

Ortsplanungsrevision Steinhausen

Grundlagenbericht zur Orts- und Quartieranalyse

Grundlegendokument für die Räumliche Strategie 2040

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Gotthardstrasse 47
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

480-05
12. April 2021



Impressum

Auftrag	Ortsplanungsrevision Steinhausen Grundlagenbericht zur Orts- und Quartieranalyse
Auftraggeber	Gemeinderat Steinhausen Bahnhofstrasse 3 Postfach 164 6312 Steinhausen
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15 R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80 R+K Büro für Raumplanung AG Gotthardstrasse 47 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27 info@rkplanner.ch rkplanner.ch
Bearbeitung	Mario Roth, Lino Schumacher
Titelbild	Collage, Fotografien R+K
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Aufgabe	5
1.2 Bedeutung	5
1.3 Organisation	6
1.4 Übersicht Ablauf	6
2. Planungsgrundlagen	8
2.1 Übersicht	8
2.2 Rahmenbedingungen Bundesebene	9
2.3 Kantonaler Richtplan	10
2.4 Agglomerationsprogramm (AP) Zug	14
2.5 Koordination Planungen Nachbargemeinden	15
2.6 Denkmalschutz	16
2.7 Naturgefahren	20
2.8 Manifest der Gemeinde Steinhausen	21
2.9 Bevölkerungsbefragung	21
3. Analyse	23
3.1 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	23
3.2 Dichteziffern	27
3.3 Überbauungs-, Gebäude- und Wohnungsbestand	30
3.3.1 Überbauungsstand (Stand Dezember 2018)	30
3.3.2 Gebäude- und Wohnungsbestand	31
3.3.3 Preisgünstiger Wohnraum	33
3.4 Ortsanalyse	35
3.4.1 Übersicht	35
3.4.2 Steinhausen früher und heute	36
3.4.3 Kleinsiedlungen/Höfe	37
3.5 Quartieranalyse	38
Anhang	53

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Ortsplanungsrevision, R+K	5
Abb. 2: Quartierbeurteilung, Workshop Begleitgruppe vom 26. Juni 2019, R+K	7
Abb. 3: Wachstum, Workshop Begleitgruppe vom 26. Juni 2019, R+K	7
Abb. 4: Übersicht Sachpläne und Bundesinventare, www.map.geo.admin.ch , swisstopo, BAFU	9
Abb. 5: Kantonaler Richtplan Zug, Teilkarte G 9: Räumliche Gliederung	11
Abb. 6: Definitive Zuweisung 10 Hektaren auf Gemeinden, ARE Kanton Zug	12
Abb. 7: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Zug, 29. Oktober 2020	13

Abb. 8: Legende Kantonalen Richtplan Zug, 29. Oktober 2020	14
Abb. 9: Übersicht Ortsbildschutzzonen, schützenswerte und geschützte Denkmäler, R+K	17
Abb. 10: Ausschnitt kantonale Naturgefahrenhinweiskarte, www.zugmap.ch	20
Abb. 11: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung Steinhausen 1981 bis 2018, Darstellung R+K, BfS, ESPOP bis 2010, STATPOP ab 2011	23
Abb. 12: Vergleich Bevölkerungsentwicklung von 1981 bis 2018, Darstellung R+K, BfS, ESPOP bis 2010, STATPOP ab 2011	24
Abb. 13: Entwicklung der Beschäftigten im 2. Und 3. Sektor in Steinhausen 1995 bis 2017 (prov.), Darstellung R+K, BfS, Eidgenössische Betriebszählung bis 2008, STATENT ab 2010	25
Abb. 14: Vergleich Beschäftigtenentwicklung von 1995 bis 2017, Darstellung R+K, BfS, Eidgenössische Betriebszählung bis 2008, STATENT ab 2010	25
Abb. 15: Vergleich Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung Gemeinden Steinhausen von 1995 bis 2017, Darstellung R+K, BfS, ESPOP bis 2010, STATPOP ab 2011, Eidgenössische Betriebszählung bis 2008, STATENT ab 2010	26
Abb. 16: Bevölkerungsdichte, Darstellung R+K, BfS, STATPOP 2016	27
Abb. 17: Beschäftigtendichte, Darstellung R+K, BfS, STATENT 2015	28
Abb. 18: Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte, Darstellung R+K, BfS, STATENT 2015, STATPOP 2016	29
Abb. 19: Unbebaute Flächen Gemeinde Steinhausen, Stand Dezember 2018, Amt für Raum und Verkehr Kanton Zug	30
Abb. 20: Bauperiode der Gebäude, Darstellung R+K, BfS, GWS 2016	31
Abb. 21: Gebäude nach Bauperiode, Darstellung R+K, BfS, GWS 2018	32
Abb. 22: Gebäudebestand, Darstellung R+K, BfS, GWS 2018	32
Abb. 23: Wohnungen nach Bauperiode, Darstellung R+K, BfS, GWS 2018	32
Abb. 24: Wohnungsbestand, Darstellung R+K, BfS, GWS 2018	32
Abb. 25: Anzahl geförderter Wohnungen, Darstellung R+K, BfS, GWS 2018	34
Abb. 26: Anteil geförderter Wohnungen, Darstellung R+K, BfS, GWS 2018	34
Abb. 27: Ortsanalyse, R+K	35
Abb. 28: Steinhausen 1900, www.map.geo.admin.ch , Zeitreise, swisstopo	36
Abb. 29: Steinhausen 2018, www.map.geo.admin.ch , Zeitreise, swisstopo	36
Abb. 30: Quartiereinteilung, R+K	38
Abb. 31: Bannstrasse, Blickrichtung Norden, R+K	40
Abb. 32: Hasenbergstrasse, Blickrichtung Westen, R+K	41
Abb. 33: Eschfeldweg, Blickrichtung Südosten, R+K	42
Abb. 34: Bahnhofstrasse, Blickrichtung Osten, R+K	43
Abb. 35: Goldermattenstrasse, Blickrichtung Norden, R+K	44
Abb. 36: Schlossbergweg, Blickrichtung Westen, R+K	45
Abb. 37: Eichholzstrasse, Blickrichtung Nordwesten, R+K	46
Abb. 38: Rainstrasse, Blickrichtung Nordwesten, R+K	47
Abb. 39: Bahnperon, Blickrichtung EKZ Zugerland, R+K	48
Abb. 40: Bahnhof Rigiblick, Blickrichtung Südosten, R+K	49
Abb. 41: Sumpfstrasse, Blickrichtung Osten, R+K	50
Abb. 42: Sennweidstrasse, Blickrichtung Süden, R+K	51
Abb. 43: Bannstrasse, Blickrichtung Norden, R+K	52

1. Einleitung

1.1 Aufgabe

Orts- und Quartieranalyse

Als Teil der gesamthaften Überprüfung der Ortsplanung wird zu Beginn eine räumliche Strategie zur künftigen Entwicklung der Gemeinde erarbeitet. Teil dieser räumlichen Strategie ist die Orts- und Quartieranalyse.

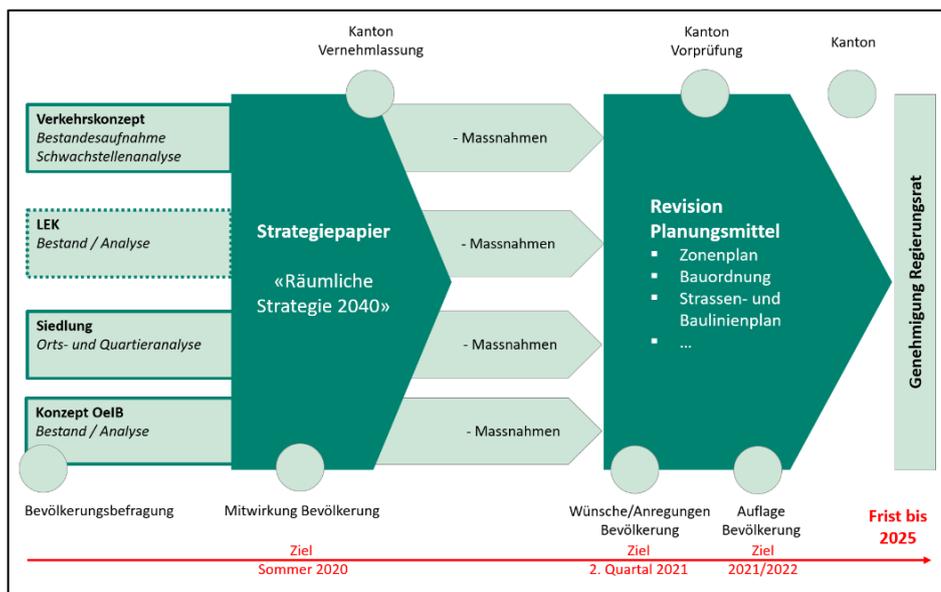


Abb. 1: Übersicht Ortsplanungsrevision, R+K

Was ist eine Orts- und Quartieranalyse

Der Grundlagenbericht zur Orts- und Quartieranalyse gibt einen Überblick der verwendeten Grundlagen und Quellen und beschreibt die Gemeinde Steinhausen detailliert mit Statistiken und Grafiken zu Bevölkerung und Beschäftigten, Dichteziffern, Überbauungs-, Gebäude- und Wohnungsbestand. Mit der Ortsanalyse werden die Stärken, Schwächen und Besonderheiten von Steinhausen textlich und grafisch wiedergegeben. In der Quartieranalyse werden die einzelnen Quartiere vertieft betrachtet und systematisch erfasst.

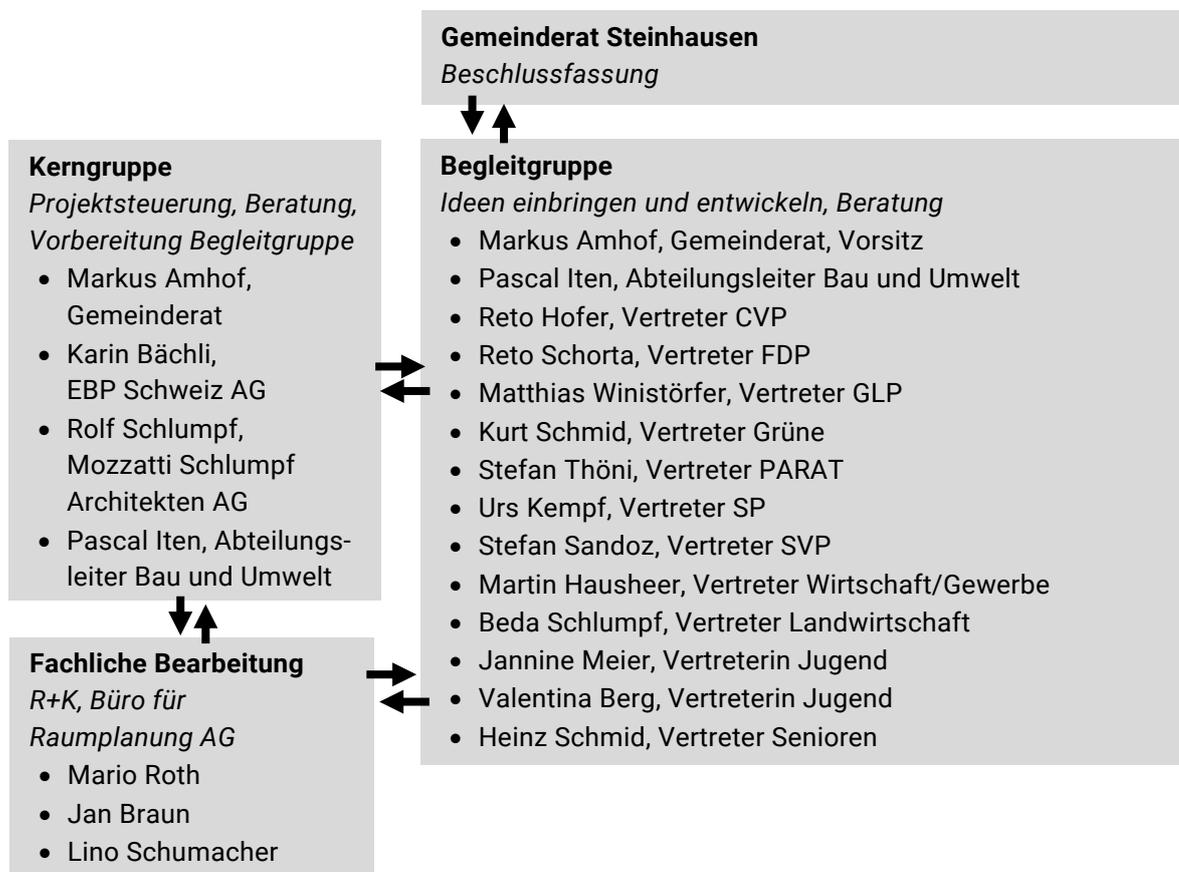
1.2 Bedeutung

Räumliche Vorstellung

Basierend auf den Grundlagen sowie der Orts- und Quartieranalyse werden die Hauptziele und die Handlungsanweisungen für die räumliche Strategie 2040 definiert.

1.3 Organisation

An der Erarbeitung der Räumlichen Strategie 2040 sind die folgenden Personen und Gruppen beteiligt:



LEK Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) wird von der Planar, AG für Raumentwicklung erarbeitet und von einer Steuergruppe begleitet (vgl. Bericht LEK vom 29.05.2020).

1.4 Übersicht Ablauf

3. Quartal 2018	Start Prozess Ortsplanungsrevision, Grundlagenaufbereitung
2019	Bevölkerungsumfragen, Workshops, Verkehrserhebungen, Entwurf Verkehrskonzept, Orts- und Quartieranalyse und Konzept OelB
1. Quartal 2020	Entwurf räumliche Strategie 2040
26. Juni bis 4. September 2020	Informationsveranstaltung und Mitwirkung der Bevölkerung
3. und 4. Quartal 2020	Behandlung Mitwirkung Bevölkerung
2. Quartal 2021	Erlass räumliche Strategie 2040 durch Gemeinderat
2. Quartal 2021	Start Revision Planungsmittel, Einbezug Anregungen Bevölkerung

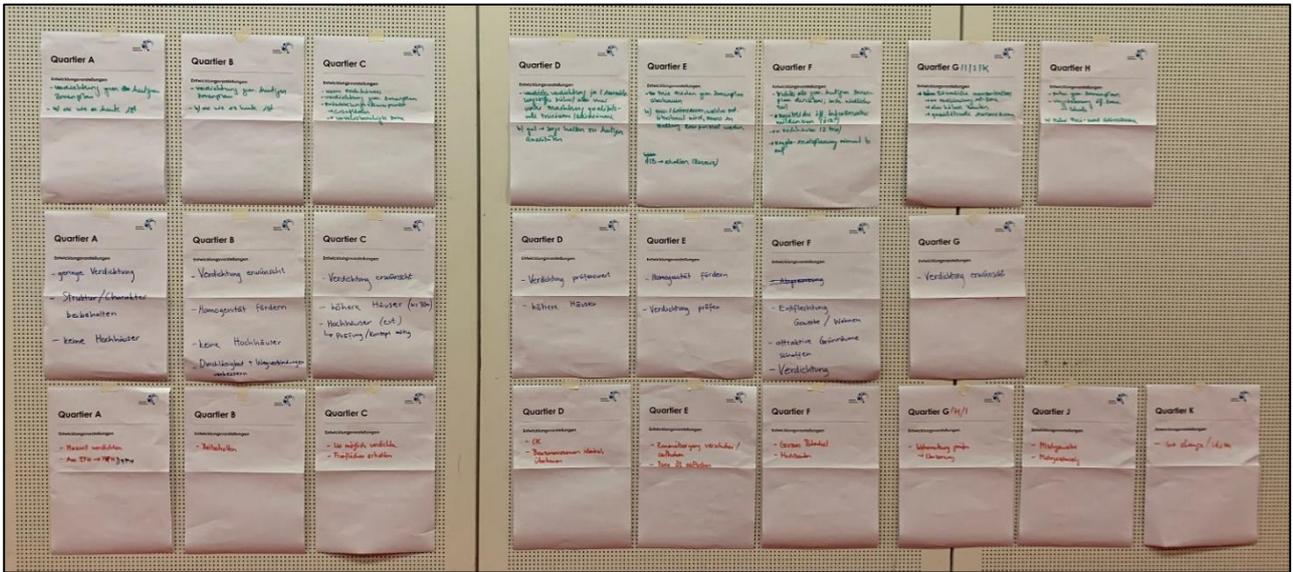


Abb. 2: Quartierbeurteilung, Workshop Begleitgruppe vom 26. Juni 2019, R+K

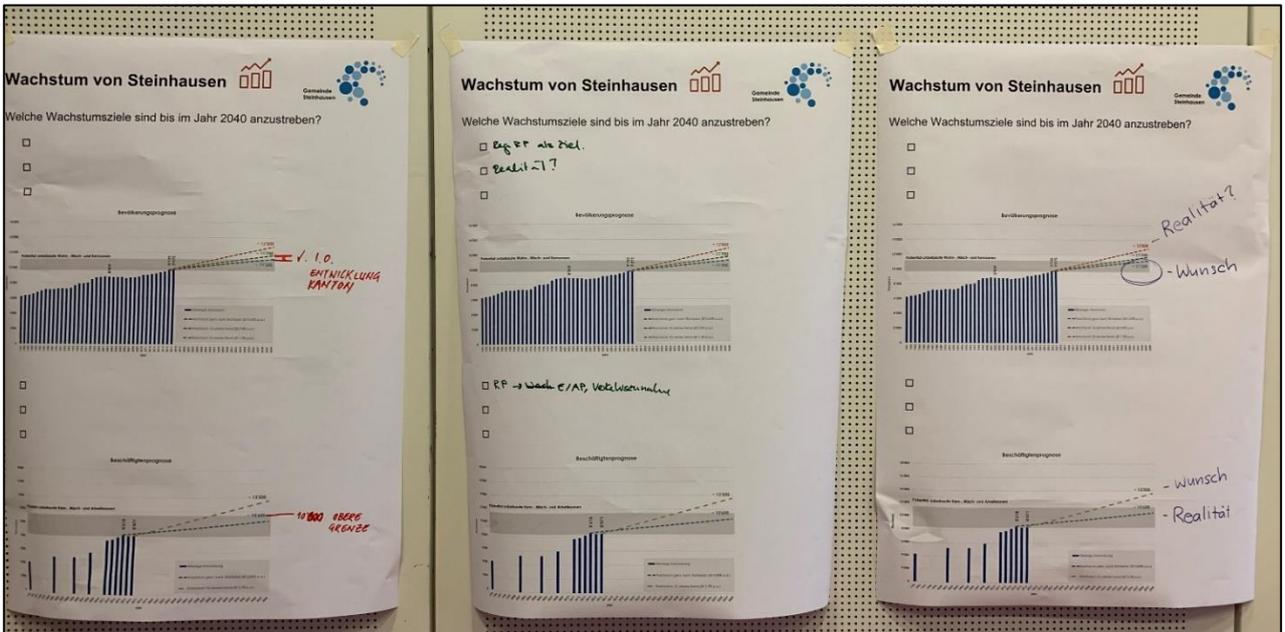


Abb. 3: Wachstum, Workshop Begleitgruppe vom 26. Juni 2019, R+K

2. Planungsgrundlagen

2.1 Übersicht

Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung von Steinhausen bewegen sich in einem Rahmen, welcher durch massgebende Gesetze, übergeordnete Planungen sowie weitere Faktoren begrenzt ist.

