

Ortsplanungsrevision Hünenberg
3. Gemeindeworkshop

26. November 2022



Hünenberg, Ortsplanungsrevision **3. Gemeindeworkshop** **vom 26. November 2022**

Protokoll

15. Dezember 2022

Veranstaltungsort

Aula Schulhaus Eichmatt, Hünenberg See

Beteiligung

- rund 60 Hünenberger:innen
- der Gemeinderat als separate Kleingruppe
- Delegation des Planungsteams (Raum8vier GmbH und EG Raumentwicklung GmbH)

Das Protokoll wird mit sämtlichen Beilagen (Präsentation, Plakate und Fotoprotokoll) auf der Website der Gemeinde veröffentlicht.

Titelbild

Quelle: Raum8vier GmbH

Allgemeine Hinweise zur Durchführung

Ziel des Workshops

- Den Teilnehmenden aufzeigen, wie die Schlüsselthemen des Raumentwicklungskonzepts 2040 (REK) in die Richt- und Nutzungsplanung einfließen sollen.
- Mit einem sogenannten Werkstattbericht Einblick in den aktuellen Stand der Arbeiten geben.
- Feedback der Teilnehmenden zu den wichtigsten Schlüsselthemen erhalten.
- Die Teilnehmer:innen über das weitere Vorgehen und erneute Mitwirkungsmöglichkeiten informieren.

Vorgehen und Ablauf

- Um die Ziele des Workshops zu erreichen, wurden die beiden Schwerpunktthemen «Raum für neue Wohnungen und Arbeitsplätze schaffen» (Vormittag) und «Begrünung, Bepflanzung und Parkierung» (Nachmittag) in Kleingruppen diskutiert.
- Um ein Stimmungsbild zu erhalten, wurden zu Beginn des Workshops zwei Fragen gestellt, die online oder per Handheben beantwortet werden konnten.

- Zur Einführung in die Schwerpunktthemen wurde jeweils ein fachlicher Input präsentiert. Anschliessend haben die Teilnehmer:innen die Fragestellungen anhand des Plakats in der Kleingruppe diskutiert.
- Die gestellten Fragen wurden in orts- und altersdurchmischten Kleingruppen von 4 bis 8 Personen diskutiert. Der Gemeinderat bildete eine eigenständige Gruppe. Die Gruppen blieben in ihrer Zusammensetzung für den Vor- und Nachmittag bestehen.
- Die Ergebnisse der Kleingruppendiskussion wurden von einer Person aus der Gruppe präsentiert.
- Die Diskussionen in den Kleingruppen wie auch die Veranstaltung insgesamt verliefen in einem offenen, respektvollen, angeregten und engagierten Gesprächsklima.
- Trotz des dichten Programms und der teilweise sehr anspruchsvollen Themen konnten im Rahmen des Workshops alle wichtigen Fragen diskutiert werden. Es wurden wertvolle Rückmeldungen, Korrekturen und Vorschläge gemacht und die grobe Stossrichtung der Entwurfsvorlage erhielt Bestätigung.



Ein unbesetzter Gruppentisch vor der Diskussion in den Kleingruppen

Wer hat teilgenommen?

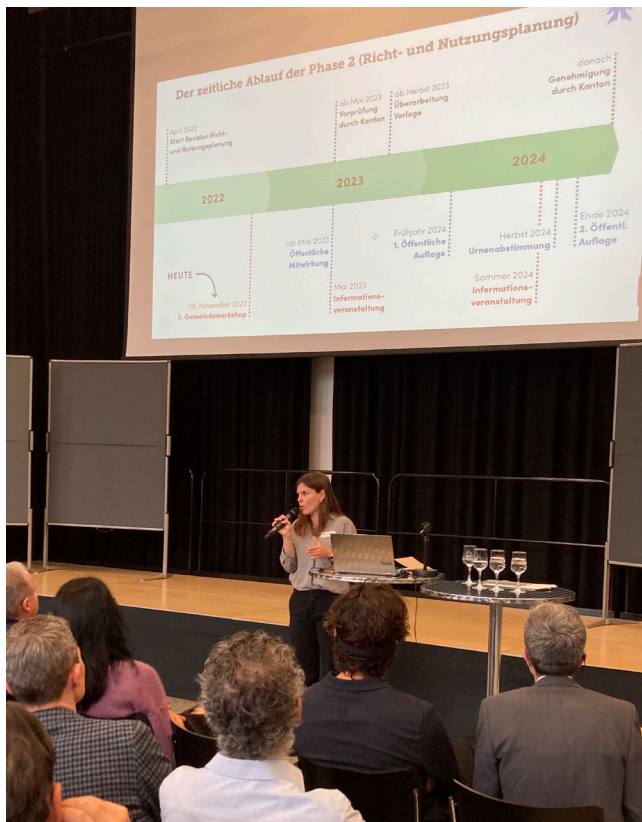
Zu Beginn wurden den Teilnehmer:innen zwei Fragen gestellt. 55 Personen haben online oder per Handheben an der Umfrage teilgenommen.

