



Urnenabstimmung vom 28. September 2025

Abstimmungserläuterungen

Ortsplanungsrevision Walchwil,
Revision Nutzungsplanung
(Zonenplan und Bauordnung)



Inhalt

Vorwort des Gemeinderats	5
Das Wichtigste in Kürze.....	6
Glossar	8
Abkürzungsverzeichnis	9
1 Ausgangslage.....	11
2 Erläuterungen zur Gesamtrevision	15
3 Bauordnung	36
4 Auswirkungen	76
5 Empfehlung Gemeinderat.....	79

Impressum

Herausgeberin: Einwohnergemeinde Walchwil

Fotos: Andreas Busslinger, Baar

Druck: Anderhub Druck-Service AG Rotkreuz

Auflage: 2'300 Exemplare

gedruckt in der
schweiz



Vorwort des Gemeinderats

Sehr geehrte Stimmbürgerin
Sehr geehrter Stimmbürger

Mit Ihrer Stimme zur Ortsplanungsrevision gestalten Sie die Zukunft von Walchwil aktiv mit. Die Revision bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde in den kommenden 20 Jahren – in Bereichen wie Wohnen, Verkehr, Umwelt, Gewerbe und Lebensqualität.

Seit dem Start des Prozesses im Winter 2019/2020 war es uns wichtig, Sie als Bevölkerung einzubeziehen. Regelmässige Informationen, eine Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern aus Parteien, Gewerbe und der Baukommission sowie eine breit zusammengesetzte Spiegelgruppe haben den Prozess mitgetragen. Die Spiegelgruppe wurde in verschiedenen Entwurfsschritten stellvertretend für alle Walchwilerinnen und Walchwiler eingebunden. Der Prozess wurde durch die Firma R+K Raumplanung AG unterstützt und begleitet.

Der Gemeinderat dankt an dieser Stelle allen an der Ortsplanungsrevision beteiligten Personen für Ihre Mitwirkung. Walchwil soll auch in Zukunft ein vielseitiger und lebenswerter Wohn- und Arbeitsort bleiben.

Zur Abstimmung stehen die grundeigentümergebundene Instrumente des Zonenplans sowie der Bauordnung. Diese Instrumente der Nutzungsplanung stellen wir Ihnen nachfolgend vor.

Walchwil, 21. Juli 2025

Gemeinderat Walchwil

Das Wichtigste in Kürze

Wie alle Gemeinden im Kanton Zug hat auch die Gemeinde Walchwil bis Ende 2025 Zeit, ihre Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan) an die übergeordneten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), des kantonalen Richtplanes sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) anzupassen.

Im Kanton Zug sind seit der Revision des RPG (2014) keine massgeblichen Einzonungen mehr möglich. Lediglich der flächengleiche Bauzonenabtausch und/oder kleine Bauzonennarrondierungen sind zulässig.

Der kantonale Richtplan ordnet Walchwil, gemeinsam mit Neuheim und Menzingen, der Kulturlandschaft zu. Bis ins Jahr 2040 wird in diesen Gebieten mit einem Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum von fünf Prozent gerechnet.

Diese Wachstumsentwicklung ist nur nach innen möglich.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden daher folgende prioritäre Ziele verfolgt:

- Qualitäten in der Siedlungs- und Umgebungsgestaltung schaffen und sichern.
- Siedlungsentwicklung nach innen und damit Ermöglichung eines moderaten Bevölkerungswachstums. An geeigneten Stellen wird dafür die Nutzungsdichte erhöht.
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in der Gemeinde.
- Förderung von zusätzlichen Geschossflächen für Gewerbebetriebe.
- Anpassung der Bauordnung an die übergeordneten Planungsinstrumente.

Mit der Gesamtrevision der Bauordnung sowie des Zonenplans wird die Raumplanung der Gemeinde auf die geänderten Rahmenbedingungen angepasst und die Basis für die künftige Entwicklung von Walchwil gelegt. Mit dem Fokus auf der qualitativen Entwicklung soll die Lebensqualität der Gemeinde erhalten und gesteigert werden.

Die Festlegung des Gewässerraumes kommt zu einem späteren Zeitpunkt zur Abstimmung.

Mit der vorliegenden Abstimmungsvorlage können die Inhalte der Ortsplanungsrevision nur zusammenfassend wiedergegeben werden. Alle Details können dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision entnommen werden, der mit allen anderen relevanten Unterlagen auf der Website der Gemeinde zu finden ist oder bei der Abteilung Bau/Planung eingesehen werden kann. Zudem können Sie sich über den jeweiligen QR-Code vertiefte Informationen beschaffen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der Revision der Ortsplanung die raumplanerische Entwicklung von Walchwil positiv und zukunftsgerichtet zu beeinflussen. **Er empfiehlt, die Revision der Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan) zur Annahme und damit der Vorlage zuzustimmen.**

Bei einer Ablehnung gelten weiterhin die aktuelle Bauordnung und der aktuelle Zonenplan. Der gesamte Prozess müsste neu gestartet werden.

alle Unterlagen der
Ortsplanungsrevision:



www.walchwil.ch/ortsplanungsrevision

Zonenplan:



www.walchwil.ch/zonenplan

Glossar

Begriff	Bedeutung
Aufzonung	Intensivierung der Nutzung der Bauzone (z.B. Wohnzone W1 zu W2)
Arrondierung	Kleinräumige Anpassung der Zonengrenze, z.B. an Grundstücksverlauf
Ausnützungsziffer	Verhältniszahl zwischen der anzurechnenden Landfläche und der anzurechnenden Geschossfläche
Auszonung	Zuweisung einer Fläche der Bauzone (z.B. Wohnzone W2) zu Nichtbauzone (z.B. Landwirtschaftszone)
Bauordnung	Regelt, was in den einzelnen Zonen gebaut werden darf (z.B. Geschosszahl, Ausnützung)
Einzonung	Zuweisung einer Fläche bzw. eines Grundstücks der Nichtbauzone (z.B. Landwirtschaftszone) zu Bauzone (z.B. Wohnzone W2)
Mehrwert(-abgabe)	Mehrwert eines Grundstücks infolge einer Planungsmassnahme (z.B. Einzonung). Der Mehrwert muss nach Art. 5 Abs. 1 RPG mit 20 % abgeschöpft werden
Umzonung	Zuweisung einer Fläche der Bauzone (z.B. Wohnzone) zu einer Bauzone mit anderer Nutzweise (z.B. öffentliche Zone)
Zonenplan	Plan, der die zulässige Nutzung (z.B. Bauzone, Landwirtschaft) für jedes Grundstück festlegt

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung
AZ	Ausnützungsziffer
BO	Bauordnung
BsV B	Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel
ES I–III	Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung
ha	Hektar. Ein Hektar entspricht einer Fläche von 10'000 m ² oder einem quadratischen Feld mit einer Seitenlänge von 100 Meter.
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen
OeIB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
OeIE	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung
OeIF	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung
RPG	Raumplanungsgesetz (Bundesgesetz über die Raumplanung)
RPV	Raumplanungsverordnung (Verordnung über die Raumplanung)
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug
V PBG	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug
Vf	Verkehrsfläche
W1/W2/W3	Wohnzonen mit unterschiedlicher Nutzungsdichte
WA2/WA3	Wohn- und Arbeitszonen
WFG	Wohnraumförderungsgesetz



1 Ausgangslage

1.1 Allgemein

Im Zuge der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung 2014 und den Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes besteht Bedarf, die Instrumente der Nutzungsplanung der Gemeinde Walchwil zu überarbeiten. Wie für alle Gemeinden im Kanton Zug ist dafür Zeit bis Ende 2025.

In einer ersten Phase der Ortsplanungsrevision wurden eine Orts- und Quartiersanalyse sowie ein Konzept für öffentliche Bauten und Anlagen erarbeitet.

Auf dieser fachlichen Grundlage entstand die «Räumliche Strategie 2040». Diese zeigt mit einem Zielbild, in welche Richtung sich Walchwil künftig entwickeln soll und besteht aus Teilstrategien zu den Bereichen Wachstum, Siedlung, Freiraum und Landschaft sowie Verkehr. Die Räumliche Strategie 2040 wurde der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet und am 19. Oktober 2022 vom Gemeinderat Walchwil verabschiedet.

In der zweiten Phase folgt die Umsetzung der Räumlichen Strategie 2040 in den grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumenten. Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung umfasst den Zonenplan und die Bauordnung. Diese wurden auf der Grundlage des kantonalen Richtplans, des Planungs- und Baugesetzes (inklusive der Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB), der Räumlichen Strategie 2040 sowie aufgrund von Anliegen aus der Bevölkerung überarbeitet. Nicht Gegenstand der vorliegenden Abstimmung ist die Ausscheidung der Gewässerräume, welche zu einem späteren Zeitpunkt separat zur Abstimmung gelangen wird.

1.2 Organisation

Der gesamte Prozess der Ortsplanungsrevision ist durch die «Arbeitsgruppe Ortsplanung» begleitet worden. Diese setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- René Peyer (Gemeinderat, Bauchef, Vorsitz)
- Brigitte van Dulmen (Gewerbe)
- Markus Hirt (SVP und Mitglied der Planungs- und Baukommission)
- Beat Hürlimann (Korporation Walchwil)
- Petra Merz-Hürlimann (Die Mitte)
- Peter Schellinger (FDP, Die Liberalen und Mitglied der Planungs- und Baukommission)
- Daniel Simeon Dubach (SP)
- Michael Ferrari (Leiter Abteilung Bau/Planung)

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe Ortsplanung sind vom Gemeinderat ernannt worden und haben die Ortsplanungsrevision in zahlreichen Sitzungen unter der fachlichen Begleitung der R+K Raumplanung AG erarbeitet.

In zwei halbtägigen Workshops mit der «Spiegelgruppe Ortsplanung» wurden die wesentlichen Inhalte der Ortsplanungsrevision behandelt. Als Mitglied der Spiegelgruppe Ortsplanung haben folgende Personen mitgewirkt:

- | | | |
|----------------------|----------------------------|---------------------|
| • Marc Beck | • Monika Hürlimann-Iten | • Claude Rust |
| • Natasha Bircher | • Ulf Kanne | • Peter Rust |
| • Mathias Brühning | • Petra Körner | • Beda Rust |
| • Valentina Brühning | • Jacek Kulakowski | • Andreas Schmid |
| • Katja Buller | • Christian Lanninger | • Henrik Steffensen |
| • Jürg Dennler | • Alessandro Levi Laurenti | • Beat Sutter |
| • Luca Ecari | • Christa Loosli | • Josef Traxler |
| • Andreas Hürlimann | • Kerstin Pfaff | • Lisa Ulrich |
| • Michael Hürlimann | • Willy Portmann | • Stephan Wirth |

1.3 Ablauf

1.3.1 Gesuche aus der Bevölkerung

Parallel zum Abschluss der Räumlichen Strategie 2040 wurde im Amtsblatt vom 1. Juli 2022 die Möglichkeit zur Gesuchstellung für die anstehende Revision der Nutzungsplanung ausgeschrieben.

