

600 Personen unterschreiben Petition

Dieser Platz nahe des Zugersees ist eine ewige Knacknuss

Veröffentlichung: 25.05.2024, 17:20 Uhr

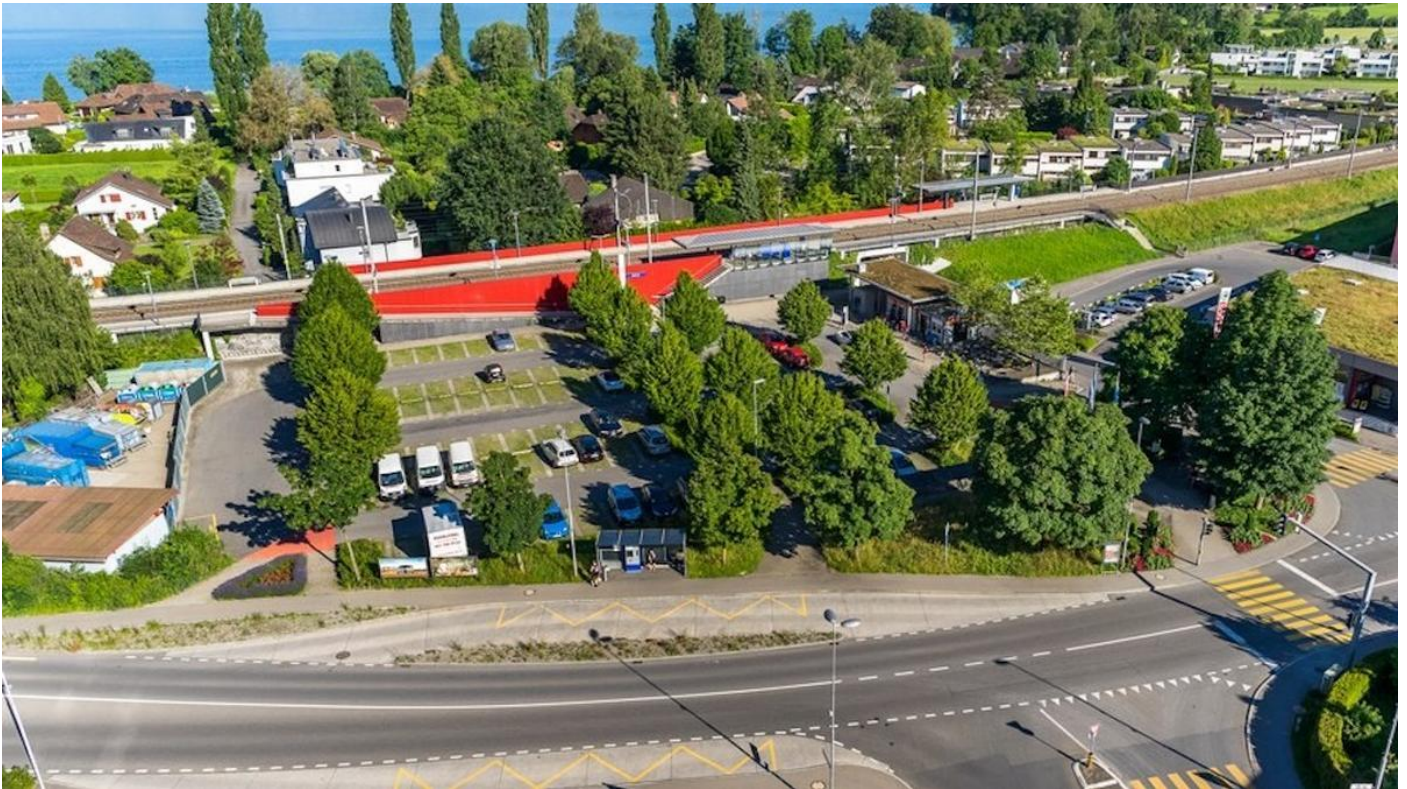
Aktualisiert: 25.05.2024, 17:21 Uhr



[Redaktion](#)

[Valeria Wieser](#)

<https://www.zentralplus.ch/wohnen-bauen/dieser-platz-nahe-des-zugersees-ist-eine-ewige-knacknuss-2650002/>



Das Zythus-Areal bildet den aktuellen Zankapfel in Hünenberg. (Bild: Gemeinde Hünenberg)

Die Behörden möchten auf dem Hünenberger Zythusplatz höhere Bauten ermöglichen. Das passt vielen Einwohnern gar nicht. Seit Jahren wehren sich Gruppierungen. Status: Es ist kompliziert.