Frage 1: Haben Sie im Rahmen des REK-Prozesses an einem Workshop teilgenommen?

- 51% der Teilnehmer:innen haben an den zwei vergangenen Workshops teilgenommen.
- 13% haben im Rahmen des REK-Prozesses an einem Workshop teilgenommen.
- 36% nehmen das erste Mal am Workshop teil.

Frage 2: Wo wohnen Sie in Hünenberg?

- 28 Teilnehmer:innen wohnen im Ortsteil See.
- 23 Teilnehmer:innen wohnen im Ortsteil Dorf.
- 2 Teilnehmer:innen wohnen in der Reussebene oder einer Aussenwacht.
- 2 Teilnehmer:innen wohnen nicht in der Gemeinde Hünenberg.



Ergebnisse der Kleingruppendiskussionen

Das Schwerpunktthema «Raum für neue Wohnungen und Arbeitsplätze schaffen» wurde am Vormittag und das Schwerpunktthema «Begrünung, Bepflanzung und Parkierung» am Nachmittag in den Kleingruppen intensiv diskutiert. Dabei wurden die Vor- und Nachteile der vorgeschlagenen Regelungen in der Bauordnung und dem Zonenplan diskutiert, die Ergebnisse der Diskussion auf Zetteln festgehalten und anschliessend dem Plenum präsentiert. Danach hat die Moderation die meist befürworteten und abgelehnten Rückmeldungen zusammengefasst und dem Plenum vorgestellt.

Nachfolgend sind die wichtigsten Punkte bzw. häufigsten Aussagen der Kleingruppenarbeiten für das jeweilige Schwerpunktthema aufgeführt. Grundsätzlich wurde die Revisionsvorlage von der Teilnehmerschaft als gut und solide eingeschätzt.

Raum für neue Wohnungen und Arbeitsplätze schaffen

- Insgesamt sind die vorgeschlagenen Aufzonungen verträglich und gut. An sich fanden die Vorschläge eine hohe Zustimmung. Dies vor allem im Ortsteil Dorf. Im Ortsteil See gibt es Rückmeldungen zu Beschränkungen und weiteren Aufzonungen.
- Im Gebiet Zythusweg soll bei einer Aufzonung in die W3-Zone eine Regelung ohne Attikageschoss gewählt werden (wie im Gebiet Dersbach).
- Es wurde häufig genannt, dass das Gebiet westlich der Langholzstrasse auch in die W3-Zone aufgezont resp. gleichbehandelt werden soll wie das Gebiet Zythusweg.
- Die Diskussion zum Anteil an preisgünstigem Wohnraum kann insofern zusammengefasst werden, dass eine deutliche Mehrheit findet, dass 50 % der Mehrausnutzung bei Privaten und 100 % der Mehrausnutzung bei Kooperationen und der öffentlichen Hand angemessen sind.



- Im Arbeitsplatzgebiet Bösch fand die Rückmeldung, dass eine Gebäudebeschränkung von maximal 25 Metern vorzusehen sei, einen hohen Anklang. Auch innovative Wohnformen, wie bspw. Tiny-Häuser, sind eine beliebte Forderung für das Bösch.
- Die Teilnehmer:innen nannten zudem weitere Themen, die vom Planungsteam in der Vorlage nicht genannt wurden. Einerseits zur Erreichung von Barrierefreiheit mehr Möglichkeiten zu erhalten (Liftanbau aussen am Gebäude) oder andererseits Dächer besser nutzen zu können (längere und grössere Dacheinschnitte bei Lukarnen ermöglichen).
- Die vorgeschlagenen Bebauungsplan-Pflichten finden grosse Zustimmung.
- Vereinzelt gab es auch Äusserungen zu den Zonen des öffentlichen Interesses (z.B. Standort des Ökohofs oder Zwischennutzungen).