- | | |
|-------------------|--|
| Bundesgesetze | <ul style="list-style-type: none"> ■ Raumplanungsgesetz (RPG), vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2016); ■ Raumplanungsverordnung (RPV), vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2016); ■ Gewässerschutzverordnung (GSchV), vom 28. Oktober 1998 (Stand 1. Mai 2017). |
| Kantonale Gesetze | <ul style="list-style-type: none"> ■ Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (Stand 1. Juli 2019); ■ Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) des Kantons Zug vom 20. November 2018 (Stand 1. Januar 2019). |
| Kantonale Planung | <ul style="list-style-type: none"> ■ Richtplan Kanton Zug, Stand 1. Mai 2019; ■ Gemeindedossier Steinhausen 2018, Amt für Raum und Verkehr. |
| Kommunale Planung | <ul style="list-style-type: none"> ■ Kommunaler Richtplan vom 20. September 2005; ■ Zonenplan vom 20. September 2005; ■ Bauordnung vom 20. September 2005; ■ Manifest der Gemeinde Steinhausen vom 10. Februar 2016; ■ Strassenreglement vom 13. Juli 1999; ■ Parkplatzreglement vom 14. Februar 1995; ■ Abwasserreglement vom 1. April 2004; ■ Erholungskonzept Steinhauser Wälder vom April 2018; ■ Bebauungspläne: <ul style="list-style-type: none"> ■ Nr. 1, Hasenberg, 1. Juli 1971; ■ Nr. 2, Goldermatten, 19. September 2000; ■ Nr. 3, Leutwyler Dienstleistungen AG, 25. Februar 1997; ■ Nr. 4, Oele, vom 26. Juli 1989; ■ Nr. 5, Crypto, 14. Februar 1984; ■ Nr. 6, Einkaufszentrum Zugerland, 18. Juni 2002; ■ Nr. 7, Eichholz-Hochwachtweg, 14. Februar 1984; ■ Nr. 8, Weihermatt, 19. August 1986; ■ Nr. 9, Eichholz-Schuhlausstrasse, 22. August 1989; ■ Nr. 10, Schlossberg, vom 26. Juni 1989, revidiert 2. November 2011; ■ Nr. 11, Unterfeld, 6. Dezember 1993; ■ Nr. 12, Gewerbegebiet Sumpfstrasse West, 10. August 1999; ■ Nr. 13, Neudorfstrasse-Neudorfweg, 10. August 1999; ■ Nr. 14, Prisma, 24. Juni 2008; |

- Nr. 15, Bahnhof Steinhausen Teil 1, 2. November 2011;
- Nr. 16, Hinterhöf, 27. November 2012;
- Nr. 17, Dreiklang, 7. Februar 2014.

Arbeitshilfe

- Räumliche Strategie erarbeiten – Hinweise für die Revision der Ortsplanung der Zuger Einwohnergemeinden, Kanton Zug, Baudirektion, Amt für Raumplanung, August 2017.

2.2 Rahmenbedingungen Bundesebene

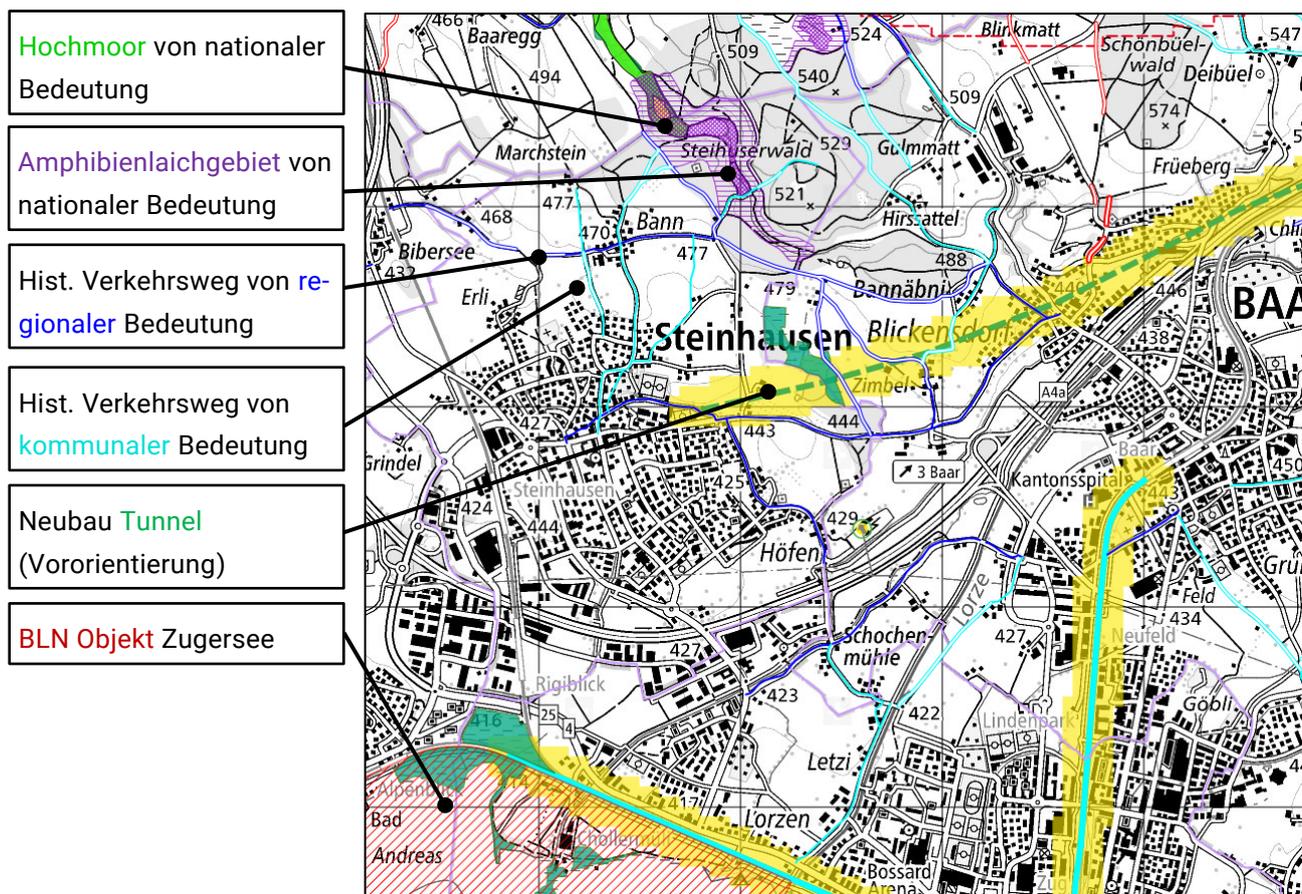


Abb. 4: Übersicht Sachpläne und Bundesinventare, www.map.geo.admin.ch, swisstopo, BAFU

Konzepte

Die Gemeinde Steinhausen liegt gemäss Raumkonzept Schweiz im Metropolraum Zürich. Als Gemeinde in der Agglomeration Zug sind die bestehenden Kooperationen in funktionalen Räumen auszubauen. Im suburbanen Raum soll aufgewertet, eingegrenzt, verdichtet sowie der Agglomerationsverkehr optimiert werden.

Sachplan Verkehr

Gemäss Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene (SIS) besteht für die mögliche Weiterführung der Neubaustrecke Littli – Arth-Goldau (Variante West) über die westliche Spange Rotkreuz ein Korridor (ungefähre Lage und Linienführung) für einen Tunnelneubau auf Stufe Vororientierung.¹

¹ UVEK: Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene, Anpassungen und Fortschreibungen 2018, Bern: Objektblatt 1.3 Raum Zug, 17.08.2015

Weitere Sachpläne	Die Gemeinde Steinhausen wird durch die weiteren Sachplänen des Bundes räumlich nicht direkt tangiert.
Konzept Gütertransport Schiene	Im Konzept Gütertransport Schiene bestehen für Steinhausen keine Einträge.
Konzept Windenergie	Steinhausen ist gemäss Konzept Windenergie kein Gebiet mit hohem Windpotenzial.
Bundesinventar der Hochmoore und Übergangsmoore	Im Nordwesten des Steihuserwalds, an der Grenze zu den Zürcher Gemeinden Knonau und Kappel am Albis, liegt gemäss Bundesinventar der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung das Objekt Nr. 118 Häglimoos.
Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete	Im Steihuserwald befindet sich gemäss Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung zudem das Objekt ZG46 Steinhauser Weiher.
IVS	Gemäss Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) führen keine Verkehrswege von nationaler Bedeutung durch Steinhausen.
Regionale Bedeutung	Von Steinhausen über Blickensdorf nach Baar führt der regional bedeutsame Verkehrsweg ZG 123. Auf der Höhe des östlichen Dorfeingangs zweigt in Richtung Süden der regional bedeutsame Verkehrsweg ZG 125 (Altgasse) ab.
Kommunale Bedeutung	Von Steinhausen führen in nördlicher Richtung drei lokal bedeutsame Verkehrswege. Die drei Verkehrswege führen ab dem Kreisel über die Hammer- und Bannstrasse bis zur Buechstrasse (ZG 124.1), ab der Zürcherhof- über die Weidstrasse und den Weidweg zur Waldstrasse (ZG 124.2) sowie ab der Freudenbergstrasse über Marchstein nach Buech (ZG 124.3). Im Steihuserwald führt zudem die Strecke ZG 115 ab der Waldhüttenstrasse über die Kappelgasse in den Wald.
Weitere Inventare	Die Gemeinde Steinhausen ist in den weiteren Bundesinventaren nicht erfasst. Südlich von Steinhausen befindet sich gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) Objekt Nr. 19 Zugersee.

2.3 Kantonaler Richtplan

Generell	Der kantonale Richtplan (KRP) legt in den Grundzügen fest, wie sich der Kanton und die Gemeinden langfristig entwickeln sollen. Dabei geht es um die Zukunft des Natur-, Landwirtschafts-, Siedlungs- Wirtschafts- und Erholungsraums. Da sich die unterschiedlichen Ansprüche an die begrenzte Ressource Boden teilweise widersprechen, ist oftmals eine Interessenabwägung erforderlich.
Wirkung	Der kantonale Richtplan ist behördenverbindlich. Der Kanton wie auch die Gemeinden sind verpflichtet, den Richtplan bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen, vorliegend bei der kommunalen Nutzungsplanung. Für Grundeigentümer ist der Richtplan aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht verbindlich.

- Aufbau** Der kantonale Richtplan besteht aus dem Richtplantext und aus der Richtplan-karte. Bei Bedarf wird der Richtplan angepasst, wobei kleine Änderungen vom Regierungsrat, grössere Änderungen vom Kantonsrat beschlossen werden.
- Stand** Der aktuelle Richtplan beinhaltet die Kantonsratbeschlüsse bis zum 29. Oktober 2020. Vom Bundesrat genehmigt sind die Kantonsratbeschlüsse bis zum 6. September 2018. Aktuell (Dezember 2020) liegen keine Richtplananpassungen öffentlich auf.

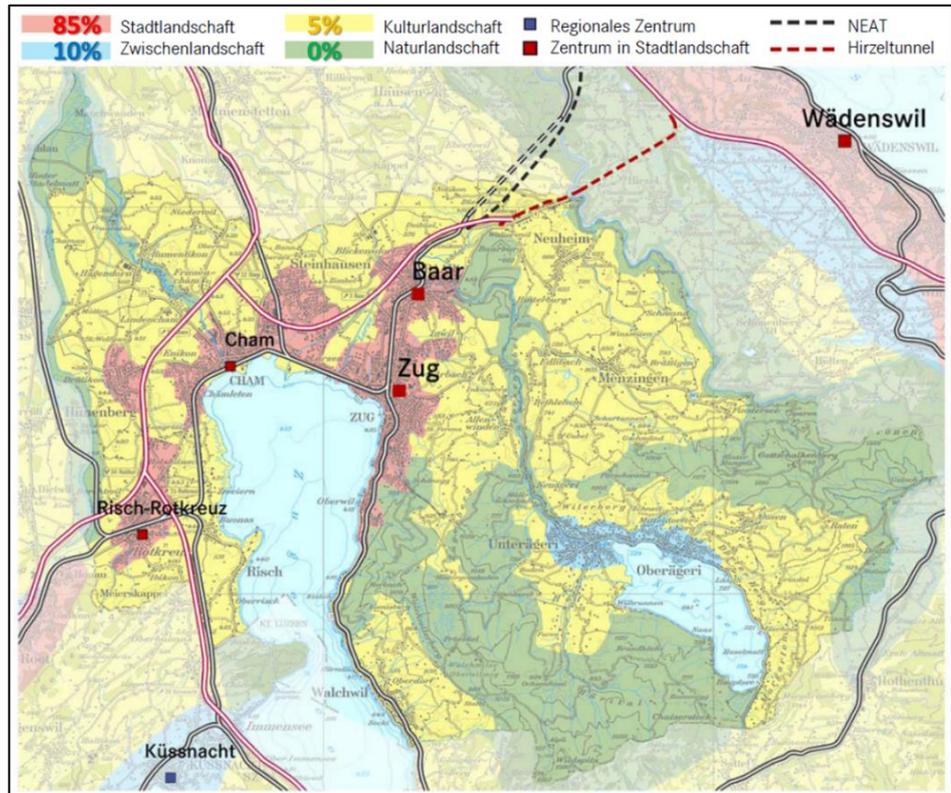


Abb. 5: Kantonaler Richtplan Zug, Teilkarte G 9: Räumliche Gliederung

Grundzüge der räumlichen Entwicklung

Nach dem Kantonalen Richtplan sind für die Gemeinde Steinhausen als Teil der Stadtlandschaft folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Rund **85 % des Bevölkerung- und Beschäftigtenwachstums** bis 2040 findet in der **Stadtlandschaft** statt;
- Steinhausen entwickelt mit den anderen Gemeinden der Stadtlandschaft als Grundlage für die nächsten Ortsplanungen ein gemeinsames Bild für die ganze Stadtlandschaft;
- Neben städtebaulichen Fragen (**wo erhalten, wo umbauen, wo verdichten**) sind Fragen der **Freiraumplanung** und der **Erholung** gemeinsam anzugehen;
- Die Quartiere sind bei den Diskussionen anzuhören;
- Der **öffentliche Verkehr** sowie **Velo- und Fussverkehr** sind zu stärken.

Wachstumsziele
Kantonaler Richtplan bis 2040

Der KRP legt folgende Wachstumsziele für die Gemeinde Steinhausen fest:

Bevölkerungsentwicklung:

9'735 Bevölkerung (Stand 2016) bis im Jahr 2040 auf **11'200 Bevölkerung**

Beschäftigtenentwicklung (2. und 3. Sektor):

8'618 Beschäftigte (Stand 2014) bis im Jahr 2040 auf **10'600 Beschäftigte**

Diese Zahlen können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden.

Öffentliche Infrastrukturen

Das Wachstum ist auch in Abhängigkeit der notwendigen öffentlichen Infrastrukturen festzulegen. Ein entsprechendes Konzept OelB wird vom Amt für Raum und Verkehr (ARV) des Kantons Zug verlangt. Dazu wurde das Konzept OelB erarbeitet.

Kontingent Arrondierungen

Dem Kanton Zug stehen insgesamt 10 ha Arrondierungsflächen zur Verfügung. Diese werden proportional zur Zahl der Bevölkerung und Beschäftigten der Gemeinden aufgeteilt. Der Gemeinde Steinhausen steht gemäss dem KRP ein Kontingent von Arrondierungsflächen im Umfang von 7'800 m² zur Verfügung.

Bevor die Gemeinden Zonen arrondieren, haben sie aufzuzeigen, wie sie ihre Siedlungen nach innen entwickeln, dass an raumplanerisch zweckmässigen Orten arrondiert wird und dass die Gebiete verfü- und erschliessbar sind und dies vertraglich gesichert ist.

