

1. Workshop Ortsteil Bösch

Ortsplanungsrevision

Mittwoch, 30. September 2026

Gemeinde Hünenberg

Ortsplanungsrevision

Herzlich Willkommen!

Thomas Anderegg, Gemeinderat

Ablauf

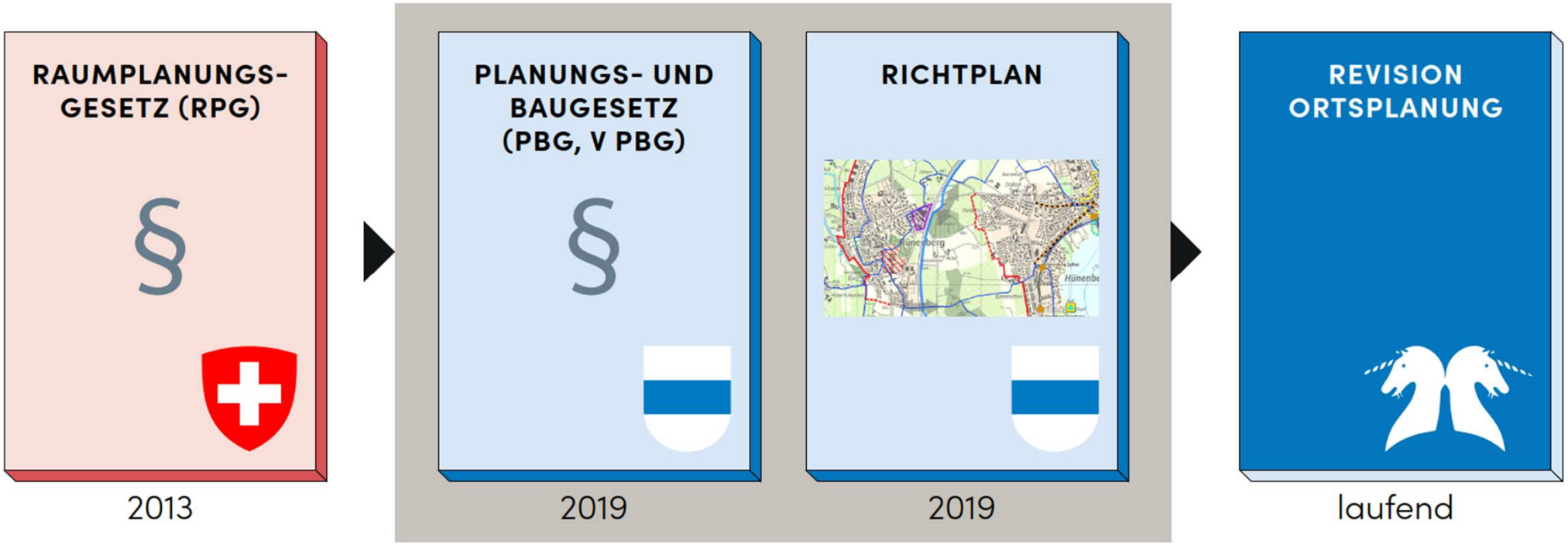
18.00	**Begrüssung**	Thomas Anderegg
18.10	**Ablauf: Vorgehen und Ziele heute**	Moderation
18.15	**Rückblick** Was haben wir aus Abstimmung, Begehung und Informationsveranstaltung mitgenommen?	Samuel Wild
18.25	**Information Rahmenbedingungen Richtplan**	Susanna Etter, Baudirektion Kanton Zug
18.35	**Einführung in die Themen, aktuelle Planung, inkl. Baulinienplanung**	Thomas Spörri, Samuel Wild
19.10	**Gruppenarbeiten**	Drei Gruppen
20.15	Pause	Alle
20.30	**Auslegeordnung und Interessen aus den Gruppen**	Gruppen
21.05	**Fazit**	Alle, Plenum
21.25	**Ausblick**	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)

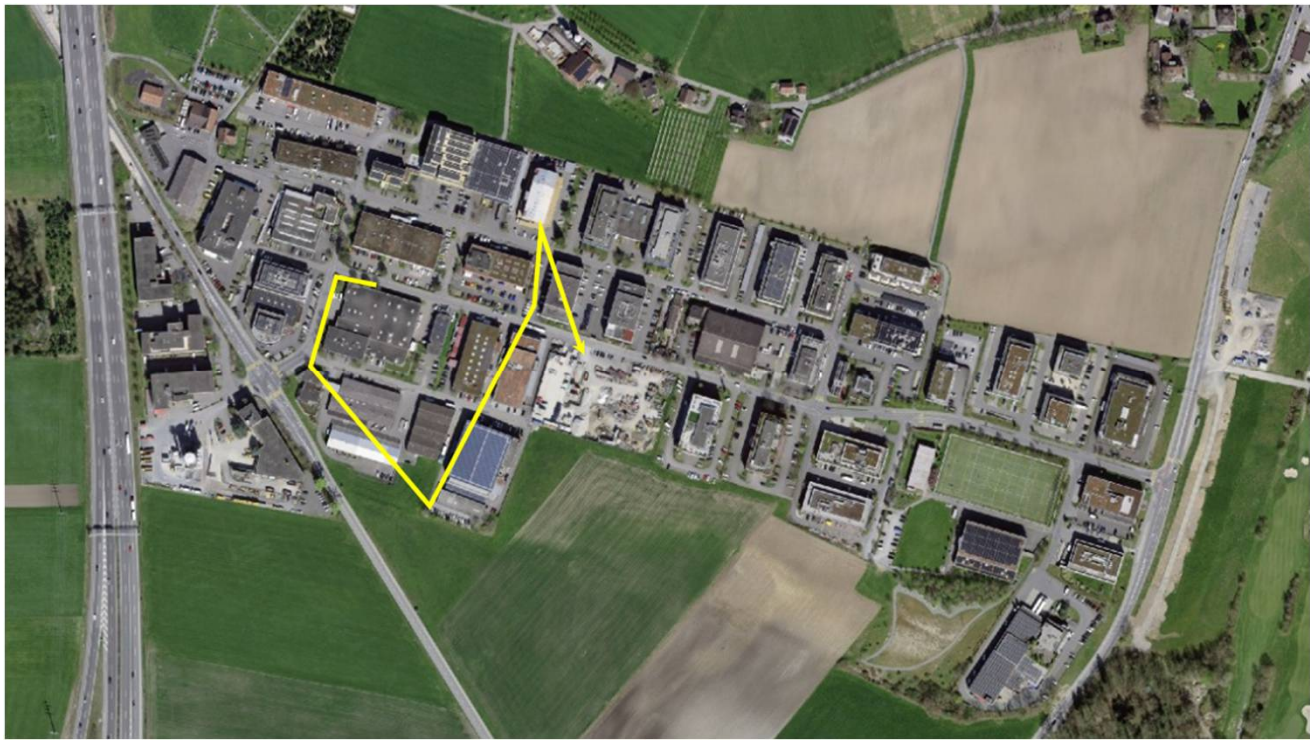
Das REK zeigt, wie sich Hünenberg langfristig entwickeln soll –
als räumliche Grundlage für die Ortsplanungsrevision.



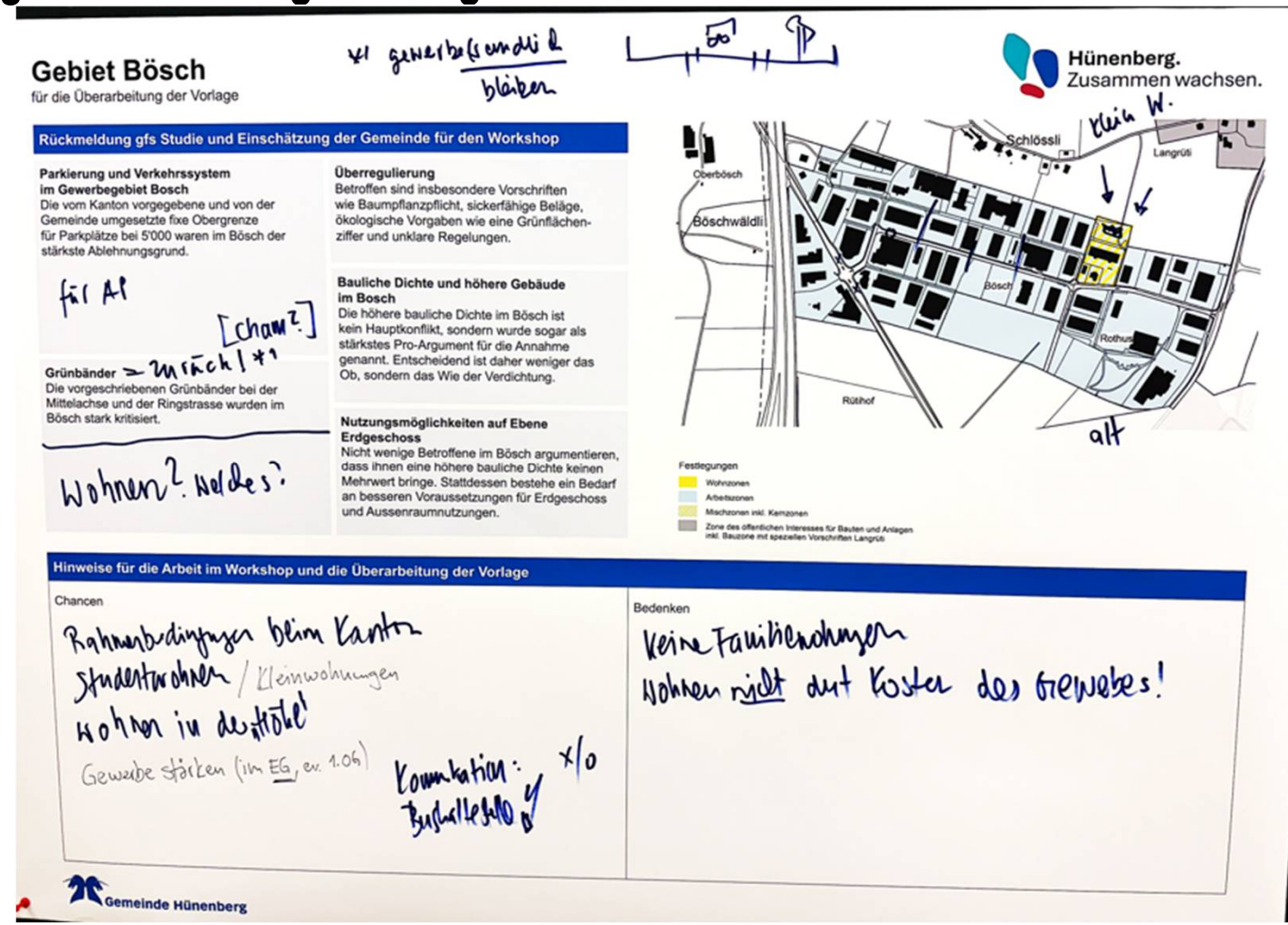


Rückblick auf Begehung 26. August

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



Rückblick auf Info- und Dialogveranstaltung 31. August



Gebiet Bösch

für die Überarbeitung der Vorlage

Hünenberg. Zusammen wachsen.

Rückmeldung gfs Studie und Einschätzung der Gemeinde für den Workshop

Parkierung und Verkehrssystem im Gewerbegebiet Bosch
Die vom Kanton vorgegebene und von der Gemeinde umgesetzte fixe Obergrenze für Parkplätze bei 5'000 waren im Bösch der stärkste Ablehnungsgrund.

Überregulierung
Betroffen sind insbesondere Vorschriften wie Baumpflanzpflicht, sickerfähige Beläge, ökologische Vorgaben wie eine Grünflächenziffer und unklare Regelungen.