Begrünung, Bepflanzung und Parkierung

- Die vorgeschlagene Höhe der Grünflächenziffern in den Wohnzonen finden eine hohe Zustimmung. Es wird bekräftigt, dass es sich dabei um ein Instrument handelt, was heutzutage neu eingeführt werden muss. Einzig für die Arbeitszonen wird die Einführung etwas kritischer gesehen, da gewerbliche Betriebe eine hohe Flexibilität benötigen.
- Die Höhe des vorgeschlagenen Anteils an ökologisch wertvollen Flächen wird kontrovers diskutiert, von keine Vorgabe bis zu 67%. Vorschläge zwischen 25 und 50% erhalten die grösste Zustimmung.
- Grundsätzlich findet der Vorschlag zur Dachbegrünung und zu den PV-Anlagen Zustimmung. Die Teilnehmer:innen möchten mehr Flexibilität und finden, dass eine extensive Begrünung auf Flachdächern ausreicht.
- Betreffend Bäume gibt es differenzierte Rückmeldungen. Während die Baumfällvorgaben von einer Mehrheit als zu einschränkend angesehen werden,



finden die Vorschläge einer Pflanzpflicht und einer höheren Anzahl zu pflanzender Bäume keine eindeutige Haltung (gleich viele Befürwortende wie Ablehnende).

- Es wird eine Vorschrift zur Fassadenbegrünung gewünscht.
- Der Vorschlag, dass die Anzahl Parkplätze nicht beschränkt werden sollen, da dies sowieso über die Grünflächenziffer geschieht, findet eine hohe

Zustimmung. Wobei diese Haltung aus planungsrechtlicher Sicht nicht mit dem kantonalen Leitfaden und Absichten abgestimmt wäre. Ein Vorschlag sieht zudem vor, dass das Maximum zwischen dem kantonalen Leitfaden und der heutigen Regelung liegen sollte. Gleichzeitig wird genannt, dass es auch möglich sein soll, keine Parkplätze zu erstellen.

- Weiter wird eine Bewirtschaftung von öffentlichen Parkplätzen gefordert.



Bewertung der Rückmeldungen/ Vorschläge (Thema 1)

Die Rückmeldungen und Vorschläge der jeweiligen Kleingruppen zum Schwerpunktthema «Raum für neue Wohnungen und Arbeitsplätze schaffen» konnten durch alle Teilnehmenden mit je drei grünen und drei roten Punkten bewertet werden. Die grünen Punkte stehen für eine zustimmende Haltung, während die roten Punkte eine ablehnende Haltung zum Vorschlag symbolisieren. Nachfolgend ist die Auswertung der Punktevergabe zusammengefasst (geordnet nach Punkteanzahl, absteigend).

Aufzonungen und Wohnen

Thema	Zustimmung	Ablehnung	Differenz	Total
Im gesamten Bösch modernes Arbeiten und Wohnen fördern	24	9	15	33
Langholzstr./Zythusweg gleichbehandeln und in W3 aufzonen	31	0	31	31
Bösch Höhenbeschränkung maximal 25 m (z.B. Zone AC)	15	8	7	23
Barrierefreiheit in Bestandesbauten (bspw. Aussenlift) ermöglichen und fördern	20	0	20	20
Wohnraum in bestehende Bauten nutzbarer machen (z.B. Lukarnen länger, Wintergarten und Keller heizen)	20	0	20	20
Näherbaurecht zu Landwirtschaftszone ermöglichen	2	15	- 13	18
W1-Zonen aufheben und in W2b aufzonen	13	0	13	13
Langrütiweg/Dersbachstrasse in W3 aufzonen	12	0	12	12
Dersbach/Luzernerstrasse wenn W3, dann max. 10 m Gebäudehöhe	10	1	9	11
Rigi-, Heinrich- und Weidstrasse in W3 aufzonen	5	6	- 1	11
Seemattstrasse auch in W3-Zone mit max. 10 m Gebäudehöhe aufzonen	4	3	1	7
Aufzonungsvorschläge sind gut	4	0	- 4	4
Zythusweg/Dersbach Höhenbeschränkung 9–10 m	2	1	1	3