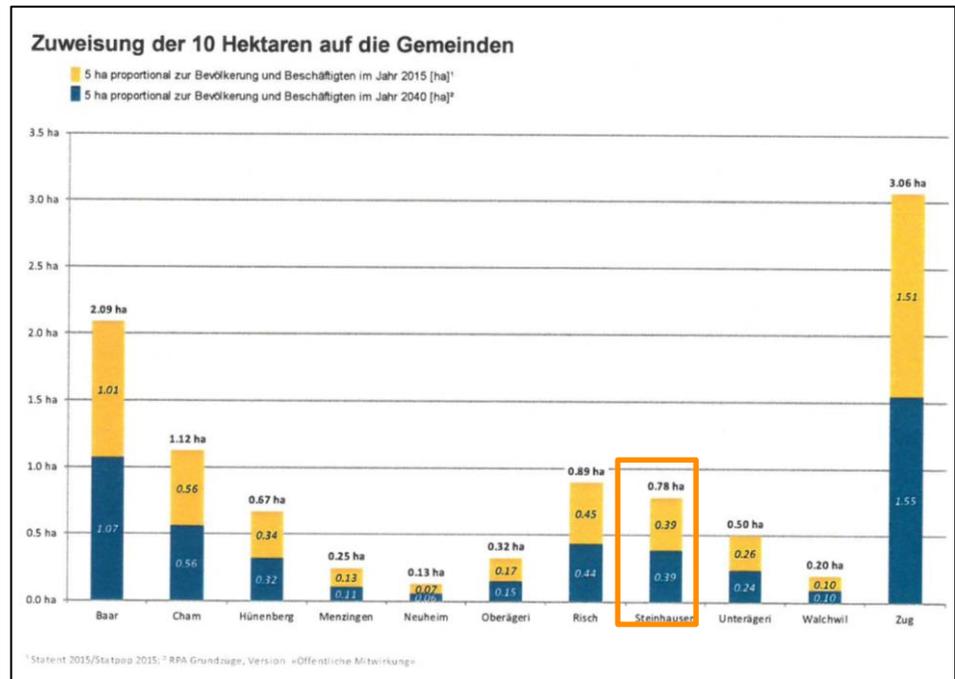


Abb. 6: Definitive Zuweisung 10 Hektaren auf Gemeinden, ARE Kanton Zug

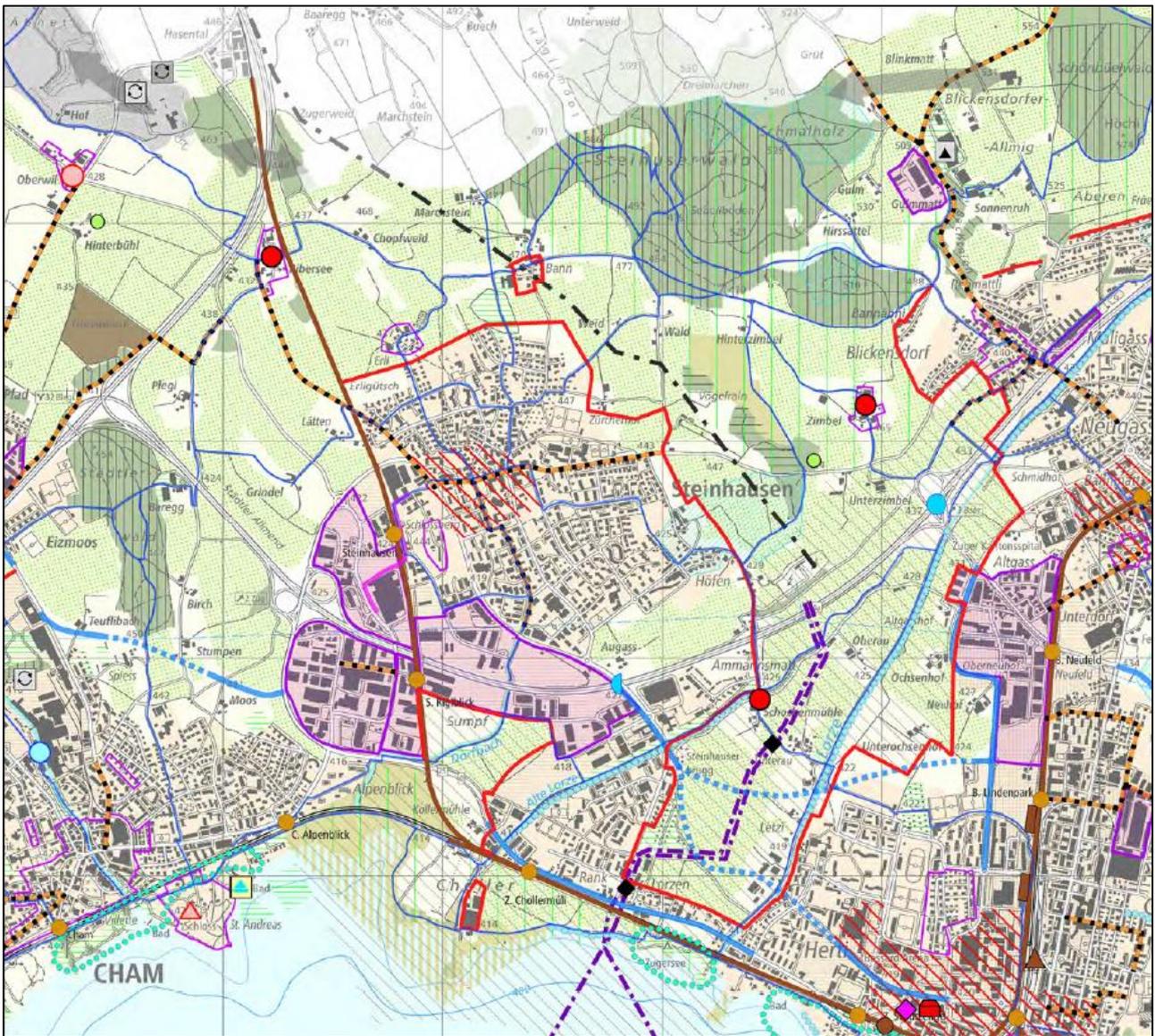


Abb. 7: Ausschnitt Kantonalen Richtplan Zug, 29. Oktober 2020

Wesentliche Inhalte
Richtplankarte

- In den vom Kanton festgesetzten **Vorranggebieten für die Arbeitsnutzung** ist die Wohnnutzung nicht zulässig (S1);
- Im Norden, Osten und teilweise im Süden sowie für Bann ist die **Siedlungsbegrenzung** festgelegt (S2);
- Die ortsbaulichen Qualitäten des **Zentrumsgebiets** von Steinhausen sind zu stärken (S5);
- **Sicherung** der die Landwirtschaftsgebiete überlagernden **Fruchtfolgeflächen** (FFF), teilweise auch innerhalb Siedlungsbegrenzung (L1);
- Vorrangfunktion **Waldnaturschutzgebiet** im Zimbelwald und Wald mit **Erholungsfunktion** im Steihuserwald (L4);
- Sicherung der **ÖV-Feinverteilertrasse** Steinhausen Bahnhof-EKZ Zugerland (V6);
- Festgesetzte neue **Radstrecken** (V9).

Ausgangs- lage	Richtplan- inhalt	Kapitel	
		S 1	Siedlungsgebiet
		S 1	Vorranggebiet Arbeitsnutzung
		S 2	Siedlungsbegrenzung (ohne / mit Handlungsspielraum)
		S 5	Gebiet für Verdichtung I / Gebiet für Verdichtung II
		S 5	Zentrumsgebiet
		S 6	Zone mit speziellen Vorschriften
		S 7	Zuger Ortsbild
		S 9	Öffentliche Baute
		L 1	Landwirtschaftsgebiet / Übriges Nichtbaugesbiet
		L 1	Fruchtfolgefläche
		L 3	Weiler
		L 4	Wald
		L 4	Wald mit besonderer Schutzfunktion gegen Naturgefahren
		L 4	Waldnaturschutzgebiet
		L 4	Wald mit besonderer Erholungsfunktion
		L 4	Wald mit geringer Erschliessung
		L 5	Naturschutzgebiet / Naturschutzgebiet mit Wald
		L 5	Naturobjekt
		L 6	Wildtierkorridor
		L 7	Landschaftsschongebiet
		L 8	Renaturierung Gewässer
		L 10	Zentrale Bootsstationierung
		L 11	Kantonaler Schwerpunkt Erholung
		L 11	Vorhaben Sport/Erholung
		L 11	Lorzenebene
		V 2	Nationalstrassenanschluss / -halbanschluss
		V 2 - V 3	National-/Kantonsstrasse (offene Strecke / Tunnel)
		V 4 - V 5	Bahnverkehr / Grob- und Mittelverteiler (offene Strecke / Tunnel)
		V 5	Bahnhof / Station / Abstellanlage
		V 6	Busverkehr / Feinverteiler, u.a. auf Eigenstrasse
		V 6	Hauptstützpunkt Feinverteiler
		V 7	Güterumladestation
		V 9	Radstrecke
		V 10	Wanderweg
		E 2	Kompostier- oder Vergäranlage
		E 3	Reaktor- und Reststoffdeponie
		E 3	Inertstoffdeponie (Aushubmaterial / Inertstoffe)
		E 4	Umschlag- und Aufbereitungsplatz für mineralische Bauabfälle
		E 5	Kläranlage
		E 6	Grundwasserschutzzone
		E 11	Abbau- und Rekultivierungsgebiet
		E 13	Militärische Baute oder Anlage
		E 15	Hochspannungsleitung

Abb. 8: Legende Kantonalen Richtplan Zug, 29. Oktober 2020

2.4 Agglomerationsprogramm (AP) Zug

1. bis 3. Generation Der Kanton Zug hat die Agglomerationsprogramme 1. und 2. Generation «Siedlung und Verkehr» beim Bund jeweils fristgerecht eingereicht. Nach Beurteilung dieser Programme durch den Bund wurden die Beitragssätze für die beitragsberechtigten Massnahmen auf 40 % bzw. 35 % festgesetzt. Die Massnahmen werden laufend umgesetzt.

Der Zuger Kantonsrat hat sich mit dem AP Zug 3. Generation im Rahmen der erforderlichen Richtplananpassung des Kapitels «P» befasst. Mit dem Kantonsratsbeschluss vom 10. November 2016 hat der Kantonsrat die entsprechende Richtplananpassung angenommen und damit dem Agglomerationsprogramm Zug zugestimmt.

Inhalte 4. Generation Das AP Zug 4. Generation baut auf den bisherigen Agglomerationsprogrammen auf. In bestimmten Teilen wird es weiterentwickelt, mit neuen Themen ergänzt sowie aufgrund der neuen Verordnung und Richtlinie über das Programm Agglomerationsverkehr angepasst. Der Perimeter ist, wie bereits in der 3. Generation, auf den gesamten Siedlungsraum im Kanton Zug ausgedehnt.

In Einklang mit dem Zukunftsbild und den formulierten Teilstrategien werden neue Massnahmen formuliert.

- Stand «Der Entwurf zum AP Zug 4. Generation wird bis Anfang 2020 erarbeitet und im Frühling 2020 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Eingaben fliessen in das AP ein. Das AP der 4. Generation wird beim Bund im Jahr 2021 zur Prüfung eingereicht. Es umfasst Massnahmen, die im Horizont 2024-2027 umgesetzt werden sollen.»²
- Einfluss Die bisherigen Erkenntnisse im Rahmen der räumlichen Strategie 2040 werden mit dem AP Zug der 4. Generation koordiniert.

2.5 Koordination Planungen Nachbargemeinden

REK Cham Das Raumentwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Cham dient analog der räumlichen Strategie als Basis für die anstehende Ortsplanungsrevision. Für Cham werden «drei Narrative der Zukunft» formuliert: Cham als Perlensammlung, Cham als Park und Cham als Netzwerk. Das REK befindet sich noch in Erarbeitung. Der Beschluss durch den Gemeinderat ist im Frühsommer 2021 geplant.

Für Steinhausen relevant ist das «funktionelle Zentrum» Rigiblick, der das Zentrum von Cham umgebende grüne Ring mit Anschlusspunkten im Bereich Erli und Rigiblick sowie die Verbindungen mit Erholungsrouten in Richtung Bibersee und aus Richtung Einkaufszentrum Zugerland.

QGP «Äussere Lorzenallmend», Stadt Zug Das Gebiet zwischen der Chamer- und Steinhauserstrasse bis zur Autobahn und der Bahnstrecke Zug-Steinhausen verfügt über ein hohes Entwicklungspotenzial. Im Jahr 2007 wurde ein Studienverfahren durchgeführt und das Ergebnis in den Quartiergestaltungsplan «Äussere Lorzenallmend» der Stadt Zug überführt. Das Bebauungskonzept wurde bis 2016 weiterentwickelt und stellt die Grundlage für künftige Bebauungspläne dar.

Ziel ist ein neuer multifunktionaler Siedlungsraum mit Arbeits-, Wohn-, Einkauf-, Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen. Dabei sollen attraktive öffentliche Freiräume abseits der Hauptverkehrsachsen geschaffen und die Langsamverkehrsachsen miteinander verknüpft werden.³

² Gemäss <https://www.zg.ch/behoerden/baudirektion/arv/verkehrsplanung/agglomerationsprogramm-1>

³ Gemäss Erläuterungsbericht Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend vom 27. Mai 2016, Korporation Zug in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug

2.6 Denkmalschutz

Denkmalschutz im Kanton Zug	<p>Der Kanton Zug besitzt ein reichhaltiges und vielfältiges Kulturerbe. Die archäologischen Fundstellen und Funde sowie die historischen Baudenkmäler sind Teil der kulturellen Identität und der Heimat. Die historisch gewachsene Kulturlandschaft ist seit Jahrzehnten einem raschen und grossen Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum ausgesetzt. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ist basierend auf dem Denkmalschutzgesetz verantwortlich für den Erhalt, die Pflege, die Dokumentation und die Erforschung des Kulturerbes.</p>
Teilrevision Denkmalschutzgesetz	<p>An der Volksabstimmung vom 24. November 2019 hat sich die Zuger Bevölkerung mit rund 65 % Ja-Stimmen für die Teilrevision des kantonalen Denkmalschutzgesetzes ausgesprochen.</p> <p>Mit dem revidierten Denkmalschutzgesetz sollen die privaten Interessen besser berücksichtigt werden. Zudem soll sich damit der Denkmalschutz besser mit dem Wachstum und der Verdichtung vereinbaren lassen. Mit den erhöhten Anforderungen sollen künftig nur noch äusserst wertvolle Objekte geschützt werden. Der Auftrag, die wichtigen kulturellen Zeugen der Vergangenheit für die Nachwelt zu erhalten, besteht nach wie vor.</p>
Denkmalschutz in Steinhausen	<p>Von den rund 1'400 Gebäuden in Steinhausen sind 47 Gebäude (3.4 %) als schützenswert klassifiziert und 12 Gebäude (0.9 %) geschützt.</p> <p>Im Inventar der schützenswerten Denkmäler sind Bauwerke aufgeführt, für die eine Schutzvermutung besteht. Es dient dazu, frühzeitig denkmalpflegerische Aspekte abzuklären, für Objekte, welche verändert werden sollen.</p> <p>Im Verzeichnis der geschützten Denkmäler sind Bauwerke eingetragen, an deren Erhaltung ein äusserst hohes öffentliches Interesse aufgrund ihres wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Werts besteht. Der Schutz ist im Grundbuch angemerkt.</p> <p>Nachfolgend werden die schützenswerten und geschützten Denkmäler auf Basis des Inventars, des Verzeichnis und der Objektblätter beschrieben.</p>
Ortsbildschutzzonen	<p>Im Bereich des Schlossbergs und im Bereich des Weilers Erli bestehen zwei Ortsbildschutzzonen. Diese dienen gemäss § 28 Bauordnung der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes, das heisst die prägenden Bestandteile der Siedlungsräume und der gestalteten Freiräume sind zu bewahren.</p> <p>Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie in Lage, Grösse und Gestaltung dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Bei Baugesuchen innerhalb dieser Schutzzonen wirkt das Amt für Denkmalpflege und Archäologie beratend mit.</p>

- Weiler Erli und Bann** Der kleine Weiler Erli umfasst 3 Bauernhöfe sowie eine Wegkappelle und liegt am nordwestlichen Dorfrand von Steinhausen. Die Gebäude bilden ein wertvolles Ensemble bäuerlicher Architektur. Im 1549 erbauten Haus Hausheer wurde um 1816 das erste Armenhaus im Kanton Zug eingerichtet.
- Nördlich von Steinhausen liegt landschaftsbildprägende Weiler Bann. Einst aus drei Höfen bestehend, ist der Weiler im Laufe der Jahre südlich mit modernen Einfamilienhäusern erweitert worden. Neben den Hofgebäuden bestehen weitere historisch bedeutende Nebengebäude.
- Ensemble um St. Matthias Kirche** Westlich der Zugerstrasse im Zentrum von Steinhausen liegt das Ensemble geschützter Denkmäler um die Kirche St. Matthias. Die Kirche ist ein bedeutendes Zeugnis des Mittelalters und der Barockzeit (Chor und Turm) sowie des 1. Viertels des 20. Jahrhunderts (Kirchenschiff und Malereien) und dominiert das Ortsbild im Zentrum von Steinhausen. Südlich der Kirche liegt das 1611 errichtete, spätmittelalterliche Beinhaus «Unserer Lieben Frau». Das im frühen 19. Jahrhundert errichtete, ortsbildprägende Kaplanenhaus beherbergte das erste Schulhaus Steinhausens und wurde in seiner symmetrisch-axialen Gestaltung in der Bautradition des 18. Jahrhunderts erstellt.
- An der Zugerstrasse 12 steht das in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtete, spätklassizistische ehemalige Bürgerheim und Armenhaus, welches zur Bauzeit eines der grössten Gebäude im Dorf war.
- Hinter den geschützten Denkmälern an der Dorfstrasse liegt das schützenswerte Kirchen- und Begegnungszentrum Chilematt. Das in den 1970er/80er-Jahren erstellte Bauwerk steht für den entsakralisierten, multifunktionalen Kirchenbau seiner Zeit und schliesst südlich an den Dorfplatz an, womit der Bau eine Zentrumsprägende Funktion hat.
- Baugruppe Unterdorf** Das Unterdorf bildet den Rest des alten, bäuerlich geprägten Dorfkerns von Steinhausen. Um die Wegkreuzung Unterdorfstrasse/Antongasse, welche sich dezent zu einem kleinen Platz aufweitet, steht eine Gruppe von historischen, schützenswerten Altbauten. Das ehemalige Bauernhaus im Unterdorf 2, das vermutlich im 17. Jahrhundert erstellt wurde, begrenzt den Platzbereich gegen Norden. Im Westen liegt das ehemalige Gasthaus «Alte Linde», welches vermutlich im frühen 19. Jahrhundert erstellt wurde. Zusammen mit dem südlich angebauten Wohnhaus aus dem 17. Jahrhundert und der Scheune bildet es eine qualitativ hochwertige, ortsbildprägende Baugruppe von ländlichem Charakter. An der Bahnhofstrasse liegend begrenzt der aus dem 16. Jahrhundert stammende Bau als eines der ältesten Steinhäuser Häuser den Platzbereich gegen Süden. An der Bahnhofstrasse 14 bis 18 stehen drei zusammengebaute Gebäude als Häuserzeile, wovon das Haus an der Bahnhofstrasse mit eventuell spätmittelalterlichem Kern den östlichen Abschluss bildet.

- Arbeitersiedlung Hammer Die nördlich des alten Dorfkerns gelegene Arbeitersiedlung Hammer der späten 1940er-Jahre war die erste planmässige Gesamtüberbauung in Steinhausen und liefert damit wichtiges architektur-, stadtbau- und sozialgeschichtliches Zeugnis der frühesten Nachkriegsarchitektur. Die Siedlung hat zwar ihren Ursprung im Neuen Bauen, gehört mit den konservativen Dach- und Fensterformen dem traditionell ausgerichteten Landi-Stil an.
- Bedeutung und Umgang Die geschützten und schützenswerten Gebäude haben eine wichtige, identitätsstiftende Bedeutung für Steinhausen und sollen grundsätzlich erhalten werden. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung sollen konkrete Aussagen zu den historischen Gebäudegruppen getroffen und eine Ausscheidung von weiteren Ortsbildschutzzonen geprüft werden.

2.7 Naturgefahren

Gefahrenhinweiskarte

Gemäss der kantonalen Hinweiskarte bestehen in Steinhausen mögliche Naturgefahren durch Hangmuren und Überflutung. Die Gefahrenhinweiskarte basiert auf computergestützter Modellierung, ist in einem groben Massstab gehalten und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit.

- Hangmuren
- Überflutung



Abb. 10: Ausschnitt kantonale Naturgefahrenhinweiskarte, www.zugmap.ch

Gefahrenkarte

Für das Gemeindegebiet von Steinhausen steht noch keine Naturgefahrenkarte zu Verfügung. Die Erstellung der Naturgefahrenkarten durch den Kanton erfolgt etappenweise und soll bis Ende 2022 abgeschlossen sein.

Gefahrenzonen

Im Zonenplan der Gemeinde Steinhausen sind dementsprechend keine Gefahrenzonen (Gefahrenzonen 1 bis 3) ausgeschieden. Nach Vorliegen der

Naturgefahrenkarte sind die Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung auszu-scheiden.

2.8 Manifest der Gemeinde Steinhausen

Im Dezember 2015 hat der Gemeinderat von Steinhausen ein Manifest verabschiedet. Das Handeln und Entscheiden des Gemeinderates basiert auf den folgenden Leitsätzen:

- Leitsätze
- Menschen
 - Gleichgewicht
 - Lebensraum
 - Freizeit
 - Bildung
 - Gemeindeentwicklung

Gemeindeentwicklung «Wir fördern die Pflege und den Ausbau einer reibungslos funktionierenden, bedürfnisgerechten und zeitgemässen Infrastruktur sowie deren Einbindung in regionale und überregionale Strukturen. Die Zusammenarbeit mit Nachbar-gemeinden in verschiedenen Bereichen suchen wir aktiv. Die Raumplanung be-rücksichtigt diese regionalen Zusammenhänge. Wir unterstützen neue und umweltverträgliche Energien und Mobilitätskonzepte.»

