

Baudepartement

Städtebau und Planung: Einfacher Bebauungsplan Steinibach, Plan Nr. 7707; Verabschiedung zu Händen der öffentlichen Auflage

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) 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 m² auf. Die gemäss § 32^{bis} Abs. 2 lit. b PBG erforderliche Mindestfläche von 2'000 m² 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 an. 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 setzt 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 20. Januar 2026 werden die Qualitäten des Richtprojekts und der Freiraumgestaltung gemäss § 32^{bis} PBG planungsrechtlich gesichert. Der einfache Bebauungsplan ist öffentlich aufzulegen, bevor er durch den Stadtrat zusammen mit allfälligen Behandlungen von Einsprachen beschlossen wird.

IV Beschluss

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

beschliesst:

1. Der einfache Bebauungsplan Steinibach, Plan Nr. 7707, wird zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet.
2. Nach erfolgter öffentlicher Auflage werden dem Stadtrat die Antworten zu allfälligen Einsprachen sowie der Bebauungsplan zum Beschluss unterbreitet.
3. Mitteilungen an (mit Beilagen):
 - B. Beeler Architekt HTL AG, z. Hd. Bruno Beeler, Grundstrasse 22B, 6343 Rotkreuz (Beschluss inkl. Beilagen) per E-Mail an bruno.beeler@bbeeler.ch
 - Bislimi Engel Architekten GmbH, Zeughausstrasse 31, 8004 Zürich (Beschluss inkl. Beilagen) per E-Mail an ab@bislimiengel.ch und re@bislimiengel.ch
 - Baudepartement
 - Kanzlei

Zug, 20. Januar 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 20. Januar 2026
- B2: Bestimmungen zum einfachen Bebauungsplan Steinibach vom 20. Januar 2026
- B3: Planungsbericht zum einfachen Bebauungsplan Steinibach vom 20. Januar 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