

Herr Regierungsrat Florian Weber  
Herr Regierungsrat Heinz Tännler  
Regierungsgebäude Postplatz  
Seestrasse 2  
6301 Zug

Hünenberg See, 18. April 2019

## **Betreff: Überbauung Zythus-Areal**

Sehr geehrter Herr Baudirektor, sehr geehrter Herr Weber  
Sehr geehrter Herr Finanzdirektor, sehr geehrter Herr Tännler

Bekanntlich plant der Kanton Zug auf dem Zythus- Areal in Hünenberg See eine grosse Überbauung. Dagegen hat sich in der lokalen Bevölkerung massiver Widerstand breit gemacht. Dabei ist die IG Zythusareal (IGZA) als breite, parteiunabhängige Bürgerbewegung entstanden.

Die IGZA hat im September 2018 eine innert weniger Tage von über 300 Stimmberechtigten unterzeichnete Motion beim Gemeinderat eingereicht. Darin wird eine substantielle Verkleinerung der geplanten Überbauung beim Zythus gefordert. Die IGZA bekennt sich grundsätzlich zum haushälterischen Umgang mit dem Boden. Sie setzt sich aber auch dafür ein, dass bei der räumlichen Verdichtung eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Siedlungsqualität erreicht wird. Gute bauliche Verdichtung zeichnet sich in erster Linie durch einen angemessenen Massstab aus und nicht bloss durch eine möglichst hohe Ausnutzung.

Die bisher vorgelegten Überbauungspläne sind nach Ansicht der Mehrheit der lokalen Bevölkerung völlig überdimensioniert und haben viele Nachteile und keinen konkreten Mehrwert für die Gemeinde zur Folge: massive Verkehrszunahme (u.a. in unmittelbarer Nähe der Schulhäuser Kemmatten und Eichmatt), Einschränkung der Aussicht für Hunderte von Menschen, Schattenwurf für die angrenzenden Liegenschaften, Wegfall des beliebten Ökihofs und der Park&Ride-Anlage, Wertverminderung für Liegenschaften mit Seesicht, potentieller Wegzug vom gutem Steuersubstrat usw. Für weitere Argumente gegen eine überdimensionierte Überbauung verweisen wir auf unsere Website [www.zythusareal.ch](http://www.zythusareal.ch) und auf unsere Schreiben an den Regierungsrat vom 5. Juli und 9. August 2018.

Die IGZA ist grundsätzlich bestrebt, auf einvernehmlichem Weg zusammen mit den zuständigen Behörden eine mehrheitsfähige Lösung für die bauliche Entwicklung des Zythus-Areals zu finden. Sie hat daher immer den direkten Kontakt zum Gemeinderat Hünenberg und zum Regierungsrat bzw. zur Baudirektion gesucht.

Am 6. Dezember 2018 hatte eine Delegation der IGZA die Gelegenheit, dem damaligen Baudirektor Urs Hürlimann die in der Bevölkerung weit verbreiteten Ängste und Bedenken betreffend einer Überbauung im Zythus vorzustellen. Herr Hürlimann anerkannte die Verdichtungsproblematik. Er machte in Bezug auf den vom Kanton geplanten Architekturwettbewerb die Zusage, dass die IGZA im Wettbewerbsgremium werde Einsitz nehmen können. Weiter teilte er mit, dass er beabsichtige, den Wettbewerb mit der AZ 1.0-1.4 auszuschreiben ohne Begrenzung der Gebäudehöhe. Zudem stellte der Baudirektor der IGZA nach ihrem wiederholten Ersuchen sämtliche 12 Varianten der Machbarkeitsstudie zur Verfügung, von denen bisher nur deren drei öffentlich gemacht worden waren. Es zeigte sich, dass auch Pläne mit einer AZ von 0.9 entwickelt wurden.



Die drei öffentlich vorgestellten Varianten wurden nachträglich vom Gemeinderat als „blosse Denkmodelle“ bezeichnet.

Die IGZA wies am Gespräch darauf hin, dass mangels einer Mindestdichte im Richtplan rechtlich auch eine tiefe AZ möglich sei und stellte die Frage, was in Augen der Baudirektion die "tiefste, genehmigungsfähige AZ gemäss Richtplan" sein könnte. Generalsekretär Arnold Brunner und der Baudirektor wollten diesbezüglich keine konkrete Angabe machen. Sie erwähnten aber, dass sich das Zythus-Areal im Finanzvermögen des Kantons befände und dass der Kanton entsprechend dem Finanzhaushaltsgesetz gezwungen sei, haushälterisch damit umzugehen. Dies würde eine eher hohe AZ und eine grosse Gebäudehöhe erfordern. Damit wurde offensichtlich, dass – entgegen früheren Präsentationen – seitens des Kantons finanzielle Überlegungen eine mindestens so grosse Rolle spielen wie das Erreichen raumplanerischer Ziele. Deshalb verlangte die IGZA eine gesamtheitliche Betrachtung, bei der – nebst raumplanerischen Vorgaben – nicht nur die Ertragsmaximierung für den Kanton zu berücksichtigen sind, sondern auch die Entwertung der tangierten Liegenschaften sowie sämtliche Mehrkosten und negativen Nebenwirkungen für die Gemeinde Hünenberg.

