

**Bebauungsplan Maihölzli sowie Teilrevision
des Zonenplanes und der Bauordnung:**

**GEMEINDLICHE URNENABSTIMMUNG
VOM SONNTAG, 24. SEPTEMBER 2017**

Abstimmungsvorlage



Orientierungsversammlung

Montag, 28. August 2017, 19.30 Uhr, Saal «Heinrich von Hünenberg»



Gemeinde Hünenberg

Rechtsmittel

Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 17bis des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Tritt der Beschwerdegrund vor dem Abstimmungstag ein, ist die Beschwerde innert zehn Tagen seit der Entdeckung einzureichen. Ist diese Frist am Abstimmungstag noch nicht abgelaufen, wird sie bis zum 20. Tag nach dem Abstimmungstag verlängert. In allen übrigen Fällen beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage seit dem Abstimmungstag (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG).

Verwaltungsbeschwerde

Gemäss § 41 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) müssen der Bebauungsplan sowie die Teiländerung des Zonenplanes und der Bauordnung nach erfolgter Annahme durch das Stimmvolk zweimal im Amtsblatt publiziert werden. Zudem müssen die massgeblichen Planungsmittel während 20 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Vorschriften oder Plänen besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Gemeinde hat (§ 41 Abs. 3 PBG).

Hinweis betreffend Stimmrecht/Stimmrechtsausweis

Stimmberechtigt sind alle gemäss § 27 der Kantonsverfassung (BGS 111.1) in der Gemeinde Hünenberg wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB; SR 210). Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

Denken Sie daran, bei schriftlicher Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen, die Stimmzettel ins Stimmzettelcouvert zu legen und dieses, nachdem Sie alle Stimmzettel hineingelegt haben, zu verschliessen.

Öffentliche Orientierungsversammlung vom Montag, 28. August 2017, 19.30 Uhr, Saal «Heinrich von Hünenberg»

Die wesentlichen Inhalte der Überbauung Maihölzli werden vorgestellt und im Rahmen einer anschliessenden Diskussion Fragen beantwortet. Im Anschluss an die Versammlung können die Parteien ihre Parolen für die Abstimmung fassen.

Urnenöffnungszeiten

Vorurne

Einwohnerkontrolle, Gemeindehaus: Donnerstag, 21. und Freitag, 22. September 2017,
08.00 bis 11.45 Uhr und 13.30 bis 17.00 Uhr

Haupturne

Einwohnerkontrolle, Gemeindehaus: Sonntag, 24. September 2017,
10.00 bis 12.00 Uhr

Impressum

Redaktion	Philipp Rööslü, Tilo Preller, David Waltisberg, Thomas Anderegg und Guido Wetli
Gestaltung	Solange Glutz
Titelfoto	Visualisierung eines Teils der neuen Überbauung
Druckerei	Druckerei im Bösch AG, Bösch 73, 6331 Hünenberg
Auflage	4'500

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Vorwort des Gemeinderates	5
2.	Das Wichtigste in Kürze	5
3.	Erläuterungen des Gemeinderates	6
4.	Einleitung	7
4.1.	Was ist ein Bebauungsplan	7
4.2.	Meilensteine der Planung	
5.	Die wichtigsten Punkte	8
5.1.	Planungsmittel und Unterlagen	8
5.2.	Architektur und Nutzung	8
5.3.	Umgebungsgestaltung	9
5.4.	Erschliessung	10
5.5.	Energie	10
5.6.	Mehrwert	10
6.	Teilrevision Zonenplan, Bauordnung und Richtplan	11
6.1.	Zonenplan und Bauordnung	11
6.2.	Zonenplan	12
6.3.	Bedarf an öffentlicher Zone	13
6.4.	Gemeindlicher Richtplan	13
7.	Änderung Bebauungsplan Kernplanung Dorfgebiet Nord	14
8.	Bebauungsplan Maihölzli	14
8.1.	Reglement zum Bebauungsplan Maihölzli	14
8.2.	Vorprüfung	15
9.	Öffentliche Auflage	16
9.1.	Einwendung 1 – Parzellen 659, 488 und 69	16
9.2.	Einwendung 2: Nähe zum Friedhof	16
9.3.	Einwendung 3: Preisgünstiger Wohnungsbau	17
10.	Stellungnahme der Kommissionen	18
10.1.	Verkehrskommission	18
10.2.	Bau- und Planungskommission	18
11.	Argumente der Gegnerschaft	18
11.1.	Grünes Forum Hünenberg	18
11.2.	Albert Weibel	19
12.	Einsicht in Dokumente	20
13.	Fazit und Antrag des Gemeinderats	21
	Anhang 1: Bebauungsplan Maihölzli vom 16. Januar 2017, revidiert vom 13. Juni 2017	22
	Anhang 2: Reglement zum Bebauungsplan Maihölzli	23
	Anhang 3: Richtprojekt Bebauung vom 20. Juni 2017	28
	Anhang 4: Richtprojekt Umgebung vom 20. Juni 2017	30
	Anhang 5: Anpassung Baulinien	31
	Anhang 6: Grundbuchplan	32
	Anhang 7: Richtprojekt Schnitte	33

1. Vorwort des Gemeinderates

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Für das sich im Zentrum von Hünenberg befindliche Areal «Maihölzli» liegen ein Bebauungsplan sowie weitere Planungsmittel zur Abstimmung vor.

An der Zukunftskonferenz im Jahr 2012, an der mehr als 200 Hünenbergerinnen und Hünenberger teilgenommen haben, wurde unter anderem der Wunsch geäussert, das Hünenberger Dorfzentrum aufzuwerten und mit neuen Geschäften attraktiver zu gestalten. Schon kurz nach der Zukunftskonferenz wurde die Planung für ein neues, modernes Dorfzentrum an die Hand genommen.

Die Grundeigentümer haben zusammen mit der Gemeinde Hünenberg in einem intensiven Planungsprozess den Grundstein für ein attraktives und gut durchmischtes neues Dorfzentrum gelegt. Mit der Überbauung Maihölzli entsteht ein neues Dorfzentrum mit einer hochwertigen Aussenraumgestaltung. Die Nutzungsdurchmischung von Wohnungen, Dienstleistungen, Büros, Gewerbe und einem Grossverteiler verspricht eine hohe Standortqualität. Die Überbauung ist unmittelbar an den öffentlichen Verkehr angebunden und schafft für das Dorfzentrum eine neue Identität.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gab es erfreulicherweise nur wenige Einwendungen, was für die Qualität der geplanten Überbauung spricht. Die Einwendungen bezogen sich vor allem auf den Übergangsbereich zwischen der neuen Überbauung und dem Waldfriedhof. Dem Gemeinderat und auch der Bauherrschaft ist es ein grosses Anliegen, dass der Waldfriedhof weiterhin ein Ort der Ruhe und Stille bleibt. Deshalb wurden am ursprünglichen Projekt entsprechende Verbesserungen vorgenommen.

Das gemeindliche Grundstück GS-Nr. 641 hinter der Bushaltestelle Dorf (Baufeld Nord) wurde ebenfalls in die Planung einbezogen, jedoch in einem viel geringeren Detaillierungsgrad. Wann dieses Grundstück überbaut wird, ist offen.

Bereits am 27. Juni 2017 haben die Stimmberechtigten der röm.-kath. Kirchgemeinde Cham-Hünenberg mit grossem Mehr einem Landtausch mit dem Investor der Überbauung Maihölzli (Jego AG) zugestimmt. Dieser positive Entscheid ist die Grundlage, dass wir nun am 24. September 2017 über den Bebauungsplan und die übrigen Planungsmittel abstimmen können.

Nach der langen Planungsphase befinden wir uns nun auf der Zielgeraden. Mit dem vorliegenden Projekt bietet sich die grosse Chance, den Wunsch der Hünenberger Bevölkerung wahr werden zu lassen. Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dieser Vorlage eine Antwort auf die Erwartungen zur Stärkung und Aufwertung des Zentrums von Hünenberg geben zu können, die anlässlich der Zukunftskonferenz vom März 2012 gestellt wurden. Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen deshalb, die Vorlage **anzunehmen**.

2. Das Wichtigste in Kürze

Die Realisierung der Zentrumsüberbauung setzt voraus, dass sowohl der Bebauungsplan Maihölzli als auch die Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung angenommen werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht es, für eine Fläche innerhalb der Bauzone von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften abzuweichen, um massgeschneiderte, städtebaulich überzeugende Lösungen zu verwirklichen.

Das Areal im Bebauungsplanperimeter liegt zurzeit in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB), in der Kernzone und in der Zone W2b. Das Projekt erstreckt sich über die Parzellen mit Bebauungsplanpflicht hinaus. Neu wird im Zonenplan die Bebauungsplanpflicht auf den gesamten Bebauungsplanperimeter ausgeweitet. Damit das geplante Richtprojekt gebaut werden kann, ist eine Umzonung der erwähnten Parzellen in eine neue Kernzone 2 erforderlich. Die Bauordnung wird entsprechend ergänzt.

3. Erläuterungen des Gemeinderates

Abstimmungsfragen

1. Wollen Sie den Bebauungsplan Maihölzli unter Kenntnisnahme der Einwendungen annehmen?
2. Wollen Sie die Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung (§§ 16 und 19) annehmen?

Erläuterungen

Damit das Zentrum gebaut werden kann, müssen beide Abstimmungsfragen von den Stimmberechtigten angenommen werden.

Wird die Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung abgelehnt, wird das Gebiet nicht umgezont und das Bebauungsplanverfahren eingestellt, auch wenn der Bebauungsplan an der Urne angenommen werden sollte.

Wird die Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung angenommen, der Bebauungsplan hingegen abgelehnt, so gilt die entsprechende neue Zonenordnung mit Bebauungsplanpflicht. Wird der Bebauungsplan ein zweites Mal an der Urne abgelehnt, so entfällt die Bebauungsplanpflicht (§ 32 Abs. 4 PBG). In diesem Fall sind die Baugesuche nach den Vorschriften der Kernzone zu beurteilen.

4. Einleitung

Mitten in der Gemeinde Hünenberg soll im Gebiet Maihölzli eine neue Zentrumsüberbauung entstehen. Die bisher schlecht genutzte Fläche soll das Dorfzentrum Hünenberg aufwerten und die Aussenräume sollen für alle Bürgerinnen und Bürger zur Nutzung offen sein.

Im südlichen Teil des Zentrums Maihölzli wird für die Parzellen 53, 56, 641, 645 und Teile der Parzellen 1053 und 1491 eine gesamthafte Überbauung angestrebt (vgl. Anhänge 1 und 6). Im Kernbereich vis-à-vis des Gemeindehauses und in der Nähe zu Dorfplatz, Gemeindsaal und Kirche sind ein Grossverteiler sowie Wohn- und Büroräume projektiert.

Auf der nördlich vom Maihölzliweg liegenden Parzelle 641 sind publikumsorientierte Nutzungen und Wohnungen vorgesehen. Diese Bauten sollen aber erst in einer zweiten Überbauungsetappe erstellt werden, wobei noch kein Zeitplan besteht. Die dahinterliegende Parzelle 1053 wird als Freiraum mit Spielflächen genutzt.

In einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren wurden acht Architekturteams vom Investor (Jego AG) zu einem Studienauftrag eingeladen. Eine Jury mit ausgewiesenen Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Städtebau, Freiraumgestaltung und Verkehr hat das Verfahren begleitet. Das von der Jury ausgewählte Siegerprojekt der *ro.ma. roeoesli & maeder gmbh Architekten* und des *ateliers tp tijssen preller landschaftsarchitekten* wurde in einem längeren Prozess weiterentwickelt und schliesslich in ein Richtprojekt überführt (vgl. Anhänge 1, 3 und 4).

Basierend auf dem Richtprojekt wurde ein Bebauungsplan erstellt. Gleichzeitig wurden der Zonenplan, die Bauordnung und der gemeindliche Richtplan angepasst, welche die Umsetzung des Richtprojektes ermöglichen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage (vom 17. Februar 2017 bis zum 20. März 2017) gingen verschiedene Einwendungen ein (vgl. Kapitel 9). Durch Anpassungen am Richtprojekt sowie am Bebauungsplan konnten die meisten Einwendungen erledigt werden.

Mit der Annahme der beiden Abstimmungsfragen würde die Umsetzung des Richtprojektes ermöglicht.

