

## **Motion:**

### **Für eine massvolle Entwicklung des Zythus-Areals**

**Der Gemeinderat wird beauftragt, dafür zu sorgen, dass bei einer allfälligen Bebauung des Zythus-Areals die Grundmasse der Zone W2b nicht überschritten werden.**

**Das Zythus-Areal ist wie folgt definiert: GBP 213 (Eigentümerschaft: Huber Niklaus) 1919 m<sup>2</sup> OeIB, GBP 601 (Eigentümerschaft: Kanton Zug) 4826 m<sup>2</sup> OeIB, GBP 2167 (Eigentümerschaft: Käppeli Liegenschaften AG) 2316 m<sup>2</sup> W2b**

### **Begründung:**

Hünenberg See ist ein attraktives Wohngebiet und soll dies auch für künftige Generationen bleiben. Dies bedingt, dass neue Bauten moderat in die bestehende Umgebung integriert werden.

Gemäss kantonalem Richtplan unter Punkt S. 5.1.1. sorgen die Gemeinden für eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Siedlungsqualität. Entsprechend lautet §13 Absatz 1 der gemeindlichen Bauordnung: „Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.“

Diese Anforderungen erfüllt der Kanton mit seinen Bauabsichten auf dem Zythus-Areal eindeutig nicht. Als Grundeigentümer der Parzelle GBP 601 (heutiges Park& Ride Areal bei der Haltestelle Zythus) plant er, das Areal mit einer sehr hohen Ausnützungsziffer bis 1.4 (als Vergleich Zentrumsüberbauung Maihölzli Ausnützungsziffer 0.98) bebauen zu lassen. Laut den Projektplänen des Kantons sind je nach Variante bis zu 90 Wohnungen, bis zu 1770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (als Vergleich neue Migros Cham 1500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), bis zu 940 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen und bis zu 1790 m<sup>2</sup> Büroflächen sowie Wohntürme bis zu 30 Metern (2 Stockwerke weniger als Hochhaus Zythus A) vorgesehen.

Diese überdimensionierten Überbauungspläne entsprechen zwar dem Bestreben des Kantons nach zusätzlichen Einnahmequellen in Form von lukrativen Baurechtszinsen, jedoch nicht den Bedürfnissen eines Grossteils der Bevölkerung von Hünenberg See. Die negativen Konsequenzen dieser massiven Überbauung hätten die Gemeinde sowie die Bewohnerinnen und Bewohner von ganz Hünenberg zu tragen.

Neubauten auf dem Zythus-Areal müssten sich in Bezug auf ihre Grösse an die Gebäude auf den angrenzenden Parzellen GBP 2168-2174 (W2b) anpassen. Damit würde die Bebauungsstruktur entlang der SBB- Linie gleichmässig weitergezogen; das Siedlungsbild bliebe einheitlich und harmonisch.

Die vom Kanton vorgesehenen Baupläne bringen für Hünenberg deutlich mehr Nachteile als Vorteile. Folgende Tatsachen sprechen klar gegen eine überdimensionierte Überbauung auf dem Zythus-Areal.

- Gemäss Zonenplan stehen in Hünenberg See zurzeit noch ca 96'000 m<sup>2</sup> eingezontes Bauland zur Verfügung, welches früher oder später überbaut werden wird. Will die Gemeinde Hünenberg ein moderates Wachstum anpeilen, wie dies auch mehrfach vom Gemeinderat betont wurde, muss die Ausnützungsziffer auf den Parzellen GBP 213, 601 und 2167 massvoll gehalten werden.
- Die aus einer überdimensionierten Überbauung resultierenden Folgekosten (Schule, Infrastruktur, Verlegung der Ökihöfe, etc.) müsste die Gemeinde tragen, was zu einer weiteren Belastung der Gemeindefinanzen und einer allfälligen Steuererhöhung führen könnte. Dies gilt es zu vermeiden.
- Nach der vorgesehenen Zentrumssperrung von Cham wird die Eichmattstrasse Zubringer zur Umfahrung Cham/Hünenberg werden. Die Überbauungspläne beim Zythus mit bis zu 90

Wohnungen/Gewerbe- und Büroflächen und einem geplanten Grossverteiler wird unweigerlich zu einer unerwünschten Verkehrszunahme auf der siedlungsorientierten Eichmattstrasse sowie zu einem Engpass an der Einmündung in die Chamerstrasse führen. Aus verkehrstechnischen Gründen und insbesondere aus Rücksicht auf die Hünenberger und Chamer Schulkin- der muss eine solch starke Verkehrszunahme vermieden werden.

- Die parallel zur Zythus-Areal Überbauung vorgesehene Schliessung der Ökihöfe im Zythus und im Dorf bedeutet für die gesamte Hünenberger Bevölkerung einen Qualitätsverlust und verursacht sowohl im Dorf als auch auf der Eichmattstrasse ein unerwünschtes vermehrtes Verkehrsaufkommen durch die Entsorgungsfahrten ins Schlatt.
- Hochhäuser und massive Bauten nähmen vielen Häusern am Kemberg die Seesicht, was zu einer Wertverminderung der Grundstücke und damit zu einer Vermögenssteuer-Einbusse und langfristig zu geringerer Grundstückgewinnsteuer führen würde. Zusätzlich besteht durch die Einschränkung der Seesicht das Risiko, dass sehr gute Steuerzahler aus der Gemeinde wegziehen und die Finanzlage von Hünenberg dadurch weiter unter Druck gerät.
- In Hünenberg stehen aktuell ca. 11'000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Büroflächen leer, welche nicht vermietet werden können. Ungeachtet dessen weisen die vorgestellten Überbauungspläne Büro- und Gewerbeflächen von bis zu insgesamt über 2700 m<sup>2</sup> vor. Die Ausnutzungsziffer darf nicht erhöht werden, um zusätzliche, leer stehende Büro- und Gewerbeflächen in Hünenberg zu generieren.
- Zur Stärkung der Gemeindeeinheit und des geplanten Zentrums Maihölzli braucht Hünenberg nur ein Dorfzentrum mit Zentrumsfunktion. Die Zentrumsüberbauung Maihölzli und die dortigen Geschäfte sollen gestärkt und nicht durch ein annähernd ähnliches Angebot im Zythus konkurrenziert werden.
- Ein kostengünstiges Park&Ride-Areal bei der SBB Haltestelle ist für viele Hünenberger und Hünenbergerinnen ein Bedürfnis und sollte daher mindestens teilweise erhalten bleiben.
- Die Überbauungspläne des Kantons sehen vor, die Parzellen GBP 213 sowie GBP 2167 ebenfalls in die Grossüberbauung zu integrieren. Die GBP 2167 ist im kantonalen Richtplan nicht als Verdichtungsgebiet aufgeführt. Die Erhöhung von 0,35 auf 1,4 bedeutet eine nicht nachvollziehbare Erhöhung der Ausnutzungsziffer für einen privaten Grundeigentümer ohne nennenswerten Gegenwert für die Gemeinde.

Brigitte Böhi Christen  
Ueli Christen  
Mitglieder IG Zythusareal  
Kembergstrasse 3  
6333 Hünenberg See