

Hünenberg.
Zusammen wachsen.

Ortsplanungsrevision

1. Workshop Ortsteil See

Dienstag, 15. September 2026



Gemeinde Hünenberg

Ortsplanungsrevision

Herzlich Willkommen!

Thomas Anderegg, Gemeinderat



Ablauf

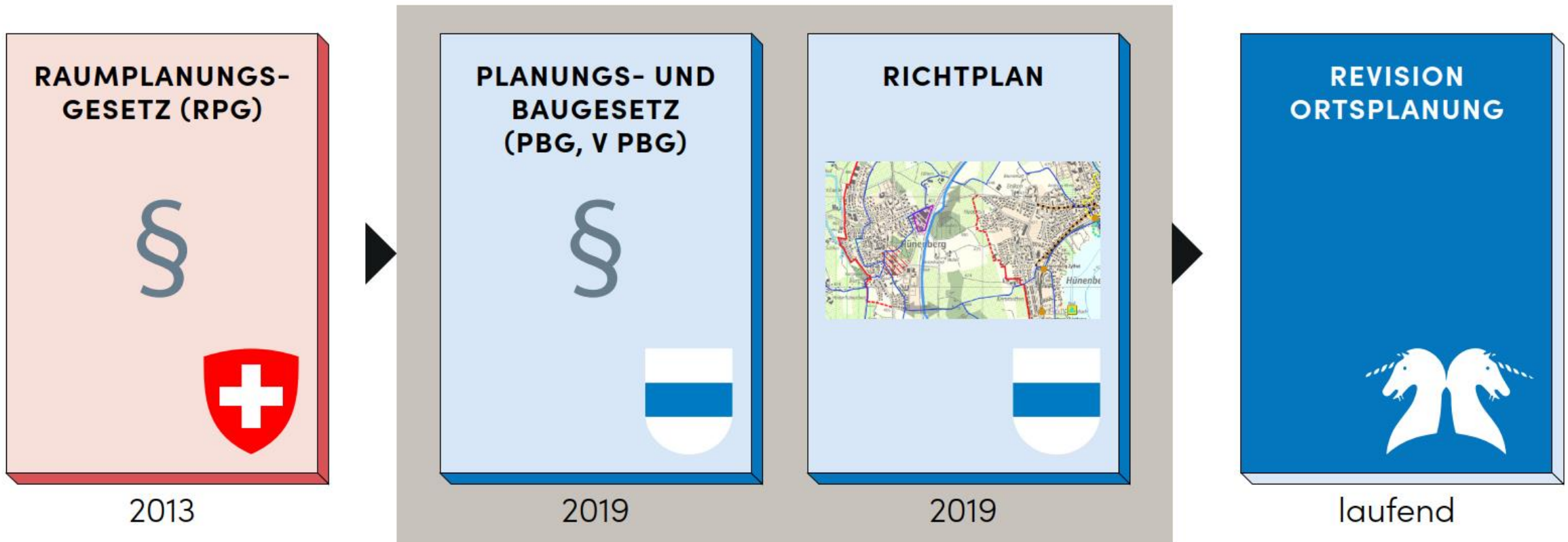
18.00	Begrüssung	Thomas Anderegg
18.10	Ablauf: Vorgehen und Ziele heute	Moderation
18.15	Rückblick Was haben wir aus Begehung und Informationsveranstaltung mitgenommen? Wo sieht der Gemeinderat die fachlichen Kompromisse am See?	Samuel Wild
18.30	Information Rahmenbedingungen Richtplan	René Hutter
18.40	Einführung in die Themen	Thomas Spörri
19.10	Gruppenarbeiten	zwei Gruppen
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 / Samuel Wild
21.30	Abschluss und Dank	Thomas Anderegg

Hintergrund und Rückblick Ortsplanungsrevision

Samuel Wild

Warum eine Ortsplanungsrevision?

Übergeordnetes Recht ändert sich laufend. Die Gemeinde muss ihre Ortsplanung regelmässig darauf abstimmen.



Raumentwicklungskonzept 2040 (REK)

Das REK zeigt, wie sich Hünenberg langfristig entwickeln soll – als räumliche Grundlage für die Ortsplanungsrevision.



Die Ortsplanungsrevision ist unser Zukunftsplan für Hünenberg

Sie legt die Grundlagen für:

Wohnen und Arbeiten

Wo gebaut, verdichtet und gearbeitet wird



Freiräume und Natur

Grünflächen, Ökologie und Naherholung



Verkehr und Mobilität

Erschliessung, Parkierung, Sicherheit

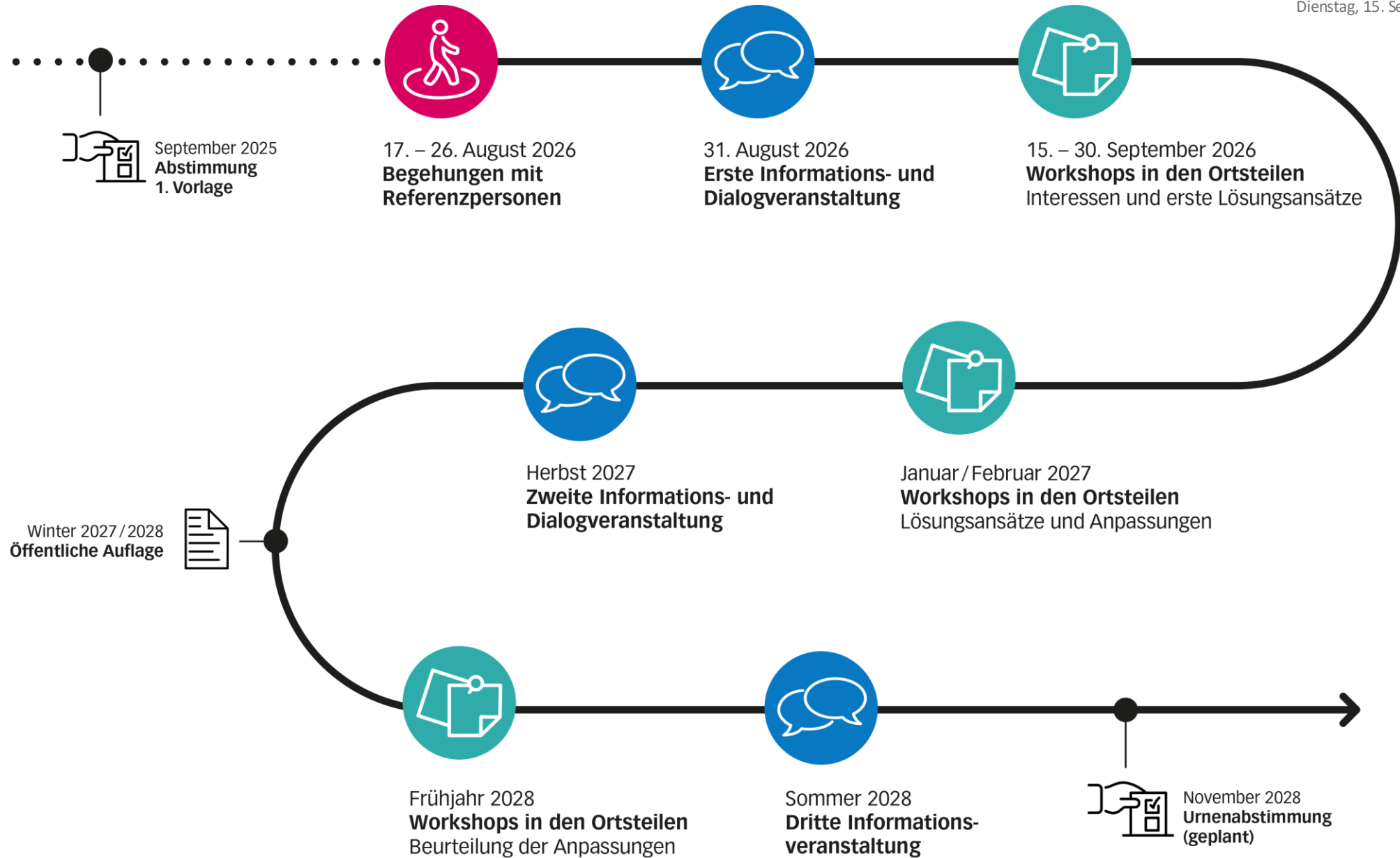


Öffentliche Infrastruktur

Erschliessung, Sicherheit, Alltagswege



Die Ortsplanungsrevision bestimmt die Leitplanken für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 bis 20 Jahren.



Rückblick auf Begehung 17. August

- Begehung mit ausgewählten Personen mit verschiedenen Meinungen/Perspektiven
- Zentrale Anliegen, Konflikte und Potenziale werden vor Ort sichtbar gemacht und geschärft
- Themen werden räumlich konkretisiert und für den Workshop geklärt



Rückblick auf Infoveranstaltung 31. August

Gebiet See

für die Überarbeitung der Vorlage

Rückmeldung gfs Studie und Einschätzung der Gemeinde für den Workshop

Zusätzliche bauliche Entwicklung im Gebiet See

Die Nachbefragung zeigt im Gebiet See eine starke Kritik an Aufzonungen, Verdichtung und «blindem Wachstum». Gleichzeitig bleibt Innenentwicklung fachlich relevant. Aufgrund der Hanglagen mit Aussicht auf See und Alpen sind hier die verschiedenen Interessen differenziert zu betrachten.

Zythus / Arealentwicklung

Beim Zythus werden insbesondere das fehlende Gesamtbild, die unvollständige Planung und das Aufschieben wichtiger Entscheidungen kritisiert. Thematisiert wurden zudem die künftige Arealentwicklung, die Rolle der Gemeinde und die Frage, welche Grundlagen in der Ortsplanung geregelt werden müssen.

Preisgünstiger Wohnraum

Gemeindeweit war preisgünstiger Wohnraum ein starkes Pro-Argument, im See nachrangig. Gleichzeitig hängt er in einzelnen Gebieten mit Aufzonungen zusammen.

Verkehr und Erschliessung

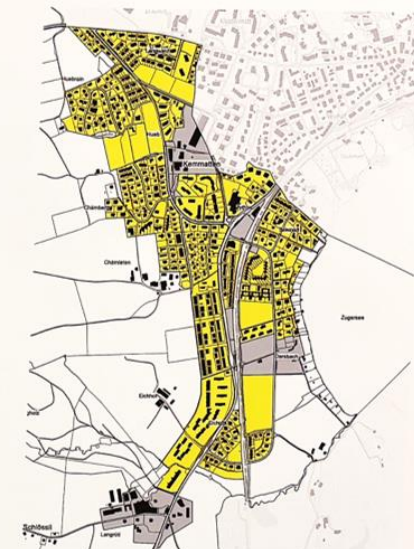
Im Gebiet See wurde die befürchtete Verkehrszunahme besonders stark genannt. Die Kritik bezieht sich nicht nur auf einzelne Lagen, sondern auf die Auswirkung zusätzlicher Bauten.

Umgang mit Anliegen

Im Gebiet See wurde überproportional genannt, dass Anliegen der Bevölkerung ignoriert oder nur teilweise berücksichtigt worden seien. Für die weitere Bearbeitung ist deshalb entscheidend, wie der Ortsteil besser eingebunden werden kann.

