



Bauordnung

Vom 28. September 2025 (Stand 13. Mai 2026)

Die Einwohnergemeinde Walchwil,

gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (BGS [721.11](#)),

beschliesst:

1 Einleitung

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechtes die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Walchwil.

² Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Planungs- und Baukommission

¹ Der Gemeinderat wählt eine fachlich zusammengesetzte Planungs- und Baukommission.

² Die Fachkommission berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

³ Der Gemeinderat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation in einer Geschäftsordnung fest.

§ 3 Richtplan

¹ Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll.

² Der Gemeinderat erlässt den Richtplan.

2 Zonenvorschriften**2.1 Bauzonen****§ 4 Wohnzone (W)**

¹ Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.

² Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

³ In dem im Zonenplan schwarz gestrichelt umrandeten Gebiet Aesch-Gutsch dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

§ 5 Wohn- und Arbeitszone (WA)

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

§ 6 Kernzone (K)

¹ Die Kernzonen schaffen oder erhalten Orts- oder Quartierzentren. Sie dienen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie dem Wohnen.

² Nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

³ Alle Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Stellung, Dachgestaltung, Fassade und Farbe sowie Aussenraum besonders gut in die Umgebung einordnen, sodass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. In der Kernzone dürfen nur Gebäude mit Schrägdächern erstellt werden.

⁴ Im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes kann der Gemeinderat Abweichungen von der Geschosshöhe und Ausnützungsziffer, der Fassadenhöhe sowie vom Gebäude- und Grenzabstand bewilligen.

⁵ Bei Ersatzbauten darf unabhängig von der Einhaltung der Massvorschriften wahlweise auch ein Wiederaufbau mit im Wesentlichen gleichem Volumen wie der Altbau erstellt werden.

§ 7 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)

¹ Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

§ 8 Bauzone mit speziellen Vorschriften Seeufer (BsV S)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Seeufer dient der Erhaltung der gewachsenen Baustruktur. Sie ist für das Wohnen, für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für seebezogene Nutzungen bestimmt.

² Bestehende Gebäude dürfen saniert, umgebaut und erneuert werden. Sie dürfen auch erweitert oder durch einen Neubau ersetzt werden, wobei in beiden Fällen das bisherige Volumen nicht wesentlich vergrößert werden darf; bestehende Fassaden- und Gesamthöhen dürfen nicht überschritten werden. Neubauten sind lediglich innerhalb der rechtskräftigen kantonalen Baulinien zulässig. Die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes bleiben vorbehalten.

³ Bauten und Anlagen müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums besonders gut in die Umgebung einordnen. Abgesehen von Fenstern dürfen keine spielenden oder reflektierenden Materialien verwendet werden.

⁴ Durch Neu- und Umbauten darf die Sicht auf den See von der Kantonsstrasse her gegenüber dem bisherigen Bauvolumen nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Ausnahmen kann der Gemeinderat erteilen, wenn es um die Vermeidung von erheblichen funktionalen Mängeln geht oder wenn für die Öffentlichkeit eine bessere Lösung gegenüber dem ursprünglichen Zustand erzielt werden kann.

⁵ Balkone und Fenster sind in Proportionen und Grösse dem Gebäudetyp entsprechend zu gestalten.

⁶ Als Sicht- und Lärmschutz sind entlang der Kantonsstrasse nur Natursteinmauern und Holzverschalte Konstruktionen mit einer Höhe von max. 1.1 m zulässig. Bestehende tote Einfriedungen dürfen saniert und erneuert werden. Zwischen den Grundstücken sind nur einheimische Büsche und Hecken zulässig. Bäume sind zu erhalten. Liegen zwingende Gründe für die Fällung eines Baumes vor, so ist dieser zu ersetzen. Seeufermauern müssen mit einer strukturierten Oberfläche, welche eine Überwachung ermöglichen, erstellt und mit einer Mauerkrone versehen werden. Sofern keine bestehende geschlossene Bauweise vorliegt, ist an der Strasse pro Grundstück die freie Sicht auf den See anzustreben.

§ 9 Bauzone mit speziellen Vorschriften Äsch (BsV A)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Äsch dient der Erhaltung des bestehenden Restaurant- und Hotelbetriebes.

² Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen erneuert, um- und ausgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.

³ Die Neubauten müssen den Grundriss und die Höhen der bei Inkrafttreten dieser Bestimmung bestehenden Bauten und Anlagen einhalten.