Bauliche Dichte und höhere Gebäude im Bosch
Die höhere bauliche Dichte im Bösch ist kein Hauptkonflikt, sondern wurde sogar als stärkstes Pro-Argument für die Annahme genannt. Entscheidend ist daher weniger das Ob, sondern das Wie der Verdichtung.

Grünbänder
Die vorgeschriebenen Grünbänder bei der Mittelachse und der Ringstrasse wurden im Bösch stark kritisiert.

Nutzungsmöglichkeiten auf Ebene Erdgeschoss
Nicht wenige Betroffene im Bösch argumentieren, dass ihnen eine höhere bauliche Dichte keinen Mehrwert bringe. Stattdessen bestehe ein Bedarf an besseren Voraussetzungen für Erdgeschoss und Aussenraumnutzungen.

Schlössli · Klein W. · Langrüti · Oberbösch · Böschwäldli · Bösch · Rothus · Rüthof · alt

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

Hinweise für die Arbeit im Workshop und die Überarbeitung der Vorlage

Chancen

Bedenken

Gemeinde Hünenberg

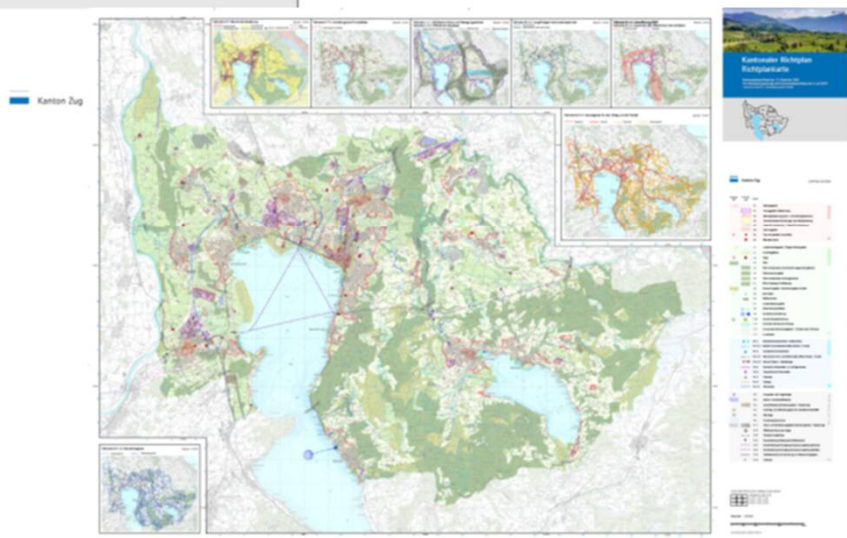
Information Rahmenbedingungen Richtplan

Susanna Etter, stellvertretende Kantonsplanerin

Kantonaler Richtplan vom Kantonsrat beschlossen

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



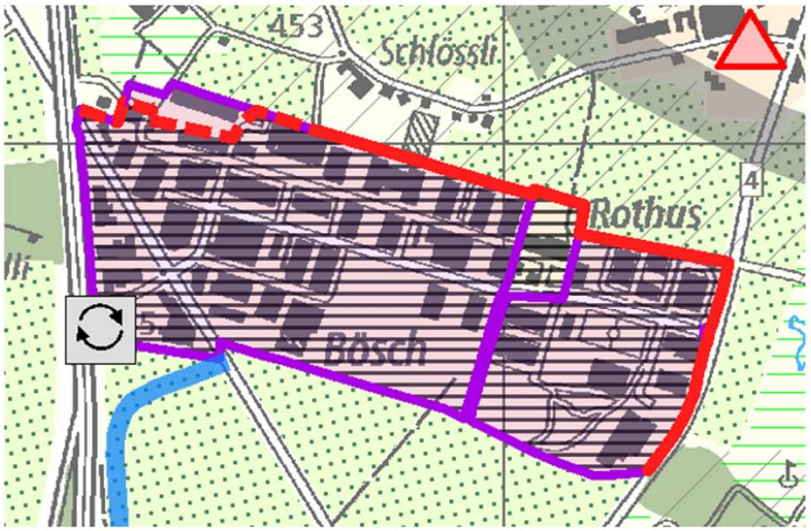


Kanton Zug

Situation im Ortsteil Bösch

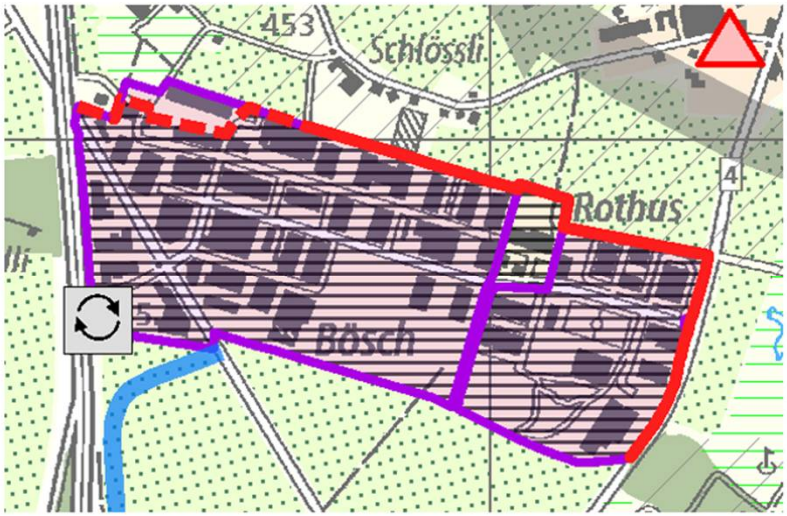
Kanton Zug

Situation Hünenberg Bösch im kantonalen Richtplan



S 1	Siedlungsgebiet
S 1	Vorranggebiet Arbeitsnutzung
S 2	Siedlungsbegrenzung (ohne / mit Handlungsspielraum)
S 5	Gebiet für Verdichtung I / Gebiet für Verdichtung II
S 6	Zone mit speziellen Vorschriften
L 1	Landwirtschaftsgebiet / Übriges Nichtbaugebiet
L 1	Fruchtfolgefläche
L 4	Wald mit besonderer Erholungsfunktion
L 6	Wildtierkorridor
L 11	Kommunales Naherholungsgebiet / Vorhaben Sport/Erholung
M 4.2/3	National-/Kantonsstrasse (offene Strecke / Tunnel)
E 4	Umschlag- und Aufbereitungsplatz für mineralische Bauabfälle

Diskussion in letzter Ortsplanungsrevision



Kantonaler Richtplan



Änderungsplan Ortsplanungsrevision

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)

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

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 Bevölkerung ist bei den Planungen von Verdichtungen anzuhören. (G 5.3)



Relevante Richtplaninhalte – Vorrang Arbeitsnutzung

- Der Kanton setzt Vorranggebiete für die Arbeitsnutzung fest. In diesen Gebieten ist keine Wohnnutzung zulässig (betriebsnotwendige Wohnnutzung ausgenommen). Die Gemeinden prüfen die Umzonung von heutigen Arbeitszonen zu Industrie- und Gewerbezonen. (S 1.1.6)
- Antrag auf Änderung im Bösch (streichen) lehnte der KR ab (2023)



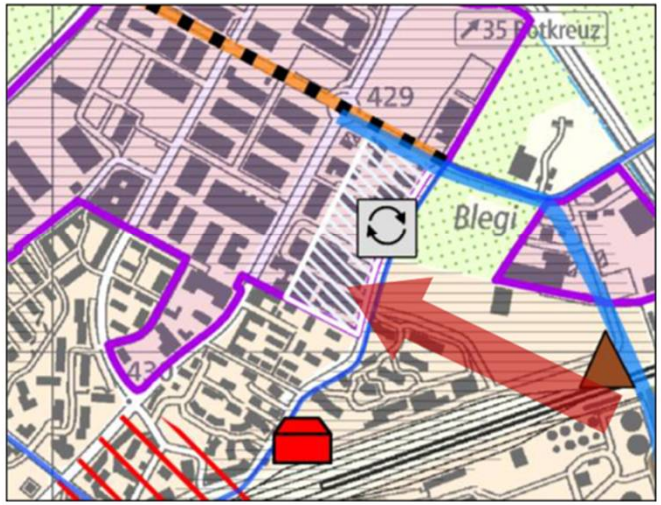
Antrag der Gemeinde auf Entlassung aus dem Vorranggebiet Arbeitsnutzung für «spezielles Wohnen»



Neuer Vorschlag; stark reduzierter Perimeter

Relevante Richtplaninhalte – Vorrang Arbeitsnutzung

- Rotkreuz: Entlassung aus dem Vorranggebiet Arbeitsnutzung
- Was ist anders:
  - genügend Arbeitszonen-Reserven;
  - viele unbebaut oder stark unternutzte Flächen im Perimeter;
  - direkt angrenzende Wohngebiete/Mischzone



Kanton Zug

Relevante Richtplaninhalte – Risch/Hünenberg



Rotkreuz



Hünenberg, Bösch

Relevante Richtplaninhalte – Dichte

- Die Gemeinden stellen bei der Revision der Nutzungsplanung sicher, dass die Grundnutzung bei den Haltestellen der Stadtbahn und Bushaltestellen mit grosser Nachfrage genügend hohe Dichten zulässt. (S 5.2.1)
- Die Gemeinden legen […] bei Bedarf in den kantonalen Verdichtungsgebieten Mindestdichten 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 Ausnützungsziffer […] ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durch. (S 5.2.3)
- Die Gemeinden sichern die Qualitäten des städtebaulichen Verfahrens grundeigentümerverbindlich im Zonenplanverfahren. (S 5.2.3)
- Die Ausnützungsziffern gelten als Richtwerte, eine Abweichung davon ist gestützt auf die städtebaulichen Studien zulässig:
    a. Gebiete für Verdichtung I: Ausnützungsziffer bis 2

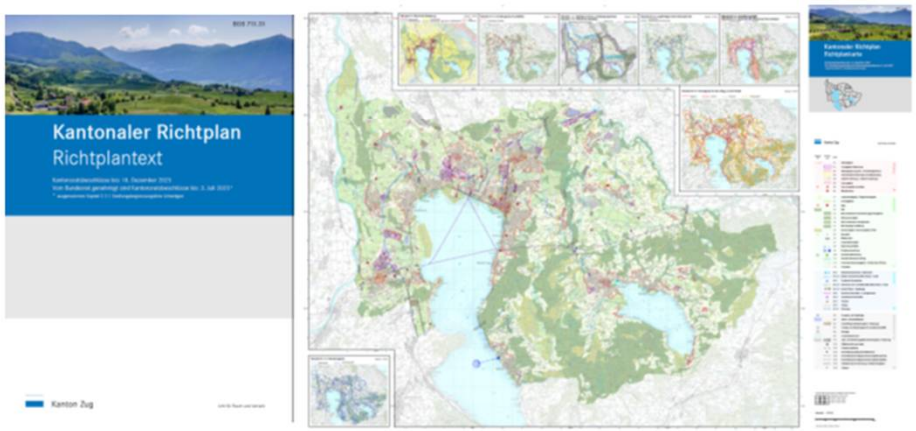
Kanton Zug

Stellenwert des Richtplans

Kantonaler Richtplan

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

✓ Bindend für alle Behörden
✓ NICHT eigentümerverbindlich



Kanton Zug

Anpassung des Planungs- und Baugesetzes (in Vernehmlassung)

Relevantes für Bösch

- ## § 14 Abs. 2 neu

  [2] Die zuständige Behörde kann innerhalb der Bauzone eine von der geltenden Grundordnung abweichende Wohnnutzung zulassen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Sie ist auf zehn Jahre befristet und kann von der Behörde einmalig um höchstens fünf Jahre verlängert werden. Die Behörde erlässt die erforderlichen sichernden Nebenbestimmungen.