Jede Person konnte ein Gesuch zur Anpassung der Nutzungsplanung an den Gemeinderat stellen. Insgesamt gingen von 14 Personen 26 verschiedene

Anträge ein. Diese Anträge wurden von der Arbeitsgruppe Ortsplanung behandelt. Davon konnten acht Anträge berücksichtigt und drei Anträge teilweise berücksichtigt werden. Die übrigen Anträge konnten entweder nicht berücksichtigt werden oder waren nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

1.3.2 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat den Entwurf der Nutzungsplanung mit Beschluss vom 17. Juli 2023 zur Vorprüfung an die kantonale Baudirektion verabschiedet.

Mit Vorprüfung vom 13. November 2024 hat sich die Baudirektion des Kantons Zug zum Entwurf geäußert. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht wurden die Unterlagen überarbeitet. Hierfür wurde die Arbeitsgruppe Ortsplanung miteinbezogen. Der gesamte Vorprüfungsbericht und dessen Behandlung findet sich unter www.walchwil.ch/ortsplanungsrevision



1.3.3 Öffentliche Auflage

Die Nutzungsplanung, bestehend aus Bauordnung und Zonenplan, wurde vom Gemeinderat am 19. Mai 2025 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 39 und § 47a PBG während 30 Tagen vom 20. Februar 2025 bis zum 24. März 2025.

Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Gesamtrevision der Ortsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. 37 Einwenderinnen und Einwender haben sich mit insgesamt 55 Anträgen, welche teils thematisch verbunden sind, an die Gemeinde gewandt.

Sämtliche Einwendungen sind von der Arbeitsgruppe Ortsplanung behandelt worden. Der detaillierte Bericht über die Behandlung der Einwendungen findet sich unter www.walchwil.ch/ortsplanungsrevision





2 Erläuterungen zur Gesamtrevision

Die vorliegende Gesamtrevision umfasst die grundeigentümergebundenen Instrumente bestehend aus Zonenplan und Bauordnung. Die prioritären Ziele und die wichtigsten Änderungen des Zonenplans sowie der Bauordnung werden nachfolgend dargestellt.

Mit der Ortsplanungsrevision werden folgende thematischen Schwerpunkte verfolgt:

- Förderung von Qualitäten im Umgebungsbereich (Grünflächen, naturnahe und ökologische Gestaltung, zurückhaltende Bearbeitung des Terrains);
- Sicherstellung einer qualitativen Nutzung der grösseren, unbebauten Flächen;
- Verdichtungsmöglichkeiten im Zonenplan an den geeigneten Stellen;
- Abstimmung der Zonenzuteilung auf die Lage im Siedlungsgebiet und die Nutzungsmöglichkeiten von gleichwertigen Nachbargrundstücken;
- Schaffung der Rahmenbedingungen zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum;
- Förderung von zusätzlichen Geschossflächen für Gewerbebetriebe;
- Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe;
- Eine Nutzungsplanung, welche mit dem Raumplanungsgesetz sowie den kantonalen Planungen konform ist.

Für die detaillierten Ausführungen zu den Zielen und den Instrumenten zur Umsetzung dieser Zielvorgaben wird auf den Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV verwiesen. Dieser findet sich unter www.walchwil.ch/ortsplanungsrevision



2.1 Zonenplanänderungen

Der Änderungsplan kann unter
www.walchwil.ch/ortsplanungsrevision bezogen werden.



2.1.1 Zonenplanänderung G1 – Tschachenweg



Abb. 1: G1, Änderung Landwirtschaftszone zu Wohnzone W1 im Umfang von 178 m²

Die Grundstücke Nrn. 535 und 583 sind bisher nicht über eine Bauzone erschlossen. Mit der Einzonung des Strassenbereichs kann diese Situation bereinigt werden.

2.1.2 Zonenplanänderung G2 – Umzonung Zone OelB zu Kernzone K

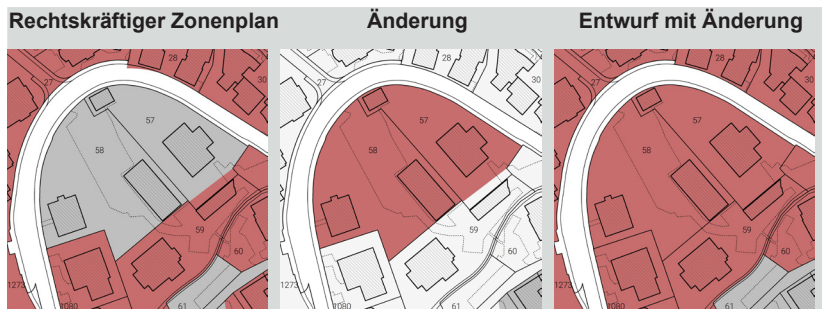


Abb. 2: G2, Änderung Zone des öffentlichen Interesses (OelB) zu Kernzone (K) im Umfang von 3'343 m²

Die zukünftige Ausrichtung der Nutzungen im Gebiet «Zentrumsbogen» wurde über die Schulraumplanung sowie den Studienauftrag Zentrumsbogen eruiert. Im Rahmen der Schulraumplanung hat sich gezeigt, dass die Kindergarten- und Schulräume im Gebiet Öltrotten angeordnet werden können. Eine Zuweisung des Gebiets Zentrumsbogen in die Zone des öffentlichen Interesses ist somit nicht länger notwendig. Die Zonierung soll sich folglich an den Ergebnissen des Studienauftrags orientieren. Die Erkenntnisse des Studienauftrags zeigen eine Dichte und Volumetrie, welche sich an der Kernzone orientieren. Entsprechend wird eine Zuweisung zu Kernzone K als zweckmässig erachtet.

2.1.3 Zonenplanänderung G3 – Damm 1

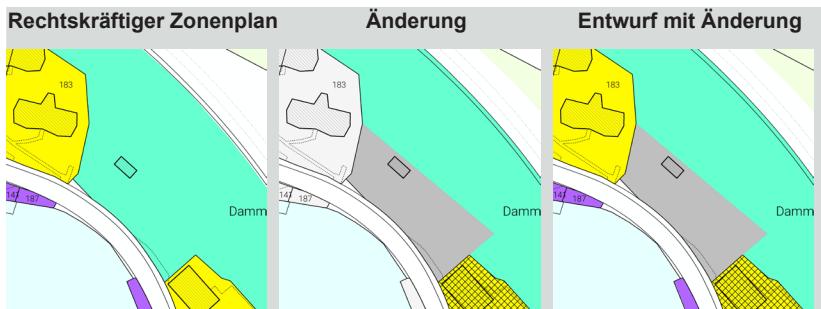
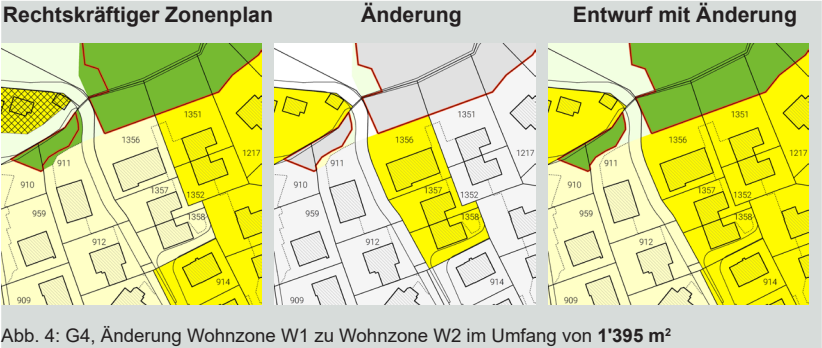


Abb. 3: G3, Änderung Zone des öffentlichen Interesses Freihaltung (OeIF) zu Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) im Umfang von 1'310 m²

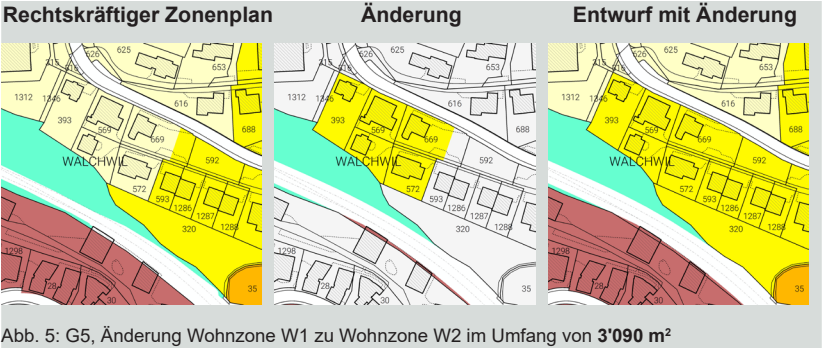
Gemäss kantonalem Richtplan (Juli 2024) soll die Nährstoffbelastung im Zugersee reduziert werden. Dafür ist im Uferbereich der Bau eines Betriebsgebäudes erforderlich. Hierfür soll ein Teil der öffentlichen Zone zur Freihaltung (OeIF) im Umfang von 1'310 m² der öffentlichen Zone für Bauten und Anlagen (OeIB) zugewiesen werden.

2.1.4 Zonenplanänderung G4 – Mägeristrasse



Im Quartier Mägeri sind im rechtskräftigen Zonenplan bis auf drei Grundstücke alle Grundstücke oberhalb der Mägeristrasse der Wohnzone W2 zugewiesen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen diese drei Grundstücke ebenfalls von der Wohnzone W1 in die W2 aufgezont werden. Damit kann eine einheitliche und geregelte Zonierung gewährleistet werden.

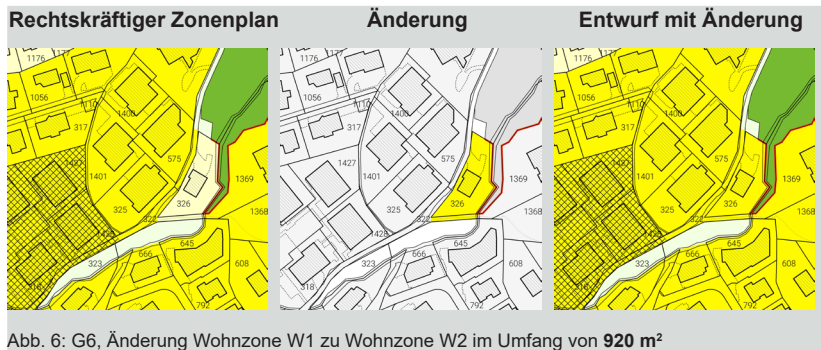
2.1.5 Zonenplanänderung G5 – Haltlirain



Im Gebiet Haltlirain sind die westlichen Parzellen am Haltlirain heute der Wohnzone W1 zugewiesen, während die östlichen Parzellen der Wohnzone W2 zugewiesen sind. Im Sinne einer Vereinheitlichung der Zonenabgrenzung werden die westlich gelegenen Parzellen bis zum Grundstück Nr. 393

ebenfalls in die Wohnzone W2 aufgezont. Durch die Nähe zum Zentrum sowie der Kernzone südlich der Bahngleise wird die Aufzonung als verträglich angesehen.

