

# Planungsbericht

## Einfacher Bebauungsplan Steinibach

### Plan Nr. 7707

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)  
20. Januar 2026

Stand: öffentliche Auflage



**Verfassende:**

**Einfacher Bebauungsplan**

Städtebau und Planung, Baudepartement, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug

Gabriela Barman, gabriela.barman@stadszug.ch

Isabella Weibel, isabella.weibel@stadszug.ch

Hendrik Seefeldt, hendrik.seefeldt@stadszug.ch

**Richtprojekt**

Bislimi Engel Architekten GmbH, Zürich, Alban Bislimi & Roy Engel

freiraumarchitektur gmbh, Luzern, Markus Bieri

**Lärmschutznachweis**

dBakustik GmbH, Rapperswil-Jona, Stefan Stangl

**Geotechnischer Bericht**

GEOTEST AG, Zürich, Conradin Zahno & Helen Schönbächler

**Ergänzender Kurzbericht zum Geotechnischen Bericht**

**«Baugrubenabschluss und Flachfundation / Einbau in das Grundwasser»**

GEOTEST AG, Zürich, Reto Hollenweger & Helen Schönbächler

**Bodenschutzkonzept und Pflichtenheft für die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)**

GEOTEST AG, Zürich, Christoph von Känel

Titelbild: Auszug Luftbild 2024, «GO Geodatenonline» mit Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>5</b>
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	5
1.2	Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse.....	6
1.3	Grundbucheinträge / Bestehende Dienstbarkeiten.....	6
<b>2</b>	<b>Bestehende Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>7</b>
2.1	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.....	7
2.2	Konzepte und Sachpläne des Bundes.....	7
2.3	Bundesinventare .....	8
2.3.1	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) .....	8
2.4	Kantonaler Richtplan.....	9
2.4.1	Landschaftsschongebiet .....	9
2.5	Kommunaler Richtplan.....	10
2.6	Abstandsregelungen .....	11
2.6.1	Baulinien.....	11
2.6.2	Waldabstand .....	12
2.6.3	SBB-Interessenlinie, Abstände und Bepflanzung .....	12
2.7	Gewässerraum / Gewässerabstand / Gewässernutzung .....	12
2.8	Kantonale Seeuferschutzzone .....	14
2.9	Gewässerschutzbereich AU und Grundwasser .....	15
2.10	Bodenschutz und Altlasten.....	15
2.11	Naturgefahren .....	16
2.12	Lärmschutz.....	17
2.13	Nichtionisierende Strahlung .....	17
2.14	Feuerwehrezufahrt .....	17
2.15	Erschliessung Kanalisation .....	18
<b>3</b>	<b>Richtprojekt</b> .....	<b>19</b>
3.1	Städtebau und architektonischer Ausdruck .....	19
3.2	Nutzung.....	20
3.3	Erschliessung.....	20
3.4	Parkierung.....	21
3.5	Freiraumgestaltung .....	22
3.6	Natur- und Landschaftskommission.....	22
3.7	Stadtbildkommission .....	23

<b>4</b>	<b>Festlegungen des einfachen Bebauungsplans Steinibach .....</b>	<b>25</b>
4.1	Allgemeine Bestimmungen .....	25
4.2	Grundmasse und Nutzung .....	26
4.3	Bebauung .....	26
4.4	Erschliessung und Parkierung .....	28
4.5	Freiraum .....	29
4.6	Ver- und Entsorgung .....	31
4.7	Schlussbestimmungen .....	32
<b>5</b>	<b>Begründung wesentlicher Vorzüge und zulässiger Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise.....</b>	<b>33</b>
5.1	Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise .....	33
5.2	Zulässiger Abweichungsspielraum gegenüber der Einzelbauweise .....	34
<b>6</b>	<b>Ablauf / Terminplan.....</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>Beilagen zum Planungsbericht.....</b>	<b>35</b>

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Anlass und Zielsetzung

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans umfasst drei südlich von Oberwil gelegene Parzellen GS Nrn. 4065, 4066 und 4067, die parallel zwischen See und Wald liegen und den Siedlungsabschluss in Richtung Arth bilden. Die Artherstrasse (Kantonsstrasse) grenzt an der westlichen Seite an, während die Infrastrukturbauten der SBB-Linie Zug-Arth-Goldau im östlichen Bereich anschliessen. Gemäss Zonenplan ist der Geltungsbereich mit der Zone «massgebender Lärmgrenzwert Planungswert» überlagert. Eine Überschreitung der Planungswerte setzt einen Bebauungsplan voraus. Die Parzellen mit drei Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus werden auf Grundlage eines einfachen Bebauungsplans (eBBP) entwickelt. Wichtige städtebauliche, architektonische und nutzungsmässige Qualitäten sollen damit gesichert werden. Es wird ein Projekt angestrebt, welches sich gemäss § 32 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) besonders gut in den städtebaulichen Kontext und das Siedlungs- und Landschaftsbild einordnet und eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume aufweist.

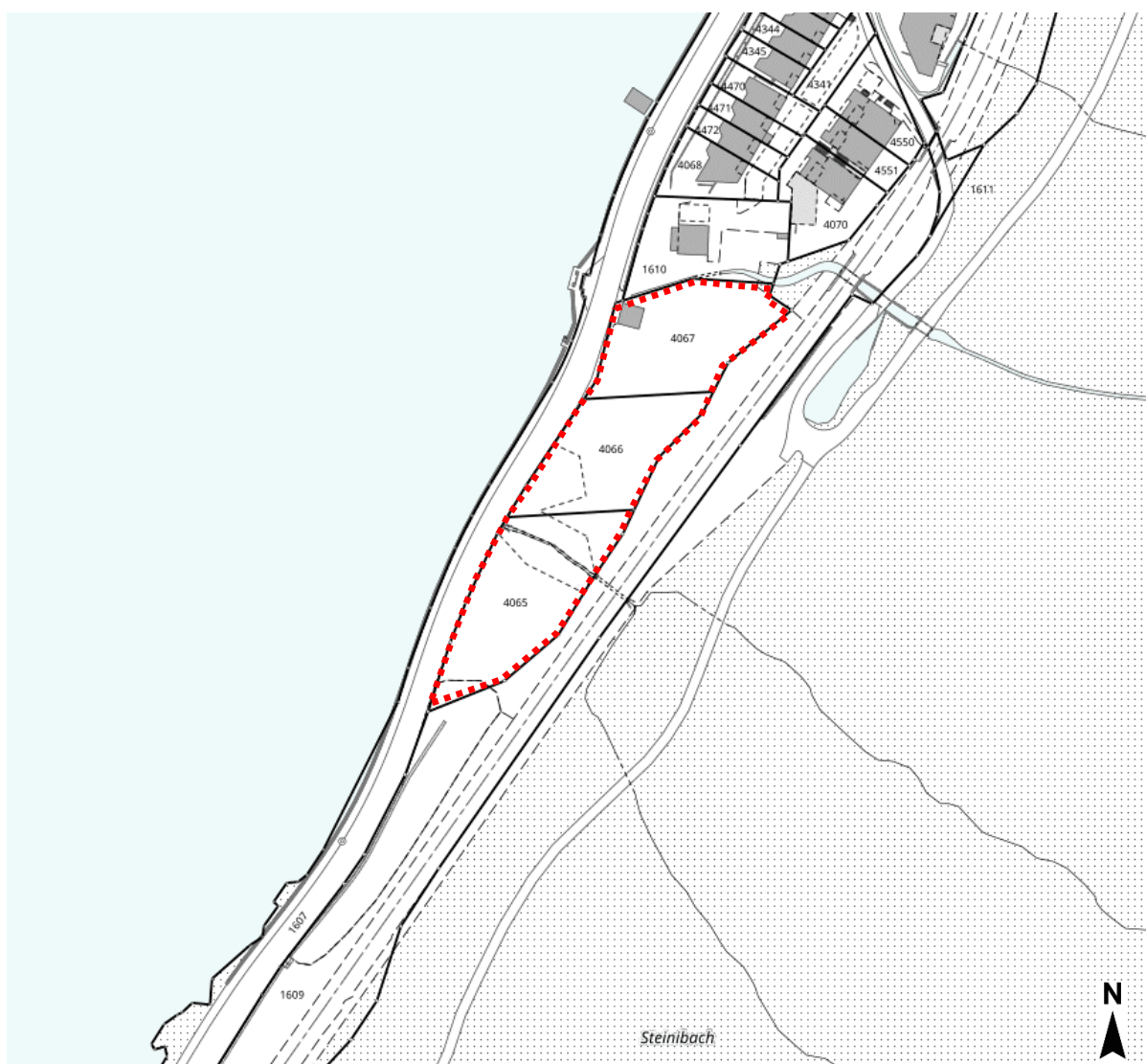


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich eBBP (rot umrandet); Quelle <https://go.geodatenonline.ch> – Zugriff Stadt Zug

## 1.2 Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans umfasst die Parzellen GS Nrn. 4065, 4066 und 4067, welche sich in der Wohnzone W1 mit der Überlagerung «massgebender Lärmgrenzwert Planungswert» befinden und eine anrechenbare Landfläche von 4'411 m<sup>2</sup> aufweisen. Die gemäss § 32<sup>bis</sup> Abs. 2 lit. b PBG erforderliche Mindestfläche von 2'000 m<sup>2</sup> für einen einfachen Bebauungsplan wird damit eingehalten.

Grundstück (GS) Nr.	Eigentum	Parzellengrösse	anrechenbare Landfläche (aLF)
4065	Beeler, Bruno; Young, Alexander David; Young, Anthony Marc; Young, Leslie Herbert	1'723 m <sup>2</sup>	1'701 m <sup>2</sup>
4066	Beeler, Bruno; Young, Alexander David; Young, Anthony Marc; Young, Leslie Herbert	1'283 m <sup>2</sup>	1'283 m <sup>2</sup>
4067	Beeler, Bruno; Young, Alexander David; Young, Anthony Marc; Young, Leslie Herbert	1'438 m <sup>2</sup>	1'427 m <sup>2</sup>
		<b>4'444 m<sup>2</sup></b>	<b>4'411 m<sup>2</sup></b>

## 1.3 Grundbucheinträge / Bestehende Dienstbarkeiten

Auf den Grundstücken GS Nrn. 4065, 4066 und 4067 sind folgende Dienstbarkeiten eingetragen.

Dienstbarkeit	Zu Gunsten	Zu Lasten
Fuss- und Fahrwegrecht	4065	Grundstück GS Nr. 4341, 4068, 4470, 4471, 4472, 1610, 4070, 4550, 4551, 4067, 4066, 4068, 4470, 4471, 4472, 4908, 3735, 4452, 3736, 2416, 4991
Erstellungsrecht Geschieberechens	Kanton Zug	4065
Fuss- und Fahrwegrecht	4066	Grundstück GS Nr. 4341, 4068, 4470, 4471, 4472, 1610, 4070, 4550, 4551, 4065, 4067, 4341, 4470, 4471, 4472, 4908, 3735, 4452, 3736, 2416, 4991
Fuss- und Fahrwegrecht	4067	Grundstück GS Nr. 4341, 4068, 4470, 4471, 4472, 1610, 4070, 4550, 4551, 4065, 4066, 4341, 4470, 4471, 4472, 4908, 3735, 4452, 3736, 2416, 4991

Die bestehenden Grundbucheinträge stehen nicht im Widerspruch zum einfachen Bebauungsplan. Mit der Einwohnergemeinde Zug sind gemäss Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 keine zusätzlichen Regelungen bzw. Anpassungen an den Dienstbarkeiten notwendig. Von einer Aktualisierung der Dienstbarkeiten (Anpassung Formulierung an heutige Standards / Begrifflichkeiten) wird im Rahmen der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplanes abgesehen.

Privatrechtliche Regelungen sind in Bezug auf die Erschliessung des Areals zu Lasten des Grundstücks GS Nr. 1610 notwendig, da diese sicherstellen, dass die notwendigen Zugangs- und Versorgungsinfrastrukturen innerhalb des Geltungsbereichs dauerhaft und rechtlich abgesichert bereitgestellt werden können. Darüber hinaus sollen privatrechtliche Regelungen die Arealzufahrt sowie die oberirdische Parkierung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Velos zu Lasten des Grundstücks GS Nr. 1610 sichern. Mit dem Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag vom 21. November 2025 stimmt die Grundeigentümerschaft sowohl der Arealerschliessung als auch der oberirdischen Parkierung zu Lasten des Grundstücks GS Nr. 1610 zu (siehe Kapitel 3.4). Der definitive Vertrag muss innerhalb des Baubewilligungsverfahrens vorliegen.

