Grünflächen und Artenvielfalt auf Grundstücken

# Szenario 2 «Dartscheibe»

**Kooperative Planung für  
massgeschneiderte Verdichtung**

**Gezielte Verdichtung  
von Schlüsselarealen**

**Mit einem Gesamtkonzept  
zum Dorfkern**

**Zythus im Kontext &  
durchmischte Entwicklung**



**Begegnungs- und  
Bewegungsraum  
Maihölzli**

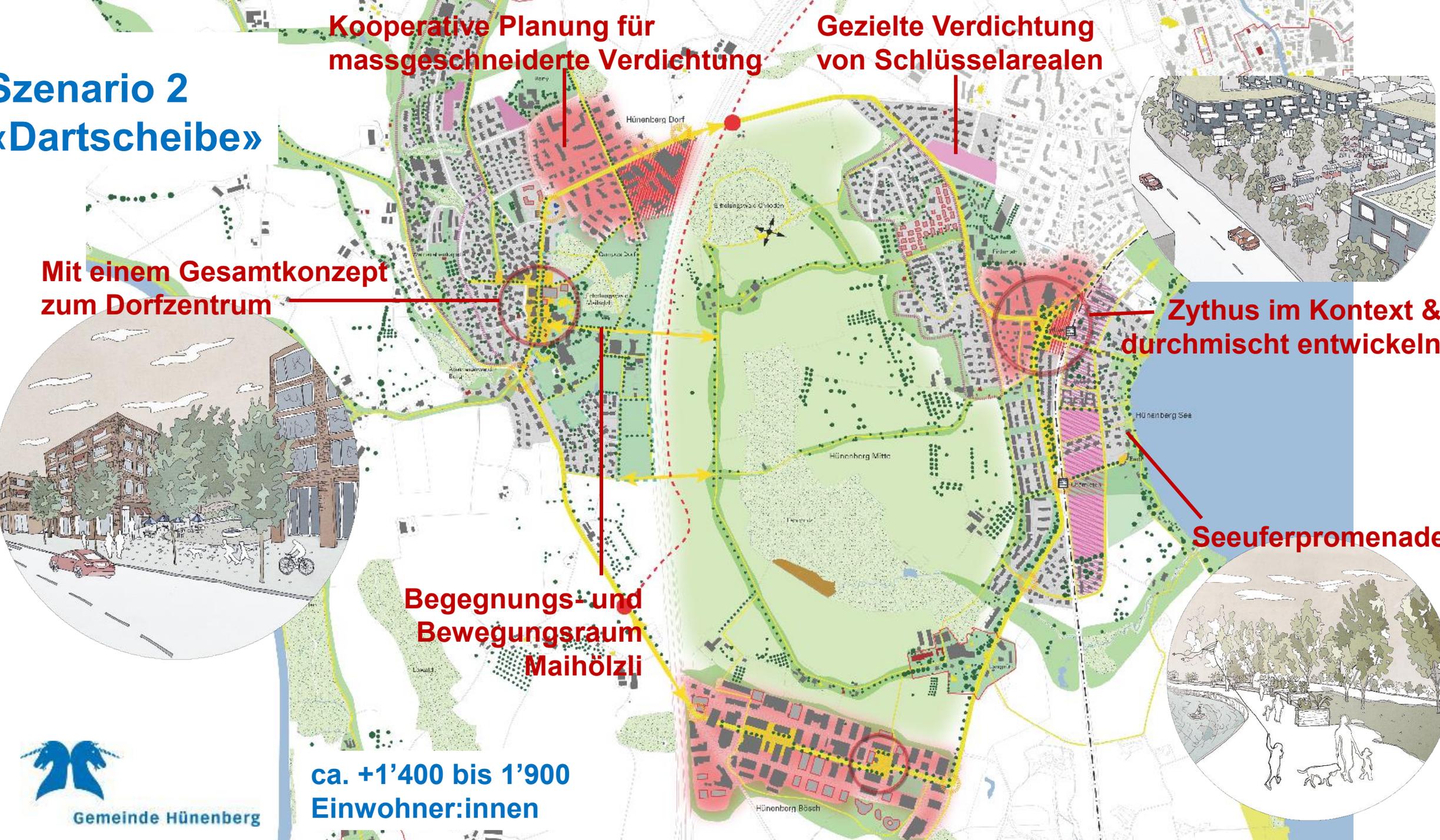
**Seeuferpromenade**



**ca. +1'400 bis 1'900  
Einwohner:innen**



Gemeinde Hünenberg



# Workshop Fragen Gruppenarbeit 1 (Vormittag)

- Welche Vor- und Nachteile sehen Sie bei den vorgestellten Szenarien?
- Welche Stossrichtung sagt Ihnen mehr zu und weshalb?
- Welche Themen aus dem anderen Szenario könnte man einbinden?

## Workshop Fragen Gruppenarbeit 2 (Nachmittag)

- Nennen Sie uns die fünf wichtigsten Massnahmen/Themen.
- Weshalb sind diese aus Sicht der Gruppe wichtig und worauf soll bei der Umsetzung geachtet werden?
- Haben Sie eine Ergänzung?