2.1.6 Zonenplanänderung G6 – Mettlenweg



Am Mettlenweg ist im rechtskräftigen Zonenplan ein einzelnes Grundstück der Wohnzone W1 zugewiesen, während sämtliche umliegenden Grundstücke der Wohnzone W2 zugewiesen sind. Im Sinne einer einheitlichen Zonenabgrenzung und um eine Gleichbehandlung der Grundstücke in diesem Gebiet zu gewährleisten, soll das Grundstück ebenfalls in die Wohnzone W2 aufgezont werden. Wegen der Nähe zum Zentrum wird die Aufzonung als verträglich beurteilt.

2.1.7 Zonenplanänderung G7 – Geissbächliweg

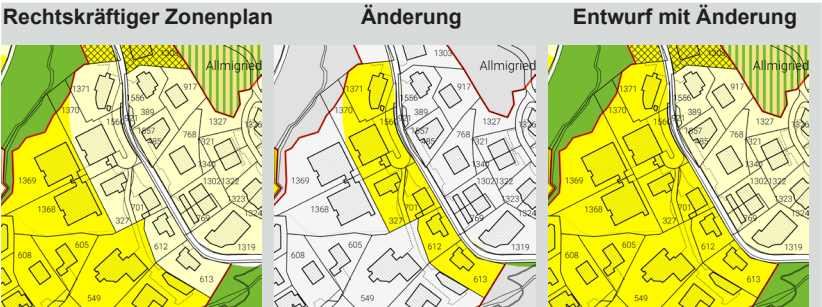


Abb. 7: G7, Änderung Wohnzone W1 zu Wohnzone W2 im Umfang von 5'191 m²

Unterhalb der Forchwaldstrasse ist heute eine Bautiefe der Wohnzone W1 zugeteilt. Die Grundstücke ab der zweiten Bautiefe sind allesamt der Wohnzone W2 zugewiesen. Im Sinne einer einheitlichen Zonenabgrenzung und um eine Gleichbehandlung der Grundstücke unterhalb der Forchwaldstrasse zu gewährleisten, sollen sämtliche Grundstücke unterhalb der Forchwaldstrasse in die Wohnzone W2 aufgezont werden. Aufgrund des steilen Geländes erscheint eine Aufzonung ortsbildverträglich. Die Grundstücke oberhalb der Forchwaldstrasse werden in ihren Interessen nicht massgeblich tangiert.

2.1.8 Zonenplanänderung G8 – Dürrenburg

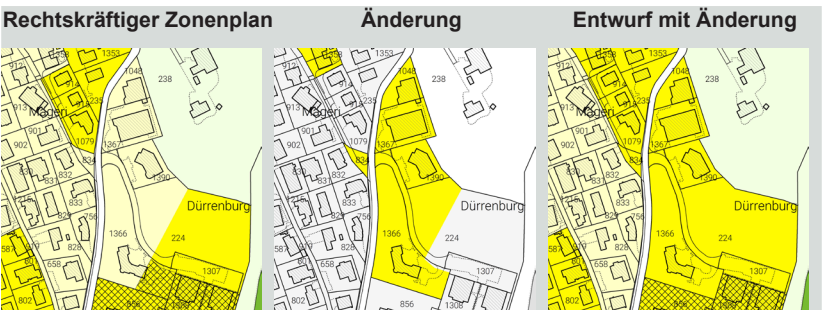


Abb. 8: G8, Änderung Wohnzone W1 zu Wohnzone W2 im Umfang von 8'495 m², Änderung Wohn- und Arbeitszone WA2 zu Wohnzone W2 im Umfang von 654 m²

Aktuell verläuft die Zonengrenze zwischen den Wohnzonen W1 und W2 rechtwinklig zum Hangverlauf quer durch ein Grundstück. Auch die Grenze der Wohn- und Arbeitszone WA2 zu Wohnzone W1 verläuft quer durch ein Grundstück. Der südliche Bereich des Gebiets Dürrenburg ist heute bereits dicht bebaut und weist eine grössere Körnigkeit auf als das Quartier Mägeri unterhalb der Vorderbergstrasse. Durch eine Aufzoning der Grundstücke oberhalb der Vorderbergstrasse von einer Wohnzone W1 in eine Wohnzone W2 kann eine Siedlungsentwicklung nach innen in vergleichbarer Dichte zum südlichen Teil des Gebiets Dürrenburg ermöglicht werden. Da sich das Gebiet am Siedlungsrand befindet, werden keine nachbarlichen Interessen berührt.

2.1.9 Zonenplanänderung G9 – Oberwihel

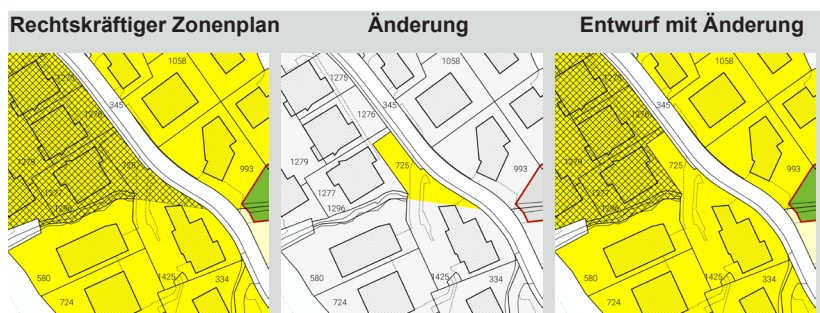
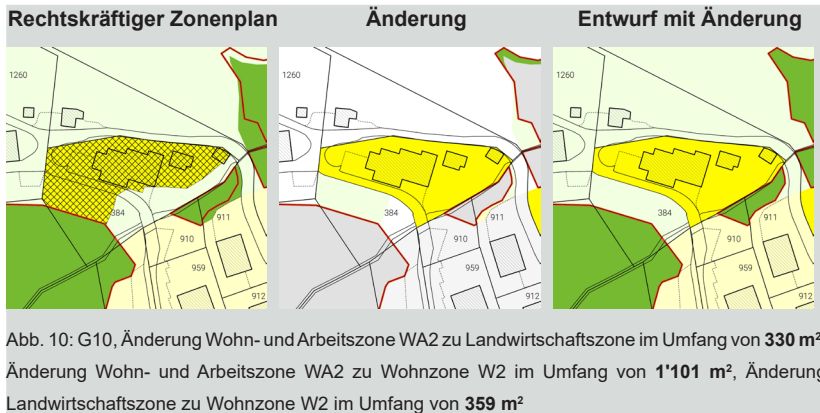


Abb. 9: G9, Änderung Wohn- und Arbeitszone WA2 zu Wohnzone W2 im Umfang von **354 m²**

Das Grundstück Nr. 725 ist heute teilweise der Wohn- und Arbeitszone WA2 und teilweise der Wohnzone W2 zugewiesen. Im Sinne einer einheitlichen Zonenzuweisung soll das gesamte Grundstück der Wohnzone W2 zugewiesen werden. Das Grundstück wird heute ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt. Der umzuzonende Teil des Grundstücks ist aufgrund der Strassen- und Grenzabstände nicht bebaubar. Es gehen somit auch keine effektiv realisierbaren Gewerbeflächen verloren.

2.1.10 Zonenplanänderung G10 – Rägeten



Das Mehrfamilienhaus im Gebiet Rägeten befindet sich heute in der Wohn- und Arbeitszone WA2 und stellt eine rechtswidrige Inselbauzone dar, welche isoliert vom restlichen Wohngebiet liegt. Diese Situation wird durch eine Umlagerung der Bauzone bündig an die östlich gelegene Wohnzone W1 behoben. Da das Grundstück zudem nur noch der Wohnnutzung dient, ist eine Umzonung von der Wohn- und Arbeitszone WA2 zu Wohnzone W2 inklusive Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe von der ES III zu ES II vorgesehen.

2.1.11 Zonenplanänderung G11 – Teilzonenplan Wihel

In einem separaten Verfahren wurde die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB zu Wohnzone W3 umgezont. Die Umzonung wird im Änderungsplan folglich orientierend dargestellt. Die Zonenplanänderung wurde an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2022 erlassen und am 13. Januar 2023 von der Baudirektion genehmigt.

2.1.12 Zonenplanänderung G12 – Damm 2

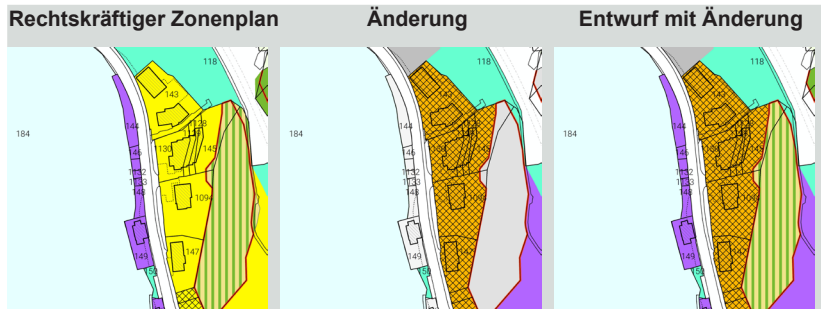


Abb. 11: G12, Änderung Wohnzone W2 zu Wohn- und Arbeitszone WA3 im Umfang von **4'434 m²**

Walchwil verfügt über keine reine Arbeitszone. Für Gewerbetreibende sind nur Mischzonen vorhanden. Die bestehenden Mischzonen befinden sich aufgrund der Erschliessungsanforderungen für Mischzonen grösstenteils entlang der Zugerstrasse und in Bahnhofsnähe. Um die möglichen Flächen für Gewerbetreibende zu erhöhen, soll die bestehende Wohnzone W2 im Gebiet Damm 2 in die Wohn- und Arbeitszone WA3 aufgezont werden. Mit dieser Umzonung wird auch die Lärmempfindlichkeitsstufe von der ES II in die ES III erhöht.

