

Ortsplanungsrevision

1. Workshop Ortsteil Dorf

Donnerstag, 24. September 2026



Ortsplanungsrevision

Herzlich Willkommen!

Thomas Anderegg, Gemeinderat



Ablauf

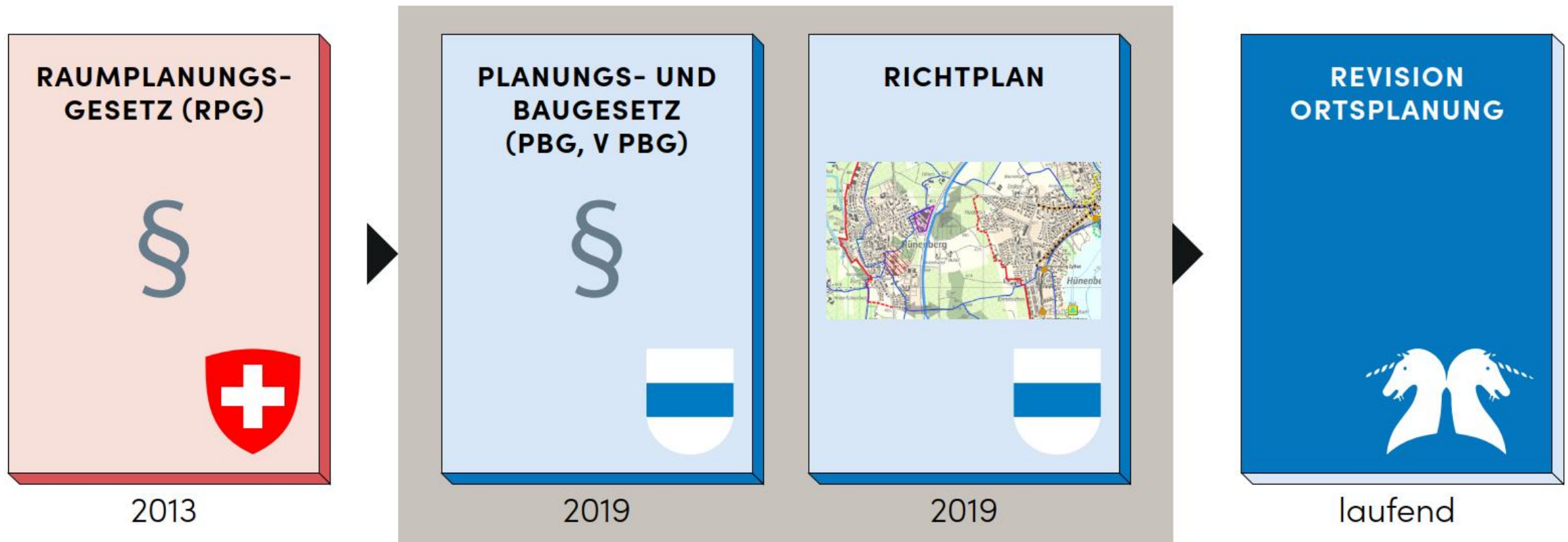
18.00	Begrüssung	Thomas Anderegg
18.10	Ablauf: Vorgehen und Ziele heute	Moderation
18.15	Rückblick Was haben wir aus Begehung und Informationsveranstaltung mitgenommen? Wo sieht der Gemeinderat die fachlichen Kompromisse im Dorf?	Samuel Wild
18.30	Einführung in die Themen	Thomas Spörri
19.00	Gruppenarbeiten	zwei Gruppen
20.00	Pause	Alle
20.15	Lösungsansätze aus den Gruppen	Gruppen
20.45	Weitere Themen	Alle, Plenum
21.10	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.



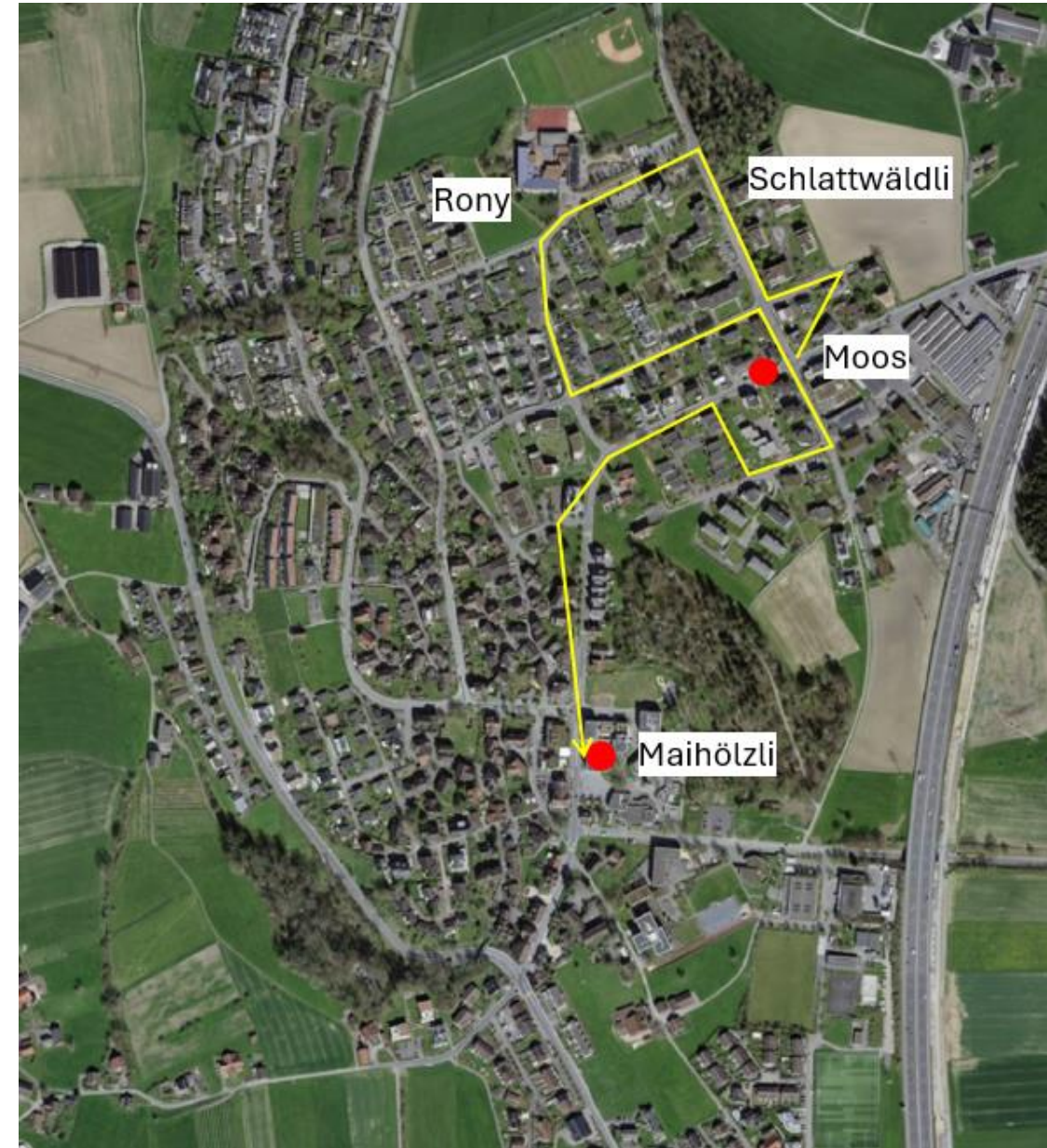
Raumentwicklungskonzept 2040 (REK)

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



Rückblick auf Begehung 18. 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 Info- und Dialogveranstaltung 31. August

Gebiet Dorf

für die Überarbeitung der Vorlage

Rückmeldung gfs Studie und Einschätzung der Gemeinde für den Workshop

Innenentwicklung, Dorfcharakter und zusätzliche Wohnungen

Das Dorf zeigt sich weniger wachstumskritisch und hat grundsätzlich eine positive Haltung gegenüber zusätzlichem Wohnraum.

Parkplatzregelung

Die Reduktion von Parkplätzen, bzw. die Regelung mit einer maximalen Anzahl wurde gesamtgemeindlich als Contra-Argument genannt.

Klima- und Umweltvorgaben / Gestaltungsvorschriften

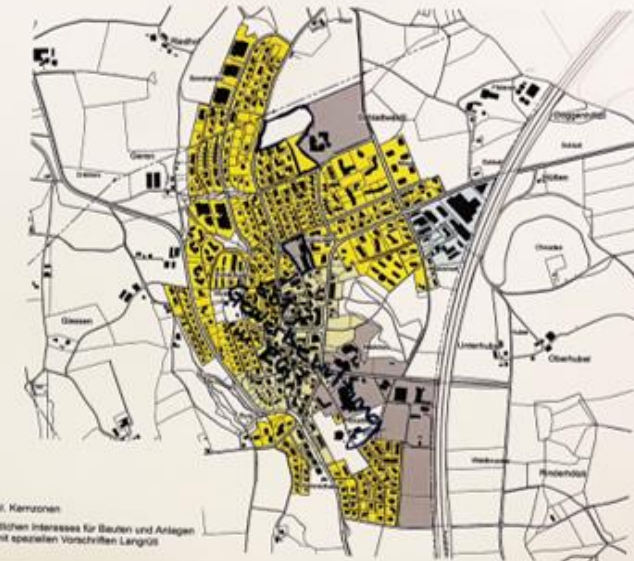
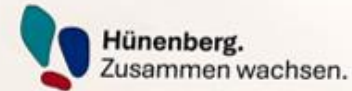
Die alte Vorlage wurde teilweise als überregulierend wahrgenommen. Gleichzeitig waren Grünräume und ökologische Aufwertung ein Pro-Argument.

Siedlungserweiterungen Rony Nord

Die Gemeinde verfügt über 0,67 ha für Siedlungsarrondierungen. Für die Gemeinde ist die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen ein zentrales Ziel. Das gemeindeeigene Land im Rony Nord eignet sich am besten, weil die langfristige Bereitstellung von Wohnraum nach WFG (Wohnraumförderungsgesetz) garantiert werden kann.

Verständlichkeit der Vorschriften

Unbestimmte Rechtsbegriffe und mögliche Rechtsstreitigkeiten wurden als Contra-Argument genannt.