Resultiert im Rahmen der weiteren Bearbeitung Bedarf an zusätzlichen privatrechtlichen Regelungen, ist in Absprache mit dem Baudepartement zu klären, ob diese mittels Dienstbarkeit oder als Auflage im Baubewilligungsverfahren abgehandelt werden können.

## **2 Bestehende Rechtsgrundlagen**

### **2.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung**

Geprüft werden die Ziele nach Art. 1 sowie die Grundsätze nach Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushalterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Zudem sind wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, See- und Flussufer sind freizuhalten und deren öffentlicher Zugang und Begehung zu erleichtern (Art. 3 Abs. 2 lit. b und c). Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen, Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden und Siedlungen, viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 lit. b, c und e).

*Umsetzung einfacher Bebauungsplan:*

*Durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Planungsziele gem. Art. 1 und 3 RPG. Die geplanten Bauten und Anlagen weisen eine geringe versiegelte Grundfläche auf und fügen sich im Zusammenhang mit der geplanten Freiraumgestaltung in die Landschaft ein.*

### **2.2 Konzepte und Sachpläne des Bundes**

Die Konzepte (Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK), Konzept Windenergie, Konzept für den Gütertransport auf der Schiene, Landschaftskonzept Schweiz (LKS)) und Sachpläne (Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene (SIS), Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse (SIN), Infrastruktur der Luftfahrt (SIL), Militär (SPM), Übertragungsleitung (SÜL), Geologisches Tiefenlager (SGT), Fruchtfolgeflächen (SP FFF)) des Bundes nach Art. 13 RPG stellen die wichtigsten Raumplanungsinstrumente des Bundes dar. Sie ermöglichen ihm, seiner Planungs- und Abstimmungspflicht in den Bereichen der raumwirksamen Tätigkeiten umfassend nachzukommen und helfen ihm, den immer komplexeren räumlichen Problemstellungen bei der Erfüllung seiner Aufgaben gerecht zu werden.

*Umsetzung einfacher Bebauungsplan:*

*Der vorliegende einfache Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zu den Konzepten und Sachplänen des Bundes, da der Geltungsbereich keine räumlichen und inhaltlichen Festlegungen dieser tangiert.*

## 2.3 Bundesinventare

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) bezweckt, das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie die Erhaltung und Pflege zu fördern (Art. 1 NHG). Der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone sorgen bei der Erfüllung von Bundesaufgaben dafür, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 1 NHG). Hierfür erstellt der Bundesrat Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung (Art. 5 Abs. 1 NHG). Zu den Bundesinventaren zählen das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von nationaler Bedeutung, Bundesinventare der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) und das Bundesinventar über Trockenwiesen und -weiden (TWW).

*Umsetzung einfacher Bebauungsplan:*

*Der vorliegende einfache Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zu den zuvor aufgezählten Inventaren des Bundes, da der Geltungsbereich keine räumlichen und inhaltlichen Festlegungen dieser Inventare tangiert.*

### 2.3.1 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Mit dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) wird der Schutz der historischen Verkehrswege erzielt. Primär sollen historische Verkehrswege geschont und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten werden. Westlich, an den Geltungsbereich angrenzend, verläuft die Artherstrasse (Kantonsstrasse), die im Abschnitt Zug - Arth-Goldau Bestandteil des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (historischer Verlauf mit Substanz, in nachfolgender Abbildung rot gekennzeichnet) ist.



Abbildung 2: Auszug IVS mit Geltungsbereich eBBP (blau umrandet); Quelle <https://map.geo.admin.ch>

*Umsetzung einfacher Bebauungsplan:*

*Die Erschliessung des Geltungsbereichs erfolgt rückwärtig von der bestehenden Steinibachstrasse, was einen neuen Anschluss an die geschützte Artherstrasse ausschliesst. Weiter wird auf eine direkte Erschliessung zu der bestehenden Baute (GS Nr. 4067) verzichtet.*



### Umsetzung einfacher Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans liegt im Siedlungsgebiet in der Bauzone W1, sodass die Festlegungen des Landschaftsschongebiets grundsätzlich nicht gelten. Mit dem einfachen Bebauungsplan werden Veränderungen am Gelände minimiert, sodass der natürliche Hangverlauf und die Sichtverbindungen vom Wald zum Zugersee erhalten bleiben und ein lockeres Ensemble entsteht, das sich in die bestehende Quartiersstruktur einfügt. Am 16. September 2024 wurde das Richtprojekt der Natur- und Landschaftskommission des Kantons Zugs präsentiert. Sie beurteilt die Einpassung der Bauten in die Landschaft als positiv (vgl. Kapitel 3.6).

## 2.5 Kommunalen Richtplan

Der vom Stadtrat von Zug am 14. Januar 2025 beschlossene kommunale Richtplan (Richtplantext und Massnahmenkarte) wurde am 31. März 2025 von der Baudirektion, Amt für Raum und Verkehr genehmigt. Das Ziel des Richtplans ist es, die räumliche Entwicklung und die dazu geplanten Vorhaben in der Stadt Zug aufeinander abzustimmen. Der kommunale Richtplan ist für die Behörden verbindlich und dient als Grundlage für weiterführende Planungen, darunter auch einfache Bebauungspläne.

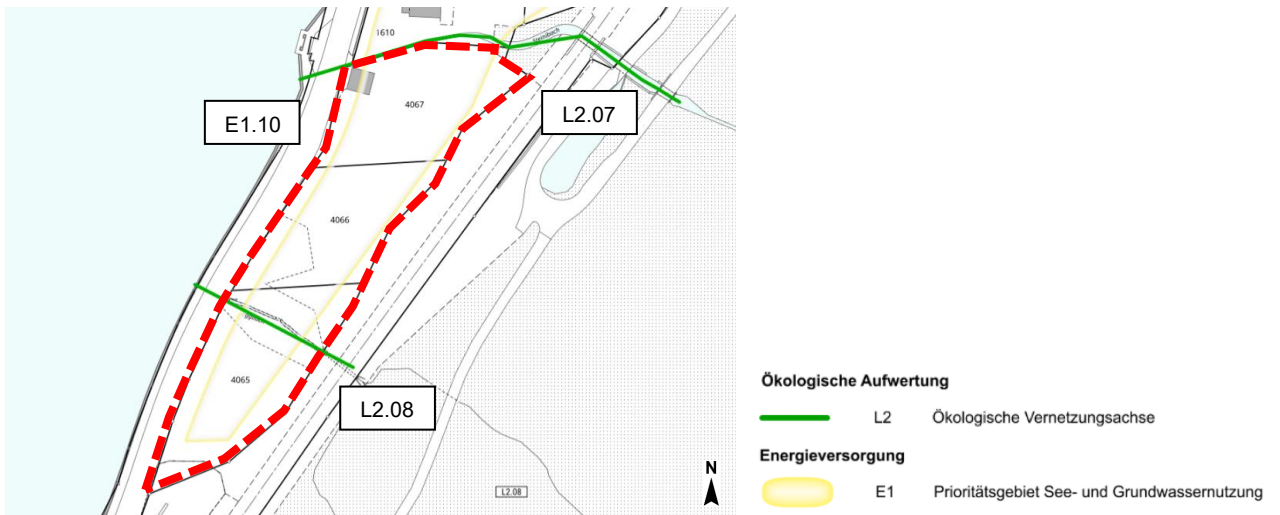


Abbildung 4: Ausschnitt kommunaler Richtplan – Massnahmenkarte mit Geltungsbereich eBBP (rot umrandet)

Im Richtplantext sind folgende Massnahmen festgehalten, die den Geltungsbereich tangieren und im einfachen Bebauungsplan Steinibach umgesetzt werden.

### L2 Ökologische Vernetzungsachsen

#### Handlungsanweisungen

Die Gemeindefläche wird biodivers gestaltet. Bestehende ökologisch wertvolle Flächen werden erhalten und wo möglich weitere Standorte revitalisiert. Ökologische Vernetzungsachsen und Trittsteine werden zugunsten der Artenvielfalt flächendeckend erhalten und wo möglich und zweckmässig aufgewertet oder ausgebaut. Es wird ein naturnaher Zustand mit hohem ökologischem Wert der Gewässer und deren Randbereichen angestrebt. Wo möglich und zweckmässig werden Flüsse und Bäche ausgedolt, renaturiert und wo verträglich zugänglich gemacht.

Ökologische Vernetzungsachsen			
Nr.	Titel	Beschreibung	KS
L2.07	Steinibach	Renaturierung Bach zu feuchtem Vernetzungskorridor, Strukturaufwertung, Deltabereich im See ausbilden	F
L2.08	Eggbach	Renaturierung Bach zu feuchtem Vernetzungskorridor, Strukturaufwertung, Deltabereich im See ausbilden	F

KS: Koordinationsstand  
F: Festsetzung

#### Umsetzung einfacher Bebauungsplan:

Der einfache Bebauungsplan sichert die beiden Gewässerräume des Steini- und Eggbachs, sodass die Renaturierungsmassnahmen ermöglicht werden. Darüber hinaus wird die entsprechende Bepflanzung sowie Gestaltung (siehe Kapitel 3.5) gesichert, was die ökologischen Vernetzungsachsen als Solche mitqualifiziert.

### E1 Energieversorgung

#### Handlungsanweisungen

In den Prioritätsgebieten See- und Grundwassernutzung unterstützt die Stadt Zug Initiativen zur Erstellung von Energieverbänden bzw. Nahwärmenetzen mit See- und/oder Grundwassernutzung.

Prioritätsgebiete See- und Grundwassernutzung			
E1.10	Räbmatt	Prioritäre Unterstützung der Grundwassernutzung, Förderung von Energieverbänden bzw. Nahwärmenetzen	F

KS: Koordinationsstand  
F: Festsetzung

#### Umsetzung einfacher Bebauungsplan:

Alle Gebäude werden energieeffizient konzipiert. Mittels zentraler Systeme wird das gesamte Areal bedient.

## 2.6 Abstandsregelungen

### 2.6.1 Baulinien

Entlang der Artherstrasse (Kantonsstrasse) besteht eine kantonale Verkehrsbaulinie.

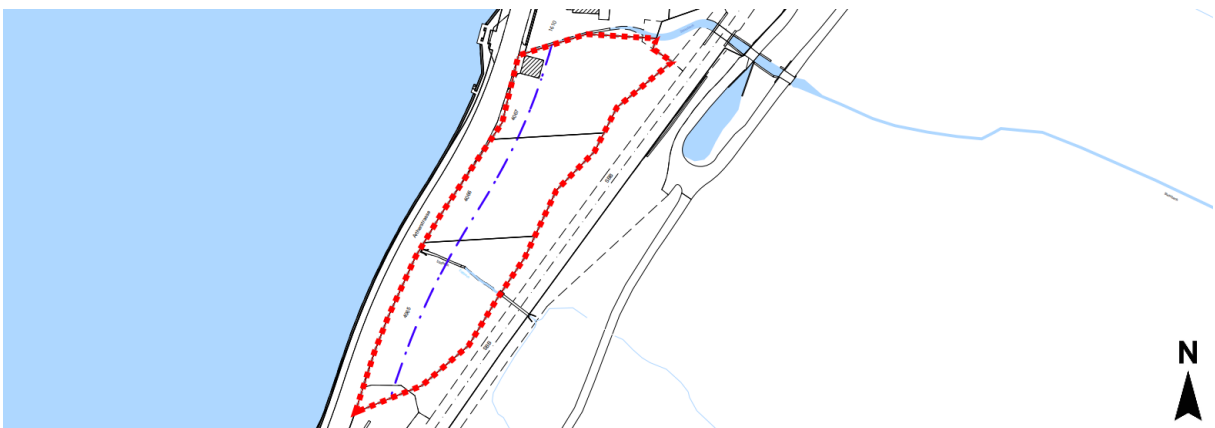


Abbildung 5: Verkehrsbaulinie Artherstrasse (blau gestrichelt) mit Geltungsbereich des eBBP (rot umrandet)

#### Umsetzung einfacher Bebauungsplan:

Mit dem einfachen Bebauungsplan werden vier Baubereiche gesichert, die sich an der Verkehrsbaulinie orientieren, sodass der nötige Abstand eingehalten wird.