Angesichts des grossen Widerstand der lokalen Bevölkerung gegen die bisherigen Bauabsichten des Kantons muss man sich ernsthaft die Frage stellen, ob es vertretbar ist, mit öffentlichen Geldern jetzt einen Architekturwettbewerb zu lancieren, der aufgrund der vorgegebenen Rahmenbedingungen (AZ 1-1,4) letztlich nur zu einem Resultat führen kann, das auf breite Ablehnung stossen wird.

Bis heute haben die zuständigen Behörden nicht darlegen können, weshalb im Verdichtungsgebiet Cham/Hünenberg in jüngerer Zeit an der Eichmattstrasse eine Jego Überbauung mit einer AZ von 0,55 und 4 Stockwerken gebaut werden konnte, auf dem nahe gelegenen Zythus-Areal derartige Dimensionen nicht genehmigungsfähig sein sollen.

Um eine Lösungsfindung zu ermöglichen, standen die Motionäre in regelmässigem Kontakt mit dem Gemeinderat. Sie teilten diesem am 30. Januar 2019 schriftlich mit, dass sie bereit seien, die Behandlung ihrer von über 300 Stimmberechtigten unterzeichnete Motion zugunsten einer Kompromisslösung zu sistieren. Zudem wäre die IGZA bereit gewesen die Tatsache, dass auf dem angrenzenden Sparareal in einer W2b Zone mit einer AZ von etwa 0,5 statt 0,35 gemäss Bauordnung gebaut wurde, zu berücksichtigen. Leider müssen die ernsthaften Bemühungen der IGZA als gescheitert bezeichnet werden.

Der Gemeinderat informierte am 18. März 2019 die Motionäre über den bereits am 21. Februar 2019 getroffenen Beschluss für eine Ausnutzungsziffer von 1.0-1.4. und verweigerte damit faktisch eine sachliche Kompromissuche. Dieser vom Gemeinderat umgehend via Medien verbreitete "Kompromissvorschlag" entsprach nichts anderem als der vom Baudirektor am 6. Dezember 2018 bereits geäusserten Absicht, den Wettbewerb mit der AZ 1.0-1.4 auszuschreiben. Beim Vorschlag des Gemeinderates handelte sich somit nicht um einen Kompromiss, sondern um die Bestätigung der bisherigen Grossüberbauung. Der Gemeinderat war auch nicht bereit für eine Höhenbeschränkung Hand zu bieten, so wie dies von einer breiten Bevölkerung gewünscht wird. Damit wären weitere Bausünden – wie die Zythus-Hochhäuser der 1970er-Jahre – grundsätzlich möglich.

Und dies obwohl die im Auftrag des Kantons Zug verfasste Hochhausstudie „Hochhäuser im Kanton Zug- ein Grundsatzpapier“ (2002) auf Seite 34 eine klare Gesamtbeurteilung für Cham mit Kemmatten und Hünenberg Dorf abgibt: „Keine zusätzlichen hohen Gebäude möglich“.

Nach dem gescheiterten Dialog kommt die IGZA nicht umhin, sich den Weg der gemeindlichen Motion und allfällige notwendige rechtliche Schritte offen zu behalten. Zudem wird die IGZA zusammen mit der IG Hünenberg See die anstehende Zonenplanrevision und allfällige Abstimmungen nutzen, um überdimensionierte Bauten auf dem Zythus-Areal zu verhindern.

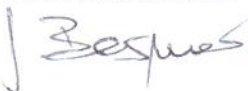


«Das Ziel ist, Probleme zu lösen, nicht zu bewirtschaften» (Zitat Baudirektor Florian Weber, Zuger Zeitung, 28. März 2019, Seite 23). Im Zythus-Areal in der Gemeinde Hünenberg besteht offensichtlich ein Problem. Gemäss Einschätzung der IGZA mögen die bisher bekannt gewordenen Planungsabsichten des Kantons bewilligungsfähig, aber nicht mehrheitsfähig sein. Wir bitten Sie, als vom Dossier betroffenen Regierungsräte ("kantonale Bauplanungen" / "Bewirtschaftung Finanzvermögen") höflich, die Planungen des Kantons Zug betreffend Zythus-Areal in eine massvolle, mehrheitsfähige Dimension zu lenken. Die IGZA ist jederzeit zu einem Dialog bereit. Sie wird sich aber auch weiterhin mit Entschiedenheit für hohe Lebensqualität und eine vernünftige bauliche Entwicklung in Hünenberg See einsetzen. Sie weiss die Mehrheit der Bevölkerung in Hünenberg See hinter sich.

Mit freundlichen Grüssen

IG Zythusareal IGZA («Für eine massvolle bauliche Entwicklung des Zythus-Areals»)

Jeannette Besmer



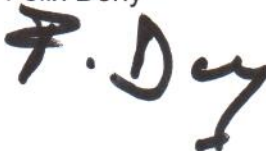
Brigitte Böhi



Ueli Christen



Felix Dony



Kopie Gemeinderat Hünenberg  
Parteipräsidenten  
IG Hünenberg See  
Mitglieder und Sympathisanten  
Presse