2.9 Bevölkerungsbefragung

Durchführung Vom 19. November 2018 bis zum 6. Januar 2019 konnte die Bevölkerung an der Bevölkerungsumfrage zur Ortsplanungsrevision von Steinhausen teilneh-men.

Anzahl Teilnehmender Insgesamt nahmen 519 Privatpersonen respektive 5.2 % der Gesamtbevölke-rung an dieser Umfrage teil. Weitere 25 Teilnehmende gab es von Parteien, Vereinen und Gewerbevertretenden.

Aufgrund der Auswertung der Bevölkerungsbefragung hat die Begleitgruppe gemäss Beschluss vom 8. April 2019 folgendes Fazit gezogen (die Reihen-folge ist nicht wertend und macht keine Aussage bezüglich der Relevanz):

- Das Leben in Steinhausen
- Zentrale Lage und Erreichbarkeit (positiv)
 - Aktives Vereinsleben (positiv)
 - Naherholungsgebiete und Landschaftsräume (positiv)
 - Dienstleistungsangebote (positiv)

Die Gemeinde Steinhausen wird aufgrund der zentralen Lage und der guten Er-reichbarkeit sowie dem aktiven Vereinsleben als sehr attraktiv betrachtet. Auch die Naherholungsgebiete und Landschaftsräume werden geschätzt. Das Dienstleistungsangebot wird in Steinhausen ebenfalls als attraktiv betrachtet.

- Entwicklung von Steinhausen
- Dorfkern mit Dorfplatz (Handlungsbedarf)
 - Attraktive Frei- und Grünflächen (Handlungsbedarf)
 - Schwimmbad/Freibad (fehlende Infrastruktur)
 - Preisgünstiger Wohnraum und Familienwohnungen (Handlungsbedarf)
 - Massvolles Wachstum durch Verdichtung (positiv)
 - Bahnhofsgebiet (Handlungsbedarf)

Der Dorfkern sowie das Bahnhofsgebiet weisen einen grossen Handlungsbedarf in der Entwicklung von Steinhausen auf. Ein massvolles Wachstum durch eine innere Verdichtung (Schliessung von Baulücken, Erweiterung/Aufstockung, Bauen in die Höhe) wird akzeptiert. Allerdings müssen gleichzeitig auch attraktive Frei- und Grünflächen geschaffen werden. Neuer Wohnraum soll preisgünstig sein und es besteht ein Bedarf an Familienwohnungen. Ein Schwimmbad/Freibad wird als fehlende Infrastruktur betrachtet.

- Verkehr in Steinhausen
- Dorfkern (Handlungsbedarf)
 - Verbindungsstrasse Steinhausen-Baar Blickensdorf (Handlungsbedarf)
 - Verkehrsberuhigte Wohnquartiere (Handlungsbedarf)
 - Parkplatzangebote (angemessen)
 - Erschliessung öffentlicher Verkehr (Handlungsbedarf im östlichen und nördlichen Gebiet)
 - Schliessung von Netzlücken beim Veloverkehr (Handlungsbedarf)
 - Fussgängerquerungen und Schulwegsicherheit Fussverkehr (Handlungsbedarf)

Für ein attraktives und belebtes Dorfzentrum in Steinhausen besteht bezüglich des Verkehrs der grösste Handlungsbedarf. Auch die Verbindungsstrasse von Steinhausen nach Baar Blickensdorf wird in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr sowie den Veloverkehr bemängelt. Die Wohnquartiere sollen verkehrsberuhigt werden, wobei das Parkplatzangebot als angemessen beurteilt wird. Gebiete im östlichen und nördlichen Teil von Steinhausen sollen mit dem öffentlichen Verkehr besser erschlossen werden. Beim Veloverkehr sind Netzlücken zu schliessen. Die Fussgängerquerungen sowie die Schulwegsicherheit sind beim Fussverkehr zu optimieren.

Die detaillierte Auswertung kann auf der Gemeindeforum www.steinhausen.ch unter der Rubrik Ortsplanungsrevision, Bevölkerungsbefragung 2018, eingesehen werden.

3. Analyse

3.1 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Rückblick
Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Steinhausen verzeichnete seit Anfang der 80er Jahre ein relativ gleichmässiges, aber starkes Bevölkerungswachstum. Von 1981 bis 2018 ist die Bevölkerung um rund 3'800 Personen respektive über 60 % gewachsen. Insbesondere vor der Jahrtausendwende war der Anstieg überdurchschnittlich, während Anfang der 90er Jahre und nach 2001 eine Stagnation respektive ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist.

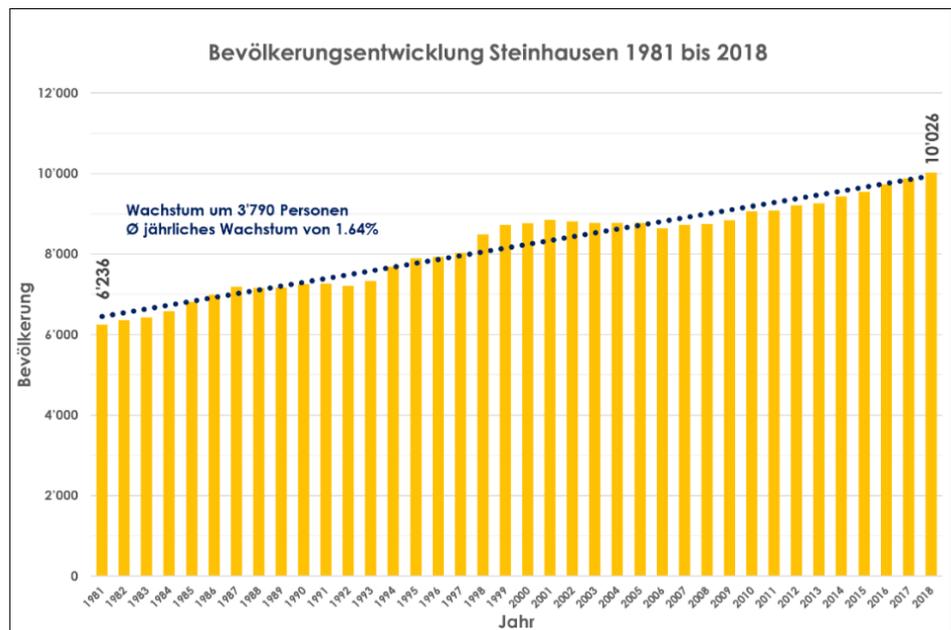


Abb. 11: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung Steinhausen 1981 bis 2018, Darstellung R+K, Bfs, ESPOP bis 2010, STATPOP ab 2011

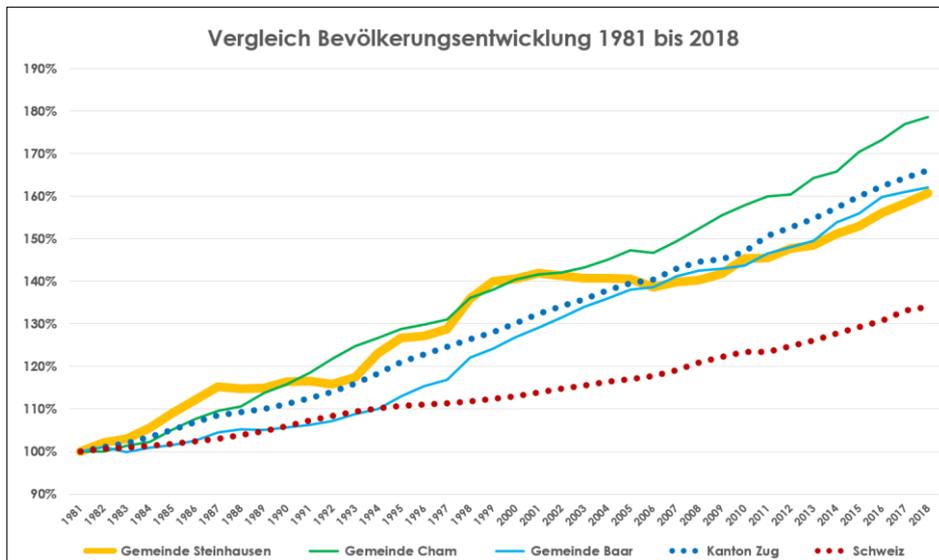


Abb. 12: Vergleich Bevölkerungsentwicklung von 1981 bis 2018, Darstellung R+K, Bfs, ESPOP bis 2010, STATPOP ab 2011

Rückblick
Beschäftigtenentwicklung

Bis 2008 wurden die Beschäftigten und Unternehmen über die eidgenössische Betriebszählung, ab 2010 über die Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) erfasst. Aufgrund der tieferen Schwelle der statistischen Erfassung bei der STATENT wird eine grössere Zahl von Beschäftigten und Unternehmen berücksichtigt als durch die eidgenössische Betriebszählung, weshalb diese Zahlen nicht 1:1 vergleichbar sind.

In der Periode von 1995 bis 2008 ist die Zahl der Beschäftigten jährlich um durchschnittlich 3 % gestiegen. In der Periode von 2011 bis 2017 betrug das jährliche Wachstum rund 2.3 %. Die Rückgänge in den Jahren 2005 sowie 2015 und 2016 zeigen, dass die Zahl der Beschäftigten unregelmässigen Schwankungen unterliegt.

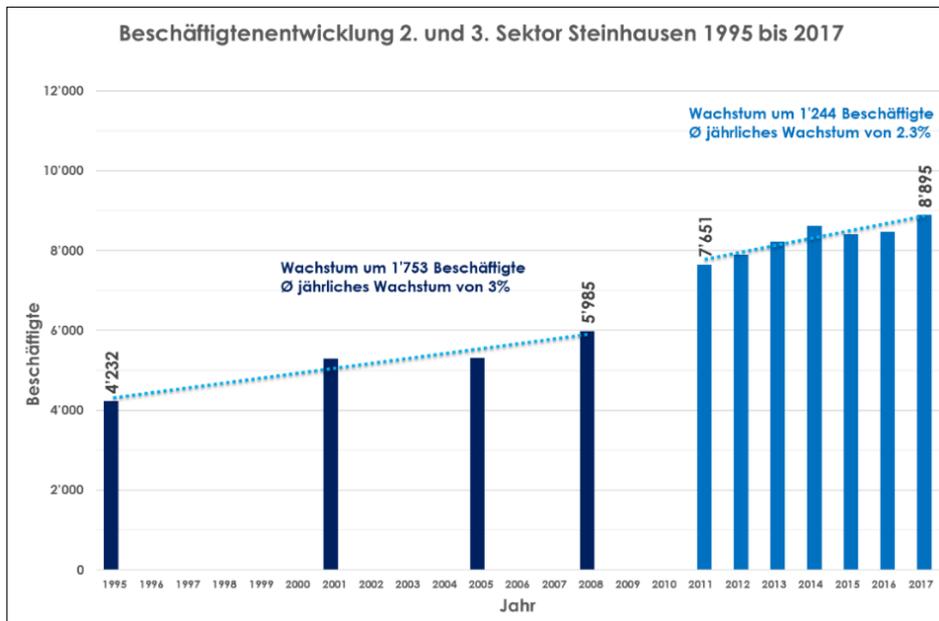


Abb. 13: Entwicklung der Beschäftigten im 2. Und 3. Sektor in Steinhausen 1995 bis 2017 (prov.), Darstellung R+K, BfS, Eidgenössische Betriebszählung bis 2008, STATENT ab 2010

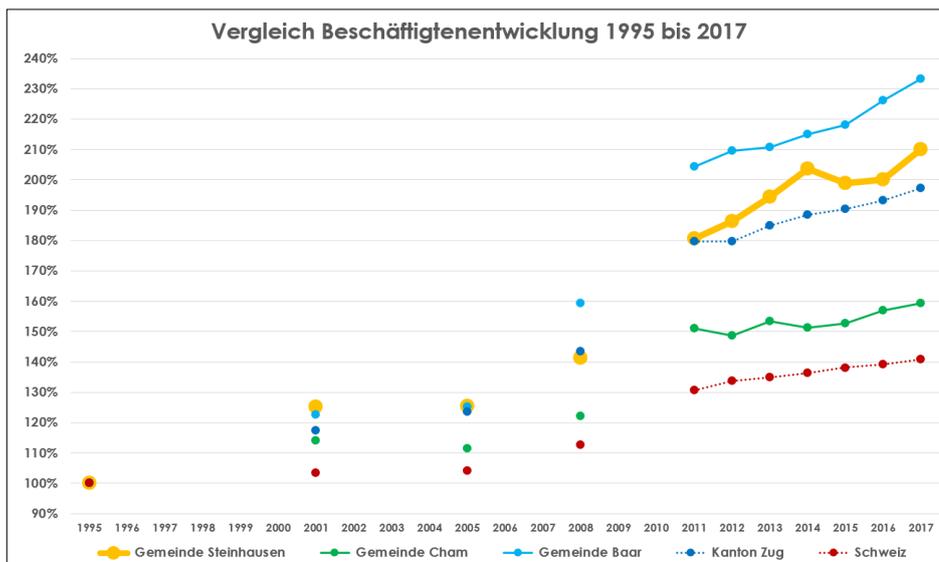


Abb. 14: Vergleich Beschäftigtenentwicklung von 1995 bis 2017, Darstellung R+K, BfS, Eidgenössische Betriebszählung bis 2008, STATENT ab 2010

Vergleich Entwicklung
Bevölkerung und
Beschäftigte

Ein Vergleich der Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung von Steinhausen zeigt, dass die Anzahl Beschäftigter, unabhängig von der Erfassungsmethode, deutlich stärker zugenommen hat als die Bevölkerungszahl. Die Zahl der Beschäftigten unterliegt zudem stärkeren und weniger gleichmässigen Schwankungen.

1995 bestand eine Bevölkerung von rund 7'900 gegenüber ca. 4'200 Beschäftigten (+ 3'700). Im Jahr 2017 betrug die Bevölkerung rund 9'900 gegenüber ca. 9'000 Beschäftigten (+ 900).

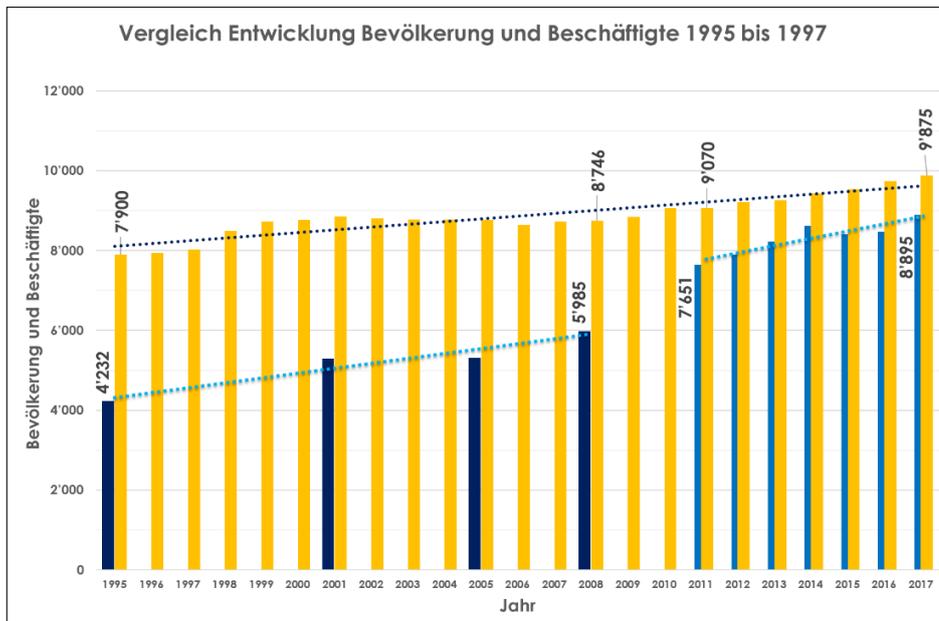


Abb. 15: Vergleich Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung Gemeinden Steinhausen von 1995 bis 2017, Darstellung R+K, Bfs, ESPOP bis 2010, STATPOP ab 2011, Eidgenössische Betriebszählung bis 2008, STATENT ab 2010

Wachstumsziele
Kantonaler Richtplan bis 2040

Der kantonale Richtplan legt für die Gemeinde Steinhausen folgende Wachstumsziele fest:

Bevölkerungsentwicklung:

9'735 Bevölkerung (Stand 2016) bis im Jahr 2040 auf **11'200 Bevölkerung**

Beschäftigtenentwicklung (2. und 3. Sektor):

8'618 Beschäftigte (Stand 2014) bis im Jahr 2040 auf **10'600 Beschäftigte**

Die Zahl der Raumnutzenden (Bevölkerung und Beschäftigte) soll demnach von 18'353 bis ins Jahr 2040 auf 21'800 steigen.

Diese Zahlen können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden.

3.2 Dichteziffern

Bevölkerungsdichte

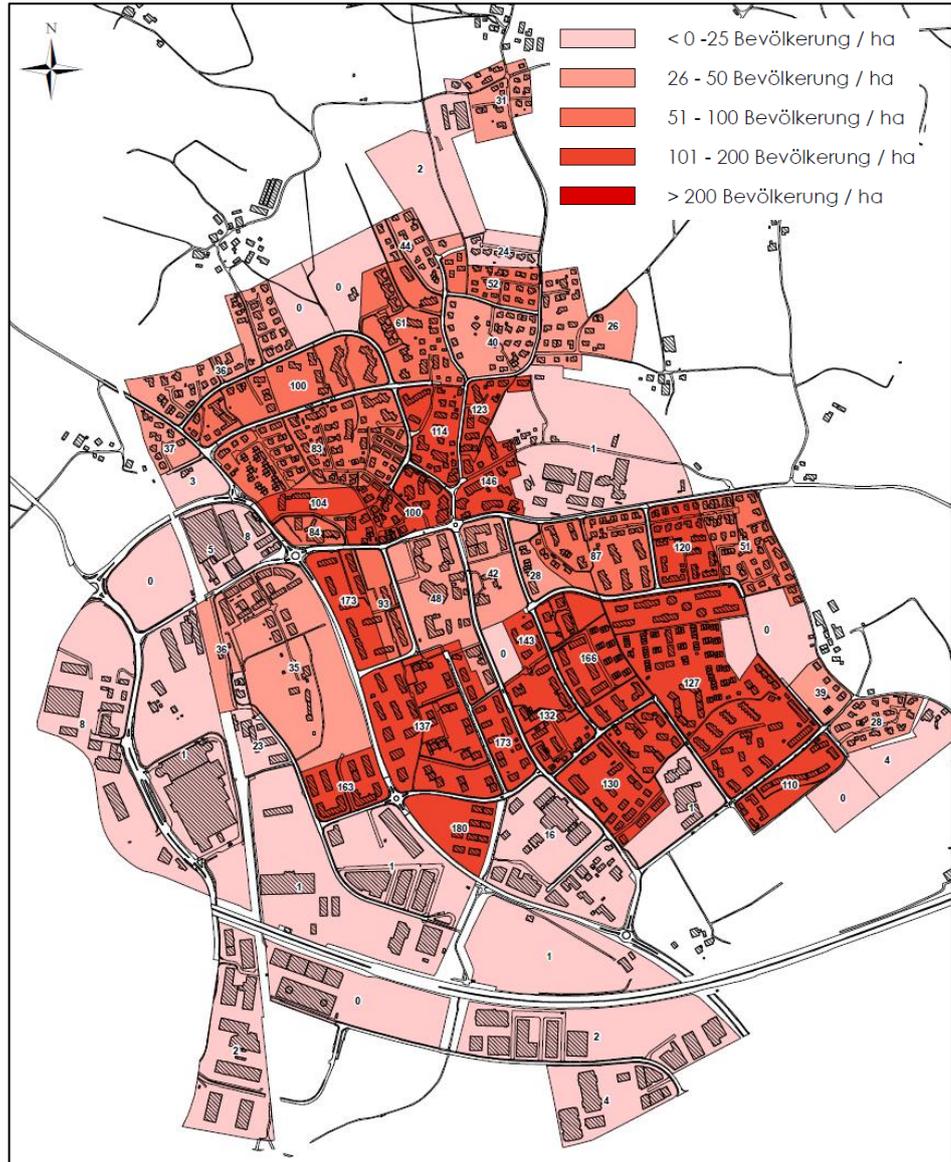


Abb. 16: Bevölkerungsdichte, Darstellung R+K, BfS, STATPOP 2016

Die Bevölkerungsdichte in Steinhausen verteilt sich in einer kreisähnlichen Form. Das Zentrum von Steinhausen weist aufgrund der Mischnutzungen eine mittlere Dichte von ca. 50 Bevölkerung/ha auf. Die umliegenden Wohnquartiere weisen eine hohe Bevölkerungsdichte von ca. 100 bis 180 Bevölkerung/ha auf. In Richtung der Siedlungsränder nimmt die Bevölkerungsdichte entsprechend der Zonierung wieder auf ca. 30 bis 60 Bevölkerung/ha ab.