## 2.6.2 Waldabstand

Im Nord-Osten des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans, westlich und östlich der SBB-Gleise sind Waldflächen (grüne Flächen) verortet. Der entsprechende Waldabstand von 12 m (grün gestrichelt) ist insbesondere auf Parzelle GS Nr. 4067 zu berücksichtigen.

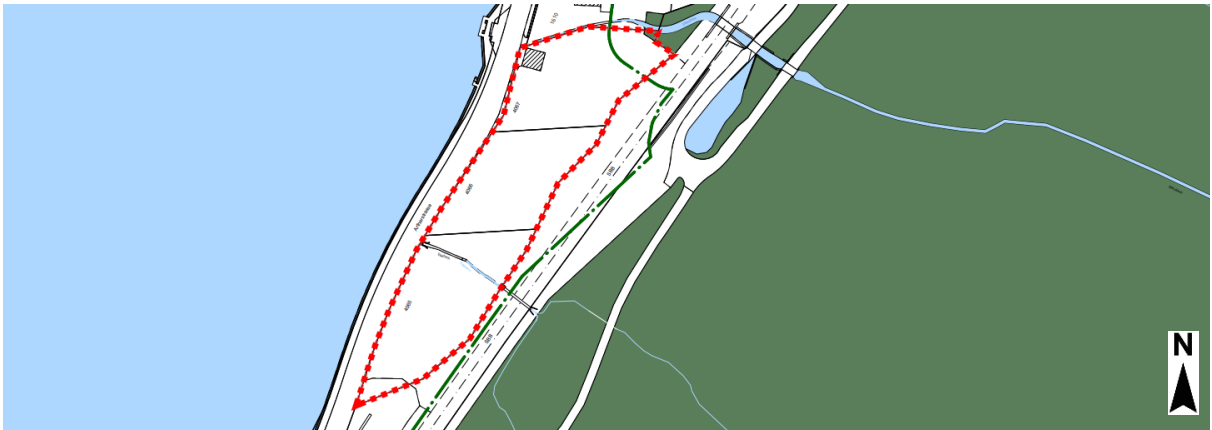


Abbildung 6: Waldabstand (grün gestrichelt) mit Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (rot umrandet)

### Umsetzung einfacher Bebauungsplan:

Mit dem einfachen Bebauungsplan wird der Waldabstand im Norden durch die geplante Erschliessungsstrasse einschliesslich der Brücke über den Steinibach unterschritten. Die dafür notwendige befestigte Fläche ist auf ein Minimum reduziert. Gemäss kantonaler Stellungnahme vom 7. Oktober 2024 zur Bauanfrage (SZ-2024-202) bedarf es einer Ausnahmegewilligung der zuständigen Baubewilligungsbehörde. Zusätzlich ist die Zustimmung des Amtes für Wald und Wild (AfW) erforderlich. Die entsprechende Ausnahmegewilligung und die Zustimmung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingeholt. Das Baugesuch wird zusammen mit dem einfachen Bebauungsplan öffentlich aufgelegt.

## 2.6.3 SBB-Interessenlinie, Abstände und Bepflanzung

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend verlaufen die SBB-Gleise der Zugstrecke Zug - Arth-Goldau auf dem Grundstück GS Nr. 1609.

### Umsetzung einfacher Bebauungsplan:

Nach Absprache mit der SBB vom 16. Juli 2024 ist keine Interessenlinie vorhanden oder geplant, die den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans tangieren könnte. Dementsprechend gelten die kommunalen Grenzabstände, also der kleine und grosse Grenzabstand der Wohnzone W1. Die vier Baubereiche halten die Grenzabstände ein. Der östlich der Erschliessungsstrasse gelegene Parkplatz erfüllt aufgrund seiner Lage im Terrain die Voraussetzungen einer Unterniveaubaute. Der Grenzabstand von mindestens 1 m wird entsprechend eingehalten.

## 2.7 Gewässerraum / Gewässerabstand / Gewässernutzung

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Steinibach umfasst die beiden Bäche Steini- und Eggbach. Westlich des Geltungsbereichs, getrennt durch die Artherstrasse, schliesst der Zugersee an. Weitere Gewässer(-räume) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

#### Gewässerraum und Gewässerabstand:

Im Rahmen der derzeit laufenden Ortsplanungsrevision wird auch die Festlegung der Gewässerräume der Stadt Zug behandelt. Die erste öffentliche Auflage «Zonenplan – Überlagerung Zone für Gewässerraum Teil 1 Siedlungsgebiet» fand im November / Dezember 2025 statt. Solange die Gewässerräume nicht rechtskräftig festgelegt sind, gelten die Übergangsbestimmungen der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes. Diese schreiben am Zugersee einen Abstand von 20 m und für die beiden Bäche Steini- und Eggbach jeweils Abstände von 8.5 m vor.

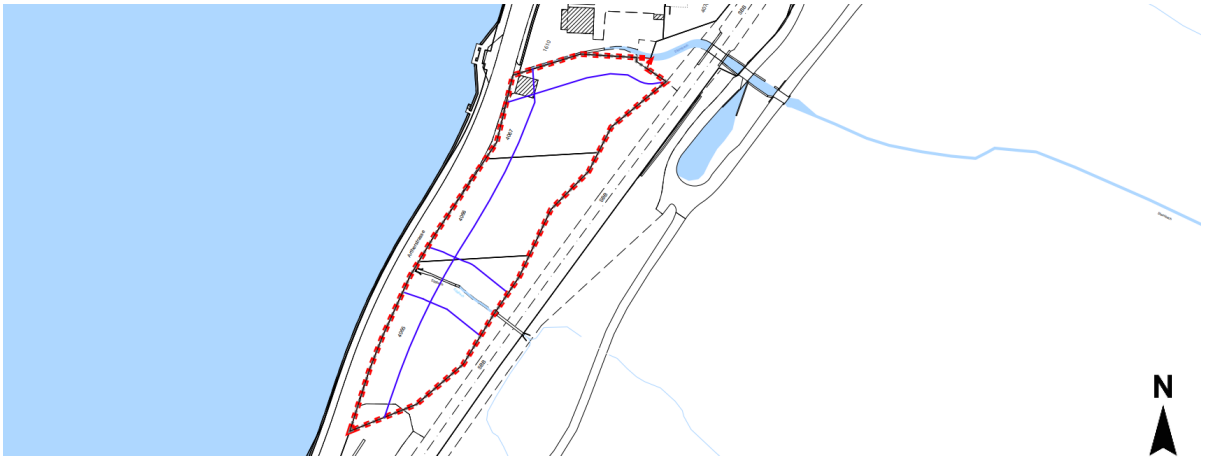


Abbildung 7: Gewässerräume Steini- und Eggbach und Zugersee (blaue Linien) nach Übergangsbestimmungen (Bund) mit Geltungsbereich eBBP (rot umrandet)

#### Umsetzung einfacher Bebauungsplan:

Die Baubereiche des einfachen Bebauungsplans halten die Gewässerabstände (Bund und Kanton) ein. Die Erschliessungsstrasse inkl. der beiden geplanten Brücken über die Bäche befindet sich innerhalb der Gewässerabstände. Sie können als standortgebundene Bauten im öffentlichen Interesse qualifiziert werden, welche im bundesrechtlichen Gewässerabstand zulässig sind (Art. 41c Abs. 1 GSchV).

Gemäss kantonomer Stellungnahme vom 7. Oktober 2024 zur Bauanfrage (SZ-2024-202) können Ausnahmegewilligungen nach kantonomem Recht (§ 6 GewG) gewährt werden, falls die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes samt seinen Ausführungsbestimmungen im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führt oder eine unbillige Härte bedeuten würde. Die Verweigerung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung nach kantonomem Recht würde eine Erschliessung der eingezonten Grundstücke verunmöglichen. Dies müsste als unbillige Härte qualifiziert werden. Nach kantonomem Recht kann deshalb der Gewässerabstand durch die Erschliessungsstrasse und die Brücken ausnahmsweise unterschritten werden. Die entsprechenden Ausnahmegewilligungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingeholt.

#### Gewässernutzung:

Fliessgewässer dürfen nach Art. 37 Abs. 1 Bst. a. Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) nur verbaut oder korrigiert werden, wenn der Schutz von Menschen oder erheblichen Sachwerten dies erfordert. Eine Verbauung oder Korrektur ist nach Art. 37 Abs. 1 Bst. c GSchG ebenfalls möglich, wenn dadurch der Zustand eines bereits verbauten oder korrigierten Gewässers im Sinne des GSchG verbessert werden kann. Bei einer Verbauung oder Korrektur von Fliessgewässern muss der natürliche Verlauf des Fliessgewässers möglichst beibehalten oder wiederhergestellt werden. Gemäss Art. 38 Abs. 2 Bst. b. GSchG kann die Überdeckung oder Eindolung von Fliessgewässern für Verkehrsübergänge im Sinne einer Ausnahme bewilligt werden. Das Ausmass der Überdeckung hat

sich auf die funktionelle Notwendigkeit für den Verkehrsübergang (Zufahrt zu den Häusern) zu beschränken. Gewässer und Gewässerräume müssen so gestaltet werden, dass sie einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen können, die Wechselwirkungen zwischen ober- und unterirdischem Gewässer (Grundwasser) weitgehend erhalten bleiben und eine standortgerechte Ufervegetation gedeihen kann (Art. 37 Abs. 2 GSchG). Diese gewässerschutzrechtlichen Anforderungen sind bei der Freiraumgestaltung zu berücksichtigen.

#### *Umsetzung einfacher Bebauungsplan:*

*Mit dem einfachen Bebauungsplan werden die Gewässerräume grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten. Einzig die Erschliessungsstrasse tangiert die Gewässerräume des Egg- und Steinibachs mit je einer Zufahrtsbrücke. Die bebaute Fläche wird dabei auf ein Minimum reduziert. Eine andere Erschliessung ist gemäss Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 (siehe Kapitel 3.3) nicht möglich. Die entsprechenden Ausnahmegewilligungen und die Zustimmung werden im Baubewilligungsverfahren eingeholt. Für die Gewässerräume wird insgesamt eine naturnahe Gestaltung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen über den einfachen Bebauungsplan gesichert. Die Bachläufe werden mit einem Krautsaum begleitet, sodass insgesamt eine standortgerechte Ufervegetation erreicht wird.*

## **2.8 Kantonale Seeuferschutzzone**

Entlang des Zugersees ist eine kantonale Seeuferschutzzone zu verorten, die sich teilweise innerhalb des süd-westlichen Geltungsbereichs befindet. Seeuferschutzzonen dienen der Erhaltung, Freihaltung und Wiederherstellung von ökologisch wertvollen Uferbereichen sowie dem Schutz des Landschaftsbildes. Wie beim Gewässerabstand stehen bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Seeuferschutzzone unter Bestandsgarantie. Absatz 5 der Bestimmungen für kantonale Nutzungszonen «Seeuferschutzzonen» vom 29. November 2011 regelt, dass neue Bauten und Anlagen grundsätzlich verboten sind. Lediglich standortgebundene Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn ihnen keine überwiegenden Interessen oder wichtige Anliegen der Raumplanung entgegenstehen. Darüber hinaus sind Ufervegetation, Schilf, Hecken, Feldgehölze, markante Bäume und Baumgruppen in den Seeuferschutzzonen geschützt.