2.1.13 Zonenplanänderung G13 – Büel 1

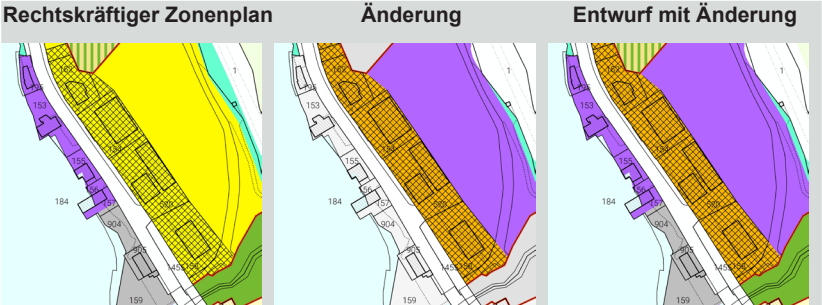


Abb. 12: G13, Änderung Wohn- und Arbeitszone WA2 zu Wohn- und Arbeitszone WA3 im Umfang von **3'704 m²**

Um zusätzlichen Raum für Gewerbenutzungen zu schaffen, wird die bisherige Wohn- und Arbeitszone WA2 im Gebiet Büel in die Wohn- und Arbeitszone WA3 aufgezont. Aufgrund des topografischen Geländesprungs zur bestehenden Wohnzone W2 beziehungsweise zur neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel wird diese Änderung als verträglich eingestuft.

2.1.14 Zonenplanänderung G14 – Öltrotten

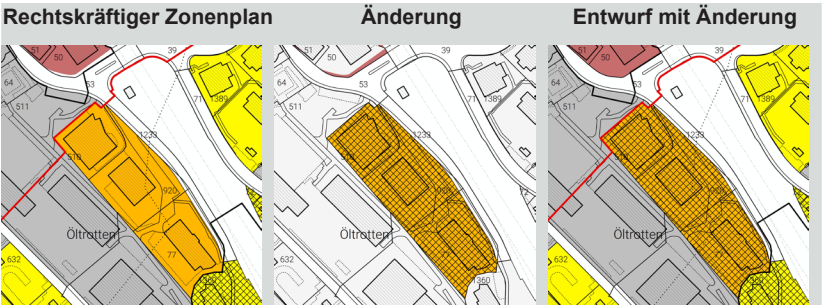


Abb. 13: G14, Änderung Wohnzone W3 zu Wohn- und Arbeitszone WA3 im Umfang von **4'248 m²**

Aufgrund der zentrumsnahen Lage, fernab von reinen Wohnzonen, sowie der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr soll die Wohnzone W3 der Wohn- und Arbeitszone WA3 zugeordnet werden. Dadurch wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gefördert. Im bahnhofsnahen Bereich besteht zudem bereits heute eine Wohn- und Arbeitszone WA2.

2.1.15 Zonenplanänderung G15 – Büel 2

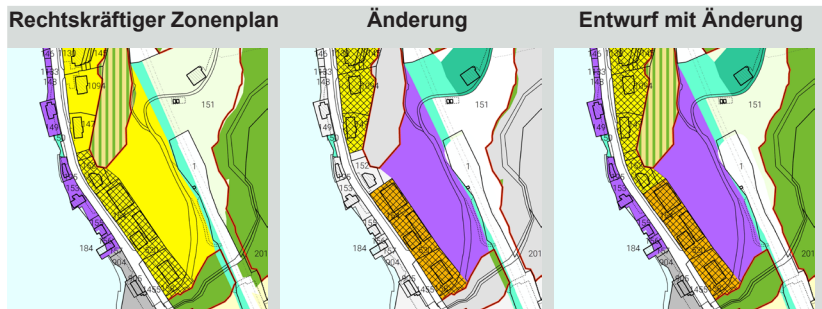
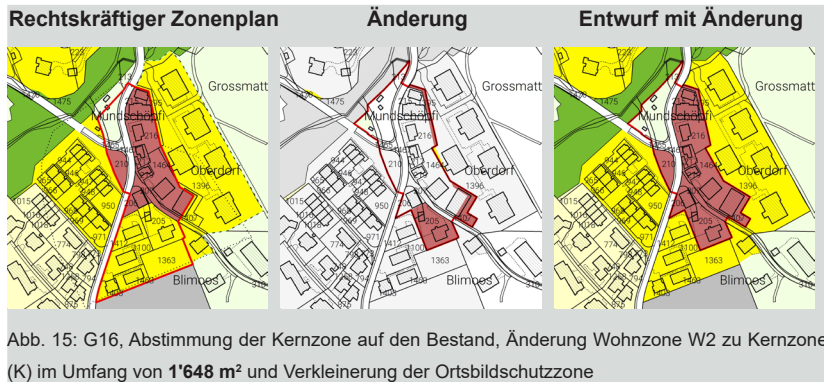


Abb. 14: G15, Änderung Wohnzone W2 zu Bauzone mit spezieller Vorschrift Büel (BsV B) im Umfang von **7'318 m²**

Um eine dichte Bebauung mit hohem Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu ermöglichen, wird das Grundstück der Korporation Walchwil in die Bauzone mit speziellen Vorschriften umgezont. Die Nutzung ist in § 11 der Bauordnung festgelegt. Zur Sicherstellung einer hohen Qualität wird zudem eine ordentliche Bebauungsplanpflicht festgelegt. Detailliertere Informationen zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel können nachfolgendem Kapitel 3.1 entnommen werden.

2.1.16 Zonenplanänderung G16 und Ü7 – Oberdorf



Die Kernzone Oberdorf sowie die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone wurden überprüft. Die Kernzone orientiert sich an der Strassenkreuzung Vorderberg-Geisswaldstrasse. Das Wohnhaus Blimmoos ist eines von drei geschützten Objekten im Gebiet Oberdorf, befindet sich allerdings im Gegensatz zu den zwei anderen nicht in der Kernzone. Die Kernzone wird entsprechend nach Süden erweitert. Die Ortsbildschutzzone wird im Grundsatz der Kernzonenabgrenzung angepasst. Der südliche Teil, der vorwiegend eine bebaute Fläche in der Wohnzone W2 umfasst, wird daher aus der Ortsbildschutzzone entlassen. Östlich wird die Ortsbildschutzzone bis an die Waldgrenze erweitert.

2.1.17 Zonenplanänderung G17 – Kirchgasse

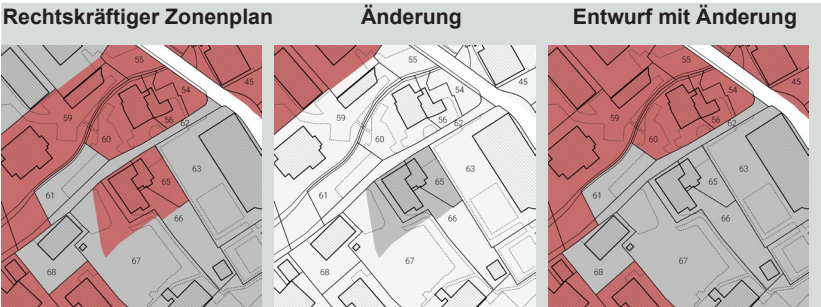


Abb. 16: G17, Änderung Kernzone (K) zu Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) im Umfang von **822 m²**

Die Gemeinde strebt eine Weiterentwicklung der Schulanlagen an. In diesem Rahmen soll auf dem unbebauten Grundstück Nr. 67 der neue Kindergarten entstehen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, wird die bestehende isolierte Kernzone, welche Teile der Grundstücke Nrn. 66 und 67 sowie das Grundstück Nr. 65 umfasst, in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OelB) umgezont.

2.1.18 Zonenplanänderung G18 – Usseregg

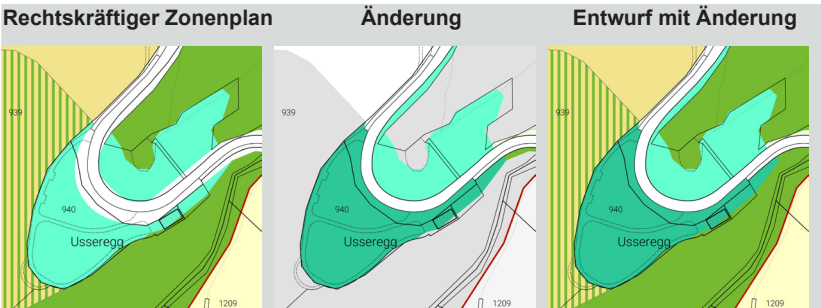


Abb. 17: G18, Änderung Verkehrsfläche zu Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OelE) im Umfang von **326 m²**

Die Zonenabgrenzung des bestehenden Spielplatzes ist nicht auf den Verlauf der Forchwaldstrasse angepasst. Damit die Spielplatznutzung langfristig gesichert ist, wird die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) bis zur Forchwaldstrasse erweitert.

2.1.19 Zonenplanänderung G19 und G20 – Büel 3

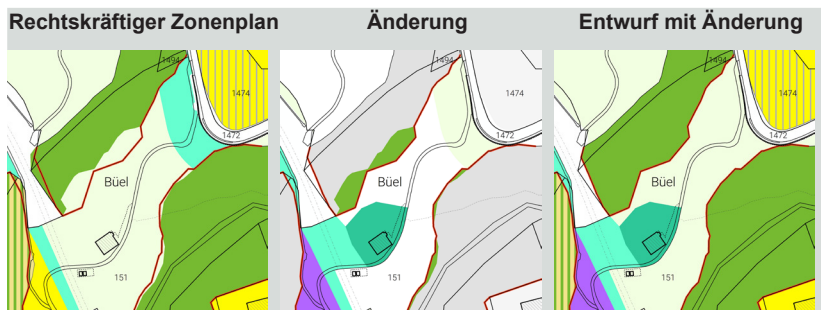


Abb. 18: G19, Änderung Landwirtschaftszone zu Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) im Umfang von **1'562 m²**, Änderung Landwirtschaftszone zu Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) im Umfang von **841 m²**, G20, Änderung Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) zu Landwirtschaftszone im Umfang von **1'912 m²**, Änderung Verkehrsfläche zu Landwirtschaftszone im Umfang von **66 m²**

Beim alten Schützenhaus im Büel wird ein Konzept für einen neuen Spielplatz entwickelt. Daher wird die vorgesehene Fläche für den Spielplatz von der Landwirtschaftszone in die Zone des öffentlichen Interesses Erholung (OeIE) sowie südlich angrenzend in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) umgezont. Ausserdem wird die Zone des öffentlichen Interesses für die Freihaltung (OeIF) an der Oberdorfstrasse ausgezont, da dort ein Aussichtspunkt geplant war, welcher nicht verwirklicht wird.