Preisgünstiger Wohnraum

Thema	Zustimmung	Ablehnung	Differenz	Total
Anteil preisgünstiger Wohnraum überall auf 100 % statt 50 % erhöhen	22	25	- 3	47
Bei Privateigentümern verzichten und bei öffentlicher Hand preisgünstigen Anteil einfordern	2	21	- 19	23
Vorschlag preisgünstiger Wohnraum bei 50 % für private und 100 % für öffentliche Eigentümer	12	2	10	14
Anteil preisgünstiger Wohnraum auf 75 % festlegen	0	8	- 8	8
Vorgaben zu Kleinwohnungen in der Bauordnung machen	0	7	- 7	7
Preisgünstigen Wohnraum überall auf 50 % festlegen	0	1	- 1	1

Bebauungsplan-Pflicht

Thema	Zustimmung	Ablehnung	Differenz	Total
Starre Pflicht im Gebiet Zythusweg nicht sinnvoll	1	23	- 22	24
Bebauungsplan-Pflichten sind sinnvoll	12	2	10	14
«Mehrwert» für Bebauungspläne besser definieren und messbar machen	6	0	6	6

Bewertung der Rückmeldungen/ Vorschläge (Thema 2)

Die Rückmeldungen und Vorschläge der jeweiligen Kleingruppen zum Schwerpunktthema «Begrünung, Bepflanzung und Parkierung» konnten durch alle Teilnehmenden mit je drei grünen und drei roten Punkten bewertet werden. Die grünen Punkte stehen für eine zustimmende Haltung, während die roten Punkte eine ablehnende Haltung zum Vorschlag symbolisieren. Nachfolgend ist die Auswertung der Punktevergabe zusammengefasst (geordnet nach Punkteanzahl, absteigend).

Parkierung

Thema	Zustimmung	Ablehnung	Differenz	Total
Keine Regelung zu Anzahl Parkplätzen (wird individuell über Grünflächenziffer gesteuert)	24	1	23	25
Pro Gebäude mindestens 2 Parkplätze, ansonsten max. Mittelwert aus Vorschlag	3	19	- 16	22
Maximum einführen in Ordnung, Private sollen jedoch kein Minimum und keine Pflicht haben	7	0	7	7
Vorschläge erhöhen die Flexibilität und sind sehr begrüßenswert	6	0	6	6
Parkgebühr einführen	2	4	- 2	6
Perimeter Abminderungszone im Gebiet Dersbach anpassen	4	0	4	4

Grünflächenziffer

Thema	Zustimmung	Ablehnung	Differenz	Total
Vorgeschlagene Grünflächenziffern sind in Ordnung	36	0	36	36
Einführung im Wohngebiet sinnvoll, in Arbeitsgebiet Betriebe nicht einschränken	8	7	1	15
Tiefer Wert bei Einfamilienhäusern	0	15	- 15	15

Ökologie / Biodiversität

Thema	Zustimmung	Ablehnung	Differenz	Total
67 % ökologischer wertvoller Anteil	7	33	-26	40
30 % ökologischer wertvoller Anteil	25	11	14	36
50 % ökologischer wertvoller Anteil	9	9	0	18
25 % ökologischer wertvoller Anteil	8	6	2	14
Keine Vorgabe zu ökologisch wertvollem Anteil machen	5	0	5	5
Anteil nur bei Bebauungsplänen einfordern	3	0	3	3
Bei öffentlichen Grundstücken 100 %, bei privaten Eigentümern < 50 %	1	0	1	1

Bäume

Thema	Zustimmung	Ablehnung	Differenz	Total
Vorschlag zu Fällen von Bäumen ist zu einschränkend	21	6	15	27
Auf Einführen einer Pflanzpflicht verzichten	10	7	3	17
Gegenüber Vorschlag noch mehr Bäume verlangen (je 350 m ²)	10	7	3	17
Jeder abgehende Baum ist zu ersetzen	12	1	11	13
REK sieht viele Bäume vor, sie fehlen aber in der Finanzplanung	4	9	- 5	13

