

Vorabkopie per Email
Regierungsrat des Kantons Zug
Regierungsgebäude Postplatz
Seestrasse 2
6301 Zug

Hünenberg See, 5.Juli 2018

Betrifft geplante Arealüberbauung Zythus, Hünenberg See

Sehr geehrte Frau Landammann

Sehr geehrte Herren Regierungsräte

Sie werden sich allenfalls erinnern, wie vehement sich die Bewohnerinnen und Bewohner von Hünenberg See gegen den Bau einer Mobilfunkantenne neben der Zythus S-Bahnhaltestelle gewehrt haben. Die Attraktivität und Lebensqualität des Seegebietes ist vielen von ihnen in vielerlei Hinsicht von grösster Bedeutung.

Es dürfte demzufolge nicht überraschen, dass wir auf diesem Weg unsere klare Ablehnung gegenüber einer in unseren Augen völlig überdimensionierten Zythus-Arealüberbauung beziehungsweise dahingehenden Plänen kundtun. Hätten die Unterzeichnenden geahnt, welche überdimensionierten Überbauungspläne vor einigen Wochen am Orientierungsanlass der Gemeinde Hünenberg im Schulhaus Kemmatten vorgestellt werden, wären wir zahlreicher erschienen – und wir hätten unsere Ablehnung noch unmissverständlicher artikuliert.

Aus den auf unsere kleine Umfrage eingetroffenen, teilweise sehr emotionalen Reaktionen lässt sich schliessen, dass gegen ein, aus unserer Sicht, überdimensioniertes Projekt mit grossem Widerstand zu rechnen sein wird.

Die Gegenargumente sind vielschichtig, teilweise von Partikularinteressen geprägt. Wir möchten mit diesem Schreiben nur einige, aus unserer Sicht überzeugende Überlegungen festhalten:

1) Extremvariante «Platz und Türme»

Das Projekt «Platz und Türme» sieht den Bau von zwei 30 m hohen Gebäuden vor. Diese werden sowohl die Seesicht der bestehenden Zythus-Hochhäuser sowie auch die Seesicht vieler Häuser an den Hängen (Kemberg und Huobhalde) massiv beeinträchtigen. Wie «wertvoll» Seesicht in der Praxis ist, kann einer empirischen Untersuchung «Was ist Seesicht wert?» (NZZ vom 31.3.2008) entnommen werden. Gerne zitieren wir aus besagtem Artikel:

«...Dabei zeigt sich, dass ein Haus mit Sicht auf über 4000 Hektaren Seefläche (was für rund 5% der Einfamilienhäuser in der Stichprobe zutrifft) mindestens 11,2% teurer ist als das genau gleiche Haus am gleichen Standort, aber ohne Seesicht. Der Zuschlag bei den Häusern mit einer mittleren Seesicht von 2000 bis 4000 Hektaren beträgt 6,2%. Die Seesicht übt einen deutlich grösseren Einfluss auf die Preise aus als die allgemeine Sicht. In der Tat ist der Preiszuschlag für eine schöne Aussicht ohne Seesicht gering. Die Häuser mit den 10% besten Aussichten lassen sich bloss 3,2% teurer verkaufen als vergleichbare Häuser ohne Aussicht. Kumuliert man den Einfluss von See- und allgemeiner Sicht, resultiert für die Toplagen (die 1% besten Lagen in der Stichprobe) ein Zuschlag von 14,5%, der einzig und allein auf die Sicht zurückzuführen ist. Das ist eine untere Grenze, da nicht bei allen Gebäuden die tatsächliche Aussicht der theoretischen entspricht.»

In einer Auseinandersetzung betreffend Nahbaurecht bei der Chämberg-Siedlung auf dem Kemberg hat die Gemeinde die Verletzung von Grenzabständen mit folgender Argumentation gerechtfertigt:

«... Da die gesamte Überbauung Chämberg auf einem ... abfallenden Hang gebaut ist und da im Hinblick **auf die wertvolle Sicht auf den Zugersee und den Zugerberg** die gesamte Überbauung nach Osten ausgerichtet ist... hat der Gemeinderat trotz der kleinen Differenz von ursprünglich 1,5 m entschieden, dass die Hauptwohnseite auch beim Haus F nach Osten ausgerichtet ist.»(Protokoll Gemeinderatssitzung vom 26.09.2017).

Wir gehen deswegen davon aus, dass die Gemeinde sich auch gegen ein allfälliges Hochbauprojekt mit zwei 30 m hohen Häusern wehren wird.

Im Weiteren stellen wir uns die Frage, warum Pagina 48 der Präsentation einen Schattenwurf in Februar und November auf das Zythusareal zeigt. In diesen Monaten werden wohl die wenigsten Personen ihren Garten geniessen. Wie die Beilage zeigt, scheint im Sommer am späteren Nachmittag und am Abend die Sonne auf die Westfassaden der bestehenden Zythus-Hochhäuser – und diese werfen einen langen Schatten in das Gebiet Dersbach. Dies wäre bei den geplanten Türmen noch stärker der Fall, da diese näher an die Bahnlinie zu stehen kämen.