Festlegungen

- Wohnzonen
- Arbeitszonen
- Mischzonen inkl. Kernzonen
- Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen inkl. Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüt



Hinweise für die Arbeit im Workshop und die Überarbeitung der Vorlage

Chancen

WOHNUNGSTAUSCH ERHEBLICH
AUSNUTZUNGSGRADE ERHÖHEN
O. WEGLASSEN
PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM &
VERDICHTUNG AUF d. "GRÜNEN
NIESE" → WÄRE KONFLIKTARMER
DANKBEREITHEIT IN GFZ INKLUDIEREN
ZAMPERIODEN IN AUFGONNEN BEACHTEN
W. VERHINDERUNG FK W
KEINE AUFGONNUNG IN OBERER
HANGLAGE MÖGLICH (Bogenschuss) → AUSDIFFERENZIERUNG d. AUFGONNUNG

Bedenken

ZIELKONFLIKT ZU HOHER GFZ + BAUKEN IN D. HOHE = STÄDTISCHER CHARAKTER
+
ZU SPRUNGHAFTE ENTWICKLUNG: VERDRÄNGUNG EFH → MFH
(STRASSENINFRASTRUKTUR FEHLT)
INKLUSION VOM ZYTHUSAREAL IST EIN MUSS FÜR ANNAHME OPR
"STÖCKLI" ANREIZ WIRD NICHT FUNKTIONIEREN: EFF WIRD VON
INVESTOREN ZU LUXUSMFH → BESTANDSCHÜTZEN
MODERATE INNENENTWICKLUNG + DORFCHARAKTER BEWAHREN

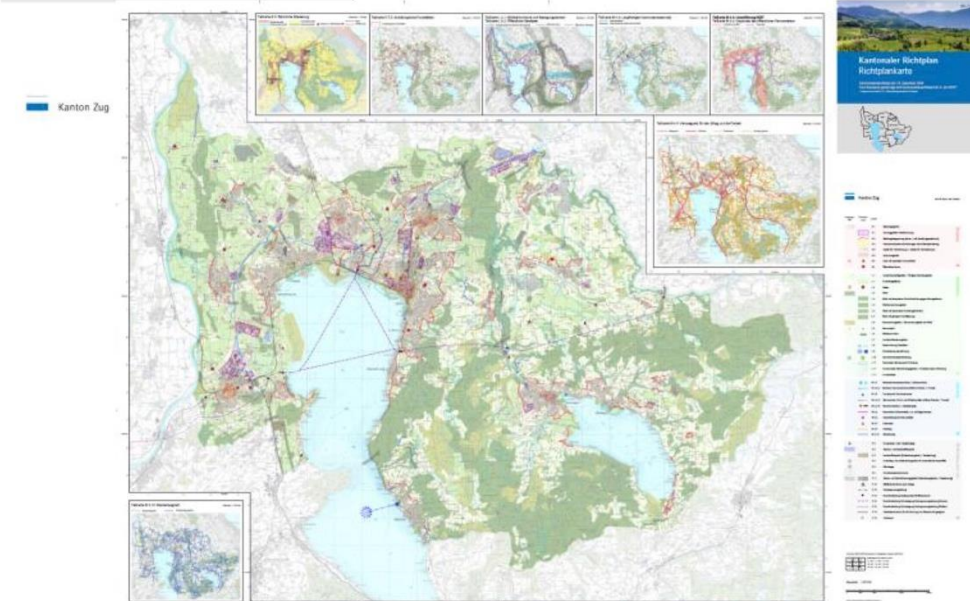
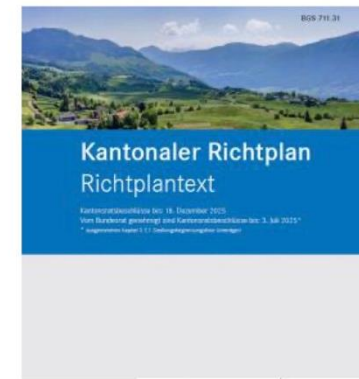
STAFFELUNG VON AUFGONNUNG
→ IN HANG

Information Rahmenbedingungen Richtplan

René Hutter, Kantonsplaner

Kantonaler Richtplan vom Kantonsrat beschlossen

- Zentrales Steuerungsinstrument des Kantons: Siedlung, Verkehr, Landschaft, Ver- und Entsorgung
- Gebiete festlegen
- Vorhaben bezeichnen mit Koordinationsstand
- Aufträge und Koordination formulieren: Ziele und wer, was, bis wann zu tun hat!



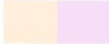
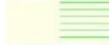


Kanton Zug

Situation im Ortsteil See / Zythus

Situation Hünenberg See im Zuger Richtplan



	S 1	Siedlungsgebiet
	S 2	Siedlungsbegrenzung (ohne / mit Handlungsspielraum)
	S 5	Gebiet für Verdichtung I / Gebiet für Verdichtung II
	L 1	Landwirtschaftsgebiet / Übriges Nichtbaugelände
	L 1	Fruchtfolgefläche
	L 8	Renaturierung Gewässer
	L 10	Zentrale Bootsstationierung
	L 11	Kommunales Naherholungsgebiet / Vorhaben Sport/Erholung

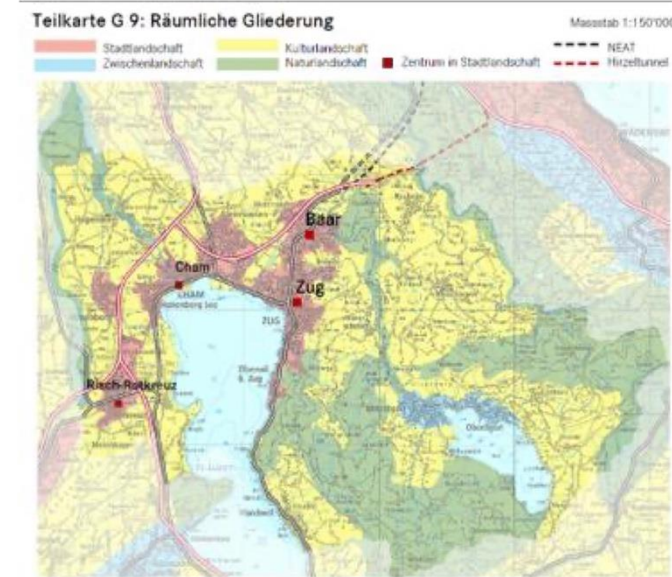
Relevante Richtplaninhalte – Wachstum

Die prognostizierten Zahlen zur Bevölkerungs- resp. Beschäftigtenentwicklung sind verbindlich für die Richt- und Nutzungsplanung sowie für die raumwirksamen Tätigkeiten von Kanton und Gemeinden. [Sie] können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden. (G 2.2 und G 3.2)

<i>Bevölkerung</i>	Bevölkerung 2016		Bevölkerung 2040
	Hünenberg		8985 (prov. 2025)
	8'827	10'500	
<i>Beschäftigte</i>	Beschäftigte 2014		Beschäftigte 2040
	Hünenberg		7085 (2024)
	6'505	7'550	

Relevante Richtplaninhalte – Verdichtung

- Bis 2040 finden mindestens 85 % des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums in der Stadtlandschaft statt. (G 9.2)
- Die räumliche Entwicklung findet im bestehenden Siedlungsgebiet statt. (G 5.1)
- Die Verdichtung innerhalb der Bauzone misst sich an hohen städtebaulichen Anforderungen. (G 5.2)
- Die Bevölkerung ist bei den Planungen von Verdichtungen anzuhören. (G 5.3)



Relevante Richtplaninhalte – Dichte

- Die Gemeinden stellen bei der Revision der Nutzungsplanung sicher, dass die Grundnutzung bei den Haltestellen der Stadtbahn [...] genügend hohe Dichten zulässt. (S 5.2.1)
- Die Gemeinden prüfen [...] die heutigen Ausnützungsziffern ihrer Bauzonen. Sie achten auf eine sinnvolle Abstufung der Dichten zwischen benachbarten Zonen. Bei Bedarf legen sie in den kantonalen Verdichtungsgebieten Minstdichten fest. (S 5.2.2)

Relevante Richtplaninhalte – Gebiete für Verdichtung

- In den Gebieten für Verdichtung ist eine erhöhte Ausnützung zulässig. Die Gemeinden führen vor einer Umzonung mit Erhöhung der Ausnutzungsziffer [...] ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durch. (S 5.2.3)
- Die Gemeinden sichern die Qualitäten des städtebaulichen Verfahrens grundeigentümergebunden im Zonenplanverfahren.
- Die Ausnutzungsziffern gelten als Richtwerte, eine Abweichung davon ist gestützt auf die städtebaulichen Studien zulässig:
 - a. Gebiete für Verdichtung I: Ausnutzungsziffer bis 2;



Kanton Zug

Stellenwert des Richtplanes

Kantonaler Richtplan

- Zentrales Steuerungsinstrument des Kantons: Siedlung, Verkehr, Landschaft, Ver- und Entsorgung
- Gebiete festlegen
- Vorhaben bezeichnen mit Koordinationsstand
- Aufträge und Koordination formulieren: Ziele und wer, was, bis wann zu tun hat!

- ✓ Bindend für alle Behörden
- ✓ NICHT eigentümerverbindlich



Einführung in die Themen

Thomas Spörri

Raumentwicklungskonzept 2040 (REK)

Raumentwicklungskonzept 2040 (REK)

BIS INS JAHR 2040

+ 1'500 bis 2'000 Einwohner:innen
+ 2'500 Beschäftigte

6 Entwicklungsziele

6 Handlungsfelder

Syntheseplan

23

Raumentwicklungskonzept 2040

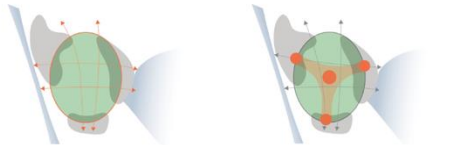


Abb. 18: Illustration »Verbreitung verbessern«

Abb. 19: Illustration »Soziale Durchdringung fördern und Treffpunkte schaffen«

3.3. Entwicklungsziel 3: Soziale Durchdringung fördern und Treffpunkte schaffen

Der Siedlungsraum soll auch künftig den veränderten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht werden. Dabei sollen einseitige beziehungsweise unerwünschte Entwicklungen korrigiert und aktuelle Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft berücksichtigt werden. Hierzu gehört beispielsweise der Bedarf an mehr klein- und mittelgroßen sowie preisgünstigeren Wohnungen. Eine ausgewogene Nutzungsmischung ist auch zwischen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben anzustreben.

Ein aktives Dorfleben lebt vom Austausch. Hierfür braucht es Treffpunkte und Orte, die die Begegnung fördern. Ein Defizit kann über kurz oder lang zu einem Verlust von Engagement für den eigenen Wohn- und Arbeitsort und zu einem Ausweichen auf die nächstgelegenen Städte führen. Solche Orte in der Gemeinde sind wichtig für den sozialen Zusammenhalt und schaffen eine räumliche Identität. Deshalb soll durch die Ausweisung von Plätzen und angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen wie Cafés oder Läden in jedem Gemeindeteil ein Ort entstehen, wo sich die Menschen drinnen oder draussen treffen können. Dabei ist es zentral, dass sowohl jeder Gemeindeteil als auch Hünenberg als Ganzes Begegnungsorte mit hoher identitätsstiftender Qualität erhalten. So eignet sich der Landschaftsraum Hubel/Chodenwald in der Mitte zwischen den Gemeindeteilen nicht nur als Erholungs- und Bewegungsort, sondern besitzt aufgrund der naturräumlichen Situation und erhöhten Lage mit Ausblick das Potenzial, ein wichtiger Begegnungs- und Aufenthaltsraum zu werden.

