

Überarbeitung Ortsplanungsrevision Hünenberg

Workshopreihe Gebiet See – erster Workshop

Dokumentation



Dienstag, 15. September 2026, 18.00 – 21.30 Uhr

Mehrzwecksaal Kemmatten (Hünenberg See)

Impressum

Auftraggeberin:
Gemeinde Hünenberg, Bau und Planung

Fachliche Begleitung:
Raum8vier (raum8vier.ch)

Moderation:
moderat GmbH (moderat.ch)

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
Erster Workshop im Gebiet See vom 15. September 2026	5
<i>Begrüssung und Einführung</i>	5
<i>Ablauf</i>	5
<i>Rückblick und Ausgangslage</i>	6
<i>Rahmenbedingungen des kantonalen Richtplans</i>	6
<i>Einführung in die Themen</i>	6
Gruppenarbeiten	7
<i>Diskussionsergebnisse Gruppe «Aufzoning im Gebiet See»</i>	7
<i>Diskussionsergebnisse Gruppe «Zythus-Areal»</i>	10
<i>Fazit</i>	13
Ausblick	13
Stimmungsbilder	15

Einleitung

Nach der Ablehnung der Ortsplanungsrevision durch die Hünenberger Stimmbevölkerung im September 2025 hat der Gemeinderat beschlossen, den Planungsprozess neu aufzugleisen und die Bevölkerung frühzeitig und strukturiert einzubeziehen. Ziel ist es, gemeinsam mit den Einwohnerinnen und Einwohnern eine breit abgestützte Vorlage für die Ortsplanungsrevision zu erarbeiten.

Der Mitwirkungsprozess erstreckt sich über die Jahre 2026 bis 2028 und umfasst mehrere aufeinander aufbauende Beteiligungsformate. Dazu gehören Begehungen in den Ortsteilen See, Dorf und Bösch, drei öffentliche Informations- und Dialogveranstaltungen sowie insgesamt drei vertiefende Workshopreihen in den jeweiligen Ortsteilen. Die verschiedenen Formate greifen ineinander: Lokale Anliegen und unterschiedliche Perspektiven werden aufgenommen, Lösungsansätze gemeinsam entwickelt und anschliessend fachlich geprüft, weiterbearbeitet und erneut mit der Bevölkerung diskutiert.

Den Auftakt bildeten im August 2026 die Begehungen in den Ortsteilen See, Dorf und Bösch. Daran nahmen gezielt ausgewählte Referenzpersonen – darunter direkt Betroffene, Interessenvertretungen und Mitglieder der ad-hoc-Kommission – sowie Mitglieder des Gemeinderats und des Projektteams teil. Vor Ort wurden zentrale Anliegen, Herausforderungen und Entwicklungspotenziale räumlich konkretisiert und vertieft. Als Grundlage diente die abgelehnte Vorlage, die Ergebnisse der Nachbefragung zur Abstimmung sowie die für die einzelnen Ortsteile erarbeiteten Themen.

Auf die Begehungen folgte am 31. August 2026 die erste öffentliche Informations- und Dialogveranstaltung. Die interessierte Bevölkerung wurde über die Ausgangslage, den Stand der Überarbeitung, den geplanten Mitwirkungsprozess sowie die Möglichkeiten und Grenzen der Mitwirkung informiert. Gleichzeitig wurden zentrale Themen und Anliegen aus den Ortsteilen aufgenommen und unterschiedliche Perspektiven sichtbar gemacht. Die Erkenntnisse aus den Begehungen und der Informations- und Dialogveranstaltung bildeten die Grundlage für die erste Workshopreihe im September 2026.

Der erste Workshop im Gebiet See fand am 15. September 2026 statt. Im Zentrum standen mögliche Aufzonungen im Gebiet See sowie die zukünftige Entwicklung des Zythus-Areals. Dabei wurden auch die damit verbundenen Themen preisgünstiger Wohnraum sowie Verkehr und Erschliessung berücksichtigt. Die Teilnehmenden erhielten zunächst ergänzende fachliche Grundlagen zur Ortsplanungsrevision, zum kantonalen Richtplan und zu den planerischen Rahmenbedingungen. Anschliessend wurden die zentralen Fragestellungen in zwei Gruppen vertieft bearbeitet.