2.1.20 Zonenplanänderungen G21 / G22 – Neuordnung der OeIF

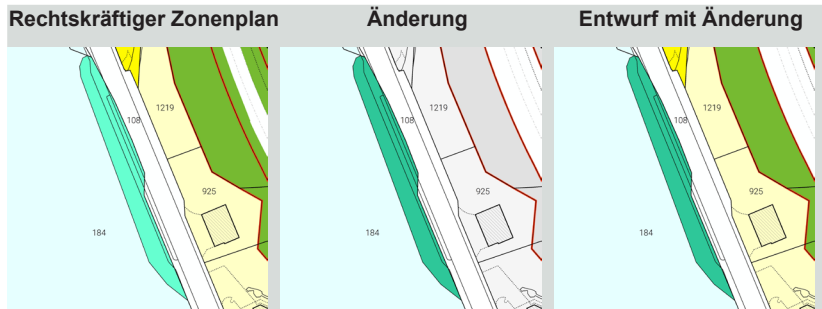


Abb. 19: Gebiet Seezugang Hörndli, Differenzierung Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) zu Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeE) im Umfang von 777 m²

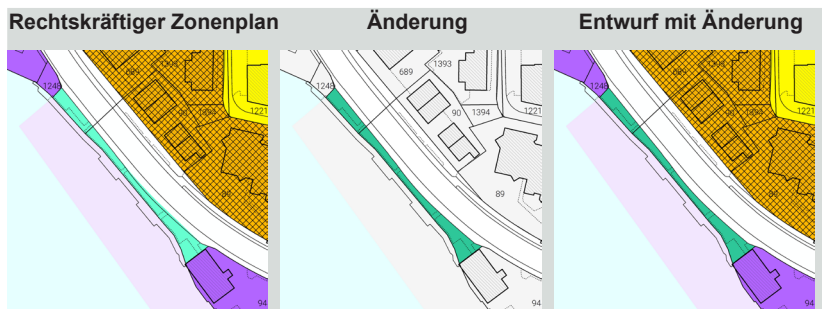


Abb. 20: Gebiet Seezugang Seefeld, Differenzierung Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) zu Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeE) im Umfang von 319 m² und Verkehrsfläche (Vf) im Umfang von 25 m²

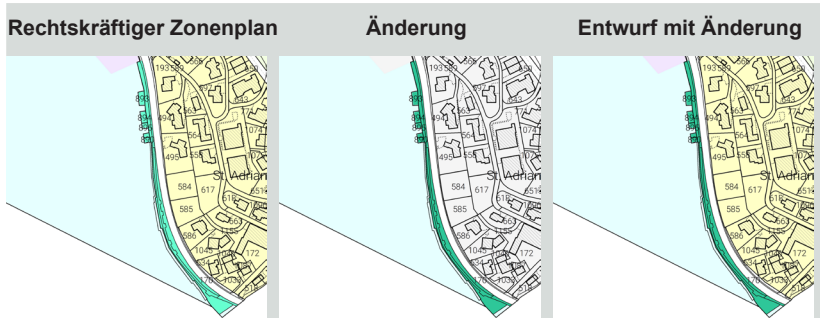


Abb. 21: Gebiet Seezugang St. Adrian, Differenzierung Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeF) zu Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeE) im Umfang von **2'638 m²**

Zukünftig werden die öffentlichen Zonen ausserhalb der Bauzone in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeF) und die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeE) unterschieden. Entsprechend der geplanten Nutzung der Flächen werden diese der entsprechenden Zone zugewiesen.

Der Spielplatz Usseregg und der geplante Spielplatz Büel werden neu der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeE) zugewiesen, um eine sinngemässe Entwicklung der Spielplätze garantieren zu können. Die Seezugänge in Hörndli Mitte, Seefeld und St. Adrian können in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeF) nicht ausreichend mit Sanitäranlagen ausgestattet und die Sicherheit beim Wasserzugang nicht gewährleistet werden. Daher werden auch diese neu der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeE) zugewiesen. Insgesamt werden 0,38 ha der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeE) zugewiesen.

Alle weiteren Gebiete der bestehenden Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeE) werden der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeF) zugeordnet.

2.1.21 Zonenplanänderung G23 – Mundschoöpfli

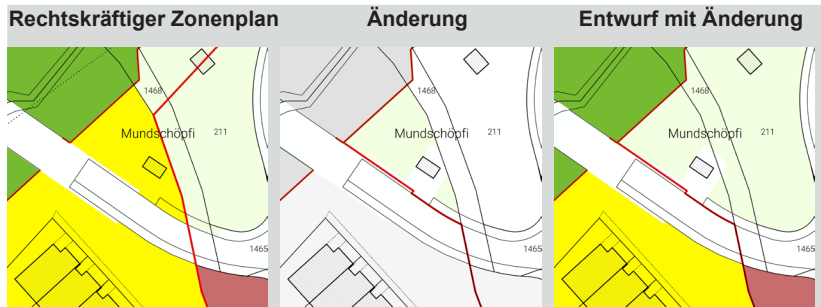


Abb. 22: G23, Auszonung Wohnzone W2 zu Verkehrsfläche (Vf) im Umfang von **68 m²**, Auszonung Wohnzone W2 zu Landwirtschaftszone im Umfang von **181 m²** und Umzonung Landwirtschaftszone zu Verkehrsfläche (Vf) im Umfang von **5 m²**

Mit dem Bau der Oberdorfstrasse wurde die bisherige Wohnzone W2 im Gebiet Mundschoöpfli zerschnitten. Die Restfläche oberhalb der Strasse lässt sich aufgrund des Wald- und Grenzabstandes nicht sinnvoll nutzen. Aus diesem Grund soll die Fläche der Wohnzone W2, sofern Strassen- und Trottoirflächen betroffen sind, der Verkehrsfläche zugewiesen und die übrige Fläche in die Landwirtschaftszone ausgezont werden.

2.1.22 Überlagernde Festlegungen – Bebauungsplanpflichten



Abb. 23: Übersicht Bebauungsplanpflichten (v. l. n. r. Utigen/Rägeten, Hörndli, Büel, Obersagen, Zentrumsbogen und St. Adrian)

Zur Sicherung einer qualitativen Siedlungsentwicklung wurden in den grösseren, unbebauten Bauzonen eine Bebauungsplanpflicht festgelegt und in der Bauordnung Zielsetzungen aufgenommen. Die Zielsetzungen zu den Bebauungsplanpflichten werden nachfolgend im Kapitel 3.3 detailliert aufgezeigt.

2.1.23 Kleine Zonenplananpassungen

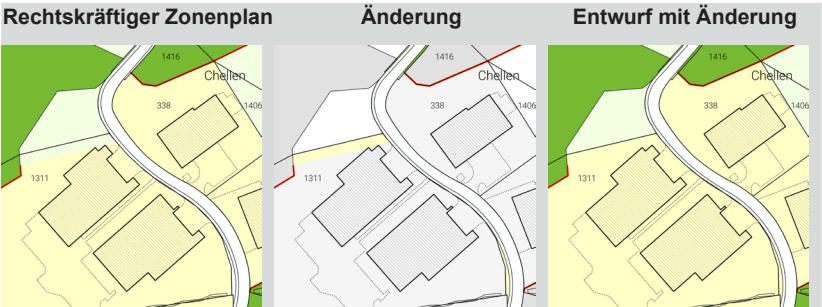


Abb. 24: Beispiel Anpassung an die statische Waldgrenze im Gebiet Hörndli

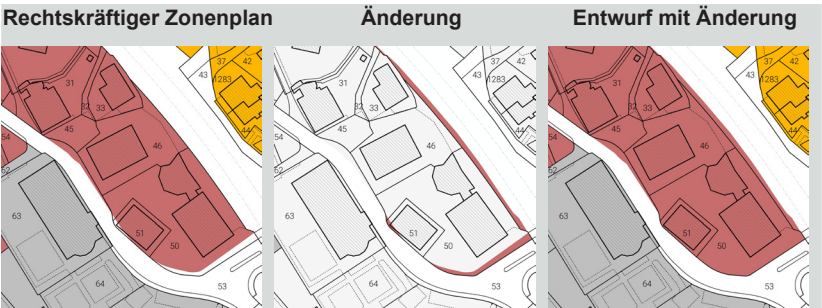


Abb. 25: Beispiel technische Anpassung an die Grundstücksgrenze im Gebiet Zentrum Walchwil

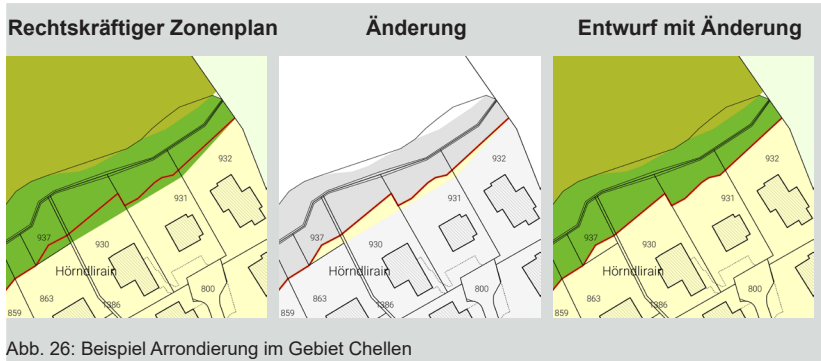


Abb. 26: Beispiel Arrondierung im Gebiet Chellen

Neben den oben detailliert aufgeführten Zonenplanänderungen werden diverse weitere, kleinere Zonenplananpassungen vorgenommen. Diese umfassen Anpassungen an die statischen Waldgrenzen, technische Anpassungen des Zonenplans (beispielsweise marginale Anpassung der Zonierungen an die Grundstücksgrenzen) sowie Arrondierungen der Bauzonenabgrenzung.