3.4. Entwicklungsziel 4: Neuen Raum für Wohnen und Arbeiten bereitstellen

Um die soziale und wirtschaftliche Durchdringung zu gewährleisten sowie den Bedürfnissen und Anforderungen von Bevölkerung und Wirtschaft gerecht zu werden, ist es notwendig, neue Bauzonenkapazitäten zu schaffen. Dabei sollen bestehende, gut funktionierende Strukturen aufrechterhalten und es soll kein Bauland eingezogen werden.

Hünenberg hat sich vom einstigen Bauerndorf und Wohnort für Pendlerinnen und Pendler zu einer Gemeinde mit vielen Arbeitsplätzen entwickelt. Das Verhältnis zwischen Wohnbevölkerung und Beschäftigten ist ausgewogen. Das kulturelle Leben im Dorf funktioniert trotz des Wachstums auf fast 9'000 Einwohnerinnen und Einwohner immer noch gut. Das kulturelle Angebot beginnt beispielsweise mit den ersten Aufwertungsmassnahmen im Bösch breiter und vielfältiger zu werden. Diese Ansätze gilt es weiterzuentwickeln. Neben dem beachtlichen Wachstum von zusätzlichen rund 2'500 Beschäftigten (aktuell: 7'000 bis ins Jahr 2040) sollen in Hünenberg auch Wohnbaukapazitäten für weitere rund 1'500 bis 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden.

Mit einem auch in Zukunft ausgewogenen Verhältnis zwischen Beschäftigten und Wohnbevölkerung soll mittels attraktiven Weiterverbindungen immerorts ein überlängiger Anstieg des Autoverkehrs verhindert werden. Die teilweise Öffnung des Arbeitsgebiets Bösch für spezielles Wohnen mit Bezug zu den ansässigen Betrieben soll die Absicht unterstützen, den Fussverkehr im Gebiet zu fördern und den öffentlichen Raum zu beleben.

34

Raumentwicklungskonzept 2040

4.3. Handlungsfeld 3: Entwicklungsschwerpunkte für Begegnung und Neustrukturierung

Die Entwicklungsschwerpunkte sind wichtige strategische und identitätsstiftende Räume in der Gemeindeentwicklung. Diese Räume sollen gegenüber dem übrigen Siedlungsgebiet eine höhere Nutzungsdichte sowie Erlebnis- und Bebauungsdichte aufweisen. Diese Vorkühen weisen aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur und der bestehenden Neustrukturierung einen höheren Komplexitätsgrad auf. Hier ist der Einbezug der Grundeigentumschaften und weiterer betroffener Akteure besonders wichtig. Diese Entwicklungsplanungen werden in kooperativen Verfahren unter Federführung der Gemeinde erarbeitet. Ziel ist es, für die Gemeindefürsorge, die See und Bösch mittels aufeinander abgestimmter Bebauungs-, Freiraum- und Nutzungsstrukturen je einen Ort der Begegnung zu schaffen. Hierfür wird für jeden Entwicklungsschwerpunkt eine zusammenfassende Idee beispielsweise ein Konzept über die Parzellen- und Projektgrenzen hinweg entwickelt. Die Konzepte können beispielsweise in mehreren Bauprojekten umgesetzt werden.

Um weiterhin ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbevölkerung und Beschäftigten in der Gemeinde zu gewährleisten und die Funktion von Hünenberg als attraktiven Wirtschaftsstandort zu verbessern, unterstützt die Gemeinde die Bestrebungen der Grundeigentumschaften, Unternehmen und Gewerbetreibenden, die Gebiete Bösch und Moosmatt aufzuwerten und auszubauen.

Massnahmen

M 3.01 Das Dorftzentrum (alte Post, Bäckerei, Dorfplatz, Chamenstrasse, heutiges Gemeindehaus etc.) auf Basis eines Gesamtkonzepts baulich nachordnen und gewünschte Nutzungen festlegen; hierfür einen Studienauftrag für ein integriertes Nutzungs-, Bebauungs- und Freiraumkonzept durchführen und die verbindlichen Gestaltungselemente definieren

M 3.02 Das Zentrumsareal ist unter Einbezug seines räumlichen Umfelds in einem partizipativen Verfahren als Begegnungsort für den Gemeindeteil See mit einem attraktiven Nutzungsmix zu entwickeln; dabei soll auf eine moderate Geschossigkeit und angemessene Dichte sowie auf Durchlässigkeit und Einordnung ins Siedlungsgefüge geachtet werden (d.h. Bauweise rund viergeschossig und eine Ausnutzungsziffer zwischen 1,2 bis 1,5 anstreben)

M 3.03 Entwicklungskonzepte für die Erneuerung und qualitätsvolle Nachverdichtung von Gebieten mit Potenzial erarbeiten und Eigentumschaften einbinden. Beispielsweise Areale Gärtenstrasse, Schmitt, Zyhusweg und Langholz

M 3.04 Das Bösch zu einem attraktiven, vielfältigen, regional bedeutenden Arbeitsgebiet weiterentwickeln und als Wirtschaftsstandort für Unternehmen im Bereich Forschung, Entwicklung, Bildung sowie IT- und Umwelttechnologien positionieren; für die Neuanordnung von Unternehmen und Erweiterung existierender Betriebe ist die zulässige Dichte zu erhöhen. Orte der Begegnung und des Austausches sind zu etablieren. Spezialwissen ist konzentriert und kontrolliert zuzulassen (Wohnungen für Firmengestellte und Studierende)

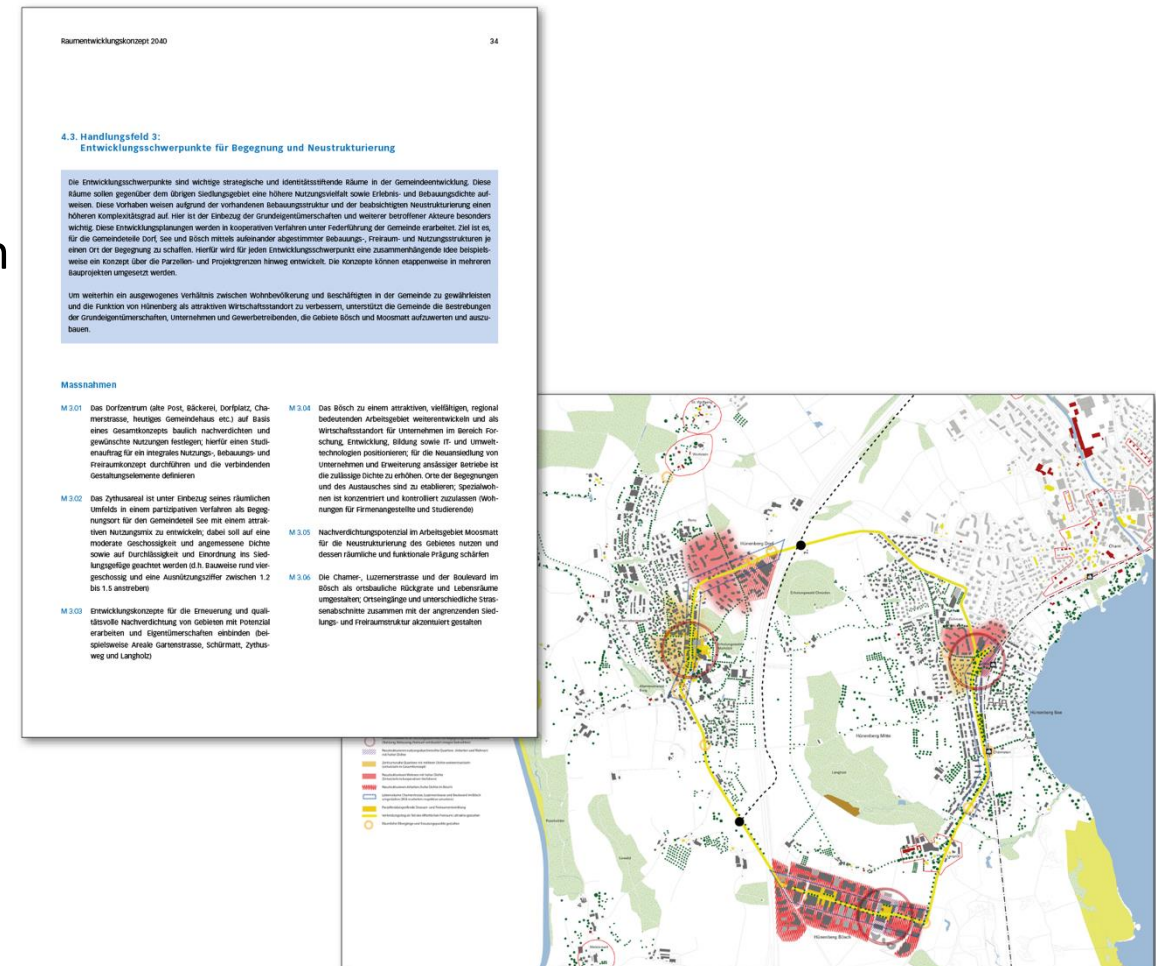
M 3.05 Nachverdichtungspotenzial im Arbeitsgebiet Moosmatt für die Neustrukturierung des Gebietes nutzen und dessen räumliche und funktionale Prägung schärfen

M 3.06 Die Chamen, Luzernerstrasse und der Boulevard im Bösch als ortsbildende Rückgrate und Lebensräume umgestalten. Ortskerngegend und umstrukturierte Strassenabschnitte zusammen mit der angrenzenden Siedlungs- und Freiraumstruktur akzentuiert gestalten



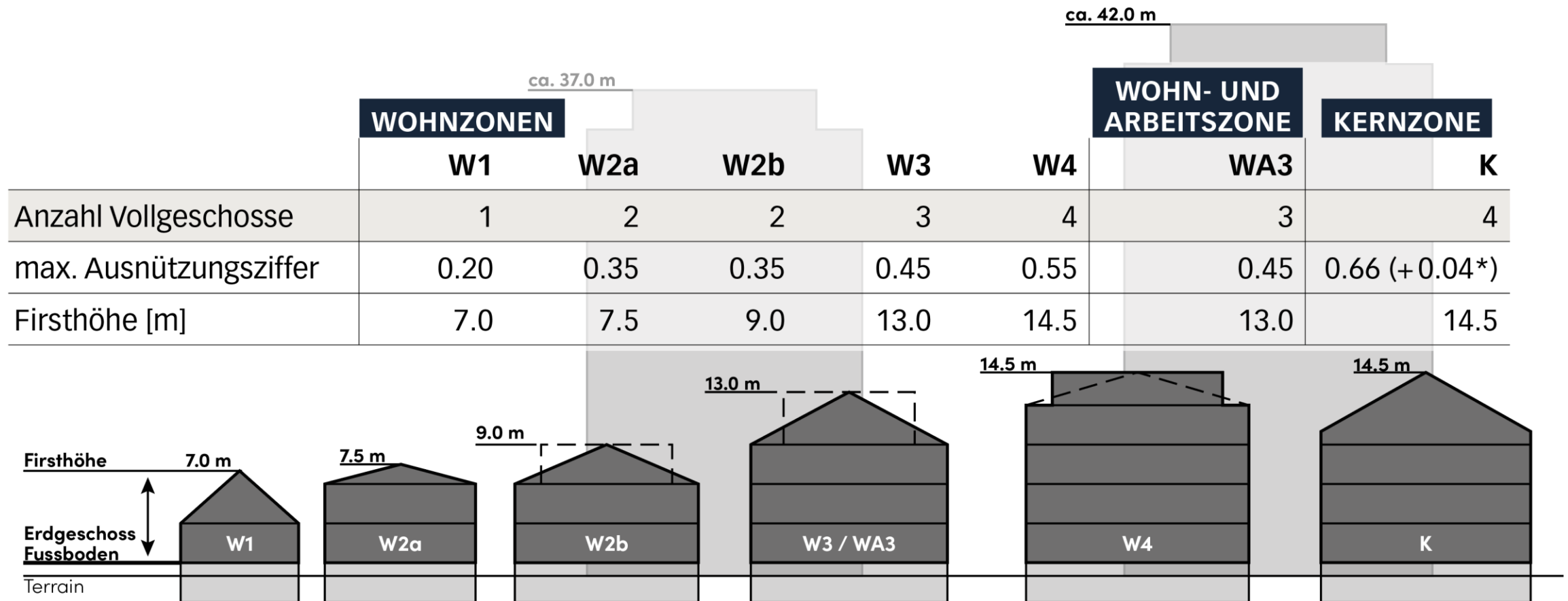
Handlungsfelder des REK (inkl. Massnahmen und Teilpläne)