§ 10 Bauzone mit speziellen Vorschriften Zentrum Elisabeth (BsV ZE)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Zentrum Elisabeth ist für Kur-, Erholungs-, Pflege- und Bildungseinrichtungen bestimmt.

² Die Erneuerung und teilweise Änderung der bestehenden Bauten und Anlagen sind gestattet. Ergänzungsbauten sind in beschränkter Masse zulässig. Für Neubauten sowie grössere Um- und Ausbauten besteht eine Bebauungsplanpflicht und für die Aussenanlagen ist integriert ein Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen. Als Grundlage für das Umgebungsgestaltungskonzept über das gesamte Grundstück GS 350 ist ein Parkpflegekonzept für den historischen Park zu erarbeiten.

³ Der Grundcharakter des Zentrums soll erhalten bleiben und sich besonders gut in die bestehenden Anlagen sowie in das umgebende Landschafts- und Ortsbild einfügen.

⁴ Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

§ 11 Bauzone mit speziellen Vorschriften Bül (BsV B)

¹ Dieser Paragraph ist von der Genehmigung durch den Regierungsrat vom 13. Mai 2026 ausgenommen.

2.2 Grundmasse der Bauzonen**§ 12** Masse für die Einzelbauweise

¹ Masse für die Einzelbauweise:

Bezeichnung	Max. Ausnützungsziffer	Gewerbebonus	Vollgeschosszahl	Gebäudelänge	Grenzabstand	Grünflächenziffer ¹⁾
W1	0.45 ²⁾	-	1	25 m	4 m	40 %
W2	0.55 ³⁾	-	2	25 m	4 m	40 %
W3	0.70	-	3	30 m	4 m	30 %
WA2	0.55	0.20	2	25 m	4 m	30 %
WA3	0.70	0.20	3	30 m	4 m	20 %
K	0.90	-	2	-	4 m	-

2.3 Ergänzende Bauzonenbestimmungen**§ 13** Bebauungsplanpflicht

¹ In den im Zonenplan mit durchzogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

² In den im Zonenplan mit durchzogener Linie grau umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines einfachen oder ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

¹⁾ Sofern die Grundstücksform die Einhaltung der Grünflächenziffer trotz effizienter Anordnung der Bauten und Umgebungsbereiche verunmöglicht, kann in begründetem Mass von der Grünflächenziffer abgewichen werden.

²⁾ Sofern ein Dachgeschoss im Sinne von § 24 V PBG realisiert wird, erhöht sich in der W1 und W2 die max. Ausnützungsziffer um 0.05.

³⁾ Sofern ein Dachgeschoss im Sinne von § 24 V PBG realisiert wird, erhöht sich in der W1 und W2 die max. Ausnützungsziffer um 0.05.

³ Die Gebiete mit Bebauungsplanpflicht haben neben den Anforderungen von § 32 PBG nachfolgende Zielsetzungen zu erfüllen und im Bebauungsplan nachzuweisen.

§ 13a Einfache Bebauungsplanpflicht Hörndli

¹ Die Höhenstaffelung der Bebauung hat hinsichtlich des Hanggebiets sorgfältig zu erfolgen. Terrainveränderungen sind möglichst klein zu halten und die Grünflächen möglichst gross vorzusehen. Die Verkehrsflächen sind möglichst zu minimieren. Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

§ 13b Einfache Bebauungsplanpflicht Utigen/Rägeten

¹ Die Höhenstaffelung der Bebauung hat hinsichtlich des Hanggebiets sorgfältig zu erfolgen. Terrainveränderungen sind möglichst klein zu halten und die Grünflächen möglichst gross vorzusehen. Die Verkehrsflächen sind möglichst zu minimieren. Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

§ 13c Einfache Bebauungsplanpflicht Obersagen

¹ Die Höhenstaffelung der Bebauung hat hinsichtlich des Hanggebiets sorgfältig zu erfolgen. Terrainveränderungen sind möglichst klein zu halten und die Grünflächen möglichst gross vorzusehen. Es sind attraktive, öffentliche und, wo aufgrund des Terrains möglich, behindertengerechte Fusswegverbindungen mit einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen.

