

## **Baudepartement**

### **Städtebau und Planung: Einfacher Bebauungsplan «Steinibach», Plan Nr. 7707; Festsetzung**

#### **I Ausgangslage**

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Steinibach, Plan Nr. 7707, umfasst drei am südlichen Ende von Oberwil gelegene Parzellen GS Nrn. 4065, 4066 und 4067. Die Parzellen sollen auf Grundlage eines einfachen Bebauungsplans (eBBP) mit drei Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit drei Einheiten bebaut werden. Es wird eine Entwicklung angestrebt, welche sich gemäss § 32 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) besonders gut in den städtebaulichen Kontext und das Siedlungs- und Landschaftsbild einordnet sowie eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume aufweist.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans liegt in der Wohnzone W1 und weist eine anrechenbare Landfläche von 4'411 m<sup>2</sup> auf. Die gemäss § 32<sup>bis</sup> Abs. 2 Bst. b PBG erforderliche Mindestfläche von 2'000 m<sup>2</sup> für einen einfachen Bebauungsplan wird damit eingehalten.

#### **II Das Areal und seine spezifischen raumplanerischen Rahmenbedingungen**

Das Areal Steinibach grenzt im Westen an die Artherstrasse (Kantonsstrasse) und darüber hinaus an den Zugersee und im Osten an die Infrastrukturbauten der SBB-Linie Zug - Arth-Goldau. Im Nordosten liegt es nahe an einem Waldgrundstück (gemäss kantonaler Waldfeststellung), wobei die Waldabstandslinie über GS Nr. 4067 verläuft. Zusätzlich verlaufen die beiden Gewässer Steini- und Eggbach über die Parzellen respektive grenzen direkt an diese an. Im Zonenplan ist der Geltungsbereich mit der Zone «massgebender Lärmgrenzwert Planungswert» überlagert. Eine Überschreitung der Planungswerte setzte einen Bebauungsplan voraus.

#### **III Planungsprozess und Verfahren des einfachen Bebauungsplans**

Die Bauherrschaft reichte am 27. Dezember 2018 eine erste Bauanfrage zur Klärung einer Vorstudie in Bezug auf die Grenz-, Gewässerabstände, den Waldabstand, die Seeuferschutzzone und mehrere Bebauungsplanrichtlinien ein. Am 12. Januar 2021, ergänzt am 14. April 2022, wurde eine zweite Bauanfrage zur baurechtlichen und gestalterischen Beurteilung des Richtprojekts eingereicht. Im Rahmen dieser Anfrage fand am 31. August 2022 eine erste Beratung in der Stadtbildkommission (SBK) statt. An dieser Sitzung nahm die SBK einen Augenschein vor und verabschiedete eine Bestvariante aus dem Variantenstudium als Grundlage für das Richtprojekt.

Das überarbeitete Richtprojekt wurde am 17. Januar 2023 als dritte Bauanfrage eingereicht. Dieses entsprach jedoch in diversen Punkten noch nicht den baurechtlichen Vorgaben. Da das Projekt auch in der Folgesitzung der SBK am 10. Mai 2023 die wesentlichen Vorzüge nach § 32 Abs. 2 PBG nicht

nachweislich erfüllen konnte, übernahm ab Mitte 2023 ein neues Architektenteam die Weiterbearbeitung der städtebaulichen Ausgangsvariante zusammen mit dem seit Beginn der Planungen involvierten Landschaftsarchitekturbüro.

Aufgrund einer nochmals vertieften Analyse und Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen, bei gleichbleibenden Gebäudetypologien von drei Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus (3+1), gelang dem neuen Planungsteam eine erfolgreiche Ausarbeitung des Richtprojekts für den eBBP. An der Sitzung vom 4. Juni 2024 bescheinigte die SBK dem Richtprojekt die gemäss § 32 Abs. 2 PBG verlangte besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild und besonders gute Gestaltung der Freiräume im Kontext der verschiedenen Gewässer, des Walds und weiterer Naturräume.

Zusätzlich wurde das Richtprojekt am 16. September 2024 der Natur- und Landschaftsschutzkommission des Kantons Zug präsentiert. Die Natur- und Landschaftsschutzkommission hat ebenfalls anerkannt, dass eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort stattgefunden hat. Sie beurteilte die Einpassung der Bauten in die Landschaft als positiv.

Die zahlreichen betroffenen kantonalen Interessen – Grundwasser, Gewässerraum, Unterschreitung Waldabstand – sind im Rahmen der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplans Steinibach, Plan Nr. 7707, mit den kantonalen Fachstellen besprochen worden und im Planungsbericht abgehandelt. Diese Abklärungen geschahen auch vor dem Hintergrund, dass es auf Stufe Baubewilligung entsprechende Genehmigungen durch die kantonalen Fachstellen bedarf.