1. Landschaftselemente und Siedlungsfreiräume vernetzen
2. Neue Wohnungen in durchgrüntem Quartieren schaffen und grosse Areale gezielt entwickeln
3. Entwicklungsschwerpunkte für Begegnung und Neustrukturierung
4. Grünräume und Biodiversität fördern
5. Energieeffizienz erhöhen und neue Mobilitätsformen etablieren
6. Zusammenleben bewusst gestalten



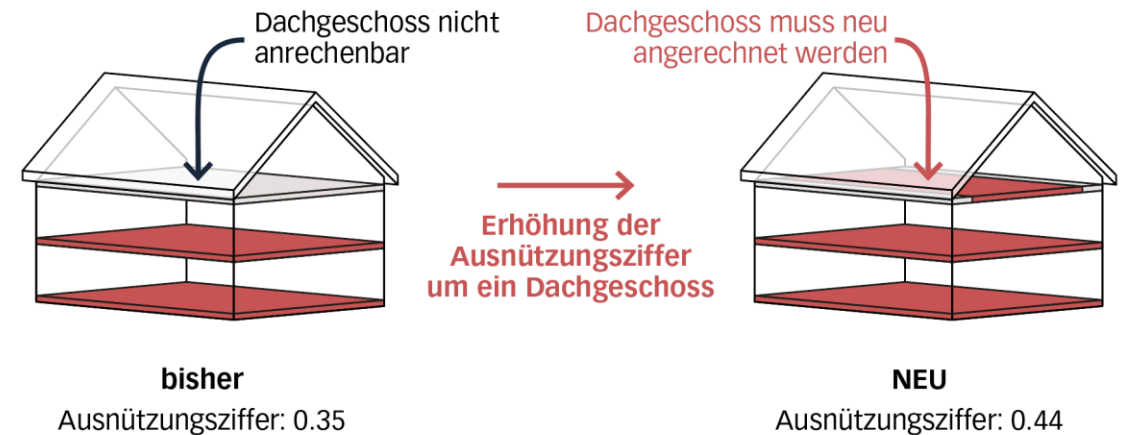
Bauordnung

Höhe und Dichte heutigen Zonierung (Grundmasse)



Dichterhöhung infolge PBG-Anpassung Wegfall des «Gratis-Dachgeschosses»

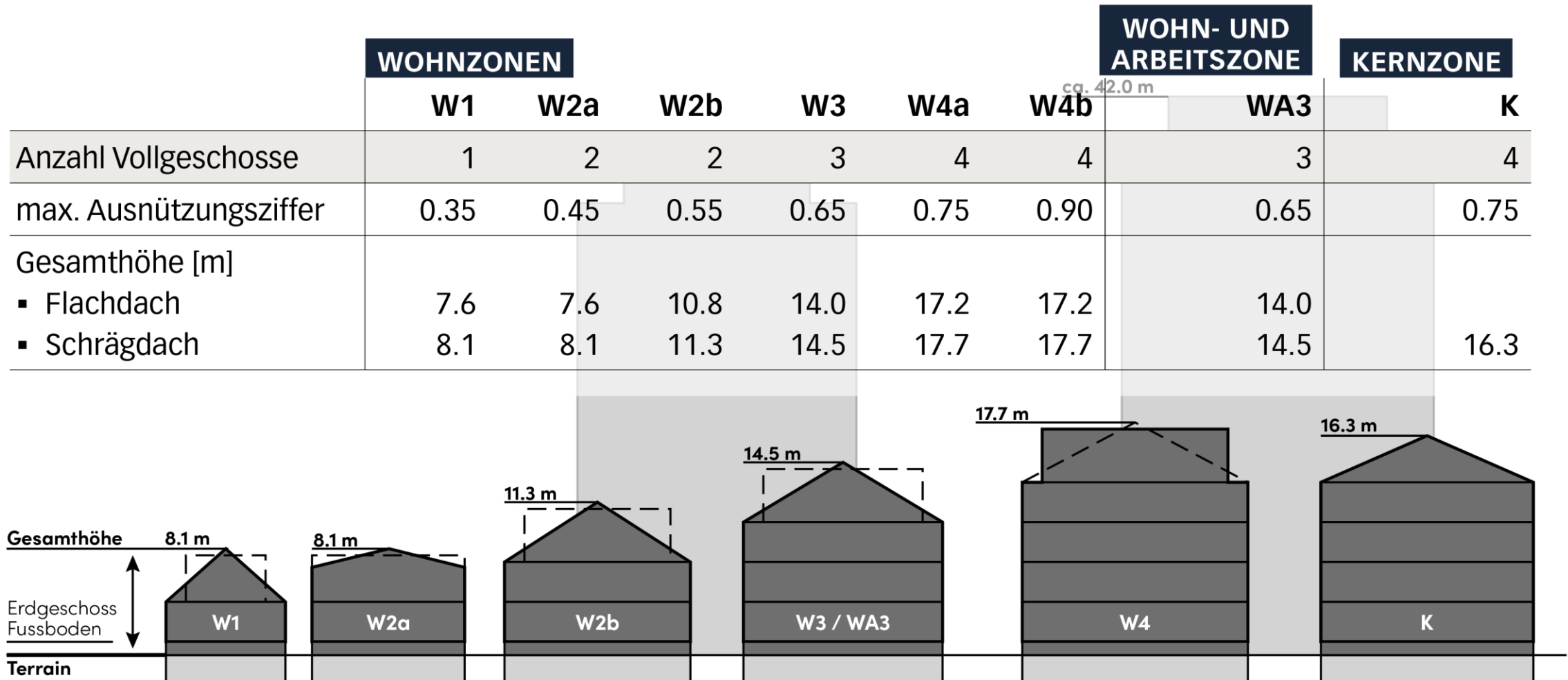
Beispiel: 2-geschossige Wohnzone (W2b)



	WOHNZONEN					WOHN- UND ARBEITSZONE	KERNZONE
	W1	W2a	W2b	W3	W4	WA3	K
Anzahl Vollgeschosse	1	2	2	3	4	3	4
AZ rechtskräftige Bauordnung	0.20	0.35	0.35	0.45	0.55	0.45	0.66 (+ 0.04*)
Erhöhung der Dichte aufgrund PBG	0.30	0.35	0.44	0.53	0.62	0.53	0.74 (+ 0.04*)

+0.04 = Gewerbebonus

Höhe und Dichte der abgelehnten Ortsplanungsrevision (Grundmasse)



Zonenplan

Rechtskräftiger Zonenplan

Legende

Bauzonen

W1	Wohnzone 1
W2a	Wohnzone 2a
W2b	Wohnzone 2b
W3	Wohnzone 3
W4	Wohnzone 4
WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
AA	Arbeitszone A
AB	Arbeitszone B
AC	Arbeitszone C
AD	Arbeitszone D
K	Kernzone
K2	Kernzone 2
OeIB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
SL	Bauzone mit speziellen Vorschriften (Langrütli)

Nicht-Bauzonen / überlagernde Nutzungen

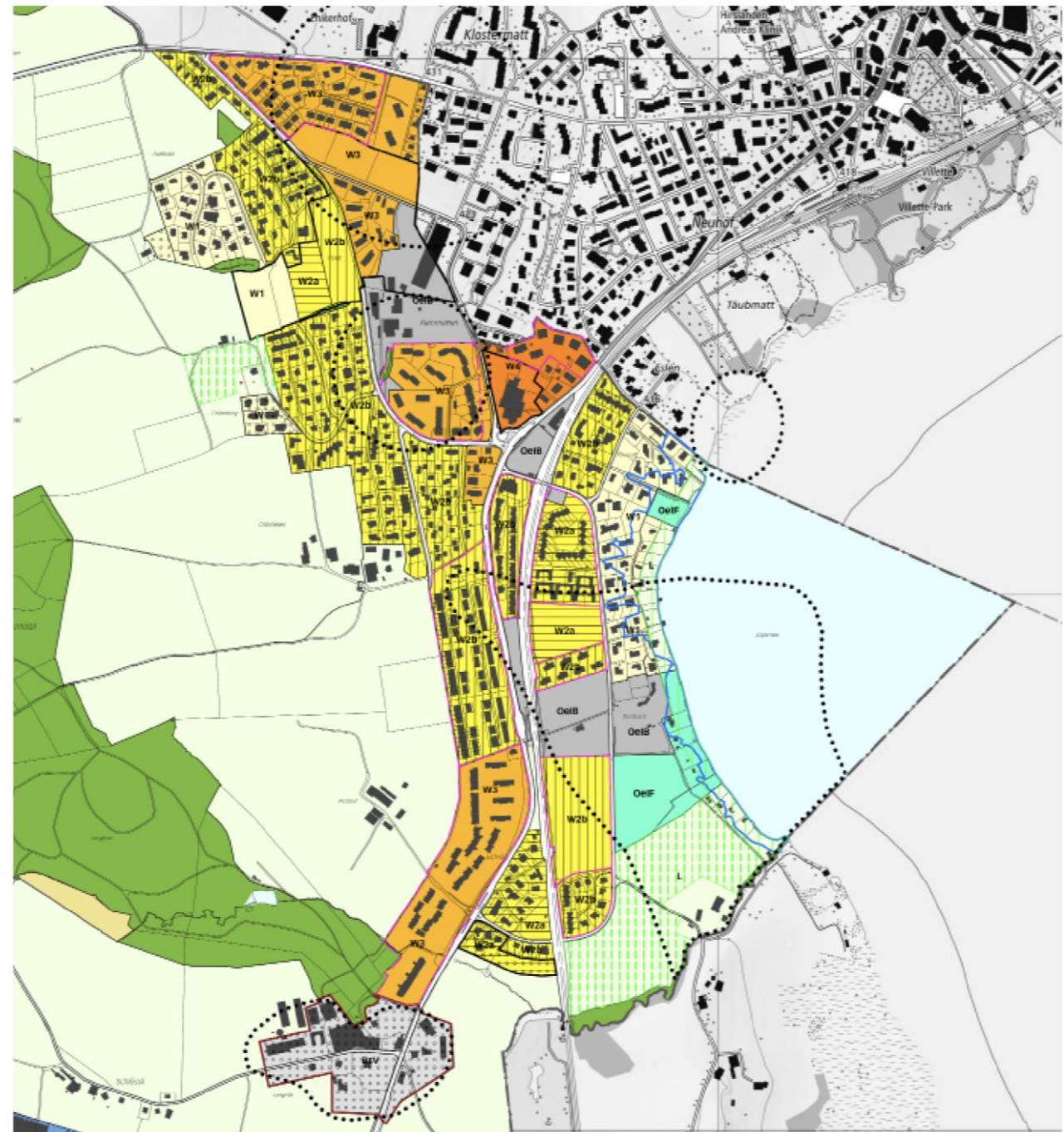
L	Landwirtschaftszone
OS W	Ortsbildschutzzone Wart
OeIF	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung

ES

II
II
II/III
II
II
III
III
III
IV
IV
III
III
II/III
III

ES

III
II



Zonenplan der abgelehnten Ortsplanungsrevision

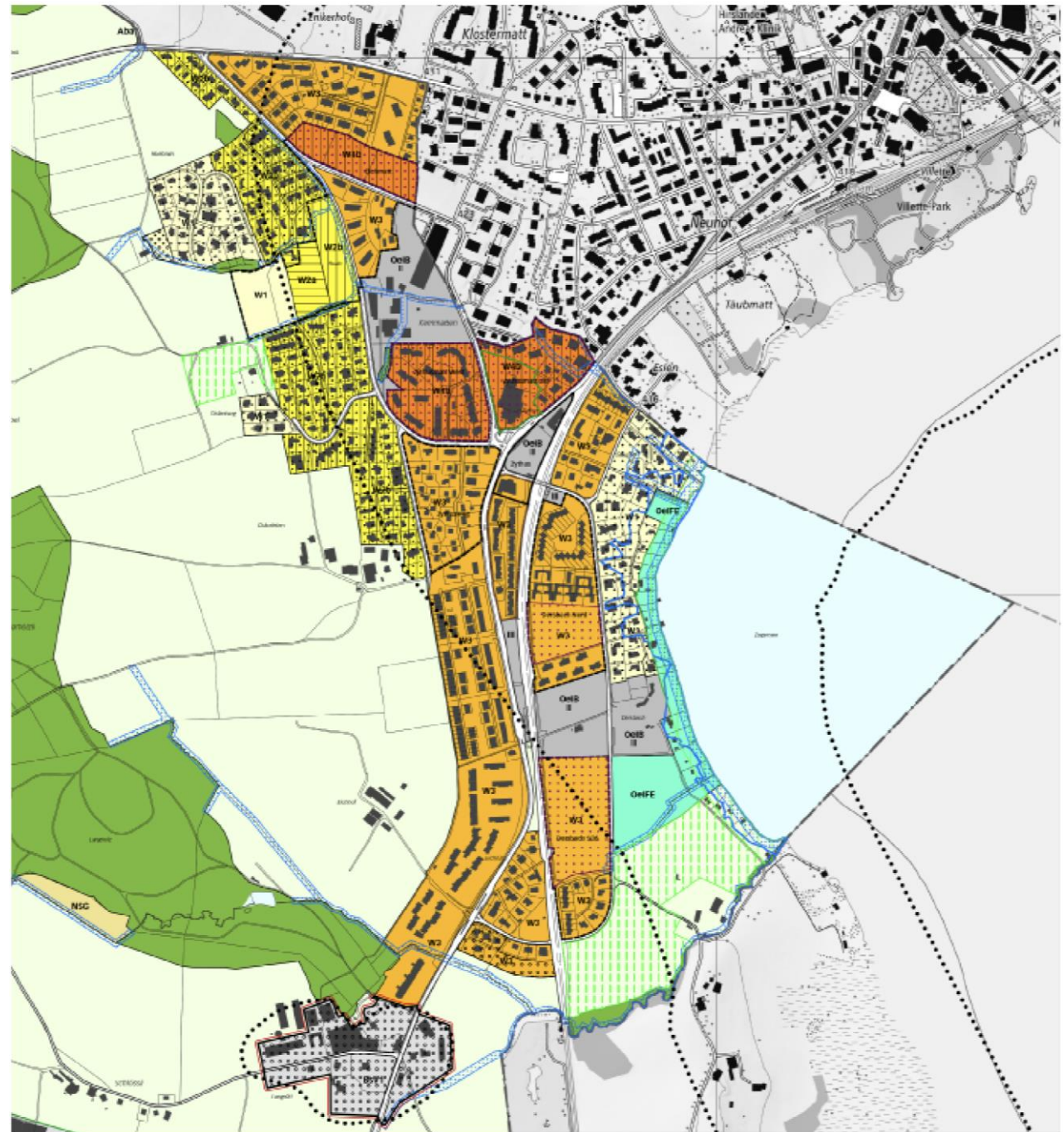
Festlegungen

Bauzonen

W1	Wohnzone 1	II
W2a	Wohnzone 2a	II
W2b	Wohnzone 2b	II
W3	Wohnzone 3	II
W4a	Wohnzone 4a	II
W4b	Wohnzone 4b	II
WA3	Wohn- und Arbeitszone 3	III
WA5	Wohn- und Arbeitszone 5	III
K	Kernzone	III
AA	Arbeitszone A	III
BsV1	Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti	III
BsV2	Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch	III/IV
OeIB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	II/III

Nichtbauzonen / Überlagernde Nutzungen

L	Landwirtschaftszone	III
SPZ B	Speziallandwirtschaftszone Buuregarte	III
OeIFE	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung	II



Zonenplan der abgelehnten Ortsplanungsrevision mit Stossrichtungen Gemeinderat

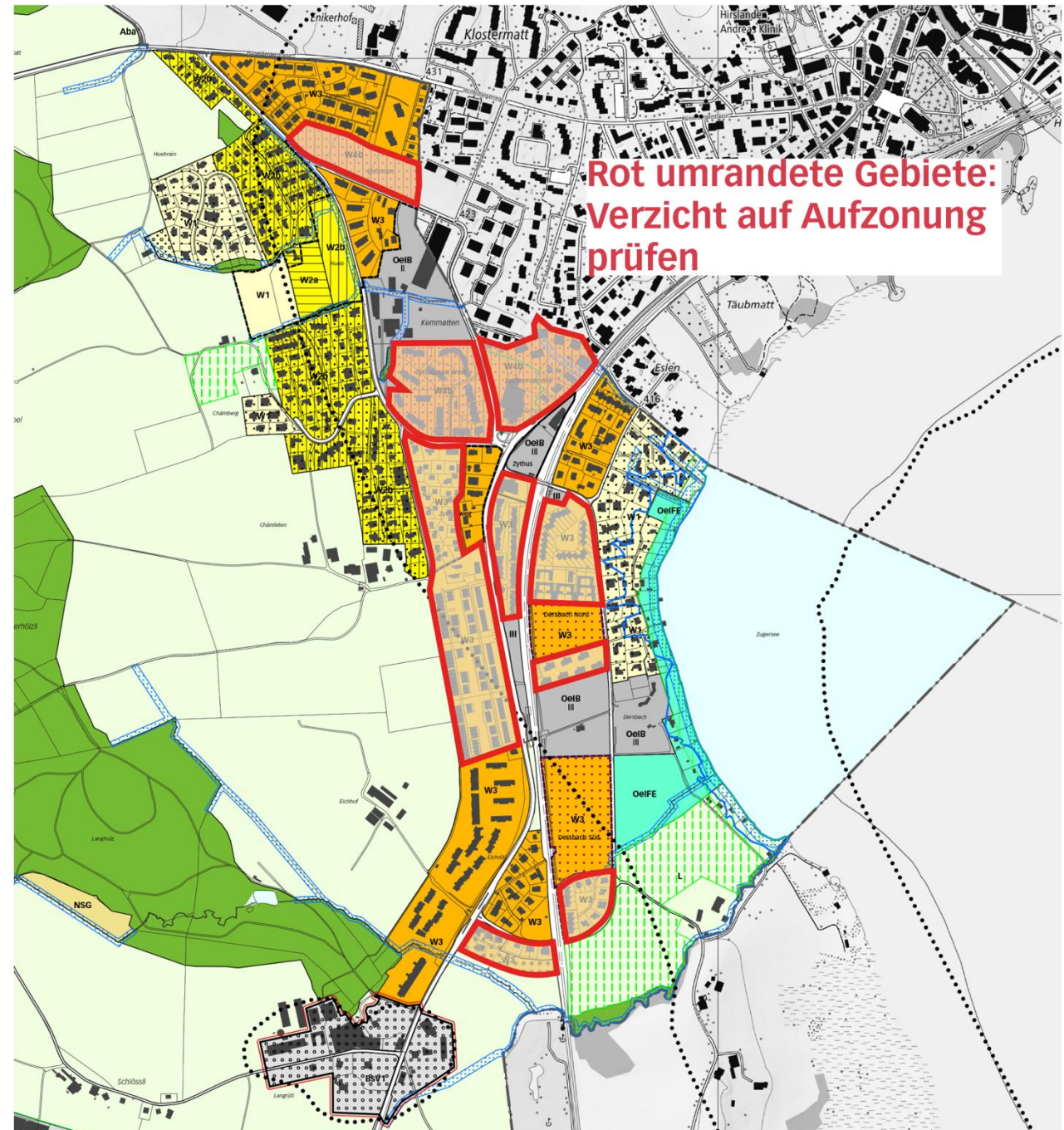
Festlegungen

Bauzonen

	W1	Wohnzone 1	II
	W2a	Wohnzone 2a	II
	W2b	Wohnzone 2b	II
	W3	Wohnzone 3	II
	W4a	Wohnzone 4a	II
	W4b	Wohnzone 4b	II
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3	III
	WA5	Wohn- und Arbeitszone 5	III
	K	Kernzone	III
	AA	Arbeitszone A	III
	BsV1	Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrütli	III
	BsV2	Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch	III/IV
	OelB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	II/III

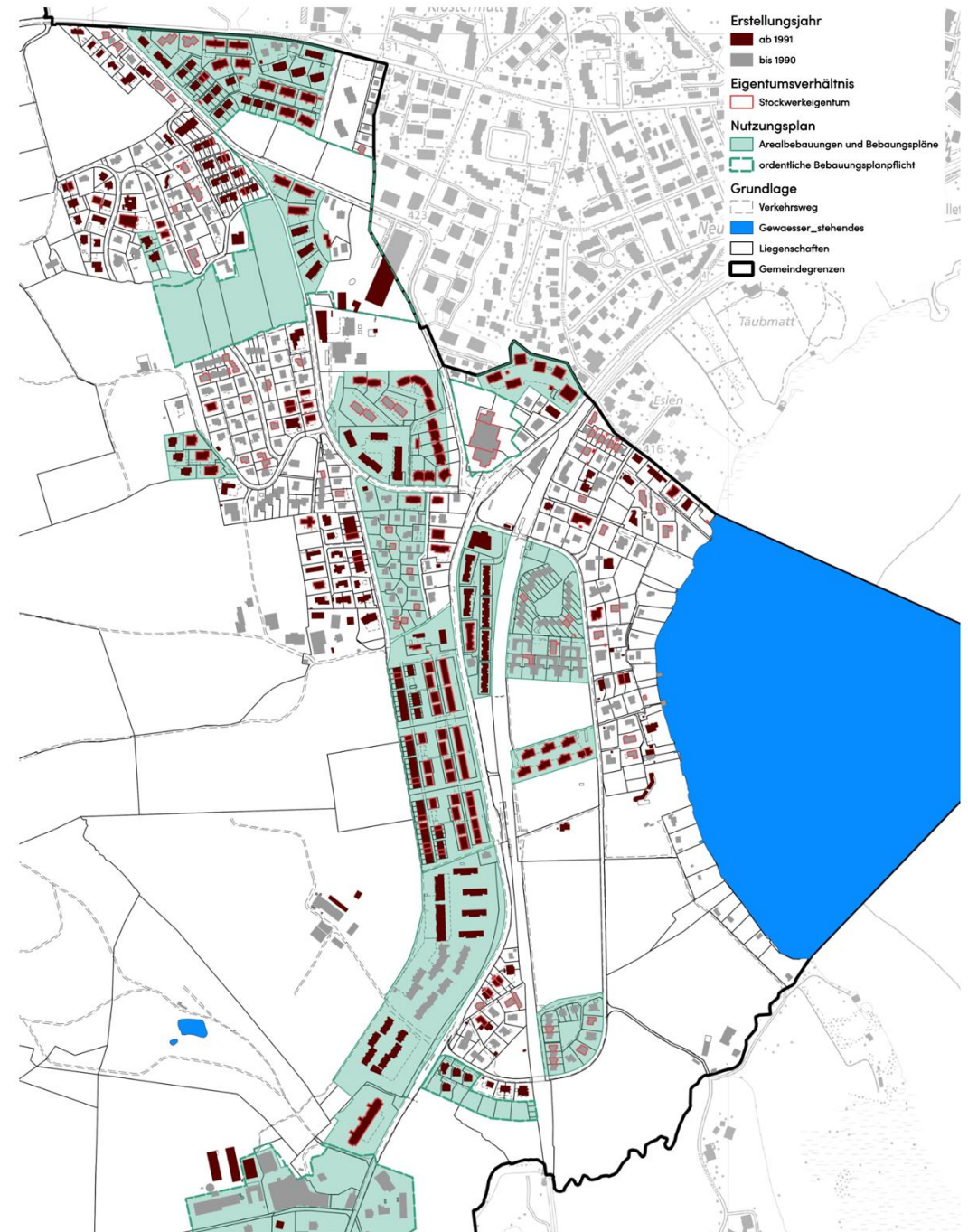
Nichtbauzonen / Überlagernde Nutzungen

	L	Landwirtschaftszone	III
	SPZ B	Speziallandwirtschaftszone Buuregarte	III
	OeIFE	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung	II