## Wie geht es weiter

- 28.09.2021: Informationsveranstaltung (online) zu den Ergebnissen des 2. Workshops
- Ausformulierung des Raumentwicklungskonzeptes
- Feb./März 2022: Präsentation des Raumentwicklungskonzeptes
- Frühling 2022: Start der Phase 2 (Revision Richtplan & Bauordnung / Zonenplan)  
>> auch hier Möglichkeit zur Mitwirkung geplant
- Herbst 2024: Festsetzung Richtplan & Bauordnung / Zonenplan

**Besten Dank für Ihr Interesse  
und Mitwirken!**



CONT—S



SKK Landschaftsarchitekten

COURTI CONCEPT





# Ortsplanungsrevision Hünenberg

Informationsveranstaltung vom 28.09.2021 zu den Ergebnissen & Schlussfolgerungen aus dem 2. Gemeindeforum vom 21.08.2021



Gemeinde Hünenberg

## Ablauf Informationsveranstaltung

- 19:00 Uhr Begrüssung (Renate Huwyler, Gemeindepräsidentin)
- 19:05 Uhr Rückblick der fachlichen Analyse und Herausforderungen
- 19:15 Uhr Informationen zum 2. Workshop vom 21.08.2021 (Philipp Lenzi, Planungsteam)
- Ergebnisse vom Vormittag
  - Ergebnisse vom Nachmittag
  - Schlussfolgerungen für Raumentwicklungskonzept
  - Weiteres Vorgehen
- 19:40 Uhr Verständnisfragen
- 20:00 Uhr Schlusswort und Ende der Veranstaltung



Gemeinde Hünenberg

# Fachliche Analyse

## GIS-Analyse – Gesamtüberbauungen



# Fachliche Analyse

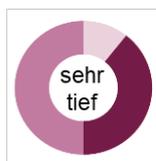
## Statistische Analyse – Angebote, Wohnungsstatistik

Wohnungsmarkt  
Leerwohnungsziffer 2018



Gemeinde	0.03%
Kanton	0.40%
Schweiz	1.62%

Wohnungsneubau  
2018



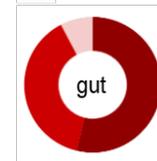
Gemeinde	0.3%
Kanton	1.1%
Schweiz	1.4%

Haushaltsgrösse  
2018



mit 1 Person	25%
mit 2 Personen	38%
mit 3-5 Personen	32%
mit 6/+ Personen	5%

Schulangebot  
2020



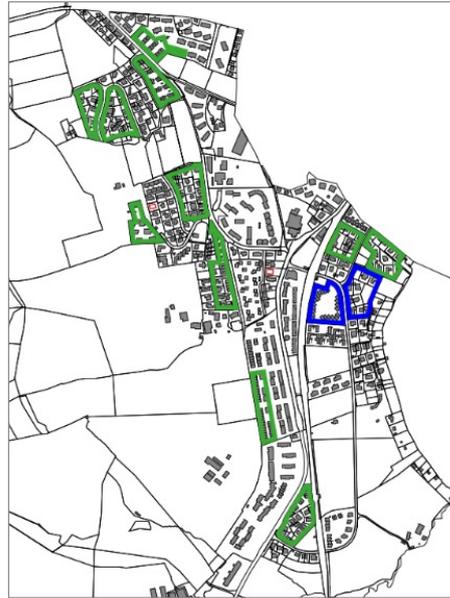
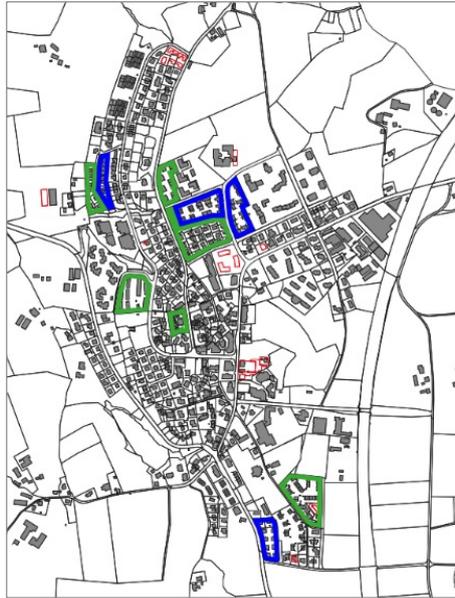
Kindergarten	7
Primarschule	5
Oberstufe	1