Legende Zonenplan

Bauzonen

	W1	Wohnzone 1
	W2	Wohnzone 2
	W3	Wohnzone 3
	WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
	K	Kernzone
	OelB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
	BsV	Bauzone mit speziellen Vorschriften

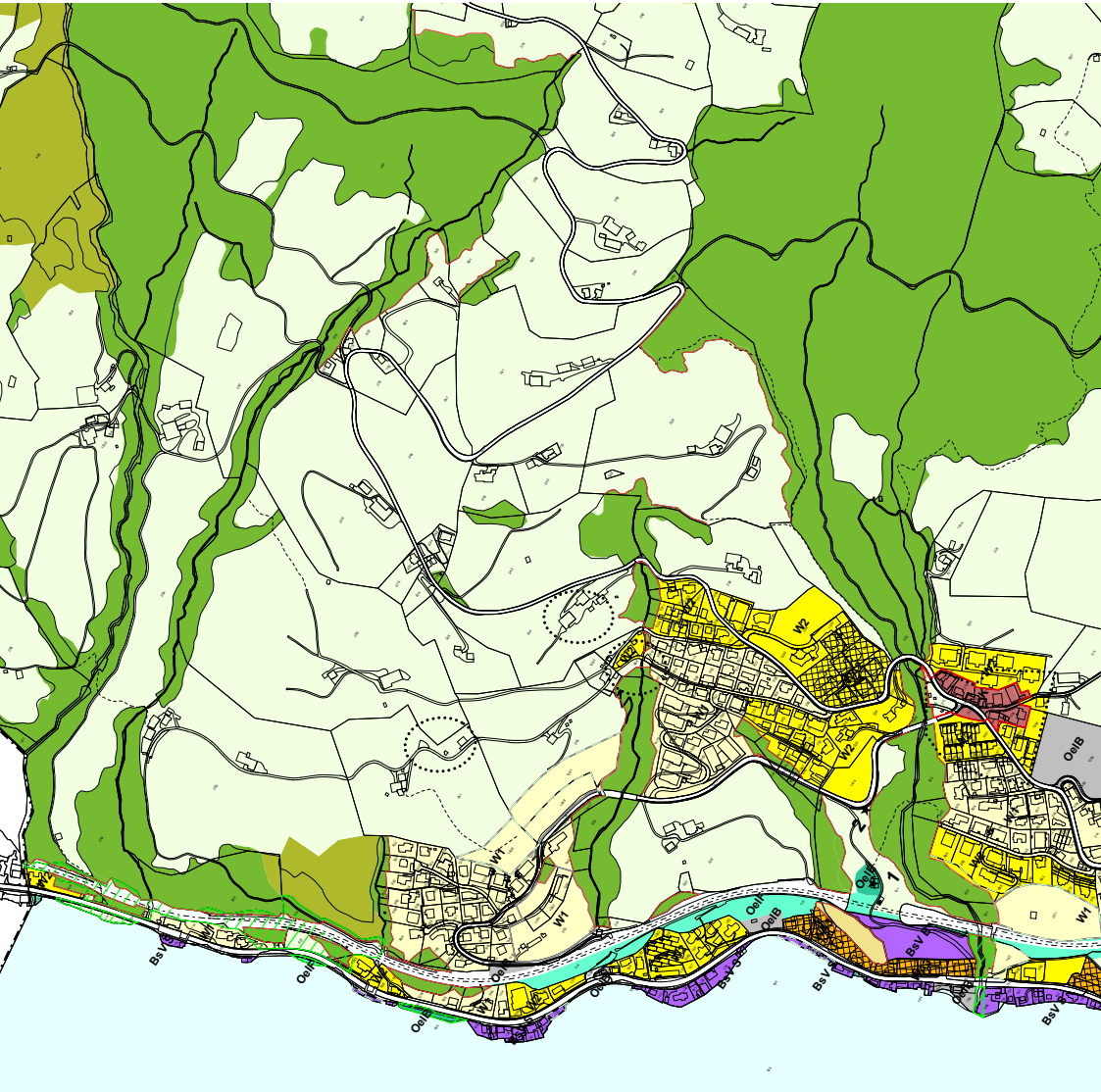
Nichtbauzonen

	L	Landwirtschaftszone
	OelF	Zone öffentliches Interesse für Freihaltung
	OelE	Zone öffentliches Interesse für Erholung

Überlagernde Festlegungen

	OS	Ortsbildschutzzone
---	----	--------------------

Ausschnitt des Zonenplans mit Siedlungsgebiet im Dorf



Der gesamte Zonenplan kann online auf www.walchwil.ch/zonenplan sowie bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.



3 Bauordnung

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen in der Bauordnung dargestellt. Die Bauordnung ist auf Seite 50 ff. abgedruckt. Die Synopse der Bauordnung findet sich unter www.walchwil.ch/ortsplanungsrevision



3.1 Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel

Im Gebiet Büel soll eine dichte Bauzone mit einem hohen Anteil an preisgünstigem Wohnraum entstehen. Mittel dazu sind die Erhöhung der Ausnützung und der Geschosshöhe. Zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung wird eine ordentliche Bebauungsplanpflicht vorgesehen.

Aufgrund der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung wird die Ausnützungsziffer in der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel (BsV B) auf 1.00 und die maximal zulässige Vollgeschosshöhe auf sechs Vollgeschosse festgelegt. Angestrebt wird jedoch grundsätzlich eine Erhöhung der Ausnützung auf 1.30 sowie eine Erhöhung der Geschosshöhe auf acht Vollgeschosse. Dies soll über einen nachfolgenden ordentlichen Bebauungsplan erreicht werden, unter Nachweis und Sicherstellung von weiteren Qualitäten.

Die maximale Gebäudelänge wird im Vergleich zur Wohnzone W2 von 25 m auf 35 m erhöht. Zur Sicherung einer hochwertigen Aussenraumgestaltung und dem Ziel, dass die Verdichtung in die Höhe und nicht in die Fläche umgesetzt werden soll, wird zudem eine Grünflächenziffer von 50 % festgelegt.

Im Vergleich zur öffentlichen Auflage wurde in Absprache und auf Antrag der Korporation Walchwil der Anteil an preisgünstigem Wohnraum leicht angepasst. So ist neu ein Anteil von 40 % statt wie ursprünglich 45 % vorgesehen. Zudem wird der gesamte preisgünstige Wohnraum dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) unterstellt. Diese Anpassung bringt folgende Vorteile:

- Tiefere Mietzinse: Das WFG sieht eine Begrenzung der anrechenbaren Anlagekosten vor, was zu tieferen Mietzinsen führt. Bei der Kostenmiete wären solche Begrenzungen nicht vorgesehen gewesen.

- Subjekthilfe für Mieterinnen und Mieter: Wer die Voraussetzungen erfüllt, kann vom Kanton eine zusätzliche finanzielle Unterstützung für den Mietzins erhalten – eine Möglichkeit, die bei der Kostenmiete nicht bestanden hätte.
- Bessere Rahmenbedingungen für Umsetzung: Die vollständige Ausrichtung auf das WFG schafft klare Voraussetzungen für eine erfolgreiche Finanzierung und Entwicklung durch die Eigentümerin.



Abb. 27: Visualisierung der angestrebten Grundmasse vom anderen Seeufer aus, inklusive Erhöhung mit Bebauungsplan

3.2 Einführung Grünflächenziffer

Die mit der neuen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) geschaffene Möglichkeit zur Einführung einer Grünflächenziffer wird in der Gemeinde Walchwil umgesetzt. Die Grünflächenziffer soll dabei helfen, eine übermässige Versiegelung der Umgebungsbereiche (durch Bauten oder befestigte Umgebungsflächen) zu verhindern. Mit der Grünflächenziffer wird das Ziel erreicht, bestehende Bepflanzungen zu erhalten und eine ökologische Umgebungsgestaltung umzusetzen.

Die vorgesehenen Masse der Grünflächenziffer wurden anhand bestehender Grünflächen von bebauten Grundstücken sowie anhand der Festlegungen anderer Gemeinden ermittelt. Dabei zeigte sich, dass durch eine effiziente Erschliessung und Nutzung der baulichen Möglichkeiten in die Höhe, die möglichen Grünflächen einer Parzelle erhöht werden können. Aufgrund der Siedlungsgebiete am Hang ist eine effiziente Erschliessung in Walchwil jedoch nicht immer einfach möglich. Aus diesem Grund wurde die Grünflächenziffer

im Vergleich zu Gemeinden in der Ebene etwas tiefer angesetzt. In den verschiedenen Zonen sind folgende Grünflächenziffern vorgesehen, wobei in der Kernzone auf eine Grünflächenziffer verzichtet wird:

Zone	Grünflächenziffer ²⁾
Wohnzone W1	40 %
Wohnzone W2	40 %
Wohnzone W3	30 %
Wohn- und Arbeitszone WA2	30 %
Wohn- und Arbeitszone WA3	20 %

²⁾ Sofern die Grundstücksform die Einhaltung der Grünflächenziffer trotz effizienter Anordnung der Bauten und Umgebungsbereiche verunmöglicht, kann in begründetem Mass von der Grünflächenziffer abgewichen werden.

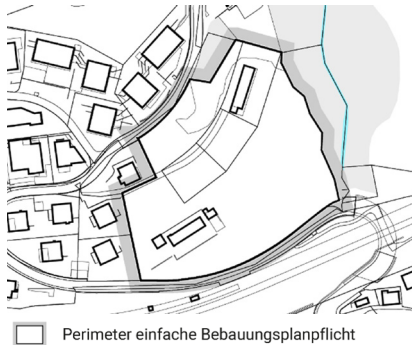
3.3 Bebauungsplanpflichten

Mit der Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), die am 1. Januar 2019 in Kraft trat, wurde das bisherige Instrument der Arealbebauung abgeschafft. Neu eingeführt wurde dafür der einfache Bebauungsplan. Die bisher in der Bauordnung enthaltenen Bestimmungen zur Arealbebauung werden daher ersatzlos gestrichen.

Neben dem einfachen Bebauungsplan gibt es den ordentlichen Bebauungsplan. Beide Instrumente haben wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise nachzuweisen, um gewisse Abweichungen zu ermöglichen.

Zur zweckmässigen und qualitativ hochwertigen Entwicklung der grösseren, noch unbebauten Bauzonen werden Bebauungsplanpflichten festgelegt. Für diese Gebiete ist folglich ein Bebauungsplan auszuarbeiten, in welchem die wesentlichen Vorzüge aufgezeigt werden. Zusätzlich werden in der Bauordnung die Zielsetzungen zu den einzelnen Bebauungsplanpflichten aufgenommen, die es neben den wesentlichen Vorzügen ebenfalls zu erreichen gilt.

