

Ortsplanungsrevision Hünenberg



Protokoll zur Abschlussveranstaltung Phase 1 vom 7. Mai 2022 (Raumentwicklungskonzept 2040)

Veranstaltungsort: Zentrum "Heinrich von Hünenberg"

Beteiligung: Insgesamt rund 130 Teilnehmende

Das Protokoll wird mit sämtlichen Beilagen auf der Website der Gemeinde veröffentlicht.

Hinweis zum Protokoll: Es handelt sich um ein Ergebnisprotokoll. Dem Protokoll werden zudem die präsentierten Folien beigelegt.

1. Ziel und Ablauf der Veranstaltung

Ziel der Abschlussveranstaltung war es, das Ergebnis der Phase 1 zu präsentieren, die nächsten Schritte betreffend Umsetzung und zweite Phase der Ortsplanungsrevision aufzuzeigen.

Das Ergebnis der ersten Phase der Ortsplanungsrevision Hünenberg (inkl. Beteiligungsprozess) ist im Raumentwicklungskonzept 2040 (kurz: REK) festgehalten. Zudem ist das REK auch als Kurzfassung verfügbar.

Mit der Präsentation des Raumentwicklungskonzepts 2040 ist der erste Meilenstein der Ortsplanungsrevision erreicht. Für die inhaltlichen Ausführungen an der Abschlussveranstaltung wird auf die beiliegende Präsentation verwiesen.

2. Verständnisfragen

An der Abschlussveranstaltung sind Verständnisfragen zu folgenden Themen gestellt worden:

- Macht es Sinn, Wohnquartiere zu verdichten, wenn damit Mehrverkehr verursacht wird?
Im REK ist eingeflossen, dass die Bevölkerung es wichtig findet, dass nicht nur auf den grossen Baulandreserven neue Wohnungen entstehen können, sondern dass in allen Quartieren die Ausnützungsziffer moderat erhöht wird. Neben den beabsichtigten Verkehrsberuhigungsmassnahmen in den Quartieren bestehend aus mehr Vegetation/Bäumen und den flankierenden Massnahmen zur Umfahrungsstrasse (Abklassierung und Neugestaltung der Luzernerstrasse und Chamerstrasse) sind auch Fördermassnahmen im Bereich neuer Mobilitätsformen festgehalten. Neue Wohnungen in Quartieren müssen nicht direkt negative Folgen für Verkehrsentwicklung und Verkehrssicherheit haben.
- Was hat die Gemeinde für Möglichkeiten, damit auch mehr preisgünstige Wohnungen in Hünenberg entstehen?
Die Gemeinde kann mit eigenen Projekten preisgünstige Wohnungen realisieren. Beispielsweise werden mit der Zentrumsüberbauung Maihölzli auch preisgünstige Wohnungen erstellt. Der Anteil preisgünstiger Wohnungen beträgt hierbei 30%. Zudem kann die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen im Zusammenhang mit Einzonungen, Umzonungen und Aufzonungen einen Anteil preisgünstiger Wohnungen verlangen. Im Rahmen von Bebauungsplänen müssen private Arealentwicklerinnen und -entwickler wesentliche Vorzüge gegenüber gewöhnlichen Bauvorhaben nachweisen. Auch hier kann die Gemeinde sich einbringen und die öffentlichen Interessen vertreten.
- Wurde die Wasserversorgung im REK berücksichtigt?
Zum Thema Wasserhaushalt enthält das REK Massnahmen, die bewirken sollen, dass in Zukunft Regenwasser unabhängig von der Versickerungsfähigkeit des Bodens auf dem Grundstück selbst zurückgehalten und wiederverwendet werden soll. Mehr Feuchtigkeit und Verdunstung von Regenwasser soll im Hinblick auf die Klimaerwärmung einer Überhitzung im Siedlungsraum entgegenwirken und ein angenehmeres Siedlungsklima gewährleisten. Die Kapazitäten der Frischwasserversorgung wurden noch nicht überprüft. Die Abstimmung ausreichender Frischwasserkapazitäten erfolgt in der Infrastrukturplanung, wenn die Entwicklungsziele in der Richt- und Nutzungsplanung räumlich und quantitativ konkretisiert wurden.
- Weshalb wurden Vernetzungskorridore und Verbesserung der Verbindung zum Teil auch entlang von Hauptverkehrsstrassen gelegt (z.B. Verbindung vom Zollhaus nach Hünenberg und Bösch)?
Das REK zeigt Möglichkeiten und Potenziale von Vernetzungsprojekten auf (verkehrsplanerische und/oder ökologische). Der Syntheseplan im REK macht noch keine Aussagen über Zweck und Priorität von möglichen Vernetzungsstrassen. Gute und sichere Radverbindungen entlang von Hauptverkehrsstrassen können für den Alltags- und Velopendlerverkehr vorteilhaft sein, weil sie schnellere Verbindungen mit angenehmen Steigungsverhältnissen sicherstellen. Freizeittrouten hingegen legt man selbstverständlich nach Möglichkeit auf landschaftlich attraktiveren Nebenstrecken. Die Strassen-, Velo- und Fusswegnetzpläne werden mit dem gemeindlichen Richtplan festgelegt und können in der nächsten Phase der Ortsplanungsrevision diskutiert werden.