Ziel des Workshops war es, unterschiedliche Interessen, Beweggründe und Positionen sichtbar zu machen, erste Lösungsansätze zu diskutieren und Bedingungen zu identifizieren, unter denen unterschiedliche Anliegen näher zusammengeführt werden können. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die fachliche Weiterbearbeitung und die Vorbereitung des zweiten Workshops im Gebiet See. Die vorliegende Dokumentation hält die behandelten Grundlagen sowie die Ergebnisse der Diskussionen fest.

Erster Workshop im Gebiet See vom 15. September 2026

Insgesamt nahmen rund 40 Personen am ersten Workshop im Gebiet See teil. Vertreten waren Mitglieder des Gemeinderats, verschiedene Interessengruppen und Kommissionen, die SBB als Grundeigentümerin des Zythus-Areals, direkt betroffene und interessierte Personen aus dem Gebiet See sowie das Projektteam. Der Workshop war als öffentliche Veranstaltung mit beschränkter Teilnehmendenzahl konzipiert und sollte unterschiedliche Perspektiven und Interessen zusammenbringen.

Begrüssung und Einführung

Gemeinderat Thomas Anderegg begrüsst die Anwesenden und ordnet den Workshop in den laufenden Prozess zur Überarbeitung der Ortsplanungsrevision ein. Anschliessend erläutert die Moderation den Ablauf und die Zielsetzung des Abends.

Im Zentrum stand die vertiefte Auseinandersetzung mit den Themen, die sich aus der Begehung im Gebiet See vom 17. August 2026 und der Informations- und Dialogveranstaltung vom 31. August 2026 ergeben hatten. Ziel war es, unterschiedliche Interessen und Sichtweisen sichtbar zu machen, Lösungsansätze zu diskutieren und Bedingungen für mögliche Kompromisse herauszuarbeiten. Abschliessende Entscheide waren nicht Gegenstand des Workshops. Die Ergebnisse werden fachlich geprüft und bilden eine Grundlage für die weitere Bearbeitung und den zweiten Workshop im Gebiet See.

Ablauf

18.00	Begrüssung	Thomas Anderegg
18.10	Ablauf: Vorgehen und Ziele heute	Moderation
18.15	Rückblick: Was haben wir aus Begehung und Informationsveranstaltung mitgenommen? Wo sieht der Gemeinderat die fachlichen Kompromisse am See?	Samuel Wild, Projektleiter
18.30	Information Rahmenbedingungen Richtplan	René Hutter, Baudirektion Kanton Zug
18.40	Einführung in die Themen mit Verständnisfragen	Thomas Spörri, raum8vier
19.10	Zwei parallele Gruppenarbeiten und vertiefte Bearbeitung der Themen in Bezug auf Anliegen, Interessen und Lösungsansätze	Zwei Gruppen mit Patricia Castioni und Roman Dellsperger
20.10	Pause	Alle
20.25	Lösungsansätze aus den Gruppen	Gruppen
21.00	Weitere Themen; u.a. Verkehr und Erschliessung	Alle, Plenum
21.15	Fazit und Ausblick	Moderation mit Samuel Wild
21.30	Abschluss und Dank	Thomas Anderegg

Rückblick und Ausgangslage

Projektleiter Samuel Wild ordnete anhand der vorbereiteten Folien den Workshop kurz in den bisherigen Prozess ein und zeigte die zentralen Erkenntnisse aus der Begehung im Gebiet See sowie aus der Informations- und Dialogveranstaltung vom 31. August 2026 auf.¹ Im Zentrum standen dabei insbesondere die zusätzliche bauliche Entwicklung im Gebiet See, der Umgang mit Aufzonungen sowie die zukünftige Entwicklung des Zythus-Areals.

Rahmenbedingungen des kantonalen Richtplans

Kantonsplaner René Hutter erläuterte anhand seiner Präsentation die für Hünenberg See relevanten Vorgaben des kantonalen Richtplans.¹ Dabei zeigte er insbesondere auf, welche Rahmenbedingungen für Wachstum, Verdichtung und bauliche Dichte gelten und welchen Handlungsspielraum die Gemeinde innerhalb dieser Vorgaben hat. Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich, nicht jedoch direkt für die Grundeigentümerschaften.