Mit dem nun vorliegenden einfachen Bebauungsplan Steinibach vom 12. März 2026 werden die Qualitäten des Richtprojekts und der Freiraumgestaltung gemäss § 32<sup>bis</sup> PBG planungsrechtlich gesichert. Die Architektur und die Gestaltung des Freiraums (Bauprojekt) werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt.

Gemäss kantonalen Arbeitshilfe Bebauungsplan vom Oktober 2019 müssen einfache Bebauungspläne von der Baudirektion weder vorgeprüft noch vom Kanton genehmigt werden.

#### **IV Öffentliche Auflage**

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 38.26 vom 20. Januar 2026 den einfachen Bebauungsplan «Steinibach», Plan Nr. 7707, zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Der einfache Bebauungsplan wurde am Donnerstag, 22. Januar 2026 im Amtsblatt Nr. 4 publiziert und lag vom Donnerstag, 22. Januar 2026 bis und mit Freitag, 20. Februar 2026 auf.

#### **V Einsprachen**

Während der Auflagefrist wurden keine Einsprachen eingereicht.

#### **IV Beschluss**

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

beschliesst:

##### **1. Festsetzung**

Der einfache Bebauungsplan «Steinibach», Plan Nr. 7707, wird festgesetzt.

2. Massgebende Pläne und Unterlagen

1. Situationsplan, Plan Nr. 7707, vom 12. März 2026
2. Bestimmungen, Plan Nr. 7707, vom 12. März 2026
3. Planungsbericht vom 12. März 2026
  - Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026
  - Lärmschutznachweis vom 15. Dezember 2025
  - Geotechnischer Bericht vom 19. August 2025
  - Ergänzender Kurzbericht zum Geotechnischen Bericht vom 12. November 2025
  - Bodenschutzkonzept und Pflichtenheft für die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vom 13. Juni 2025
  - Auszug Kommissionsbericht Stadtbildkommission Nr. 4/2024 vom 4. Juni 2024

3. Gebühren

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans werden, gestützt auf § 5 Abs. 1 Bst. a Ziffer 1 der Gebührenverordnung für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren vom 29. August 2017 (SRS 7.1-1.1), CHF 2'500.00 in Rechnung gestellt.

4. Rechtsmittel

Gegen diesen Beschluss kann, gestützt auf § 67 PBG, innert 20 Tagen nach Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und so weit möglich beizulegen.

5. Publikation

Das Baudepartement wird, gestützt auf § 39a Abs. 1 i.V.m. § 38 PBG beauftragt, diesen Beschluss nach dessen Rechtskraft zur Orientierung einmal im Amtsblatt zu publizieren.

6. Mitteilung an (Versand durch Baudepartement)

- B. Beeler Architekt HTL AG, z. Hd. Bruno Beeler, Grundstrasse 22B, 6343 Rotkreuz, (Beschluss inkl. Beilagen, Rechnung), per E-Mail an [bruno.beeler@bbeeler.ch](mailto:bruno.beeler@bbeeler.ch)
- Bislimi Engel Architekten GmbH, Zeughausstrasse 31, 8004 Zürich, (Beschluss inkl. Beilagen), per E-Mail an [ab@bislimiengel.ch](mailto:ab@bislimiengel.ch) und [re@bislimiengel.ch](mailto:re@bislimiengel.ch)
- Baudepartement, per E-Mail an [baudepartement@stadtzug.ch](mailto:baudepartement@stadtzug.ch) (Abteilungen Städtebau und Planung, Tiefbau, Baubewilligungen)
- Kanzlei

Zug, 17. März 2026



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

André Wicki  
Stadtpräsident



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Beat Werder  
Stadtschreiber

Beilagen

- B1: Situationsplan zum einfachen Bebauungsplan Steinibach vom 12. März 2026
- B2: Bestimmungen zum einfachen Bebauungsplan Steinibach vom 12. März 2026
- B3: Planungsbericht zum einfachen Bebauungsplan Steinibach vom 12. März 2026
- B4: Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026, Bislimi Engel Architekten & freiraumarchitektur gmbh
- B5: Lärmschutznachweis vom 15. Dezember 2025, dBAkustik GmbH
- B6: Geotechnischer Bericht vom 19. August 2025, Geotest AG
- B7: Ergänzender Kurzbericht zum Geotechnischen Bericht vom 12. November 2025, Geotest AG
- B8: Bodenschutzkonzept und Pflichtenheft für die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vom 13. Juni 2025, Geotest AG
- B9: Auszug Kommissionsbericht Stadtbildkommission Nr. 4/2024 vom 4. Juni 2024
- B10: Stellungnahme Natur- und Landschaftsschutzkommission des Kantons Zug vom 16. September 2024
- B11: Vorvertrag zum Dienstbarkeitsvertrag vom 21. November 2025