Hinweise für die Arbeit im Workshop und die Überarbeitung der Vorlage

Chancen

- Wohnraum preisgünstig
- Falsche Nutzung von Wohnraum
- Altersheim im Rony süd
- Stiftung für Rony nord
- Alterswohnungen verteilen

Bedenken

- Überregulierung
- Linderpark überdim.
- Kostenteiler preisgünstiger Wohnraum

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

23

Raumentwicklungskonzept 2040

Abb. 18: Illustration: Vernetzung verbessern

Abb. 19: Illustration: Soziale Durchmischung fördern und Treffpunkte schaffen

3.3. Entwicklungsziel 3:
Soziale Durchmischung 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 mittelhohen sowie preisgünstigeren Wohnungen. Eine ausgewogene Nutzungsanweisung 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 publikumswirksamen 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 Hübli/Chinderwald in der Mitte zwischen den Gemeindeteilen nicht nur als Erholungs- und Begegnungsort, sondern besitzt aufgrund der naturräumlichen Situation und erhöhten Lage mit Ausblick das Potenzial, ein wichtiger Begegnungs- und Aufenthaltsraum zu werden.

6 Handlungsfelder

24

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 Räume werden aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur und der bestehenden Neustrukturierung einen höheren Komplexitätsgrad auf. Hier ist der Einbezug der Grundeigentumschancen und weiterer betroffener Akteure besonders wichtig. Diese Entwicklungsplanungen werden in kooperativen Verfahren unter Federführung der Gemeinde erarbeitet. Ziel ist es, für die Gemeindebiete Dor, See und Bösch mittels aufeinander abgestimmter Lebens-, Freiraum- und Nutzungsstrukturen je einen Ort der Begegnung zu schaffen. Hierbei wird für jeden Entwicklungsschwerpunkt eine zusammenhängende Idee beispielsweise ein Konzept über die Parzellen- und Projektgrenzen hinweg entwickelt. Die Konzepte können einsparweise 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 Grundeigentumschancen, Unternehmen und Gewerbetreibenden, die Gebiete Bösch und Moosmat aufzuwerten und auszubauen.

Massnahmen

M 3.01 Das Dorzentrum (alte Post, Bäckerei, Dorfplatz, Chamerstrasse, heutiges Gemeindeforum etc.) auf Basis eines Gesamtkonzepts baulich nachverdichten und gewünschte Nutzungen festlegen; hierzu einen Studienauftrag für ein integriertes Nutzungs-, Bau- und Freiraumkonzept durchführen und die verbindlichen Gestaltungsziele definieren

M 3.02 Das Zentrumsareal ist unter Einbezug seiner räumlichen Umstände in einem partizipativen Verfahren als Begegnungsort für den Gemeindeforum See mit einem attraktiven Nutzungsplan zu entwickeln; dabei soll auf eine moderate Geschosszahl und angemessene Dichte sowie auf Durchdringung und Einordnung ins Siedlungsgefüge geachtet werden (d.h. Bauweise rund vierschossig 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 Eigentumschancen einbinden. Begegnungsschritte zusammen mit der angrenzenden Siedlungs- und Freiraumstruktur abstimmen (z.B. Freizeitanlagen, Grünflächen, Verkehrswege und Langstrecke)

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 Neuanweisung 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 Firmengastarbeiter und Studierende)

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

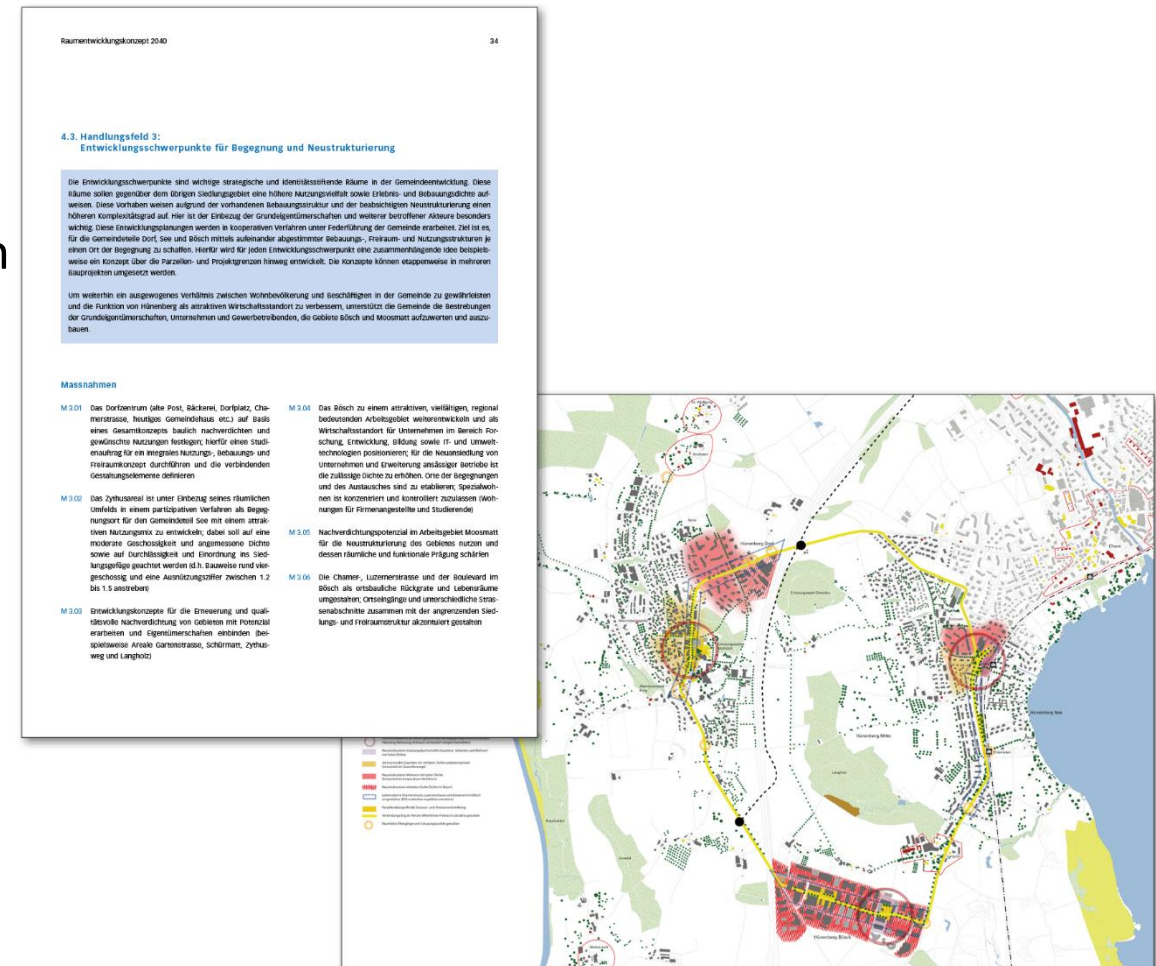
M 3.06 Die Chamer, Luzernerstrasse und der Boulevard im Bösch als ortsbauliche Rückgrate und Lebensräume umgestalten. Ortskerngebiete und umgründete Strassenabschnitte zusammen mit der angrenzenden Siedlungs- und Freiraumstruktur abstimmen

Syntheseplan



Handlungsfelder des REK (inkl. Massnahmen und Teilpläne)

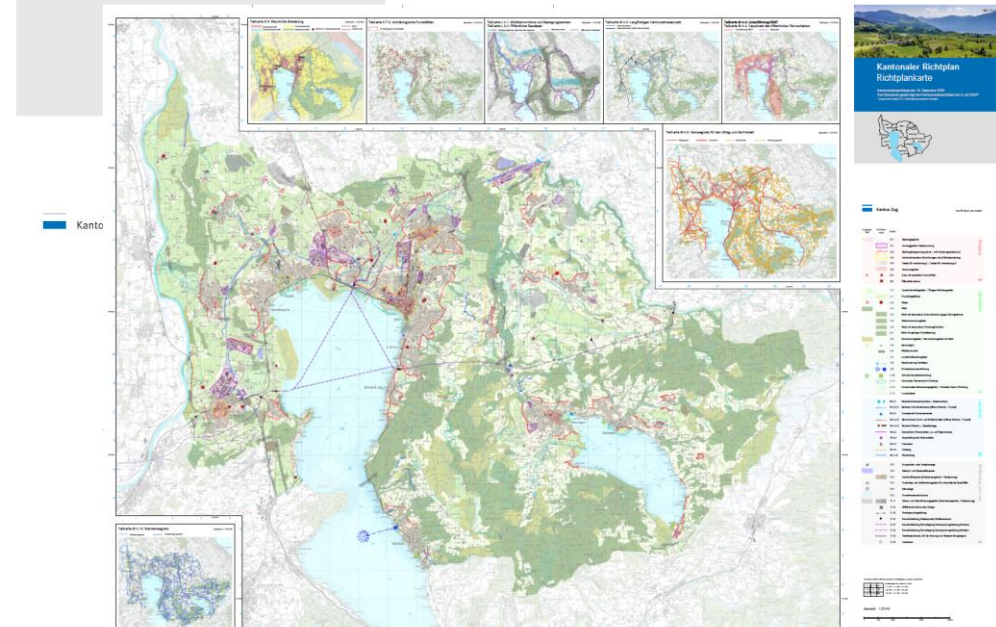
1. Landschaftselemente und Siedlungsfreiräume vernetzen
2. Neue Wohnungen in durchgrünten Quartieren schaffen und grosse Areale gezielt entwickeln
3. Entwicklungsschwerpunkte für Begegnung und Neustrukturierung
4. Grünräume und Biodiversität fördern
5. Energieeffizienz erhöhen und neue Mobilitätsformen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