§ 13d Einfache Bebauungsplanpflicht St. Adrian

¹ Die Erschliessung des Gebiets hat grundsätzlich rückwärtig zu erfolgen. Von der St. Adrianstrasse zur Artherstrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung mit einer Mindestbreite von 1.5 m nachzuweisen.

§ 13e Ordentliche Bebauungsplanpflicht Büel

¹ Dieser Paragraph ist von der Genehmigung durch den Regierungsrat vom 13. Mai 2026 angenommen.

§ 13f Ordentliche Bebauungsplanpflicht Zentrumsbogen

¹ Es ist ein attraktiver, öffentlicher Begegnungsraum bzw. Platz vorzusehen. Durch das Gebiet sind attraktive, öffentliche Wegverbindungen Richtung Schulanlage Öltrotten, Gemeindeverwaltung und an den See nachzuweisen. Wo dies aufgrund der Hangneigung ohne übermässigen Anteil an Rampen zumutbar ist, sind die Wege behindertengerecht mit einer Mindestbreite von 2 m zu gestalten. Der Dorfbach ist zu renaturieren und in die Umgebungsgegestaltung einzubeziehen. Es ist ein Gewerbeanteil von mindestens 15% umzusetzen. Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen.

§ 14 Zwischennutzungen

¹ Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Gemeinderat auf maximal drei Jahre zeitlich befristete Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften bewilligen.

2.4 Nichtbauzonen**§ 15** Landwirtschaftszone (L)

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

² Für die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

§ 16 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF)

¹ Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umfasst Freiflächen, die in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und von Bauten freizuhalten sind. Darauf dürfen nur Ausstattungen wie Wege, Grillplätze, Sitzbänke und dergleichen erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

§ 17 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE)

¹ Die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen.

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

2.5 Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften**§ 18** Allgemeine Bestimmungen

¹ Die übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend nicht landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.

² In allen übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften sind zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

§ 19 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für die Sportanlagen Lienisberg (UeSL)

¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für die Sportanlagen Lienisberg dient der Fussball- und Tennisnutzung. Der Bereich A gemäss Anhang 2 der Bauordnung ist für Sportplätze (Fussball, Tennis und Schulsport) reserviert. Im Bereich A sind Aussenbeleuchtungen (maximal 10 Leuchtmasten) für die Sportplätze nur mit der nötigen Rücksicht auf die sensible Landschaft zulässig (siehe Betriebsreglement). Die bestehende Baute im Bereich B darf abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden, wobei das bisherige Volumen nicht vergrössert werden darf. Die Wiese im Bereich C ist für eine naturnahe Parkierungsanlage vorgesehen. Bauten und Beleuchtungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

² Mit dem Baugesuch für diese Bauten und Anlagen sind zusätzlich die nachfolgenden Unterlagen einzureichen und für die Tennisnutzung sind die einschlägigen Normen und Empfehlungen, insbesondere die Vollzugshilfe zur Beurteilung von Sportanlagen, Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm des Bundesamts für Umwelt BAFU, Bern 2017, zu berücksichtigen:

- a) Ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zu Geländeänderungen, Bepflanzung, Wegführung und Erschliessung sowie zur Parkierung äussert. Dabei ist entlang der nördlichen Seite der geplanten Tennisplätze als natürlicher Übergang zur Moorlandschaft eine Hochhecke zu erstellen, welche in die natürliche Bestockung eingebunden wird
- b) Ein Betriebsreglement samt Beleuchtungskonzept, das Aufschluss über Anlässe, Betriebszeiten, Nutzung der Flutlichtanlagen (Fussballplatz und Tennisplätze) und die Parkplatzbenützung gibt, wobei in Bezug auf die Aussenbeleuchtung die konkreten Auswirkungen der Beleuchtung auf die Flora und Fauna zu prüfen und die daraus resultierenden Massnahmen vorzusehen sind. Dabei darf für die Natur und Landschaft gesamthaft betrachtet kein erheblicher Minderwert resultieren

§ 20 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften Bootsstationierung (Ue-Bo)

¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften Bootsstationierung dient der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet sowie für Bauten und Anlagen für seebezogene Nutzungen. Die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes bleiben vorbehalten.

² Die Anlagen für die Stationierung von Booten müssen auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich gut einfügen.

2.6 Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 21 Ortsbildschutzzone (OS)

¹ Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes.