- ## § 20 Arbeitszonen neu

  [3] Ausserhalb der im Richtplan bezeichneten Vorranggebiete Arbeitsnutzung kann anstelle von betriebsnotwendigem Wohnraum vollumfänglich oder teilweise preisgünstiger betriebsnaher Wohnraum bewilligt werden. In diesem Umfang sind auch mehrere preisgünstige betriebsnahe Wohnungen möglich.

  [4] Die Verpflichtung zur Realisierung und Beibehaltung von preisgünstigem betriebsnahem Wohnraum ist als unbefristete Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen und im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Soweit erforderlich, ist sie auch vertraglich sicherzustellen.

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 bezeichnungsweise 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 Abstimmung 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/Chnodenwald 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.

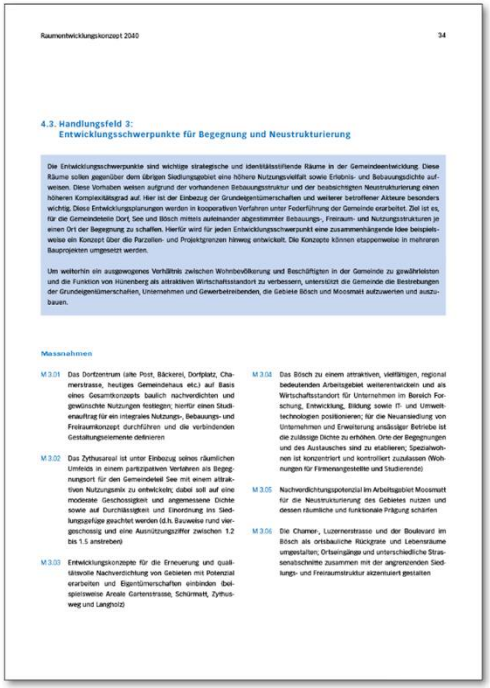
3.4. Entwicklungsziel 4: Neuen Raum für Wohnen und Arbeiten bereitstellen

Um die soziale und wirtschaftliche Durchmischung 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 eingezont werden.

Hünenberg hat sich vom einstigen Bauerndorf und Wohnmodell 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 kulturell-kulinarische Angebot beginnt beispielsweise mit den ersten Aufwertungsmassnahmen im Bösch breiter und vielfältiger zu werden. Diese Ansätze gilt es weiterzuverfolgen. Neben dem beabsichtigten 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 Wegeverbindungen innerorts ein übermässiger 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 bele-

6 Handlungsfelder



Raumentwicklungskonzept 2040 34

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 Nutzungsvielfalt sowie Erlebnis- und Belebungsdichte aufweisen. Diese Vorhaben weisen aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur und der beabsichtigten Neustrukturierung einen höheren Komplexitätsgrad auf. Hier ist der Einbezug der Grundeigentümerschaften und weiterer betroffener Akteure besonders wichtig. Diese Entwicklungsplanungen werden in kooperativen Verfahren unter Federführung der Gemeinde erarbeitet. Ziel ist es, für die Gemeindeteile Dorf, See und Bösch mittels aufeinander abgestimmter Bebauungs-, Freiraum- und Nutzungsstrukturen je einen Ort der Begegnung zu schaffen. Hierfür wird für jeden Entwicklungsschwerpunkt eine zusammenhängende Idee beispielsweise ein Konzept über die Parzellen- und Projektgrenzen hinweg entwickelt. Die Konzepte können etappenweise 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 Grundeigentümerschaften, Unternehmen und Gewerbetreibenden, die Gebiete Bösch und Moosmatt aufzuwerten und auszubauen.

Massnahmen

M 3.01 Das Dorfzentrum (alte Post, Bäckerei, Dorfplatz, Chamerstrasse, heutiges Gemeindehaus etc.) auf Basis eines Gesamtkonzepts baulich nachverdichten und gewünschte Nutzungen festlegen; hierfür einen Studienauftrag für ein integrales Nutzungs-, Bebauungs- und Freiraumkonzept durchführen und die verbindenden Gestaltungselemente definieren

M 3.02 Das Zythusareal 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 Ausnützungsziffer zwischen 1.2 bis 1.5 anstrebend)

M 3.03 Entwicklungskonzepte für die Erneuerung und qualitätsvolle Nachverdichtung von Gebieten mit Potenzial erarbeiten und Eigentümerschaften einbinden (beispielsweise Areale Gartenstrasse, Schürmatt, Zythusweg 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 Neuansiedlung von Unternehmen und Erweiterung ansässiger Betriebe ist die zulässige Dichte zu erhöhen. Orte der Begegnungen und des Austausches sind zu etablieren; Spezialwohnen ist konzentriert und kontrolliert zuzulassen (Wohnungen für Firmenangestellte 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 Chamer-, Luzernerstrasse und der Boulevard im Bösch als orbäuliche Rückgrate und Lebensräume umgestalten; Ortseingänge und unterschiedliche Strassenabschnitte zusammen mit der angrenzenden Siedlungs- und Freiraumstruktur akzentuiert gestalten

Syntheseplan



Planeinträge und Massnahmen

Landschafts- und Freiraumentwicklung

Verbindungsring als Teil des öffentlichen Freiraums attraktiv gestalten

Nebenachsen als Teil des öffentlichen Freiraums aufwerten
Verbindungswege im Freiraumsystem entwickeln und begrünen

Parzellenübergreifende Strassen- und Freiraumentwicklung

Allgemeine Siedlungsentwicklung

Räumliche Übergänge und Kreuzungspunkte gestalten

Entwicklungsschwerpunkte

Zentrumsbereiche als nutzungsdurchmischte Begegnungsräume entwickeln
(Nutzung, Bebauung, Freiraum ortsbaulich integral betrachten)

Neustrukturieren nutzungsdurchmischte Quartiere (Arbeiten und Wohnen)
mit hoher Dichte

Neustrukturieren Arbeiten (hohe Dichte im Bösch)

Lebensräume Chamerstrasse, Luzernerstrasse und Boulevard im Bösch
umgestalten (BGK erarbeiten respektive umsetzen)



Massnahmen aus dem REK

Wirtschaftsstandort Bösch stärken (M 3.04)

- Regional bedeutendes Arbeitsgebiet weiterentwickeln
- Positionierung für Forschung, Entwicklung, Bildung sowie IT- und Umwelttechnologien
- Erhöhung der Nutzungsdichte für Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen
- Spezialwohnen für Firmenangestellte und Studierende konzentriert und kontrolliert ermöglichen

Strassenräume und Ortsbild aufwerten (M 3.06)

- Boulevard Bösch als Rückgrat des Gebiets stärken
- Ortseingänge und Strassenräume attraktiv gestalten
- Aufenthalts- und Begegnungsqualität erhöhen

Freiräume vernetzen und aufwerten (M 4.03)

- Freiraumvernetzung bspw. im Bösch verbessern
- Beschattung, Entsiegelung und Biodiversität fördern

Beteiligung sicherstellen (M 6.01)

- Bevölkerung bei wichtigen Planungen einbeziehen

Umsetzungsschritte

- Teile der Vision Bösch gemeinsam mit Grundeigentümerschaften und dem Verein Zukunft Bösch konkretisieren und umsetzen.

Hünenberg.
Zusammen wachsen.

Qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium

Gemeinde Hünenberg

Gebiete für Verdichtung (Bösch): Anforderungen kant. Richtplan (S 5.2.3)

Höhere Ausnützung nur mit vorgängiger städtebaulicher Studie

- Städtebau sowie Art und Mass der Nutzung
- Erschliessung und Mobilität (MIV, ÖV, LV, Mobilitätsmanagement)
- Freiraum und landschaftliche Einbettung
- Kanton wird stufengerecht in die Studie einbezogen

Umsetzung

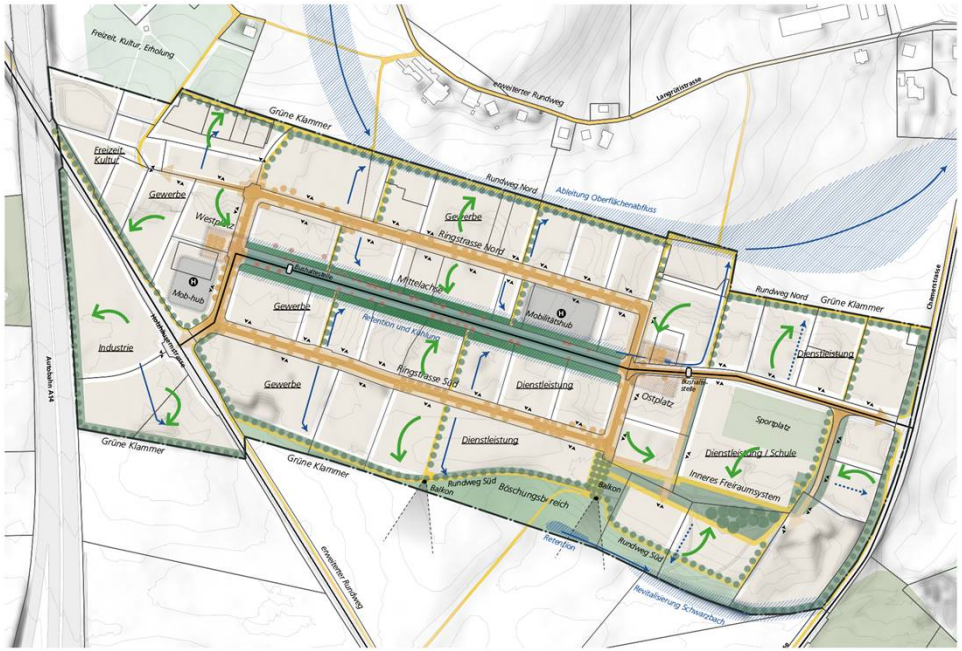
- Ergebnisse werden im Zonenplan grundeigentümerverbindlich gesichert

Verdichtung

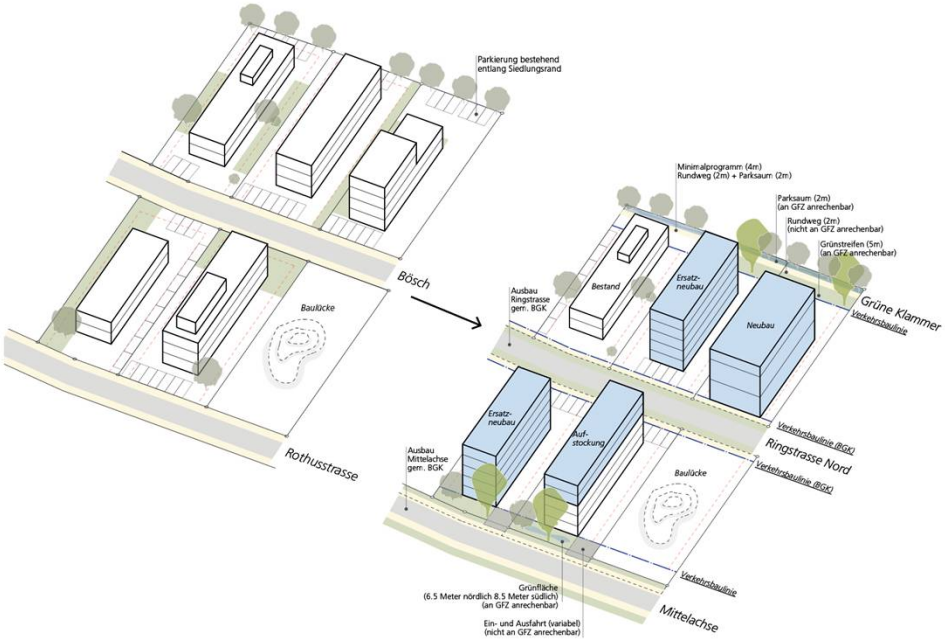
- Ausnützungsziffer bis 2.0 (Richtwert)
- Abweichungen aufgrund der städtebaulichen Studie möglich