Hemmende Faktoren für die bauliche Entwicklung

Darstellung von Stockwerkeigentum, neuerer Bausubstanz und Sonderbauvorschriften als Bereiche mit geringer Entwicklungswahrscheinlichkeit.



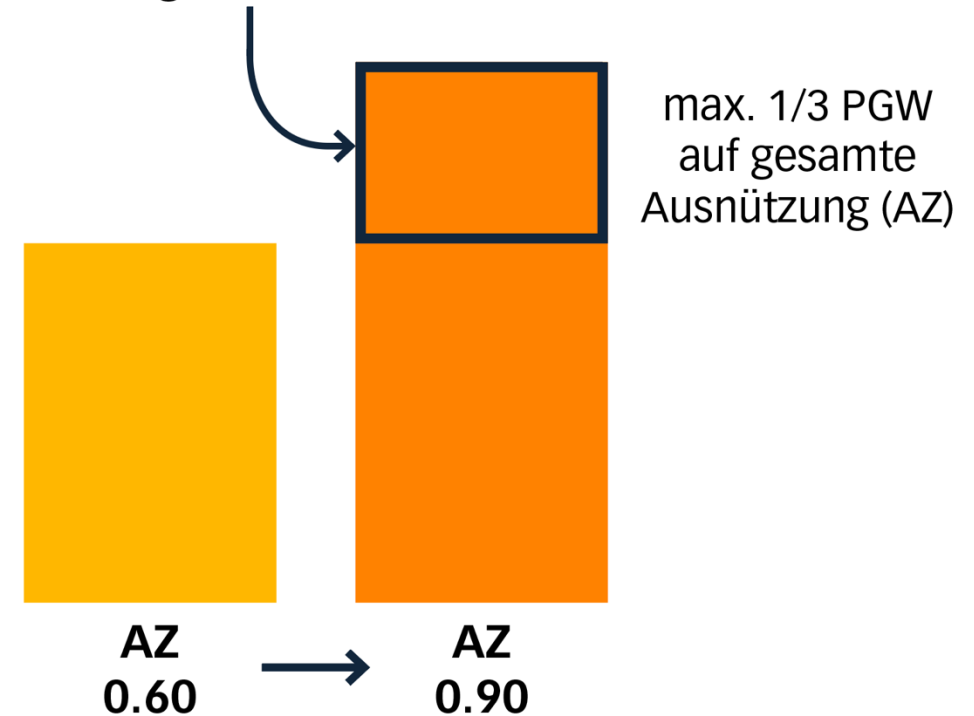
Preisgünstiger Wohnraum

Preisgünstiges Wohnraumangebot (PGW)

Vorgabe nach kantonalem Planungs- und Baugesetz (§ 18 Abs. 4 PBG)

- Zulässig in Wohn- und Mischzonen bei
- Neueinzonung, Umzonung und Aufzonung sowie bei ordentlichen Bebauungsplänen.
- Preisgünstiger Wohnungsbau maximal im Umfang der Mehrausnützung.

MEHRAUSNÜTZUNG
preisgünstiger Wohnungsbau
kann eingefordert werden



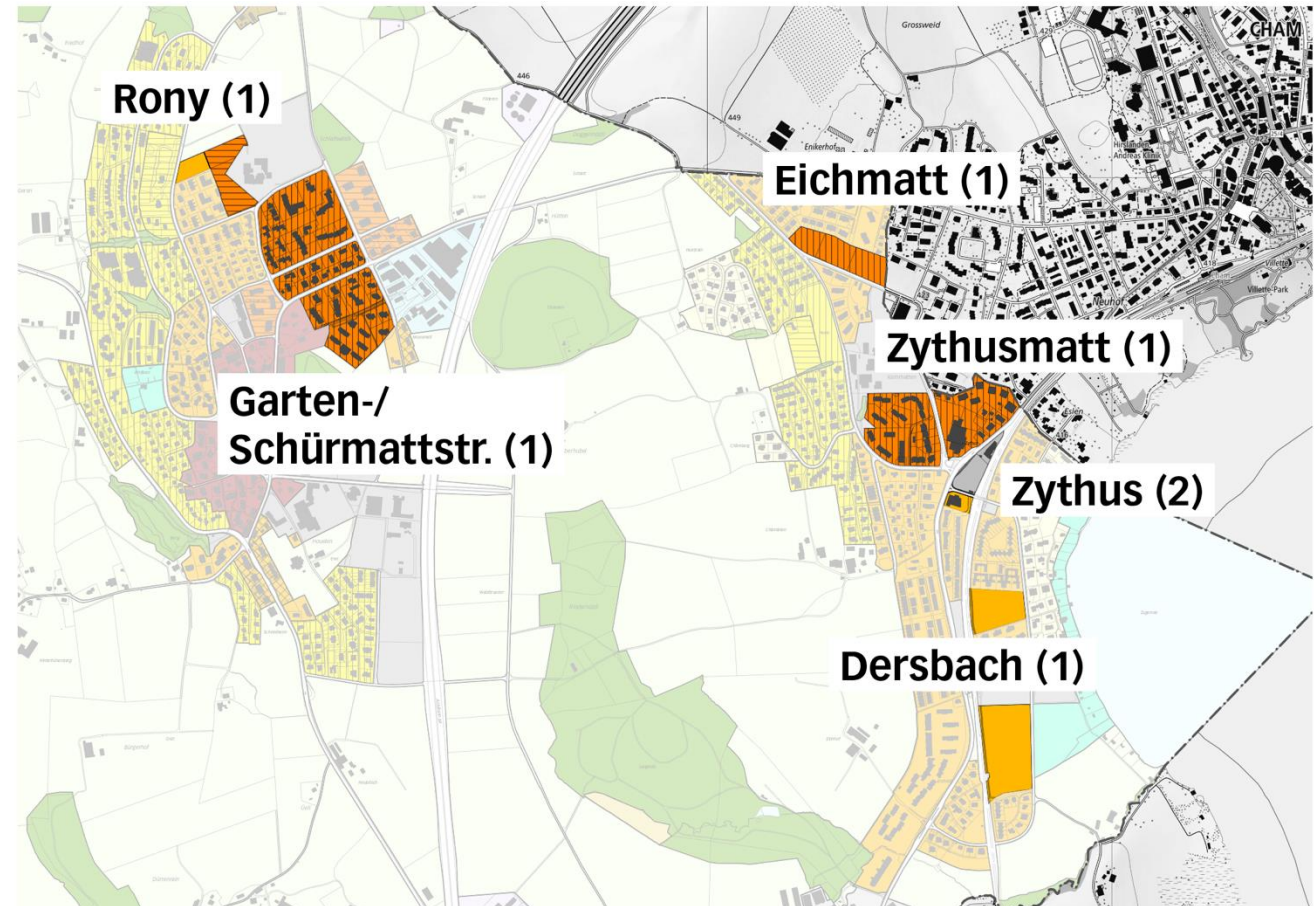
Pflichtgebiete für preisgünstigen Wohnraum in der abgelehnten Ortsplanungsrevision

Bei Aufzonungen (1)

- Grosse Baulandreserven und Gebiete die stark aufgezonzt werden.
- mind. 50 % der Mehrausnützung
- Ausnahme: Rony und Dersbach mit 100 %, da Land im Besitz der Gemeinde oder Kooperation

Bei ordentlichen Bebauungsplänen (2)

- mind. 50 % der Mehrausnützung (bspw. Zythus)



Zythusareal

Kennwerte zum Zythusareal



Grundstück-Nr. 601

- Fläche: 4826 m²
- Gebäudegrundfläche: 68 m²
- Eigentum: Schweizerische Bundesbahnen (SBB)

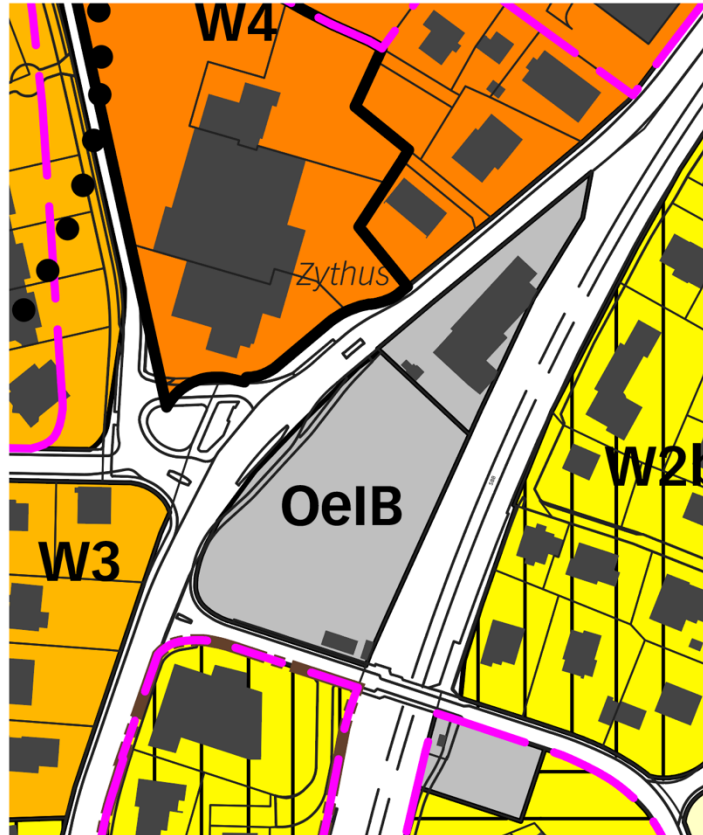


Grundstück-Nr. 213

- Fläche: 1919 m²
- Gebäudegrundfläche: 656 m²
- Eigentum: Schweizerische Bundesbahnen (SBB)