² Gebäude dürfen nur verändert werden, wenn das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

³ Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

⁴ Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

§ 22 Gemeindliche Naturschutzzone (NSG)

¹ Die gemeindlichen Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzen- und Tiergemeinschaften, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölzen. Sie werden unterteilt in eine Zone A und eine Zone B.

² Die Zone A umfasst den eigentlichen Lebensraum der zu schützenden Pflanzen und Tiere.

³ Die Zone B schützt die Zone A vor schädigenden Einflüssen und bildet den Übergang zur umgebenden Landschaft.

§ 23 Zone archäologischer Fundstätten (arf)

¹ Die Zone archäologischer Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

² Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

³ Zonen archäologischer Fundstätten sind einer Grundnutzung überlagert.

§ 24 Zone für Gewässerraum (GWR)

¹ Die Zone für Gewässerraum dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Es sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.

² Die Sanierung, die Erneuerung, der Um- und Neubau von Gebäuden richtet sich nach § 8 dieser Bauordnung.

³ Zonen für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.

3 Bauvorschriften

§ 25 Einordnung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich hinsichtlich Lage, Grösse, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung und Landschaft einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

² Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen.

³ Bauten und Anlagen sind so in das massgebende Terrain einzupassen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen minimiert werden.

§ 26 Besondere Abstände

¹ Gegenüber Privatstrassen gelten die Abstandsvorschriften für öffentliche Gemeindestrassen, sofern im Strassenreglement keine anderen Bestimmungen erlassen sind.

§ 27 Abfallentsorgungsanlagen

¹ Bei Bauvorhaben mit mehr als 30 Wohneinheiten und bei logistischem Bedarf für bestehende Wohnsiedlungen sowie für einzelne oder mehrere Strassenzüge kann die Errichtung einer Unterflur- oder einer Halbunterfluranlage verlangt werden.

§ 28 Hindernisfreies Bauen

¹ Gebäude mit fünf und mehr Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderung zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten muss die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Im Übrigen gelten die kantonalen Bestimmungen.

§ 29 Spiel- und Freizeitflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohneinheiten sowie bei Bebauungsplänen hat die Bauherrschaft genügend kindgerechte Spielflächen oder gestaltete Freizeitflächen zu erstellen. Der Gemeinderat legt in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse fest, ob Spiel- oder Freizeitflächen oder beides zu erstellen ist.

² Die Grösse der Spiel- und/oder Freizeitflächen muss insgesamt mindestens 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) betragen. Die Spiel- und/oder Freizeitflächen dürfen in Zonen mit einer Grünflächenziffer an diese angerechnet werden.

³ Die nachzuweisenden Spiel- und Freizeitflächen können von mehreren Grundstücken zu einer gemeinsamen Quartierspiel- und Freizeitfläche zusammengelegt werden, sofern die Anlage besonders gut gestaltet und öffentlich zugänglich ist. Die total zu erstellende Fläche kann dabei um einen Fünftel reduziert werden.

⁴ Der Gemeinderat kann in Kernzonen im Interesse der inneren Verdichtung sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Ausnahmen gestatten.

§ 30 Aussichtsschutz

¹ Zum Schutz der im Anhang 1 aufgeführten Aussichtslagen und -punkte kann der Gemeinderat in den im Zonenplan bezeichneten Punkten die Lage eines Gebäudes, die Fassaden- und Gesamthöhe, die Dachgestaltung sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen.

§ 31 Lärmschutz

¹ Die Machbarkeit zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) – Einhaltung der Planungswerte – ist im Einzonungsverfahren nachzuweisen. Falls die Planungswerte überschritten werden, ist das eingezonte Gebiet im Zonenplan besonders zu bezeichnen («Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert»). Die zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 USG notwendigen Massnahmen sind im Rahmen der Überbauung umzusetzen.

² Die besondere Bezeichnung ist nach der vollständigen Überbauung des eingezonten Gebiets aus dem Zonenplan zu entfernen.

§ 32 Ökologische Ausgestaltung / Ökologischer Ausgleich

¹ Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen.

² Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen sowie bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt werden, kann der Gemeinderat im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen machen.

³ Im Rahmen der Umgebungsgestaltung in den Fällen von Abs. 2 ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen. Neue Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichende Überdeckungen vorzusehen. Wege und Plätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

⁴ Es sind mindestens 10% der Umgebungsfläche als ökologisch wertvolle Flächen zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Die ökologisch wertvollen Flächen können mit den Nachbargrundstücken zusammengelegt werden. Zusammenhängende Flächen können je Grundstück um 2% verkleinert werden.