Einkaufsangebot  
2020



## Fachliche Analyse

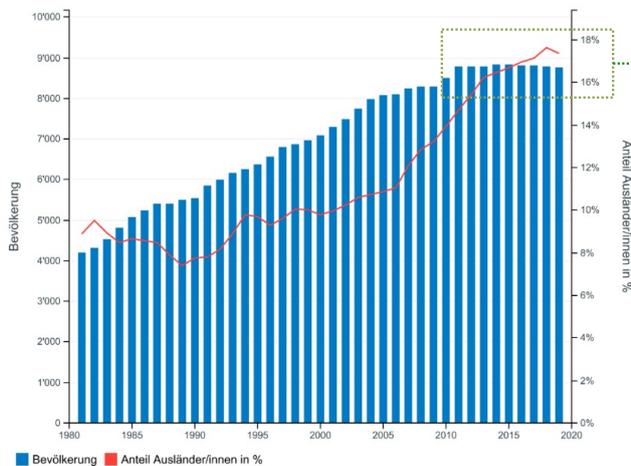
### GIS-Analyse – EFH-Gebiet Senioren / Familien



- EFH-Gebiete mit min. 50% Senioren
- EFH-Gebiete mit min. 50% Familien

## Fachliche Analyse

### Statistische Analyse – Bevölkerungsentwicklung 1980 - 2020



Stagnation resp. rückläufige Bevölkerungsentwicklung trotz Neubau von 300 Wohnungen!

## Herausforderungen

- Was können wir tun, damit Hünenberg nicht überaltert und sozial durchmischt bleibt?
- Wie kann verdichtet werden, sodass der Siedlungscharakter und die Grünräume erhalten bleiben?
- Wie schafft man es, den Wohnungsmix zugunsten von bezahlbaren wie auch kleineren Wohneinheiten zu verändern?
- Wie können die Dorfkerne gestärkt und neue Begegnungsräume geschaffen werden?
- Wie können Strassenräume besser gestaltet, Freiräume vernetzt sowie die Biodiversität verbessert werden?

## Herausforderungen



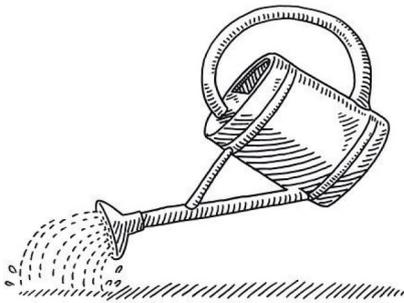
**Wie Baulandreserven strategisch entwickeln?**



**Wie verdichten in den Quartieren?**

# Szenarien

## Szenario 1 Giesskanne



## Szenario 2 Dartscheibe



## Grundgerüst

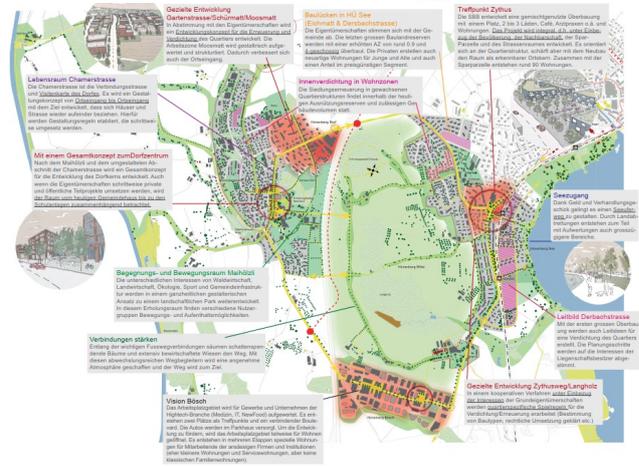


# Szenarien

## Szenario 1 Giesskanne



## Szenario 2 Dartscheibe



Gemeinde Hünenberg

# Gruppendiskussion Vormittag

Welche **Vor-** und **Nachteile** sehen Sie bei den vorgestellten Szenarien?

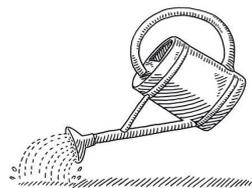


Gemeinde Hünenberg

## Ergebnisse Gruppendiskussion Vormittag

### Szenario Giesskanne - Vorteile

Häufige Aussagen (keine Rangliste)

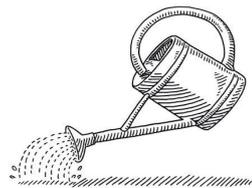


- Viele profitieren von der allgemeinen Ausnützungserhöhung / alle sind gleichberechtigt
- Aufhebung der EFH-Pflicht in den Wohnzonen
- Schaffung neuer Wohnungen / Wohnformen in den EFH-Quartieren
- Quartiercharakter bleibt besser erhalten (tlw. konträre Haltung zur Fachmeinung)
- Weniger und langsames Wachstum

## Ergebnisse Gruppendiskussion Vormittag

### Szenario Giesskanne - Vorteile

Häufige Aussagen (keine Rangliste)



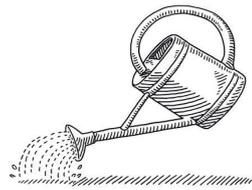
- Begrünung und Bepflanzung der Strassenräume
- Idee des Begegnungsorts Mitte
- Steg im See
- Höhere Eigenverantwortung bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern
- Weniger Abhängigkeit vom Gemeinderat (tlw. Konträre Haltung zur Fachmeinung)

## Ergebnisse Gruppendiskussion Vormittag

### Szenario Giesskanne - Nachteile

Häufige Aussagen (keine Rangliste)