Kantonaler Richtplan und Bevölkerungswachstum

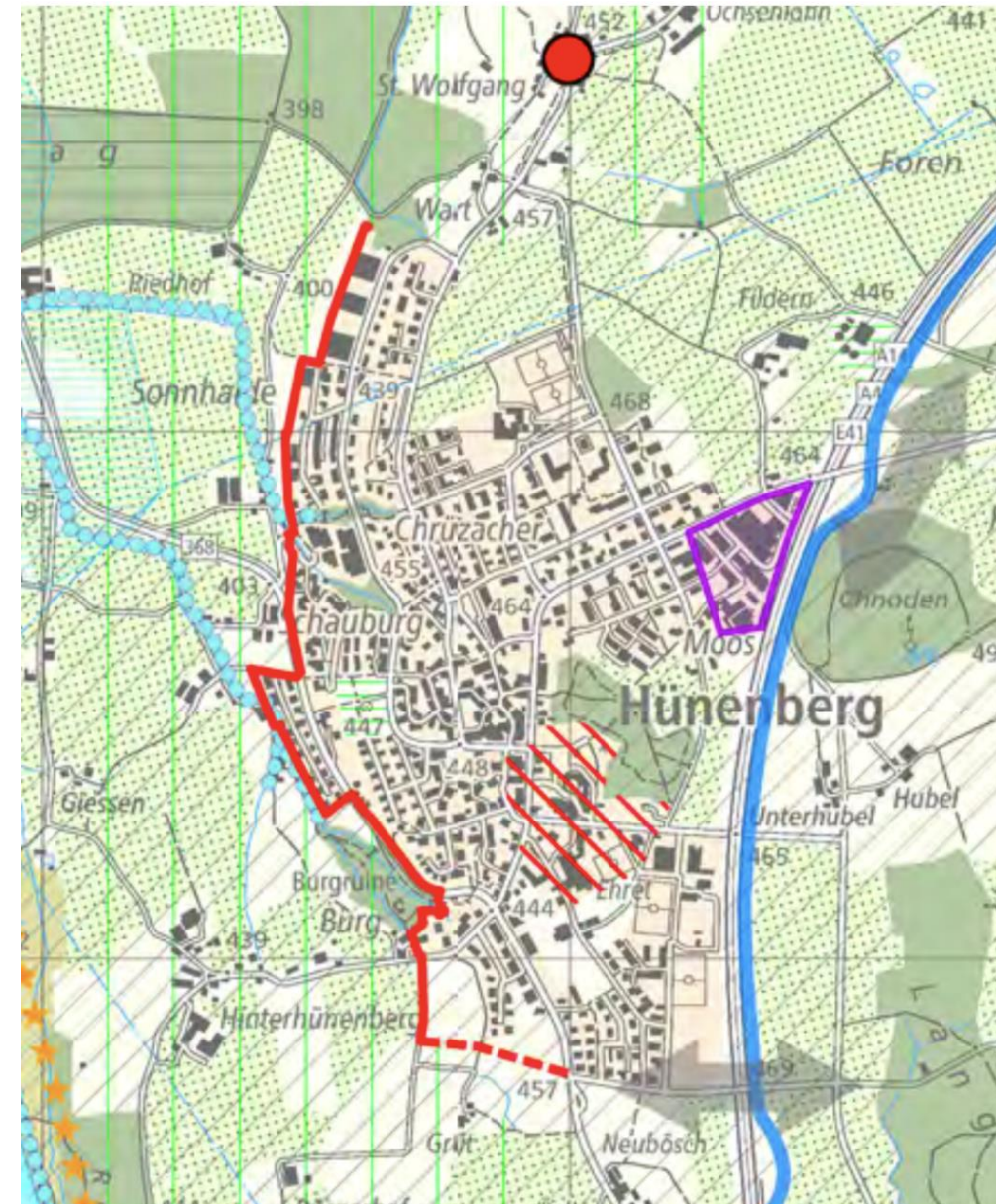
Kantonaler Richtplan vom Kantonsrat beschlossen

- Zentrales Steuerungsinstrument des Kantons: Siedlung, Verkehr, Landschaft, Ver- und Entsorgung
- Aufträge und Koordination formulieren: Ziele und wer, was, bis wann zu tun hat!
- Bindend für alle Behörden
- NICHT eigentümergebunden



Situation Hünenberg Dorf im Zuger Richtplan

	S 1	Siedlungsgebiet
	S 1	Vorranggebiet Arbeitsnutzung
	S 2	Siedlungsbegrenzung (ohne / mit Handlungsspielraum)
	S 5	Zentrumsgebiet
	L 1	Landwirtschaftsgebiet / Übriges Nichtbaugebiet
	L 1	Fruchtfolgefläche
	L 3	Weiler
	L 3	Weiler
	L 4	Wald
	L 5	Naturschutzgebiet / Naturschutzgebiet mit Wald
	L 5	Naturobjekt
	L 5	Naturobjekt
	L 6	Wildtierkorridor
	L 7	Landschaftsschongebiet
	L 8	Renaturierung Gewässer



Relevante Richtplaninhalte – Verdichtung und Dichte

- Bis 2040 finden mindestens 85 % des Bevölkerungs- und Beschäftigten-wachstums 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)
- 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 – 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	8'827	10'500	8985 (prov. 2025)
<i>Beschäftigte</i>	Beschäftigte 2014	Beschäftigte 2040	
Hünenberg	6'505	7'550	7085 (2024)

Bevölkerungsentwicklung gemäss abgelehnter Ortsplanungsrevision

	gesamte Gemeinde	Ortsteil Dorf	Ortsteil See	Ortsteil Bösch
Einwohner:innen im Jahr 2021	8 856	4 164	3 818	110
Wachstum mit rechtskräftigem Zonenplan (95 % unüberbaut)	+ 650	+ 220	+ 430	0
Wachstum mit Auf- und Umzonungen (gemäss abgelehnter Vorlage)	+ 1 150	+ 450	+ 700	+ 10
Summe	+ 1 800	+ 670	+ 1 130	+ 10
Einwohner:innen im Jahr 2040	~ 10 650	~ 4 850	~ 4 950	~ 120
Beschäftigte im Jahr 2019	7 068	1 554	585	4 438

Bauordnung

Höhe und Dichte heutigen Zonierung (Grundmasse)

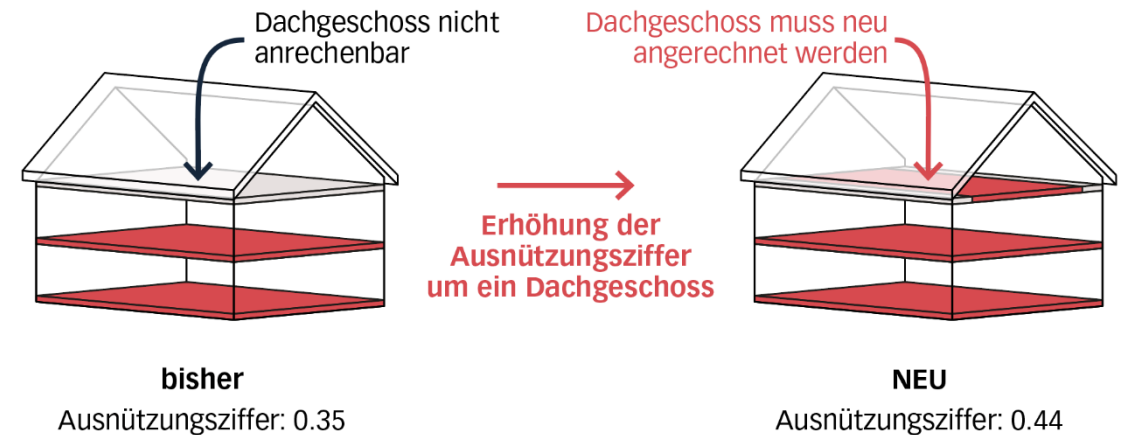
	WOHNZONEN					WOHN- UND ARBEITSZONE	KERNZONE	ARBEITSZONE
	W1	W2a	W2b	W3	W4	WA3	K	AA
Anzahl Vollgeschosse	1	2	2	3	4	3	4	-
Ausnutzungsziffer max.	0.20	0.35	0.35	0.45	0.55	0.45	0.66 (+ 0.04*)	
Baumassenziffer max.						ca. 35.0 m		3.5
Firsthöhe [m]	7.0	7.5	9.0	13.0	14.5	13.0	14.5	10.5+3



Dichteerhöhung infolge PBG-Anpassung

Wegfall des «Gratis-Dachgeschosses»

Beispiel: 2-geschossige Wohnzone (W2b)

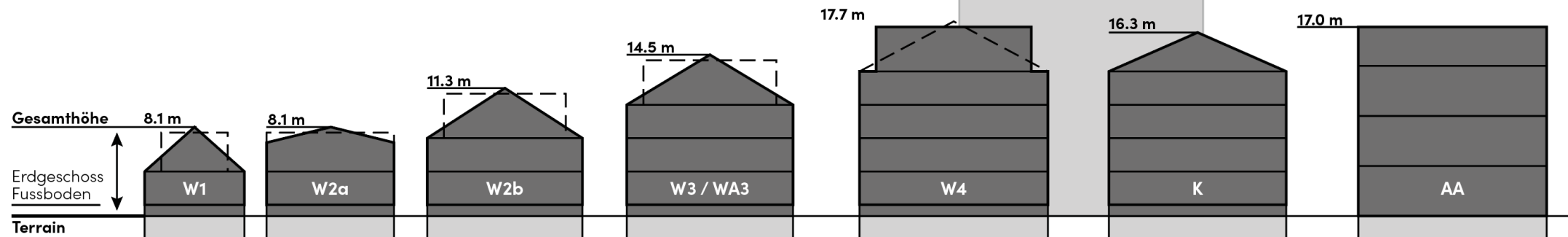


	WOHNZONEN					WOHN- UND ARBEITSZONE	KERNZONE
	W1	W2a	W2b	W3	W4	WA3	K
Anzahl Vollgeschosse	1	2	2	3	4	3	4
AZ rechtskräftige Bauordnung	0.20	0.35	0.35	0.45	0.55	0.45	0.66 (+ 0.04*)
Erhöhung der Dichte aufgrund PBG	0.30	0.35	0.44	0.53	0.62	0.53	0.74 (+ 0.04*)

+0.04 = Gewerbebonus

Höhe und Dichte abgelehnter Ortsplanungsrevision (Grundmasse)

	WOHNZONEN						WOHN- UND ARBEITSZONE	KERNZONE	ARBEITSZONE
	W1	W2a	W2b	W3	W4a	W4b	WA3	K	AA
Anzahl Vollgeschosse	1	2	2	3	4	4	3	4	-
Ausnutzungsziffer max.	0.35	0.45	0.55	0.65	0.75	0.90	0.65	0.75	
Baumassenziffer max.							ca. 35.0 m		4.5
Gesamthöhe max. [m]									
▪ Flachdach	7.6	7.6	10.8	14.0	17.2	17.2	14.0		17.0
▪ Schrägdach	8.1	8.1	11.3	14.5	17.7	17.7	14.5	16.3	