Konzept (Bericht von 2023)

Erschliessung, Freiraumgerüst und Fusswege



Wirkung des Freiraumgerüstes



Konzept (Bericht von 2023)

Nutzung und Zonenzuordnung



Mögliche bauliche Entwicklung

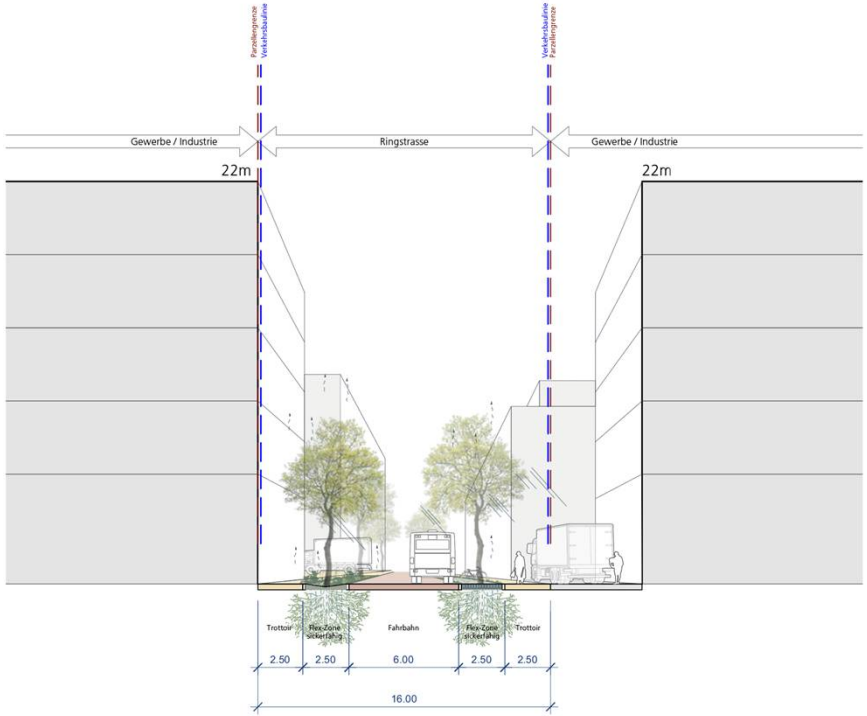


Höhe, Dichte, Grünflächenziffer und Abstände

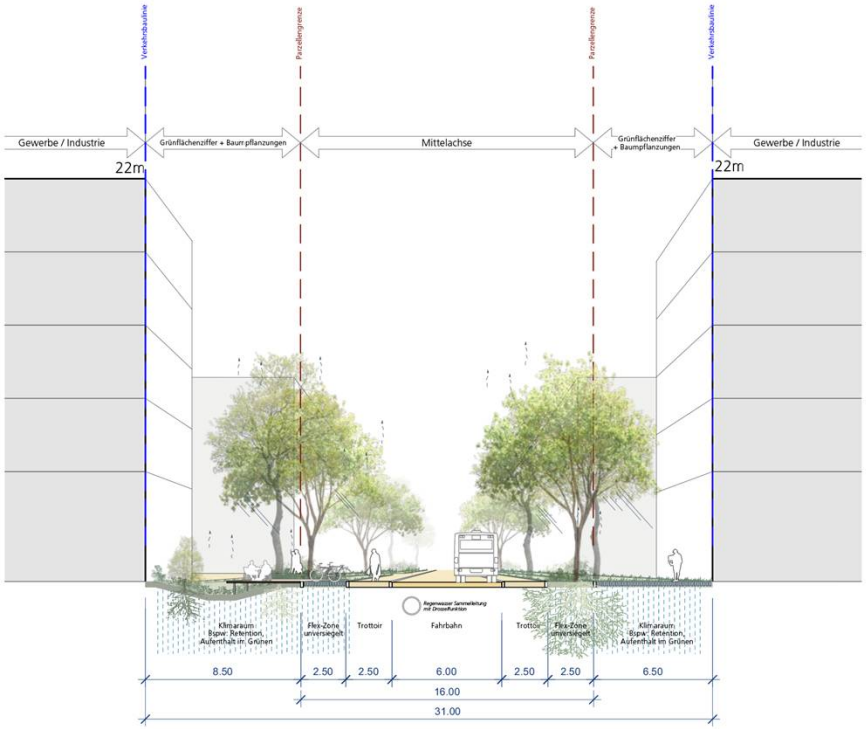
- Gesamthöhe bei max. 22 Meter
- Baumassenziffer von max. 8.0 m³/m² (Dichte)
- Grünflächenziffer von mind. 10 %
- Grenzabstände von mind. 5 Meter

Konzept (Bericht von 2023)

Ringstrasse



Mittelachse



Gemeinde Hünenberg

Abgelehnte Ortsplanungsrevision

Zonenplan

Rechtskräftiger Zonenplan



Bauzonen			ES
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3	III
	AB	Arbeitszone B	III
	AC	Arbeitszone C	IV
	AD	Arbeitszone D	IV
Nicht-Bauzonen / überlagernde Nutzungen			**ES**
	Ue	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften – UeFr Freizeit	III
	bp	Bebauungsplanpflicht	
		Nutzungsvorbehalt gemäss § 21b Abs. 1 Bauordnung	
		Nutzungsvorbehalt gemäss § 21b Abs. 2 Bauordnung	

Abgelehnte Ortsplanungsrevision



Bauzonen			Empfindlichkeitsstufe (ES)
	WA5	Wohn- und Arbeitszone 5	III
	BsV2	Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch	III/IV
Nichtbauzonen / Überlagernde Nutzungen			**ES**
	OeIFE	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung	II
	Fr	Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften Zone für Freizeit	III
	HH	Hochhauszone	
		Nutzungsvorbehalt Störfallvorsorge	

Umzonungen



Bauzonen		Empfindlichkeitsstufe (ES)
WA5	Wohn- und Arbeitszone 5	III
BsV2	Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch	III/IV
Nichtbauzonen / Überlagernde Nutzungen		**ES**
OeIFE	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung	II
	Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften	III
Fr	Zone für Freizeit	
HH	Hochhauszone	
	Nutzungsvorbehalt Störfallvorsorge	

Änderungen

- Umzonungen von AB, AC und AD in BsV2 (Bösch)
- Aufzonung von WA3 in WA5
- Umzonung von AB in OeIFE (7750 m²)
- Umzonungen von AB, AC und WA3 in Verkehrsfläche (8950 m²)
- Umzonungen von Verkehrsfläche in BsV2 (449 m²)
- Neue Überlagerung "Hochhauszone" über gesamtes Bösch (Ausnahme Bereich "Nutzungsvorbehalt Störfallvorsorge")
- Überlagerung "Nutzungsvorbehalt Störfallvorsorge"

Bauordnung: Arbeitszonen





	RECHTSKRÄFTIG			ABGELEHNTE VORLAGE	
	AB	AC	AD	BsV2, Gebiet 1	BsV2, Gebiet 2
Baumassenziffer max.	2.7	4.4	4.8	8.0	8.0
Höhe max.	7+3 m	12+3 m	keine	22 m	22 m
Mindesthöhe Hauptgebäude	–	–	–	14 m	10 m
Freiflächenziffer	50 %	35 %	35 %	–	–
Grünflächenziffer	–	–	–	10 %	10 %
Gebäudelänge max.	55 m	frei	frei	frei	frei
Grenzabstand klein/gross	5 / 7 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	IV	IV	III	IV