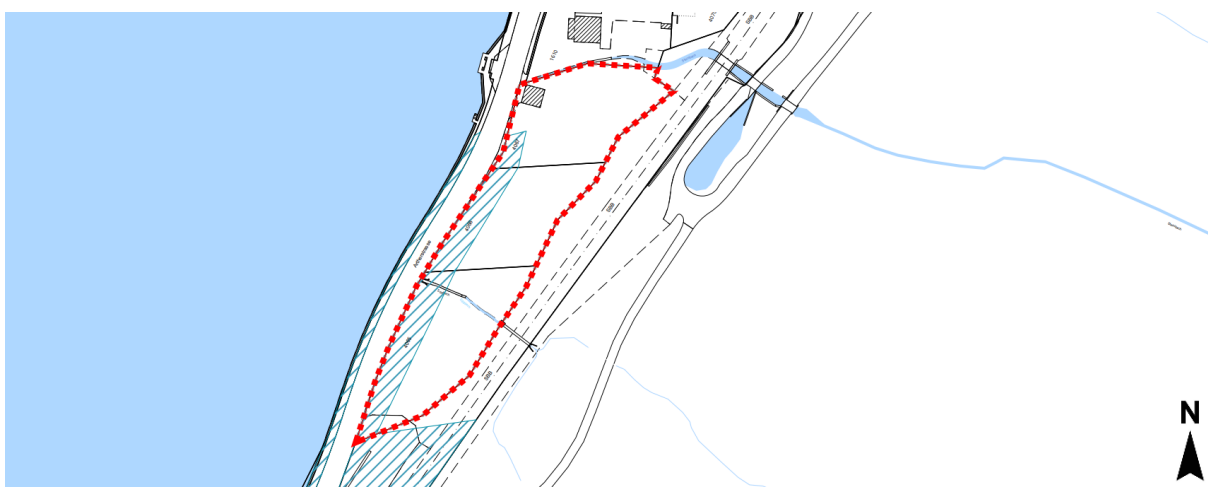


Abbildung 8: Seeuferschutzzone (blau schraffiert) mit Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (rot umrandet)

*Umsetzung einfacher Bebauungsplan:*

*Mit dem einfachen Bebauungsplan werden die Baubereiche ausserhalb der Seeuferschutzzone festgelegt. Klein- und Anbauten sind gemäss Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 ebenfalls nicht innerhalb der Schutzzone vorgesehen. Zur Erhaltung, Freihaltung und Wiederherstellung von ökologisch wertvollen Uferbereichen werden innerhalb der Seeuferschutzzone die Ufervegetation sowie Schilf, Hecken, Feldgehölze, markante Bäume und Baumgruppen mit dem einfachen Bebauungsplan geschützt.*

*Gemäss Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 werden innerhalb der Seeuferschutzzone drei Bäume altershalber und aus Sicherheitsgründen gegenüber der Artherstrasse entfernt. Die abzubrechenden (zu fällenden) Bäume sind gemäss Baumkonzept und dem Gutachten zum Baumbestand vom 28. April 2022 (siehe Kapitel 2.3.1) ohnehin zu ersetzen, sodass der einfache Bebauungsplan die Baumbestände innerhalb der Seeuferschutzzone qualifiziert. Die entsprechenden Ausnahmegewilligungen werden im Baubewilligungsverfahren eingeholt. Im Übrigen gelten die jeweils gültigen Bestimmungen für kantonale Nutzungszonen «Seeuferschutzzonen» des Kantons Zug.*

**2.9 Gewässerschutzbereich AU und Grundwasser**

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans liegt im Gewässerschutzbereich AU, innerhalb des Grundwasservorkommens Oberwil bei Zug. Innerhalb des Schutzbereiches dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen mittleren Grundwasserspiegel gemäss Ziffer 211, Abs. 2 GSchV zu liegen kommen. In Ausnahmefällen kann unter dem mittleren Grundwasserspiegel gebaut werden, sofern die Bauten auf ein Minimum reduziert werden und der Durchfluss um maximal 10 % beeinträchtigt wird. Insgesamt dürfen sich keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben. Sollte unter dem mittleren Grundwasserspiegel gebaut werden, bedarf es einer Ausnahmegewilligung vom Amt für Raum und Verkehr (ARV).

*Umsetzung einfacher Bebauungsplan*

*Gemäss Ergänzenden Kurzbericht zum Geotechnischen Bericht vom 12. November 2025 liegt der mittlere Grundwasserspiegel gem. Grundwasserkarte auf einer Kote von ca. 414.5 m ü. M. Nach aktuellen Plangrundlagen liegt die Unterkante des tiefsten Aushubpunktes auf der Kote 415.1 m ü. M. Diese liegt knapp 0.6 m oberhalb des gemessenen Wasserspiegels und ca. 1.5 m oberhalb des mittleren Seespiegels. Das Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 sieht keine Einbauten ins Grundwasser vor, weder bezüglich der Flachfundation, der Baugrubenabschlüsse noch im Untergrund liegende Bauteile. Die Vorgaben für den Gewässerschutzbereich AU können somit eingehalten werden. Details sind dem Geotechnischen Bericht vom 19. August 2025 zu entnehmen.*

**2.10 Bodenschutz und Altlasten**

Die Böden innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans sind bisher unbebaut. Bei einer Überbauung muss gemäss kantonaler Stellungnahme vom 7. Oktober 2024 zur Bauanfrage (SZ-2024-202) die Fruchtbarkeit der Böden erhalten bleiben, was einen sachgerechten Umgang mit den Böden erfordert. Diesbezüglich sollen keine Bodenverdichtungen und Vermischungen von Ober-, Unterboden und Untergrund / Aushub stattfinden.

Des Weiteren sind die Grundstücke GS Nrn. 4065, 4066 und 4067 mit den Belastungshinweisen «Eisenbahn» und «Strasse» im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) des Kantons Zug verzeichnet. Der PBV weist aufgrund diffuser Emissionen des Eisenbahnverkehrs (Abrieb, Korrosion) sowie des Strassenverkehrs (Abrieb, Abgase) auf mögliche chemische Belastungen des Bodens hin.

#### Umsetzung einfacher Bebauungsplan:

Durch die geplanten Bauvorhaben werden gemäss kantonaler Stellungnahme vom 7. Oktober 2024 zur Bauanfrage (SZ-2024-202) Teile der Böden innerhalb des Geltungsbereichs beansprucht, die mutmasslich mit Schadstoffen belastet sind. Im vorliegenden Bodenschutzkonzept und Pflichtenheft für Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vom 13. Juni 2025 wurde der bodenkundliche Ausgangszustand für die Böden innerhalb des Geltungsbereichs erfasst und ein Bodenschutzkonzept inklusive Pflichtenheft der Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) erarbeitet. Das Bodenmaterial ist grösstenteils chemisch unbelastet und wird daher als verwendungspflichtig klassifiziert. Lediglich ein 4 Meter breiter Streifen entlang der Artherstrasse ist bis in eine Tiefe von 0.6 m ab Oberkante Terrain als chemisch schwach belastet zu klassifizieren und gilt daher als eingeschränkt verwertbar. Die entsprechenden Bodenschutzmassnahmen sind dem Bericht vom 13. Juni 2025 zu entnehmen.

Weitere Altlasten sind gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans nicht bekannt.

### 2.11 Naturgefahren

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans sind gemäss der synoptischen Gefahrenkarte des Kantons Zug mehrere Naturgefahren vorhanden. Dazu zählen eine mittlere und geringe Gefährdung durch Wasser (blau und gelb) und eine geringe Gefährdung durch Rutschung (gelb). Im Süden auf der Parzelle GS Nr. 4065 besteht zusätzlich eine Restgefährdung (gelb-weiss gestreift) durch Wasser.

#### Synoptische Gefahrenkarte (alle Prozesse)

- erhebliche Gefährdung (rot)
- mittlere Gefährdung (blau)
- geringe Gefährdung (gelb)
- Restgefährdung (gelb-weiss gestreift)



Abbildung 9: Synoptische Gefahrenkarte des Kantons Zug vom 22. Juni 2010 mit Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (rot umrandet)

Mit dem Baugesuch ist in den Gebieten, in welchen eine mittlere Gefährdung besteht, nachzuweisen, mit welchen Massnahmen allfällige Gefahren begegnet wird. Zu berücksichtigen ist zusätzlich das Bau- und Ausführungsprojekt Hochwasserschutz am Steinibach.

### Bau- und Ausführungsprojekt Hochwasserschutz am Steinibach

Der Steinibach, nördlich des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans, ist heute noch nicht vollständig für das hundertjährige Hochwasser ausgebaut. 2017/18 hat die Stadt Zug deshalb ein Variantenstudium für den Hochwasserschutz des Steinibachs erstellen lassen. Im Stadtrat wurde am 10. April 2018 beschlossen, dass unterhalb der Bahnlinie der noch eingedolte Bach nach Rücksprache freizulegen und zu renaturieren ist, damit dieser ein allfälliges Hochwasser gefahrlos ableiten kann. Entsprechende Planungen und Ausführungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzustimmen und die notwendigen Dokumente einzureichen.

### **2.12 Lärmschutz**

Die Grundstücke GS Nrn. 4065, 4066 und 4067 sind im rechtskräftigen Zonenplan (Stand 22.06.2010) der Wohnzone W1 und somit der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist gemäss Bauordnung der bundesrechtliche Planungswert der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 einzuhalten. Werden die Planungswerte überschritten, sind im einfachen Bebauungsplan Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu sichern. Gemäss kantonaler Stellungnahme vom 7. Oktober 2024 zur Bauanfrage (SZ-2024-202) ist der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans durch Strassen- und Eisenbahnlärm belastet. Im Zonenplan sind die Grundstücke mit der Überlagerung «massgebender Lärmgrenzwert Planungswert» versehen.

#### *Umsetzung einfacher Bebauungsplan:*

*Es wurde ein Lärmschutznachweis vom 15. Dezember 2025 erstellt. Dieser basiert auf dem Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026. Die Berechnungen zeigen, dass an allen Empfangspunkten die massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II bezüglich Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm eingehalten werden. Die Anforderungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) und der kantonalen Vollzugspraxis werden erfüllt. Massgebend für die Einhaltung der Grenzwerte ist der Bau von lärmwirksamen geschlossenen Brüstungen sowie der Einbau von Festverglasungen gemäss Plänen. Weitere Ausführungen sind dem Lärmschutznachweis vom 15. Dezember 2025 zu entnehmen.*

### **2.13 Nichtionisierende Strahlung**

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans befindet sich westlich der SBB-Linie Zug - Arth-Goldau, die über entsprechende Oberleitungen für den Zugverkehr verfügt. Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans ist nicht von nichtionisierender Strahlung betroffen.

### **2.14 Feuerwehrzufahrt**

Die Stellflächen und Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge haben den städtischen Brandschutz-Anforderungen zu entsprechen und sind zugänglich zu halten. Das Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 wurde dahingehend von der Feuerwehr geprüft. Es erfüllt die Anforderungen (Bestätigung Markus Müller per E-Mail, 23. September 2024). Die Genehmigung des Brandschutzkonzepts erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

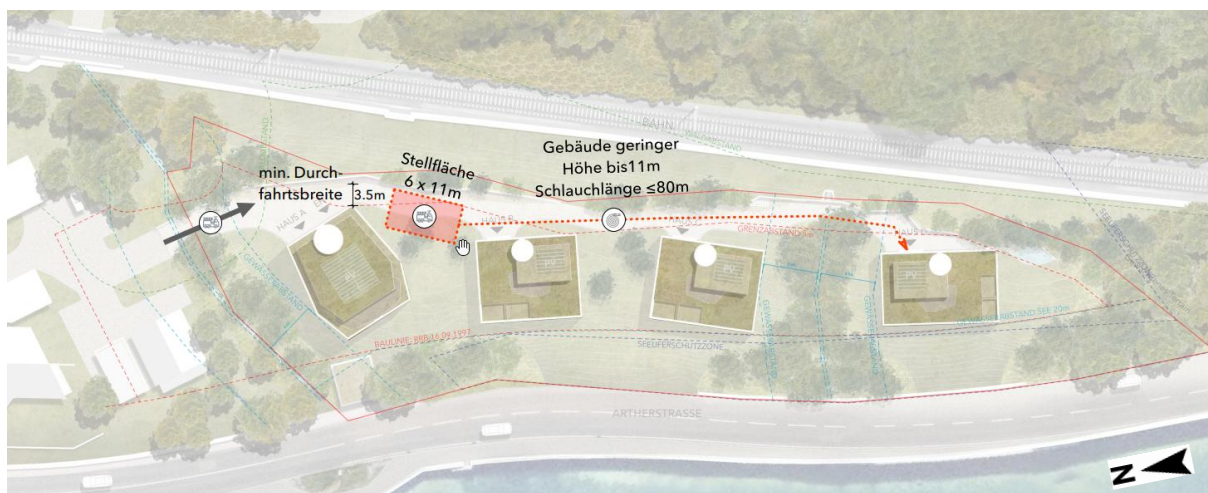


Abbildung 10: Schema Feuerwehrezufahrt und Stellfläche vom 2. September 2024 mit Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (rot umrandet)

### 2.15 Erschliessung Kanalisation

Ein Grundstück gilt gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (Art. 19 RPG) als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

In Abstimmung mit dem einfachen Bebauungsplan bzw. mit dem parallellaufenden Baubewilligungsverfahren sollen die Grundstücke Nr. 4065, 4066 und 4067 baulich erschlossen werden. Dazu hat Anfang 2025 die Grundeigentümerschaft die Konzeption für die Kanalisation der Überbauung mit dem Baudepartement der Stadt Zug, Abteilung Tiefbau besprochen. Das Konzept enthält einen direkten Meteorwasseranschluss an die Vorfluter Steinibach und Eggbach.

