

## Motion

### «Für eine Entwicklung des Zythus-Areals zum Wohle aller»

**Der Gemeinderat wird beauftragt, die gemeindlichen Bau- und Zonenvorschriften dergestalt anzupassen, zu ändern und/oder zu ergänzen, dass künftige Gebäude auf dem Zythus-Areal (umfassend die Grundstücke GBP 213 und GBP 601, Grundbuch Hünenberg) eine maximale Gesamthöhe von 13 Metern (inklusive technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Liftanlagen oder dergleichen) einhalten müssen. Die maximale Gesamthöhe von 13 Metern gilt auch bei Bauvorhaben gestützt auf einen Bebauungsplan.**

#### **Begründung:**

Hünenberg See soll auch für die künftigen Generationen ein attraktives Wohngebiet bleiben. Dies bedingt nach Auffassung des Motionärs unter anderem, dass neue Bauten auf dem Zythus-Areal gut in die bestehende Umgebung integriert werden.

Das Zythus-Areal im Sinne der vorliegenden Motion umfasst die beiden Grundstücke GBP 213 (Eigentümerschaft: Huber Niklaus) mit einer Fläche von 1'919 m<sup>2</sup> OeIB und GBP 601 (Eigentümerschaft: Kanton Zug) mit einer Fläche von 4'826 m<sup>2</sup> OeIB. Unter dem Begriff «Gesamthöhe» ist die Distanz zwischen dem massgebenden Terrain und dem höchsten Punkt des Gebäudes (inklusive allfälliger Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungs- und Liftanlagen, etc.) zu verstehen. Weist das Gebäude beispielsweise ein Giebel- oder Schrägdach auf, so beträgt die maximale Firsthöhe 13 Meter, sofern keine Dachaufbauten diesen Wert übersteigen. Zur Veranschaulichung des Begriffs «Gebäudehöhe» wird auf die beiliegende Skizze verwiesen.

Der Gemeinderat Hünenberg hat im Jahre 2019 die Motion «Für eine massvolle Entwicklung des Zythus-Areals» als ungültig erklärt. Der Gemeinderat entzieht sich damit einer politischen Diskussion und insbesondere der Mitsprache der Einwohnerinnen und Einwohner von Hünenberg.

Der Unterzeichnende möchte mit der vorliegenden Motion erreichen, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über die künftige Entwicklung des Zythus-Areals mitentscheiden können, weil die Bebauung das Ortsbild beim Zythus für die nächsten 100 Jahre stark prägen sowie die Entwicklung der Gemeinde Hünenberg beeinflussen wird. Als Mitunterzeichner der Motion «Für eine massvolle Entwicklung des Zythus-Areals» teilt der Unterzeichnende die nachfolgenden Argumente dieser Motion:

Die zugerischen Gemeinden haben für eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Siedlungsqualität zu sorgen. 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 das Bauvorhaben des Kantons auf dem Zythus-Areal nicht. Als Grundeigentümer der Parzelle GS Nr. 601 (heutiges Park&Ride Areal bei der Haltestelle Zythus) plant er, das Areal mit hohen Häusern bis zu 30 Metern (2 Stockwerke weniger als Hochhaus Zythus A) und einer 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 vorgesehen.

Diese Überbauungspläne mögen dem Bestreben des Kantons nach zusätzlichen Einnahmequellen in Form von Baurechtszinsen, jedoch nicht den Bedürfnissen eines Grossteils der Bevölkerung von Hünenberg See dienen. Die negativen Konsequenzen dieser massiven Überbauung hätten die Gemeinde sowie die Bewohnerinnen und Bewohner von ganz Hünenberg zu tragen, ohne hierfür einen entsprechenden Gegenwert zu haben.

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 eine allfällige Überbauung auf dem Zythus-Areal massvoll gehalten werden.
- Die aus einer überdimensionierten Überbauung resultierenden Folgekosten (Schule, Infrastruktur, Verlegung der Ökihöfe, etc.) müsste die Gemeinde tragen, was zu einer zusätzlichen 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 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 Schulkinder muss eine 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 vermehrtes Verkehrsaufkommen durch die Entsorgungsfahrten ins Schlatt.
- Hohe Häuser und massive Bauten nähmen vielen Häusern am Kemberg die Sicht, was zu einer Wertverminderung der Grundstücke und damit zu einer Vermögenssteuer-Einbusse und langfristig zu geringeren Grundstückgewinnsteuereinnahmen führen würde. Zusätzlich besteht durch die Einschränkung der Sicht das Risiko, dass sehr gute Steuerzahler aus der Gemeinde wegziehen und die Finanzlage von Hünenberg dadurch weiter unter Druck gerät.
- Ein kostengünstiges Park&Ride-Areal bei der SBB Haltestelle ist für viele Hünenberger und Hünenbergerinnen ein Bedürfnis und sollte daher mindestens teilweise erhalten bleiben.

Es ist offensichtlich, dass die Nachteile der geplanten Grossüberbauung auf dem Zythus-Areal für die gesamte Bevölkerung der Gemeinde Hünenberg vielfältig und gross wären. Die bauliche Entwicklung muss so dimensioniert werden, dass sie dem Wohle aller dient. Der Gemeinderat konnte bisher nicht darlegen, dass und gegebenenfalls welche Vorteile für die Gemeinde die Nachteile der geplanten Überbauung für die Bevölkerung mindestens aufwiegen könnten.

Das raumplanerische Ziel der Verdichtung nach Innen kann die Gemeinde ohne Weiteres mit anderen Massnahmen wie beispielsweise einer moderaten Aufzoning bestehender Wohnzonen erreichen. Die vorliegende Motion verlangt nur eine maximalen Gesamthöhe künftiger Bauten von 13 Metern, was eine qualitativ hochwertige und gut in das bestehende Siedlungsgebiet passende Überbauung des Zythus-Areals mit hoher Dichte ermöglicht.

Hünenberg See, 2. Dezember 2019

Christof Gassner  
Langholzstrasse 36a  
6333 Hünenberg See