

Mitglieder, Motionär/Innen,
Sympathisant/Innen der
IG Zythusareal (IGZA)

Februar 2019

Sehr geehrte Damen und Herren

Nach wie vor engagiert sich die IG ZA dezidiert gegen die überdimensionierten Baupläne des Kantons auf dem Zythus-Areal und setzt sich für ein massvolles Wachstum in Hünenberg See ein.

Am 6. Dezember 2018 trafen sich eine Delegation der IG ZA und Vertreter der kantonalen Baudirektion. Bisher veröffentlichte der Kanton drei Überbauungsszenarien mit Ausnutzungsziffern zwischen 1,2 und 1,4. Auf Wunsch hat die IG alle zwölf erarbeiteten Überbauungsmodelle erhalten. Die tiefste vorgesehene Ausnutzungsziffer lag dabei bei 0,9.

Auf unsere Frage, welches die tiefste, rechtlich zulässige Ausnutzungsziffer sei, antwortete die Baudirektion, dass eine "deutlich unter 1 liegende Ausnutzungsziffer" nicht genehmigungsfähig wäre. Es besteht folglich auch in den Augen der Baudirektion kein rechtlicher Zwang, auf dem Zythus-Areal mit einer AZ von 1.2 bis 1.4 zu bauen. An dieser Stelle sei daran erinnert, dass der Zuger Richtplan keine Mindestdichte erwähnt und dass ein allfälliger Umzonungsentscheid in der alleinigen Kompetenz der Gemeindeversammlung liegt.

Am 22. Januar 2019 fand eine Sitzung der IG ZA mit dem neuen Gemeinderat unter der Leitung der neuen Gemeindepräsidentin Renate Huwyler statt. Der Gemeinderat informierte die IG ZA, dass noch kein Beschluss über die Gültigkeit der Motion getroffen worden sei. Er stellte (gestützt auf Memorandum RA Hager) einen Ungültigkeitsbeschluss in Aussicht, weil seiner Ansicht nach die in der Motion genannten Rahmenbedingungen für eine zukünftige Überbauung mit AZ 0,35 zu tief, beziehungsweise nicht genehmigungsfähig seien.

Zur Erinnerung: Die Motion musste im letzten Jahr unter grossem Zeitdruck eingereicht werden, da der Kanton damals den Start des Architekturwettbewerbs für das Jahr 2019 angekündigt hatte. Den Motionären diente die Überbauung südlich des SPARs als bauliche Referenz. Damals war bekannt, dass dies Parzellen der Zone W2b sind. Nicht bekannt war, dass diese Überbauung eine Sonderausnutzungsziffer von 0,498 inkl. Arealbonus (und nicht 0.35) aufweist. Aus diesem Grund signalisierte die IG ZA gegenüber dem Gemeinderat Kompromissbereitschaft, z. B. durch Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf den Wert von 0.498.

Die IG ZA möchte den Gemeinderat dafür gewinnen, sich zusammen mit der Bevölkerung für eine massvolle Überbauung des Zythus-Areals einzusetzen. Auch der Gemeinderat bekundet Interesse an einer Kompromisslösung. Die Vorstellungen der IG ZA und des Gemeinderates liegen trotz der Anpassung der Ausnutzungsziffer von 0.35 auf 0.498 noch auseinander. Der Gemeinderat schlug vor, die Behandlung der Motion bis auf Weiteres zu sistieren, damit Zeit für die Erarbeitung einer Kompromisslösung besteht. Da der Gemeinderat bestätigte, dass der Architekturwettbewerb frühestens 2020 stattfinden wird, stimmten die Hauptmotionäre diesem Vorschlag zu mit der Möglichkeit, die Sistierung der Motion jederzeit wieder aufheben zu lassen.

Aufgrund zahlreicher Rückmeldungen aus dem Kreis der Motions-Mitunterzeichnenden liessen wir den Gemeinderat wissen, dass in einem Kompromissvorschlag klare Vorgaben für die Wettbewerbsausarbeitung definiert sein müssten, insbesondere eine maximale Höhenbegrenzung, eine reduzierte Ausnutzungsziffer und ein Verkehrskonzept, damit die Unterstützung der Bevölkerungsmehrheit gewonnen werden könne.

Fazit: Die IG ZA versucht aktuell, auf dem politischen und einvernehmlichen Weg zusammen mit dem Gemeinderat von Hünenberg eine tragfähige Lösung für die bauliche Entwicklung des Zythus-Areals zu finden. Dieser Prozess braucht Zeit, deshalb bitten wir Sie um Geduld. Wir werden Sie selbstverständlich umgehend informieren, sobald konkrete Gesprächsergebnisse vorliegen.

Wir bedanken uns herzlich für Ihr Mitdenken und Mitwirken für eine massvolle Entwicklung des Zythus-Areals. Ganz speziell bedanken wir uns bei denjenigen, die sich aktiv durch Rückmeldungen einbringen und denjenigen, die sich auch finanziell für den Erhalt einer hohen Wohn-und Lebensqualität in Hünenberg See engagiert haben.

IG Zythusareal

Jeannette Besmer

Brigitte Böhi

Ueli Christen

Félix Dony