Um den Abtransport des Schmutzwassers von der neuen Überbauung zu gewährleisten, muss die Stadt Zug eine öffentliche Anschlussleitung entlang der Artherstrasse planen und realisieren. Die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Kanalisation wurde im Vorfeld mit der Stadt Zug, Abteilung Tiefbau geprüft. Der Neubau der städtischen Schmutzwasseranschlussleitung wird mit der Realisierung der Wohnüberbauung Steinibach umgesetzt. Dieses Projekt beinhaltet eine Anbindung des Schmutzwassers über eine neue ca. 145 m lange Pumpendruckleitung in der Artherstrasse Richtung Räbmatt.

### 3 Richtprojekt

Das dem einfachen Bebauungsplan zugrundeliegende Richtprojekt vom 15. Oktober 2024 wurde aufgrund untergeordneter Anpassungen und technischer Bereinigungen revidiert (rev. 12. Januar 2026). Es wird im Rahmen des Bauprojektes zu konkretisieren sein. Der einfache Bebauungsplan bildet den (rechtlichen) Rahmen des Bauprojektes und stellt eine gute und aufeinander abgestimmte Gestaltung der Bauten und des Freiraums sicher.



Abbildung 11: Situation gemäss Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026

#### 3.1 Städtebau und architektonischer Ausdruck

Das Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 ist auf Grundlage eines intensiven Planungsprozesses und mehreren Beurteilungen durch die Stadtbildkommission entstanden. Eine zentrale Herausforderung stellte die komplexe Lage der Grundstücke am Hang dar. Diese befinden sich zwischen den Bahngleisen und dem Wald im Osten sowie der Artherstrasse (Kantonsstrasse) und dem Zugersee im Westen. Zusätzlich verlaufen die beiden Gewässer Steini- und Eggbach über die Parzellen respektive grenzen direkt an diese an.

Der Geltungsbereich liegt in einer grünen, natürlichen Umgebung am Hang. Eine neue Erschliessungsstrasse, das Rückgrat der Bebauung, schliesst an die bestehenden Verkehrswege an und verbindet die neuen Gebäude und Landschaftselemente miteinander.

Das Projekt umfasst im südlichen Teil drei Einfamilienhäuser, die entlang der natürlichen Topografie und Höhenlinien ausgerichtet sind. Die Einfamilienhäuser bestehen aus drei Teilen: Muraler Sockel im Gelände, leicht auskragende Hauptgeschosse mit umlaufenden Deckenstirnen und Panoramazimmer mit allseitig rückspringenden Attikageschossen. Der skulpturale Treppen Kern verbindet jeweils die Geschosse und bildet die Veranden. Im nördlichen Geltungsbereich wird ein Mehrfamilienhaus errichtet, das als Ankerpunkt zur benachbarten Siedlung Räbmatt dient. Das kompakte Mehrfamilienhaus ist in seiner Form symmetrisch und hat neben dem muralen Sockel ebenfalls einen skulpturalen Treppen Kern, der zusätzlich die Einfahrt der Tiefgarage definiert. Der Bau verfügt über ein allseitiges rückspringendes Attikageschoss. Die heute bestehende Doppelgarage im Nordwesten des Areals, angrenzend an die Artherstrasse bleibt baulich erhalten.

Alle Gebäude sehen als Materialien Beton für den Sockel und Treppenkerne, Holz für Hauptgeschoss und die jeweilige Attika sowie eine vertikale Holzlattekonstruktion für die Fassaden vor. Unterschiedliche Oberflächenbehandlungen der Holzfassaden sollen Nuancen schaffen: dunkle Druckimprägnierungen für exponierte Teile und helles Holz für geschützte Bereiche.

### 3.2 Nutzung

Geplant sind drei Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus, die jeweils für eine reine Wohnnutzung mit insgesamt 6 Wohneinheiten bestimmt sind. Im Mehrfamilienhaus befinden sich drei Wohneinheiten mit einer 5.5-Zimmer-Wohnung und zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen. Das südlich angrenzende Einfamilienhaus verfügt über 5.5-Zimmer, während die beiden südlichen Gebäude jeweils ein 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus beinhalten. Die bereits bestehende, an die Artherstrasse angrenzende, Doppelgarage wird für Nebennutzungen vorgesehen, sodass unter anderem Freizeitgeräte abgestellt werden können.

### 3.3 Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr bzw. für die Notzufahrt der Grundstücke erfolgt rückwärtig von der Arther- in die Steinibachstrasse zur neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse innerhalb des Geltungsbereichs. Auf dem Grundstück GS Nr. 1610 wird die zu errichtende Erschliessungsstrasse an die bestehende private Einmündung in die Steinibachstrasse angeschlossen. Dafür, und zur Erschliessung des südlichen Einfamilienhauses, sind zwei Brücken über den Steini- und den Eggbach notwendig. Die Erschliessungsstrasse ist das Rückgrat der Bebauung. Sie verläuft mit den Höhenlinien von Norden nach Süden, hangseitig bzw. östlich der vier Bauten.

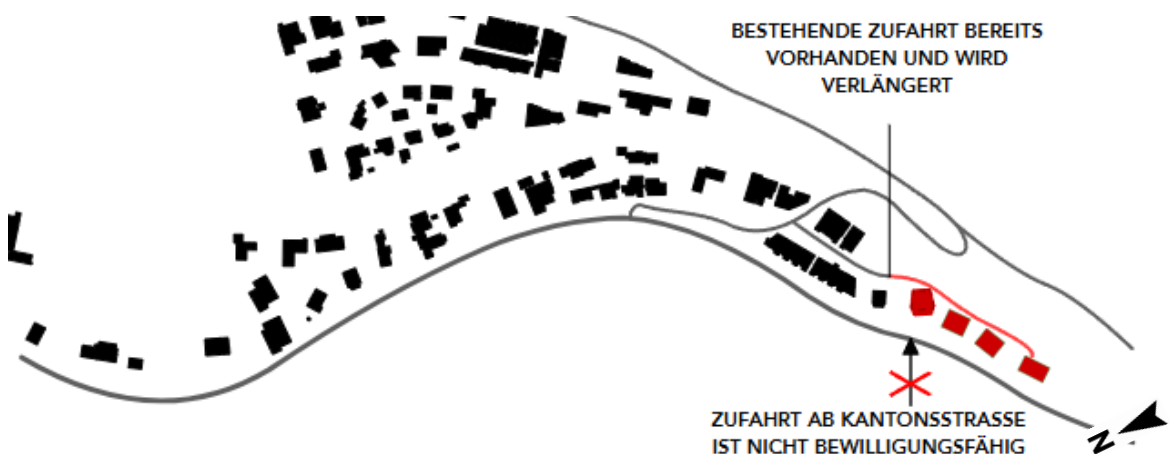


Abbildung 12: Rückwärtige Erschliessung gemäss Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026

Die rückwertige Erschliessung ergibt sich aufgrund folgender Gründe: Eine Zufahrt von der Kantonsstrasse ist seitens kantonalen Tiefbauamts nicht bewilligungsfähig. Die gewählte Erschliessung ermöglicht es, die bereits bestehende Zufahrt zu nutzen und zu verlängern. Auch können bereits vorhandene Werkleitungen genutzt und verlängert werden (siehe Kapitel 2.15). Zusätzlich kann die bestehende sanierungsbedürftige Steinibachbrücke ersetzt und gemäss aktuellem Hochwasserschutzkonzept ausgestaltet werden.

Auf die heutige Erschliessung der Doppelgarage, angrenzend an die Artherstrasse, wird aus Sicherheitsgründen gemäss kantonalen Stellungnahme vom 7. Oktober 2024 zur Bauanfrage (SZ-2024-202) verzichtet.

### 3.4 Parkierung

#### Parkplätze

Die maximale Anzahl Autoabstellplätze wird im einfachen Bebauungsplan mit 100 % des Grenzbedarfs gemäss gültigem Parkplatzreglement festgeschrieben.

Die Anzahl Autoabstellplätze leitet sich wie folgt her:

Berechnung gemäss Parkplatzreglement der Stadt Zug<sup>1</sup>:

Baubereiche	Nutzung	aGF (m <sup>2</sup> )	Grenzbedarf (Bezugsgrösse)		Effektiver Bedarf (Autoabstellplätze) (gerundet)	
			Bewohnende	Besuchende	Bewohnende	Besuchende
A	Wohnen	471.5	1 PP pro 100 m <sup>2</sup> aGF, mind. 1 PP pro Whg	1 PP pro 1'000 m <sup>2</sup> aGF	5	1
B, C und D		841				9

Insgesamt sind maximal 15 Parkplätze zu realisieren. In der Einstellhalle befinden sich 13 Parkplätze. Ein weiterer Parkplatz wird in einer Unterniveaubauweise östlich des Baubereichs D angeordnet. Gemäss Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12 Januar 2026 wird der Besucherparkplatz ausserhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans auf dem westlich angrenzenden Grundstück GS Nr. 1610 errichtet und rechtlich gesichert (siehe Kapitel 1.3).

#### Veloabstellplätze

Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm «40 065 Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» Halbe Zimmer werden in die Rechnung miteinbezogen.

Baubereiche	Nutzung	Anzahl Zimmer	Bezugsgrösse		Veloabstellplätze
			Bewohnende	Besuchende	Bewohnende
A, B, C und D	Wohnen	29	1 PP pro Zimmer	Im Richtwert für Bewohnende enthalten	29

Entlang der Erschliessungsstrasse werden jeweils zwei Veloabstellplätze östlich der drei Einfamilienhäuser angeordnet. 20 Langzeitabstellplätze befinden sich unterirdisch in der Einstellhalle. Drei weitere oberirdische Abstellplätze werden ausserhalb des Geltungsbereichs auf dem angrenzenden Grundstück GS Nr. 1610 angeordnet und rechtlich gesichert (siehe Kapitel 1.3).

<sup>1</sup> Parkplatzreglement der Stadt Zug vom 26. Juni 2001 (Stand 22. Juli 2010)

### 3.5 Freiraumgestaltung

Der Geltungsbereich liegt in einem grünen, landschaftlichen Umfeld. Die neuen Landschaftselemente sind insgesamt mit der Erschliessungsstrasse und den Gebäuden verknüpft.

Alle wesentlichen baulichen Interventionen im Aussenraum beschränken sich auf den Bereich des Erschliessungsraums. Die Erschliessungsstrasse wird mit Natursteinen ausgestattet. Östlich daran angrenzend werden Natursteinmauern errichtet, die die Höhenunterschiede des Geländes ausgleichen. In die Natursteinmauern werden verschiedene Arten von Nischen integriert, in welchen Sitzgelegenheiten geschaffen werden und standortgerechte Bepflanzungen ermöglichen sollen. Die Sitzgelegenheiten sind bewusst an Orten situiert, an denen der Ausblick auf den Zugersee oder das Erholen an der natürlichen Geräuschkulisse am Bach ermöglicht wird.



Abbildung 13: Verschiedene Arten von Nischen, in die Natursteinmauer östlich der Erschliessungsstrasse eingearbeitet, gemäss Richtprojekt vom 15. Okt. 2024, rev. 12. Januar 2026

Gemäss Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 sind kaum Veränderungen am Gelände vorgesehen, sodass der natürliche Hangverlauf und die Sichtbeziehungen vom Wald und Zugersee erhalten bleiben. Auf private Aussenräume wird gänzlich verzichtet. Zwischen den Bauten befinden sich verschieden hohe Vegetationsstrukturen wie z.B. neu gepflanzte Bäume, Sträucher oder Wiesen.