Dachbegrünung und Flachdächer

Thema	Zustimmung	Ablehnung	Differenz	Total
Vorschlag zu Dachbegrünung und PV-Anlagen ist in Ordnung	14	0	14	14
Berücksichtigung von Fassadenbegrünung und nicht versiegelten Kiesflächen	8	0	8	8
Flachdachbegrünung an sich in Ordnung, aber nicht «intensiv» bzw. nicht vorgeben	8	0	8	8
Anteil an PV-Anlagen verlangen	6	0	6	6
Vorschlag zu Begrünung von Flachdächern ist in Ordnung	3	0	3	3

Verständnisfragen

Während des fachlichen Inputs sind verschiedene Fragen gestellt worden, die nachfolgend zusammengefasst sind:

Braucht es zum Aufstellen eines ordentlichen Bebauungsplans auch eine Mindestfläche von 2000 Quadratmeter?

Rechtlich ist dies nicht direkt geregelt. In der Praxis wird dies jedoch in der Regel so gehandhabt.

Kann bis zum Inkrafttreten der revidierten kommunalen Nutzungsplanung (vorauss. 2025) weiter geplant und gebaut werden wie bisher?

Die rechtskräftige (bestehende) Bauordnung und der Zonenplan sind weiterhin gültig und Gesuchsstellende haben ein Recht auf eine Bewilligung. Bei grösseren Arealen wird die Gemeinde jedoch darauf aufmerksam machen, was nach der Ortsplanungsrevision realisierbar wäre.

Kommt die Umzonung des Zythus-Areals als separate Vorlage zur Abstimmung?

Ja. Der Landabtausch zwischen SBB und Kanton ist noch ausstehend. Und da noch kein konkretes Projekt vorliegt, erfolgt im Rahmen dieser Revision keine Umzonierung. In der laufenden Revision wird vermerkt, und damit auch dem Kanton kommuniziert, dass das Zythus-Areal in näherer Zukunft in die geeignete Zone umgezont werden soll. Damit wird die sogenannte Planbeständigkeit gewahrt bleiben.

Wie gross ist der Einfluss von SBB und Kanton beim Zythus-Areal?

Die Eckwerte des REK zum Zythusareal sollen in den kommunalen Richtplan als Ziele der Gebietsentwicklung überführt werden. Alle Entwickler:innen werden gleich behandelt, die SBB stellt keine Ausnahme dar. Es wird einen gemeinsamen Prozess geben, bei dem eine für alle gute Lösung gefunden werden soll. Das Areal bleibt beim Landabtausch in der heutigen Zone des öffentlichen Interesses (OeIB), weshalb eine Urnenabstimmung für eine allfällige Zonenanpassung notwendig ist.

Welche Verbindlichkeit hat das Raumentwicklungskonzept 2040 (REK)?

Das REK wurde vom Gemeinderat beschlossen und bildet die Grundlage für die Revisionsvorlage.

Wie ist das Wachstumsziel zustande gekommen?

Das Wachstumsziel ist aus dem REK-Prozess entstanden und ist mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans abgestimmt. Bereits heute sind in der Gemeinde mit der rechtskräftigen Bauordnung und dem Zonenplan noch Wachstumsreserven vorhanden. Mit der Revisionsvorlage wird das Potenzial weiter erhöht und es wird von einer Bevölkerungszunahme von 1000 bis 1500 Personen ausgegangen.

Gilt weiterhin die gleiche Höhe für die Gebäude?

Die heutigen Masse sollen auch mit der Revisionsvorlage in etwa gleich bleiben. Aufgrund von übergeordneten rechtlichen Vorgaben gibt es jedoch technische Anpassungen bei der Bemessung der Gebäudehöhe. Aufzonungen sind vorgesehen.

Ab wann spricht man von Hochhaus?

Die rechtliche Definition eines Hochhauses besagt, dass es sich dabei um ein Gebäude handelt, dass höher als 30 Meter ist.

Wer bestimmt final, wo sich welche Zone befindet?