Was ist ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan ermöglicht es, für eine Fläche innerhalb der Bauzone von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften abzuweichen, um massgeschneiderte, städtebaulich überzeugende Lösungen zu verwirklichen. Er ist für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich und besteht in der Regel aus dem eigentlichen Plan (vgl. Anhang 1), textlichen Bestimmungen (vgl. Anhang 2) und einem erläuternden Planungsbericht. Damit von den ordentlichen Vorschriften abgewichen werden kann, müssen im Bebauungsplan wesentliche Vorteile gesichert werden wie:

- besonders gute Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Meilensteine der Planung

2015:	Studienauftrag
Oktober 2015:	Jurybericht zum Wettbewerb
Frühling 2016:	Erarbeitung Richtprojekt
Juli – Dezember 2016:	kantonale Vorprüfung
Februar – März 2017:	öffentliche Auflage
September 2017:	Urnenabstimmung
Herbst 2018:	Baubeginn

5. Die wichtigsten Punkte

5.1. Planungsmittel und Unterlagen

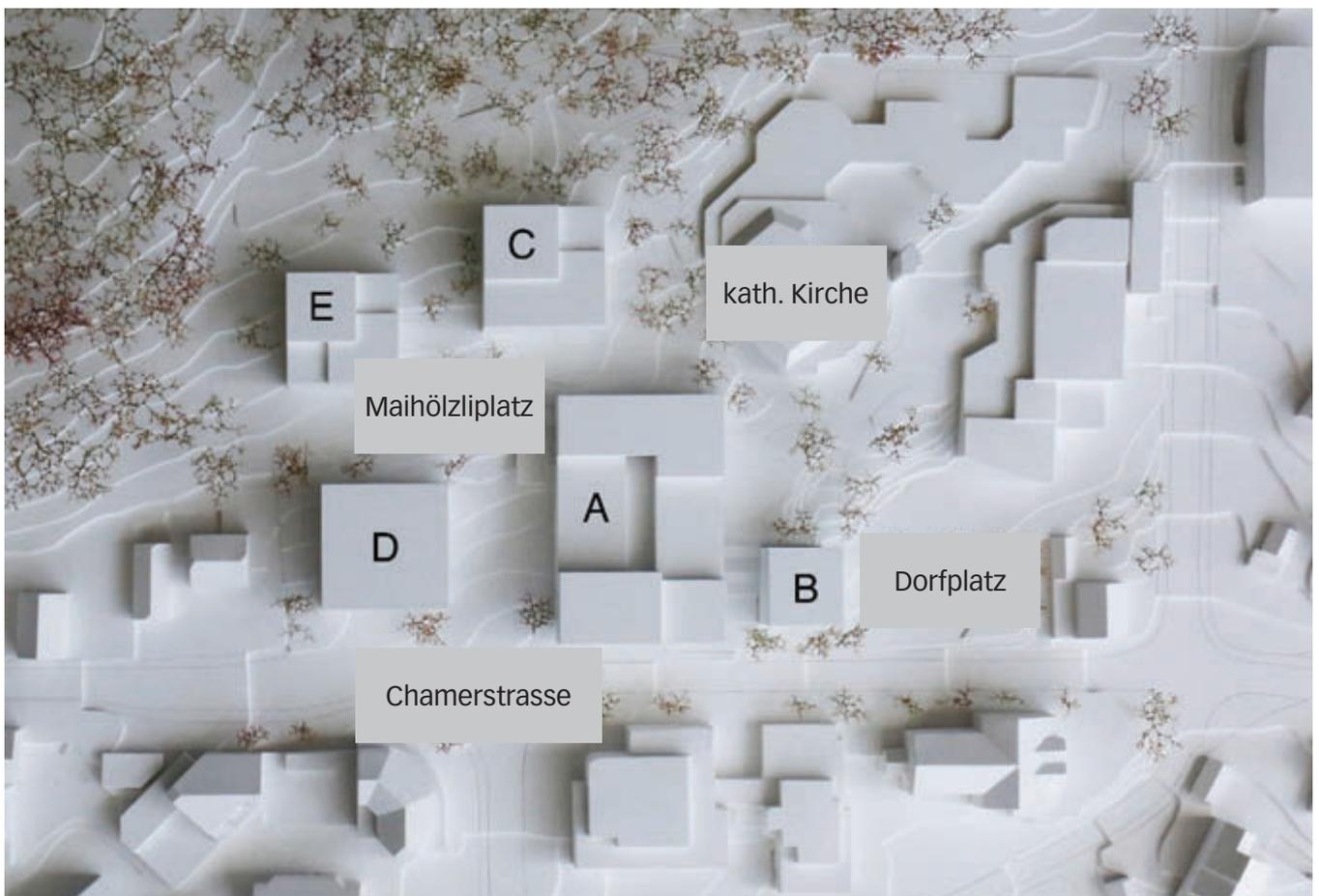
Als Basis für den Bebauungsplan und die Umsetzung des Richtprojektes sind der Zonenplan und die Bauordnung anzupassen. Diese Planungsmittel sind von den Stimmberechtigten zu beschliessen. Weiter sind durch den Gemeinderat bzw. den Kanton folgende Planungsmittel zu erlassen:

- Anpassung gemeindlicher Richtplan
- Anpassung Baulinienplan Chamerstrasse
- Änderung Bebauungsplan Kernplanung Dorfgebiet Nord

5.2. Architektur und Nutzung

Architektur

Fünf Volumen unterschiedlicher Grösse formen gemäss Bebauungsplan im Zentrum von Hünenberg ein neues Quartier. Gemeinsam spannen die Gebäude A bis E verschiedene Freiflächen mit aussenräumlichen Qualitäten auf.



Um die massstäbliche Integration der Baukörper ins Dorfbild zu unterstützen, werden diese mittels Höhenstaffelung volumetrisch gegliedert.

Das schlanke Gebäude B grenzt direkt an den Dorfplatz und verhilft diesem auf der Nordseite zu einem klaren städtebaulichen Abschluss. Gleichzeitig wird der Dorfplatz dank einer publikumsorientierten Erdgeschossnutzung stärker belebt.

Zwischen den Gebäuden A und B bildet eine breite Treppenanlage die Fortsetzung der bestehenden Fusswegachse auf der gegenüberliegenden Seite der Chamerstrasse. Ebenfalls weitergeführt wird das im Zentrum von Hünenberg verbreitete Thema der Arkaden. Diese werden den erdgeschossigen Dienstleistungsflächen entlang der Chamerstrasse vorgelagert. Über den Platz zwischen den Gebäuden A und D erfolgt die Einfahrt in die unterirdischen Einstellhallen sowie die Anlieferung des Grossverteilers im Gebäude A.

Die strassenseitigen Gebäude A, B und D werden waldseitig mit den Gebäuden C und E ergänzt. Gemeinsam bilden sie den Maihölzliplatz, aus welchem sich am östlichen Ende der schmale Maihölzliweg in Richtung Friedhof und Wald fortsetzt. Zwischen dem Gebäude E und dem Waldrand ist eine gemeinsame Spielplatzfläche vorgesehen. Dank zusätzlichen Baum- und Sträucherpflanzungen entsteht ein fließender Übergang vom Siedlungsgebiet zum Wald.

Nutzung

Im Gebäude A ist in den ebenerdigen Geschossen mit einem Grossverteiler und einzelnen kleineren Dienstleistungsflächen eine publikumsorientierte Nutzung vorgesehen. In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnnutzungen geplant. Im Gebäude B soll im Erdgeschoss ebenfalls eine publikumsorientierte Nutzung mit Bezug zum Dorfplatz entstehen und in den vier Obergeschossen sollen Wohnungen realisiert werden. Dabei sind mindestens 50 % der anrechenbaren Wohnflächen für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert. Im Gebäude C ist primär eine Wohnnutzung geplant. Die Gebäude D und E befinden sich auf gemeindeeigenem Land. Im Gebäude D sind mindestens im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen, darüber können Wohnungen errichtet werden. Für den Gemeinderat wäre im Gebäude D, abgesehen von einer Mischnutzung, auch der Bau einer neuen Gemeindeverwaltung denkbar. Im Gebäude E ist primär eine Wohnnutzung vorgesehen. Über die Baufelder D und E sind mindestens 30 % der Wohnflächen als preisgünstige Wohnungen zu realisieren und dauerhaft zu sichern. Die preisgünstigen Wohnungen werden nach dem Modell der Kostenmiete und soweit möglich im Sinne des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes realisiert.

5.3. Umgebungsgestaltung

Vom Maihölzliwald greifen grosse Grünflächen mit Gehölzgruppen in das Siedlungsgebiet und dünnen sich bis zur Chamerstrasse aus, sodass dort nur noch Solitärbäume stehen (vgl. Anhang 4).

Zwischen den Neubauten liegt der Maihölzliplatz, der mit einzelnen Bäumen, einem Trinkbrunnen und Bänken zum Verweilen und Beobachten einlädt. Vom Platz führt ein geschwungener Weg nach Osten zum Maihölzliwald und dem neuen Spiel- und Freizeitbereich. Zum Waldfriedhof wird die bestehende Wildhecke erweitert und mit Einzelbäumen zu den Neubauten ergänzt.

Nach Süden führt ein Weg bis an den bestehenden Fuss- und Radweg des Kirchenzentrums und weiter auf den südlichen Vorplatz des Grossverteilers. Vorbei an den beiden prächtigen und zu erhaltenden Eichen erhält man von hier einen guten Überblick auf den Gemeindeplatz und die südliche Chamerstrasse. Entlang der Chamerstrasse lockern Einzelbäume und Baumpaare die Strassenflucht auf und markieren die Zugänge.

5.4. Erschliessung

Gemäss Verkehrsgutachten der spezialisierten Firma TEAMverkehr.zug vom 20. Juli 2016 sind keine besonderen verkehrstechnischen Auflagen zu erfüllen. Insbesondere ist keine Aufwertung der Chamerstrasse notwendig und es ist keine Linksabbiegespur zu erstellen.

Die Regelung der Parkierung bestimmt sich nach der Bauordnung und orientiert sich an den vorgesehenen Nutzungen gemäss Wettbewerbsprojekt. Die heute im Areal bestehenden 59 öffentlichen Parkplätze der röm.-kath. Kirchgemeinde sind auch nach der Überbauung unter Berücksichtigung der möglichen Mehrfachnutzungen gewährleistet. Auf dem Areal dürfen maximal 181 Parkplätze gebaut werden. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Anlieferung erfolgt über den heutigen Maihölzliweg. Für die Übergangsphase während der Bauzeit auf den Baufeldern A–C können die Parkplätze auf dem westlichen Areal des gemeindlichen Festplatzes bei der Zentrumstrasse erstellt werden.

Öffentliche Fuss- und Radwege ermöglichen die Feinerschliessung des Quartiers. Durch die Anordnung der Bäume, Gebäude und Plätze sind keine hohen Geschwindigkeiten möglich.

5.5. Energie

Gemäss § 1a Abs. 1 der Verordnung zum kantonalen Energiegesetz (BGS 740.11) muss die Energieeffizienz bei Bebauungsplänen mindestens 10 % über den Vorgaben der Bauordnung liegen. Diese Regelung ist abschliessend und gilt auch für den Bebauungsplan Maihölzli, weshalb im Bebauungsplan zur Energie nichts geregelt werden darf.

5.6. Mehrwert

Das Maihölzli-Areal bietet der Gemeinde, den umliegenden Quartieren und den Bewohnerinnen und Bewohnern inhaltliche Mehrwerte:

- Mit der Überbauung Maihölzli entsteht eine Siedlung mit einer hochwertigen Aussenraumgestaltung. Es entstehen verschiedene Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität, welche der ganzen Bevölkerung zu Gute kommen.
- Die Nutzungsdurchmischung mit einem Grossverteiler, Dienstleistungen, Büros, Gewerbe und Wohnen im Dorfzentrum, unmittelbar angebunden an den öffentlichen Verkehr, verspricht eine hohe Standortqualität.
- Für die Gemeinde Hünenberg ist die Entwicklung des Maihölzli-Areals wichtig. Das mittels Konkurrenzverfahren qualitativ entwickelte Gebiet im Dorfzentrum schafft eine neue Identität.
- Im Zentrum von Hünenberg wird eine öffentliche Tiefgarage erstellt.

6. Teilrevision Zonenplan, Bauordnung und Richtplan

6.1. Zonenplan und Bauordnung

Das Areal im Bebauungsplanperimeter liegt zurzeit in der Zone OeIB, in der Kernzone und in der Zone W2b. Gleichzeitig ist für die westlich liegenden Parzellen eine Bebauungsplanpflicht vorgeschrieben. Mit der vorliegenden Planung wird die Bebauungsplanpflicht erfüllt. Das Projekt erstreckt sich aber über die Parzellen mit Bebauungsplanpflicht hinaus und liegt dadurch auch grossmehrheitlich in der Zone OeIB.