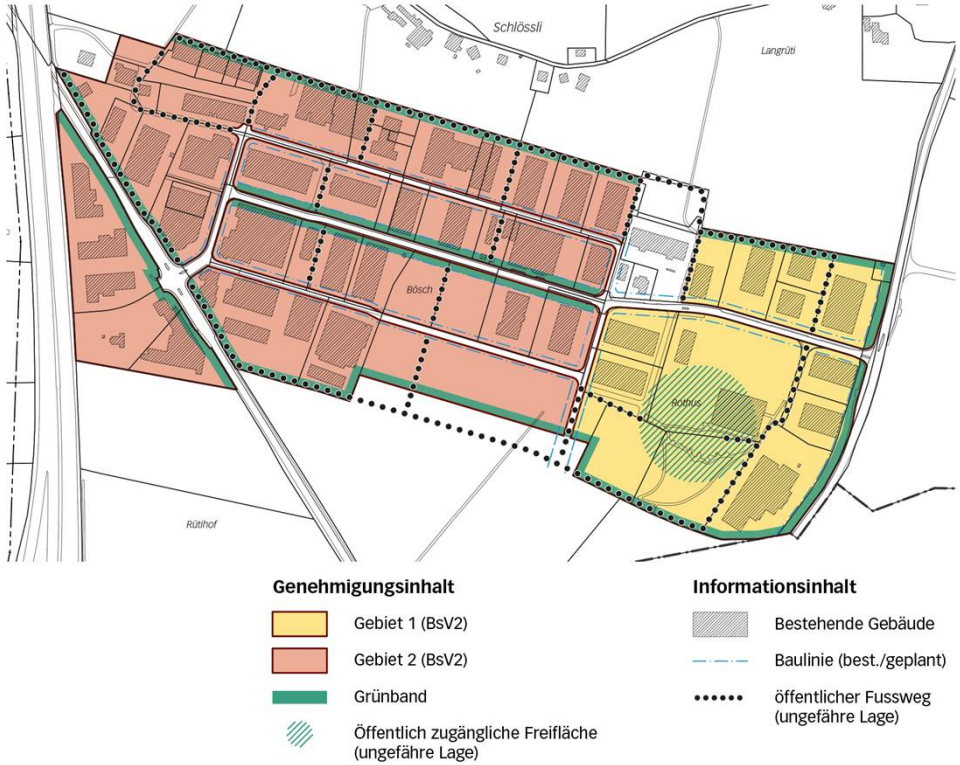
Bauordnung: Wohn- und Arbeitszone





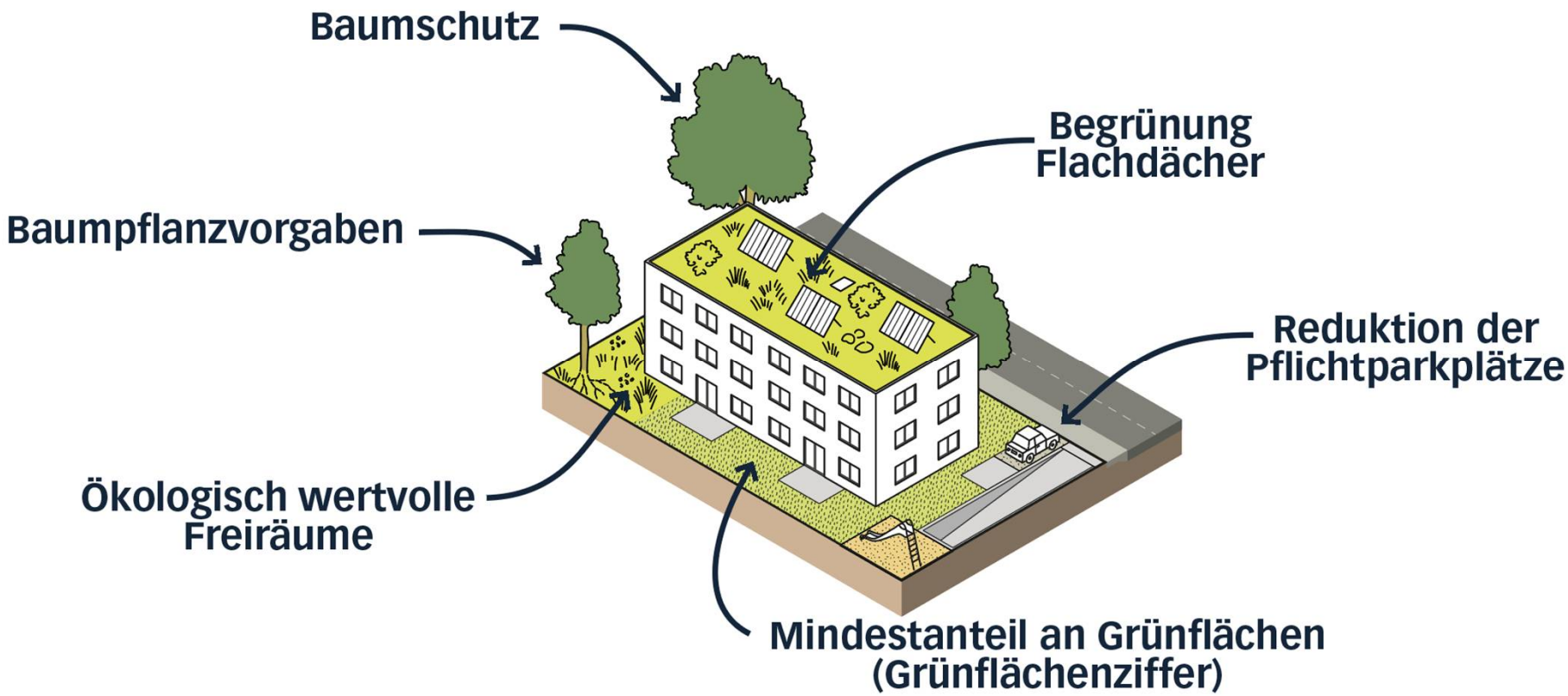
	RECHTSKRÄFTIG	ABGELEHNTE VORLAGE
	WA Rothus	**WA5**
Vollgeschosse	3	5
Baumassenziffer max.	2.7	4.5
Höhe max.	13.0 m	20.4 m (Flachd.) / 20.9 m (Schrägd.)
Freiflächenziffer	50 %	–
Grünflächenziffer	–	30 %
Grenzabstand klein/gross	5 / 7 m	5 / 7 m
Gewerbeanteil min.	–	40 %
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III

Neue Instrumente der Vorlage (BsV2)

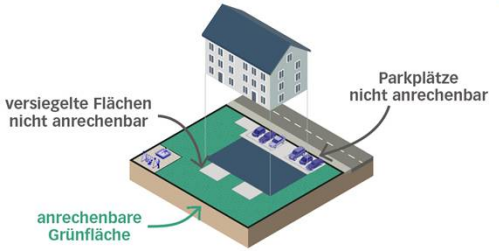


- **Grünbänder:** Die vorgeschriebenen Grünflächen sollen möglichst in den Grünbändern oder in der öffentlichen Freifläche liegen. Ein- und Ausfahrten sind darin zulässig.
- **Öffentliche Freifläche:** mindestens 2'000 m² im Gebiet 1. Lage und Gestaltung werden in einem Wettbewerb festgelegt.
- **Bonus Fussweg:** Wer den öffentlichen Fussweg erstellt, erhält bis zu +0.3 Baumassenziffer.
- **Hochstrassen und Rampen:** Für die Gebäudeerschliessung sind sie ohne Grenzabstände zulässig.

Übersicht der "Grün"-Bestimmungen



Grünflächenziffer – Regelungen im Gemeindevergleich



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

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
Beschäftigte im Jahr 2040 (grobe Schätzung)	9 400	1 800	700	6 400

Baulinienplanung

Anforderungen an den Strassenausbau Bösch

Fahrbahn

- Dimensionierung nach Begegnungsfällen. Berücksichtigung von Geschwindigkeit, Endausbau und Verkehrssicherheit

Trottoirs

- Ringstrasse (Sammelstrasse): in der Regel beidseitig, mindestens 2.0 m breit
- Mittelachse (Erschliessungsstrasse): mind. ein Trottoir von 2.0 m Breite, bei dichter Bebauung beidseitig

Beschluss Gemeinderat zu Trottoir

- Mittelachse: zweiseitiges Trottoir
- Ringstrasse: einseitiges Trottoir

Revidierter gemeindl. Richtplan (teilgenehmigt)



Strassenabstand

- Ohne Baulinien: 4.0 m Strassenabstand

Baulinien – Zweck und Nutzen

Was sind Baulinien?

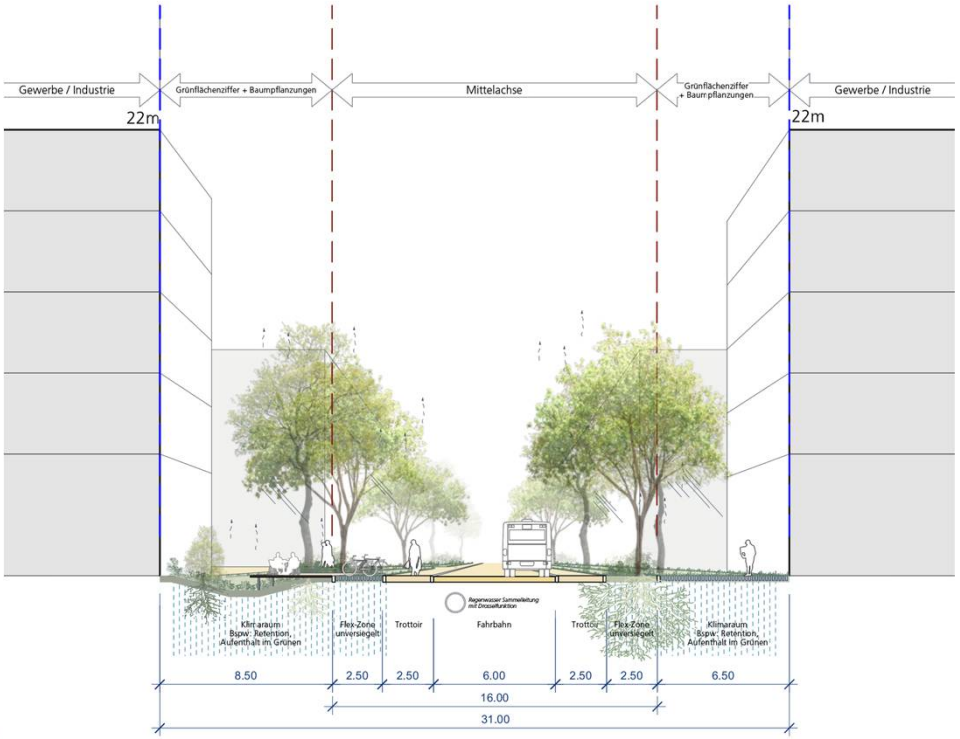
- Sichern den benötigten Raum für Strassen, Wege und Plätze
- Dienen der Verkehrsplanung sowie der Gestaltung des Ortsbilds
- Sind für Grundeigentümer verbindlich
- Werden an Gemeindestrassen vom Gemeinderat, an Kantonsstrassen vom Kanton festgelegt

Warum braucht es Baulinien?

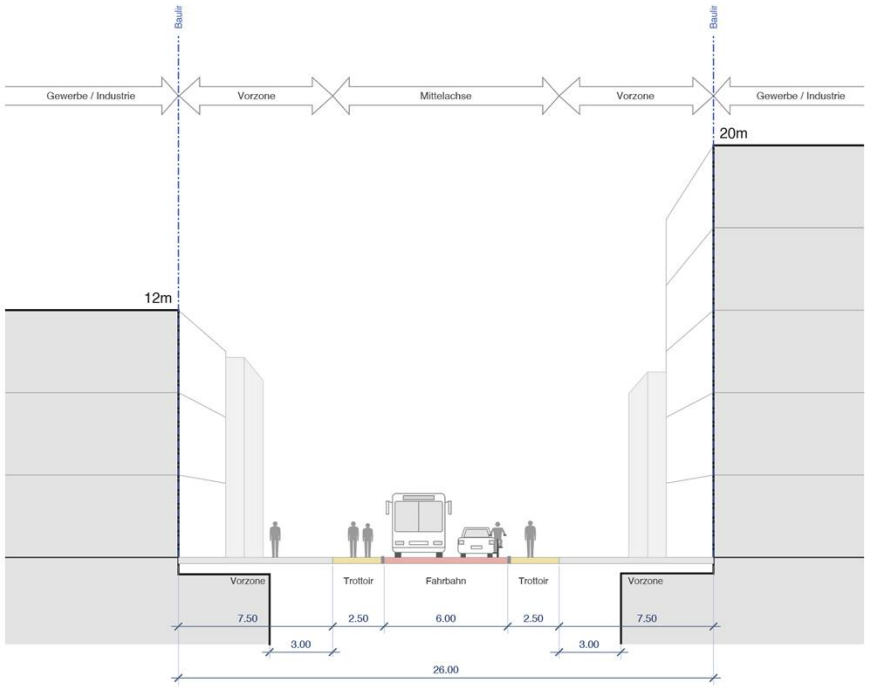
- **Raum für den Ausbau sichern:** Trottoir, Bushaltestellen und Knoten brauchen Raum. Der Strassenabstand sichert das nicht, weil er am heutigen Rand misst.
- **Siedlungsbild:** Baulinien regeln Fluchten, Vorzonen und das Siedlungsbild.
- **Kosten vermeiden:** Bebaute Flächen später zu enteignen, ist teuer. Der Revers begrenzt die Entschädigung.
- **Planungssicherheit:** Klare Vorgaben, wo gebaut werden kann und wo nicht.