Die Revisionsvorlage wird durch die Verwaltung (Arbeitsgruppe) in Begleitung des Planungsteams erarbeitet. Die Vorlage wird zudem durch die ad hoc-Kommission und den Gemeinderat geprüft. Schlussendlich verabschiedet der Gemeinderat die Vorlage zur kantonalen Vorprüfung, zur öffentlichen Auflage und der Urnenabstimmung. An der Urnenabstimmung haben die Stimmbeteiligten dann die Möglichkeit, die gesamte Vorlage anzunehmen oder abzulehnen.

Gelten die Grünflächenziffern auch für die Arbeitszonen?

Ja. Jedoch muss bei den Arbeitszonen ein Vorbehalt gemacht werden, da diese noch nicht im Detail vom Planungsteam überprüft wurden.

Was sind Ruderalflächen?

Dabei handelt es sich um eine Brachfläche, die kaum verwittert ist und deren Bodenfläche beispielsweise aus Kies, Schotter oder Schutt besteht.

Weshalb wird an der Ausnützungsziffer festgehalten und nicht eine Überbauungsziffer eingeführt?

Das kantonale Planungs- und Baugesetz und die dazugehörige Verordnung kennen keine Überbauungsziffer, weshalb hierfür die rechtliche Grundlage fehlt.

Fallen Schrebergärten auch unter ökologisch wertvolle Flächen?

Schreber- bzw. Nutz- und Pflanzgärten können an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sie zählen jedoch nicht zur ökologisch wertvollen Fläche.

Bestimmt die Gemeinde, was bei den ökologisch wertvollen Flächen angepflanzt werden darf?

Die Gemeinde beabsichtigt ein Merkblatt oder eine Vollzugsrichtlinie zu erarbeiten, worin die ökologisch wertvolle Bepflanzung konkretisiert wird. Dabei wird darauf geachtet, dass es sich um standortgerechte und klimaangepasste Pflanzen und Bäume handelt. Aufgrund dieser Grundlagen prüft die Gemeinde das Baugesuch. Zudem steht die Gemeinde den Bauwilligen beratend zur Seite.

Kontrolliert die Gemeinde, ob die richtigen Pflanzen für den ökologisch wertvollen Anteil angepflanzt wurden?

Der Gemeinde ist bewusst, dass sie die Pflanzen- und Baumarten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt. Eine Überprüfung nach der Schlussabnahme der Bauvorhaben findet auch heute nicht statt und soll auch in Zukunft nicht eingeführt werden.

Bleiben die Parkplätze erhalten, wenn die Abminderungszonen in Kraft treten würden?

Ja, es gilt die Bestandesgarantie. Eine Anpassung müsste bei einem Neubau oder einem neubauähnlichen Umbau vorgenommen werden.

Kann mit einem Bebauungsplan von der minimalen und maximalen Anzahl Parkplätze abgewichen werden?

Da bei einem einfachen Bebauungsplan genau vorgegeben ist, wie stark von der Grundnutzung abgewichen werden kann, können die Anzahl Parkplätze nicht über- oder unterschritten werden. Im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplansverfahrens kann stärker von der Grundnutzung abgewichen werden, weshalb auch mehr oder weniger Parkplätze erstellt werden können, sofern eine erhöhte Qualität erreicht wird.

Was ist das Ziel der Gemeinde betreffend Parkplätze im öffentlichen Raum?

Auf Stufe Richtplanung werden hier Aussagen zu Parkplätzen und Bäumen auf öffentlichem Grund gemacht.



Abschluss und weiteres Vorgehen

Das Planungsteam hat die präsentierten Gruppenergebnisse am Vor- und Nachmittag notiert und die Gewichtung aller Rückmeldungen am Ende der Veranstaltung fotografisch festgehalten. Dadurch konnte der Workshop vollumfänglich ausgewertet und die in diesem Protokoll dargelegten Ergebnisse dokumentiert werden.

Weiteres Vorgehen

- Erstellung und anpassen der Revisionsvorlage für die kommunale Richt- und Nutzungsplanung anhand der Rückmeldungen aus diesem Workshop und der Themen, die nicht Inhalt dieses Workshops waren.
- Öffentliche Informationsveranstaltung der Revisionsvorlage im Rahmen der öffentlichen Auflage voraussichtlich im Mai 2023 (vor Ort).