Dass Hochhäuser in der Nähe des Seeufers, insbesondere vor Hanglagen, städtebaulich verpönt sind, bedarf keines weiteren Kommentars. Es ist nicht ohne Grund, dass auch die Seeuferzone von Zug hochhäuserfrei ist. Die Anpassung an die Topographie ist einer der wesentlichen städtebaukundigen Grundsätze. Dass dieser Grundsatz in diesem Fall deutlich verletzt wird, scheint uns evident.

2) Projekte «Platz & Türme, Bahnhofsquartier und Zentrum»

Wir fragen uns, weshalb Pläne entwickelt werden, die in mancher Hinsicht derartig überdimensioniert sind und eine extrem hohe Ausnutzungsquote verlangen sowie für die Gemeinde Hünenberg infrastrukturell erhebliche Folgekosten generieren würden.

Wir sind nicht grundsätzlich gegen eine moderate und elegante Überbauung des Zythusareals, insbesondere wenn dabei Lösungen für die allseits geschätzte Abfallentsorgung, ein praktisches Park & Ride, einen Supermarkt, eine Bäckerei und ein Café/Restaurant gefunden werden können. Das sind alles Einrichtungen und Anlagen, die intensiv genutzt werden, unmittelbar zur Lebensqualität und zum Gemeinschaftssinn beitragen – und auf welche wir unter keinen Umständen verzichten möchten.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass es nicht Ziel sein kann, «in extremis» zu verdichten und die Attraktivität und die Lebensqualität von Hünenberg See aufs Spiel zu setzen und damit gleichzeitig gute Steuerzahler abzuschrecken. Wir sprechen uns aus diesem Grund mit aller Deutlichkeit und kompromisslos gegen eine Verstärkung von Hünenberg See aus.

Bitte berücksichtigen Sie, dass gerade Hünenberg in den vergangenen Jahren explosionsartig gewachsen ist und gelegentlich die höchste Wachstumsrate der Schweiz hatte. Die Gemeinde hatte im Jahr 2000 etwa 7000, heute hat sie etwa 9000 Einwohnerinnen und Einwohner:

Vgl. https://www.citypopulation.de/php/switzerland-zug_d.php?cityid=1703

Ein solches Wachstum verursacht erhebliche Infrastrukturkosten (insbesondere Schulen, ein neues Gemeindehaus), Mehrverkehr (Umfahrung Cham/Hünenberg) sowie Dichtestress.

Der Gemeinderat bemüht sich sehr, das Gemeindebudget mit Kostendisziplin unter Kontrolle zu halten, aber Hünenberg hat seit Jahren die zweithöchste kantonale Steuerbelastung, was wiederum das Anziehen guter Steuerzahler erschwert. Hünenberg wächst zu schnell und sollte daher eine Pause einlegen.

Es stellt sich generell die Frage, wer mit der enormen Verdichtung und Bau von hohen Häusern beziehungsweise allfälligen neuen Hochhäusern das Wachstum der Gemeinde Hünenberg weiterhin forcieren möchte und wenn schon, weshalb dieses Wachstum gerade im Seegebiet stattfinden sollte.

Wir sind der Überzeugung, dass die Anliegen und die Interessen der unmittelbar betroffenen Einwohnerinnen und Einwohner von Hünenberg See mit einer schonenderen Variante und mit Bauten von maximal drei Stockwerken berücksichtigt werden können. Ebendiese Einwohnerinnen und Einwohner haben von den jetzt vorliegenden Projektideen keinerlei Nutzen. Aus diesem Grund sind die bisherigen Ideen unmissverständlich zurückzuweisen.

Demzufolge bitten wir Sie, die Pläne zur angedachten Zythus-Arealüberbauung zu überarbeiten und zu redimensionieren sowie die IG Hünenberg See, beziehungsweise deren Vertreterinnen und Vertreter, in die weitere Planung (samt Architekturwettbewerb) einzubeziehen.

Können die Einwohnerinnen und Einwohner von Hünenberg See im Bebauen des Zythus-Areals keinen unmittelbaren Nutzen (vor allem was die Lebensqualität angeht) erkennen, wird es aus unserer Sicht schwierig sein, einen Konsens beziehungsweise einen Kompromiss zu finden.

Mit dem Ausdruck unserer Hochachtung.

Im Name der nachstehend aufgeführten Personen und der IG Hünenberg See

Jeannette Besmer
Kembergstrasse 28
6333 Hünenberg See

Félix F.J.M. Dony
Kembergstrasse 39
6333 Hünenberg See

Kopie: Gemeinderat Hünenberg
Email: Parteipräsidenten der Gemeinde Hünenberg
Email: Zuger Zeitung, Zuger Presse, Radio Sunshine, NZZ, SRF Regionaljournal,
Zuger Woche, Zuger Presse.
Email: IG Hünenberg See
Email: Unterzeichner/Innen

Beilagen: Bild Abendsonne
Liste Mitunterzeichner(innen)