Zonenplan

Rechtskräftiger Zonenplan

Legende

Bauzonen

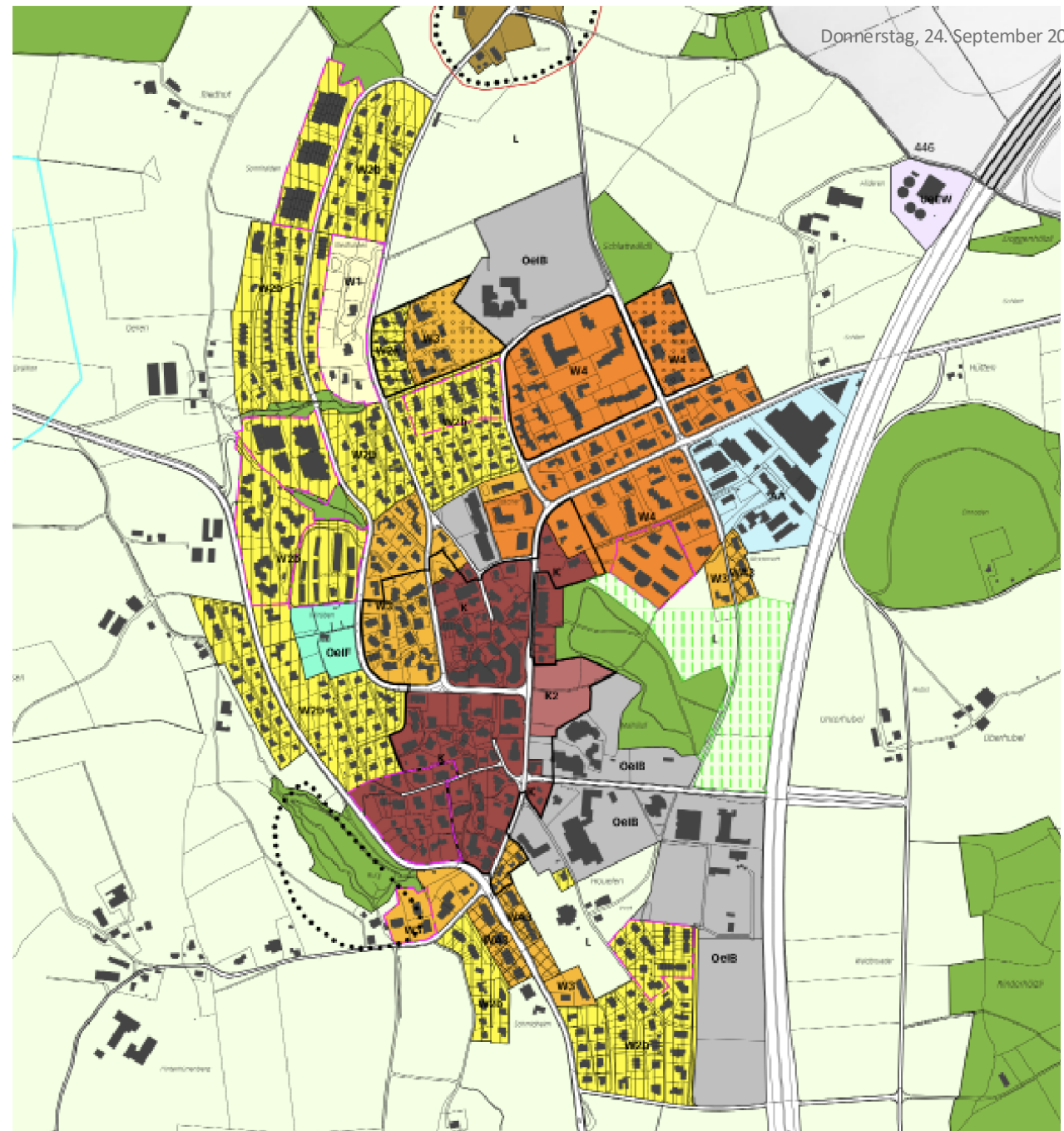
	W1	Wohnzone 1
	W2a	Wohnzone 2a
	W2b	Wohnzone 2b
	W3	Wohnzone 3
	W4	Wohnzone 4
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
	AA	Arbeitszone A
	AB	Arbeitszone B
	AC	Arbeitszone C
	AD	Arbeitszone D
	K	Kernzone
	K2	Kernzone 2
	OeIB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
	SL	Bauzone mit speziellen Vorschriften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

Nicht-Bauzonen / überlagernde Nutzungen

	L	Landwirtschaftszone
	OS W	Ortsbilschutzzone Wart
	OeIF	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung
	bp	Bebauungsplanpflicht
	abe	Arealbebauung
	aem	Abweichende Empfindlichkeitsstufen (ES III statt ES II)
	mlpw	Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswert
	OS	Ortsbilschutz
	UFZ	Überflutungsgebiet
	LSG	Landschaftsschutzzone gemeindlich
	arf	Archäologische Fundstätte

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

ES
III
II



Zonenplan der abgelehnten Ortsplanungsrevision

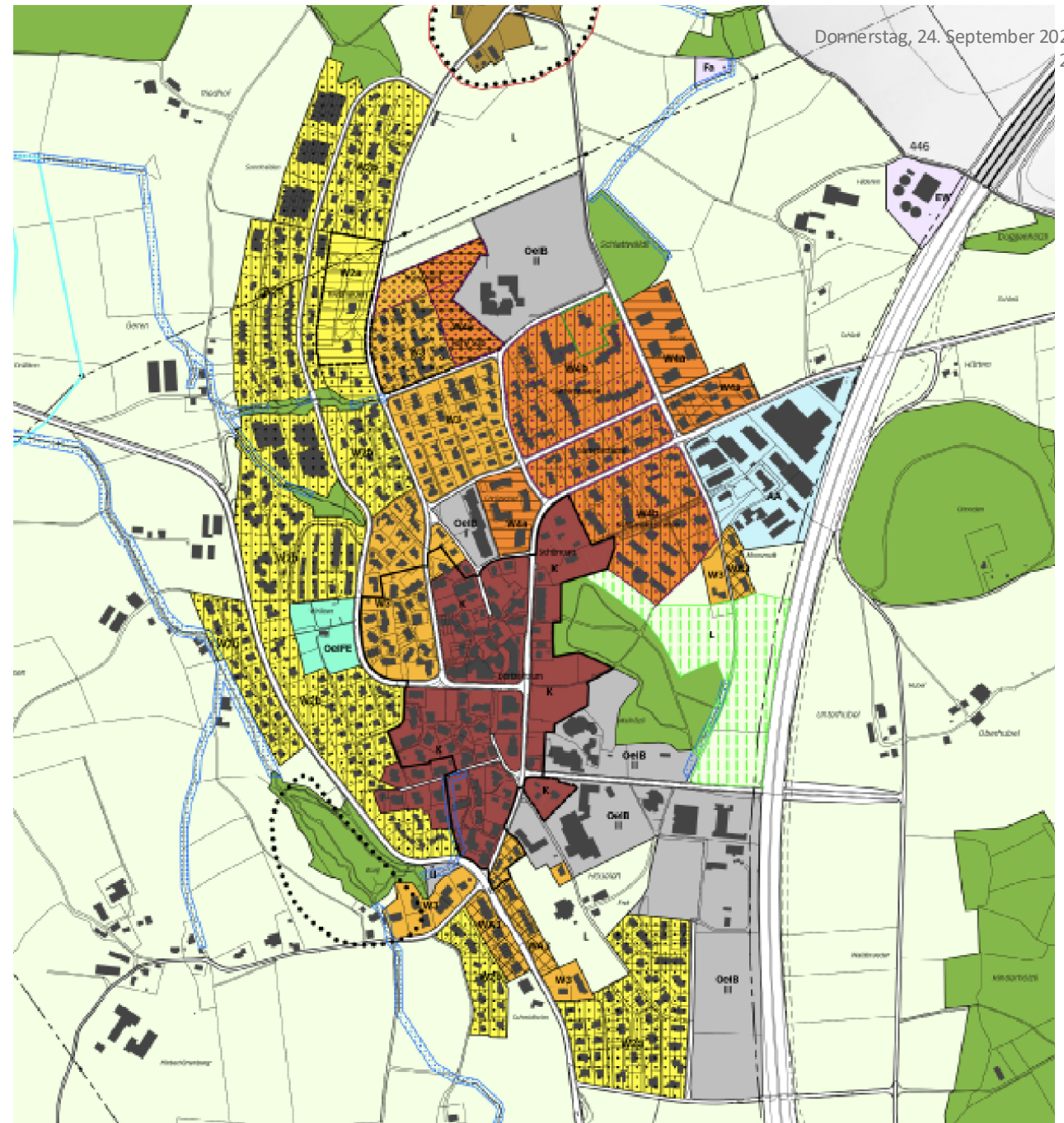
Festlegungen

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 Langruti	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
OS W	Ortsbildschutzzone Wart	III
NSG	Naturschutzzone gemeindlich	
obp	Ordentliche Bebauungsplanpflicht	
ebp	Einfache Bebauungsplanpflicht	
PW	Preisgünstiger Wohnungsbau	
HH	Hochhauszone	
OS	Ortsbildschutzzone	
arf	Zone archäologischer Fundstätten	
LSG	Landschaftsschutzzone gemeindlich	
Gew	Zone für Gewässerraum	
	Zusätzliche Wohnungen (§ 6 BO)	

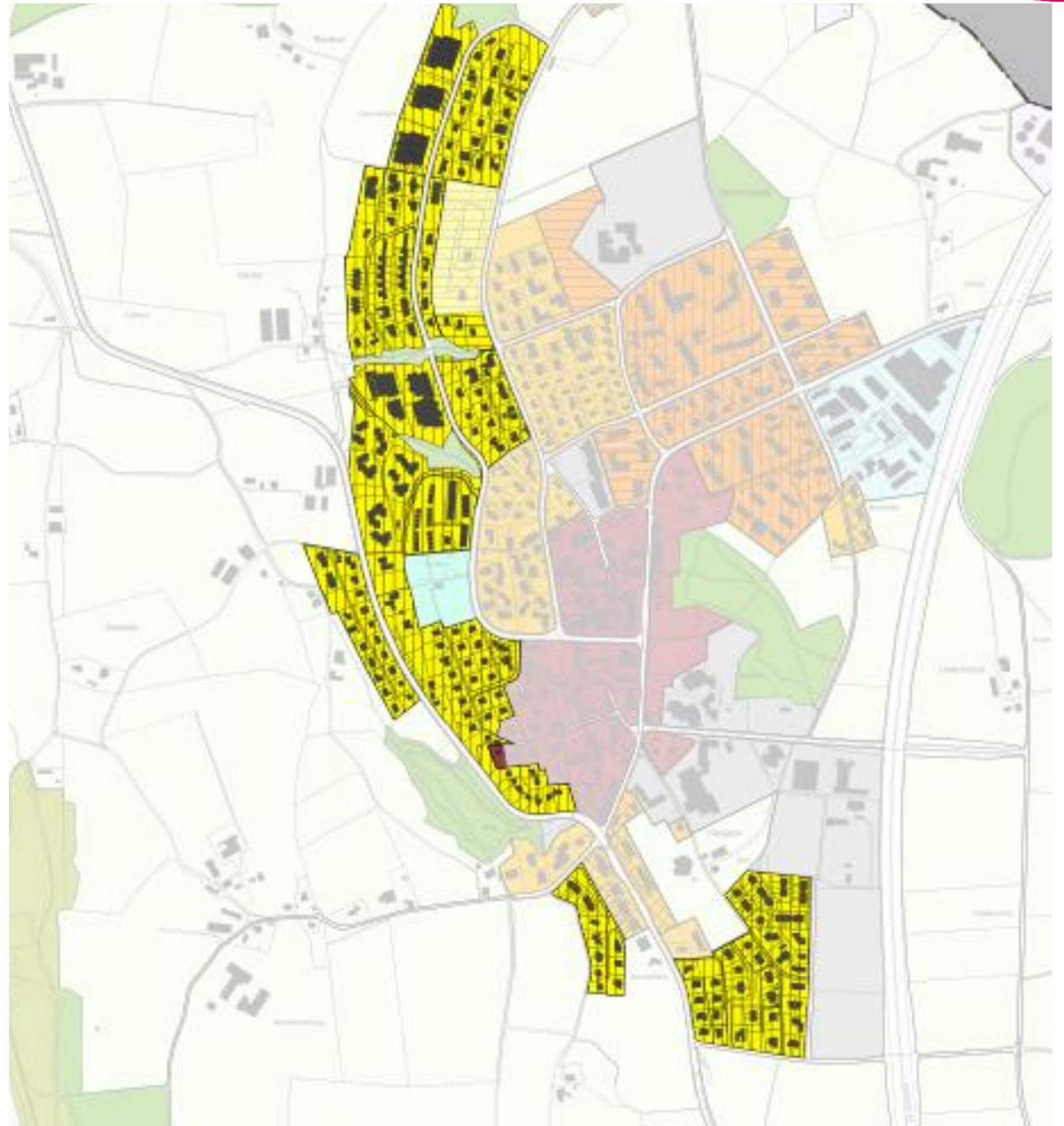


Überlagerung «zusätzliche Wohnungen» (8.1 bis 8.6)