Neu wird deshalb im Zonenplan die Bebauungsplanpflicht auf den gesamten Bebauungsplanperimeter ausgeweitet. Damit das geplante Richtprojekt gebaut werden kann, ist eine Umzonung von den Gebieten der Kernzone, Zone OeIB sowie der Zone W2b nötig. Das Maihölzli-Areal wird deshalb in eine neue Kernzone 2 umgezont. Diese wird auch in der Bauordnung der Gemeinde Hünenberg ergänzt. Ihre Bestimmung regelt die Qualitätssicherung für die Überbauung Maihölzli.

Für die neu geschaffene Kernzone 2 werden die folgenden Bestimmungen in die Bauordnung (BO) aufgenommen (Änderungen in blauer Farbe):

§ 16 Grundmasse

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl (§ 7 V PBG)	Wohnen	Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	Stark störende Betriebe	Bauweise (EFH = Einfamilienhaus, DEFH = Doppelfamilienhaus, Zwei-FH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus mit 4 und mehr Wohnungen)	Empfindlichkeitsstufe	Ausnützungsziffer (AZ gemäss § 15 und 16 V PBG)	Baumassenziffer (BZ gemäss § 20 V PBG)	Freiflächenziffer (FZ gemäss § 21 V PBG) in %	Gebäudelänge in m (gemäss § 10 V PBG)	Geschosshöhe in m (§ 26 BO)	Firsthöhe in m (§ 13V PBG)	Klein Grenzabstand in m	Gross (§ 27 BO)
Kernzone ¹	K	4	X	X	X		frei	III	0.66 + 0.04 ⁴	-	-	-	3.5	14.5	5	7
Kernzone 2	K	§ 19	X	X	X	-	frei	III			§ 19				5	7

§ 19 Ergänzungsbestimmungen Bauzonen

Kernzone 2

³ In der Kernzone 2 darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden, welcher auf der Grundlage eines qualitätssichernden städtebaulichen Variantstudiums zu erarbeiten ist. Der Bebauungsplan sichert eine hohe Qualität bezüglich städtebaulicher Konzeption, Erschliessung, Architektur und Aussenraumgestaltung. Der Bebauungsplan muss folgende Nutzungen und Masse einhalten:

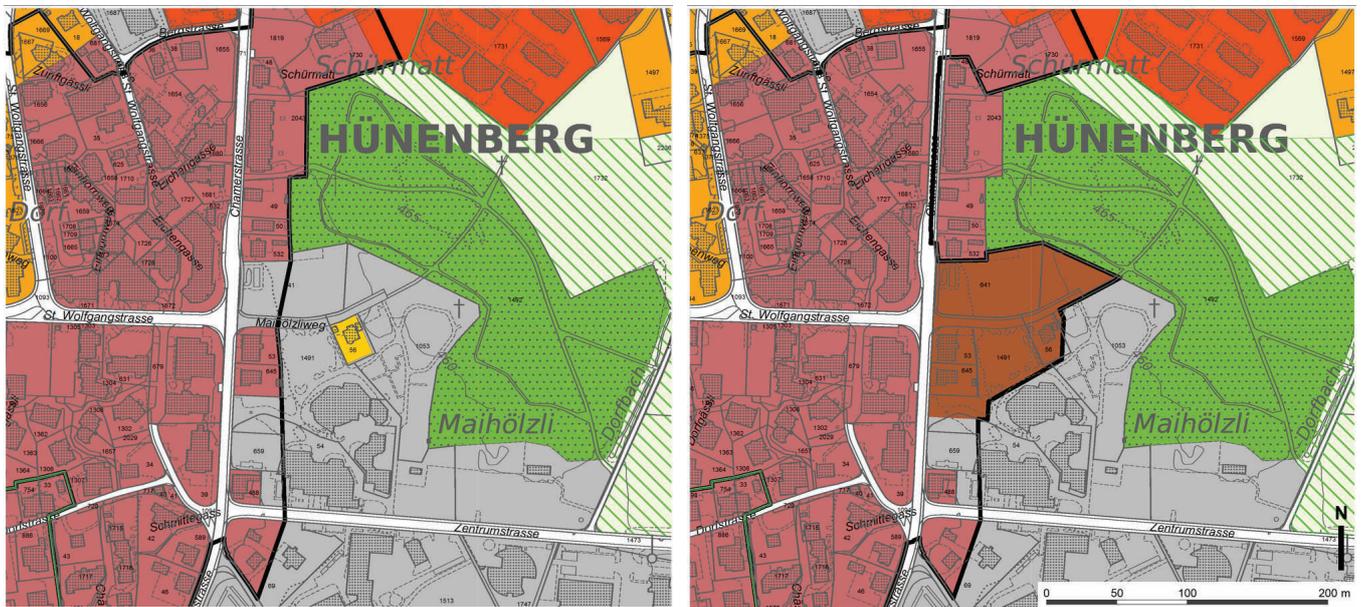
- Max. 10'350 m² anrechenbare Geschossfläche sowie
- Max. 18.5 m Firsthöhe

⁴ Wird die Kernzone 2 mit der Bebauungsplanpflicht angenommen und der Bebauungsplan zweimal abgelehnt, so sind Baugesuche in der Kernzone 2 nach den Vorschriften der Kernzone gemäss § 16 und § 19 Abs. 1 BO zu beurteilen.

6.2. Zonenplan

Im Ortszentrum von Hünenberg besteht gemäss Zonenplan eine Bauungsplanpflicht. Mit den Bauungsplänen Schürmatt und Dorf kern wurde diese weitgehend umgesetzt. Es verbleiben noch wenige Parzellen an der Chamerstrasse, für die noch kein Bauungsplan besteht. Bauungspläne machen grundsätzlich dann Sinn, wenn grössere Areale zusammenhängend geplant und realisiert werden sowie städtebauliche Verbesserungen gegenüber einer Einzelbauweise resultieren. Alle noch nicht in einem Bauungsplan geregelten Parzellen liegen strassenbegleitend in der ersten Bautiefe entlang der Chamerstrasse und gehören unterschiedlichen Grundeigentü merschaften. Von einer gemeinsamen Überbauung ist nicht auszugehen, markante städtebauliche Veränderungen sind kaum möglich. Die notwendige Qualität im Ortsbild kann mit entsprechenden Vorgaben der Gemeinde auch bei Einzelbauung sichergestellt werden. Deshalb ist die Bauungsplanpflicht für die Grundstücke nördlich des Bauungsplans Maihölzli nicht zwingend erforderlich. Sie wird darum östlich der Chamerstrasse für diese Gebiete aufgehoben.

Die drei Parzellen südlich des Bauungsplans Maihölzli (659, 488 und Teile der Parzelle 69; vgl. Anhang 6) bleiben – nach Anhörung eines Einwenders – in der heutigen Bauungsplanpflicht und in ihrer rechtsgültigen Zone.



- Genehmigungsinhalt**
- Bauzonen**
- Wohnzone 2b (W2b)
 - Wohnzone 3 (W3)
 - Wohnzone 4 (W4)
 - Kernzone (K)
 - Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)
- Nicht-Bauzonen / überlagernde Nutzung**
- Landwirtschaftszone (L)
 - Bauungsplanpflicht (bp)
 - Landschaftsschutzzone gemeindlich (LSG)
- Informationsinhalt**
- Wald

- Genehmigungsinhalt**
- Bauzonen**
- Wohnzone 2b (W2b)
 - Wohnzone 3 (W3)
 - Wohnzone 4 (W4)
 - Kernzone (K)
 - Kernzone 2 (K2)
 - Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)
- Nicht-Bauzonen / überlagernde Nutzung**
- Landwirtschaftszone (L)
 - Bauungsplanpflicht (bp)
 - Landschaftsschutzzone gemeindlich (LSG)
- Informationsinhalt**
- Wald

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan (links) und dem geänderten Zonenplan (rechts) bei Annahme der Umzonung.

6.3. Bedarf an öffentlicher Zone

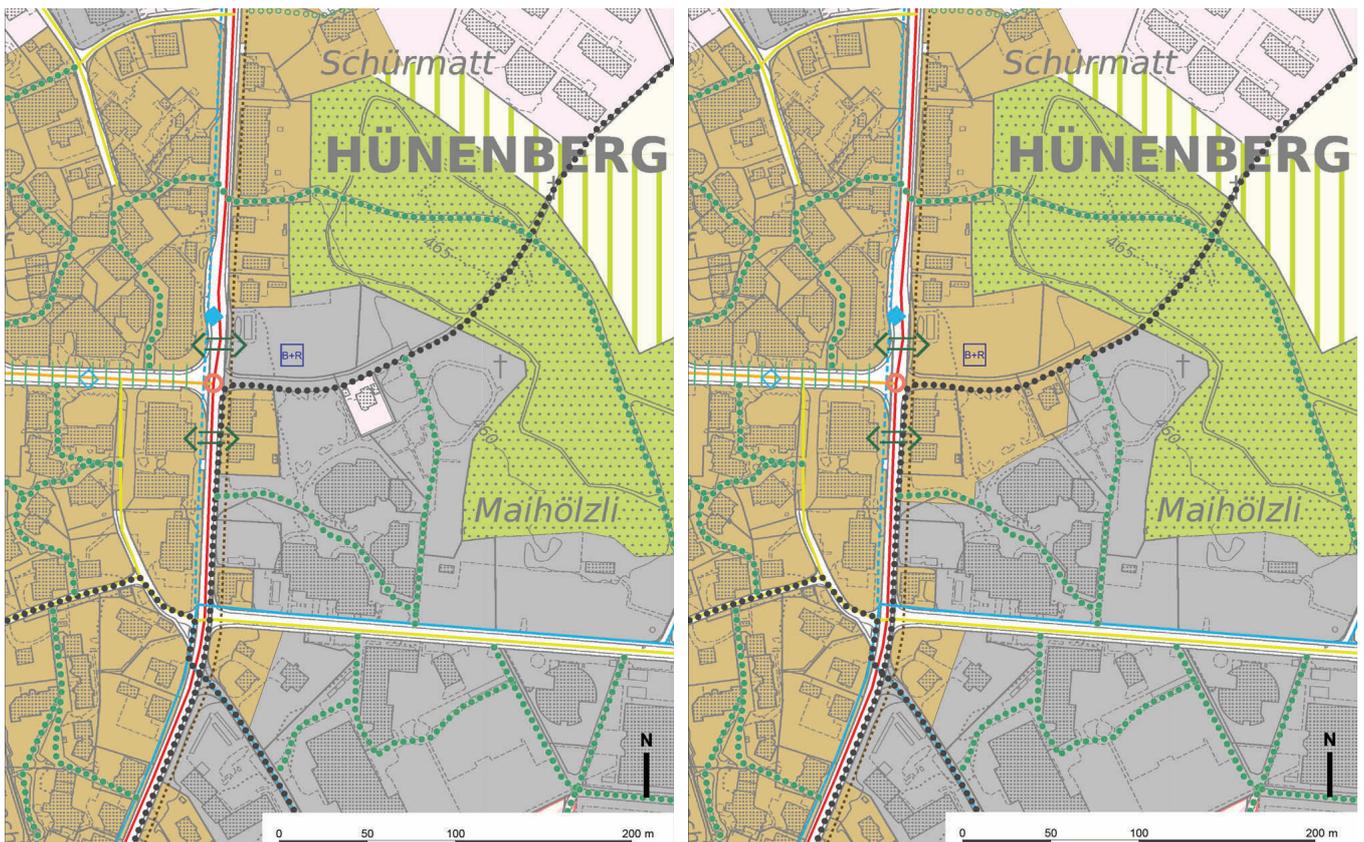
Bereits mit dem ersten Zonenplan von 1964 wurden die heutigen Flächen der Zone OeIB zugewiesen. Aus der Ortsplanung 1974 geht hervor, dass die Zone OeIB für die Realisierung des gemeindlichen und kirchlichen Zentrums vorgesehen war. Dies war wohl auch die ursprüngliche Absicht beim ersten Zonenplan im Jahre 1964 gewesen. Die grosse damals eingezonte Fläche würde sonst auch keinen Sinn machen.