Beschäftigtendichte

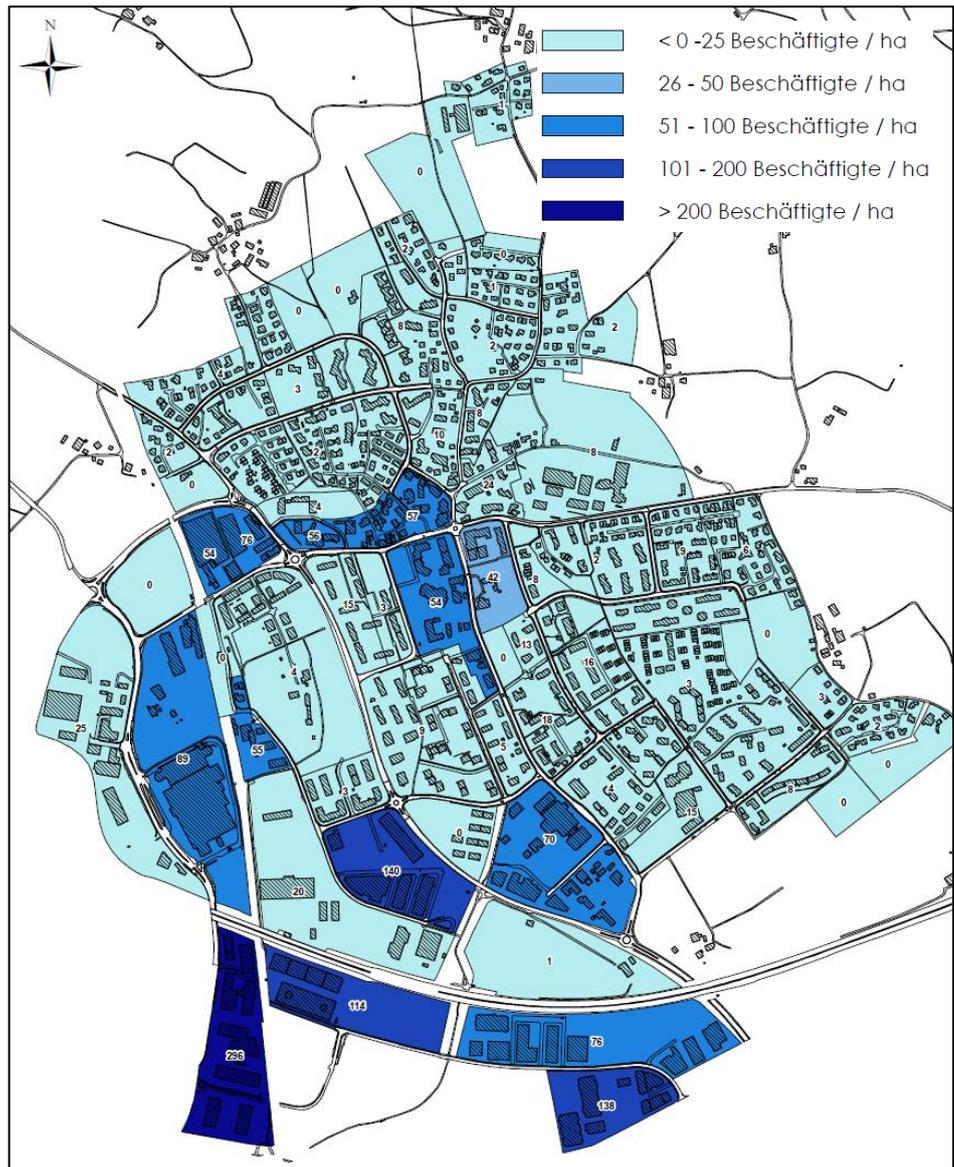


Abb. 17: Beschäftigtendichte, Darstellung R+K, BfS, STATENT 2015

Die Beschäftigtendichte variiert aufgrund der Zonierung stark. Im Zentrum von Steinhausen mit vielen Nutzungen im öffentlichen, kommerziellen und Dienstleistungsbereich beträgt die Beschäftigtendichte zwischen 40 und 70 Beschäftigten/ha. In den Arbeitsgebieten mit einer hohen Zahl Bürogebäuden (Rigiblick, Sumpf, Sumpf und teilweise Sennweid ist die Beschäftigtendichte mit ca. 120 bis 300 Beschäftigten/ha sehr hoch. In den Quartieren Hinterberg und teilweise Sennweid mit flächenintensiven Nutzungen ist die Beschäftigtendichte mit Ausnahme des Einkaufszentrums Zugerland mit ca. 30 Beschäftigten/ha deutlich geringer. In den Wohnquartieren schwankt die Beschäftigtendichte zwischen 0 bis 20 Beschäftigten/ha.

Bevölkerungs- und
Beschäftigtendichte

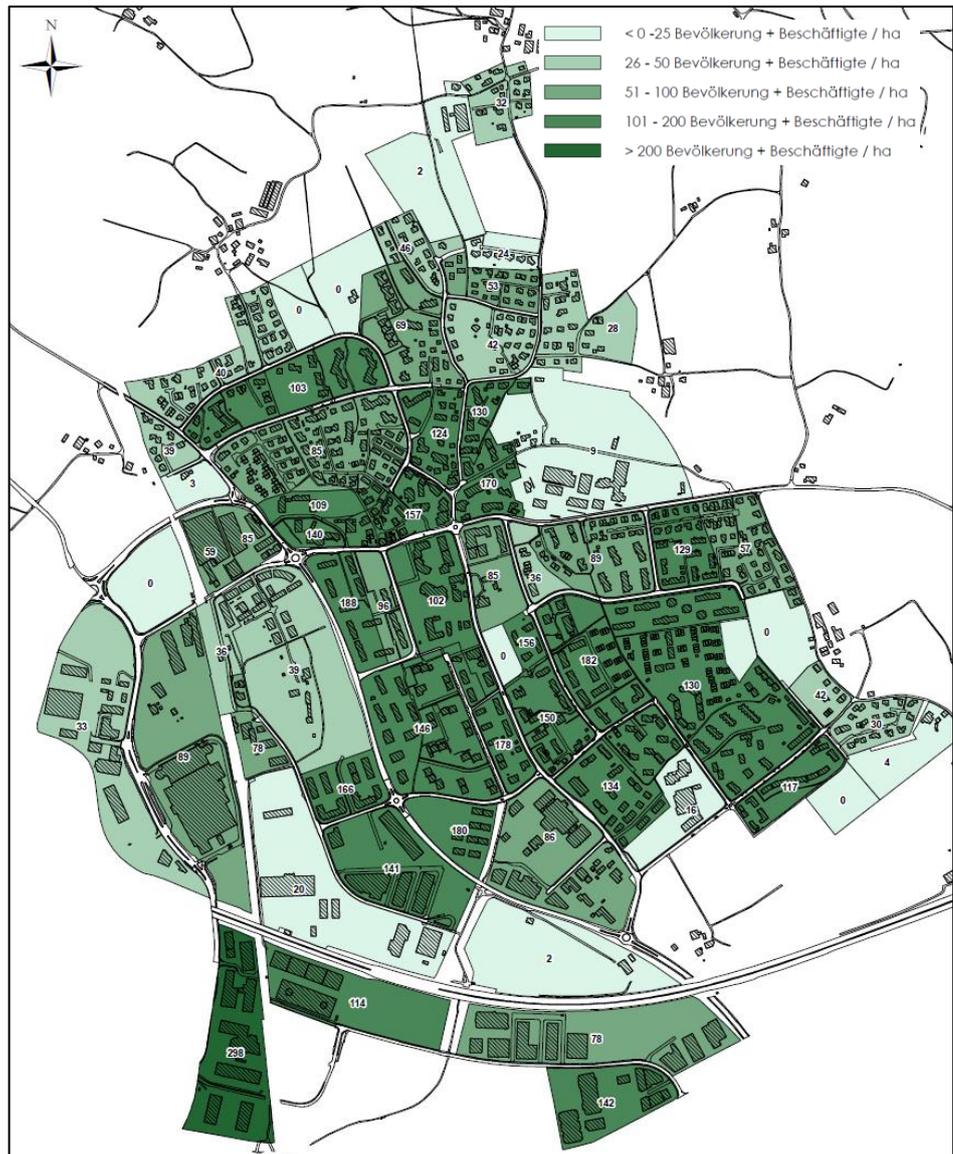


Abb. 18: Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte, Darstellung R+K, BfS, STATENT 2015, STAT-POP 2016

Die gemeinsame Betrachtung der Bevölkerung- und Beschäftigten zeigt, dass Steinhausen eine relativ hohe, gleichmässige Dichte an Raumnutzenden pro Hektare aufweist. Dies lässt sich mit einer guten Verteilung der Bevölkerung und Beschäftigten und einer guten Ausnutzung erklären. Die Gebiete mit grossen unbebauten Bauzonen sowie die Schulstandorte weisen sinngemäss eine niedrigere Dichte an Raumnutzenden auf.

3.3 Überbauungs-, Gebäude- und Wohnungsbestand

3.3.1 Überbauungsstand (Stand Dezember 2018)

Bauzonenreserve
Gesamt 21.3 % Ende 2018 gab es in Steinhausen ca. 42 ha unbebaute Bauzone. Bei einer Gesamtfläche der Bauzonen von 196.7 ha entspricht dies einem Anteil von ca. 21.3 %.

Wohn-, Misch- und Kernzonen In den Wohn-, Misch- und Kernzonen beträgt die Bauzonenreserve zwischen 13 % und 13.8 %. Insbesondere in den Misch- und Kernzonen bestehen nur noch geringe unbebaute Bauzonen im Umfang von 1.4 ha und 1.8 ha. In der Wohnzone liegen rund 12.8 ha unbebaute Bauzonen.

Arbeitszonen und OelB In den Arbeitszonen besteht prozentual (36 %) als auch absolut (21.8 ha) die grösste Flächenreserve. In der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) bestehen rund 4.3 ha respektive 24.1 % unbebaute Bauzone (vgl. Konzept OelB).

Unbebaute Flächen in Steinhausen 2018 in ha

Bauzonen	Gesamtfläche	196.7
	davon bebaut	154.7
	davon unbebaut	42.0
	unbebaute Bauzone in %	21.3
Wohnzonen	Gesamtfläche	94.9
	davon bebaut	82.1
	davon unbebaut	12.8
Mischzonen	Gesamtfläche	10.8
	davon bebaut	9.4
	davon unbebaut	1.4
Kernzonen	Gesamtfläche	12.7
	davon bebaut	11.0
	davon unbebaut	1.8
Arbeitszonen	Gesamtfläche	60.4
	davon bebaut	38.7
	davon unbebaut	21.8
OelB	Gesamtfläche	17.9
	davon bebaut	13.6
	davon unbebaut	4.3
BsV	Gesamtfläche	-
	davon bebaut	-
	davon unbebaut	-
weitere Zonen (hängige Verfahren; i.d.R. Mischzone)	Gesamtfläche	-
	davon bebaut	-
	davon unbebaut	-

Abb. 19: Unbebaute Flächen Gemeinde Steinhausen, Stand Dezember 2018, Amt für Raum und Verkehr Kanton Zug

Bei der statistischen Erfassung werden auch unbebaute Bauzonen berücksichtigt, welche mit einer Nutzung belegt sind, zum Beispiel der Chilematt Garten oder die Familiengärten Öli. Die relevanten unbebauten Bauzonen in den Wohn-, Misch-, Kern- und OelB-Zonen sind auf der Abb. 23 ersichtlich.

3.3.2 Gebäude- und Wohnungsbestand

Bauperioden

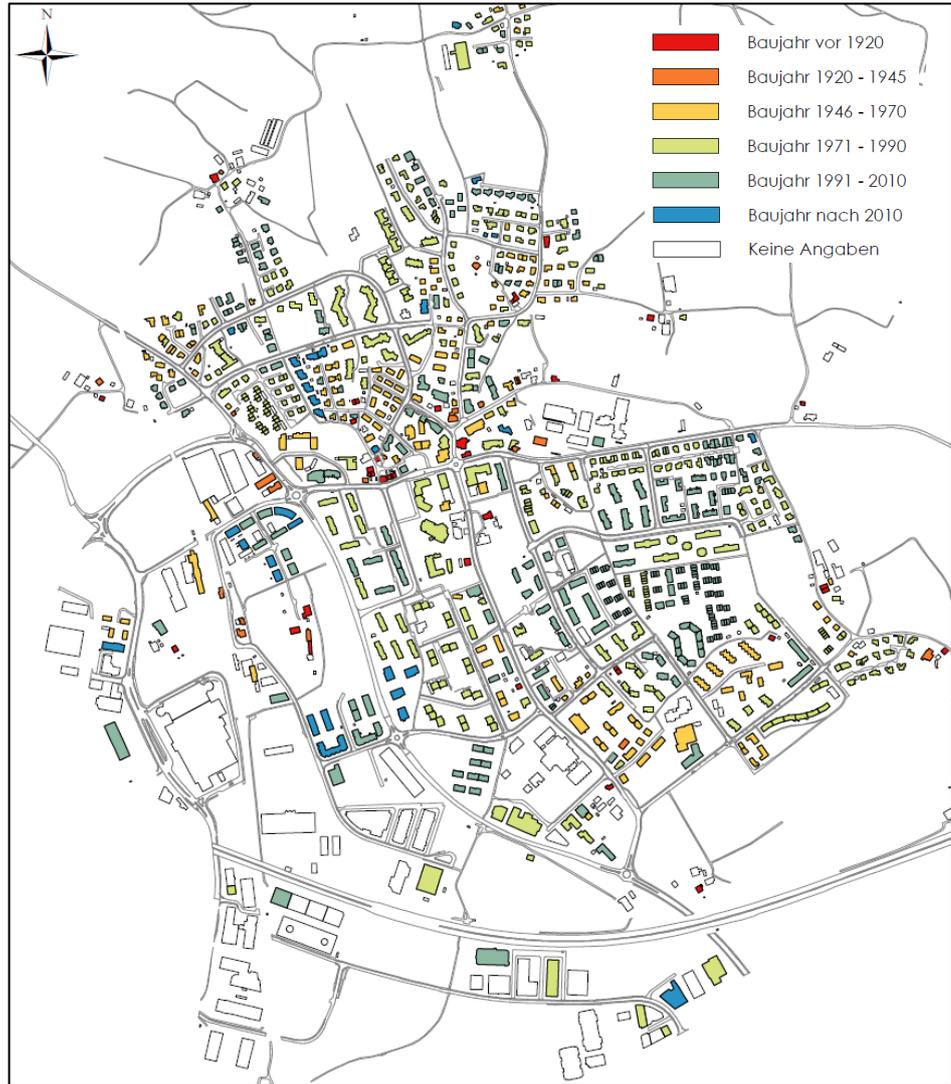


Abb. 20: Bauperiode der Gebäude, Darstellung R+K, BfS, GWS 2016

Das Wachstum von Steinhausen lässt sich anhand der Bauperioden gut ablesen. Die ältesten Häuser befinden sich im Zentrum und auf dem Schlossberg. Bis Ende 1960er Jahre fand die erste Wachstumsphase in nördliche Richtung und im Bereich Feldheim statt. Ab den 1970er Jahren wurden die grossen Wohnquartiere Öli und Goldermatten, Eschen und Höf sowie Hasenberg und Freudenberg erstellt. Die jüngeren Bauphasen finden im Bereich des Bahnhofs und Schlossberg und als Erneuerung im Zentrum und im Quartier Keltenweg und Neudorf statt.

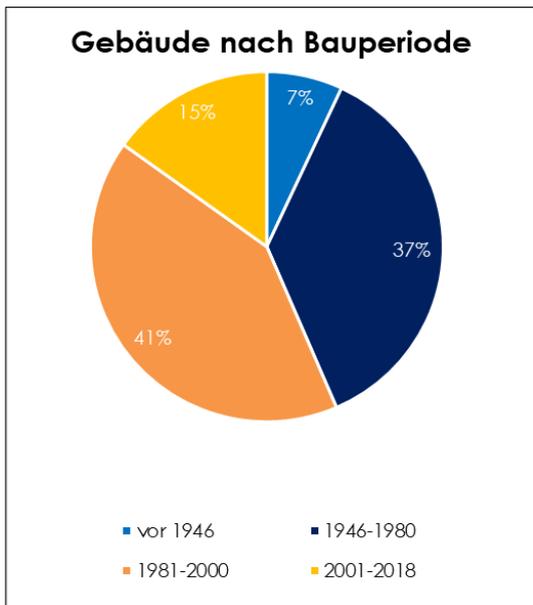


Abb. 21: Gebäude nach Bauperiode, Darstellung R+K, BfS, GWS 2018

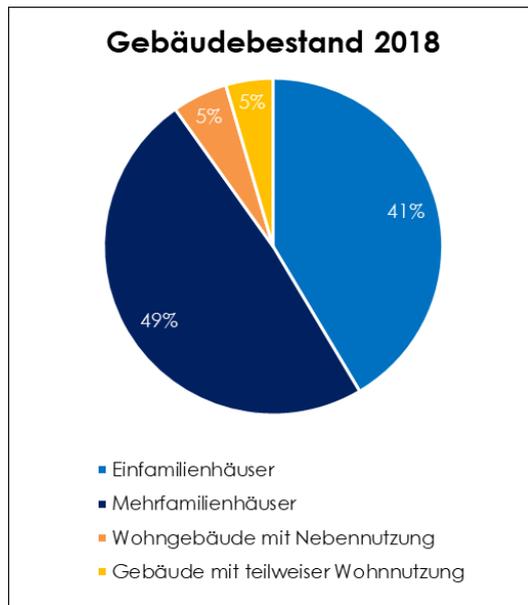


Abb. 22: Gebäudebestand, Darstellung R+K, BfS, GWS 2018

Gebäudebestand Von den total 1'020 Gebäuden mit Wohnnutzung wurden 56 % nach 1981 erbaut. Der Gebäudebestand in Steinhausen setzt sich aus rund 41 % Einfamilienhäuser und 49 % Mehrfamilienhäuser zusammen.