- Gefahr von Verlust der Grünflächen in den Quartieren
- Individuellere und unterschiedlichere Baustile
- Langsamere Entwicklung



## Ergebnisse Gruppendiskussion Vormittag

### Szenario Dartscheibe - Vorteile

Häufige Aussagen (keine Rangliste)

- Schnellere und besser abschätzbare Entwicklung
- Gesamtplanung im Dorfzentrum
- Gezielte Entwicklung Gartenstrasse/Schürmatt/Moosmatt
- Erhalt der Grünräume in den Quartieren
- Idee des Seeuferweges
- Höherer Anteil an preisgünstigem Wohnraum



## Ergebnisse Gruppendiskussion Vormittag



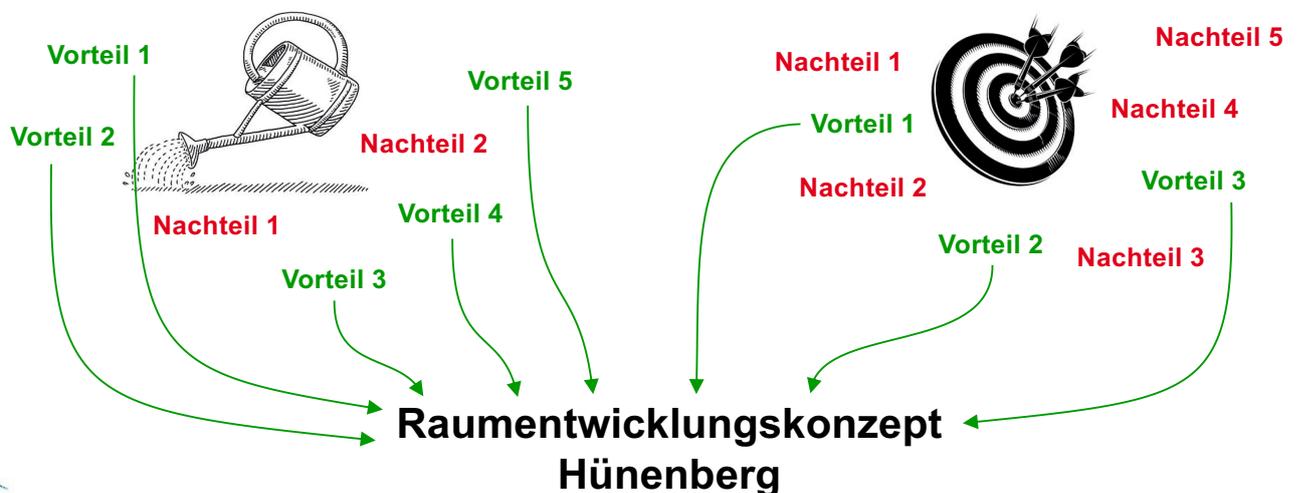
### Szenario Dartscheibe - Nachteile

Häufige Aussagen (keine Rangliste)

- Nur wenige Grundeigentümer profitieren
- Schnelleres und höheres Wachstum
- Skepsis gegenüber Gebäuden über 4 Geschosse (insbesondere Zythus)
- Skepsis, ob Gemeinderat Anliegen der Bevölkerung einbringt und umsetzt

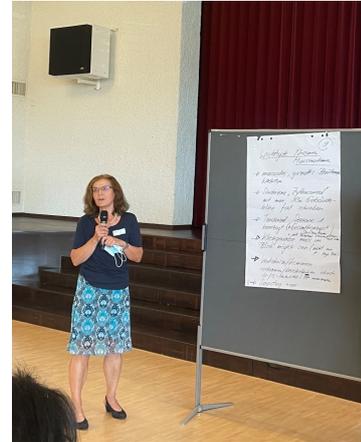
## Ergebnisse Gruppendiskussion Vormittag & Ziel für Nachmittag

Oft genanntes Anliegen: «Das Beste aus beiden Szenarien vereinen»



## Gruppendiskussionen Nachmittag

Nennen Sie uns die **fünf wichtigsten Massnahmen/Themen**. Weshalb sind diese aus Sicht der Gruppe wichtig und worauf soll bei der **Umsetzung** geachtet werden?



## Ergebnisse Gruppendiskussion Nachmittag

### **Bebauung**

Anpassung der Bauordnung bei EFH-Zonen  
Allgemeine Erhöhung der Ausnutzungsziffern  
Gezielte Entwicklung Gartenstrasse / Schürmatt / Moosmatt  
Gezielte Erhöhung der AZ in Schlüsselarealen  
Gebäudelängen in EFH-Zonen reduzieren

### **Wohnen**

Bezahlbarer Wohnraum (Privat + öffentlich)  
Mit Bebauungsplänen besseren Wohnungsmix schaffen  
Bisherige Wohnbaupolitik fortführen  
Mehrwertabgabe in preisgünstigem Wohnraum  
Baulücken in HU See (Eichmatt + Dersbachstrasse): leicht erhöhte Dichte  
Baulücken in HU See (Eichmatt + Dersbachstrasse): erhöhte Dichte