Die Gemeindeverwaltung wurde später (1979) dann zwar nicht innerhalb dieser Zone erstellt, sondern auf der westlichen Seite der Chamerstrasse in der Kernzone. Hingegen wurden in der Zone OeIB im Jahr 1975 das Zentrum «Heinrich von Hünenberg», die röm.-kath. Kirche mit Pfarreiheim, Sekretariat und Leichenhalle, der Waldfriedhof sowie die Parkplätze realisiert.

Auch mit der Realisierung der geplanten Zentrumsüberbauung bleibt die seinerzeit vorgesehene Nutzung erhalten, nachdem die entsprechenden Infrastrukturbauten alle erstellt worden sind und auch in Zukunft bestehen bleiben. Die heutige Zone OeIB im Dorfkern kann deshalb ohne weiteres in eine Kernzone 2 umgezont werden.

6.4. Gemeindlicher Richtplan

Die Überbauung Maihölzli bedingt auch eine Teilrevision des gemeindlichen Richtplanes. Diese Teiländerung des Richtplans liegt in der Kompetenz des Gemeinderates und ist somit nicht Teil der Abstimmung. Die bisherigen Vorranggebiete des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (grau) werden in das Vorranggebiet für Mischnutzungen umgezont (hellbraun). Der bisherige Teil mit Vorranggebiet für Wohnen (weiss) wird zu einem grossen Teil in das Vorranggebiet für Mischnutzungen und zu einem kleinen Teil in das Vorranggebiet des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen umgezont.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen gemeindlichen Richtplan (links) und dem zukünftigen Richtplan (rechts).

7. Änderung Bebauungsplan Kernplanung Dorfgebiet Nord

Der heute gültige Bebauungsplan Kernplanung Dorfgebiet Nord gilt auch für die Grundstücke, die neu vom Bebauungsplan Maihölzli eingeschlossen werden. Somit würden auf diesen Parzellen zwei verschiedene Bebauungspläne gelten. Da dies nicht möglich ist, muss der Bebauungsplan Kernplanung Dorfgebiet Nord angepasst werden. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17. Februar 2017 bis 20. März 2017. Einwendungen gegen diese Anpassung sind keine eingegangen, weshalb die Anpassung vom Gemeinderat im einfachen Verfahren gemäss § 40 Abs. 1 Bst. a PBG beschlossen werden kann.

8. Bebauungsplan Maihölzli

Der Bebauungsplan Maihölzli und das dazugehörige Reglement ermöglichen wesentliche Vorzüge im Vergleich zur Regelbauweise. So ist einerseits durch den Bebauungsplan eine dichtere Nutzung möglich. Andererseits können hohe Anforderungen an Qualität, Architektur und Freiraum gestellt werden. Die Form, Höhe und Lage der Gebäude sowie die Umgebungsgestaltung sind das Ergebnis eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens. Die wesentlichen Vorteile und erhöhten Anforderungen gemäss § 32 PBG werden nach Ansicht des Gemeinderats klar erfüllt. Die Qualität des aus dem Wettbewerb entstandenen Richtprojektes gilt es deshalb entsprechend im Bebauungsplan zu sichern. Dies geschieht mit plangrafischen Darstellungen (definierte Baufelder, Pflichtbäume, Parkplätze, Zufahrten usw.) und mit ergänzenden Bestimmungen.

8.1. Reglement zum Bebauungsplan Maihölzli (vgl. Anhang 2)

Baubereiche/Bauweise

Durch Art. 3 des Reglements zum Bebauungsplan Maihölzli wird gesichert, dass die Richtprojekte Umgebung und Bebauung wegleitender Bestandteil sind. In Art. 5 und 6 werden die Details zu den einzelnen Baubereichen (Höhe, Dachgestaltung, Balkone, Baufelder, Unterniveaubauten) abschliessend geregelt. Zum Beispiel werden für die Baufelder A und B Pflichtbaulinien definiert und im Baufeld C wird eine Höhenreduktion festgelegt.

Art. 7 definiert die zulässigen Nutzungsarten und ihre minimale bzw. maximale Grösse. So können die Durchmischung des Quartieres und die Nutzungsarten innerhalb der Überbauung gesichert werden.

Umgebungsgestaltung

Durch die Art. 8 bis 10 können die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und deren Qualität gesichert werden. Die Sicherung passiert über das wegleitende Richtprojekt Umgebung (vgl. Anhang 4), die Festlegung von Materialien, die Pflicht zur Realisierung von Spielflächen und ökologischen Flächen, die Pflicht zur Begrünung sowie die Pflicht, die Umgebung insbesondere für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Arbeitenden innerhalb der Überbauung Maihölzli zu gestalten.

Erschliessung

Art. 12 verlangt, dass ein Mobilitätsmanagementkonzept bei Erteilung der Baubewilligung vorliegen muss. Zudem legt er fest, dass die eingezeichneten Erschliessungs-, Parkierungs- und Anlieferungsflächen verbindlich sind. Der Strassenraum der Chamerstrasse wird zu einem späteren Zeitpunkt nach Vorgaben der Gemeinde gestaltet. Durch Art. 13 sind die Fuss- und Radwege gesichert. Mit Art. 14 und 15 wird die Anzahl Parkplätze und die verbindliche Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze geregelt.

Art. 15 ist gegenüber der öffentlich aufgelegten Fassung dahingehend abgeändert worden, dass nur während den Ladenöffnungszeiten eine Bewirtschaftung ab der ersten Minute erfolgen soll. Damit wird ausserhalb der Ladenöffnungszeiten eine Parkplatzbewirtschaftung ermöglicht, wie sie heute auf dem bestehenden Aussenparkplatz betrieben wird.

8.2. Vorprüfung

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 21. November 2016 zum Bebauungsplan Maihölzli Stellung genommen. Es wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan genehmigungsfähig ist. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung gingen von verschiedenen kantonalen Dienststellen Vorbehalte ein. Die Vorbehalte und ihre Bearbeitung werden im Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1; abrufbar auf der Startseite der gemeindlichen Website www.huenenberg.ch) behandelt. Die meisten Vorbehalte konnten umgesetzt werden. Nachfolgend sind nur die Vorbehalte aufgelistet, welche nicht vollständig berücksichtigt werden konnten.

Überprüfung der Bebauungsplanpflicht der Parzellen 659, 488, 69

Mit dem Erlass des Bebauungsplans Maihölzli werden die fünf nördlich davon gelegenen Grundstücke (Parzellen 48, 49, 50, 532 und 2043; vgl. Anhang 6) von drei Bebauungsplänen umschlossen. Da die Grundstücke bereits heute bebaut sind und keine so genannte «grüne Wiese» vorliegt, sind diese Parzellen aus der Bebauungsplanpflicht zu entlassen. Gemäss Kanton sollen auch die verbleibenden Teilflächen» weiter südlich (Parzellen 659, 488, 69; d.h. Dorfplatz bis «alte Post») auf ihre Bebauungsplanpflicht überprüft werden. Auf Grund der Einwendung des Eigentümers einer Parzelle wird jedoch darauf verzichtet, die Parzellen aus der Bebauungsplanpflicht zu entlassen.

Anzahl Parkfelder

Gemäss Kanton ist die maximale Anzahl Parkfelder ins Reglement zum Bebauungsplan aufzunehmen und auf maximal 181 sowie zehn für Carsharing-Parkfelder festzusetzen. Die Anzahl Parkfelder wird in Art. 14 Abs. 1 des Reglements zum Bebauungsplan Maihölzli festgelegt.

Baulinien entlang der Maihölzli-/Chamerstrasse

Gemäss Kanton sind die Baulinien so anzusetzen, dass die Sicht aus der Stichstrasse gemäss Schweizer Norm 640 273 a eingehalten werden kann. Diese Sicht ist auch in Richtung Norden zu erfüllen (auch bei stehendem Bus in der Haltestelle).

Die Baulinien wurden im separaten Plan «Anpassung Baulinien» (vgl. Anhang 5) angepasst und auf die Pflichtbaulinie des Baufeldes D gelegt. Die Einhaltung der Norm ist bei stehendem Bus unabhängig der Baulinie bzw. derer Anpassung und des Gebäudestandortes nicht möglich. Es müsste die Bushaltestelle verschoben werden oder es müssten andere technische und bauliche Massnahmen umgesetzt werden. Nach Rücksprache mit der kantonalen Baudirektion hat diese entschieden, den Vorbehalt in eine Empfehlung umzuwandeln. Der Gemeinderat wird nach Genehmigung des Bebauungsplans Massnahmen im Sinne der Empfehlung zur Verbesserung der Sichtwinkelproblematik prüfen.

9. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage aller Planungsunterlagen fand vom 17. Februar 2017 bis 20. März 2017 statt. In dieser öffentlichen Auflage wurde unzutreffend ausgeführt, dass die Richtprojekte Bebauung und Erschliessung vom 25. Januar 2017 sowie das Richtprojekt Umgebung vom 9. Februar 2017 verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans seien. Die angepassten Richtprojekte Bebauung und Umgebung vom 20. Juni 2017 sind indessen lediglich begleitende Bestandteile zum Bebauungsplan.

Auf Grund der Einwendungen, den Gesprächen mit den Einwendern und den dadurch erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes nimmt der Gemeinderat zu den Einwendungspunkten im Folgenden Stellung:

9.1. Einwendung 1 – Parzellen 659, 488 und 69

Der Einwender fordert, dass die Bebauungsplanpflicht auf den Parzellen südlich des Grundstückes 645 bis zum Grundstück 69 («alte Post») gemäss heute geltendem Zonenplan beibehalten wird. Der Bebauungsplan sei das geeignete Instrument, eine angepasste bauliche Entwicklung der zentral gelegenen Liegenschaft unter Berücksichtigung der Denkmalpflege zu ermöglichen.

Weiter sei die Fläche der Zone OeIB auf der Parzelle 69 («alte Post») in die Kernzone 2 umzuzonen, analog der Umzonung der gemeindlichen Parzelle 641 von der Zone OeIB in die Kernzone 2. Wenn die Gemeinde ihre eigenen Grundstücke aus der Zone OeIB auszone, bestehe offenbar kein Bedarf daran; sie sollte deshalb prioritär die privaten Grundstücke in der Zone OeIB umzonen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Wunsch des Eigentümers, die Grundstücke in der Bebauungsplanpflicht zu belassen, ist nachvollziehbar. Die drei Parzellen bleiben deshalb weiterhin mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert.

Dem zweiten Anliegen kann nicht stattgegeben werden. Eine Umzonung der Parzelle 69 in die Kernzone 2 ist zurzeit nicht möglich. Die Umzonung ist nicht Teil des vorliegenden Verfahrens und würde zu einer Rechtsungleichheit gegenüber anderen Grundeigentümern führen.

Zudem lässt sich aus der Umzonung von der Zone OeIB in die Kernzone 2 im Gebiet Maihölzli nicht automatisch schliessen, dass die Gemeinde keine Flächen mehr in der Zone OeIB benötigt. Entscheidend ist nicht nur die Gesamtgrösse der Zone in der Gemeinde, sondern auch Lage und (zukünftige) Funktion der einzelnen OeIB-Flächen. Eine Umzonung der Parzelle 69 kann jedoch bei der geplanten Gesamtrevision der Ortsplanung ab ca. 2020 geprüft werden.

9.2. Einwendung 2: Nähe zum Friedhof

Das Grüne Forum, die evang.-ref. Kirchgemeinde und zwei private Einwender kritisierten die Lage, Höhe, Ausrichtung und Nutzung der Baute im Baufeld C. Insbesondere ein grösserer Abstand zum Waldfriedhof als Ort der Andacht und Stille, eine ruhigere Fassadengestaltung, geringere Höhen und die Profilierung der Bauten wurden angeregt.

Planer, Eigentümer, Gemeinde und Einwendende trafen sich zu zwei Sitzungen, um die Anliegen zu diskutieren und Verbesserungen im Projekt zu erwirken. Daraus ergaben sich insbesondere folgende Änderungen:

- Das Baufeld C wird nach Norden und Westen verschoben. Somit ergeben sich südlich und östlich Abstände zum Waldfriedhof von 7 bzw. 5 m.
- Das Baufeld hat ost- und südseitig keinen Spielraum mehr.
- Ostseitig sind keine Balkone oder Loggien zugelassen. Südseitige Balkone sind mit entsprechenden Massnahmen lärmindernd zu gestalten.