Art. 6 Abs. 3 (Bauordnung)

In den im Zonenplan mit der Überlagerung «zusätzliche Wohnungen» bezeichneten Gebieten kann unter Bedingungen verdichtet werden. Es kann für die W1 die Grundmasse der W2a; für die W2a die Grundmasse der W2b; für die W2b die Grundmasse der W3 angewendet werden. Dabei sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Es wird mindestens eine zusätzliche, vollwertige Wohnung mit separater Erschliessung erstellt;
- Die Mindestfläche der zusätzlichen Wohnung beträgt 70 m² anrechenbare Geschossfläche;
- Die Abweichungen von den Grundmassen dürfen nicht mit einem Bebauungsplan kumuliert werden.



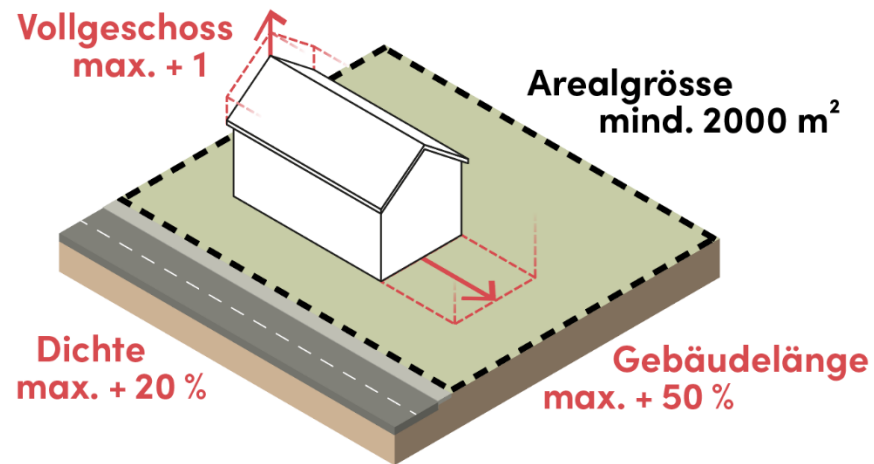
Entspricht in etwa der früheren Arealbebauung

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 % (Nutzungsmaass)
- Keine Mindestarealgrösse, normalerweise jedoch grösser als 2000 m²

Verfahren

- Erlass durch Einwohnergemeinde
- Kantonale Genehmigung

Hemmende Faktoren für die bauliche Entwicklung

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

Erstellungsjahr

■ ab 1991

■ bis 1990

Eigentumsverhältnis

□ Stockwerkeigentum

Nutzungsplan

■ Arealbebauungen und Bebauungspläne

□ ordentliche Bebauungsplanpflicht

Grundlage

□ Verkehrsweg

■ Gewässer_stehendes

□ Liegenschaften

□ Gemeindegrenzen



Preisgünstiger Wohnraum

Wichtiges zu preisgünstigen Wohnungen

Kantonales Wohnförderungsgesetz: Aktuelle Teilrevision (Vernehmlassung)

- Regierungsrat möchte Mietzinsbeiträge abstufen und für mittleren Einkommen gewähren
- Regierungsrat möchte auf Wohneigentumsförderung verzichten
- Neue Belegungsvorschriften: Anzahl Zimmer minus 1 (statt bisher minus 2)

Neue Vermietungsrichtlinien der Gemeinde (gültig ab 01.10.2026)

- Hünenberg first
- Bonität der Mietparteien muss genügen
- Finanzielle Limiten, wenn öffentlich subventioniert
- Ausgewogene Zusammensetzung der Mieterparteien (vergleichbar mit Schlattwäldli, Schauburg, grüne MFH Zythusmatt)

Schlattwäldli, 65 WFG



Quelle: H5 Haustechnik AG

Schauburg, 42 WFG



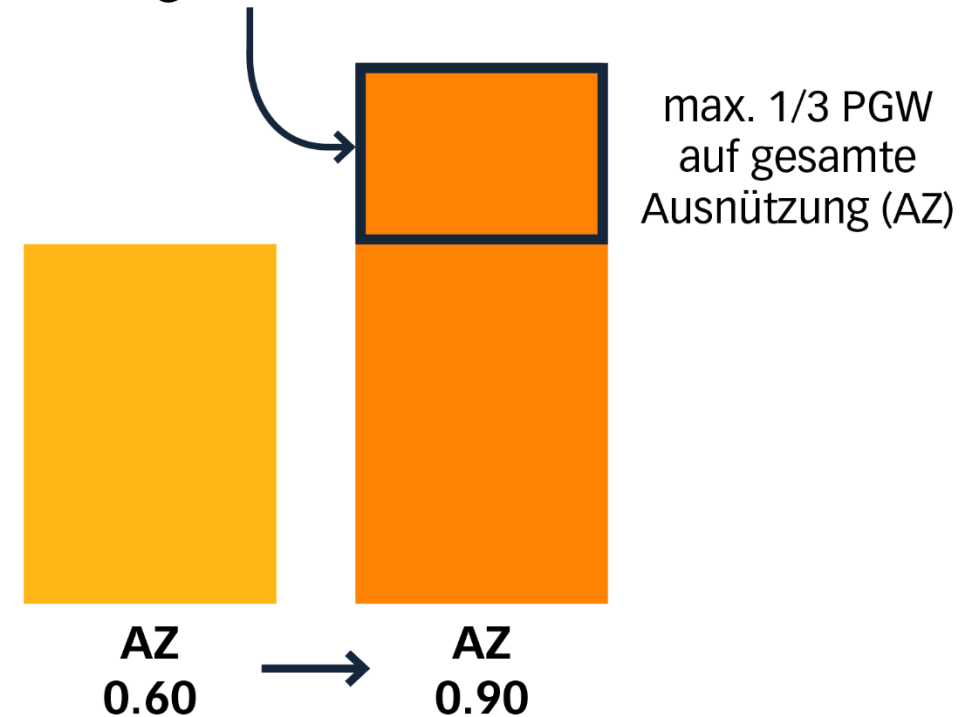
Quelle: aardeplan ag

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



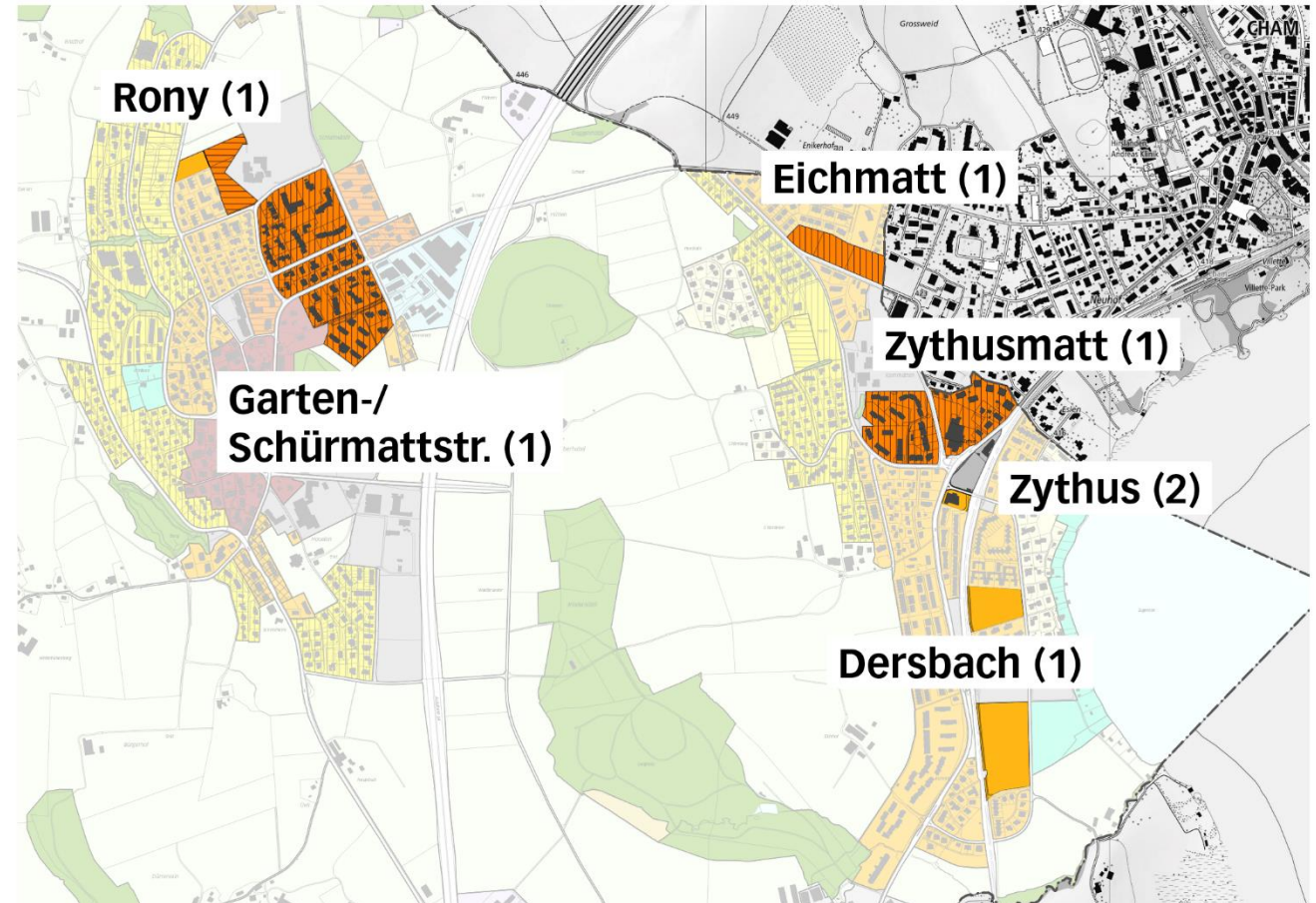
Pflichtgebiete für preisgünstigen Wohnraum in der abgelehnten Ortsplanungsrevision