⁵ Der Gemeinderat fördert auch bei anderen Bauvorhaben die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saatmischungen zur Begrünung des Siedlungsgebiets. In Zonen mit einer Grünflächenziffer ist der Gemeinderat berechtigt, entsprechende Auflagen zu machen. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

§ 33 Dachgestaltung und Fassaden

¹ Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren.

² Technische Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nur im technischen erforderlichen Mass überragen. Sie sind nach Möglichkeit zusammenzufassen, einzuhausen und die Einhausung um das doppelte ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.

³ Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist und sie sich gut in die Dachgestaltung einfügen.

⁴ Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbbare Terrassenfläche genutzt werden.

⁵ Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

⁶ Fassaden mit Solaranlagen sind hinsichtlich der Materialisierung, Struktur sowie der Anordnung der Module besonders gut zu gestalten.

§ 34 Terrassenhaus

¹ Terrassenhäuser sind hinsichtlich der Erscheinung zurückhaltend und besonders gut zu gestalten. Die Materialisierung nimmt Rücksicht auf die nähere Umgebung, übermässige Spiegelungen sind zu vermeiden.

² Das massgebende Terrain ist möglichst zu übernehmen. Seitliche Einschnitte und Stützwände sind nur möglich, wo das massgebende Terrain dies erfordert.

³ Erschliessungsflächen sind grundsätzlich innerhalb des Gebäudevolumens unterzubringen. Werden die Erschliessungsflächen aussen angeordnet, haben sie erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen.

⁴ Die Grenzabstände gegenüber den der Hangneigung folgenden Gebäude-seiten richten sich nach der Zahl der bewohnten Geschosse. Es sind einzuhalten:

- a) bis 5 bewohnte Geschosse minimal 5 m
- b) ab 6 bewohnten Geschossen minimal 7.5 m

^{4.1} Mehrlängenzuschläge im Sinne von § 35 sind bei Einhaltung dieser Abstände gegenüber den der Hangneigung folgenden Gebäudeseiten nicht anzuwenden.

⁵ Terrassenhäuser sind in folgenden Zonen, gemäss nachfolgender Tabelle möglich. Die Ausnützung richtet sich nach der jeweiligen Zone.

Zone	Max. bewohnte Geschosse	Mass der Parallellinie zum massgebenden Terrain, über die kein Gebäudeteil hinausragen darf ⁴⁾
W1	5	7 m
W2	6	8.5 m
W3	7	9 m

⁶ Bei Terrassenhäusern sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig.

⁷ Der Gemeinderat bestimmt die zulässige Gebäudelänge des gesamten Terrassenhauses im Einzelfall.

§ 35 Mehrlängenzuschlag

¹ In Wohn-, Wohn- und Arbeitszonen sowie in Kernzonen ist bei Fassaden von mehr als 15 m Länge der Grenzabstand gegenüber diesen Fassaden um einen Drittel der Mehrlänge zu erhöhen.

⁴⁾ Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten.

² Bei gestaffelten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt. Zurückliegende Fassadenteile werden durch die Vorsprünge hindurch bis zur äussersten sichtbaren Gebäudekante gemessen. Vorsprünge gelten nur dann als separate Fassadenteile, wenn ihr gegenseitiger Abstand wenigstens der Summe zweier Grenzabstände entspricht.

³ Bei abgewinkelten oder abgerundeten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge gleich wie bei den gestaffelten Fassaden bestimmt.

§ 36 Auskragende Bauteile

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass Durchfahrts- und Durchgangshöhen bei auskragenden Bauteilen eingehalten werden.

§ 37 Mauern und Einfriedungen

¹ Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern sie, vom massgebenden Terrain gemessen, nicht höher als 1.5 m sind. Höhere Mauern und Böschungen sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken, sofern sich die Nachbarn schriftlich nicht anders einigen.

² Mauern und Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sichtbehindernde Lebhäge sind auf Weisung der Bauorgane zulasten des Grundeigentümers zurückzuschneiden.

³ Nachbarn können höhere Einfriedungen zwischen ihren Grundstücken vereinbaren. Überschreiten diese 1.8 m, bedürfen sie der Zustimmung des Gemeinderates.

⁴ Pflanzabstände gegenüber Strassen richten sich nach dem kantonalen Recht.