Mittelachse – bisherige Baulinienplanung

Städtebauliches Variantenstudium (31 Meter)

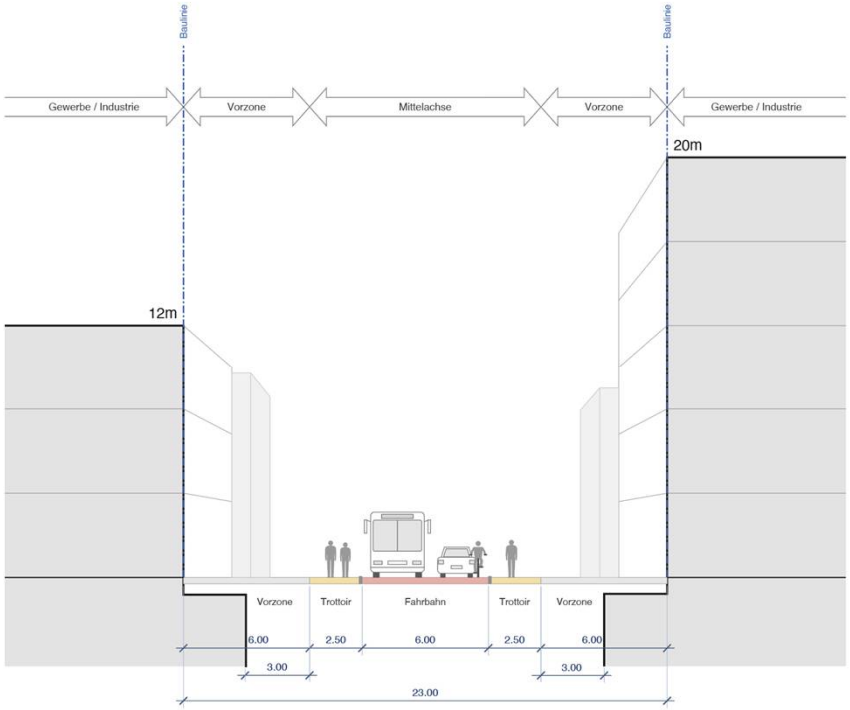


Stand 2025 der Baulinienplanung (26 Meter)

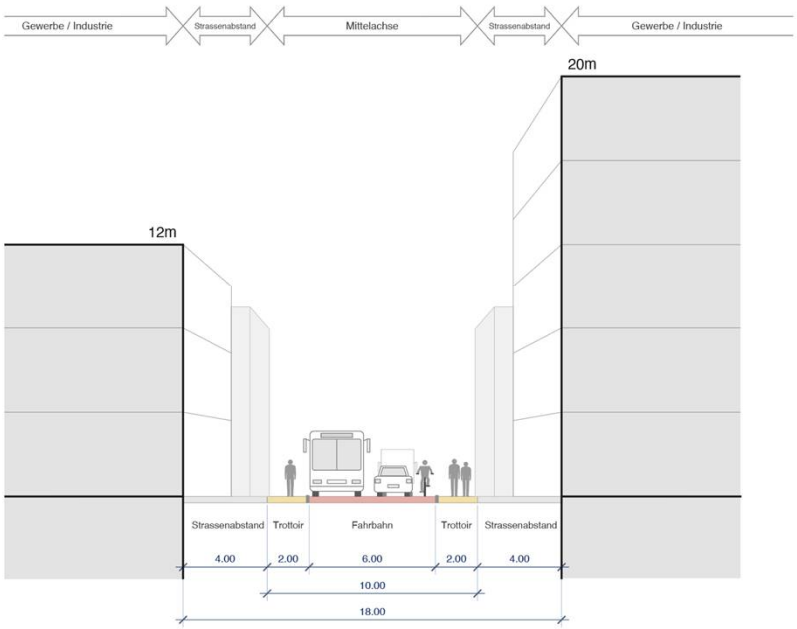


Mittelachse – Vergleich Baulinien und Strassenabstand

Anpassung Baulinien (23 Meter), Stand 2026



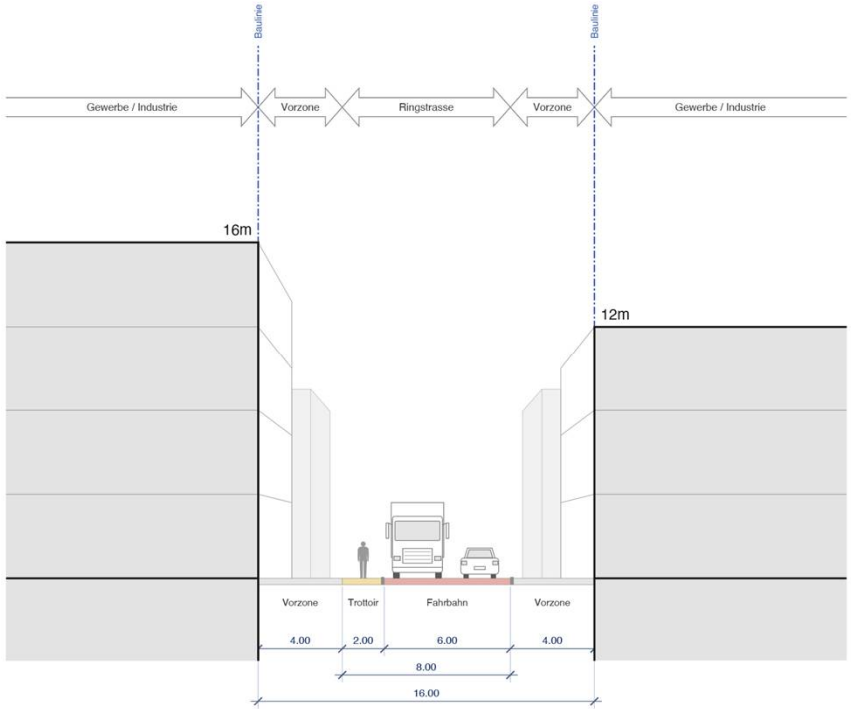
Strassenabstand (18 Meter)



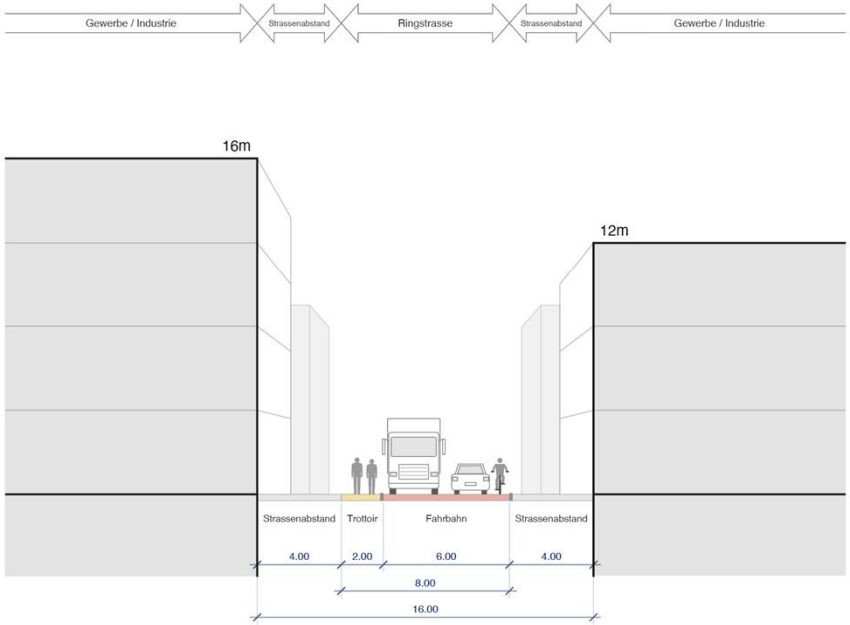
Gemeinde Hünenberg

Ringstrasse – Vergleich Baulinien und Strassenabstand

Baulinien (16 Meter)



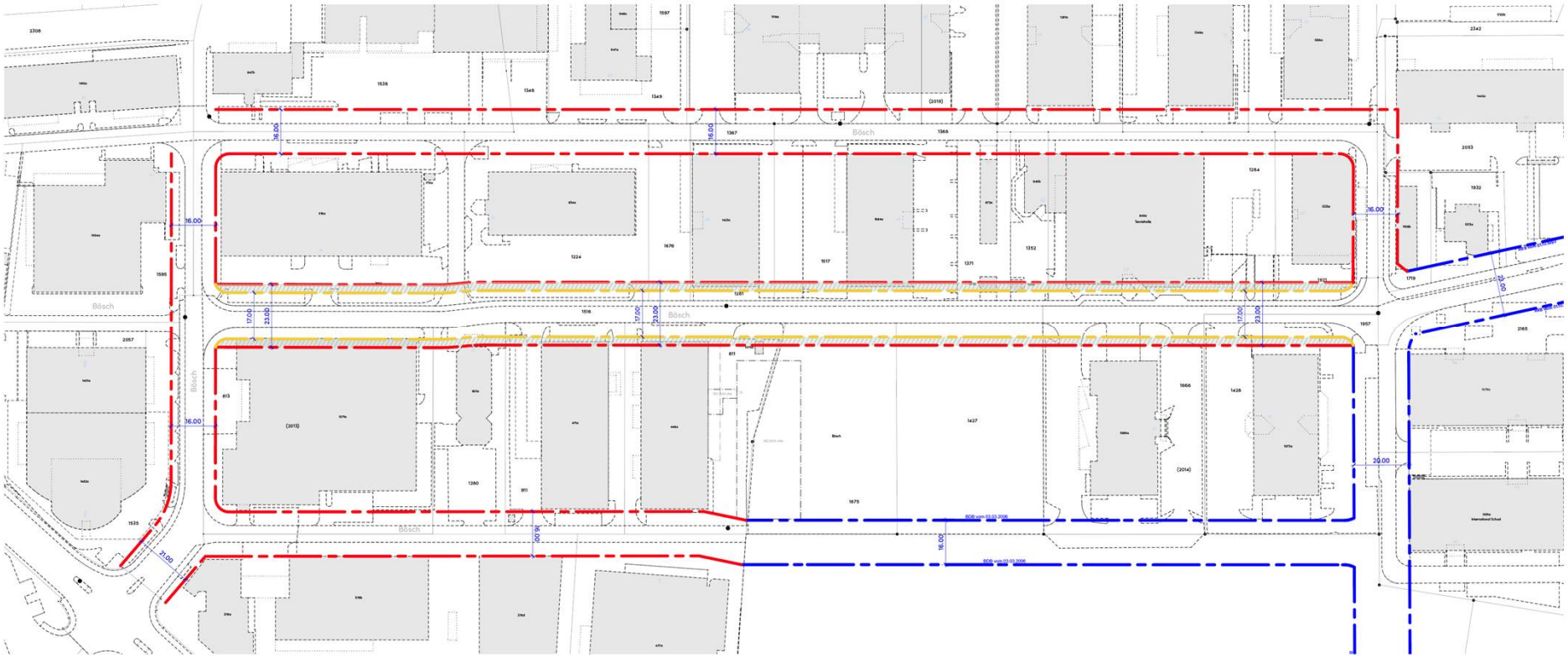
Strassenabstand (16 Meter)



Gemeinde Hünenberg

Baulinienplan – Stand 2026 (kantonale Vorprüfung)