Im Wesentlichen bestimmen die drei Gewässer Steini- und Eggbach, sowie der Zugersee inklusive der jeweiligen Gewässerräume die Konzeption und Gestaltung der Freiräume. Die Gewässerräume im Norden des Geltungsbereichs sowie zwischen den südlichen beiden Einfamilienhäusern werden von einer Bachbestockung und einem Krautsaum begleitet. Heckenstrukturen und vereinzelt Bäume sowie Feldgehölze ergänzen die Bachvegetationen und gliedern die Freiräume insgesamt. Der Freiraum zum Zugersee wird ähnlich ausgestaltet.

Den Abschluss der Erschliessungsstrasse bildet ein Naturteich im Süden. Er übersetzt die Formsprache der Erschliessungsstrasse in die Landschaft und schafft einen fließenden Übergang.

### 3.6 Natur- und Landschaftskommission

Am 16. September 2024 wurde das Richtprojekt der Natur- und Landschaftskommission des Kantons Zug präsentiert. Die Natur- und Landschaftsschutzkommission erkennt an, dass eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort stattgefunden hat. Sie beurteilt die Einpassung der Bauten in die Landschaft als positiv. Die besonders gute landschaftliche Einbettung der Gebäude wird auch dank der ergänzenden Pflanzung der Gehölze erreicht. Insbesondere begrüßte die Kommission, dass sich keine privaten Aussenräume ausserhalb der Gebäude befinden sowie die Aufenthaltsflächen in die Natursteinmauern integriert sind und nicht verteilt über die Parzellen angeordnet werden.

### 3.7 Stadtbildkommission

Die Bauherrschaft reichte am 27. Dezember 2018 eine erste Bauanfrage zur baurechtlichen Klärung der Vorstudie in Bezug auf die Grenz-, Gewässerabstände, den Waldabstand, die Seeuferschutzzone und mehrere Bebauungsplanrichtlinien ein. Mit der kantonalen Stellungnahme von 13. Mai 2019 wurde der Bauherrschaft empfohlen, einen Landschaftsarchitekten beizuziehen, um gemeinsam die «teilweise divergierenden Interessen des Lärmschutzes, der Gewässer-, Wald-, und Grenzabstände und der Einpassung der Gebäude in die sensible Umgebung bei der Weiterentwicklung des Projektes» in ein Ensemble zu vereinen.

Am 12. Januar 2021, ergänzt am 14. April 2022 wurde eine zweite Bauanfrage zur baurechtlichen und gestalterischen Beurteilung des überarbeiteten Projekts eingereicht. Im Rahmen dieser Anfragen fand eine erste Beratung in der Stadtbildkommission (SBK) am 31. August 2022 statt.

Die Sitzung am 31. August 2022 umfasste einen Augenschein, sowie eine Verabschiedung des Variantenstudiums. Die Kommission empfahl sodann eine Überarbeitung des Richtprojekts und des Umgebungsplans als Grundlage für den einfachen Bebauungsplan. Besonders bei der Gebäudeeinpassung in das Terrain, sowie die architektonische Differenzierung der Gebäude, wurde bei der Überarbeitung nicht ausreichend Rechnung getragen.

Das überarbeitete Richtprojekt wurde am 17. Januar 2023 als dritte Bauanfrage eingereicht. Aufgrund der abgegebenen Unterlagen hat das Baudepartment zum Gespräch eingeladen. Das Projekt entsprach in seiner Form noch nicht den rechtsgültigen Bestimmungen, da sich vorspringende Bauteile im Gewässerabstand befanden sowie die Unterniveaubaute und Bauteile Haus D den Grenzabstand zur Nichtbauzone unterschritten. Weiter war das Anliegen der Projektverfasser nicht klar dargestellt, und eine Kohärenz in der Herleitung der Gebäudevolumetrie wurde vermisst.

Eine weitere Sitzung der Stadtbildkommission zur Beurteilung des Projekts fand am 10. Mai 2023 statt. Das Richtprojekt erfüllt die wesentlichen Vorzüge nach §32 Abs. 2 PBG nicht. Den Empfehlungen der SBK vom 31. August 2022 wurde bei der Überarbeitung nicht ausreichend Rechnung getragen.

Daraufhin wurde ein Planungs-Reset eingeleitet, wobei ein neues Planungsteam, bestehend aus Architekten (Bislimi Engel Architekten) und Landschaftsarchitekten (Freiraumarchitektur GmbH), die Überarbeitung des Projekts übernahm.

Die vierte Bauanfrage wurde von der SBK am 24. Januar 2024 beurteilt. Die SBK würdigte das vorgeschlagene Projekt. Es ordnet sich städtebaulich insgesamt gut in das Orts- und Quartierbild ein. Auch die gewählten Gebäudetypologien von drei Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus (3+1) wurde weiterhin gestützt. Die neue städtebauliche Setzung mit drei orthogonalen und einem polygonalen Volumen vermochte zu überzeugen. Die Abstände zwischen den Häusern scheinen nun adäquat und die ausgedrehte Setzung der Volumina und deren reduzierter Fussabdruck, ohne Vor- und Rücksprünge, werden positiv beurteilt. Die Integration der Einstellhallenzufahrt in das Volumen des Mehrfamilienhauses wird begrüsst und auch, dass die grossen Terrassen bei den Einfamilienhäusern in die Volumina eingebunden wurden. Die Kommission war jedoch der Ansicht, dass die Haltung der architektonischen Verwandtschaft von Mehrfamilienhaus und Einfamilienhaus noch zu indifferent sei und vertieft zu prüfen sei.

An der Sitzung vom 4. Juni 2024 bescheinigte die SBK dem Richtprojekt die gemäss § 32 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verlangte besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild und besonders gute Gestaltung der Freiräume. Basierend auf diesem Projektstand wurde der vorliegende einfache Bebauungsplan, in Abstimmung mit der Bauherrschaft, erarbeitet.

Die SBK formulierte bei der letzten Beurteilung am 4. Juni 2024 die Auflage, im Rahmen der Baueingabe der SBK das Farb- und Materialisierungskonzept des Vorprojekts Baugesuch zu präsentieren. Die Sitzung hat am 10. November 2025 stattgefunden.

#### 4 Festlegungen des einfachen Bebauungsplans Steinibach

Basierend auf dem Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12 Januar 2026 wurde der vorliegende einfache Bebauungsplan zusammen mit der Bauherrschaft erarbeitet.



#### Legende

##### Beschlussinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich
- Unterirdischer Baubereich
- Bestehende Baute mit Bestandesgarantie
- Arealzufahrt (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle (Lage schematisch)
- Veloabstellplatz (Lage schematisch)
- Baum projektiert (Lage schematisch)
- Befestigte Fläche (Lage schematisch)
- Begrünte Fläche (Lage schematisch)
- Naturteich (Lage schematisch)
- Gewässerraum
- Bereich für Spiel- und Freifläche (Lage schematisch)

##### Informationsinhalt

- Gebäude gem. Richtprojekt
- Bestehende Baute
- Gebäudehauptzugang (Lage schematisch)
- Besucherparkplatz auf der Liegenschaft GS Nr. 1610 (Lage schematisch)
- Veloabstellplatz auf der Liegenschaft GS Nr. 1610 (Lage schematisch)
- Wald
- Waldabstand
- Baum bestehend
- Baum Abbruch
- Gewässer offen / eingedolt
- Kantonale Seeuferschutzzone
- Gewässerabstand
- Rechtskräftige Baulinie
- Grenzabstand

Ziff. 10  
Ziff. 11

Abbildung 14: Situationsplan zum eBBP Steinibach (20. Januar 2026), Quelle: Abteilung Städtebau und Planung, Stadt Zug

#### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

##### Ziffer 1: Zweck

Der einfache Bebauungsplan Steinibach sichert die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten aus dem Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026.

##### Ziffer 2: Geltungsbereich und Bestandteile

Abs. 1: Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans umfasst die Grundstücke GS Nrn. 4065, 4066 sowie 4067.

Abs. 2, 3 und 4: Verbindliche Bestandteile des einfachen Bebauungsplans sind die Bestimmungen sowie der zugehörige Situationsplan im Massstab 1:500. Das Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 ist für die Beurteilung des Bauvorhabens wegleitend. Abweichungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen. Für die gestalterische Beurteilung wesentlicher Abweichungen ist die Stadtbildkommission beizuziehen.

Orientierende Grundlagen des einfachen Bebauungsplans bilden das Lärmschutznachweis vom 15. Dezember 2025 (siehe Kapitel 2.12) der Geotechnische Bericht vom 19. August 2025 und der Ergänzende Kurzbericht zum Geotechnischen Bericht vom 12. November 2025 (siehe Kapitel 2.9) und das Bodenschutzkonzept und Pflichtenheft für die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vom 13. Juni 2025 (siehe Kapitel 2.10). Der vorliegende Planungsbericht ist nicht verbindlich. Er dient der Erläuterung der Planungsabsichten.

Abs. 5: Die gültige Bauordnung und der Zonenplan der Stadt Zug behalten in jenen Aspekten ihre Gültigkeit, in denen der einfache Bebauungsplan nicht explizit etwas anderes festhält. Vorbehalten bleiben ebenso übergeordnete Bestimmungen oder Gesetzgebungen des Kantons und des Bundes.

## 4.2 Grundmasse und Nutzung

### Ziffer 3: Nutzungsmass

Der einfache Bebauungsplan definiert die Baubereiche A, B, C und D. Für diese werden die Anzahl Vollgeschosse, die maximale Ausnützungsziffer sowie die maximale anrechenbare Geschossfläche festgelegt. Attikageschosse sind in allen Baubereichen zulässig. Die Bestimmungen in Ziffer 3 bilden Ergänzungen zum Plan. Die Hochbauten müssen innerhalb der Baubereiche A, B, C und D realisiert werden. Beim einfachen Bebauungsplan sind die Abweichungsmöglichkeiten von der Einzelbauweise in § 32<sup>bis</sup> Abs. 3 PBG abschliessend definiert. Die entsprechenden Masse gelten somit als Maximalmasse. Die Herleitung findet sich in Kapitel 5.2.

Baubereiche	Anzahl Vollgeschosse	Attikageschosse	max. AZ	max. aGF
A, B, C und D	2	zulässig	0.30	1'323.30 m <sup>2</sup>

### Ziffer 4: Art der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Nutzungen gemäss Bauordnung der Stadt Zug. Gemäss aktuellem Stand der Bauordnung (BO 2009, aktuelle Version in Kraft seit 03.11.2023) liegen die Grundstücke in der Wohnzone W1. Es gilt ein minimaler Wohnanteil von 80 %, nicht störende Betriebe sind zulässig. Das Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 sieht einen Wohnanteil von 100 % vor.

## 4.3 Bebauung

### Ziffer 5: Baubereiche

Abs. 1: Im einfachen Bebauungsplan (Situationsplan) sind die oberirdischen Baubereiche A, B, C und D (max. Lage und Ausdehnung) grafisch festgehalten. Sie sind so angeordnet, dass unter anderem eine Durchlässigkeit zwischen den Baubereichen in Bezug auf den vorhandenen Freiraum erreicht wird.

Abs. 2: Der Aussenraumbereich des einfachen Bebauungsplans soll insgesamt eine hohe Qualität aufweisen und nicht weiter bebaut werden. Ausnahme bilden lediglich Klein- und Anbauten für die Umgebungsgestaltung, Veloabstellplätze und Tiefgaragenzugänge im Bereich des Rückgrats, die die Aussenraumqualitäten und Gestaltung nicht wesentlich beeinflussen.

Abs. 3: In dem einfachen Bebauungsplan (Situationsplan) sind drei unterirdische Baubereiche (max. Lage und Ausdehnung) für eine Einstellhalle, einen Keller unterhalb des Baubereichs D und einen in einer Unterniveaubaute integrierten Parkplatz östlich des Baubereichs D grafisch festgehalten. Sie orientieren sich, mit Ausnahme des Baubereichs für die Unterniveaubaute östlich des Baubereichs D, von der Lage und Form her weitgehend an den oberirdischen Baubereichen A, B, C und D und dürfen nicht über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten, um die Aussenraumqualitäten und Gestaltung gemäss Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 umsetzen zu können.

Informationsinhalt Situationsplan: Die Gebäudehauptzugänge sind schematisch eingezeichnet und sollen von Seite Erschliessungsstrasse erreichbar sein. So kann die versiegelte Fläche auf ein Minimum reduziert werden.