### **Zentren**

Sonderzone Zythus (max. 13m Gebäudehöhe / 4-geschossig)  
Keine Entwicklung im Zythus  
Nutzungsdurchmischung im Zythus  
Mit einem Gesamtkonzept zum Dorfzentrum  
Seniorenresidenz mit Platz zum Zythus  
Mit einzelnen Projekten zum Dorfzentrum

# Ergebnisse Gruppendiskussion Nachmittag

## Frei- und Grünräume

- Sicherung von Grünflächen und Artenvielfalt auf Grundstücken
- Bepflanzung der Quartierstrassen
- Biodiversität fördern mit der Bauordnung
- Aussichtsturm und Begegnungsort Mitte
- Verbindung stärken in der Landschaft
- Begegnungs- und Bewegungsraum Maihölzli
- Lebensraum Chamerstrasse

## See

- Seezugang mit einem attraktiven Steg verbessern
- Seezugang mit Uferweg und Zukäufen verbessern
- Rest. Tennisraum für Öffentlichkeit öffnen
- OelB am See etablieren
- Badi als öffentlicher Begegnungsraum

## Grundgerüst

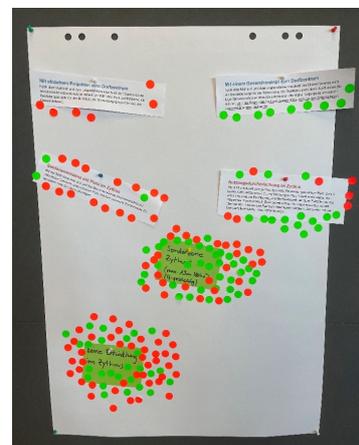
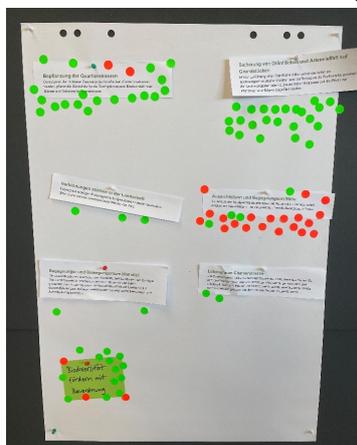
- Landi ausserhalb Dorf
- Einbindung Bösch in Ortsplanung
- Kleingewerbe im Bösch behalten
- Reduktion des Verkehrsaufkommens (ÖV-Förderung, PP beschränken)
- Innovatives Verkehrskonzept (Ortsbus, E-Stationen, etc.)



# Gewichtung der Massnahmen & Anliegen

Welche Themen sind wichtig und sollen **weiterverfolgt** werden?

Welche Themen führen eher in eine **Sackgasse**? Bei welchen Massnahmen haben Sie Bedenken in der Umsetzung? Welche Massnahmen lehnen Sie ab?



## Ergebnis Gewichtung

Sortiert nach  
Höhe der Zustimmung

Massnahmen und Anliegen (aus Gruppendiskussionen am Nachmittag)	Zustimmung	Bedenken Umsetzung o. Ablehnung	Differenz	Total
Sonderzone Zythus (max. 13m Gebäudehöhe / 4-geschossig)	35	27	8	62
Anpassung der Bauordnung bei EFH-Zonen	29	3	26	32
Keine Entwicklung im Zythus	26	43	-17	69
Sicherung von Grünflächen und Artenvielfalt auf Grundstücken	24	0	24	24
Allgemeine Erhöhung der Ausnützungsziffer	23	7	16	30
Bezahlbarer Wohnraum (Privat + öffentlich)	20	13	7	33
Mit Bebauungsplänen besseren Wohnungsmix schaffen	19	0	19	19
Bepflanzung der Quartierstrassen	19	2	17	21
Seezugang mit Uferweg und Zukäufen verbessern	17	22	-5	39
Nutzungsdurchmischung im Zythus	15	7	8	22
Landi ausserhalb Dorf	15	12	3	27
Einbindung Bösch in Ortsplanung	13	0	13	13
Biodiversität fördern mit der Bauordnung	13	3	10	16
Gezielte Entwicklung Gartenstrasse / Schürmatt / Moosmatt	11	0	11	11
Gezielte Erhöhung der AZ in Schlüsselarealen	10	2	8	12
Mit einem Gesamtkonzept zum Dorzentrum	9	0	9	9
Kleingewerbe im Bösch behalten	6	0	6	6
OelB am See etablieren	6	3	3	9
Rest. Tennisraum für Öffentlichkeit öffnen	6	9	-3	15
Bisherige Wohnbaupolitik fortführen	5	1	4	6
Gebäudelängen in EFH-Zonen reduzieren	4	3	1	7
Aussichtsturm und Begegnungsort Mitte	4	20	-16	24
Innovatives Verkehrskonzept (Ortsbus, E-Stationen, etc.)	3	0	3	3
Verbindung stärken in der Landschaft	3	0	3	3
Reduktion des Verkehrsaufkommens (ÖV-Förderung, PP beschränken)	3	7	-4	10
Seniorenresidenz mit Platz zum Zythus	3	15	-12	18
Begegnungs- und Bewegungsraum Maihölzli	2	0	2	2
Lebensraum Chamerstrasse	2	0	2	2
Mehrwertabgabe in preisgünstigem Wohnraum	2	10	-8	12
Badi als öffentlicher Begegnungsraum	1	5	-4	6
Seezugang mit einem attraktiven Steg verbessern	1	39	-38	40
Baulücken in HU See (Eichmatt + Dersbachstrasse): erhöhte Dichte	0	3	-3	3
Mit einzelnen Projekten zum Dorzentrum	0	6	-6	6
Baulücken in HU See (Eichmatt + Dersbachstrasse): leicht erhöhte Dichte	0	9	-9	9