16 Meter Ringstrasse / 23 Meter Mittelachse



Baulinienplan – Variante mit minimalem Eingriff in best. Bauten

Minimum von 20 Meter in der Mittelachse



Unterschiede: Strassenabstand oder Baulinie

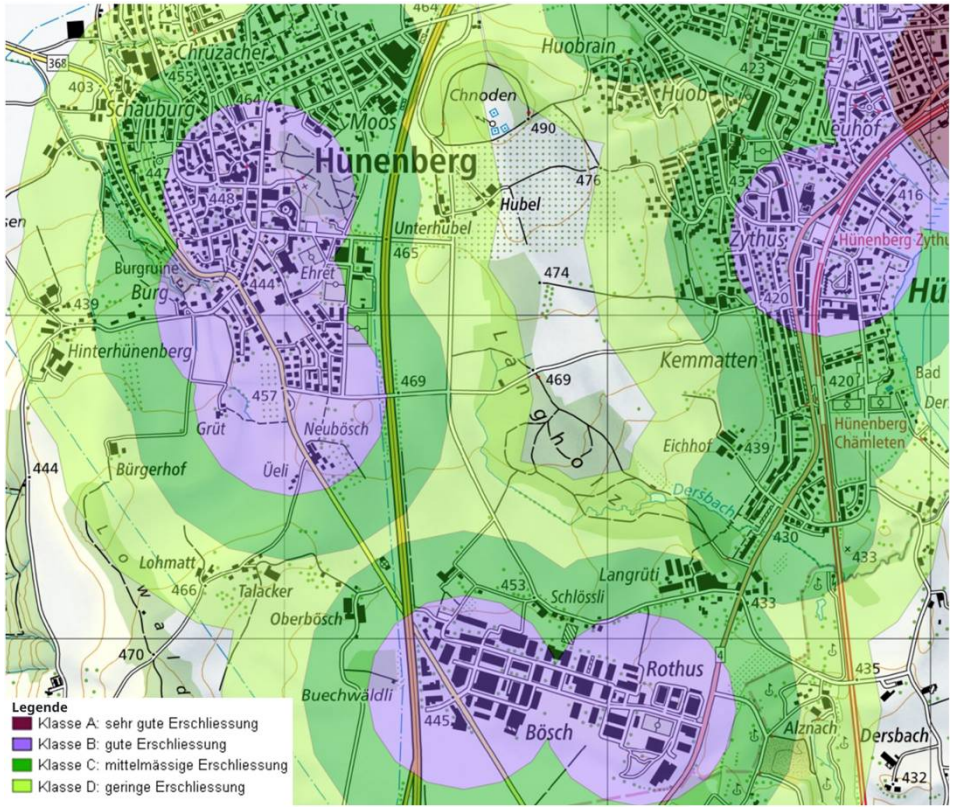
	NUR STRASSENABSTAND (§ 17 GSW)	BAULINIE (§§ 31, 34 PBG)
Art der Regel	gesetzlich, schematisch, gilt überall gleich	planerisch, parzellenscharf, kann mehr oder weniger als Strassenabstand betragen
Bezugspunkt	heutiger Strassen-/Trottoirrand. Wird die Strasse ausgebaut, verschiebt sich der Abstand mit.	feste Linie, die den künftigen Ausbau bereits enthält
Sicherung eines Ausbaus	keine	ab der Planauflage gesichert (§ 34 Abs. 1 PBG)
Unterbauung	Sind Gebäude (§ 19 V PBG), also gilt der Strassenabstand. Ausnahme gegen Revers möglich.	Grundsätzlich Bauverbot (§ 34 Abs. 1 PBG). Baulinienplan kann unterirdisch differenzieren.
Kleinbauten und Anlagen	Parkplätze zulässig. Vorspringende Gebäudeteile bis 1.5 m in Mindestabstand.	Parkplätze in der Regel zulässig, mit Revers. Vorspringende Gebäudeteile bis 1.5 m in den Baulinienraum
Energetische Sanierung	bis 20 cm Überschreitung (§ 72 Abs. 4 PBG)	ebenfalls bis 20 cm (§ 72 Abs. 4 PBG)
Um- und Aufbau bestehender Bauten	Bestandesgarantie nach § 72 PBG	ausdrücklich zulässig, aber mit Revers (§ 34 Abs. 2 PBG)

Parkierung und Mobilität

Parkierungsbestimmungen der abgelehnten Vorlage

Differenzierung nach Lage

- Lagebedingte minimale und maximale Abminderungsfaktoren
- Je besser die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, desto weniger Parkplätze



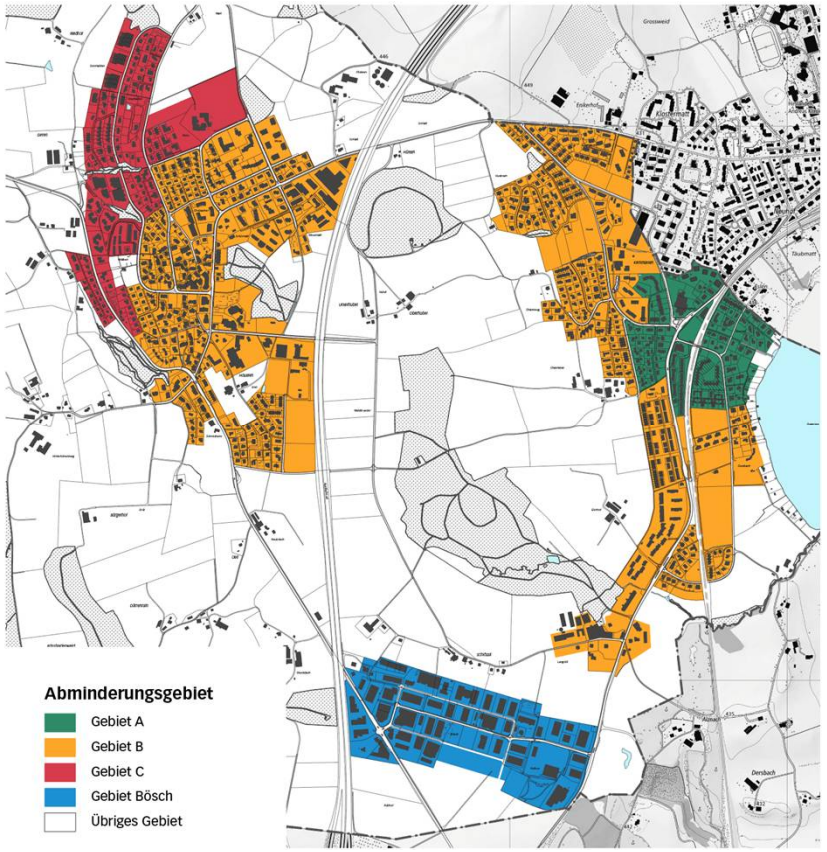
Parkierungsbestimmungen der abgelehnten Vorlage

Normbedarf Nichtwohnnutzungen

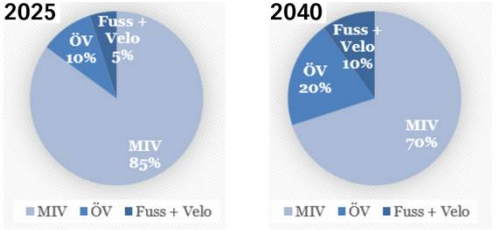
Art der Nutzung	Anzahl Parkplätze für Beschäftigte und Kundschaft
Industrie / gewerbliche Fabrikation	1.2 Parkplätze pro 100 m² BGF
Dienstleistung und Gewerbe (bspw. Büro, Praxen, Malerbetrieb, Spenglerei)	2.5 Parkplätze pro 100 m² BGF
Restaurant	0.2 Parkplätze pro Sitzplatz

Abminderung (Anteil vom Normbedarf)

	Minimum	Maximum
Gebiet A	30 %	60 %
Gebiet B	50 %	80 %
Gebiet C	70 %	100 %
Gebiet Bösch	30 %	60 %



Parkplätze im Bösch:
Obergrenze von rund 5'000 Parkplätzen



Ausgangslage

- Heute rund 4'400 Beschäftigte (2019) und rund 2'500 Parkplätze (Schätzung)
- Bereits die heutige BO ermöglicht theoretisch rund 5'000 Parkplätze

Städtebauliches Variantenstudium

- Bei 6'000 Beschäftigten wäre eine Reduktion des MIV-Anteils von heute 85% auf zukünftig 70% erforderlich.
- Ziel: Plafonierung auf maximal 5'000 Parkplätze

Vorgaben der Baudirektion

- Gemäss Praxis der Baudirektion darf die Zahl der Parkplätze das Potenzial der BO 2004 nicht überschreiten.
- Obergrenze: ca. 5'000 Parkplätze

Einschätzung abgelehnte Vorlage

- Gemäss neuer Regelung wären langfristig 3'000 bis 6'000 Parkplätze möglich.
- Mobilitätshubs (max. 500 Parkplätze) sind darin nicht enthalten.
- 5'000 PP werden nicht überschritten, da kein Vollausbau erwartet wird.

Bauordnung

	RECHTSKRÄFTIG	ABGELEHNTE VORLAGE
Systematik	Pflichtzahl als «Normalfall»	**Bandbreite mit Minimum und Maximum**, ermittelt aus Normbedarf × Abminderung
Kennwert Büro, Läden, Kleingewerbe	1 PP pro 30 m² aGF (≈ 2.8 PP pro 100 m² GF)	Dienstleistungen und Gewerbe: Min. 0.75 PP und Max.1.50 PP pro 100 m² GF
Kennwert Industrie	Lagerhäuser, Grossgewerbe und Industrie: Festlegung von Fall zu Fall unter Beizug der VSS-Normen	Industrie, Fabrikation: Min. 0.36 PP und Max. 0.72 PP pro 100 m² GF
Kennwert Wohnen	1 PP pro 80 m² aGF; mind. 1 PP pro Wohnung (≈ 1.04 PP pro 100 m² GF)	Min. 0.60 und Max. 1.65 PP pro Wohnung
Abminderung im Bösch	keine	Minimum 30 %, Maximum 60 % des Normbedarfs
Obergrenze	keine; der Gemeinderat kann mehr verlangen	verbindliches Maximum

Bauordnung

Gebiet 1 (BsV2)

Gebiet 2 (BsV2)

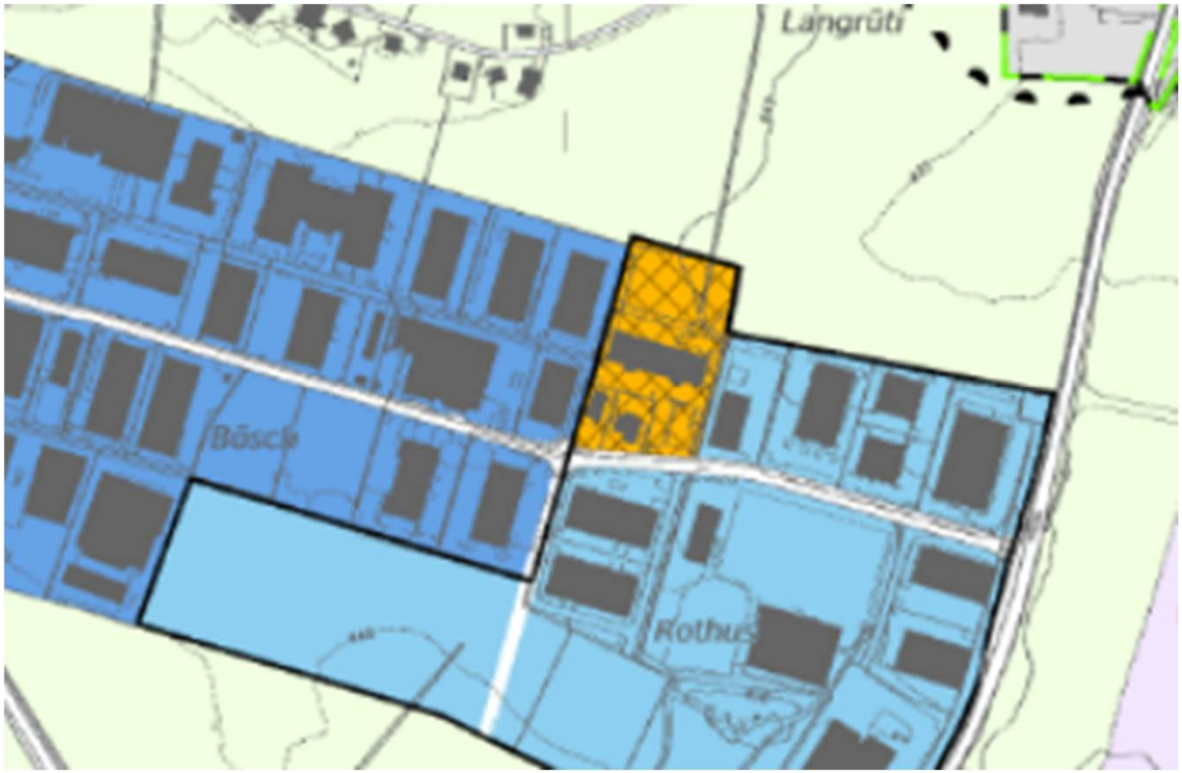


	RECHTSKRÄFTIG	ABGELEHNTE VORLAGE
Aussenparkplätze	nicht begrenzt	Gebiet 1: höchstens 20 % des Maximums; Gebiet 2: keine Begrenzung
Mobilitäts-management	–	Konzept vorgeschrieben ab mehr als 50 PP pro Grundstück.
Mobilitätshubs	–	zulässig bei Nachweis eines öffentlichen Interesses; Höhe Gebäude bis 29.5 m
Befreiung	geringere Anzahl «aus besonderen Gründen»; Ablösesumme Fr. 6'000 pro PP bei Index 750	Befreiung bei öffentlichem Interesse, bei unverhältnismässigem Aufwand oder mit Mobilitätskonzept
Velo und Motorrad	–	Velo nach VSS-Norm; Motorrad 1 Platz pro 500 m^2 GF