Bei Aufzonungen (1)

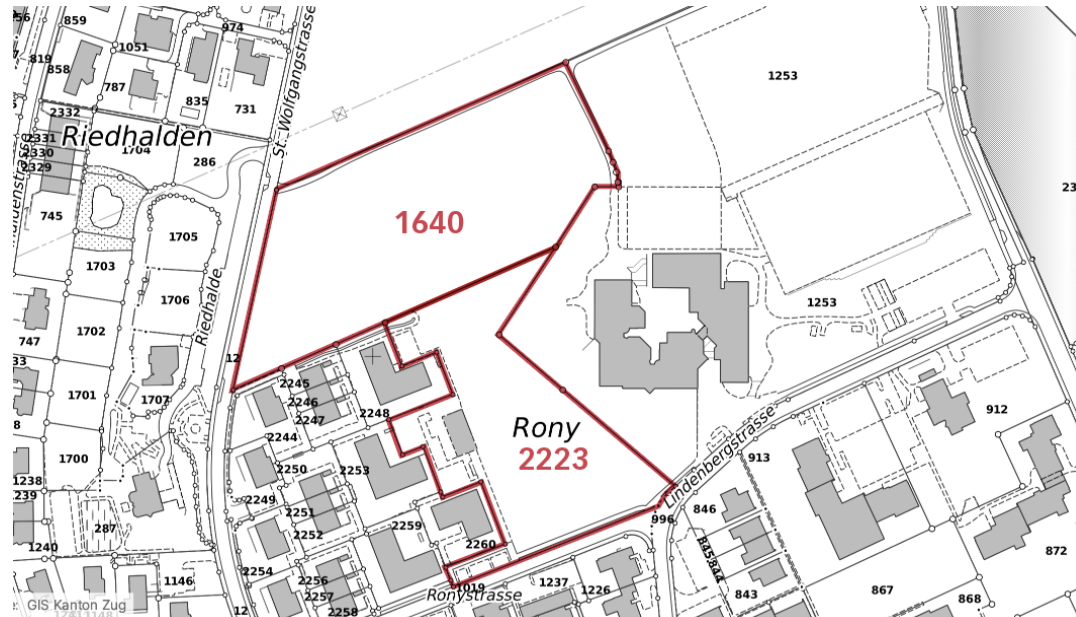
- Grosse Baulandreserven und Gebiete die stark aufgezonzt werden.
- mind. 50 % der Mehrausnützung
- Ausnahme: Rony und Dersbach mit 100 %, da Land im Besitz der Gemeinde oder Kooperation

Bei ordentlichen Bebauungsplänen (2)

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



Rony



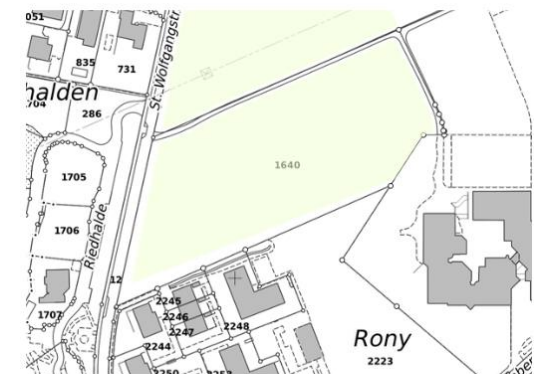
Grundstücke-Nrn. 1640 und 2223

- Fläche: 13 186 (L-Zone) und 9 001 m² (Wohnzone)
- Eigentum: Einwohnergemeinde Hünenberg

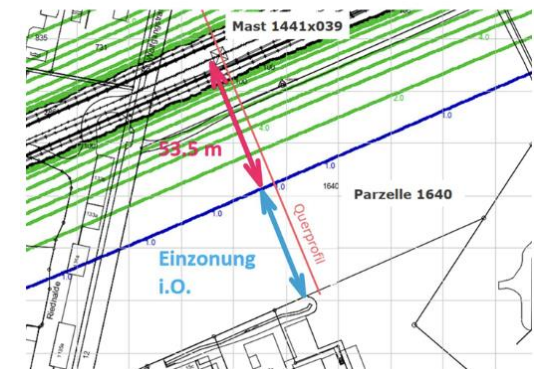
- Bestehender ordentlicher Bebauungsplan Rony aus dem Jahr 2008



- Fruchtfolgefläche auf GS 1640



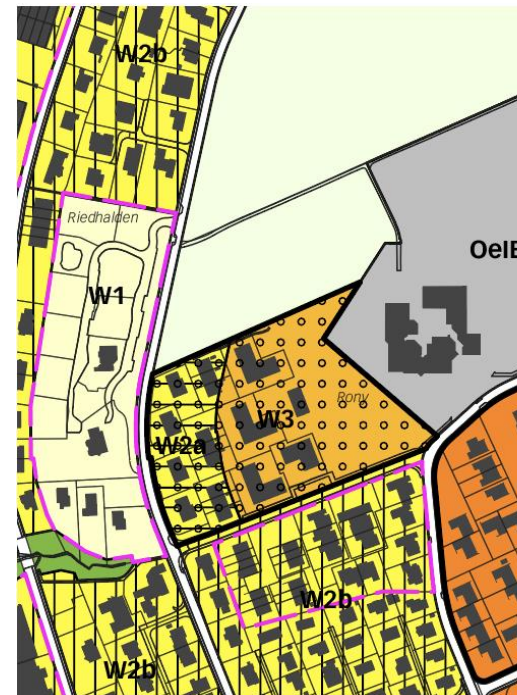
- Hochspannungsleitung: Mindestabstände



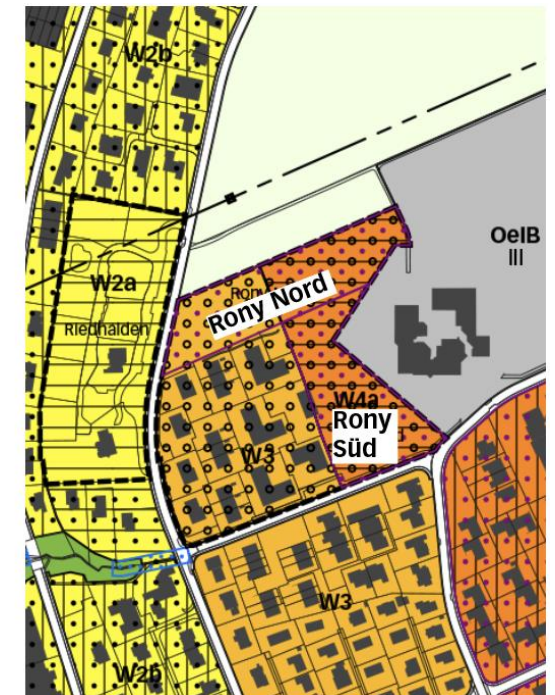
Rony: Bestimmungen der abgelehnten Ortsplanungsrevision

- Einzonung von Landwirtschaftszone in Wohnzone W3/W4a (7 937 m²)
- Überlagerung mit "Preisgünstiger Wohnraum":
 - Rony Süd gilt ein Anteil von 40 % (entspricht 100 % der Mehrausnützung)
 - Rony Nord gilt ein Anteil von 100 % (entspricht 100 % der Mehrausnützung)
- **Einfache Bebauungsplanpflicht:** Für das Rony gelten folgende Zielsetzungen:
 - Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.
 - Der Übergang vom Siedlungs- zum Landwirtschaftsgebiet ist gut zu gestalten.
- Rund 55 preisgünstige Whg auf GS 1640 und mind. 20 Whg auf GS 2223 (nur Mehrausnützung)