- Der südöstliche Teil des Gebäudes reduziert sich um ein Geschoss.
- Der Baubereich bei Unterniveaubauten wird zur Sicherung des Wurzelraums bestehender Bäume reduziert.
- Durch eine geschickte Anordnung der Bäume und Vegetation wird das Gebäude gegenüber dem Waldfriedhof abgeschirmt. Die Bäume werden neu als Pflichtbäume verbindlich im Bebauungsplan aufgenommen. Wildsträucherpflanzungen dienen als zusätzlicher visueller Filter zwischen Gebäude und Friedhof.
- Der Perimeter des Bebauungsplanes wird angepasst. Die Mulde beim Eingang Friedhof verschwindet.
- Die maximale Höhe im Baufeld C wird um 0.7 m reduziert.
- Der Maihölzliweg wird in Richtung Norden verschoben und damit der Abstand zum Friedhof vergrössert.

Die Einwendenden haben nach diesen zwei Sitzungen und den entsprechenden Anpassungen am Projekt ihre Einwendungen zurückgezogen.

9.3. Einwendung 3: Preisgünstiger Wohnungsbau

Mit Schreiben vom 17. März 2017 hat das Grüne Forum Hünenberg eine Einwendung gegen den Bebauungsplan Maihölzli eingereicht. Mit der Anpassung des gemeindlichen Richtplans, des Zonenplans und der Bauordnung hat sich das Grüne Forum grundsätzlich einverstanden erklärt. Zu diesen Plananpassungen wurden keine Anträge gestellt. Dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan Maihölzli und dem dazugehörigen Reglement stimmte das Grüne Forum im Grundsatz ebenfalls zu. In der Zwischenzeit lehnt das Grüne Forum den Bebauungsplan jedoch ab (siehe Argumente der Gegnerschaft, Seiten 18 und 19). In seiner Einwendung hat das Grüne Forum nebst der Kritik betreffend Friedhof Folgendes beanstandet:

- Ein minimaler Anteil an Alterswohnungen muss im Bebauungsplan verbindlich festgelegt werden.
- Im Bebauungsplan muss ein minimaler Anteil an preisgünstigen Wohnungen verbindlich festgelegt werden.

Am 16. Mai 2017 hat der Gemeinderat noch einmal über die Einwendungen des Grünen Forums betreffend preisgünstigen Wohnungsbau beraten und Folgendes beschlossen:

1. Art. 7 Abs. 4 des Reglements zum Bebauungsplan Maihölzli lautet neu wie folgt: *«Im Baubereich B sind mindestens 50 % der anrechenbaren Wohnflächen und über die Baubereiche D und E mindestens 30 % der anrechenbaren Wohnflächen preisgünstige Wohnungen zu realisieren und dauerhaft zu sichern. Die preisgünstigen Wohnungen werden nach dem Modell der Kostermiete und soweit möglich im Sinne des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes realisiert.»*

Zum Antrag des Grünen Forums, der minimale Anteil an Alterswohnungen sei in Art. 7 des Reglements zum Bebauungsplan Maihölzli verbindlich festzulegen, ist Folgendes festzuhalten:

Der Gemeinderat ist grundsätzlich gewillt, auf dem gemeindlichen Grundstück dereinst preisgünstige Wohnungen und Alterswohnungen zu erstellen. Der Planungsstand für die zweite Bauetappe (Baufelder D und E) ist jedoch noch zu wenig weit fortgeschritten, um bezüglich der Alterswohnungen schon jetzt konkretere Angaben machen zu können. Die (politische) Diskussion über die Nutzungen der erwähnten Baubereiche soll zu einem späteren Zeitpunkt geführt werden. Im Übrigen weist der Gemeinderat darauf hin, dass ohne Umzonung von der bisherigen OeB-Zone in eine Wohnzone (Kernzone 2) die Realisierung von preisgünstigen Wohnungen gar nicht möglich wäre.

Das Grüne Forum hält trotz der Anpassungen im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus an der Einwendung fest und lehnt den Bebauungsplan Maihölzli ab.

10. Stellungnahme der Kommissionen

10.1. Verkehrskommission

Die gemeindliche Verkehrskommission hat die Vorlage am 1. Mai 2017 ausführlich beraten und empfiehlt deren Annahme.

10.2. Bau- und Planungskommission

Die gemeindliche Bau- und Planungskommission hat die Vorlage am 10. Mai 2017 ausführlich beraten und empfiehlt deren Annahme.

11. Argumente der Gegnerschaft

11.1. Grünes Forum Hünenberg

Das Grüne Forum Hünenberg lehnt den Bebauungsplan aus folgenden Gründen ab:

«NEIN zum Bebauungsplan Maihölzli, weil der preisgünstige Wohnungsbau zu kurz kommt.

Damit die neue Zentrumsüberbauung mit Grossverteiler, Wohnungen, Büros und (allenfalls später) einem neuen Gemeindehaus realisiert werden kann, muss der Zonenplan im fraglichen Gebiet angepasst werden. Die bestehende Zone OeB auf dem heutigen Parkplatz der kath. Kirchgemeinde sowie das Grundstück der Einwohnergemeinde östlich der Bushaltestelle, wo an der Fasnacht jeweils der «Eichefrässer» verbrannt wird, sollen in die Kernzone umgezont werden. Mit dieser Umzonung und dem Erlass des Bebauungsplanes Maihölzli erhöht sich der Wert des Landes massiv, davon profitieren vor allem die Grundeigentümer.

Der kantonale Richtplan schreibt in Kapitel S 10.1.1 vor, dass die Gemeinden bei Umzonungen sowie bei der Verwendung eigener Grundstücke Anteile für preisgünstigen Wohnraum zu reservieren haben. Die Praxis aus anderen Gemeinden des Kantons Zug (Baar, Zug, Cham) zeigt, dass der minimale Anteil an preisgünstigem Wohnraum bei Bebauungsplänen etwa bei 20 % der Wohnfläche festgelegt wird. Nach Auffassung des Grünen Forums sollte ein derart minimaler Anteil an preisgünstigem Wohnraum auch im Bebauungsplan Maihölzli vorgeschrieben werden, damit der durch die Umzonung geschaffene Mehrwert auch der Öffentlichkeit zugutekommt. Diese Verpflichtung sollte nicht nur für die kath. Kirchgemeinde und die Einwohnergemeinde, wie im Bebauungsplan vorgesehen, sondern auch für private Grundeigentümer gelten.

Bei der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanes war der preisgünstige Wohnungsbau überhaupt kein Thema. Erst auf Grund der Einwendung des Grünen Forums befasste sich der Gemeinderat mit diesem Thema. Der Gemeinderat schlägt nun vor, einen unverbindlichen Anteil an preisgünstigem Wohnraum im Bebauungsplan vorzuschreiben. Auch im Idealfall wird damit der Anteil an preisgünstigem Wohnraum unter 20 % liegen.

Aus der Sicht des Grünen Forums genügt die vom Gemeinderat vorgeschlagene unverbindliche Bestimmung über den preisgünstigen Wohnraum den minimalen Anforderungen nicht. Auch die jungen Hünenbergerinnen und Hünenberger sollten mit bezahlbarem Wohnraum eine Chance haben, in unserem Dorf bleiben zu können. Deshalb lehnt das Grüne Forum den Bebauungsplan Maihölzli ab.»

Stellungnahme des Gemeinderates

Das Grüne Forum behauptet, dass insbesondere die Jego AG als private Grundeigentümerin von der geplanten Umzonung im hohen Masse profitiere. Dies ist nur sehr begrenzt richtig. Es verhält sich nämlich so, dass die sich im Bebauungsplanperimeter befindenden Grundstücke der Jego AG (Parzellen 53 und 645 in der Kernzone und Parzelle 56 in der Wohnzone 2b) alle bereits eingezont sind und auch zu Baulandpreisen erworben werden mussten. Der Mehrwert der Umzonung und des Bebauungsplans fällt somit zu einem grossen Teil bei der röm.-kath. Kirchgemeinde und bei der Einwohnergemeinde an. Im Weiteren ist es so, dass mit dem Bebauungsplan Maihölzli der Eigentümerin, Jego AG, gewichtige Auflagen gemacht wurden. So ist sie verpflichtet, ein öffentliches Parkhaus zu erstellen. Im Weiteren weist der Bebauungsplan insbesondere im Bereich der Fläche der Jego AG eine umfassende Publikumsnutzung auf, welche der Allgemeinheit zugutekommt. Es ist daher richtig, dass die Wohngebäude, die von der Jego AG erstellt werden, nicht zusätzlich mit dem preisgünstigen Wohnungsbau «belastet» werden. Die drei Eigentümer innerhalb des Perimeters haben sich abgesprochen und die entsprechende Belastung einvernehmlich und unter Berücksichtigung des erlangten Mehrwertes verteilt. Im Übrigen ist im Bebauungsplan verbindlich festgehalten, dass im Baufeld B ein Anteil von mindestens 50 % der anrechenbaren Wohnfläche und in den Baufeldern D und E ein solcher von mindestens 30 % an preisgünstigen Wohnungen realisiert werden muss (siehe Art. 7 des Reglements zum Bebauungsplan Maihölzli). Es handelt sich somit keineswegs um unverbindliche Bestimmungen wie das Grüne Forum behauptet.

Der Gemeinderat teilt deshalb die Argumente des Grünen Forums nicht.

11.2. Albert Weibel

Albert Weibel, Moosmattstrasse 8, 6331 Hünenberg, lehnt die Zonenplanänderung aus folgenden Gründen ab:

«NEIN zur Zonenplanänderung Maihölzli, weil die Grundeigentümer von Land in der Zone OeIB nicht rechtsgleich behandelt werden.

Die vorgesehene Zentrumsüberbauung erfordert eine Zonenplanänderung im Dorfzentrum, östlich der Chamerstrasse. Die bestehende Zone OeIB auf dem heutigen Parkplatz der kath. Kirchgemeinde und das gemeindliche Grundstück östlich von der Bushaltestelle Dorf sollen in die Kernzone umgezont werden. Die Umzonung von der Zone OeIB in die Kernzone wird vom Gemeinderat mit dem fehlenden Bedarf für öffentliche Zwecke begründet.

Während der öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung bin ich als Eigentümer der Liegenschaft «alte Post», Chamerstrasse 4, mit einer Einwendung an den Gemeinderat gelangt. Da gut die Hälfte der Landfläche meiner Liegenschaft «alte Post» ebenfalls einer Zone OeIB zugewiesen und auch für diese Landfläche kein öffentliches Bedürfnis vorhanden ist, stellte ich in meiner Einwendung Antrag auf Umzonung dieser Fläche in die Kernzone. Obwohl meine Liegenschaft im gleichen Planungssperimeter wie die Grundstücke der kath. Kirchgemeinde und der Einwohnergemeinde liegt, welche in die Kernzone umgezont werden sollen, lehnte der Gemeinderat eine Umzonung meiner OeIB-Fläche in die Kernzone ab. Mit diesem Vorgehen missachtet der Gemeinderat nicht nur den Grundsatz der Rechtsgleichheit, sondern damit wird auch der Druck auf mich als privater Eigentümer einer der letzten unüberbauten OeIB-Fläche im Zentrumsgebiet erhöht. Dies, nachdem die Gemeinwesen ihre OeIB-Flächen in die Kernzone umzonen können und diese Flächen damit für öffentliche Zwecke nicht mehr zur Verfügung stehen. Aus den zuvor genannten Gründen bin ich gegen die vorgesehene Zonenplanänderung Maihölzli.»

Stellungnahme des Gemeinderates

Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Einwendung 1 (siehe Seite 16). Zusätzlich halten wir fest, dass die Umzonung in die Kernzone 2 nicht mangels Bedarfs an Flächen in der Zone OelB erfolgt, sondern im Interesse der Öffentlichkeit, im Dorf ein attraktives Zentrum zu erstellen und auf dem bisherigen Land in der Zone OelB preisgünstige Wohnungen realisieren zu können. Dies wäre ohne Umzonung in eine Wohnzone nicht möglich. Im Übrigen ist nochmals darauf hinzuweisen, dass der Zweck für die seinerzeitige Einzonung der Grundstücke der Einwohnergemeinde und der röm.-kath. Kirchgemeinde in die Zone OelB erfüllt ist (vgl. Ziffer 6.3, Bedarf an öffentlicher Zone, Seite 13). Zudem ist festzuhalten, dass sich die Fläche in der Zone OelB auf dem Grundstück von Albert Weibel nicht im gleichen Planungserimeter befindet. Im Gegensatz zu den Grundstücken der röm.-kath. Kirchgemeinde und der Einwohnergemeinde besteht nämlich für diese Fläche keine Bebauungsplanpflicht. Kommt hinzu, dass die Zone OelB-Fläche des Grundstückes von Albert Weibel nicht direkt an den Bebauungsplanperimeter des neuen Bebauungsplans Maihölzli grenzt, sondern noch zwei Grundstücke dazwischenliegen. Der Druck auf das Grundstück von Albert Weibel wird kaum erhöht, verfügt die Einwohnergemeinde doch an der Zentrumstrasse selber noch über Land in der Zone OelB. Eine Umzonung der Fläche in der Zone OelB auf dem Grundstück von Albert Weibel kann jedoch bei der Gesamtrevision der Ortsplanung ab ca. 2020 geprüft werden.