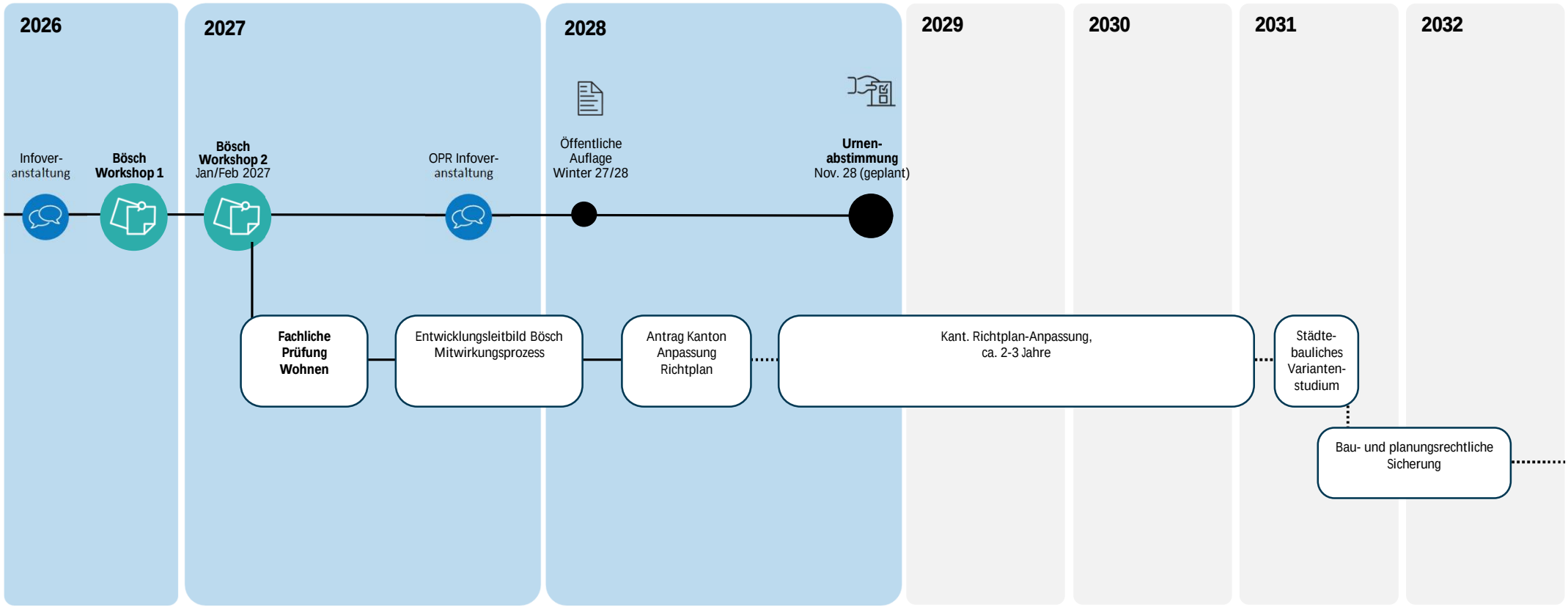
Wohnnutzung im Bösch

Ausgangslage

- Zone WA3, ES III
- Insgesamt ca. 100 Bewohnende
- Asylunterkunft
- Einzelne Wohnungen in Arbeitszone (Besitzstand)



Wohnen im Bösch: Möglicher Fahrplan und Verfahrensschritte



Fachliche Prüfung Wohnnutzung

Fachexpertise: Nutzungen kombinieren

- Prüfgebiet (ganzes Bösch / nur Ostteil)
- Variante unbefristet / Variante befristet (PBG-Revision)
- Grundsätzliche Anforderungen für bestehendes Gewerbe und Wohnnutzung erfassen
- Konflikte erkennen: Wie sicherstellen, dass Gewerbe nicht verdrängt wird?
  Wie werden Qualitäten für die Wohnnutzung sichergestellt?
- Best-Practice Beispiele aus der Schweiz (und/oder DACH Raum) beschreiben
- ...

Fachliche Prüfung Wohnnutzung

Fachexpertise: Raumplanung, Projektentwickung

- geeignete Planungsverfahren aufzeigen und vergleichen: Risiken, Dauer, Kosten
- Partizipation der Grundeigentümer
- Richtplananpassung: Wann ist der geeignete Zeitpunkt für die Eingabe beim Kanton
- Neue gemeinsame Anlagen? Neu ausgebaute Strassen, Fuss- und Velowege, Werkleitungen, Platz, Quartierpark, Kindergarten, etc. ?
- Kosten und Kostenteiler für gemeinsame Anlagen
- Möglich ohne durchgängig sichere Gehwege (Flickenteppich)?
- Braucht es Landabtretung für durchgängig sichere Gehwege?
- Was ist mit nichtwilligen Gewerbetreibenden?
- Anreizsysteme für Grundeigentümer
- Familienwohnen planungsrechtlich ausschliessen / vermeiden?
- ...

Jetzt geht es in die Gruppenarbeit!

mit
Thomas Anderegg, Gemeinderat
Samuel Wild, Projektleiter
Thomas Spörri, Fachplaner
Elias Roth, Fachplaner

Moderation: Roman Dellsperger und Patricia Castioni

Bearbeitung der Themen in drei Gruppen

Gruppe OPR mit Baulinienplanung

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



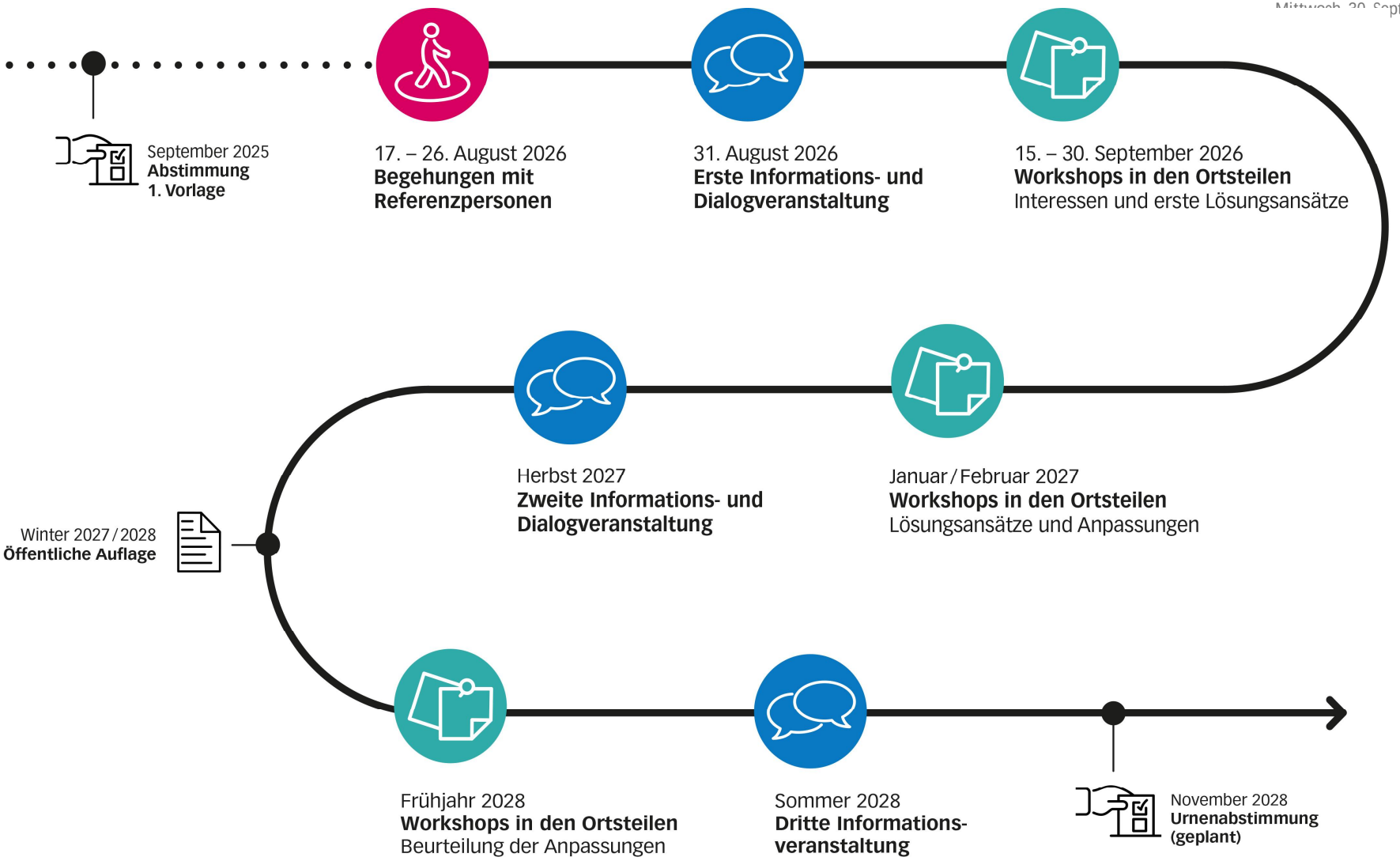
Gruppe Fachliche Prüfung Wohnnutzung

- *Thomas Anderegg, Gemeinderat*
- *Samuel Wild, Projektleiter*

Gruppe Parkierung und Verkehrssystem

- *Elias Roth, Fachplanung*
- *Patricia Castioni, Moderation*

Ausblick


September 2025
Abstimmung
1. Vorlage
17. – 26. August 2026
Begehungen mit Referenzpersonen
31. August 2026
Erste Informations- und Dialogveranstaltung
15. – 30. September 2026
Workshops in den Ortsteilen
Interessen und erste Lösungsansätze
Herbst 2027
Zweite Informations- und Dialogveranstaltung
Januar / Februar 2027
Workshops in den Ortsteilen
Lösungsansätze und Anpassungen
Winter 2027 / 2028
Öffentliche Auflage
Frühjahr 2028
Workshops in den Ortsteilen
Beurteilung der Anpassungen
Sommer 2028
Dritte Informations-veranstaltung
November 2028
Urnenabstimmung (geplant)

Ausblick: Termine Workshops Bösch



WS 1

Mittwoch, 30. 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»

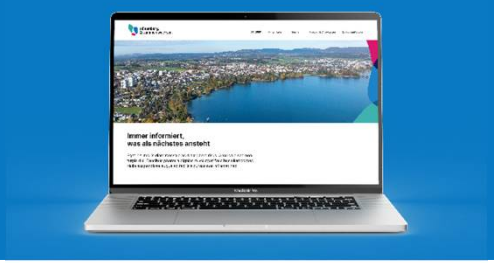
→ *Sie erhalten frühzeitig einen Save-the-Date sowie einige Tage vor dem Workshop eine Einladung mit Programm.*

Ausblick: Kommunikationskanäle

Projektwebsite

www.ortsplanung-huenenberg.ch

Auf der Webseite der Gemeinde wird die neue Seite verlinkt.

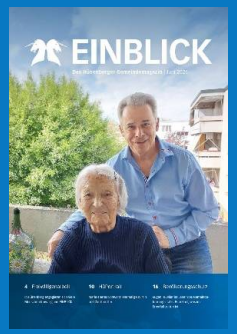


Gemeinde-Newsletter

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