Plangrundlagen

Rechtskräftiger Zonenplan



Luftbild



Vorgehen der Machbarkeitsstudie

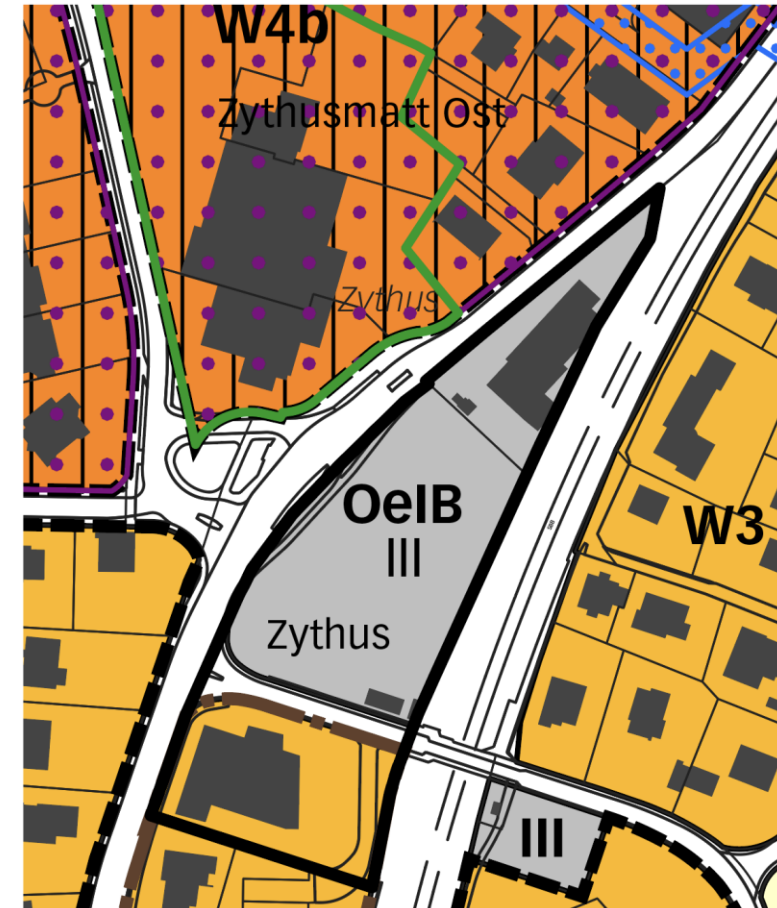
- Vorbereitung Absichtserklärung zwischen Gemeinderat und SBB für die Durchführung einer Machbarkeitsstudie (Vorgehen und Finanzierung)
- Bevölkerung wird bereits auf der Stufe Machbarkeitsstudie einbezogen.

Typische Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie

- Welche Gebäudehöhen und Volumen städtebaulich verträglich sind.
- Welche Auswirkungen auf Verkehr, Freiräume und Ortsbild zu erwarten sind.
- Nutzungsarten
- Was der Aussenraum leisten soll.
- Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Bestimmungen der abgelehnten Ortsplanungsrevision

- Keine Umzonung (Verbleib in Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen)
- Ordentliche Bebauungsplanpflicht
- Für den Bebauungsplan im Gebiet Zythus gelten folgende Zielsetzungen:
 - Die zentrale und wichtige Lage ist unter Einbezug ihres räumlichen Umfelds mit einem guten Städtebau und einem attraktiven Nutzungsmix als Begegnungsort zu entwickeln.
 - Für das Gebiet ist eine angemessene Geschossigkeit und hohe Dichte mit entsprechender Durchlässigkeit zu ermitteln.
 - Es ist zu einem geeigneten Zeitpunkt ein partizipativer Prozess unter Einbezug der Bevölkerung durchzuführen.



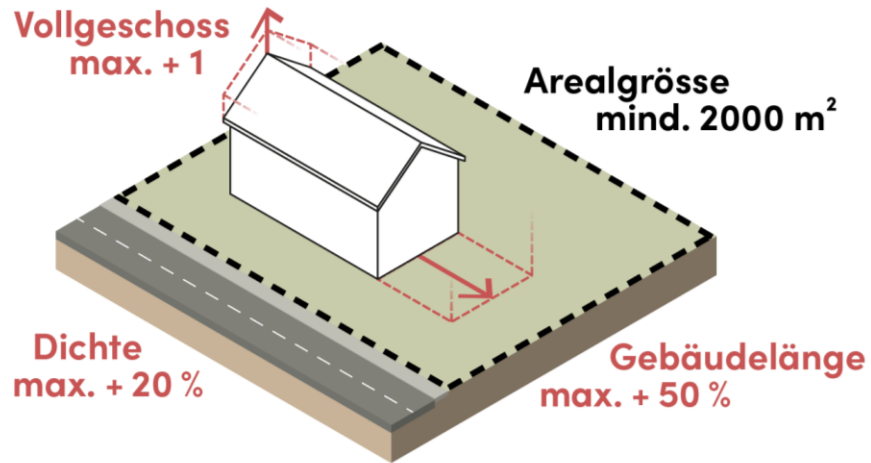
Entspricht in etwa der früheren Arealbebauung

Die Unterschiede der beiden Bebauungspläne

Einfacher Bebauungsplan

Voraussetzungen

- Wesentliche Vorzüge gegenüber Einzelbauweise
- Gesetzlich definierter Abweichungsspielraum



Verfahren

- Erlass durch Gemeinderat
- Keine Genehmigung durch Kanton

Ordentlicher Bebauungsplan

Voraussetzungen

- Wesentliche Vorzüge gegenüber Einzelbauweise
- Erweiterter Abweichungsspielraum
- Pflicht zu qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren (mind. drei Planungsteams)
- Verstärkter Einbezug der Bevölkerung wenn Abweichung grösser als 50 % (Nutzungsmass)
- Keine Mindestarealgrösse, normalerweise jedoch grösser als 2000 m²

Verfahren

- Erlass durch Einwohnergemeinde
- Kantonale Genehmigung

Verkehr

Verkehrsbelastung in Hünenberg See

Durchschnittlicher täglicher Verkehr; DTV

Verkehrserhebung 2026



Verkehrsprognose 2040

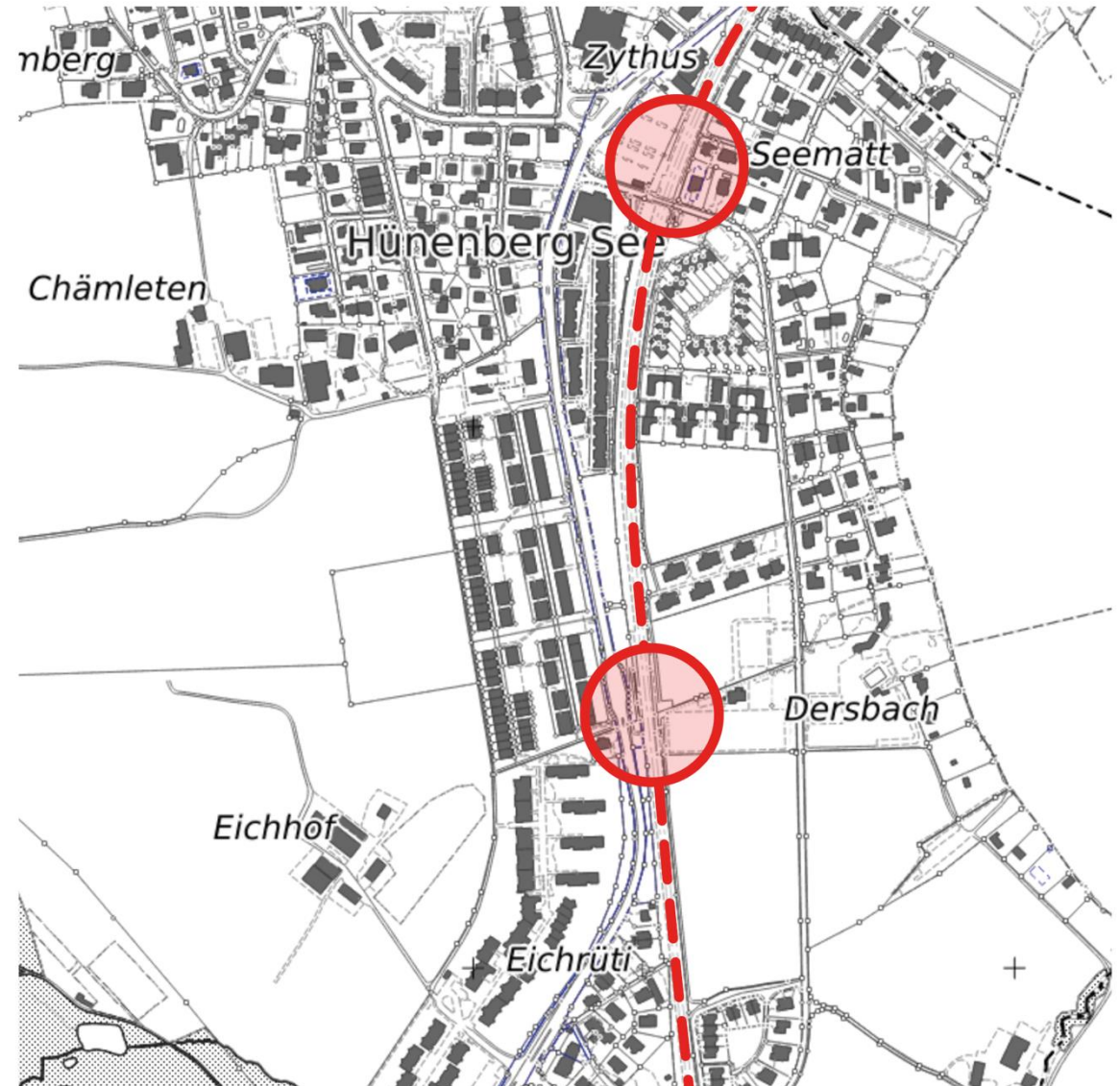


- Auswirkungen Umfahrung Cham-Hünenberg
- Verkehrszunahme gemäss kant. Gesamtverkehrsmodell

Bahnauslastung Zug–Rotkreuz

Zugnummer		Ankunft Hünenberg Zythus	04 - Zug - Zug Schutzengel	05 - Zug Schutzengel - Zug Chollermüli	06 - Zug - Zug Chollermüli	07 - Zug Chollermüli - Cham Alpenblick	08 - Cham Alpenblick - Cham	09 - Cham - Hünenberg Zythus	10 - Hünenberg Zythus - Hünenberg Chämleten	11 - Hünenberg Chämleten - Rotkreuz	12 - Hünenberg Zythus - Rotkreuz
22157	16:28		178	182		181	171	96	81	75	
21157	16:44		197	202	369	348	343	277			263
21057	16:50		21	29		29	29	25	23	21	
21159	17:00		157	164		167	167	128	119	115	
22159	17:14		200	210		211	202	115			94
22161	17:28		139	143		144	138	83	73	68	
21161	17:44		289	294	405	389	387	317			301
21061	17:50		28	38		39	39	35	34	31	
21163	18:00		143	146		148	145	109	101	97	