Der Gemeinderat teilt deshalb die Argumente von Albert Weibel nicht.

12. Einsicht in Dokumente

Die Originale der vorstehend beschriebenen Planungsmittel, der Planungsbericht sowie eine Kopie der nicht erledigten Einwendungen liegen nach dem Versand der Botschaft bis zum Abstimmungstag zur öffentlichen Einsicht im Gemeindehaus auf und können auch auf der Startseite der gemeindlichen Website www.huenenberg.ch abgerufen werden.

Anhang

Anhang 1:	Bebauungsplan Maihölzli vom 16. Januar 2017, revidiert vom 13. Juni 2017	Seite 22
Anhang 2:	Reglement zum Bebauungsplan Maihölzli	Seite 23
Anhang 3:	Richtprojekt Bebauung vom 20. Juni 2017	Seite 28
Anhang 4:	Richtprojekt Umgebung vom 20. Juni 2017	Seite 30
Anhang 5:	Anpassung Baulinien	Seite 31
Anhang 6:	Grundbuchplan	Seite 32
Anhang 7:	Richtprojekt Schnitte	Seite 33

13. Fazit und Antrag des Gemeinderats

Mit der Zustimmung zur Vorlage wird der Grundstein für ein attraktives und gut durchmischtes Quartier mit einer hohen gestalterischen Qualität gelegt. Der Bebauungsplan besitzt wesentliche Vorzüge und berücksichtigt die öffentlichen Interessen. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion sowie der dazugehörigen Stellungnahme des Gemeinderats zuzustimmen.

Die Abstimmungsfragen lauten:

1. **Wollen Sie den Bebauungsplan Maihölzli unter Kenntnisnahme der Einwendungen annehmen?**

Wer den Bebauungsplan annehmen will, schreibe «JA», wer diesen ablehnen will, schreibe «NEIN».

2. **Wollen Sie die Teilrevision des Zonenplanes und der Bauordnung (§§ 16 und 19) annehmen?**

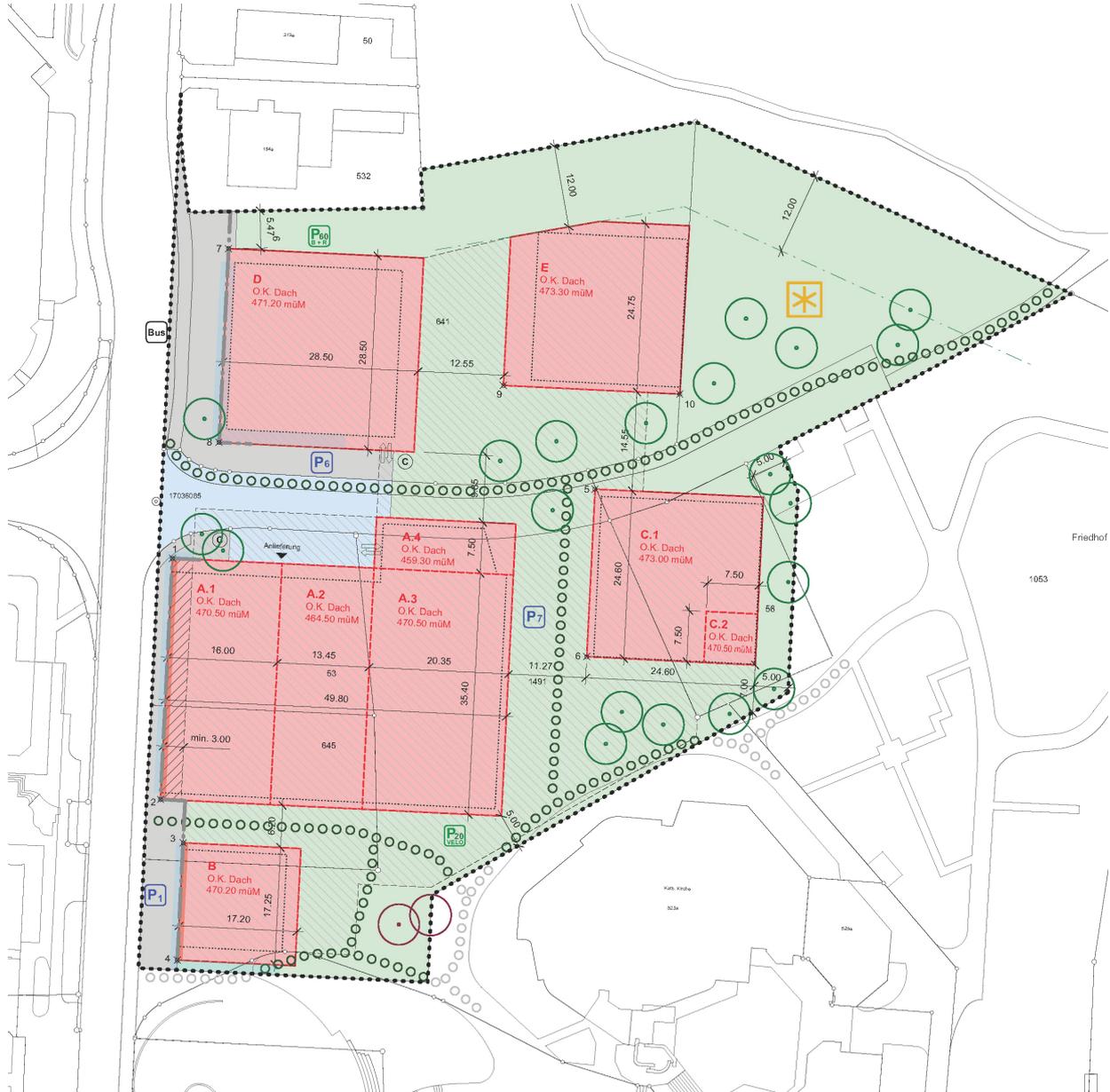
Wer die Teilrevision annehmen will, schreibe «JA», wer diese ablehnen will, schreibe «NEIN».

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten gemeinsam mit den einbezogenen Kommissionen:

Zweimal JA

Anhang 1: Bebauungsplan Maihölzli vom 16. Januar 2017, revidiert 13. Juni 217



Genehmigungsinhalt

- Perimeter Bebauungsplan
- Baubereiche A-E
- Pflichtbaulinie
- ▨ Baubereich Unterebenebauten ausserhalb Baubereiche
- ▨ Rücksprung Strassenniveau (Minimum)
- Umgebungsbereich
- Strassenraum Chamerstrasse öffentlich
- Verkehrsfläche
- ⇄ Zufahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- ○ ○ ○ Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen (Lage schematisch)
- P₆ Parkierung Besucher mit Richtzahl Parkfelder
- P₂₀ V₂₀ P₂₀ B₂₀ Parkierung Velo / Velo Bike + Ride mit Richtzahl Parkfelder
- ⊗ Spiel- und Freizeitfläche
- Bestandsbäume zu erhalten
- Raumbildende Platzbäume (Lage schematisch)

Informationsinhalt

- Waldabstand 12.0m
- Gebäude Richtprojekt
- ⊗ Unterflurcontainer (Lage schematisch)
- Bus Bushaltestelle (Lage schematisch)
- Neue Baulinie, Genehmigung in einem anderen Verfahren
- ○ ○ ○ Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen ausserhalb Perimeter
- Retention (Lage schematisch)

Anhang 2: Reglement zum Bebauungsplan Maihölzli

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1
Zweck und Ziele

¹ Der Bebauungsplan Maihölzli schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer qualitätsvollen, dichten Wohn- und Gewerbeüberbauung. Er sichert die Umsetzung der Ergebnisse des Projektwettbewerbs «Zentrumsentwicklung Hünenberg Dorf» vom 29. Oktober 2015.

² Es werden folgende Ziele verfolgt:

- städtebauliche Qualitäten bei angemessener Verdichtung
- gute Arbeits-, Wohn- und Aussenraumqualitäten
- Abstimmung auf die benachbarte Zentrumsbauten
- effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Radverkehr
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insbesondere Lärm
- Gewährleistung einer Etappierung, die auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse Rücksicht nimmt.

Art. 2
Perimeter

Der Bebauungsplan gilt für den im Plan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

Art. 3
Bestandteile

¹ Verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist:

- Plan Bebauung 1:500 zum Bebauungsplan Maihölzli

² Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Richtprojekt Bebauung vom 20. Juni 2017
- Richtprojekt Umgebung vom 20. Juni 2017

Art. 4
Stellung zur Grundordnung
und massgebende Gesetze

¹ Es gelten die Vorschriften der Bauordnung (BO) und der übergeordneten Gesetzgebung, wo dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält.

² Für die im Bebauungsplan verwendeten Definitionen und Berechnungsweisen ist das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 (Stand 1. Januar 2012) massgebend.

2. Baubereiche / Bauweise

Art. 5 Baubereiche

¹ Für die Hochbauten werden Baubereiche mit Regelungen zur zulässigen Nutzung, zur Höhe Oberkante (OK) Dachfläche und zur Bauweise ausgedeutet.

² Im Baubereich A ist das Erdgeschoss zur Chamerstrasse hin mindestens um 3.00 m von der Hauptfassade zurück zu versetzen. Ausgenommen davon sind die arkadenbildenden, statischen Elemente, welche in der Ebene der Hauptfassade liegen dürfen.

³ Fassaden in den Baubereichen A und B müssen auf die Pflichtbaulinien gesetzt werden.

⁴ Der Baubereich C gliedert sich in die Baubereiche C1 und C2. Für den Baubereich C1 gilt eine maximale Höhe OK Dach von 473.00 m.ü.M., für den Baubereich C2 gilt eine maximale Höhe OK Dach von 470.50 m.ü.M.

⁵ Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und nicht abgestützten Balkonen müssen sämtliche Gebäudeteile in Abweichung von § 28 Abs. 1 BO vollständig innerhalb der Baubereiche liegen. An der Ostfassade in den Baubereichen C1 und C2 sind keine Balkone und Loggien gestattet. An der Ostfassade im Baubereich E dürfen Balkone erst ab einer Kote von 462.50 m.ü.M über den Baubereich hinausragen.

⁶ Im «Baubereich Unterniveaubauten ausserhalb Baubereiche» sowie den Baubereichen sind Unterniveaubauten gemäss § 5 VPBG zulässig. Einzelne Bauteile wie Anlagen zur Belichtung oder Erschliessung (z.B. Glasdach/-kuppel, Zugang) dürfen oberirdisch ersichtlich sein und müssen in die Terraingestaltung einbezogen werden. In Abweichung von § 27 Abs. 5 BO ist für Unterniveaubauten kein Grenzabstand einzuhalten.

⁷ Ausserhalb der Baubereiche sind in den Umgebungsflächen die Erstellung von Kleinbauten und Anbauten gemäss § 32 BO (z.B. für Veloabstellplätze), Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen, Elemente der Frei- und Aussenraumgestaltung und dergleichen gestattet, sofern sie gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

Art. 6 Dachgeschosse/ Dachgestaltung

¹ Auf Hauptbauten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 7°) zulässig.

² Dachflächen dürfen nur dann als Dachterrassen genutzt werden, wenn sie mehr als 3.00 m unterhalb der zulässigen Dachkote liegen. Ausgenommen davon ist das Baufeld C2. In diesem darf eine Dachterrasse erstellt werden. Die Brüstung darf dabei die zulässige Höhe OK Dach nicht überschreiten.

³ Die übrigen Flachdächer sind zu begrünen. Es sind angemessene Retentionsmassnahmen auszubilden, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.

3. Nutzung

Art. 7
Nutzungsmass

¹ In den Baubereichen sind folgende anrechenbaren Geschossflächen zulässig:

Baubereich	Wohnen (aGF(m ²))	Arbeiten sowie öffentliche und private Dienstleistungen (aGF(m ²))	Total max. (aGF(m ²))
A	frei	mind. 1'000	3'700
B	frei	mind. 150	950
C	frei	max. 400	1'850
D	frei	mind. 500	2'300
E	frei	max. 350	1'550
Total			10'350

² Im Erdgeschoss der Baubereiche A, B und D dürfen keine Wohnnutzungen realisiert werden.