#### **Ziffer 6: Bestehende Baute mit Bestandesgarantie**

Abs. 1: Die im Situationsplan gekennzeichnete bestehende Baute mit Bestandesgarantie ist im Sinne von § 72 PBG (Bestandesgarantie) innerhalb des bestehenden Volumens zu erhalten. Ein Wiederaufbau ist unzulässig, weil sie sich unter anderem im Gewässerraum des Zugersees und des Steinibachs befindet. Sie wäre nach der aktuellen Planungs- und Baugesetzgebung in der Form nicht mehr bewilligungsfähig.

Abs. 2: Auf die heutige Erschliessung über den asphaltierten Vorplatz der bestehenden Baute an der Artherstrasse wird verzichtet (siehe Kapitel 3.3). Die heutige Nutzung in Form einer Doppelgarage für den motorisierten Individualverkehr ist nicht mehr zulässig, weshalb die Baute neu nur noch für Nebennutzungsflächen wie Abstellflächen für Freizeitgeräte (SUP, Kanu usw.) gemäss § 18 V PBG bestimmt ist.

#### **Ziffer 7: Fassaden**

Abs. 1: Nach § 32 Abs. 2 PBG muss eine besonders gute Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume erfüllt werden. Den Gebäudefassaden als Übergang zwischen Gebäuden und Freiräumen kommt dabei eine zentrale Bedeutung zu. Insgesamt sollen die Gebäude unter anderem durch die Fassadengestaltung horizontal in Erscheinung treten.

Abs. 2: Ein wesentliches Merkmal der Bauten in den Baubereichen A, B, C und D sind die Treppenkerns, welche als vertikales Element über die dreiteilige horizontale Ausgestaltung der Baukörper ein verbindendes Element darstellen.

#### **Ziffer 8: Dachgestaltung**

Abs. 1: Die Gebäude sind mit einem Flachdach auszugestalten. Innerhalb der Baubereiche A, B, C und D sind Dachaufbauten in Form von Attikageschossen erlaubt.

Abs. 2: Dachaufbauten können gemäss § 21 der Bauordnung erstellt werden, wobei mit Bezug auf § 32 PBG auf eine sorgfältige Anordnung zu achten ist und Dachaufbauten generell auf ein Minimum zu reduzieren sind. Auf Stufe einfacher Bebauungsplan wird die Gestaltung der Dächer nicht im Detail erarbeitet bzw. vorgeschrieben. Ziffer 8 regelt, dass die Dächer der Baukörper als fünfte Fassade in die Fassadengestaltung miteinzubeziehen sind. Gemäss § 25 V PBG wird ein Attikageschoss als auf einem Flachdach aufgesetztes, zusätzliches Geschoss, definiert. Ein Attikageschoss zählt wie das Dach- oder das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss (siehe dazu Ziffer 6.1 Anhang 1 der IVHB). Ausgangspunkt ist nebst der in § 25 V PBG vorgeschriebenen Rückversetzung und Grundflächenbeschränkung gegenüber dem darunterliegenden Geschoss stets auch die optische Wirkung, muss es sich beim Attika doch um ein verkleinertes Geschoss handeln.

Abs. 3: Dachflächen sind zur Erfüllung von ökologischen Funktionen (extensive Begrünung) gemäss SIA-Norm SN 564 312 zu begrünen, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden.

#### **4.4 Erschliessung und Parkierung**

##### **Ziffer 9: Arealerschliessung**

Abs. 1: Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die an der im Situationsplan schematisch bezeichnete Lage rückwärtig von der Arther- in die Steinibachstrasse und in die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse innerhalb des Geltungsbereichs östlich der Baubereiche A, B, C und D. Auf dem Grundstück GS Nr. 1610 wird die zu errichtende Erschliessungsstrasse an die bestehende private Einmündung in die Steinibachstrasse an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage angeschlossen. Durch diese Lösung werden die bestehenden Infrastrukturen genutzt und die Artherstrasse (Kantonsstrasse) nicht durch weitere Einfahrten beeinträchtigt.

Abs. 2: Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle hat an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage östlich des Baubereichs A nahe der Arealerschliessung zu erfolgen, damit ein Grossteil der Erschliessungsstrasse vom motorisierten Individualverkehr (MIV) freigehalten wird.

Abs. 3: Gemäss kantonaler Stellungnahme vom 7. Oktober 2024 zur Bauanfrage (SZ-2024-202) ist die Direkterschliessung von der Artherstrasse (Kantonsstrasse) zu der im Situationsplan gekennzeichneten bestehenden Baute mit Bestandsgarantie für den motorisierten Individualverkehr (MIV) in Form eines asphaltierten Vorplatzes aus Verkehrssicherheitsgründen aufzuheben.

##### **Ziffer 10: Parkierung**

Abs. 1: Mit der Umsetzung des einfachen Bebauungsplans sind maximal 15 Autoabstellplätze zu realisieren. Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Zug.

Abs. 2: In der unterirdischen Einstellhalle dürfen maximal 13 Parkplätze realisiert werden. Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein weiterer unterirdischer Autoabstellplatz innerhalb einer Unterniveaubaute angeordnet. Der Parkplatz ist dem Baubereich D zugeordnet. Dies, weil ein Anschluss an die unterirdische Einstellhalle, aufgrund des Bachlaufs Eggbach, nicht möglich ist (siehe Kapitel 3.4).

Abs. 3: Der zu erstellender Besucherparkplatz wird ausserhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans auf dem im Westen angrenzenden Grundstück GS 1610 errichtet. So wird die Erschliessungsstrasse möglichst vom motorisierten Individualverkehr (MIV) freigehalten. Die Realisierung des Bauvorhabens setzt eine Dienstbarkeit voraus. Der entsprechende Vorvertrag liegt vor (siehe Kapitel 1.3).

### **Ziffer 11: Veloabstellplätze**

Abs. 1: Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der gültigen VSS-Norm 40 065 «Parkieren, Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen». Für die Berechnung werden auch halbe Zimmer mit einbezogen (Baubereich A: gesamthaft 14.5 Zimmer; B, C und D: gesamthaft 14.5 Zimmer = insgesamt 29 Zimmer, was 29 Veloabstellplätzen entspricht). Gemäss Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 sind 29 Veloabstellplätze vorgesehen, wobei Abweichungen gestützt auf die effektive Anzahl Zimmer gemäss Baueingabeprojekt im Baubewilligungsverfahren zulässig sind (siehe Kapitel 3.4).

Abs. 2: Langzeitabstellplätze für Bewohnende werden in der Einstellhalle unterhalb der Baubereiche A, B und C an gut zugänglicher Lage angeordnet. Dadurch wird die Attraktivität der Velonutzung gesteigert.

Abs.3: Kurzzeitabstellplätze für Besuchende werden nahe den Gebäudezugängen angeordnet. Dadurch wird die Attraktivität der Velonutzung erhöht. Die Anordnung der Veloabstellanlagen hat auf die Gestaltung des Aussenraumes Rücksicht zu nehmen. Die Veloabstellplätze sind im Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 sowie im Situationsplan des einfachen Bebauungsplans schematisch verortet.

Abs. 4: Drei zu erstellende Veloabstellplätze sind ausserhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans auf dem im Westen angrenzenden Grundstück GS 1610 zu errichten. Die Realisierung des Bauvorhabens setzt die Dienstbarkeit voraus. Der entsprechende Vorvertrag zum Dienstbarkeitsvertrag liegt vor (siehe Kapitel 1.3).

## **4.5 Freiraum**

### **Ziffer 12: Gestaltungsgrundsätze Freiraum**

Abs. 1: Mit verschiedenen Gestaltungsgrundsätzen, gemäss Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026, soll auf Stufe einfacher Bebauungsplan eine qualitative Umsetzung der Freiraumplanung sichergestellt werden. Mit der Umsetzung des einfachen Bebauungsplans ist eine über den gesamten Geltungsbereich abgestimmte Aussenraumgestaltung zu realisieren, welche die Anliegen der Aufenthaltsqualität, Ökologie und Klimaverträglichkeit berücksichtigt. Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Umgebungsplan definitiv festzulegen.

Abs. 2: Bei der Bepflanzung sind einheimische und vorzugsweise standortgerechte Arten zu berücksichtigen. Die Wahl der Bepflanzung soll zudem auch auf die veränderten klimatischen Verhältnisse Rücksicht nehmen. Bezüglich Bepflanzung sind die Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der SBB-Bahnlinie Zug - Arth-Goldau so zu gestalten und zu unterhalten, dass die Weisung der SBB R I-20025 Unterhaltung der Grünflächen eingehalten wird.

Abs. 3: In den Umgebungsbereichen ist die Realisierung von hochstämmigen Bäumen zu gewährleisten. Die Anzahl und die Lage der Bepflanzung geht aus dem Situationsplan zum einfachen Bebauungsplan sowie aus dem Umgebungsgestaltungsplan des Richtprojekts vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 hervor. Das Baumkonzept vom 17. April 2013 (siehe Kapitel 2.3.1) ist bezüglich Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) zu berücksichtigen.

Abs. 4: Die kantonale Seeuferschutzzone dient zur Erhaltung, Freihaltung und Wiederherstellung von ökologisch wertvollen Uferbereichen sowie zum Schutz des Landschaftsbildes. Somit sind die Ufervegetation, Schilf, Hecken, Feldgehölze und markante Bäume gemäss kantonaler Schutzbestimmungen für Seeuferschutzzone zu schützen. Einige der Bäume innerhalb der Seeuferschutzzone sind zudem Bestandteil der im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) aufgeführten Artherstrasse (siehe Kapitel 2.3.1).

Abs. 5: Bei Fällung aufgrund des Erreichens der physiologischen Altersgrenze, bei natürlichem Abgang, aus Sicherheitsgründen oder ähnlichen Voraussetzungen, sind die Bäume zu ersetzen.

Abs. 6: Zum Ausgleich der topografischen Höhenunterschiede sind Mauern gegen Osten der Erschliessungsstrasse zu erstellen, sodass die vorgesehenen Bauten im Geltungsbereich erschlossen werden können. Diese Mauern sind als Natursteinmauern auszugestalten. In die Natursteinmauern sind verschiedene Arten von Nischenteile / Sitzgelegenheiten (siehe Kapitel 3.5) zu erstellen, damit unter anderem Teile der Erschliessungsstrasse die Funktion als Spiel- und Freifläche (siehe Kapitel 4.5) erfüllen können. Es ist besonders Wert darauf zu legen, dass eine nutzungsneutrale Aneignung erfolgen kann, mit besonders hoher Aufenthaltsqualität, integriert in die landschaftliche Geste.

### **Ziffer 13: Freiraumtypologien**

Die Konzeption des Aussenraums erfolgt gemäss Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026. Im Situationsplan und in den Bestimmungen zum einfachen Bebauungsplan wurde die Aussenraumkonzeption abstrahiert und die wesentlichen Merkmale des jeweiligen Freiraumbereichs grundeigentümerverschreibend festgesetzt. Der Aussenraum gliedert sich in folgende drei Freiraumtypen: Befestigte Flächen, begrünte Flächen sowie Gewässerraum.

Abs. 1: Befestigte Flächen umfassen im Wesentlichen die Erschliessungsstrasse (siehe Kapitel 3.5). Sie sind auf ein Minimum zu begrenzen und grundsätzlich mit einer Naturstein-Pflasterung auszugestalten. Damit kann die versiegelte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs gering gehalten werden.

Abs. 2: Begrünte Flächen sind gestützt auf das Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 zu bepflanzen.

Abs. 3: Die Gewässerräume sind gemäss Ziffer 14 auszugestalten.

Abs. 4: An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage ist ein Naturteich als gestalterischer Übergang von der Erschliessungsstrasse in die Landschaft (siehe Kapitel 3.5) zu erstellen.

### **Ziffer 14: Gewässerräume**

Abs. 1: Detaillierte Ausführungen zum Gewässerraum sind im Kapitel 2.7 dieses Berichts abgehandelt. Die Gewässerräume Steini- und Eggbach sowie Zugersee sind naturnah auszugestalten. Die Böschungen sind als Magerwiesen bzw. als Staudenpflanzungen mit einheimischen Wildstauden auszubilden. Es sind ausschliesslich einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden. So können sie unter anderem als Lebensraum für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt dienen und die Wechselwirkungen von ober- und unterirdischem Gewässer erhalten bleiben.