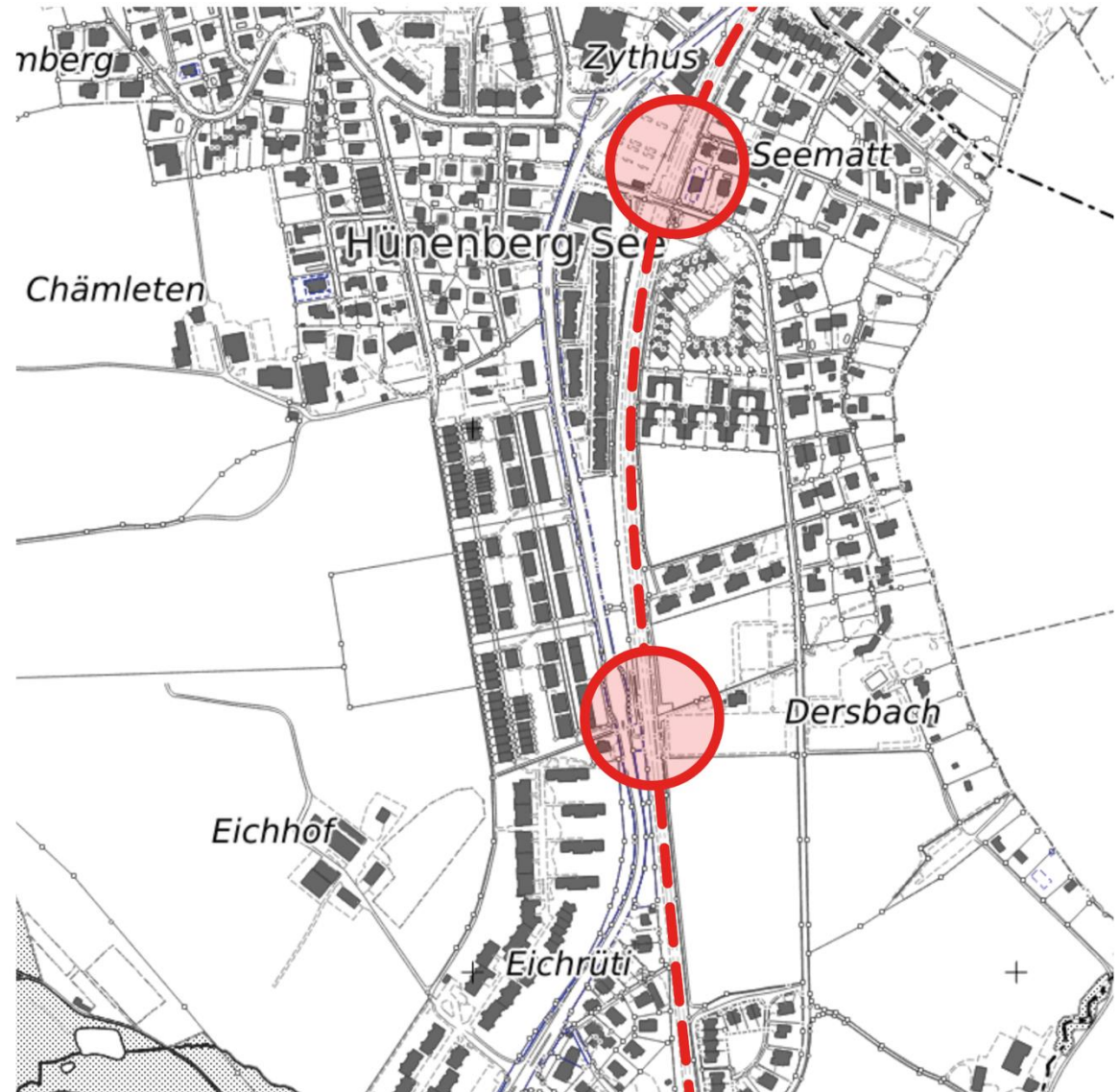
- Rot: Sitzplatzkapazität überschritten
- Dunkelblau: Sitzplatzkapazität zwischen 80–100%
- Blau: Sitzplatzkapazität zwischen 50–80%



Bahnauslastung Rotkreuz–Zug

Zugnummer	Abfahrt Hünenberg Zythus	23 - Rotkreuz - Hünenberg Zythus	24 - Rotkreuz - Hünenberg Chämleten	25 - Hünenberg Chämleten - Hünenberg Zythus	26 - Hünenberg Zythus - Cham	27 - Cham - Cham Alpenblick	28 - Cham Alpenblick - Zug Choller Müli	29 - Zug Choller Müli - Zug Schutzengel	30 - Zug Schutzengel - Zug	31 - Zug Choller Müli - Zug
22114	06:42	89			106	127	137	137	131	
21114	06:42		68	74	80	114	117	115	107	
21016	07:06		77	81	87	107	115	116	101	
21116	07:12	359			378	450	456	299	288	469
22116	07:27		85	103	133	250	271	272	258	
22118	07:42	125			146	187	197	196	186	
21118	07:42		89	97	108	145	148	145	134	
21020	08:06		29	32	38	63	73	73	69	
21120	08:12	275			298	365	368	316	307	375
22120	08:27		53	58	73	129	140	141	137	

- Rot: Sitzplatzkapazität überschritten
- Dunkelblau: Sitzplatzkapazität zwischen 80–100%
- Blau: Sitzplatzkapazität zwischen 50–80%



Jetzt geht es in die Gruppenarbeit!

mit

Thomas Spörri, Fachplaner
Samuel Wild, Projektleiter

Moderation: Roman Dellsperger und Patricia Castioni

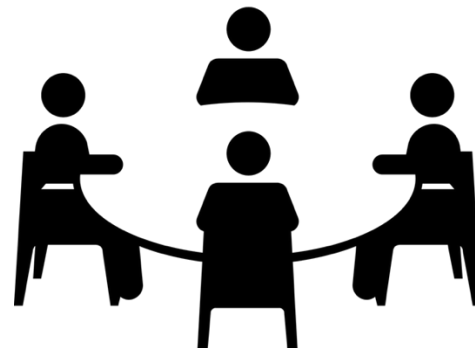
Vertiefte Bearbeitung der Themen in zwei Gruppen

Gruppe Aufzongung im Gebiet See

- *Thomas Spörri, Fachplanung*
- *Roman Dellsperger, Moderation*

📍 Mehrzwecksaal

Sie bleiben hier.

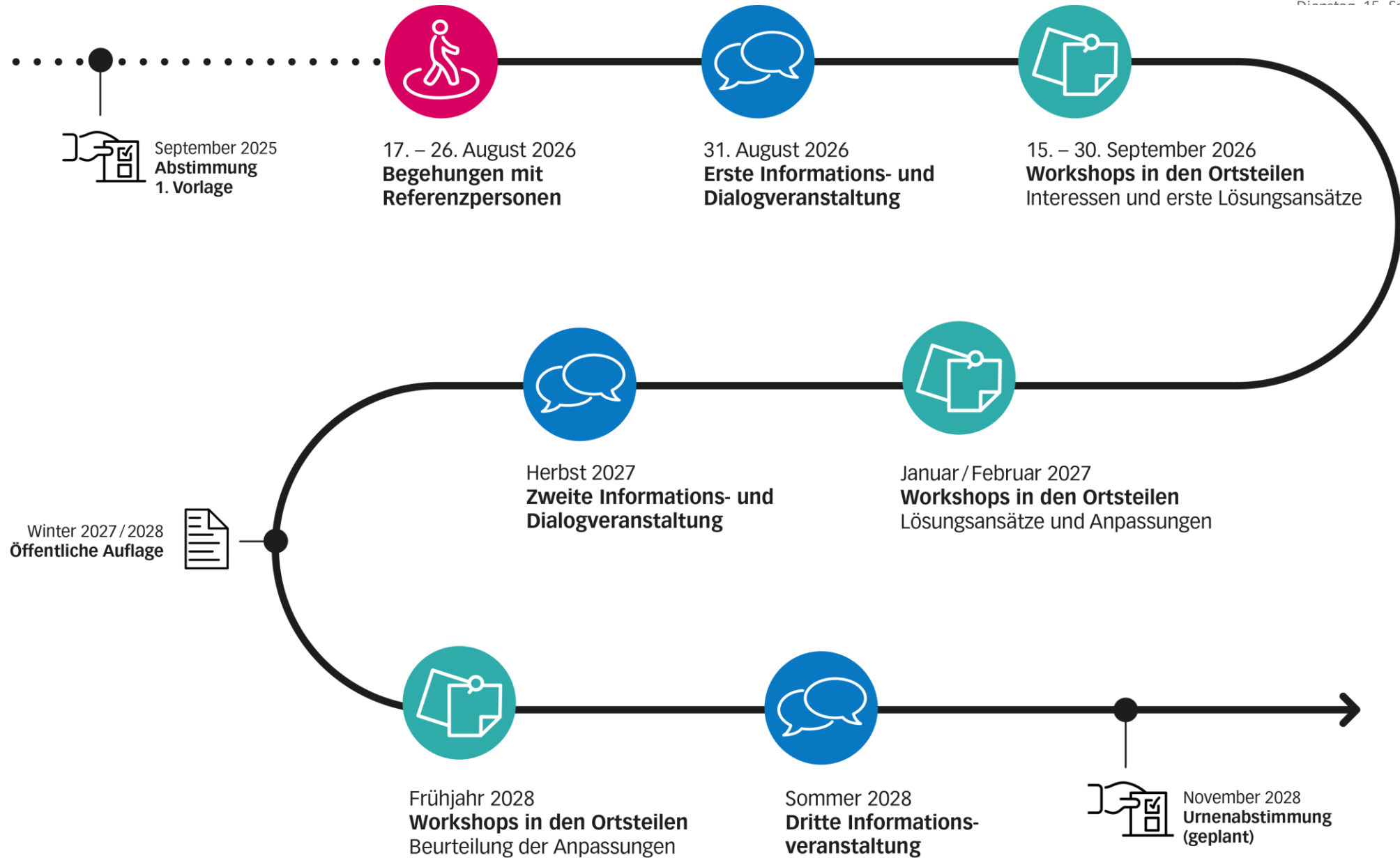


Gruppe Zythus-Areal

- *Samuel Wild, Projektleiter*
- *Patricia Castioni, Moderation*
- *Elias Roth, Raum8vier*

📍 Aula

Bitte wechseln Sie in die Aula.



Ausblick: Termine Workshops See



WS 1

Dienstag, 15. September 2026,
18.00-21.30 Uhr, Mehrzweckhalle
Kemmatten



WS 2

Frühjahr 2027
18.00-21.30 Uhr, Mehrzweckhalle
Kemmatten



WS 3

Frühjahr 2028
18.00-21.30 Uhr, Mehrzweckhalle
Kemmatten

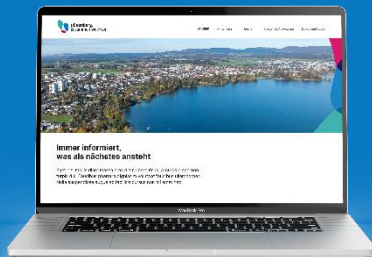
→ *Sie erhalten frühzeitig einen Save-the-Date sowie einige Tage vor dem Workshop eine Einladung mit Programm.*

Ausblick: Kommunikationskanäle

Projektwebsite

www.ortsplanung-huenenberg.ch

Auf der Webseite der Gemeinde wird die neue Seite verlinkt.



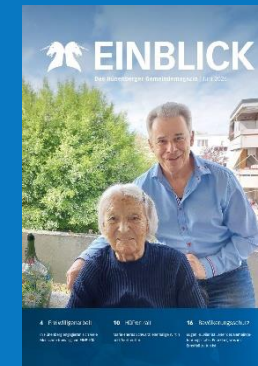
Gemeinde-Newsletter

Im Newsletter informieren wir regelmässig



Gemeinde-Magazin «Einblick»

Das Gemeindemagazin EINBLICK informiert regelmässig



Wir halten Sie auf dem Laufenden

Auf der Projektwebsite: www.ortsplanung-huenenberg.ch

Bei Fragen zur Ortsplanungsrevision oder zur Mitwirkung kontaktieren Sie uns gerne:

Samuel Wild

samuel.wild@huenenberg.ch

041 784 44 39

Dank und Verabschiedung

Thomas Anderegg