## Ergebnis Gewichtung

Sortiert nach  
Bedenken für Umsetzung  
oder Ablehnung

Massnahmen und Anliegen (aus Gruppendiskussionen am Nachmittag)	Zustimmung	Bedenken Umsetzung o. Ablehnung	Differenz	Total
Keine Entwicklung im Zythus	26	43	-17	69
Seezugang mit einem attraktiven Steg verbessern	1	39	-38	40
Sonderzone Zythus (max. 13m Gebäudehöhe / 4-geschossig)	35	27	8	62
Seezugang mit Uferweg und Zukäufen verbessern	17	22	-5	39
Aussichtsturm und Begegnungsort Mitte	4	20	-16	24
Seniorenresidenz mit Platz zum Zythus	3	15	-12	18
Bezahlbarer Wohnraum (Privat + öffentlich)	20	13	7	33
Landi ausserhalb Dorf	15	12	3	27
Mehrwertabgabe in preisgünstigem Wohnraum	2	10	-8	12
Rest. Tennisraum für Öffentlichkeit öffnen	6	9	-3	15
Baulücken in HU See (Eichmatt + Dersbachstrasse): leicht erhöhte Dichte	0	9	-9	9
Allgemeine Erhöhung der Ausnützungsziffer	23	7	16	30
Nutzungsdurchmischung im Zythus	15	7	8	22
Reduktion des Verkehrsaufkommens (ÖV-Förderung, PP beschränken)	3	7	-4	10
Mit einzelnen Projekten zum Dorzentrum	0	6	-6	6
Badi als öffentlicher Begegnungsraum	1	5	-4	6
Anpassung der Bauordnung bei EFH-Zonen	29	3	26	32
Biodiversität fördern mit der Bauordnung	13	3	10	16
OelB am See etablieren	6	3	3	9
Gebäudelängen in EFH-Zonen reduzieren	4	3	1	7
Baulücken in HU See (Eichmatt + Dersbachstrasse): erhöhte Dichte	0	3	-3	3
Bepflanzung der Quartierstrassen	19	2	17	21
Gezielte Erhöhung der AZ in Schlüsselarealen	10	2	8	12
Bisherige Wohnbaupolitik fortführen	5	1	4	6
Sicherung von Grünflächen und Artenvielfalt auf Grundstücken	24	0	24	24
Mit Bebauungsplänen besseren Wohnungsmix schaffen	19	0	19	19
Einbindung Bösch in Ortsplanung	13	0	13	13
Gezielte Entwicklung Gartenstrasse / Schürmatt / Moosmatt	11	0	11	11
Mit einem Gesamtkonzept zum Dorzentrum	9	0	9	9
Kleingewerbe im Bösch behalten	6	0	6	6
Innovatives Verkehrskonzept (Ortsbus, E-Stationen, etc.)	3	0	3	3
Verbindung stärken in der Landschaft	3	0	3	3
Begegnungs- und Bewegungsraum Maihölzli	2	0	2	2
Lebensraum Chamerstrasse	2	0	2	2