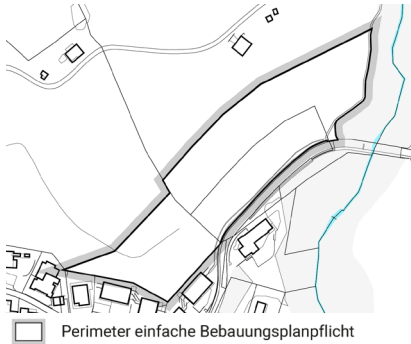
Einfache Bebauungsplanpflicht Hörndli



Ein grosser Teil im Gebiet Hörndli ist derzeit unbebaut und weist eine durchschnittliche Neigung von 45 % auf. In die Bebauungsplanpflicht werden folgende Zielsetzungen aufgenommen:

- Sorgfältige Höhenstaffelung hinsichtlich des steilen Hanges.
- Terrainveränderungen sind möglichst klein zu halten und die Grünflächen möglichst gross vorzusehen.
- Die Verkehrsflächen (Zufahrtsstrassen etc.) sind zu minimieren.
- Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

Einfache Bebauungsplanpflicht Utigen/Rägeten



Im Gebiet Utigen/Rägeten, welches eine durchschnittliche Neigung von 35 % hat, besteht bereits ein Quartiergestaltungsplan. Dieser garantiert eine kompakte Bauweise, welche in den Hang eingefügt ist. In die Bebauungsplanpflicht werden folgende Zielsetzungen aufgenommen:

- Sorgfältige Höhenstaffelung hinsichtlich des steilen Hanges.
- Terrainveränderungen sind möglichst klein zu halten und die Grünflächen möglichst gross vorzusehen.
- Die Verkehrsflächen (Zufahrtsstrassen etc.) sind zu minimieren.
- Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

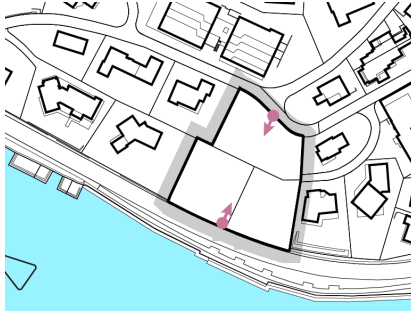
Einfache Bebauungsplanpflicht Obersagen



Im Gebiet Obersagen soll die Bebauung an den Hang angefügt werden, welcher durchschnittlich eine Neigung von 35 % aufweist. In die Bebauungsplanpflicht werden folgende Zielsetzungen aufgenommen:

- Sorgfältige Höhenstaffelung hinsichtlich des steilen Hanges.
- Terrainveränderungen sind möglichst klein zu halten und die Grünflächen möglichst gross vorzusehen.
- Es sind attraktive, öffentliche Fusswegverbindungen gemäss Skizze nachzuweisen. Der genaue Wegverlauf ist im Bebauungsplan aufzuzeigen.

Einfache Bebauungsplanpflicht St. Adrian



-  Perimeter einfache Bebauungsplanpflicht
-  Attraktive, öffentliche Fusswegverbindungen

Im Gebiet St. Adrian sollen weitere Zufahrten auf die Hauptstrasse vermieden und neue Fussverbindungen geschaffen werden. In die Bebauungsplanpflicht werden folgende Zielsetzungen aufgenommen:

- Die Erschliessung hat grundsätzlich rückwärtig zu erfolgen.
- Von der St. Adrianstrasse zur Artherstrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung mit einer Mindestbreite von 1,5 m nachzuweisen.

Ordentliche Bebauungsplanpflicht Büel



Perimeter ordentliche Bebauungsplanpflicht

Attraktive, öffentliche und rollstuhlgängige Fusswegverbindungen

Attraktive, öffentliche Fusswegverbindungen nach Möglichkeit rollstuhlgängig

Sicherstellung öffentliches Fahrwegrecht

Im Gebiet Büel wird neben der Umzonung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel (BsV B) zur Sicherung der Qualitäten auch eine ordentliche Bebauungsplanpflicht eingeführt. Dabei sind folgende Zielsetzungen zu berücksichtigen:

- Zum Schützenhaus ist ein öffentliches Fahrwegrecht zu sichern.
- Es sind attraktive, öffentliche Fusswegverbindungen zum Panoramaweg, zum Zentrum Walchwil / Gebiet Obersagen und Richtung See gemäss Skizze nachzuweisen.
- Die Verkehrsflächen (Zufahrtsstrassen, Aussenparkplätze etc.) sind zu minimieren.
- Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen.
- Bei Bedarf ist eine öffentliche Parkgarage vorzusehen. Anzahl Parkplätze sowie der Kostenteiler werden im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens geregelt.

Ordentliche Bebauungsplanpflicht Zentrumsbogen



Der Zentrumsbogen ist bereits bebaut, soll aber effizienter genutzt werden, z.B. durch zusätzliche Ladengeschäfte und neuem Wohnraum. In die Bebauungsplanpflicht werden folgende Zielsetzungen aufgenommen:

- Attraktiver, öffentlicher Begegnungsraum.
- Es sind attraktive, öffentliche Fusswegverbindungen Richtung Schule Öltrotten, Gemeindeverwaltung/Bahnhof und an den See gemäss Skizze nachzuweisen.
- Der Dorfbach ist zu renaturieren und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.
- Es ist ein Gewerbeanteil von mind. 15 % vorzusehen.
- Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen.

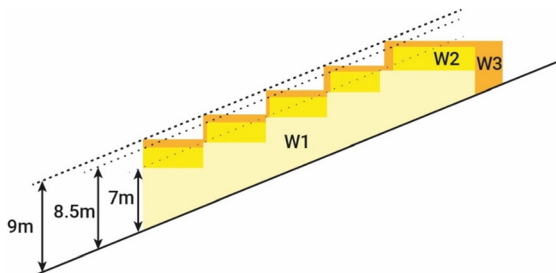
3.4 Terrassenhaus

Terrassenhäuser haben in Walchwil eine grosse Bedeutung und sind aufgrund der Hanglage ein prägendes Element des Siedlungsbildes. Ihre gestalterische Qualität ist besonders wichtig. Die entsprechenden Vorschriften wurden daher umfassend überarbeitet.

Die wichtigsten Änderungen zur Regelung der Terrassenhäuser umfassen dabei folgende Punkte:

- Höhere Gestaltungsanforderungen: Terrassenhäuser sollen sich zurückhaltend ins Ortsbild einfügen. Spiegelnde Materialien sind zu vermeiden und die Bauweise hat sich gut auf die Umgebung abzustimmen.
- Schonender Umgang mit dem Gelände: Wie bei der Regelbauweise sind Terrainveränderungen zu minimieren. Einschnitte und Stützmauern sind nur zulässig, wenn es das Gelände erfordert.
- Neue Zonenvorgaben für Geschosshöhe und Höhe:

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



Durch die differenzierte Parallellinie wird die Bauweise besser an die jeweilige Zone angepasst.

- Erschliessung innerhalb des Gebäudes: Zugänge und Erschliessungen sind möglichst innerhalb des Gebäudevolumens unterzubringen. Wenn das nicht möglich ist, gelten erhöhte gestalterische Anforderungen.
- Die Gebäudelänge soll weiterhin durch den Gemeinderat festgelegt werden können, da die Länge stark vom Gelände abhängt.
- Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind auch weiterhin ausschliesslich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer erlaubt.

Mit dieser überarbeiteten Regelung wird eine klare, zonengerechte und qualitätsvolle Entwicklung von Terrassenhäusern ermöglicht, die dem Ortsbild und der Topografie von Walchwil gerecht wird.

3.5 Masse für Einzelbauweise

Die Gemeinden müssen ihre Vorschriften an das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) anpassen. Die wesentlichen Änderungen betreffen unter anderem die Anrechenbarkeit von Dachgeschossen, die Geschossdefinition sowie die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses, welche aufgrund des Beitritts des Kantons Zug zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) auf anderer Grundlage berechnet werden als bisher.

3.5.1 Notwendige Erhöhung Ausnützungsziffer

Die maximale Ausnützungsziffer in den einzelnen Zonen muss erhöht werden, da die Berechnungsmethode angepasst wurde. Bisher waren bei Attikageschossen 50 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses und bei Schrägdächern (Dachgeschoss mit Kniestock kleiner 0,5 m) sämtliche Flächen von der Ausnützung befreit. Neu müssen die in den untenstehenden Skizzen gelb hervorgehobenen Flächen der Ausnützung angerechnet werden.

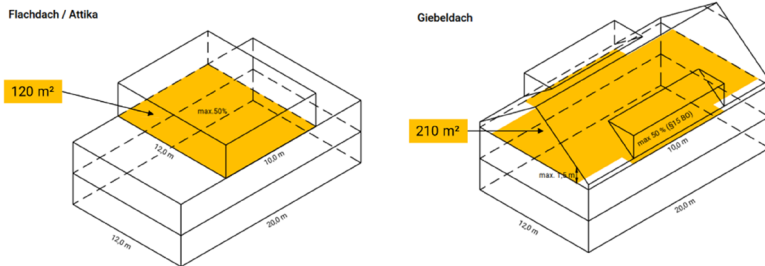


Abb. 28: Erläuterungsskizze neue Messweise Attikageschoss und Dachgeschoss

Die aufgrund der neuen Berechnungsweise notwendige Erhöhung der Ausnützungsziffer wurde anhand theoretischer Beispiele hergeleitet und an Baugesuchen, welche in den letzten Jahren eingereicht wurden, überprüft. Bei der Wohnzone W3 wird die Ausnützungsziffer zusätzlich erhöht, um eine deutlichere Unterscheidung zur Wohnzone W2 sicherzustellen. Daraus resultieren folgende Anpassungen der Ausnützungsziffer:

Zone	AZ (bisher)	AZ (neu)
Wohnzone W1	0.32	0.45
Steildach in Wohnzone W1		+0.05
Wohnzone W2	0.47	0.55
Steildach in Wohnzone W2		+0.05
Wohnzone W3	0.52	0.70
Wohn- und Arbeitszone WA2	0.47	0.55
Wohn- und Arbeitszone WA3	0.55	0.70
Kernzone K	0.77	0.90

3.5.2 Höhenregelung

Die neue kantonale Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) verlangt, dass Gebäudehöhen entweder über die Gesamthöhe und Fassadenhöhe (gemäss IVHB) oder über die Anzahl Vollgeschosse geregelt werden.

In Walchwil entsprechen die bisherigen Geschosshöhen – mit Ausnahme des Dachgeschosses, das neu 0,50 m höher sein darf – bereits den kantonalen Vorgaben. Die tatsächlichen Höhen ändern sich dadurch kaum.

Nach Prüfung aktueller Baugesuche hat sich die Regelung über die Anzahl Vollgeschosse als einfacher und praxistauglicher erwiesen. Sie ersetzt die komplizierte IVHB-Gesamthöhendefinition und bietet mehr Flexibilität bei der Planung.

3.5.3 Gebäudelängen und Grenzabstand

Die bisherigen Regelungen zu maximalen Gebäudelängen und Grenzabständen haben sich bewährt und sollen entsprechend beibehalten werden.

Neue Regelbaumasstabelle

Bezeichnung	Max. Ausnützungsziffer Wohnanteil	Max. Ausnützungsziffer mit Gewerbeanteil	Vollgeschosszahl	Gebäudelänge	Grenzabstand	Grünflächenziffer
W1	0.45 ¹⁾	-	1	25 m	4 m	40 %
W2	0.55 ¹⁾	-	2	25 m	4 m	40 %
W3	0.70	-	3	30 m	4 m	30 %
WA2	0.55	0.75	2	25 m	4 m	30 %
WA3	0.70	0.90	3	30 m	4 m	20 %
K	0.90	-	2	-	4 m	-

¹⁾ Sofern ein Dachgeschoss im Sinne von § 24 V PBG realisiert wird, erhöht sich in der W1 und W2 die max. Ausnützungsziffer um 0.05.