Rechtskr. Zonenplan

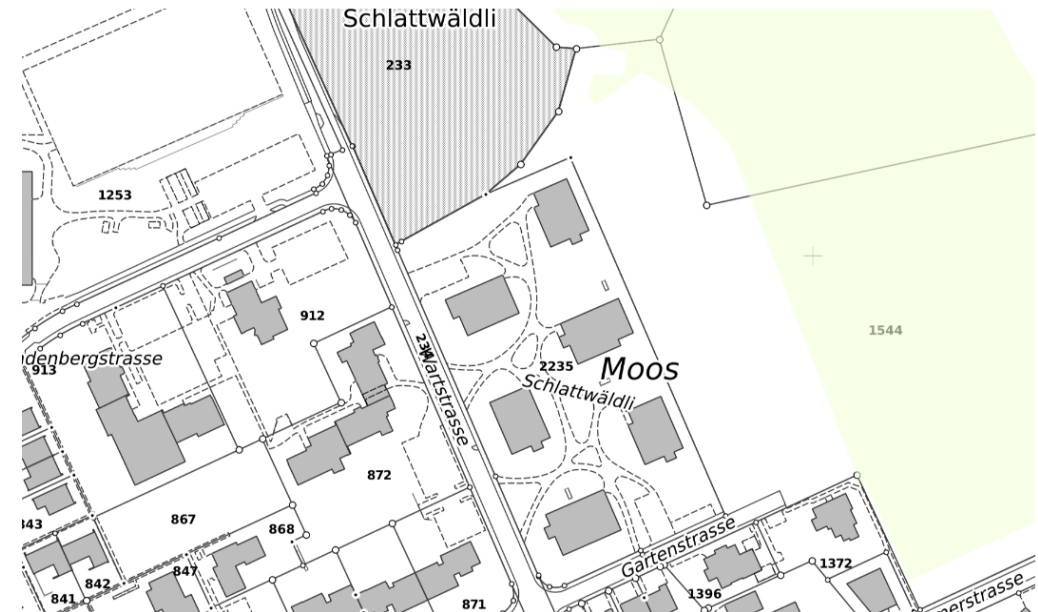


Abgelehnter Zonenplan



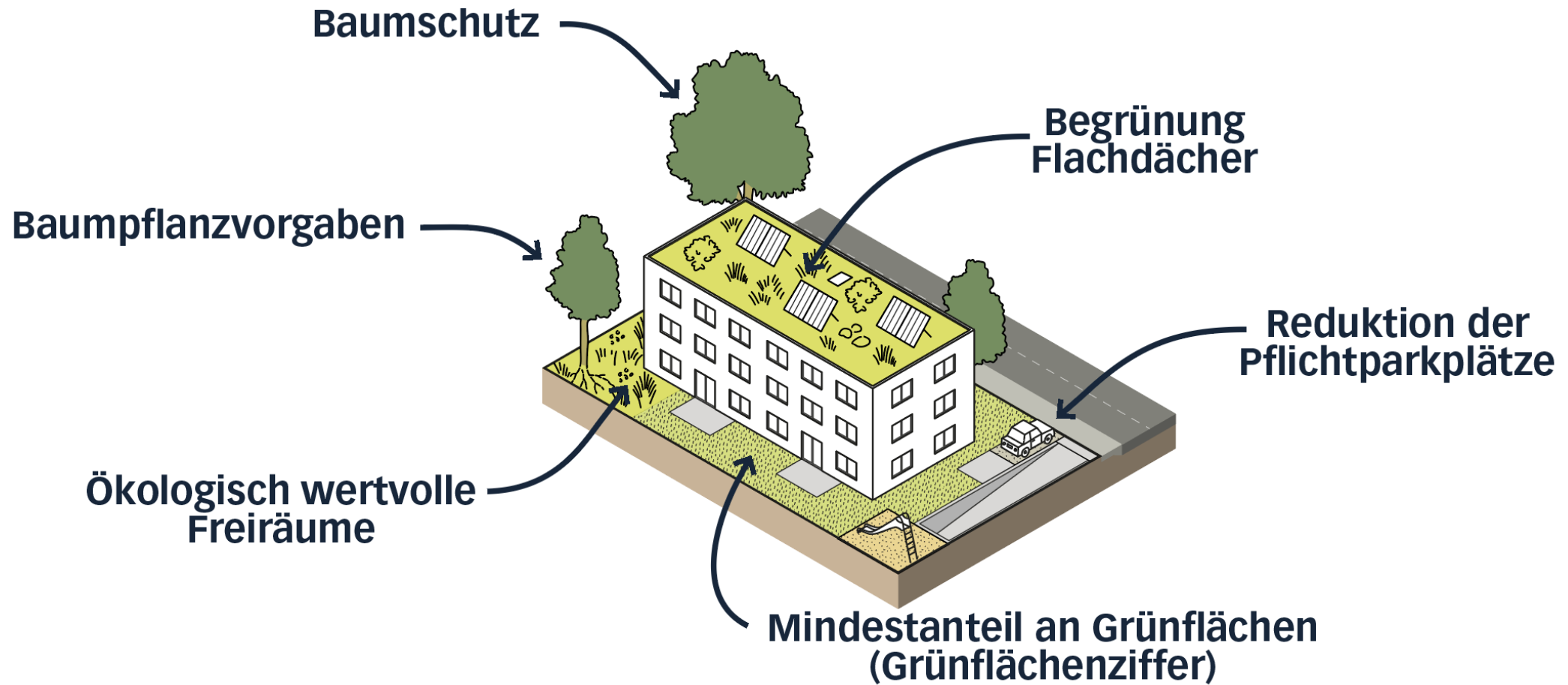
- Fläche: 32 395 m²
- Eigentum: Korporation Hünenberg

- Angrenzende Grundstücke 2235 und 586 ebenfalls im Besitz der Korporation Hünenberg
- Knapp 10 000 m² auf GS 1544/586 nicht in der Fruchtfolge

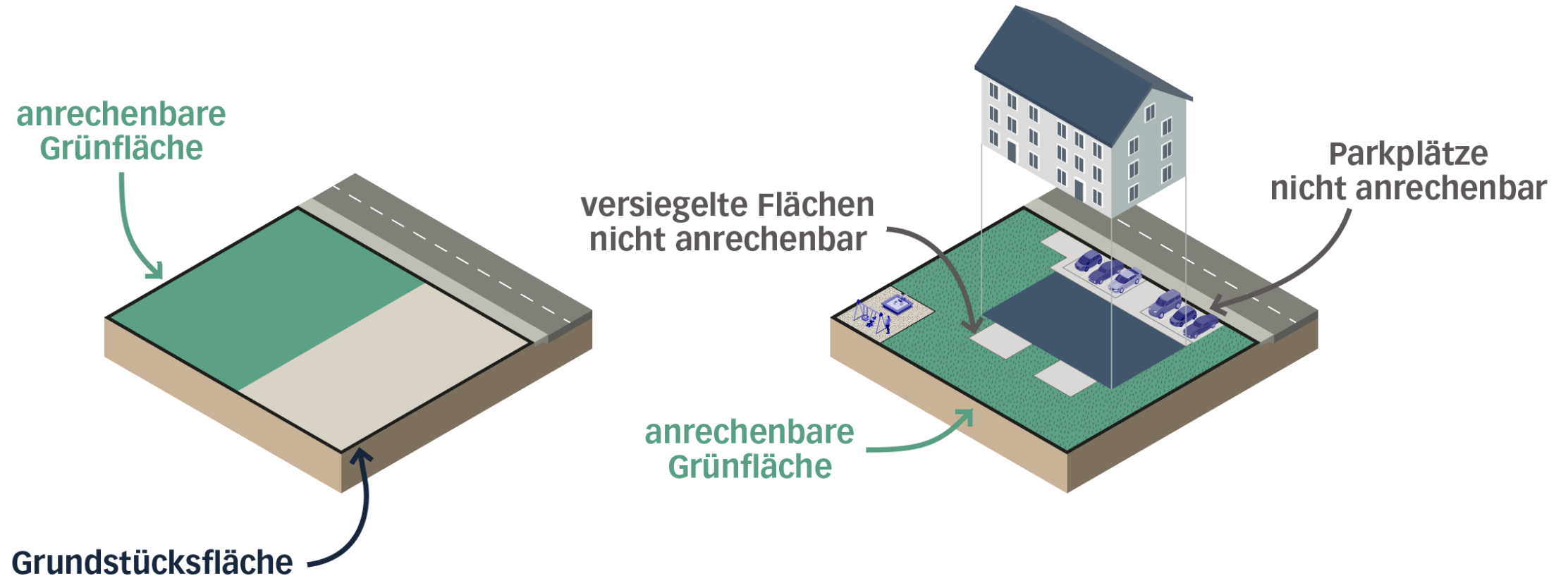


Grünthemen

Übersicht der "Grün"-Bestimmungen



Was ist die Grünflächenziffer?



$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Abgelehnte Vorlage: Höhe der Grünflächenziffer nach Zone

Umsetzung bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten/Umgestaltungen

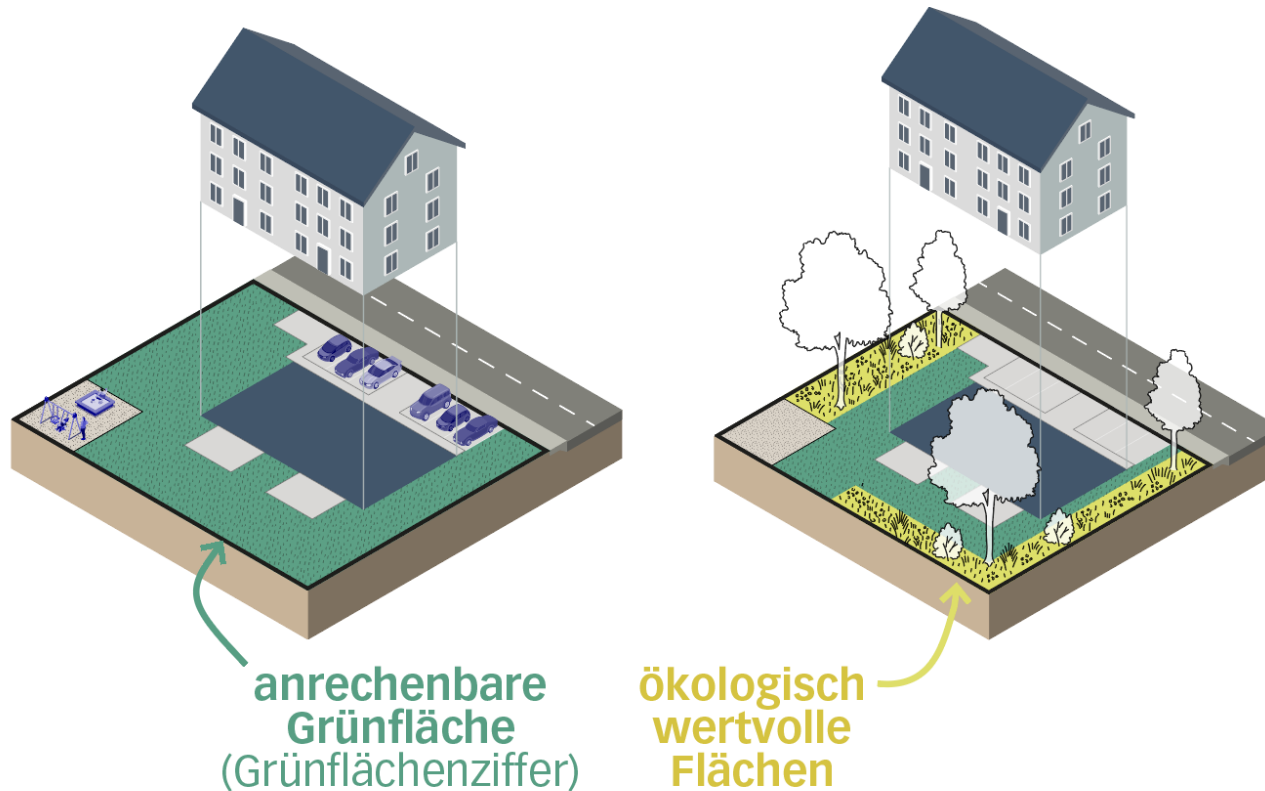
	WOHNZONEN						WOHN- UND ARBEITSZONEN			ARBEITSZONEN			
	W1	W2a	W2b	W3	W4a	W4b	WA3	WA5	K	AA	AB	AC	AD
Anzahl Vollgeschosse	1	2	2	3	4	4	3	5	4	–	–	–	–
best. Freiflächenziffer (wird aufgehoben)	–	–	–	65 %	65 %	–	–	50 %	–	50 %	50 %	35 %	35 %
Grünflächenziffer min.	50 %	45 %	45 %	45 %	40 %	40 %	30 %	30 %	20 %	20 %	10 %	10 %	10 %

Regelung zur Grünflächenziffer im Vergleich

Gemeinde	Systematik	Grünflächenziffer			
		Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Sonderzonen
Hünenberg	Flächendeckend	50 % (W1) bis 40 % (W4)	30 % (WA), 20 % (K)	20 % (AA)	10 % (BsV2 Bösch)
Risch	Flächendeckend	40 % (W)	30 % (WA)	15 % (AD)	
Cham	Flächendeckend	50 % (W1) bis 40 % (W4)	35 bis 40 % (WA)	20 % (Arbeits- zone)	40 bis 60 % BsV
Steinhausen	Nicht eingeführt (Entwurfsan- satz gestrichen)	–	–	–	–
Baar	Nur in den 4 reinen Wohn- zonen	40 % (W2, W3), 40–45 % (W3a)	–	–	–
Stadt Zug	Flächendeckend	30 % (Wohn- zonen)	15 % (WAA/ WAB), 20 % (Kernzonen)	–	bis 70 % Son- derzonen
Walchwil	Wohn-, Wohn-/Arbeits-, BsV Büel	40 % (W1/W2), 30 % (W3)	30 % (WA2), 20 % (WA3)	–	50 % (BsV Büel)

Ökologischer Ausgleich / Ökologisch wertvollen Freiräume

Ökologischer Anteil bezieht sich auf anrechenbare Grünfläche



Ökologisch wertvolle Flächen sind ...