Einführung in die Themen

Im Anschluss führte Thomas Spörri anhand der vorbereiteten Folien in die beiden Schwerpunktthemen des Workshops ein.¹ Er zeigte die planerischen Grundlagen zur baulichen Entwicklung im Gebiet See, erläuterte die Unterschiede zwischen der heutigen Zonierung und der abgelehnten Ortsplanungsrevision und ordnete die Möglichkeiten für preisgünstigen Wohnraum ein.

Weiter informierte er zusammen mit Thomas Anderegg über die Ausgangslage beim Zythus-Areal und das geplante weitere Vorgehen. Die Gemeinde und die SBB bereiten derzeit eine Absichtserklärung für die Durchführung einer Machbarkeitsstudie vor. Darin sollen unter anderem verträgliche Gebäudehöhen und Volumen, mögliche Nutzungen sowie die Auswirkungen auf Verkehr, Freiräume und Ortsbild untersucht werden. Die Bevölkerung soll bereits auf Stufe der Machbarkeitsstudie in die weitere Entwicklung einbezogen werden.

Im Anschluss an die fachlichen Inputs bestand Gelegenheit, Verständnisfragen zu den vorgestellten Grundlagen und Rahmenbedingungen zu stellen. Danach wechselten die Teilnehmenden in zwei Gruppen, um die Themen Aufzonung im Gebiet See und Zythus-Areal vertieft zu bearbeiten.

¹ Die Präsentationsfolien sind unter <http://www.ortsplanung-huenenberg.ch/> abrufbar.