4 Parkierungsvorschriften

§ 38 Erschliessung

¹ Erschliessungsanlagen, insbesondere Ein- und Ausfahrten, sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Es muss insbesondere eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein. Die anerkannten Regeln der Baukunde sind wegleitend.

² Ein- und Ausfahrten dürfen auf einer Tiefe von 5 m, von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze gemessen, höchstens 5% Längsneigung, anschliessend höchstens 15% Längsneigung aufweisen. Besteht ein rechtskräftiger Baulinien- oder Strassenplan, so kann der Gemeinderat verlangen, dass diese Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze eingehalten werden.

§ 39 Erstellungs- und Beibehaltungspflicht

¹ Bei Neubauten, bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sind genügend Autoabstellplätze gemäss § 40 zu schaffen. Die Autoabstellplätze müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benützt werden können.

² Die Eigentümer bestehender Bauten, deren Benutzung eine übermässige Beanspruchung öffentlicher Autoabstellplätze oder Strassen zur Folge hat, können in gleicher Weise zur Schaffung von Abstellplätzen verpflichtet werden.

³ Autoabstellplätze dürfen ohne Bewilligung nicht zweckentfremdet werden. Der Gemeinderat kann die Zweckbindung im Einzelfall aufheben, wenn kein Bedarf nach Autoabstellplätzen mehr besteht oder wenn ein Grund für die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen eintritt.

§ 40 Anzahl Autoabstellplätze

¹ Die Berechnung des Mindestbedarfs erfolgt nach der Art der Nutzung und deren Richtwerte gemäss folgender Tabelle.

Art der Nutzung	Bezugseinheit: pro	Anzahl Autoabstellplätze für Bewohner/innen bzw. Beschäftigte	Anzahl Autoabstellplätze für Besucher/innen bzw. Kundschaft
Wohnen	1 Wohnung	1.5 ⁵⁾	0.15 ⁶⁾
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (z. B. Bank, Arztpraxis, Coiffeur)	100 m ² aGF	2.0	1.0
Nicht kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Kanzlei)	100 m ² aGF	2.0	0.5

⁵⁾ Bei Kleinwohnungen (bis 2.5-Zimmer-Wohnungen) ist mindestens 1 Autoabstellplatz pro Wohnung notwendig.

⁶⁾ Mindestens 1 Autoabstellplatz für Besucher/innen.

Art der Nutzung	Bezugseinheit: pro	Anzahl Autoabstellplätze für Bewohner/innen bzw. Beschäftigte	Anzahl Autoabstellplätze für Besucher/innen bzw. Kundschaft
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte (z. B. Lebensmittel, Warenhaus, Apotheke, Kiosk)	100 m ² VF	2.0	8.0
Übrige Verkaufsgeschäfte (z. B. Buchhandlung, Uhren und Schmuck)	100 m ² VF	1.5	3.5
Gastronomiebetriebe (z. B. Restaurant, Café, Bar)	1 Sitzplatz	0.05	0.15

^{1.1} aGF = anrechenbare Geschossfläche gemäss § 35 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG)

^{1.2} VF = die den Kund/innen zugängliche Fläche, inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.

² Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr, wie Hotels usw. bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der zu schaffenden Autoabstellplätze nach dem voraussichtlichen Bedarf, wobei die Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend sind.

³ Garagenvorplätze dürfen als Autoabstellplätze angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritte und Sammelgaragen dienen.

§ 41 Veloabstellplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens zwei Veloabstellplätze zu erstellen.

² Bei Gebäuden mit anderen Nutzungen sind in der Regel gleich viele Veloabstellplätze wie Autoabstellplätze zu erstellen.

§ 42 Abweichung

¹ Der Gemeinderat befreit von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen ganz oder teilweise, wenn:

- a) wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen
- b) wenn die Erstellung nicht möglich oder nicht zumutbar ist

§ 43 Grösse der Autoabstellplätze

¹ Die Autoabstellplätze haben eine ausreichende Grösse aufzuweisen. Massgebend sind die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

§ 44 Lage, Anordnung und Gestaltung der Autoabstellplätze

¹ Autoabstellplätze sollen zusammengefasst und überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden. Angrenzende Fussgängerbereiche, Geh- und Radwege sollen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

² Autoabstellplätze in Fussgängerbereichen, an Geh- und Radwegen sowie an Strassen sind möglichst mit Grünstreifen, Bepflanzungen und anderen gestalterischen Mitteln abzutrennen. Nach Möglichkeit ist die Anlage so zu gestalten, dass das Meteorwasser versickern kann.