³ Ein Nutzungstransfer zwischen den Baubereichen ist bis zu 10 % der aGF zulässig, wobei zu jedem Zeitpunkt das Gesamttotal gewährleistet sein muss und sicher gestellt wird, dass die städtebauliche Idee gemäss «Richtprojekt Bebauung» erhalten und auch weiterhin umsetzbar bleibt.

⁴ Im Baubereich B sind mindestens 50 % der anrechenbaren Wohnflächen und über die Baubereiche D und E mindestens 30 % der anrechenbaren Wohnflächen preisgünstige Wohnungen zu realisieren und dauerhaft zu sichern. Die preisgünstigen Wohnungen werden nach dem Modell der Kostenmiete und soweit möglich im Sinne des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes realisiert.

4. Gestaltung und Umgebung

Art. 8
Gestaltungsgrundsätze

¹ Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die Gestaltung der Aussenräume erfolgt gestützt auf das wegleitende Richtprojekt Umgebung vom 20. Juni 2017. Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum zur Verfügung haben. Für die Umgebungsgestaltung müssen qualifizierte Landschaftsarchitekten beigezogen werden. Der Gemeinderat verfügt die Realisierung von Massnahmen des Richtprojekts Umgebung mit der Baubewilligung.

Art. 9
Umgebungsbereich

¹ Der Umgebungsbereich umfasst die Flächen für die Hauszufahrt, den Fuss- und Radverkehr und die Service-, Rettungs- und Feuerwehruzufahrten, die oberirdischen Parkplätze im Rahmen von Art. 14, die Vor- und Zwischenbereiche der angrenzenden Hochbauten sowie die Spielflächen. Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.

² Soweit der Umgebungsbereich nicht für Erschliessungsflächen verwendet wird, sind sie für den jeweiligen Baubereich als gemeinschaftlich nutzbare Flächen für Bewohnerinnen und Bewohner und Mitarbeitende auszugestalten. Mindestens 40 % der Fläche sind zu begrünen. Die Zuteilung als private Aussenflächen ist nicht zulässig.

³ Die Aussenbereiche der Baubereiche A, B und D dürfen für Aktivitäten der Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen verwendet werden, wobei dafür mit Ausnahme des Witterungsschutzes keine ständigen Einrichtungen realisiert werden dürfen.

Art. 10
Spiel- und Freizeitbereich

Die im Richtprojekt Umgebung dargestellten «Spiel- und Freizeitbereiche» dienen der Realisierung von Spielplätzen und Freizeitanlagen. Es sind mindestens 1'250 m² nutzergerechte Spiel- und Freizeitflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Baubereiche A–E zu erstellen.

Art. 11
Retention

Die Retention ist gemäss Richtprojekt Umgebung umzusetzen. Dieses stützt sich auf das Gutachten der Ingenieure Gruner AG vom 20. Januar 2017.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 12
Erschliessung

¹ Mit der ersten Baubewilligung ist je für die Baubereichsgruppen A, B sowie C und D und E ein Konzept Mobilitätsmanagement für das gesamte Areal einzureichen. Der Gemeinderat verfügt die notwendigen Massnahmen jeweils in der Baubewilligung.

² Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr, insbesondere die Zufahrt zu den Einstellhallen sowie die Anlieferung für den Baubereich A, erfolgt über die im Plan bezeichneten Verkehrsflächen. Die weiteren Hauszufahrten, soweit oberirdisch notwendig, sowie die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen erfolgen zusätzlich über den Umgebungsbereich.

³ Der Bereich Strassenraum Chamerstrasse ist nach den Vorgaben der Gemeinde zu gestalten. Die Gestaltung hat so zu erfolgen, dass die Verkehrssicherheit (insbesondere Sichtbeziehungen) gewährleistet ist.

⁴ Die Ausführung der Erschliessungsstrassen, der Hauszufahrten sowie der Fusswege wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren und der Strassenprojekte festgelegt. Für die nicht benötigten Verkehrsflächen gelten die Vorschriften für den Umgebungsbereich bzw. den Strassenraum Chamerstrasse.

Art. 13
Öffentliche Fuss- und
Radwege

¹ Die im Plan dargestellten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind sicher auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Der Strassenbereich Chamerstrasse ist öffentlich.

Art. 14
Parkplätze, Veloabstellplätze

¹ Die Anzahl der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Parkplätze richtet sich nach den VSS-Richtlinien, Standort-Typ B (Abminderungsfaktor 40 – 60 %). Für die Wohnnutzungen gilt kein Abminderungsfaktor. Zusätzlich ist für die bestehenden 59 Abstellplätze unter Berücksichtigung der Mehrfachnutzungen Ersatz zu schaffen. Im Bereich südlich des Maihölzliweges sind in der Einstellhalle 30 öffentliche Parkplätze zu erstellen und zu bewirtschaften. An diesen öffentlichen Parkplätzen besteht ein Mitbenützungsrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde, insbesondere für Beerdigungen und Anlässe im Saal «Heinrich von Hünenberg» sowie auf dem Dorfplatz. Insgesamt sind maximal 181 Parkplätze im Bebauungsplanperimeter zulässig. Zusätzlich können zehn Parkplätze für Carsharing geschaffen werden. In Abweichung von § 8 Abs. 7 BO müssen keine Autowaschplätze realisiert werden.

² An den im Plan bezeichneten Stellen dürfen maximal 14 oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.

³ Insgesamt sind ausreichend Veloabstellplätze zu realisieren. Sie sind in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge und von aussen ohne Treppen (Treppenrampen erlaubt) zugänglich zu erstellen. Die Bemessung der Veloabstellplätze für die Wohnnutzungen richtet sich nach den einschlägigen Normen.

⁴ Als Übergangslösung dürfen vor Realisierung der Bauten auf den Baubereichen D und E nördlich des Maihölzliweges offene Parkplätze realisiert werden.

Art. 15
Bewirtschaftung öffentlicher
Parkplätze

Während den Ladenöffnungszeiten sind alle öffentlichen Parkplätze monetär und lenkungswirksam ab der ersten Minute zu bewirtschaften. Davon ausgenommen sind die oberirdischen Besucherparkplätze gemäss Art. 14 Abs. 2.

Art. 16
Lärmschutz

In den Häusern in den Baubereichen A und B dürfen in der Westfassade keine offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen angeordnet werden. Von dieser Einschränkung kann abgewichen werden, falls im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsgrenzwerte bei allen Fenstern eines lärmempfindlich genutzten Raumes eingehalten sind oder dank einem akustisch wirksamen Hindernis (z.B. Balkonverglasung) eingehalten wird. Die Gewährung von allfällig erforderlichen Erleichterungen durch den Kanton bleibt vorbehalten.

Art. 17
Qualitätserfüllung

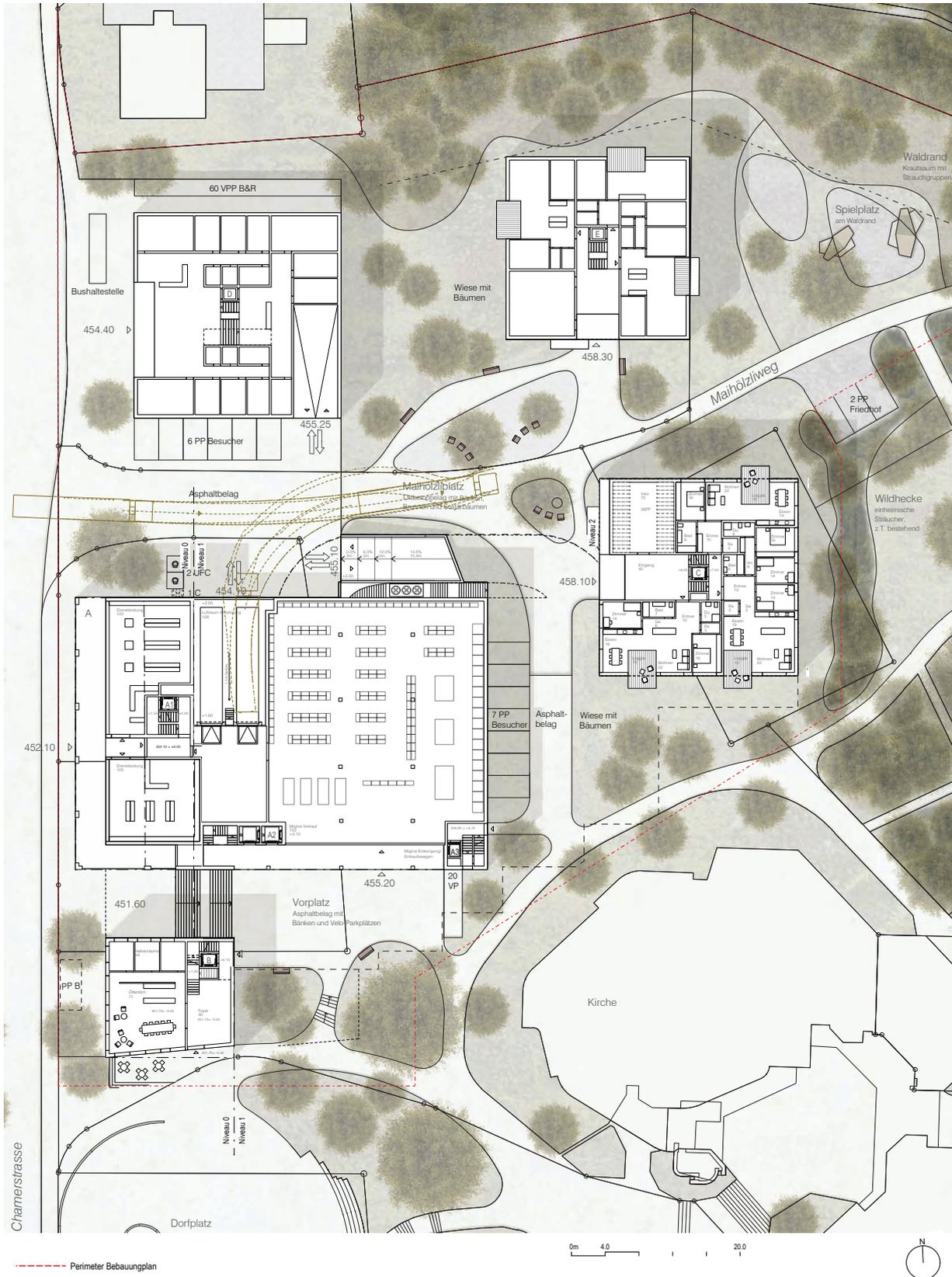
Im Rahmen der Baubewilligung werden diese maximalen Nutzungsmasse gemäss Art. 7 nur gewährt, wenn sinngemäss die Anforderungen an Arealbebauungen gemäss § 33 BO erfüllt sind.

Art. 18
Beratungsgremium

Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft ein Beratungsgremium einsetzen, welches die Projekte (Hochbau, Frei- und Aussenraum, Verkehr) hinsichtlich der Umsetzung der Richtprojekte zum Bebauungsplan Maihölzli und der Erfüllung der Qualitätsanforderungen beurteilt und Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates abgibt.