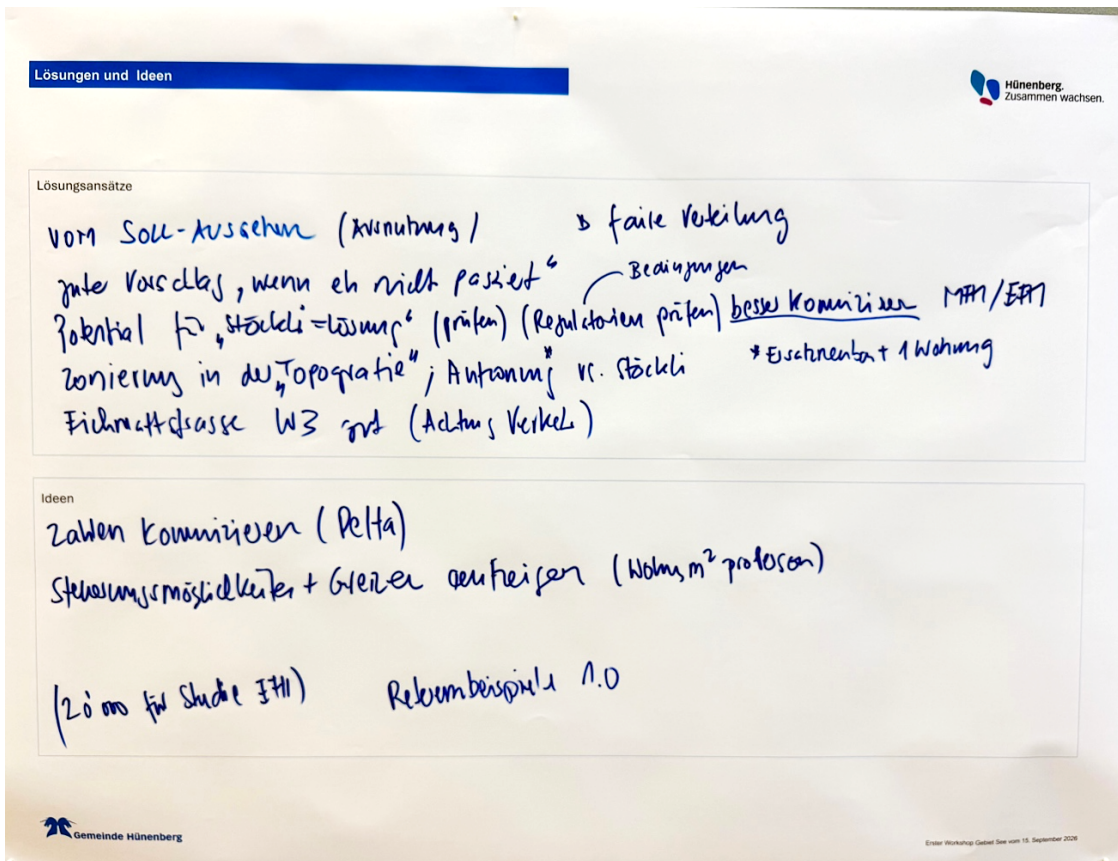
Gruppenarbeiten

Für die vertiefte Bearbeitung teilten sich die Teilnehmenden je nach Interesse in zwei ungefähr gleich grosse Gruppen auf. Die Gruppe «Aufzonung im Gebiet See» blieb im Mehrzwecksaal, die Gruppe «Zythus-Areal» wechselte in die Aula.

In beiden Gruppen wurden die jeweiligen Fragestellungen anhand vorbereiteter Arbeitsposter diskutiert. Die Beiträge wurden entlang der Kategorien Lösungen und Ideen, Bedenken sowie Informationen festgehalten. Die Gruppe Aufzonung wurde von Roman Dellsperger moderiert und fachlich von Thomas Spörri begleitet. Die Gruppe Zythus-Areal wurde von Patricia Castioni moderiert und von Samuel Wild fachlich begleitet.

Diskussionsergebnisse Gruppe «Aufzonung im Gebiet See»

Plakat Lösungen und Ideen



Lösungen und Ideen

Lösungsansätze

Vom Soll-Aussehen (Ausnutzung / faire Verteilung
unter Vorbehalt, wenn es nicht passiert“ — Bedingungen
Potenzial für „Stöckli-Lösung“ (prüfen) (Regulatorien prüfen) besser kommunizieren MFH/EFH
Zonierung in der „Topografie“; Anfragen v. Stöckli * Erschweren + 1 Wohnung
Eichmattstrasse W3 gut (Achtung Verkehr)

Ideen

Zahlen kommunizieren (Delta)
Stellungsmöglichkeiten + Geizier anheizen (Wohnm² protokollieren)
(20 m für Studie EFH) Rekrutierung 1.0

Gemeinde Hünenberg

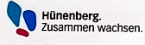
Erster Workshop Gebiet See vom 10. September 2018

- Es könnte von einem gewünschten oder geplanten maximalen Soll-Zustand ausgegangen werden bzw. von der gewünschten Ausnutzung her gedacht werden und nicht mehr.
- Potenzial für die «Stöckli-Lösung» prüfen, inklusive der regulatorischen Möglichkeiten; Unterschiede bzw. Auswirkungen bei MFH/EFH besser und v.a. transparent kommunizieren
- Faire Verteilung [der Aufzonung in ganz Hünenberg] und entsprechende Bedingungen berücksichtigen.
- Am See die Zonierung an Topografie ausrichten; Aufzonung und «Stöckli-Lösung» gut abwägen und evtl. nicht überall ermöglichen.
- Eichmattstrasse: W3 als mögliche Lösung; dabei den Verkehr beachten.

- Zahlen [Potential neuer Wohnungen bei entsprechenden Aufzonungen] bzw. Differenzen («Delta») kommunizieren.
- Steuerungsmöglichkeiten und Grenzen aufzeigen, u.a. anhand der Wohnflächenverbrauch pro Person.
- Rechenbeispiele verwenden, um die Auswirkungen unterschiedlicher Dichten verständlich zu machen.

Plakat Bedenken

Bedenken



Bedenken

Hohe Grünflächenziffer?

Stöckli-Lösung versteckte Aufzoning? (Renditeleistungen)

Verkehr – Zufahren / Durchfahren (Schulwege)

Vorschlag GR; Richtplankonform? Weckli
Zahnlinie?! [Uch
Info Eichmatt wird 30 Zone]

Schwerwiegende Einwände


*



Erster Workshop Gebiet See vom 15. September 2020

- Eine (zu) hohe Grünflächenziffer wurde kritisch hinterfragt.
- Bei der «Stöckli-Lösung» besteht die Sorge, dass daraus eine versteckte Aufzoning entstehen könnte.
- Zusätzliche Entwicklung darf nicht zu problematischen Auswirkungen auf den Verkehr (MIV und ÖV) und insbesondere auf Schulwege führen.
- Es wurde die Frage gestellt, ob die vom Gemeinderat vorgeschlagene Stossrichtung richtplankonform (Verdichtungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan) ist. Dies soll bitte überprüft werden.
- Im Zusammenhang mit der Umfahrung Cham–Hünenberg wurde auf die künftige Verkehrssituation und die geplante Tempo-30-Regelung auf der Eichmattstrasse hingewiesen.
- Schwerwiegende Einwände wurden mit einem Bild visualisiert; ein grosse und hohe Überbauung, welche nicht an den See passt und mit der «Stöckli-Lösung» aber möglich wird.