Der Zythusplatz in [Hünenberg](#) See ist nicht sonderlich pittoresk. Neben einer S-Bahn-Haltestelle gibt es einen Kiosk, einen Parkplatz, einen Ökihof sowie einen kleinen Park. Rund 600 Hünenbergerinnen finden jedoch: Genau so muss er bleiben, dieser Platz, der sich rund 300 Meter vom Zugersee entfernt befindet. Anfang Mai gelangten sie im Namen der IG Zythusplatz mit einer Petition an den Gemeinderat.

Heute befindet sich der Platz in der «Zone öffentlichen Interesses» OeIB. Geht es nach den Petitionären, soll das auch so bleiben. Um bauen zu können, müsste die Bevölkerung erst einer Änderung des Zonenplans zustimmen. Jede «Zweckentfremdung» ist gemäss den Gegnern jedoch zu vermeiden, jegliche Bauplanung für private Zwecke sofort zu stoppen. Die IG findet: «Dieser Platz ist fortschrittlich: Was Grossstädte in aufwendigen Rückbauten aktuell teuer erarbeiten, hat [Hünenberg](#) mit dem Zythusplatz bereits.» Darauf folgt ein Exkurs über Schwammstädte, welche durch ihre Pflanzen und das dadurch gespeicherte Wasser bei Hitzeperioden für Kühlung sorgen.

Eine unfertige Saga

Bei besagter Petition handelt es sich um das zuletzt geschriebene Kapitel des bereits ziemlich dicken Buches «Was mit dem Zythusplatz künftig passiert». So viel ist klar: Nach einem stimmigen Buchschluss wird derzeit noch fiebrig gesucht. Und bis dahin müssen noch einige Kapitel geschrieben werden. Doch von vorn.

Nach der Annahme der nationalen Abstimmung zur Anpassung des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 legte der Zuger Kantonsrat verbindliche Verdichtungsgebiete fest. Zu diesen zählt seither auch das Hünenberger Zythus-Areal. Gemäss Richtplan liegt es im Verdichtungsgebiet I, eine Ausnützungsziffer bis zu 2,0 ist hier theoretisch zulässig. Damit lässt sich grundsätzlich ziemlich hoch bauen. Und hier liegt für viele Kritiker der Hund begraben.

Die grosse Angst vor Hochhäusern

Ein grosser Teil des Areals gehört (noch) dem Kanton, welcher den Platz gern in Zusammenarbeit mit der Gemeinde [Hünenberg](#) entwickeln möchte. Ganz am Anfang der Planung, im Jahr 2016, wurde die Bevölkerung im Rahmen eines Workshops in diesen Prozess eingebunden.

«Es zeigte sich, dass sich ein grosser Teil der Bevölkerung eine attraktive Überbauung mit einem ausgewogenen Mix von Wohnungen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten wünscht», schreibt die Gemeinde [Hünenberg](#) auf ihrer Website dazu. «Insbesondere wurde die Nachfrage nach kleineren Wohnungen erkannt, denn grosse Wohnungen und Einfamilienhäuser gibt es in [Hünenberg](#) bereits zahlreiche.»

Eine Machbarkeitsstudie wurde in Auftrag gegeben und 2018 der Bevölkerung vorgestellt. Als bald formierte sich jedoch Widerstand gegen die Denkmodelle der öffentlichen Hand. Die Angst, dass auf dem Gelände Hochhäuser entstehen könnten, war und ist bei Teilen der Bevölkerung gross. Die vorgesehene Ausnützungsziffer zwischen 1,2 bis 1,4 schürte Unsicherheiten, welche auch bei weiteren Gesprächsrunden nicht abgebaut werden konnten.

Dies, obwohl die Häuser, welche in der damaligen Machbarkeitsstudie vorgestellt worden seien, niedriger wären als 30 Meter und damit nicht als Hochhäuser zählen würden, wie die Gemeinde betont. Nichtsdestotrotz: Ende 2019 «räbelte» es Interpellationen; sechs Anfragen wurden bei der Gemeinde platziert und von dieser auch beantwortet.

Die geforderte tiefe Ausnützung würde dem Richtplan widersprechen

Das Problem: Die maximale Ausnützung von 0,35, wie sie von vielen Hünenbergerinnen gefordert worden sei, würde dem kantonalen Richtplan widersprechen, heisst es seitens der öffentlichen Hand. Eine Motion der damaligen IG Zythusareal wurde aus diesem Grund ungültig erklärt. Die Motionäre gelangten daraufhin ans Verwaltungsgericht, zogen die Beschwerde jedoch später zurück. Stattdessen unterstützen sie seither eine andere Motion namens «Für eine Entwicklung des Zythus-Areals zum Wohle aller», welche von zwei Hünenbergern ins Leben gerufen wurde.