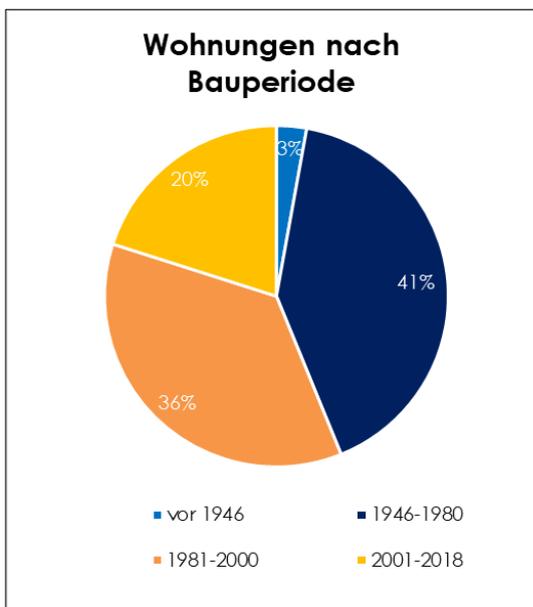


Abb. 23: Wohnungen nach Bauperiode, Darstellung R+K, BfS, GWS 2018

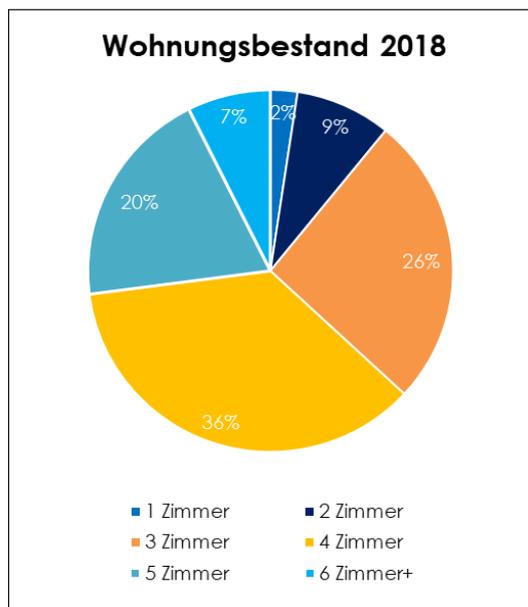


Abb. 24: Wohnungsbestand, Darstellung R+K, BfS, GWS 2018

Wohnungsbestand Von den total 4'393 erbauten Wohnungen wurden 56 % nach 1981 erstellt, dies entspricht dem kantonalen Durchschnitt. Der Anteil von Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern ist mit 63 % hoch und liegt über dem kantonalen und schweizerischen Durchschnitt.

3.3.3 Preisgünstiger Wohnraum

Preisgünstiger Wohnraum	<p>Der Begriff «Preisgünstiger Wohnraum» hat sich in der Vergangenheit als Synonym für Wohnraum unter dem Marktwert etabliert. Der Begriff wurde auch vom Bund für neuere Studien verwendet. Es wird darum empfohlen, konsequent den Begriff «Preisgünstiger Wohnraum» zu verwenden.</p>
Definition	<p>«Preisgünstig» ist jedoch kein eindeutig definierter oder rechtlich bestimmter Begriff. Insbesondere auch deshalb, weil die «Preisgünstigkeit» immer in Relation zu den örtlichen Gegebenheiten zu beurteilen ist.</p> <p>Gemäss Espace Suisse kann bei der Beurteilung der Preisgünstigkeit auf den Grundsatz der Kostenmiete, wie er sich aus der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau (WFV, SR 842.1) ergibt, abgestellt werden. Nach diesem Grundsatz dürfen bei der Berechnung des Mietzinses nur die effektiv anfallenden Kosten (Anlagekosten und deren Verzinsung, Betriebskosten wie Unterhalt, Verwaltung etc.) berücksichtigt werden.</p> <p>Espace Suisse schlägt zur Kontrolle der Anlagekosten deshalb zusätzlich die Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) vor. Diese basieren auf der Standortgüte der Gemeinde und werden vom BWO definiert.</p>
Wohnraumförderung	<p>Die öffentliche Wohnraumförderung ist eine Form des preisgünstigen Wohnraums und umfasst den Bau, die Erneuerung, den Erwerb und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum. Dabei gewährt der Kanton gemeinnützigen Bauträgern Darlehen und Beiträge für die Realisierung und Vergünstigung von Wohnungen.</p> <p>Eine solche öffentliche Unterstützung ist an sehr hohe Auflagen und Anforderungen gebunden, weshalb die gemeinnützigen Bauträger diese nicht immer erfüllen können oder wollen.</p> <p>Im Kanton Zug sind gemäss dem Amt für Raum und Verkehr (ARV) mit Stand Februar 2020 rund 1'839 Wohnungen entweder dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) oder dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes (WEG) unterstellt. 28 dieser geförderten Wohnungen respektive 1.5 % liegen in Steinhausen. Das sind nur 0.6 % von gesamthaft knapp 4'400 bestehenden Wohnungen in Steinhausen.</p> <p>Im Vergleich dazu beträgt der kantonale Anteil geförderter Wohnungen 3.1 % bei einem Wohnungsbestand von gesamthaft ca. 58'800 Wohnungen.⁴</p>

⁴ Gebäude- und Wohnungsbestand Kanton Zug 2018, Fachstelle für Statistik Kanton Zug

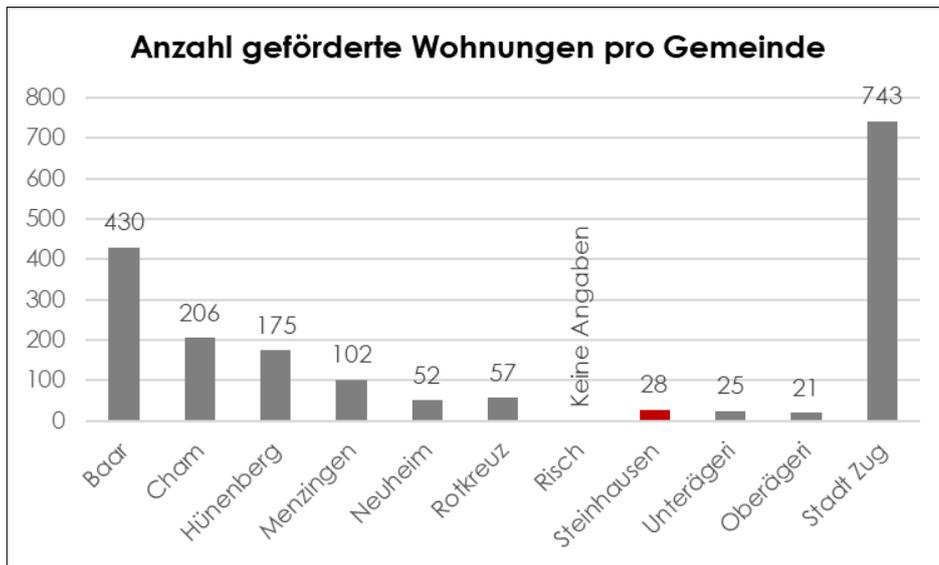


Abb. 25: Anzahl geförderter Wohnungen, Darstellung R+K, BfS, GWS 2018

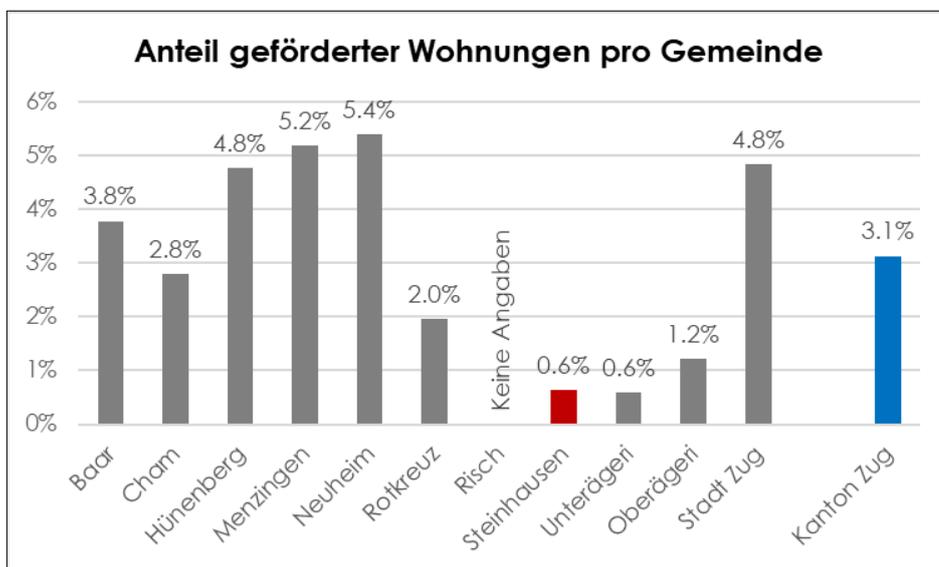


Abb. 26: Anteil geförderter Wohnungen, Darstellung R+K, BfS, GWS 2018

3.4 Ortsanalyse

3.4.1 Übersicht

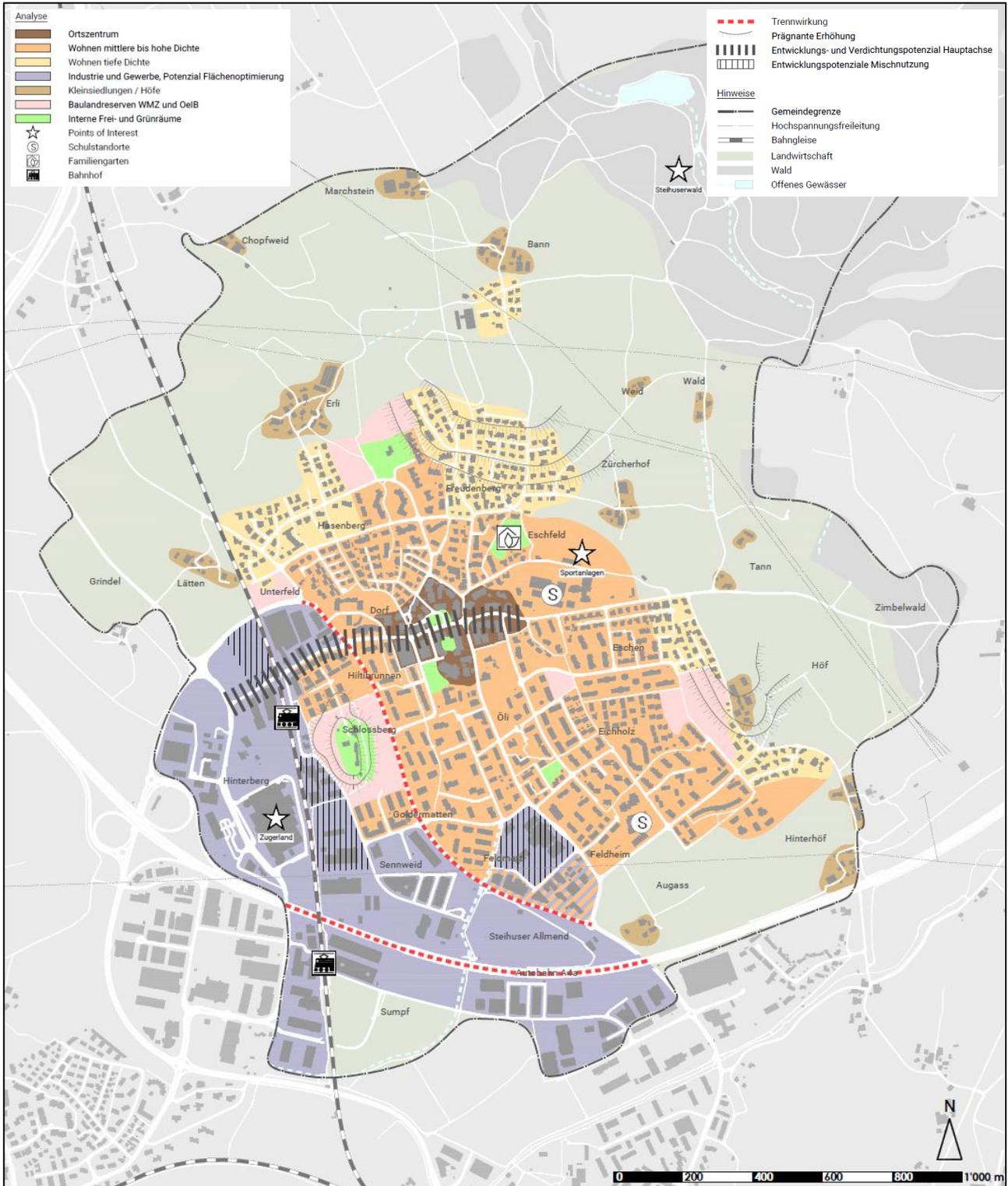


Abb. 27: Ortsanalyse, R+K

3.4.2 Steinhausen früher und heute

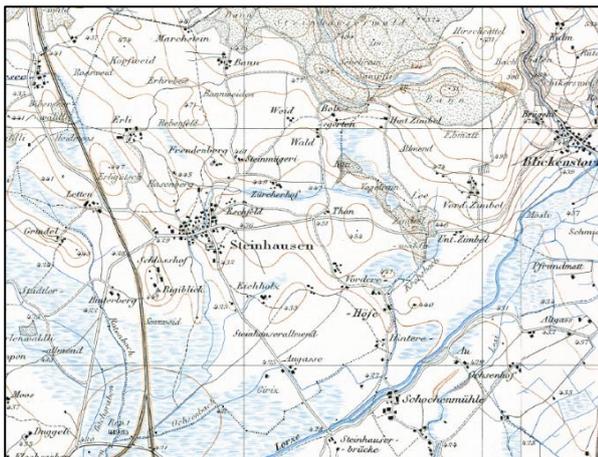


Abb. 28: Steinhausen 1900, www.map.geo.admin.ch, Zeitreise, swisstopo

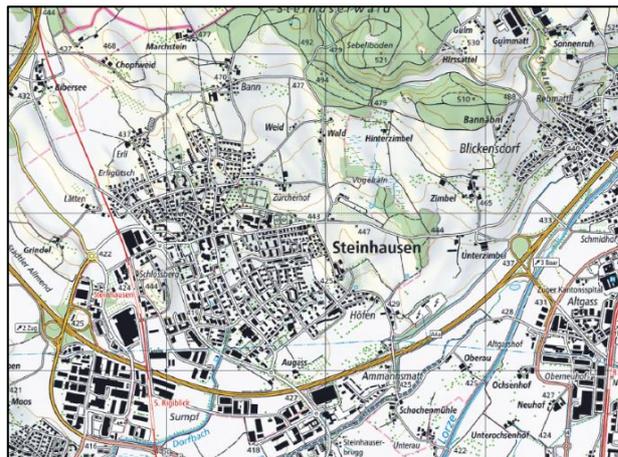


Abb. 29: Steinhausen 2018, www.map.geo.admin.ch, Zeitreise, swisstopo

- Wesentliche Entwicklungen
- Bahnlinie (Zug-Zürich) um 1864
 - Gewässerregulierungen Anfang bis Mitte 20. Jahrhundert
 - Verlegung Lorze um 1976
 - Eröffnung Autobahn um 1979

Früher Steinhausen war lange Zeit ein kleines, von der Landwirtschaft geprägtes Dorf mit einer Vielzahl an umliegenden Hofgruppen, Einzelhöfen und Weilern. Die Waldflächen waren in ihrer Ausdehnung und Fläche vergleichbar mit dem heutigen Zustand. Rund um Steinhausen befanden sich diverse Feuchtgebiete. Aufgrund der «Anbauschlacht» während des zweiten Weltkrieges sind die Feuchtgebiete entwässert worden, um zusätzliche Flächen bewirtschaften zu können. Die geografische Ausdehnung des Dorfes hat sich bis Mitte der 1940er Jahre nicht stark vergrössert, allerdings hat sich die Bevölkerung von 1840 bis 1940 auf ca. 800 Einwohnerinnen und Einwohner verdoppelt. In den Nachkriegsjahren setzte ein starkes Siedlungswachstum ein. Insbesondere in den 1960er Jahren mit der Ansiedlung von Gewerbe im Bereich des Bahnhofes sowie der Siedlungsentwicklung in Richtung Norden und Süden wuchs die Bevölkerung bis auf ca. 3'400 Einwohnerinnen und Einwohner an. In den 1970er Jahren gab es aufgrund des Autobahnbaus eine weitere starke Entwicklungsphase, räumlich wie bevölkerungstechnisch. In dieser Zeit wurden der Steinhäuser Weiher sowie der Friedhof Erli angelegt.

Heute Das Siedlungsgebiet von Steinhausen hat sich seither nicht mehr wesentlich ausgedehnt. Vielmehr wurden die Zwischenräume bebaut, so dass die einzelnen Ortsteile zusammenwuchsen. Einzig im Bereich des Schlossbergs und Vorder-/Hinterhöf bestehen noch grosse unbebaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes. So präsentiert sich Steinhausen heute als attraktive, zentral gelegene und gut erschlossene Wohngemeinde mit abwechslungsreichen Naherholungsgebieten, als «urbanes Dorf» mit rund 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und ca. 9'000 Beschäftigten.