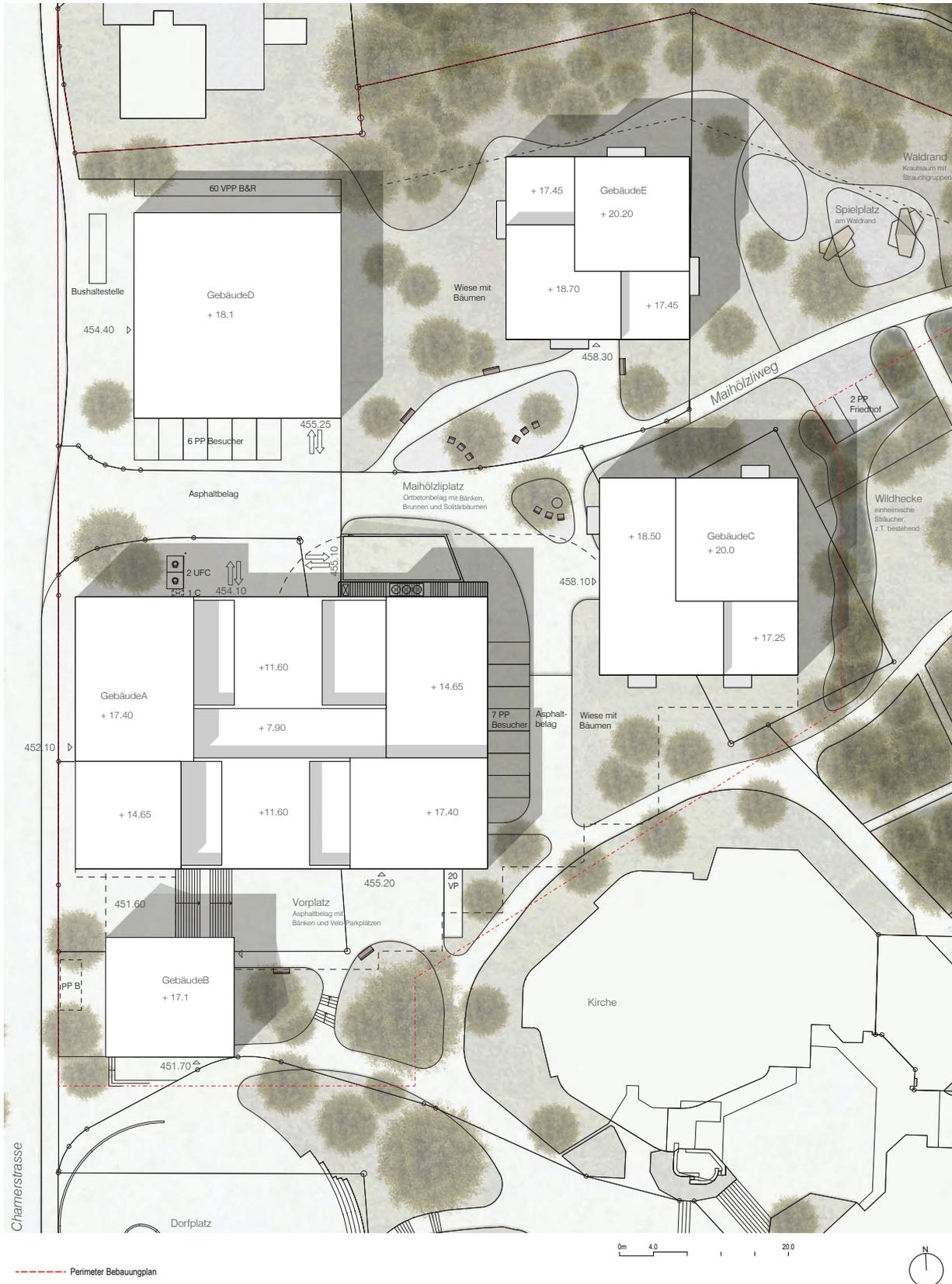
Anhang 3: Richtprojekt Bebauung vom 20. Juni 2017

Situation EG Umgebung

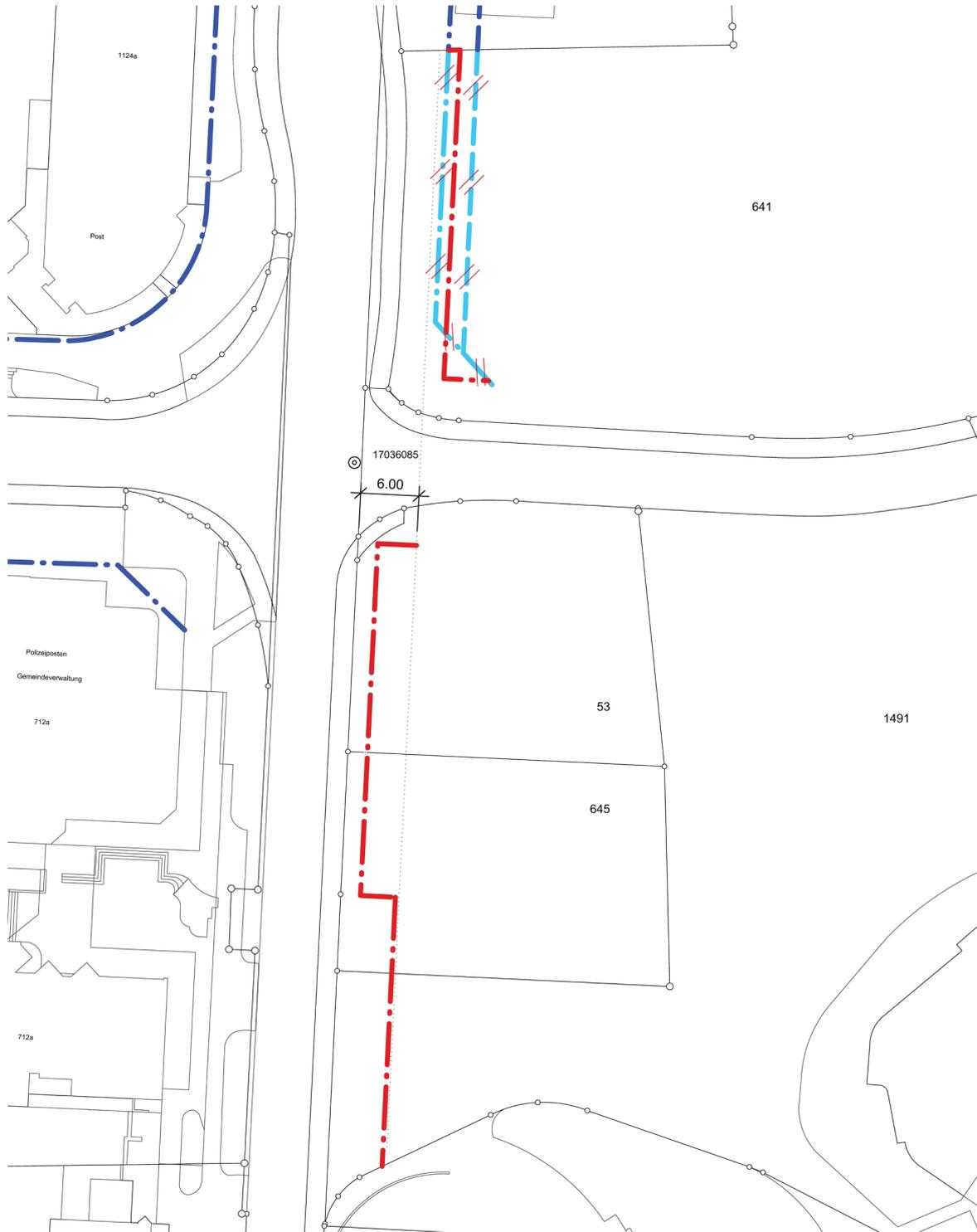


Anhang 3: Richtprojekt Bebauung vom 20. Juni 2017

Situation Aufsicht Umgebung



Anhang 5: Anpassung Baulinien



Beschlussinhalt

- · — Neue Baulinie
- / / — Aufzuhebende Arkadenbaulinie
- / / · — Aufzuhebende Baulinie

Informationsinhalt

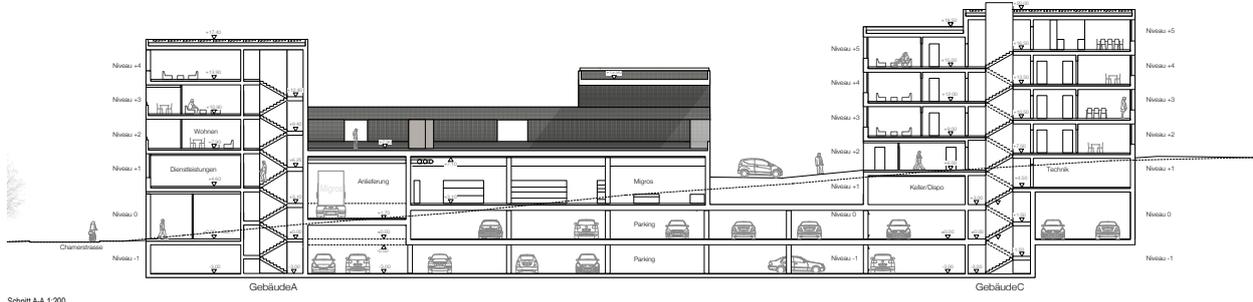
- · — Genehmigte Baulinie
- - - Genehmigte Arkadenbaulinie



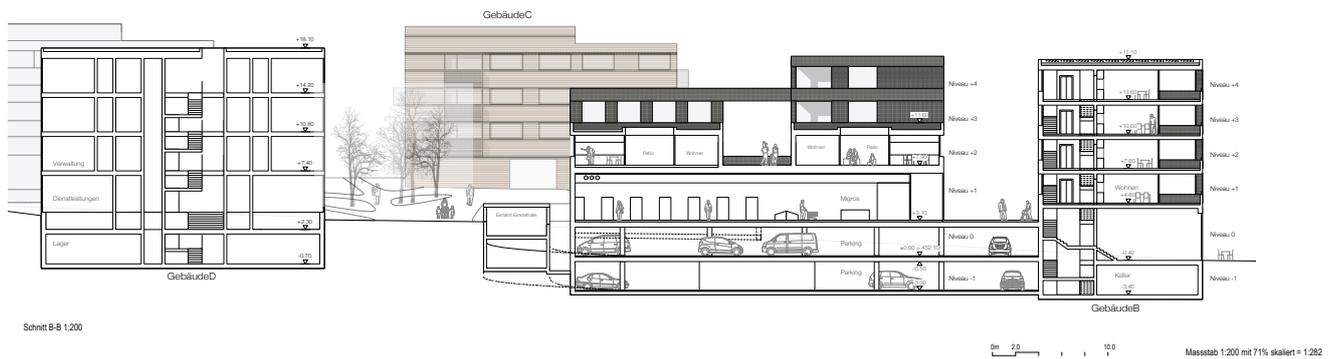
Anhang 6: Grundbuchplan



Anhang 7: Richtprojekt Schnitte



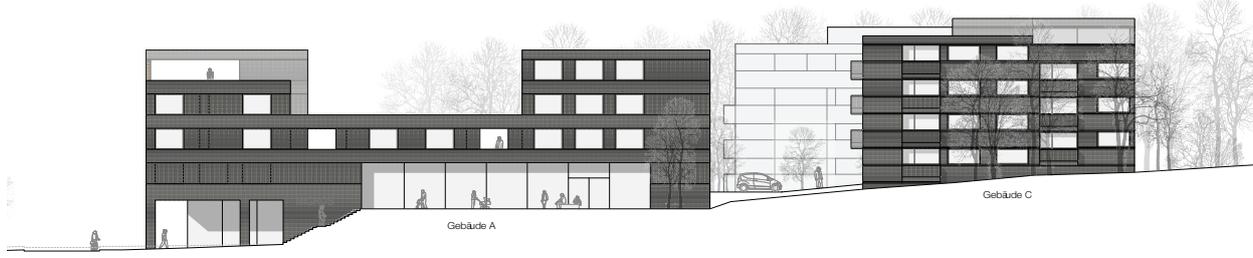
Schnitt A-A 1:200



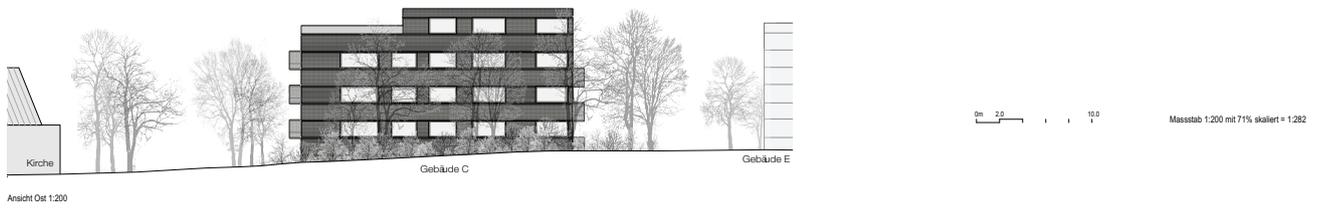
Schnitt B-B 1:200



Ansicht West 1:200



Ansicht Süd 1:200



Ansicht Ost 1:200

Luftaufnahme Dorf/Zentrum



Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten gemeinsam mit der Verkehrskommission und der Bau- und Planungskommission:

Zweimal JA

Gemeinde Hünenberg

Chamerstrasse 11

Postfach 261

6331 Hünenberg

Telefon: +41 41 784 44 44

Telefax: +41 41 784 44 99

info@huenenberg.ch

www.huenenberg.ch



Gemeinde Hünenberg