Plakat Informationen

Von den Teilnehmenden der Gruppe wurden keine ergänzende Informationen mitgegeben, daher wird das Plakat Informationen in dieser Dokumentation nicht abgebildet.

Diskussionsergebnisse Gruppe «Zythus-Areal»

Plakat Lösungen und Ideen

Lösungen und Ideen



Hünenberg.
Zusammen wachsen.

→ Prozess → Inbegriffen: klare Definition Handlungsspielraum, Referenzprojekte → wie sieht das konkret aus? Transparent Details im Informations GR erkennbar inkl. Abstimmung

Lösungsansätze

Belassen: tut schon als!

- Café, Arztpraxis, Begegnungszentrum für das Gebiet See

- Klima-Ausgleich durch Versickerungsfläche, Bäume, Sträucher
- Beliebte Entsorgung
- Schatten u. kühl bei Hitze
- Parkplätze? → (tendenziell zugewiesen) → unterirdisch
↳ Park + Ride mit Entsorgung

Ideen

- Alterswohnungen
- bezahlbarer Wohnraum
- durchmischte Bevölkerungsstruktur
- Dorfzentrum, Piazza, Begegnungsort
- Kulturelle Möglichkeiten
- Einkaufsmöglichkeiten + Entsorgung → Bsp. Zugerland
- Ortsbus Hünenberg als Entlastung bei Stadtbahn
- Parkfläche im Busschleife



Gemeinde Hünenberg

Erster Workshop Gebiet See vom 15. September 2016

- Das Zythus-Areal ist bereits heute ein Begegnungsort für das Gebiet See und soll diese Funktion auch künftig erfüllen (z.B. Areal als Dorfzentrum bzw. Piazza mit Aufenthalts- und Begegnungsqualität weiterentwickeln).
- Bestehende, gut funktionierende Elemente sollen möglichst erhalten und in die weitere Entwicklung integriert werden. Dazu gehören u.a. Versickerungsflächen, Bäume und Sträucher, die bereits heute einen Beitrag zum Klimaausgleich leisten. Auch bei einer zukünftigen Gestaltung soll der Klimaausgleich berücksichtigt werden, insbesondere durch Begrünung sowie ausreichend Schatten und Kühlung bei Hitze.
- Die heute bestehende Entsorgungsstelle wird im Quartier geschätzt und soll bei der weiteren Entwicklung mitgedacht werden (Beispiel Entsorgung + Einkauf kombiniert → Zugerland)
- Parkplätze bleiben wichtig. Diskutiert wurde, ob diese teilweise unterirdisch angeordnet werden könnten. Auch eine Park+Ride-Lösung wurde als Möglichkeit genannt.
- Eine gemischte Nutzung anstreben, beispielsweise mit Alterswohnungen, bezahlbarem Wohnraum, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten. Auch eine durchmischte Bevölkerungsstruktur wurde als wichtig erachtet.
- Den weiteren Prozess transparent gestalten, den politischen Handlungsspielraum klar aufzeigen und anhand von Referenzprojekten veranschaulichen, wie eine mögliche Entwicklung konkret aussehen könnte.

Plakat Bedenken

Bedenken



Bedenken

- SBB berücksichtigt Bedürfnisse vor Ort nicht!
- Angst überstimmt zu werden vom Dorf
- Nicht "Eingegrenzt" werden

Schwerwiegende Einwände

- lediglich und ausschliessliche Wohnbebauung



Erster Workshop Gebiet See vom 15. September 2020

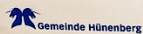
- Es besteht die Sorge, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung vor Ort durch die SBB Immobilien nicht berücksichtigt werden (Profit für SBB Immobilien vs. Nutzen für das Gebiet See).
- Die Interessen des Gebiets See sollen im weiteren Prozess angemessen berücksichtigt werden; insbesondere wurde die Befürchtung geäußert, vom Ortsteil Dorf überstimmt zu werden.
- Eine ausschliessliche Wohnbebauung des Zythus-Areals wurde als schwerwiegender Einwand genannt.