3.4.3 Kleinsiedlungen/Höfe

Definition und Grundlagen	<p>Weiler sind Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen. Die massgebenden Grundlagen des Kantons sind der kantonale Richtplan (KRP), das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die kantonale Arbeitshilfe Weilerzonen. Im kantonalen Richtplan (Kapitel L 3.1.1 KRP) sind in Steinhausen keine Weiler festgesetzt. Gemäss § 25 dienen Weilerzonen der Erhaltung von Kleinsiedlungen. Sie lassen eine massvolle Entwicklung zu, sofern die Erschliessung und die Übernahme der Erschliessungskosten durch die Grundeigentümer gewährleistet sind. Sie umfassen mindestens fünf Gebäude, davon mindestens drei Wohngebäude, in enger räumlicher Beziehung.</p>
Neue Anforderungen an Weilerzonen	<p>Mit dem Bundesgerichtsurteil «Arosa» (BGE 1C_62/2018 Arosa vom 12. Dezember 2018) wurden die Anforderungen an eine Kleinsiedlung und die zulässige Nutzung neu definiert.</p> <p>Weilerzonen gelten demnach nicht als Bauzone, sondern sind Nichtbauzonen vergleichbar mit der Landwirtschaftszone. Bei Weilerzonen muss es sich um eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe von mindestens fünf ursprünglich bewohnten Gebäuden handeln, welche eine gewisse Stützpunktfunktion für das Umland erfüllen und von der Hauptsiedlung räumlich klar getrennt sind. Mit Ausnahme von denkmalgeschützten Gebäuden ist die Umnutzung von reinen Ökonomiegebäuden zu Wohngebäuden nicht mehr gestattet. Neubauten sind nur bei zonenkonformen oder standortgebundenen Nutzungen möglich, zum Beispiel für die Landwirtschaft.</p>
Anpassungen kantonale Grundlagen	<p>Die kantonale Baudirektion hat den Gemeinden mit Schreiben vom 21. März 2019 mitgeteilt, dass die kantonalen Grundlagen dem Urteil entsprechend angepasst werden.</p>
Möglichkeiten Gemeinden	<p>Mit der Ausscheidung einer Weilerzone hat die Gemeinde vor allem die Möglichkeit, differenzierte Schutz- und Entwicklungsbestimmungen zu schaffen, namentlich die hohe Gewichtung der Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen. Die Ausscheidung einer Weilerzone führt demnach nicht zu einer Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens.</p>
Sechs untersuchte Gebiete	<p>In der Gemeinde Steinhausen wurden alle Kleinsiedlungen und Höfe ausserhalb der Bauzone auf ihre Eignung zur Ausscheidung als Weilerzone untersucht (vgl. Abb. 26). Als massgebende Voraussetzung weisen jedoch alle Kleinsiedlungen weniger als fünf ursprünglich bewohnte Gebäude auf.</p>
Fazit	<p>Aufgrund der Bedingungen zur Ausscheidung von Weilerzonen gemäss kantonalem Richtplan und der aktuellen Bundesrechtsprechung verzichtet die Gemeinde Steinhausen auf die Ausscheidung von Weilerzonen. Die bestehenden Kleinsiedlungen sollen jedoch in ihrer Identität erhalten und gemäss den übergeordneten Bestimmungen nach Bauen ausserhalb der Bauzonen erneuert werden.</p>

3.5 Quartieranalyse

Absicht Bei der Innenentwicklung kommen viele Aspekte zum Tragen. Für die Bevölkerung, die Politik und die Planung ist nicht die Frage nach dem theoretischen Potenzial massgeblich, sondern vielmehr die Frage nach der ortsspezifischen, zweckmässigen Dichte.

Mit der vorliegenden Quartieranalyse soll gebietsweise eine Einschätzung der Entwicklungsstrategien im Siedlungsbestand vorgenommen werden. Dabei soll auch der Bedarf an planerischen Massnahmen zur Qualitätssteigerung respektive -sicherung erkannt werden. Die Analyse dokumentiert auch die Relevanz der einzelnen bebauten Gebiete im Ortsbild.

Quartiere

- Ⓐ Hasenberg und Freudenberg
- Ⓑ Keltenweg und Neudorf
- Ⓒ Eschfeld
- Ⓓ Zentrum
- Ⓔ Öli und Goldermatten
- Ⓕ Schlossberg und Bahnhof
- Ⓖ Feldheim und Feldmatt
- Ⓗ Eschen und Höf
- Ⓘ Hinterberg
- ⓵ Rigiblick
- Ⓚ Sumpf
- Ⓛ Sennweid und Allmeind
- Ⓜ Bann

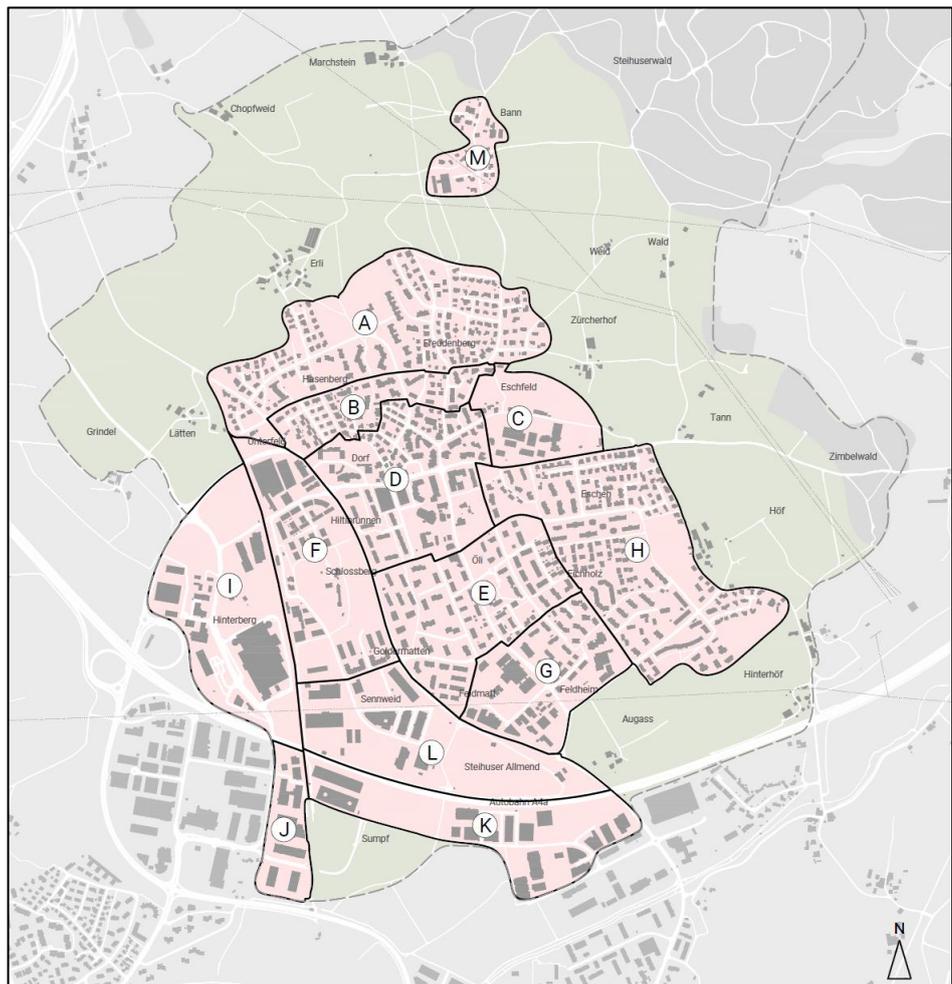


Abb. 30: Quartiereinteilung, R+K

Vorgehen Die Quartiereinteilung wurde auf Basis der Zonierung und der Baustruktur vorgenommen. Für das Siedlungsgebiet wurde eine GIS-Analyse erarbeitet, bei welcher das Gebäudealter, die Einwohner- und Beschäftigtendichte sowie der Ausbaugrad untersucht wurde. Auf dieser Basis wurden die Quartierbeschreibungen mit der Begleitgruppe erarbeitet und die Entwicklungsmöglichkeiten und Potenziale abgeleitet.

Systematik Pro Quartier werden insgesamt sechs Aspekte bewertet:

	Kriterium	Kurzbeschreibung
Nutzung	Diversität	Vielfalt und Überlagerung verschiedener Nutzungen, Vielfalt und Durchmischung der Milieus und Kulturen, Vielfalt von Eigentumsstrukturen
	Intensität	Gegenüberstellung der effektiven Bevölkerungsdichte mit der wünschenswerten Bevölkerungsdichte der heutigen Zonierung respektive Beurteilung des gewerblichen Nutzungsmasses
	Konformität	Zonenkonformität, Nutzungskonformität mit der Bausubstanz, Verhältnis Wohn- zu Gewerbenutzung
Qualität	Aussenraum	Qualität des Aussenraums in Bezug auf die funktionalen Ansprüche (Aufenthalt, Erschliessung, Sicherheit), Gestaltung und Ausdifferenzierung, Wert des Freiraums in Bezug auf die Gesamtwirkung
	Bebauung	Zustand der Bebauung, auch in Bezug auf zeitgemässe Strukturen und Gebäudegrundrisse, Wert der Bebauung in Bezug auf die Gesamtwirkung
	Verhältnis Bebauung/Freiraum	Ausgewogenheit von Freiraum und Bebauung betreffend Gebäudegrundflächen, Geschossigkeit und Übergängen
	Identität	Wahrnehmung des Quartiers in Bezug auf dessen Eigentümlichkeiten und identitätsstiftenden Merkmalen

Basierend auf der Beurteilung werden die Quartiere charakterisiert, eine oder mehrere Innenentwicklungsstrategien definiert. Aufgrund der Machbarkeit und des Verdichtungspotenzials können planerische Massnahmen zur Qualitätssicherung und -steigerung respektive der Regelungsbedarf abgeschätzt werden.

Strategie	Beschrieb
Bewahren	Die aktuelle Ausgangslage führt zu einer zweckmässigen Nutzung und Bebauung. Diese soll mit den entsprechenden Qualitäten bewahrt werden.
Aufwerten	Die bestehende Bebauung soll mit massvollen Eingriffen aufgewertet und städtebauliche Mängel behoben werden. Die Verdichtung soll unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Rahmenbedingungen ermöglicht werden.
Weiterentwickeln	Die bestehenden städtebaulichen Grundmuster sollen erhalten bleiben, die Bausubstanz erneuert und mit höheren Dichten realisiert werden. Baulücken und grössere, nicht überbaute Flächen sollen mit hoher Qualität entwickelt und bebaut werden.
Umstrukturieren	Die bestehende Nutzung und Bebauung soll durch mit neuen Strukturen und einer neuen Nutzungsmischung mit höheren baulichen Dichten ersetzt werden. Die neuen Strukturen sollen städtebaulich akzentuiert werden.

A Hasenberg und Freudenberg

Rahmennutzung	Wohnzonen W1 und W2, OeIB
Sondernutzung	Bebauungsplan Hasenberg
Erschliessungsqualität ÖV	C und D
Baulandreserven	Gross (Erli, Zürcherhof, Hasenberg)
Wohnbautätigkeit seit 2000	Mittel bis hoch, aktuell Chriesiweg



Abb. 31: Bannstrasse, Blickrichtung Norden, R+K

Diversität	Grossmehrheitlich Wohnnutzung, mehr EFH als MFH. Jüngerer bis mittleres Durchschnittsalter
Intensität	Mittlerer bis hoher Wohnflächenverbrauch bei geringer bis mittlerer Bevölkerungsdichte, Ausbaugrad über 50 %, grosse Baulandreserven bei Erli (ca. 22'600 m ²), Zürcherhof (ca. 9'200 m ²) und Hasenberg (ca. 10'600 m ²) landwirtschaftlich genutzt
Konformität	Zonenkonforme Wohnnutzung
Aussenraum	Vielseitige und attraktive Grün- und Freiräume, meist privat respektive siedlungsintern, teilweise zu grosse Strassenräume
Bebauung	Viele erneuerte oder neue Gebäude
Verhältnis Bebauung/Freiraum	Ausgewogenes, durchgrüntes Quartier mit guten Übergängen, Übergang Siedlung-Landschaft teilweise sehr hart, wenig Landschaftselemente
Identität	Durchgrünung und parkähnliche Friedhofsanlage, alte Wohn-/Bauernhäuser, Topografie
Charakteristik	Wohnquartier mit Mehr- und Einfamilienhäusern mit geringer bis mittlerer Bevölkerungsdichte, kaum Beschäftigte. Vielseitige und attraktive Grün- und Freiräume, meist privat. Mittlere bis hohe Bauaktivität. Schützenswerte Wohn-/Bauernhäuser am Freudenberg und Bannstrasse. Teilweise unattraktive Siedlungsränder.
Strategie	Bewahren, Weiterentwickeln
Regelungsbedarf	Gestaltung Siedlungsrand, Umgang mit schützenswerter Substanz, Regelungsbedarf bei grossen Baulandreserven (Bebauungsplan)
	Machbarkeit hoch, Verdichtungspotenzial gering

B Keltenweg und Neudorf

Rahmennutzung	Wohnzonen W3 und W4,
Sondernutzung	Bebauungsplan Neudorfstrasse- Neudorfweg
Erschliessungsqualität ÖV	B
Baulandreserven	Klein (Bannstrasse)
Wohnbautätigkeit seit 2000	Mittel, keine aktuell



Abb. 32: Hasenbergstrasse, Blickrichtung Westen, R+K

Diversität	Hauptsächlich Wohnnutzung, im Westen mehr EFH/DEFH, im Osten mehr MFH. Eher hohes Durchschnittsalter
Intensität	Mittlerer Wohnflächenverbrauch bei mittlerer bis hoher Bevölkerungsdichte, Ausbaugrad zwischen 50 % bis 75 %, kleine Baulandreserve Bannstrasse (ca. 750 m ²) als Abstellplatz genutzt
Konformität	Zonenkonforme Wohnnutzung
Aussenraum	Vielseitige und attraktive private respektive siedlungsinterne Grün- und Freiräume, keine öffentlichen Freiräume, teilweise zu grosse Strassenräume
Bebauung	Ältere DEFH, neue Bebauung östlich Erli Fussweg
Verhältnis Bebauung/Freiraum	Ausgewogenes, durchgrüntes Quartier mit guten Übergängen, Übergang Siedlung-Knonauerstrasse/Baulandreserve Unterfeld sehr hart
Identität	Hohe Durchgrünung, rückwärtige Erschliessung, Nähe zum Dorfkern und trotzdem ruhige Wohnlage
Charakteristik	Wohnquartier mit Mehr- und Einfamilienhäusern in Zentrumsnähe mit mittlerer bis hoher Bevölkerungsdichte, kaum Beschäftigte. Vielseitige und attraktive private, aber keine öffentlichen Grün- und Freiräume. Mittlere Bauaktivität. Keine schützenswerten Objekte. Gute Durchwegung.
Strategie	Bewahren, Aufwerten
Regelungsbedarf	Erneuerung der DEFH ermöglichen, Schaffung öffentlicher Grün-/Freiraum, Übergang zum Zentrum
	Machbarkeit hoch, massvolles Verdichtungspotenzial

C Eschfeld

Rahmennutzung	OeIB
Sondernutzung	Keine
Erschliessungsqualität ÖV	B, C und D
Baulandreserven	Mittel (Nördlich Eschfeldstrasse)
Bautätigkeit seit 2000	Mittel



Abb. 33: Eschfeldweg, Blickrichtung Südosten, R+K

Diversität	Ausschliesslich öffentliche und Freizeitnutzungen. Mit Ausnahme der Baulandreserve ausschliesslich Gemeindeliegenschaften
Intensität	Bauzone ohne Ausnützungsziffer, Innenverdichtungspotenzial vorhanden, mittlere Baulandreserven am Siedlungsrand nördlich Eschfeldstrasse (ca. 10'500 m ²) landwirtschaftlich genutzt
Konformität	Zonenkonforme öffentliche Nutzungen
Aussenraum	Vielseitiger Aussenraum mit Familien-/Schrebergärten, Sportanlagen, befestigte Plätze und Freiflächen, Potenzial Biodiversität
Bebauung	Neuer bzw. sanierter Gebäudebestand Schule, neues Fussball-Clubhaus
Verhältnis Bebauung/Freiraum	Gute Übergänge der Bebauung zu den Freiräumen, Übergang Siedlung-Landschaft mit teilweise wenig Landschaftselementen
Identität	Schulstandort Sunnegrund, Schrebergärten, Sportanlagen
Charakteristik	Quartier mit öffentlichen Nutzungen wie Schulstandort Sunnegrund, Feuerwehrdepot, Familien-/Schrebergärten und Sportanlagen. Geringe Beschäftigtendichte, keine Wohnbauten. Vielseitige Grün- und Freiräume. Geschütztes Schulhaus Sunnegrund (2020 saniert) und schützenswertes Wohnhaus Eschfeldstrasse.
Strategie	Bewahren, Weiterentwickeln
Regelungsbedarf	Entwicklung Schulstandort Sunnegrund, Sammelparkierung, Gestaltung Siedlungsrand
	Machbarkeit hoch, Entwicklungspotenzial gering

D Zentrum

Rahmennutzung	Kernzone A, Wohnzone W4, Wohnzone W3
Sondernutzung	Bebauungspläne Weihermatt und Dreiklang
Erschliessungsqualität ÖV	B
Baulandreserven	Klein (Birkenhaldestrasse)
Wohnbautätigkeit seit 2000	Mittel, aktuell Hochwacht- und Blickensdorferstrasse



Abb. 34: Bahnhofstrasse, Blickrichtung Osten, R+K

Diversität	Hohe Nutzungsvielfalt, Verwaltungs-, kulturelles und kommerzielles Zentrum, Mischnutzungen als auch reine Wohn- und Gewerbenutzung. Mittleres bis hohes Durchschnittsalter, viele Gemeindelienschaften
Intensität	Tiefer bis mittlerer Wohnflächenverbrauch bei mittlerer bis hoher Bevölkerungsdichte, mittlere bis hohe Beschäftigtendichte, Baulandreserve Birkenhaldestrasse (ca. 5'200 m ²) landwirtschaftlich genutzt
Konformität	Zonenkonforme Wohn- und Gewerbenutzungen
Aussenraum	Attraktiver Chiematt-Garten, übrige vorhandene Grün- und Freiräume zum Grossteil öffentlich mit Verbesserungspotenzial hinsichtlich Vielfalt, Belebung und Aufenthaltsqualität, Strassenraum teilweise verkehrsorientiert
Bebauung	Teilweise historische, schützenswerte Gebäude, viele neue oder erneuerte Gebäude
Verhältnis Bebauung/Freiraum	Öffentliche Flächen, Übergänge mit Verbesserungspotenzial, insbesondere Geschossigkeit nördlich/südlich Bahnhofstrasse
Identität	Zentrum mit öffentlichen Freiräumen, hohe soziale Dichte, Identitätspotenzial schaffen
Charakteristik	Gemeindezentrum mit einer Vielzahl an öffentlichen und kommerziellen Nutzungen und damit hohe sozialer Dichte. Mischnutzung nördlich Bahnhofstrasse, Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern an Kirchmattstrasse. Hohe Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte. Vorhandene, teilweise unattraktive öffentliche Grün- und Freiräume, gute Durchwegung. Mittlere Bauaktivität, Erneuerungstendenzen sichtbar, viele schützenswerte Objekte.
Strategie	Aufwerten, Weiterentwickeln
Regelungsbedarf	Qualitätssteigerung, Strassenraumgestaltung, Aufwertung öffentliche Grün- und Freiräume, Umgang mit schützenswerter Substanz, Regelungsbedarf bei grossen Baulandreserven (Bebauungsplan), Verdichtung, Festlegung Identität, keine Hochhäuser
	Machbarkeit anspruchsvoll, Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial hoch

E Öli und Goldermatten

Rahmennutzung	Kernzone A, Wohnzonen W3 und W4, OeIB
Sondernutzung	Bebauungspläne Goldermatten II und III, OeIe
Erschliessungsqualität ÖV	B
Baulandreserven	Mittel (Öli, Schrebergarten Öli, Mattenstrasse)
Wohnbautätigkeit seit 2000	Mittel, aktuell Goldermatten- und Eichholzstrasse