- Bspw. extensiv gepflegte Wiesen, Blumenwiesen, Hochstammobstbäume, naturnahe Weiher, Hecken, Hochstauden, Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhäufen.
- Standortgerechte Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Stauden, Saatgut usw.). Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

Abgelehnte Vorlage: Bestimmung zum ökologischen Ausgleich

Umsetzung bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten/Umgestaltungen

Art. 37 Bauordnung

Ziel

- Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 15 NHV
- Umsetzung im Baubewilligungsverfahren
- Förderung von: Vernetzung und Neuschaffung von Biotopen, Artenvielfalt, Naturnaher Bodennutzung, Natur im Siedlungsraum, Aufwertung des Landschaftsbilds

Vorgaben

- Mindestens 25 % der anrechenbaren Grünfläche als ökologische Ausgleichsflächen
- Gestaltung mit: standortgerechten, nicht invasiven Pflanzenarten und Kleinstrukturen (z. B. Asthaufen, Steinstrukturen)

Ausnahme

- Gemeinde kann den Anteil reduzieren, wenn die örtlichen Verhältnisse die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen verunmöglichen.

Regelungen zum ökologischen Ausgleich im Vergleich

Gemeinde	Ökologischer Ausgleich
Hünenberg	mind. 25 % der anrechenbaren Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche
Risch	keine generelle Quote; 35 % nur Golfanlage; Bestimmung zu "Ökologische Ausgestaltung"
Cham	mind. 25 % der anrechenbaren Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche
Steinhausen	keine Quote; Bestimmung zu "Ökologische Ausgestaltung"
Baar	keine Quote
Stadt Zug	keine Quote; Bestimmung zu "Ökologische Ausgestaltung"
Walchwil	mind. 10 % der Umgebungsfläche

Bäume im Siedlungsraum

Mögliche Regelungen

- Pflanzen von Bäumen fördern
- bestehende Bäume erhalten



Abgelehnte Vorlage: Bestimmung zu Baumpflanzung und Baumschutz

Baumpflanzung nur bei Neubauten oder wesentl. Umbauten/Umgestaltungen

Baumpflanzpflicht (Art. 38)

- Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten:
 - Wohnzone: 1 Grossbaum / 250 m²
 - Wohn- und Arbeitszone: 1 Grossbaum / 350 m²
 - Arbeitszone / Bösch: 1 Grossbaum / 600 m²
- Keine Pflanzpflicht bei Grundstücken < 600 m².
- Ausnahmen möglich, wenn örtliche Verhältnisse eine Pflanzung verunmöglichen.
- Standortgerechte, klimaangepasste Baumarten und ausreichender Wurzelraum erforderlich.

Baumschutz (Art. 38)

- Fällung bewilligungspflichtig ab Stammumfang > 100 cm (gemessen 1 m über Boden).
- Bewilligung bei Krankheit, Pflegebedarf, Wohnhygiene oder erheblicher Beeinträchtigung der ordentlichen Grundstücksnutzung.

Ersatzpflanzung

- Grundsätzlich Ersatzpflanzung erforderlich.
- Ersatzpflanzungen bleiben geschützt.

Begrünung der Flachdächer

Wirkung einer Dachbegrünung

- Hält Regenwasser zurück und kühlt die Luft
- Erhöht den Wirkungsgrad von Solaranlagen
- Reduziert den Gebäude-Energieverbrauch

Klima-Gründach (intensiv)



Biodiversitätsdach (extensiv)



Abgelehnte Vorlage: Bestimmung zur Flachdachbegrünung

Umsetzung bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten/Umgestaltungen

Art. 40 Abs. 4 Bauordnung

- Gilt für Neubauten mit Flachdächern unter 10° Neigung
- Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen
- Ausgenommen sind begehbare Terrassenflächen
- Die Begrünungspflicht gilt auch bei der Installation von Solaranlagen

Regelungen zur Flachdachbegrünung im Gemeindevergleich

- Alle untersuchten Gemeinden (Risch, Cham, Steinhausen, Baar, Stadt Zug, Walchwil) haben eine Pflicht zur Flachdachbegrünung.

Jetzt geht es in die Gruppenarbeit!

mit

Thomas Spörri, Fachplaner
Samuel Wild, Projektleiter

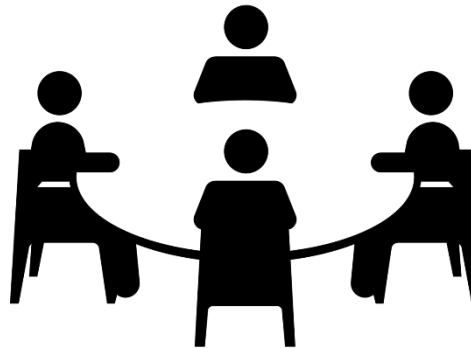
Moderation: Roman Dellsperger und Patricia Castioni

Vertiefte Bearbeitung der Themen in zwei Gruppen

Gruppe Rony Nord und preisgünstiges Wohnen

- *Samuel Wild, Projektleiter*
- *Roman Dellsperger, Moderation*

📍 Saal «Heinrich von Hünenberg»
hinterer Bereich

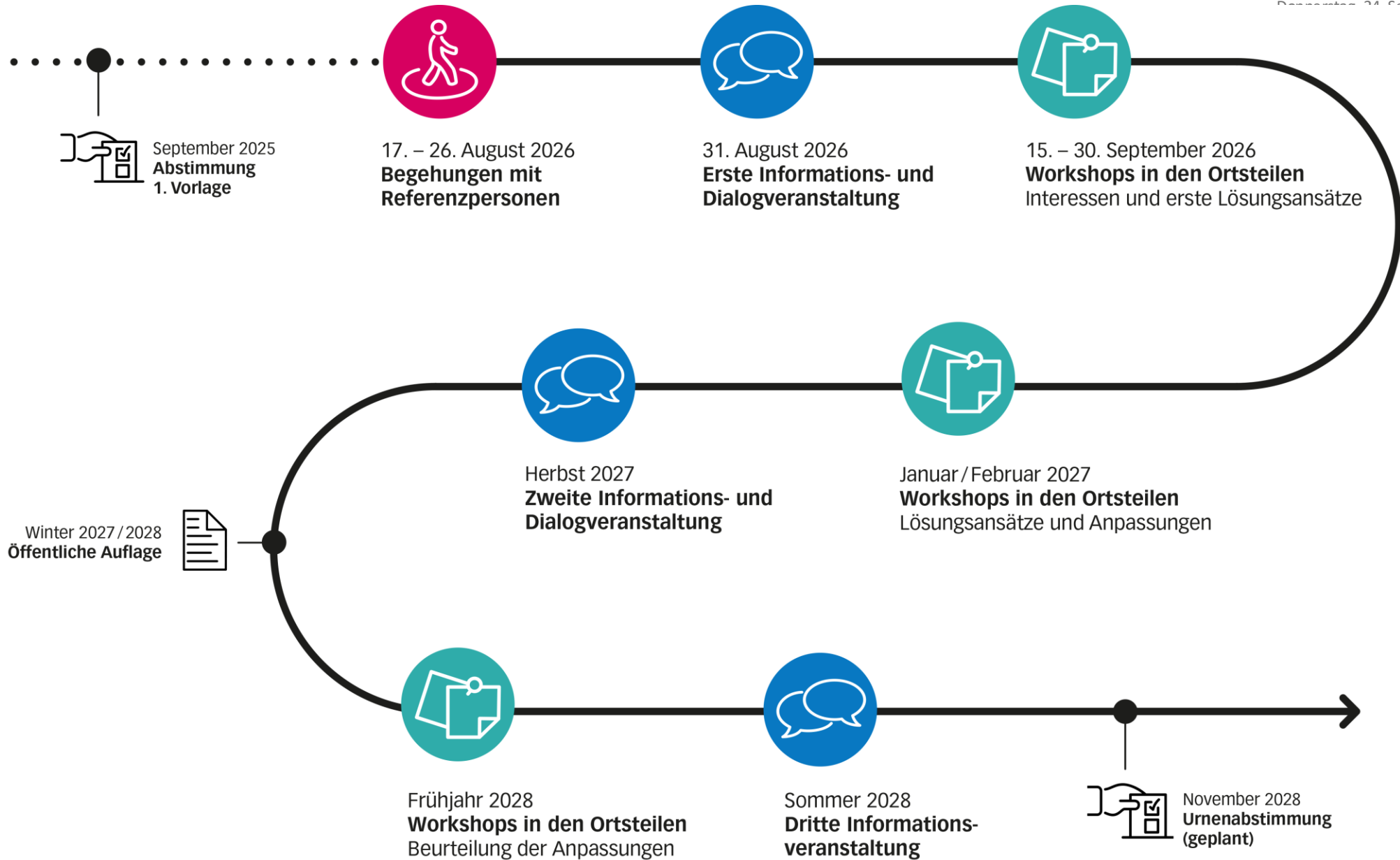


Gruppe Klima-, Umwelt- und Gestaltungsvorschriften

- *Thomas Spörri, Fachplanung*
- *Patricia Castioni, Moderation*

📍 Saal «Heinrich von Hünenberg»
vorderer Bereich

Ausblick



Ausblick: Termine Workshops Dorf



WS 1

Donnerstag, 24. September 2026,
18.00-21.30 Uhr, Saal «Heinrich
von Hünenberg»



WS 2

Frühjahr 2027
18.00-21.30 Uhr, Saal «Heinrich
von Hünenberg»



WS 3

Frühjahr 2028
18.00-21.30 Uhr, Saal «Heinrich
von Hünenberg»

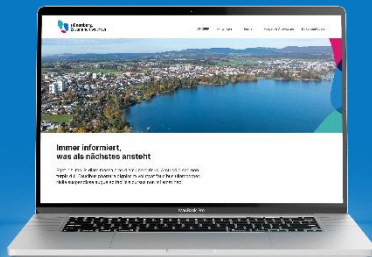
→ *Sie erhalten frühzeitig einen Save-the-Date sowie einige Tage vor dem Workshop eine Einladung mit Programm.*

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