Abs. 2: Gemäss Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 sind die Bachläufe zusätzlich mit ein Krautsaum zu begleiten. Sie bilden den Übergang zwischen Gewässern, Offenland und Gehölzen.

**Ziffer 15: Spiel- und Freifläche**

Abs. 1: Im Osten des Geltungsbereichs sind Spiel- und Freiflächen von mindestens 540.00 m<sup>2</sup> der anzurechnenden Landfläche zu erstellen. Diese Flächen sollen einer guten Aufenthaltsqualität dienen und sind auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Alters- und Benutzergruppen abzustimmen. Diese Flächen sind in die gesamthafte Umgebungsgestaltung einzubinden. Die neue Erschliessungsstrasse ergänzt als gemeinsames Rückgrat die Spiel- und Freiflächen. Mit dem Baugesuch ist der entsprechend Nachweis zu erbringen.

Abs. 2: Die nach § 6 Abs. 4 Bauordnung (BO) geforderte Mindestfläche von 661.65 m<sup>2</sup> (15 % der anzurechnenden Landfläche) kann unter anderem aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Gewässerräume nicht vollständig erstellt werden. Dementsprechend ist eine Ersatzabgabepflicht gemäss § 7 Abs. 1 BO im Baubewilligungsverfahren zu leisten.

**4.6 Ver- und Entsorgung****Ziffer 16: Retention und Versickerung**

Abs. 1: Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern. Somit werden das verschmutzte und das nicht verschmutzte Abwasser in zwei voneinander getrennten Leitungen abgeleitet.

Abs. 2: Die Versickerung des Meteorwassers hat so weit möglich innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans zu erfolgen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise einzureichen. Das Baudepartement, Abteilung Tiefbau verfolgt bei der Stadtentwässerung die 90 % / 10 %-Regel. Dies bedeutet, dass 90 % des anfallenden Meteorwassers versickert werden muss und 10 % abgeleitet werden darf. In Seenähe besteht auch die Möglichkeit direkt in den See oder Vorfluter abzuleiten. Im Grundsatz besteht aber im innerstädtischen Bereich die Pflicht, eine Retentionsanlage zu erstellen.

Abs. 3: Die Nutzung des Meteorwassers für die Bewässerung der Bäume und Umgebungsflächen ist anzustreben. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

**Ziffer 17: Abfallwirtschaft**

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans sind keine Standorte für die Entsorgung fixiert. Die Bereitstellungsplätze für die Entsorgung von Hauskehricht und Grünabfällen sind im Baubewilligungsverfahren entsprechend nachzuweisen. Die Kehrichtentsorgung erfolgt gemäss Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026 über den neu erstellten Unterflurcontainer an der Kreuzung Steinibachstrasse / Artherstrasse. Die Entsorgung der Grünabfälle erfolgt in Koordination mit der ZEBA (Zweckverband der Zuger Einwohnergemeinden für die Bewirtschaftung von Abfällen).

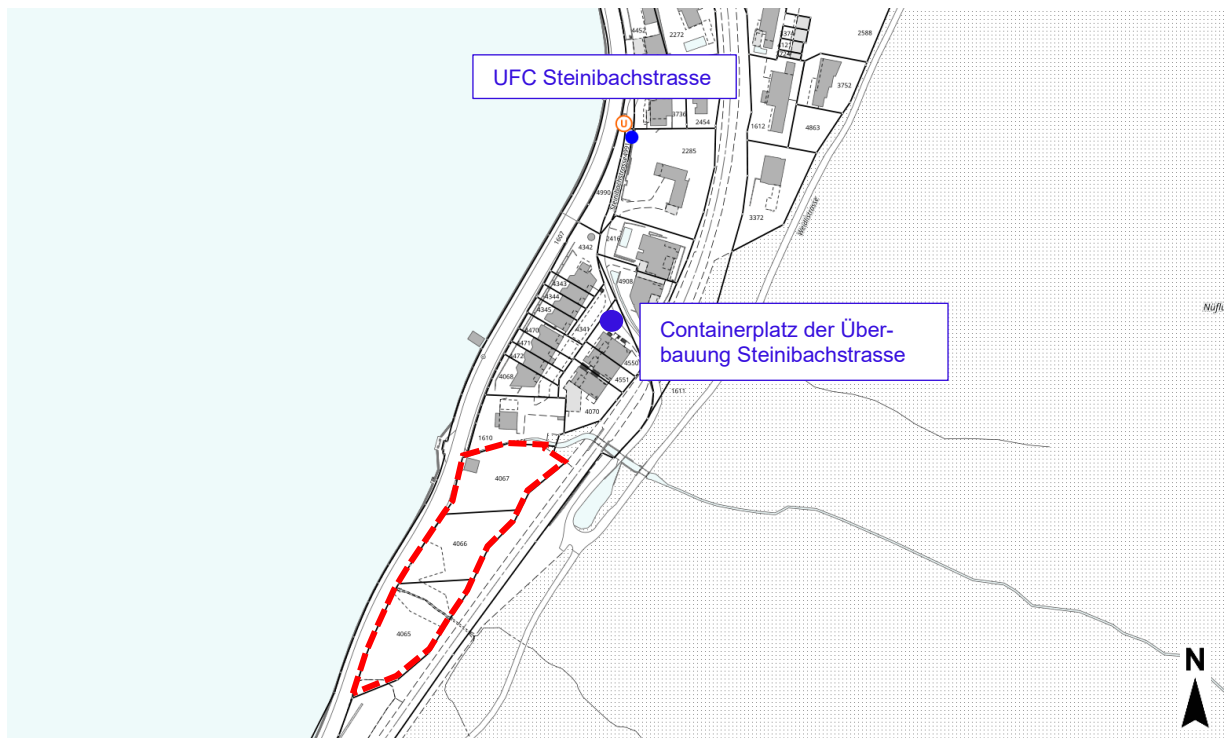


Abbildung 15: Standorte für die Entsorgung (blau) nördlich des Geltungsbereichs (rot gestrichelt) des eBBP

#### 4.7 Schlussbestimmungen

##### Ziffer 18 Inkrafttreten

Ziffer 18 beschreibt das Inkrafttreten. Der einfache Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Stadtrates in Kraft.

## **5 Begründung wesentlicher Vorzüge und zulässiger Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise**

### **5.1 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise**

Gemäss § 32 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume
- b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Mit dem einfachen Bebauungsplan Steinibach können hinsichtlich Städtebau, Landschaft und Architektur folgende wesentliche Vorzüge erreicht werden:

#### **Städtebau und Architektur**

- Einheitliche städtebaulich qualitativ hochwertige Überbauung unter Einbezug der vorhandenen Siedlungs- und Quartierstrukturen
- Setzung und Einbettung der vier Punktbauten (3+1) entlang des natürlichen Terrainverlaufs
- Bewusste Ensemblebildung der vier Gebäude zu einer gestalterischen Gesamteinheit
- Gezielte und ortsspezifische Ausrichtung der Bauten entlang der neuen Erschliessungsachse
- Effiziente Raumnutzung der Parzellen aufgrund kompakter Bauvolumen

#### **Landschaft / Freiraum**

- Naturnahe und ökologisch wertvolle Gestaltung der Aussenflächen und Dachlandschaften
- Landschaftliche Einbettung
- Grosszügige und zusammenhängende Freiräume und Grünflächen
- Verzicht auf private Gartenanlagen und Einfriedungen
- Minimaler Anteil versiegelter Flächen (vollständige Retention auf der Liegenschaft)
- Ökologische Aufwertung der Bach- und Seeuferschutzzone
- Stärkung der Biodiversität durch sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen
- Sichtbezüge zu Wald und See bleiben erhalten
- Rückgrat Erschliessungsstrasse ist auch als Spiel- und Freiraum nutzbar

#### **Erschliessung**

- Neue Erschliessungsachse als gemeinsames Rückgrat
- Alle Interventionen im Aussenraum beschränken sich auf die neue Erschliessungsachse
- Klare Adressierung durch einheitlich gestaltete Hauszugänge ab neuer Erschliessungsachse
- Zusammenschluss Einstellhalle, sodass nur eine Rampe notwendig ist
- Einfahrt Einstellhalle im Gebäude integriert
- Sämtliche Bewohnerparkplätze sind unterirdisch angeordnet bis auf einen Besucher-Parkplatz
- Ausreichende Veloabstellplätze im Aussenraum und in der Einstellhalle

## 5.2 Zulässiger Abweichungsspielraum gegenüber der Einzelbauweise

Beim einfachen Bebauungsplan sind die Abweichungsmöglichkeiten von der Einzelbauweise in § 32<sup>bis</sup> Abs. 3 PBG abschliessend definiert:

- a) Die Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden.
- b) Das Nutzungsmass darf um maximal 20 % erhöht werden.
- c) Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.
- d) Die maximal zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % überschritten werden.

Aufgrund des Nachweises der besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und der besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild werden nachfolgende Abweichungsmöglichkeiten in Anspruch genommen:

Parzellen GS 4065, 4066, 4067	Einzelbauweise	Max. zulässige Abweichung gegenüber Einzelbauweise	Richtprojekt Steinibach
Anrechenbare Landfläche	4'411 m <sup>2</sup>		
Zone	Wohnzone W1		
AZ	0.25	0.3 (0.25 + 20 %)	0.297
Vollgeschosse	1 Vollgeschoss	2 Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Attika	zulässig	zulässig	projektiert
Gebäudelänge	20 m	30 m (20 m + 50 %)	max. 18.85 m
Unterschreitung der arealinter- nen Grenz- und Gebäudeab- stände	kl. Grenzabstand: 5 m  gr. Grenzabstand: 8 m  Grenzabstand Kleinbauten: 2.5 m  Gebäudeabstand: = Summe der Grenzabstände	Unterschreitung möglich	Festlegung durch Baube- reiche (kleiner Grenzab- stand eingehalten)  Gebäudeabstände teil- weise unterschritten ( < 10 m)
<b>aGF</b>	<b>1'102.75 m<sup>2</sup></b>	<b>1'323.30 m<sup>2</sup></b>	<b>1'312.50 m<sup>2</sup></b>

## 6 Ablauf / Terminplan

Wann	Was	Wer
4. Juni 2024	Freigabe durch Stadtbildkommission	Stadtbildkommission
16. September 2024	Natur- und Landschaftsschutzkommission Kanton Zug	Natur- und Landschafts- schutzkommission
bis Januar 2026	Fertigstellung Richtprojekt	Planer
bis Anfang Januar 2026	Erstellung Entwurf einfacher Bebauungsplan	Abteilung Städtebau & Planung
Januar 2026	Verabschiedung Stadtrat z.H. öffentliche Auf- lage	Stadtrat
Januar / Februar 2026	Öffentliche Auflage 30 Tage	Berechtigte und Öffent- lichkeit
Februar / März 2026	Bereinigung allfälliger Einsprachen	Abteilung Städtebau & Planung
April 2026	Festsetzung	Stadtrat
April 2026	Beschwerdefrist 20 Tage	Berechtigte
Mai 2026	Behandlung allfälliger Beschwerden	Regierungsrat
Juni 2026	Publikation Rechtskraft	Baudepartement

*Hinweis: schwarz = abgeschlossene Planungsschritte, grau = ausstehende Planungsschritte*

Mögliche Einsprachen innerhalb der öffentlichen Auflage sowie allfällige Beschwerden innerhalb eines Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und Verwaltungsgericht verzögern die Rechtskraft des einfachen Bebauungsplans Steinibach.

## 7 Beilagen zum Planungsbericht

- Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Januar 2026  
Bislimi Engel Architekten GmbH, Zürich  
freiraumarchitektur gmbh, Luzern
- Lärmschutznachweis vom 15. Dezember 2025  
dBAkustik GmbH, Jona
- Geotechnischer Bericht vom 19. August 2025  
GEOTEST AG; Zürich
- Ergänzender Kurzbericht «Baugrubenabschluss und Flachfundation / Einbau in das Grundwasser» vom 12. November 2025  
GEOTEST AG; Zürich
- Bodenschutzkonzept und Pflichtenheft für Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vom 13. Juni 2025  
GEOTEST AG, Zürich
- Kommissionsbericht Nr. 4/2024  
Stadtbildkommission, 4. Juni 2024
- Stellungnahme Natur- und Landschaftskommission des Kantons Zug vom 16. September 2024  
Natur- und Landschaftsschutzkommission des Kantons Zug