Mehrere Interessengemeinschaften wehren sich

Die ehemalige IG Zythusareal, welche eine massvolle Überbauung auf dem Platz fordert, vereinte sich zwischenzeitlich mit der IG Hünenberg See, welche sich unter anderem gegen eine 5G-Antenne beim Zythusplatz einsetzt ([zentralplus berichtete](#)). Beide Gemeinschaften treten seit zwei Jahren unter dem Namen IG Hünenberg See auf.

Im Herbst 2020 wurde ausserdem die IG Zythusplatz gegründet, welche den Platz so erhalten möchte, wie er ist ([zentralplus berichtete](#)). Das Anliegen findet, wenn man sich die rund 600 Unterschriften der aktuellen Petition beseht, grossen Anklang in der Bevölkerung.

Diese verlangt vom Gemeinderat, die gemeindlichen Bau- und Zonenvorschriften so anzupassen, zu ändern und/oder zu ergänzen, dass künftige Gebäude auf dem Zythus-Areal eine maximale Gesamthöhe von 13 Metern einhalten müssen. Über die Erheblicherklärung der Motion «Für eine Entwicklung des Zythus-Areals zum Wohle aller» soll die Bevölkerung abstimmen. Aktuell ist die Motion sistiert.



Das Zythus-Areal heute mit dem Parkplatz und dem Ökihof rechts. (Bild: Gemeinde Hünenberg)

Kanton und SBB planen Landabtausch

Denn es ist noch etwas komplizierter: «Das Areal gehört zu einem grossen Teil dem Kanton. Im Zusammenhang mit der geplanten Kantonsschule in Rotkreuz ist ein Landabtausch mit der SBB geplant», äussert sich der Hünenberger Gemeindeschreiber Robin Ammann auf Anfrage.

Das Rotkreuzer Land, das aktuell den Bundesbahnen gehört, ist zwar gemäss Regierungsrat etwas grösser, weist jedoch einen schlechteren Baugrund auf als jenes beim Zythus. «Deshalb wurden die beiden Tauschobjekte als wertgleich bezeichnet, und es ist somit keine Tausch-Ausgleichszahlung zu leisten.» Auf Anfrage bei der Zuger Baudirektion verweist diese auf das laufende Kantonsratsgeschäft über die Planung der besagten Kantonsschule. Die erste Lesung ist bereits Geschichte, die zweite folgt in naher Zukunft.

Bevölkerung stimmt wohl in einem Jahr über Zonenplan ab

Beim Zythus-Areal steht also der mögliche Wechsel der Eigentümerschaft noch aus. Entsprechend liegen weder eine konkrete Vorstellung zur Nutzung und Zonierung noch ein Richtprojekt, Bebauungskonzept oder Ähnliches vor. «Daher ist eine Umzonung der OeIB-Fläche

nicht in der laufenden Ortsplanungsrevision, sondern nachgelagert als Teilrevision vorgesehen», sagt Ammann.

Eine allfällige Umzonung bedarf der Zustimmung durch die Stimmbevölkerung. «Der Bebauungsplan selbst ist in einem partizipativen Verfahren, das heisst gemeinsam mit der Bevölkerung durchzuführen», erklärt Ammann. Auch hier entscheidet letztlich die Stimmbevölkerung.

Heisst konkret: Aufgrund des ausstehenden Landabtauses findet in nächster Zeit keine Planung auf dem Zythus-Areal statt. Derzeit ist die Urnenabstimmung zum Zonenplan und zur Bauordnung für Mai 2025 geplant.

Verwendete Quellen

- Petition der IG Zythusplatz
- [KR-Vorlagen](#) zur Planung der Kantonsschule Rotkreuz
- Schriftlicher und mündlicher Austausch mit der Gemeinde Hünenberg
- Schriftlicher und mündlicher Austausch mit der Zuger Baudirektion
- Berichterstattung der «[Zuger Zeitung](#)»

Weiterlesen



[Die fiese Funkstille auf dem Weg nach Luzern](#)



[Zythus-Areal: Es formiert sich neuer Widerstand](#)



[Allianz von Jungen will beim Zythus-Areal vorwärts machen](#)