³ Grössere Autoabstellflächen sind auch innerhalb der Anlage angemessen zu bepflanzen.

⁴ Die Kunden- und Besucherautoabstellplätze müssen entsprechend gekennzeichnet und ausgestaltet werden, damit sie für ihre Bestimmung von anderen Nutzungen dauernd freigehalten werden können.

⁵ Die Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge sind nach Möglichkeit ebenerdig anzulegen und zu überdachen; sie sind nach Möglichkeit in der Nähe von Hauseingängen zu bauen.

§ 45 Autoabstellplätze auf fremdem Grund

¹ Autoabstellplätze auf fremdem Grund werden als Pflichtautoabstellplätze anerkannt, sofern sie sich in angemessener Distanz befinden und langfristig vertraglich sichergestellt werden. Entfällt die vertragliche Regelung, ist diese Änderung dem Gemeinderat unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die fehlenden Autoabstellplätze sind nachträglich zu erstellen oder abzugelten.

§ 46 Ersatzabgabe

¹ Wer gemäss § 42 lit. b dieser Bauordnung von der Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen befreit ist, hat für jeden nicht zu erstellenden Autoabstellplatz eine Ersatzabgabe von CHF 10'000.– zu entrichten, zuzüglich der seit Inkrafttreten dieser Bauordnung eingetretenen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise.

² Werden abgegoltene Autoabstellplätze nachträglich erstellt oder wird die für die Ersatzabgabe massgebende Nutzung eingestellt, wird die zu viel bezahlte Ersatzabgabe auf Ersuchen des Grundeigentümers ohne Zins zurück-erstattet.

5 Gebühren

§ 47 Mehrwertabgabe

¹ Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS [721.11](#)).

² Die Mehrwertabgabe wird im Sinne von § 52d PBG zweckgebunden für die Entschädigung von Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet.

§ 48 Gebühren

¹ Die Gebührenhöhe für die Behandlung von Baugesuchen bestimmt sich nach dem Gebührentarif im Bauwesen. Bei fehlender Regelung bestimmt sich die Gebührenhöhe gemäss dem Kantonsratsbeschluss über die Gebühren in Verwaltungs- und Zivilsachen (Verwaltungsgebührentarif; BGS [641.1](#)).

6 Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 49 Übergangsrecht

¹ Zu den Gebäuden, die vor Inkrafttreten der Bauordnung vom 24. Juni 1975 bewilligt oder erbaut worden sind, muss auf Nachbargrundstücken der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.

² Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

§ 50 Mehrwertabgabe in der laufenden Ortsplanungsrevision

¹ Aufzonungen und Umzonungen, die im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (bis Ende 2025) erfolgen, lösen keine Mehrwertabgabe aus.

§ 51 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan vom 30. März 2006 werden aufgehoben.

A1 Anhang 1: Aussichtspunkte**§ A1-1** Schützenhaus

¹ Vom bestehenden Gebäude aus ist die Sicht auf die talseitigen Berge und den See freizuhalten.

§ A1-2 Büel

¹ Zur Freihaltung der Sicht auf die talseitigen Berge und den See darf im Bereich Büel unterhalb der Nordzufahrt, innerhalb des Waldabstandes, beidseitig keine Bepflanzung und kein Gebäude das Strassenniveau um mehr als 1.5 m überragen.

§ A1-3 Im Eichhofeggli

¹ Die Aussicht auf die talseitigen Berge und den See ist freizuhalten.

§ A1-4 Im Zipfel

¹ Die Aussicht auf die talseitigen Berge und den See ist freizuhalten.

§ A1-5 Mittlerhalten

¹ Der Aussichtsplatz ist freizuhalten, um die Sicht auf die Kirche und die umliegenden Häuser um die Kirche herum zu ermöglichen.

§ A1-6 Aussichtspunkt Forchwaldstrasse

¹ Von der Forchwaldstrasse her ist die Sicht auf die talseitigen Berge und den See freizuhalten.