## Ergebnis Gewichtung

Sortiert nach  
Differenz absteigend

Massnahmen und Anliegen (aus Gruppendiskussionen am Nachmittag)	Zustimmung	Bedenken Umsetzung o. Ablehnung	Differenz	Total
Anpassung der Bauordnung bie EFH-Zonen	29	3	26	32
Sicherung von Grünflächen und Artenvielfalt auf Grundstücken	24	0	24	24
Mit Bebauungsplänen besseren Wohnungsmix schaffen	19	0	19	19
Bepflanzung der Quartierstrassen	19	2	17	21
Allgemeine Erhöhung der Ausnützungsziffern	23	7	16	30
Einbindung Bösch in Ortsplanung	13	0	13	13
Gezielte Entwicklung Gartenstrasse / Schürmatt / Moosmatt	11	0	11	11
Biodiversität fördern mit der Bauordnung	13	3	10	16
Mit einem Gesamtkonzept zum Dorfzentrum	9	0	9	9
Sonderzone Zythus (max. 13m Gebäudehöhe / 4-geschossig)	35	27	8	62
Nutzungsdurchmischung im Zythus	15	7	8	22
Gezielte Erhöhung der AZ in Schlüsselarealen	10	2	8	12
Bezahlbarer Wohnraum (Privat + öffentlich)	20	13	7	33
Kleingewerbe im Bösch behalten	6	0	6	6
Bisherige Wohnbaupolitik fortführen	5	1	4	6
Landi ausserhalb Dorf	15	12	3	27
OelB am See etablieren	6	3	3	9
Innovatives Verkehrskonzept (Ortsbus, E-Stationen, etc.)	3	0	3	3
Verbindung stärken in der Landschaft	3	0	3	3
Begegnungs- und Bewegungsraum Maihölzli	2	0	2	2
Lebensraum Chamerstrasse	2	0	2	2
Gebäudelängen in EFH-Zonen reduzieren	4	3	1	7
Rest. Tennisraum für Öffentlichkeit öffnen	6	9	-3	15
Baulücken in HU See (Eichmatt + Dersbachstrasse): erhöhte Dichte	0	3	-3	3
Reduktion des Verkehrsaufkommens (ÖV-Förderung, PP beschränken)	3	7	-4	10
Badi als öffentlicher Begegnungsraum	1	5	-4	6
Seezugang mit Uferweg und Zukäufen verbessern	17	22	-5	39
Mit einzelnen Projekten zum Dorfzentrum	0	6	-6	6
Mehrwertabgabe in preisgünstigem Wohnraum	2	10	-8	12
Baulücken in HU See (Eichmatt + Dersbachstrasse): leicht erhöhte Dichte	0	9	-9	9
Seniorenresidenz mit Platz zum Zythus	3	15	-12	18
Aussichtsturm und Begegnungsort Mitte	4	20	-16	24
Keine Entwicklung im Zythus	26	43	-17	69
Seezugang mit einem attraktiven Steg verbessern	1	39	-38	40



## Schlussfolgerungen 2. Workshop



## Schlussfolgerungen aus 2. Workshop

### Verdichtung in gewachsenen Quartierstrukturen

- «Alle sollen mehr bauen dürfen», d.h. grossflächig Potenziale für neue Wohnungen schaffen, «nicht nur auf grossen Baulandreserven»  
(auch wenn Quartierbild und die Grünflächen unter Druck geraten)
- Allgemeine Erhöhung der AZ und Aufhebung der EFH-Pflicht vorsehen
- Voraussetzungen schaffen für durchgrünte Quartiere («Problem der Verdichtung mit Bestimmungen in Bauordnung abfedern»)



## Schlussfolgerungen aus 2. Workshop

### Schlüsselareale

- Das Dorfzentrum Dorf ist als Gesamtkonzept zu entwickeln (Alte Post, Bäckerei, Dorfplatz, Lebensraum Chamerstrasse, heutiges Gemeindehaus)
- Grosse Baulandreserven dichter bebauen für besseren Wohnungsmix und einen Anteil preisgünstiger Wohnungen (bspw. Eichmatt, Dersbachstrasse usw.)
- Erneuerung und Nachverdichtung von Gebieten zusammen mit Eigentümerschaften angehen (Areale Gartenstrasse / Schürmatt / Moosmatt und Zythusweg / Langholz)
- Bösch mit Eigentümerschaften entwickeln und in der Ortsplanungsrevision berücksichtigen



## Schlussfolgerungen aus 2. Workshop

### Zythus

- «Keine Entwicklung» und «Hochhäuser» sind nicht mehrheitsfähig
- Konsens für verdichtetes Bauen möglich (aktueller Stand: AZ 1.2-1.6, aber nur 13 m / 4-geschossig)
- Durchlässigkeit und Durchblicke gewährleisten
- Nutzung/Nutzungsmix im weiteren Prozess vertiefen (Zielgruppen, Nutzung/Ort für Begegnung)



## Schlussfolgerungen 2. Workshop

### Arealentwicklungen

- Entwicklung grosser Baulandreserven
  - gute Einordnung ins Quartier
  - erhöhte Ausnutzung von 0.8 – 1.0 prüfen
  - ca. 3-4 Vollgeschosse
  - mit Wettbewerben / Studienaufträge entwickeln
- Beitrag zu Wohnungsmix / Zielgruppe vereinbaren
- Anteil preisgünstige Wohnungen fordern und sicherstellen
- Umsetzung der Arealentwicklungen durch Aufzonungen in der Bau- und Zonenordnung oder durch ordentliche Bebauungspläne möglich

## Schlussfolgerungen aus 2. Workshop

### Frei- und Grünräume, Biodiversität

- Bestimmungen zu Grünflächen, Bepflanzung und Biodiversität in Bauordnung aufnehmen
- Strassenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung mit Bäumen und Begrünung vorsehen
- Freiraumvernetzung mit gestalterischer/ökologischer Aufwertung bestehender Wegverbindungen
- Begegnungsort Mitte im Chnodenwald konkretisieren (Koordination mit Antenne, evtl. mit Aussichtsturm)



## Schlussfolgerungen aus 2. Workshop

### Seezugang

- Ein wichtiges Anliegen und grosser Wunsch der Bevölkerung
- Allen ist bewusst, dass es Zeit und Geld braucht für die Umsetzung
- «Innovative Ideen für die Umsetzung sind gefragt» (Bsp. Aufschüttung)