Plakat Informationen

Informationen



- Bebauungsplan bestehend seit mehr als 30 Jahren → ignoriert
- Klären mit SBB was ist überhaupt geplant vom Investor?
(Möglich / Rahmenbedingungen)
- Was sind die Vorgaben für das Areal → das muss zuerst klar sein
 1. Schritt Rahmen verbindlichkeit Sequenz → Einweisung dann Realisierung
 2. Schritt Ideen / Lösungsansätze
- "best erschlossene Parzelle in Hünenberg"
- "Juwel" für das Gebiet See
- Ist Haltestelle in Frage gestellt? Bleibt diese erhalten? Stand heute ja!


Erster Workshop Gebiet See vom 15. September 2018

- Zunächst sollen die Vorgaben und verbindlichen Rahmenbedingungen für das Areal geklärt werden; darauf aufbauend können Ideen und Lösungsansätze entwickelt werden.
- Mit SBB Immobilien soll geklärt werden, was auf dem Areal überhaupt geplant bzw. möglich ist und welche Rahmenbedingungen bestehen.
- Das Zythus-Areal wurde aufgrund seiner Lage und Erschliessung als «Juwel» für das Gebiet See und als sehr gut erschlossene Parzelle bezeichnet.
- Es wurde nach der Zukunft der Bahnhaltestelle Zythus gefragt. Nach heutigem Wissensstand der Teilnehmenden am Workshop bleibt diese erhalten.

Fazit

Der erste Workshop im Gebiet See hat die unterschiedlichen Interessen und Erwartungen zur weiteren Entwicklung deutlich gemacht. Bei der Aufzoning zeigte sich, dass eine flächendeckende Lösung weiterhin kritisch gesehen wird und vielmehr eine differenzierte Betrachtung nach Lage, Topografie und bestehender Bebauung gewünscht ist. Gleichzeitig besteht Bedarf, die Auswirkungen unterschiedlicher (auch positiv gesehener) Dichten und die vorhandenen Steuerungsmöglichkeiten verständlich aufzuzeigen. Die Aufzoning soll mit dem kantonalen Richtplan abgeglichen, wie auch die Gebiete rund um die S-Bahnhaltestellen entsprechend berücksichtigt werden.

Beim Zythus-Areal wurde deutlich, dass dessen Funktion als Treffpunkt und Begegnungsort für das Gebiet See erhalten werden soll. Gewünscht wird eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe mit hoher Aufenthaltsqualität, die bestehende funktionierende Elemente (wie bspw. hitzemindernde Massnahmen) berücksichtigt. Ebenso wichtig sind eine transparente weitere Planung und der frühzeitige Einbezug der Bevölkerung. Eine ausschliessliche dichte Wohnnutzung oder auch sehr hohe Gebäude wurden als sehr kritisch beurteilt. Positiv wurde die Anwesenheit der SBB Immobilien wie auch des Kantonsplaners am Ende im Plenum noch verdankt.

Die Ergebnisse des Workshops zeigen sowohl gemeinsame Anliegen, erste Lösungsansätze als auch weiterhin bestehende unterschiedliche Positionen. Sie bilden die Grundlage für die fachliche Prüfung und die weitere Bearbeitung der Themen.

Ausblick

Die eingebrachten Lösungsansätze, Bedenken und offenen Fragen werden durch das Projektteam ausgewertet und fachlich weiterbearbeitet. Beim Zythus-Areal fliessen die Erkenntnisse zudem in die weiteren Gespräche zwischen Gemeinde und SBB Immobilien sowie in die Vorbereitung der Machbarkeitsstudie ein.

Im zweiten Workshop im Gebiet See im Januar/Februar 2027 werden die weiterentwickelten Lösungsansätze und mögliche Anpassungen erneut mit den Teilnehmenden diskutiert. Die Ergebnisse aus dieser nächsten Arbeitsphase fliessen anschliessend in den weiteren Prozess zur Überarbeitung der Ortsplanungsrevision ein.

Stimmungsbilder