§ A1-7 Chellenstrasse

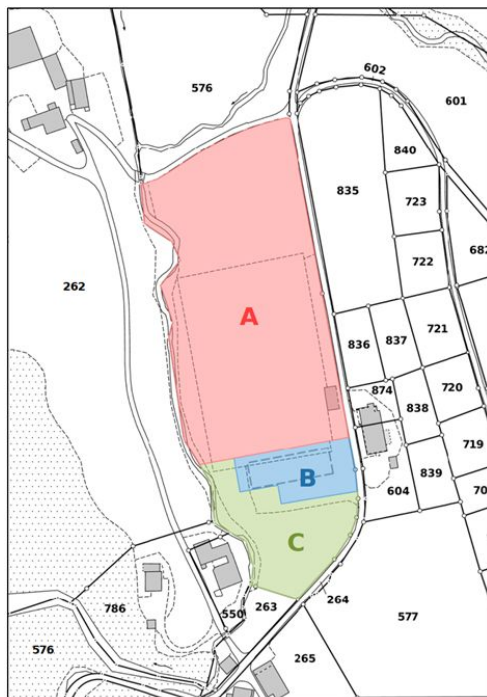
¹ Die Sicht auf die talseitigen Berge und den See ist auf der Talseite im Umkreis von 40 m von Pflanzungen und Bauten freizuhalten.

§ A1-8 Reformierte Kirche

¹ Die Sicht auf die talseitigen Berge und den See ist freizuhalten.

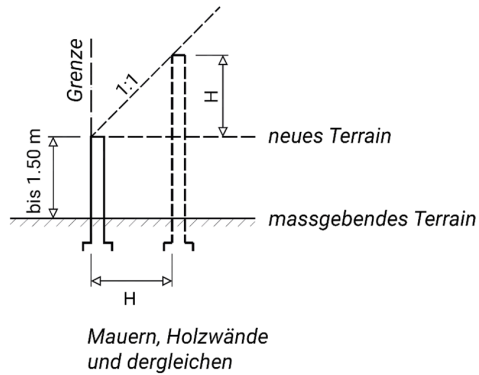
§ A1-9 Zentrum Elisabeth

¹ Auf der Talseite ist die Sicht auf die talseitigen Berge und den See im Umkreis von 40 m von Pflanzungen und Bauten freizuhalten.

A2 Anhang 2: Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für die Sportanlage Lienisberg**§ A2-1**¹ Plan:

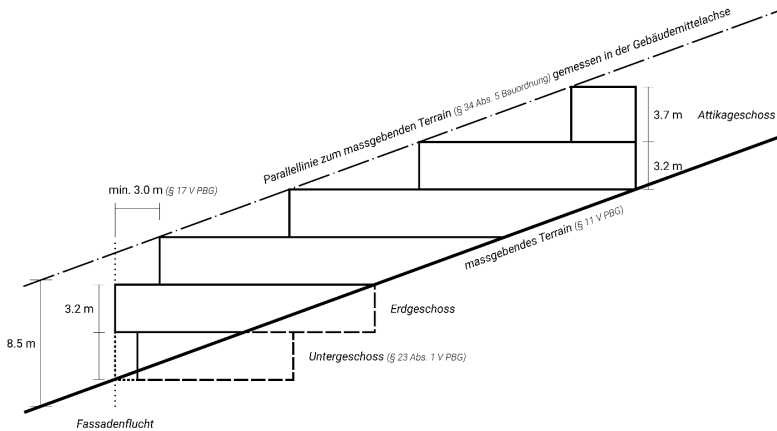
A3 Anhang 3: Erläuterungsskizzen**§ A3-1**

¹ Schema Mauern und Einfriedungen zu § 37 dieser Bauordnung:



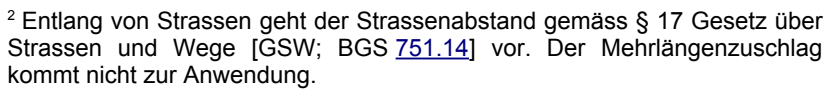
§ A3-2

¹ Schema Terrassenhaus zu § 34 dieser Bauordnung:



² Das Mass der Parallellinie bezieht sich auf ein Terrassenhaus in der Wohnzone W2 (§ 34 Abs. 5 Bauordnung).

¹ Schema Mehrlängenzuschlag zu § 35 dieser Bauordnung:



Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
28.09.2025	13.05.2026	Erlass	Erstfassung	2026-03

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	28.09.2025	13.05.2026	Erstfassung	2026-03