## Schlussfolgerungen aus 2. Workshop

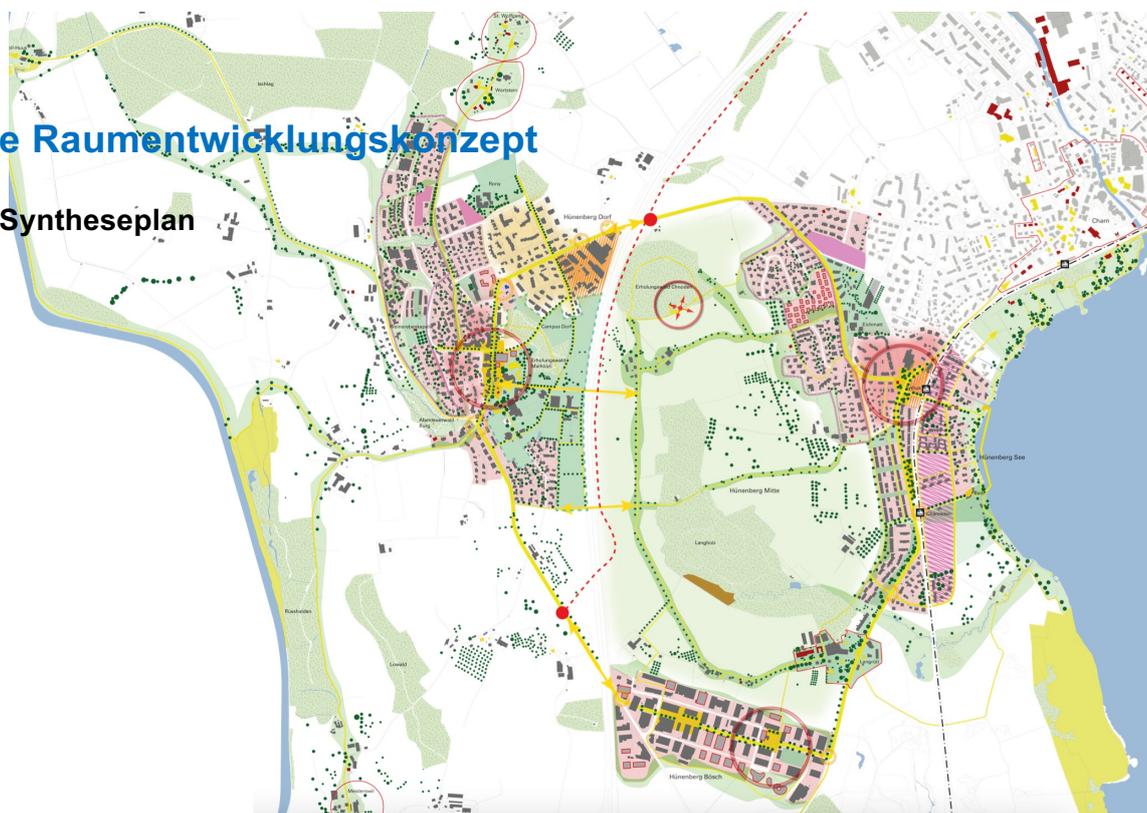
### Mobilität / Verkehr

- **Innovatives Verkehrskonzept erarbeiten**  
(neue Mobilitätsformen und E-Mobilität etablieren, Optimierung Busverkehr prüfen, etc.)
- **Ringschluss nur für Fuss- und Radverkehr sowie ÖV vorsehen**  
(ohne motorisierten Mehrverkehr)



## Eckwerte Raumentwicklungskonzept

### 1. Entwurf Syntheseplan



## Eckpunkte Raumentwicklungskonzept

1. **Grossflächige Möglichkeiten für mehr Wohnungen schaffen**
2. **Grosse Baulandreserven gezielt entwickeln**
3. **Spezialplanungen für Begegnung und Neugestaltung**
4. **Grünräume & Biodiversität fördern**
5. **Mobilitätsangebote ausweiten**
6. **Zusammenleben bewusst gestalten**

## Die Arbeitsschritte REK



## Wie geht es weiter?

### Nächste Schritte

- Präsentation der Fachanalyse und Plakat mit den Szenarien sind bereits auf Website der Gemeinde aufgeschaltet
- Protokoll, Auswertungen und die heutige Präsentation werden innert 10 Tage aufgeschaltet
- Ausformulierung des Raumentwicklungskonzeptes bis Ende Jahr
- Feb./März 2022: Präsentation des Raumentwicklungskonzeptes (Informationsveranstaltung)
- Frühling 2022: Start der Phase 2 (Revision Richtplan & Bauordnung / Zonenplan)  
>> auch hier Möglichkeit zur Mitwirkung geplant

**Besten Dank für Ihr Interesse  
und Mitwirken!**

Bitte Feedback und Anliegen ausschliesslich an die Gemeinde Hünenberg richten.  
Danke für Ihr Verständnis und Vertrauen.