- Ist es nicht ein Widerspruch, wenn man preisgünstige Wohnungen erstellen will und dann eine Mehrwertabgabe verlangt?

Nein. Die Mehrwertabgabe ist keine Steuer oder Abgabe, die als Zusatzkosten auf Mieten abgewälzt wird. Die Mehrwertabgabe schöpft einen Teil des Planungsmehrwertes ab (in Hünenberg 20%). Der Anteil preisgünstiger Wohnungen drückt auf die Rendite und somit auf den Planungsmehrwert. Der Anteil preisgünstiger Wohnungen reduziert deshalb in der Regel den Mehrwertausgleich oder wird an diesen angerechnet.

- Ist das REK für die Entwicklung des Zythusareals auch verbindlich, wenn dieses Areal erst nach der Ortsplanungsrevision umgezont würde? Wie verbindlich ist das REK für die Grundeigentümerschaften, wenn es kein formelles Planungsinstrument ist und weshalb wartet man überhaupt den Landabtausch ab, wenn man das andernorts nicht tut? Weshalb wurde die Terminologie betreffend «keine hohen Häuser» geändert?

Das REK wird nicht nur in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung umgesetzt (Phase 2 der Ortsplanungsrevision), sondern auch parallel hierzu in anderen privaten und öffentlichen Projekten umgesetzt (bspw. Arealentwicklungen, Bebauungspläne, Strassenprojekte, Vernetzungsprojekte etc.). Das REK hat einen Planungshorizont von 2040 und wird somit die Grundlage für weitere Projekte auch nach der Phase 2 bilden, ebenso für das Zythusareal. Das REK basiert auf einem breiten Meinungsbildungsprozess. Im REK und in der Präsentation wurden weder Aussagen noch Terminologie zum Thema «hohe Häuser» geändert, sondern exakt die Aussagen aus dem 1. und 2. Gemeindeforum wiedergegeben. Je stärker das geplante Projekt oder die Planung vom REK abweicht, desto schwerwiegender müssen die Argumente für eine Abweichung sein.. Es dient auch den Grundeigentümerschaften als Hilfsmittel. Die mögliche spätere Umzonung des Zythusareals stellt keine Einzonung von neuem Bauland dar, da es sich bei Zonen «öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen» (OeIB) bereits um Bauzonen handelt. Ein solch zentrales Areal, wo auch viele öffentlichen Interessen umgesetzt werden sollen (Ort der Begegnung, Mischnutzung etc.) entwickelt man kooperativ mit Grundeigentümerschaften. Vor einer allfälligen Umzonung des Zythus-Areals, sollen eine Vorstellung der späteren Nutzung und Überbauung vorliegen (z.B. Richtprojekt). Deshalb würde man auch in anderen Fällen einen EigentümerInnenwechsel abwarten. Dies erlaubt es dann, alle Qualitäten und Interessen zu sichern.

- Weshalb erwirbt nicht die Gemeinde das Grundstück Zythus?

Die Gemeinde hatte dem Kanton Zug ihr Interesse schon sehr früh mitgeteilt und Gespräche hierzu geführt. Ein Verkauf des Grundstücks hat der Kanton zu diesem Zeitpunkt ausgeschlossen. In der Zwischenzeit hat der Kanton den Standortentscheid gefällt, dass die Mittelschule Ennetsee in Rotkreuz realisiert werden soll. Dieser Standortentscheid bedingt den Landabtausch mit der SBB, weshalb der Verkauf des Grundstücks an die Gemeinde für den Kanton keine Option mehr darstellt.

Im Anschluss an die Verständnisfragen wurde auf den ersten Meilenstein der Ortsplanungsrevision angestossen und beim Apéro angeregt diskutiert. Die Rückmeldungen zum Prozess und Inhalt des REK waren sehr positiv.

3. Weiteres Vorgehen

Die Phase 2 der Ortsplanungsrevision (Revision der Richt- und Nutzungsplanung) startet im Mai 2022. Weitere Informationen und Beteiligungsmöglichkeiten sind ca. im November 2022 (Workshop) und zirka im Mai/Juni 2023 (informelle Mitwirkung) geplant.

Für die Aktennotiz:

Hünenberg, 19.05.2022
Planungsteam Weitsicht
Philipp Lenzi / Samira Courti

Beilagen:

- Präsentation der Abschlussveranstaltung zum REK vom 07. Mai 2022

Weitere Informationen

Auf der Website der Gemeinde finden Sie weitere Informationen zur Ortsplanungsrevision, unter anderem:

- Raumentwicklungskonzept 2040
- Kurzfassung des Raumentwicklungskonzepts 2040
- Prozess Ortsplanungsrevision
- Auswahl von Arbeiten der Schülerinnen und Schüler
- Umfragen der Jugendarbeit Hünenberg
- Ergebnisse Expertinnen- und Expertenbefragung
- Unterlagen zum 1. Gemeinde-Workshop
- Unterlagen zum 2. Gemeinde-Workshop