Abb. 35: Goldermattenstrasse, Blickrichtung Norden, R+K

Diversität	Grossmehrheitlich Wohnnutzung, fast ausschliesslich in MFH, mittleres Durchschnittsalter
Intensität	Geringer Wohnflächenverbrauch bei hoher Bevölkerungsdichte, Ausbaugrad zwischen 75 % bis 100 %, mittlere Baulandreserven bei Öli (ca. 4'500 m ²), Schrebergarten Öli (ca. 2'600 m ²) und Mattenstrasse (ca. 4'200 m ²)
Konformität	Zonenkonforme Wohn- und Mischnutzung
Aussenraum	Vielseitige und attraktive private respektive siedlungsinterne Grün- und Freiräume, keine öffentlichen Freiräume, Strassenraum Zugerstrasse verkehrsorientiert
Bebauung	Ältere und neue MFH, neue Bebauung östlich Erli Fussweg
Verhältnis Bebauung/Freiraum	Ausgewogenes, durchgrüntes Quartier mit guten Übergängen trotz hoher baulicher Dichte
Identität	Reines Wohnquartier mit vielen MFH, hohe Durchgrünung, Nähe zum Dorfkern
Charakteristik	Wohnquartier mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern mit hoher Bevölkerungsdichte, kaum Beschäftigte. Vielseitige und attraktive private und siedlungsinterne, aber keine öffentlichen Grün- und Freiräume, Familiengartenareal Öli. Mittlere Bauaktivität. Keine schützenswerten Objekte. Gute Durchwegung.
Strategie	Weiterentwickeln
Regelungsbedarf	Qualitätssicherung bei höheren Häuser, Erneuerung der MFH ermöglichen, Schaffung öffentlicher Grün-/Freiraum
	Machbarkeit mittel, Verdichtungspotenzial hoch

F Schlossberg und Bahnhof

Rahmennutzung	Arbeitszone A, Wohn- und Arbeitszone 3, Wohnzone W2, OelB
Sondernutzung	Bebauungspläne Schlossberg, Unterfeld, Bahnhof Steinhausen Teil 1
Erschliessungsqualität ÖV	B und C
Baulandreserven	Gross (Unterfeld, Schlossberg, Auto Center)
Wohnbautätigkeit seit 2000	Sehr hoch, aktuell Hinter Bahnhof und Schlossberg



Abb. 36: Schlossbergweg, Blickrichtung Westen, R+K

Diversität	Wohn- und Mischnutzung in MFH östlich des Bahnhofs, Gewerbe- und Mischnutzung im Norden (Swisspor) und Süden (Werkhof, Autocenter, Dienstleistungen), tiefes Durchschnittsalter, teilweise Gemeindeliegenschaften
Intensität	Mittlerer Wohnflächenbedarf bei geringer bis mittlerer Bevölkerungsdichte, mittlere Beschäftigten-dichte, grosse Baulandreserven im Unterfeld (ca. 8'200 m ²), Schlossberg (ca. 27'600 m ²) und Auto Center (ca. 7'500 m ²) landwirtschaftlich genutzt
Konformität	Zonenkonforme Wohn-, Misch- und Arbeitsnutzung
Aussenraum	Exponierter Schlossberg als attraktiver Grün- und Freiraum, attraktive private Grün- und Freiräume, ansonsten hoher Anteil Versiegelung,
Bebauung	Viele neue Wohnbauten beim Bahnhof und nördlich Industriestrasse
Verhältnis Bebauung/Freiraum	Teilweise harte Übergänge mit kaum Landschaftselementen, empfindlicher Umgebungsbereich Schlossberg
Identität	Gesichtsloser Bahnhof, prägnanter Schlossberg
Charakteristik	Sehr heterogenes Gebiet mit Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung mit geringer, mittlerer und hoher Bevölkerungsdichte sowie mittlerer Beschäftigtendichte. Hohe Bauaktivität, landschaftlich exponierter Schlosshügel als grosse Baulandreserve, unmittelbar zwischen Bahnhof und Zentrum. Schützenswerter Bahnhof und Ensemble auf Schlossberg.
Strategie	Aufwerten, Umstrukturieren, Weiterentwickeln
Regelungsbedarf	Arealentwicklung Bahnhof, Bebauung Schlossberg (Umsetzung Bebauungsplan), Umstrukturierung Gebiet Werkhof und Auto Center (Bebauungsplan), Schaffung öffentlicher Freiraum Bahnhof, bessere Vernetzung mit Zentrums- und Bahnhofsgebiet und Bahnunterführung
	Machbarkeit anspruchsvoll, Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial hoch

G Feldheim und Feldmatt

Rahmennutzung	Wohn- und Arbeitszone 3, Wohnzone W3, OelB
Sondernutzung	Bebauungspläne Crypto AG, Eichholz-Hochwachtweg und -Schulhausstrasse
Erschliessungsqualität ÖV	B
Baulandreserven	Keine
Wohnbautätigkeit seit 2000	Gering



Abb. 37: Eichholzstrasse, Blickrichtung Nordwesten, R+K

Diversität	Wohnnutzung in MFH im Osten, Mischnutzung und Gewerbe im Westen, Schulstandort im Süden, Durchgangsstation, tiefes bis mittleres Durchschnittsalter, teilweise Kantons- und Gemeindeliegenschaften
Intensität	Mittlere Beschäftigtendichte in der Wohn- und Arbeitszone 3 bei Ausbaugrad unter 50 %, geringer Wohnflächenverbrauch bei hoher Bevölkerungsdichte im Bereich der MFH bei Ausbaugrad 76 % bis 100 %, keine Baulandreserven
Konformität	Zonenkonforme Wohn-, Misch- und Arbeitsnutzung
Aussenraum	Attraktiver Dorfbachweg und Sportanlagen, ansonsten wenige und eintönige private Grün- und Freiräume
Bebauung	Älterer Gebäudebestand, Erneuerungspotenzial Gebäudebestand im Bereich Hochwachtweg/Feldheimstrasse
Verhältnis Bebauung/Freiraum	Schlechte Übergänge durch monofunktionales Abstandsgrün, teilweise beträchtlicher Baumbestand, Übergang Siedlung-Landschaft teilweise sehr hart, wenig Landschaftselemente
Identität	Teilweise gesichtsloses Wohnquartier, Schulstandort Feldheim
Charakteristik	Heterogenes Quartier mit Mehrfamilienhäusern, Gewerbebetrieben und Schulstandort Feldheim mit geringer und hoher Bevölkerungsdichte, Teilbereich mit mittlerer Beschäftigtendichte. Abgesehen von der Schulanlage und Dorfbachweg wenige und eintönige Grün- und Freiräume. Keine Bauaktivität. Keine schützenswerten Bauten.
Strategie	Aufwerten, Umstrukturieren
Regelungsbedarf	Zukünftige Nutzung Crypto, Entwicklung Schulstandort Feldheim, Qualitätssicherung bei höheren Häusern, Erneuerung der MFH ermöglichen, Schaffung öffentlicher Grün-/Freiraum, Gestaltung Siedlungsrand
	Machbarkeit anspruchsvoll, Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial hoch

H Eschen, Vorder- und Hinterhöf

Rahmennutzung	Kernzone A, Wohnzonen W1, W2, W3 und W4, OelB
Sondernutzung	Bebauungsplan Hinterhof
Erschliessungsqualität ÖV	C und D
Baulandreserven	Gross (Vorderhöf, Hinterhöf)
Wohnbautätigkeit seit 2000	Gering, aktuell Entwicklung Hinterhöf



Abb. 38: Rainstrasse, Blickrichtung Nordwesten, R+K

Diversität	Grossmehrerheitlich Wohnnutzung, circa je zur Hälfte EFH und MFH, tiefes bis mittleres Durchschnittsalter
Intensität	Geringer bis hoher Wohnflächenverbrauch bei geringer bis Bevölkerungsdichte, Ausbaugrad zwischen 50 % bis 100 %, grosse Baulandreserven bei Vorderhöf (ca. 31'400 m ²) und Hinterhöf (ca. 15'200 m ²) landwirtschaftlich genutzt
Konformität	Zonenkonforme Wohn- und Mischnutzung
Aussenraum	Vielseitige und attraktive private respektive siedlungsinterne Grün- und Freiräume, keine öffentlichen Freiräume
Bebauung	Neue Bebauung Hinterhöf, teilweise Ersatzneubauten, Erneuerungspotenzial Gebäudebestand im Bereich Eichholzstrasse
Verhältnis Bebauung/Freiraum	Ausgewogenes, durchgrüntes Quartier mit guten Übergängen, Übergang Siedlung-Landschaft teilweise sehr hart, wenig Landschaftselemente
Identität	Reines Wohnquartier mit vielen Familien, Durchgrünung, Topografie
Charakteristik	Heterogenes Wohnquartier mit Mehr- und Einfamilienhäusern mit geringer, mittlerer und hoher Bevölkerungsdichte, kaum Beschäftigte. Vielseitige und attraktive private, aber keine öffentlichen Grün- und Freiräume. Geringe Bauaktivität. Ein schützenswertes Wohn-/Bauernhaus Höfenstrasse.
Strategie	Bewahren, Weiterentwickeln
Regelungsbedarf	Gestaltung Siedlungsrand, Umgang mit schützenswerter Substanz, Regelungsbedarf bei grossen Baulandreserven (Bebauungsplan)
	Machbarkeit hoch, Entwicklungspotenzial mittel, Verdichtungspotenzial gering

I Hinterberg

Rahmennutzung	Arbeitszone A
Sondernutzung	Bebauungsplan Einkaufszentrum Zugerland
Erschliessungsqualität ÖV	C
Baulandreserven	Gross (östlich und westlich Hinterbergstrasse)
Bautätigkeit seit 2000	Gering



Abb. 39: Bahnperron, Blickrichtung EKZ Zugerland, R+K

Diversität	Arbeitsgebiet mit mittleren bis grossen Gebäuden/Nutzungen und vielen Verkehrsflächen (Einkaufszentrum Zugerland, Strassenverkehrsamt Zug, Amt für Zivilschutz und Militär). «Wohninsel» nördlich Qualipet mit 4 MFH, 2 alte Bauern/Wohnhäuser, viele Kantonsliegenschaften
Intensität	Bauzone ohne Ausnützungsziffer, grosse Baulandreserven östlich und westlich Hinterbergstrasse (ca. 71'100 m ²) landwirtschaftlich genutzt
Konformität	Konformität Wohnnutzung prüfen
Aussenraum	Wenige und eintönige öffentliche Grün- und Freiräume, hoher Anteil Versiegelung
Bebauung	Relevanter Anteil eingeschossiger Bauten, alter Gewerbekomplex westlich Bahnhof
Verhältnis Bebauung/Freiraum	Grosse bis sehr grosse, aber zonengerechte Bauten, Übergänge hart und mit kaum Landschaftselementen
Identität	Einkaufszentrum Zugerland, kantonale Nutzungen, Verkehrslastigkeit/Autobahnanschluss
Charakteristik	Arbeitsgebiet mit wenigen, flächenintensiven Nutzungen und geringer bis mittlerer Beschäftigtendichte. Sehr grosse, landwirtschaftlich genutzte Baulandreserven. Wenige und eintönige öffentliche Grün- und Freiräume. Geringe Bauaktivität. Keine schützenswerten Bauten.
Strategie	Aufwerten, Umstrukturieren
Regelungsbedarf	Sammelparkierung, Erhöhung Geschossigkeit, Verbindung zum Bahnhof, Regelungsbedarf bei grossen Baulandreserven (Bebauungsplan), Umstrukturierung Mischnutzung vis-a-vis Swisspor
	Machbarkeit mittel, Entwicklungspotenzial hoch

J Rigiblick

Rahmennutzung	Arbeitszone A
Sondernutzung	Bebauungsplan Prisma
Erschliessungsqualität ÖV	B und C
Baulandreserven	Keine
Bautätigkeit seit 2000	Gering, aktuell Riedstrasse



Abb. 40: Bahnhof Rigiblick, Blickrichtung Südosten, R+K

Charakteristik	Gewerbegebiet mit Büro-/Dienstleistungsnutzungen mit sehr hoher Beschäftigendichte. Teilweise Wohnnutzung. Direkt am Bahnhof Rigiblick, keine Baulandreserven. Keine öffentlichen Grün- und Freiräume. Keine schützenswerten Bauten.
Diversität	Arbeitsgebiet mit grossen Gebäuden und vielen Verkehrsflächen, ausschliesslich Büro-/Dienstleistungsnutzungen
Intensität	Bauzone ohne Ausnützungsziffer, keine Baulandreserven
Konformität	Konformität Wohnnutzung prüfen
Aussenraum	Keine öffentlichen Grün- und Freiräume, hoher Anteil Versiegelung
Bebauung	Mehrgeschossige Bürobauten
Verhältnis Bebauung/Freiraum	Grosse bis sehr grosse, aber zonengerechte Bauten, Übergänge zur Bahntrasse hart
Identität	Bürobauten, Bahnhof Rigiblick
Charakteristik	Gewerbegebiet mit Büro-/Dienstleistungsnutzungen mit sehr hoher Beschäftigendichte. Teilweise Wohnnutzung. Direkt am Bahnhof Rigiblick, keine Baulandreserven. Keine öffentlichen Grün- und Freiräume. Geringe Bauaktivität. Keine schützenswerten Bauten.
Strategie	Bewahren
Regelungsbedarf	Sammelparkierung, Schaffung öffentlicher Grün- und Freiraum für Beschäftigte, Attraktivität Bahnhof
	Machbarkeit hoch, Entwicklungspotenzial gering

K Sumpf

Rahmennutzung	Arbeitszone A, OelB
Sondernutzung	Bebauungsplan Gewerbegebiet Sumpfstrasse West
Erschliessungsqualität ÖV	A, B und C
Baulandreserven	Gross (Turmstrasse, Sumpfstrasse)
Bautätigkeit seit 2000	Mittel, aktuell nördlich Erlenweg



Abb. 41: Sumpfstrasse, Blickrichtung Osten, R+K

Diversität	Arbeitsgebiet mit grossen Gebäuden/Nutzungen und Verkehrsflächen, zum Grossteil Büro-/Dienstleistungsnutzungen
Intensität	Bauzone ohne Ausnützungsziffer, grosse Baulandreserven nördlich Turmstrasse (ca. 24'000 m ²) sowie nördlich und südlich Sumpfstrasse (ca. 20'500 m ²) landwirtschaftlich, als Brache und Abstellflächen genutzt
Konformität	Konformität Wohnnutzung prüfen
Aussenraum	Wenige und eintönige öffentliche Grün- und Freiräume, hoher Anteil Versiegelung, Dorfbach, attraktiver privater Freiraum Hapimag
Bebauung	Hauptsächlich mehrgeschossige Bürobauten
Verhältnis Bebauung/Freiraum	Grosse bis sehr grosse, aber zonengerechte Bauten, Übergänge teilweise hart
Identität	Teilweise repräsentative Bürobauten, abgeschnitten weil südlich Autobahn
Charakteristik	Arbeitsgebiet mit flächenintensiven Arbeitsnutzungen und Büro-/Dienstleistungsnutzungen mit mittlerer bis hoher Beschäftigtendichte. Teilweise Wohnnutzung. Grosse, landwirtschaftlich genutzte Baulandreserven. Wenige und eintönige öffentliche Grün- und Freiräume. Mittlere Bauaktivität. Keine schützenswerten Bauten.
Strategie	Weiterentwickeln, Aufwerten, Umstrukturieren
Regelungsbedarf	Sammelparkierung, Regelungsbedarf bei grossen Baulandreserven (Bebauungsplan), Schaffung öffentlicher Grün- und Freiraum für Beschäftigte, Verbindung zum Bahnhof Rigiblick, Koordination mit Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend, Stadt Zug
	Machbarkeit hoch, Entwicklungspotenzial hoch

L Sennweid und Allmend

Rahmennutzung	Arbeitszone A, OelB
Sondernutzung	Bebauungsplan Leutwyler Dienstleistungen AG
Erschliessungsqualität ÖV	B und C
Baulandreserven	Gross (Sennweid, Steihuserallmend)
Bautätigkeit seit 2000	Gering, aktuell vis-a-vis Schumo



Abb. 42: Sennweidstrasse, Blickrichtung Süden, R+K

Diversität	Arbeitsgebiet mit mittleren bis grossen Gebäuden/Nutzungen und vielen Verkehrsflächen, vermehrt Büro-/Dienstleistungsnutzungen, einige Gemeindeliegenschaften
Intensität	Bauzone ohne Ausnützungsziffer, grosse Baulandreserven östlich und westlich Sennweidstrasse (ca. 34'400 m ²) und östlich Dorfbach (ca. 57'000 m ²) landwirtschaftlich genutzt
Konformität	Zonenkonforme Arbeits- und öffentliche Nutzungen
Aussenraum	Wenige und eintönige öffentliche Grün- und Freiräume, hoher Anteil Versiegelung, Dorfbach
Bebauung	Hauptsächlich mehrgeschossige Bürobauten mit Dachbegrünung
Verhältnis Bebauung/Freiraum	Grosse bis sehr grosse, aber zonengerechte Bauten, Übergänge teilweise hart
Identität	Bürobauten, eingeklemmt zwischen Autobahn und Knonauerstrasse
Charakteristik	Arbeitsgebiet mit sowohl flächenintensiven Arbeitsnutzungen mit geringer Beschäftigtendichte als auch Büro-/Dienstleistungsnutzungen mit hoher Beschäftigtendichte. Sehr grosse, landwirtschaftlich genutzte Baulandreserven. Wenige und eintönige öffentliche Grün- und Freiräume. Geringe Bauaktivität. Keine schützenswerten Bauten.
Strategie	Weiterentwickeln, Aufwerten
Regelungsbedarf	Sammelparkierung, Regelungsbedarf bei grossen Baulandreserven (Bebauungsplan), Schaffung öffentlicher Grün- und Freiraum für Beschäftigte
	Machbarkeit hoch, Entwicklungspotenzial hoch

M Bann

Rahmennutzung	Wohnzone W1, Zone für Reitsport
Sondernutzung	Keine
Erschliessungsqualität ÖV	Keine
Baulandreserven	Gering
Wohnbautätigkeit seit 2000	Gering



Abb. 43: Bannstrasse, Blickrichtung Norden, R+K

Diversität	Wohnnutzung mit mehrheitlich EFH, landwirtschaftliche Nutzung und Reitsportnutzungen. Mittleres Durchschnittsalter
Intensität	Mittlerer Wohnflächenverbrauch bei geringer Bevölkerungsdichte, Ausbaugrad 50 % bis 75 %, wenig Baulandreserven (ca. 4'100 m ²) landwirtschaftlich genutzt
Konformität	Zonenkonforme Wohn-, Reitsport- und landwirtschaftliche Nutzung
Aussenraum	Vielseitige und attraktive Grün- und Freiräume, meist privat
Bebauung	Wenig Wohnbautätigkeit, voraussichtlich kommende Sanierungsphase
Verhältnis Bebauung/Freiraum	Ausgewogenes, durchgrüntes Quartier mit guten Übergängen
Identität	«Grüner» Weiler, landwirtschaftlich geprägt
Charakteristik	Weiler nördlich von Steinhausen, landwirtschaftlich geprägt, heute auch mit Reitsport- und Wohnnutzung (mehrheitlich Einfamilienhäuser). Geringe Bevölkerungsdichte, kaum Beschäftigte. Vielseitige Grün- und Freiräume, meist privat. Geringe Neubauaktivität. Schützenswerte Landwirtschaftsbauten und Bauern-/Wohnhäuser.
Strategie	Bewahren
Regelungsbedarf	Umgang mit schützenswerter Substanz
	Machbarkeit hoch, Verdichtungspotenzial gering

Anhang

A Ortsanalyse Steinhausen