3.6 Zonen des öffentlichen Interesses

Bislang gab es in Walchwil nur zwei Zonen des öffentlichen Interesses; eine Zone OelB für Bauten und Anlagen und eine Zone OelF für Erholung und Freihaltung. Während die Zone OelB für öffentliche Bauten wie z.B. Schulen, Verwaltung oder Altersheime vorgesehen ist, gilt die Zone OelF als Nichtbauzone, in welcher Bauten und Anlagen nur untergeordnet möglich sind, solange diese mit der Nutzung als Frei-, Grün- und Erholungsfläche vereinbar sind.

Neu wird eine dritte Zone öffentlichen Interesses geschaffen, nämlich eine Zone OelE. Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung ermöglicht

kleinere Bauten wie Toiletten oder Spielgeräte. Zudem werden bestehende Spiel- und Grillplätze der Zone OeIE zugewiesen.

3.7 Ökologische Ausgestaltung und Ausgleich

Die neue Bauordnung übernimmt die kantonale Formulierung zur ökologischen Gestaltung. Neu gilt, dass bei öffentlich zugänglichen Bauten oder Mehrfamilienhäusern mindestens zehn Prozent der Umgebungsfläche ökologisch gestaltet werden müssen. Bei gemeinsamer Planung mit benachbarten Grundstücken kann der Anteil auf acht Prozent reduziert werden.

3.8 Dachgestaltung und Fassaden

Die zulässigen Masse von Dachaufbauten werden neu direkt im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) geregelt. Daher entfallen die entsprechenden Vorgaben in der Bauordnung von Walchwil. Der Fokus des neuen Artikels zur Dach- und Fassadengestaltung liegt auf der gestalterischen Qualität. Dachaufbauten sollen sich harmonisch in das Dach und das Gebäude einfügen. Terrassen auf Flachdächern von Attikageschossen sind nicht erlaubt.

3.9 Parkierungsvorschriften

Die Parkplatzvorgaben wurden überarbeitet und auf die Kennzahlen der VSS-Normen abgestimmt. Eine wichtige Änderung betrifft die Anzahl Parkplätze bei Ladenflächen. Neu müssen pro 100 m² mindestens acht, statt wie bisher drei Parkplätze zur Verfügung stehen.

3.10 Keine zusätzliche Mehrwertabgabe

Alle Zuger Gemeinden haben von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mindestens eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu erheben. Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung und wird für raumplanerische Massnahmen verwendet.

Die Gemeinde Walchwil erhebt jedoch keine Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen, die mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision erfolgen (§ 50 BO).

Bauordnung

Ortsplanungsrevision Walchwil

Urnenabstimmung

Beschluss Gemeinderat Einleitung Vorprüfung	vom 17.07.2023
Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
.....	
Kantonale Vorprüfung	vom 13.11.2024
.....	
1. Öffentliche Auflage	vom 20.02.2025 bis 24.03.2025
Publikation im Amtsblatt	Nr. 8 vom 20.02.2025
An der Urnenabstimmung beschlossen am	____.____.____
Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
.....	
2. Öffentliche Auflage	vom _____.____.____ bis _____.____.____
Publikation im Amtsblatt	Nr. ____ vom _____.____.____
Kantonale Genehmigung	
.....	

Bauordnung Walchwil

Die Einwohnergemeinde Walchwil, gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes ¹ vom 26. November 1998, 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.

¹ BGS 721.11

2. ZONENVORSCHRIFTEN

A. 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)

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 Geschosszahl 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 spiegelnden 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 beschränktem 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 Büel (BsV B)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel ist für eine dichte Wohnnutzung mit einem hohen Anteil an preisgünstigem Wohnraum bestimmt.

² Es ist mindestens ein Anteil von 40 % der anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz [WFG; BGS 851.211] zu realisieren.

³ Es gelten folgende Grundmasse:

Max. Ausnutzungsziffer	1.00
Vollgeschosszahl	6
Max. Gebäudelänge	35 m
Grenzabstand	4 m
Grünflächenziffer	50 %

B. GRUNDMASSE DER BAUZONEN

§ 12 Masse für die Einzelbauweise

Bezeichnung	Max. Ausnützungsziffer	Gewerbebonus	Vollgeschosszahl	Gebäudelänge	Grenzabstand	Grünflächenziffer ¹⁾
W1	0.45 ¹⁾	-	1	25 m	4 m	40 %
W2	0.55 ¹⁾	-	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	-

¹⁾ Sofern ein Dachgeschoss im Sinne von § 24 V PBG realisiert wird, erhöht sich in der W1 und W2 die max. Ausnützungsziffer um 0.05.

²⁾ Sofern die Grundstücksform die Einhaltung der Grünflächenziffer trotz effizienter Anordnung der Bauten und Umgebungsbereiche verunmöglicht, kann in begründetem Mass von der Grünflächenziffer abgewichen werden.

C. 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.

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

§ 13a Einfache Bebauungsplanpflicht Hörndli

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

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

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

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

Die Verkehrsflächen sind möglichst zu minimieren. Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen. Es sind attraktive, öffentliche und, wo aufgrund des Terrains möglich, behindertengerechte Fusswegverbindungen mit einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen. Ein öffentliches Fahrwegrecht zum Schützenhaus ist sicherzustellen. Sofern die Gemeinde Bedarf für öffentliche Abstellplätze hat, ist eine öffentliche Parkgarage vorzusehen. Die Anzahl Abstellplätze sowie der Kostenteiler ist im Rahmen des qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens zu definieren.

§ 13f Ordentliche Bebauungsplanpflicht Zentrumsbogen

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 Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Es ist ein Gewerbeanteil von mindestens 15 % umzusetzen. Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen.

§ 14 Zwischennutzungen

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

D. 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 (OeF)

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 (OeE)

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.

E. 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 Geländeveränderungen, 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 Bootstationierung (UeBo)

¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften Bootstationierung 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.

F. 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

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

§ 27 Abfallentsorgungsanlagen

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

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

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 begehbare 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 Gebäudeseiten richten sich nach der Zahl der bewohnten Geschosse. Es sind einzuhalten:

- a) bis 5 bewohnte Geschosse minimal 5.0 m
- b) ab 6 bewohnten Geschossen minimal 7.5 m

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 ¹⁾
W1	5	7 m
W2	6	8.5 m
W3	7	9 m

¹⁾ Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten.

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 15.00 m Länge der Grenzabstand gegenüber diesen Fassaden um einen Drittel der Mehrlänge zu erhöhen.

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

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 1.50 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 1.80 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 5.0 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	Besucher/innen bzw. Kundschaft
Wohnen	1 Wohnung	1.5 ^a	0.15 ^b
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
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

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

^b Mindestens 1 Autoabstellplatz für Besucher/innen.

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

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) begleitend 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

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, oder:
- b) wenn die Erstellung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

§ 43 Grösse der Autoabstellplätze

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

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 10'000.00 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 zurückerstattet.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 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

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).

§ 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

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

§ 51 Aufhebung bisherigen Rechts

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

§ 52 Inkrafttreten

Die Bauordnung und der Zonenplan treten mit rechtskräftiger Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

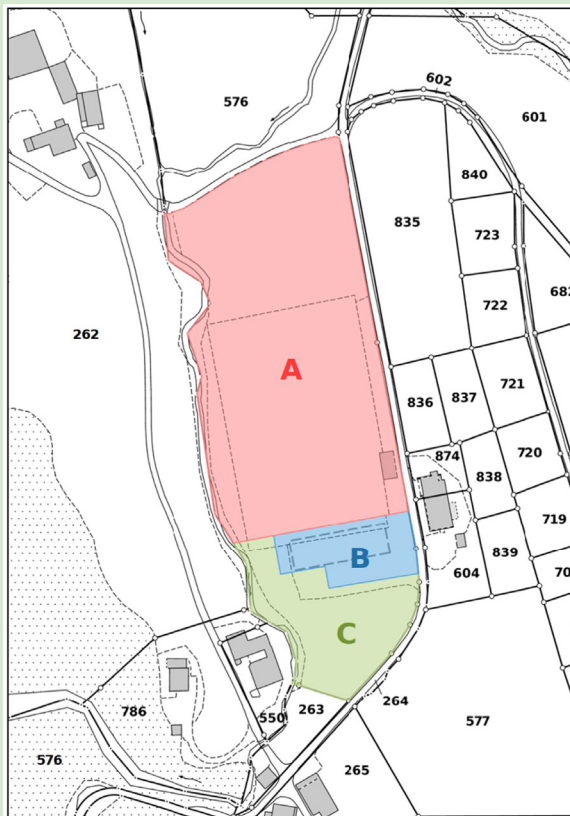
ANHANG 1

AUSSICHTSPUNKTE

1. **Schützenhaus**
Vom bestehenden Gebäude aus ist die Sicht auf die talseitigen Berge und den See freizuhalten.
2. **Büel**
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.
3. **Im Eichhofeggli**
Die Aussicht auf die talseitigen Berge und den See ist freizuhalten.
4. **Im Zipfel**
Die Aussicht auf die talseitigen Berge und den See ist freizuhalten.
5. **Mittlerhalten**
Der Aussichtsplatz ist freizuhalten, um die Sicht auf die Kirche und die umliegenden Häuser um die Kirche herum zu ermöglichen.
6. **Aussichtspunkt Forchwaldstrasse**
Von der Forchwaldstrasse her ist die Sicht auf die talseitigen Berge und den See freizuhalten.
7. **Chellenstrasse**
Die Sicht auf die talseitigen Berge und den See ist auf der Talseite im Umkreis von 40 m von Pflanzungen und Bauten freizuhalten.
8. **Reformierte Kirche**
Die Sicht auf die talseitigen Berge und den See ist freizuhalten.
9. **Zentrum Elisabeth**
Auf der Talseite ist die Sicht auf die talseitigen Berge und den See im Umkreis von 40 m von Pflanzungen und Bauten freizuhalten.

ANHANG 2

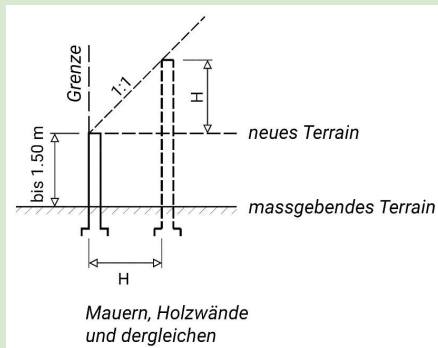
ÜBRIGE ZONE MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN FÜR DIE SPORTANLAGE LIENISBERG



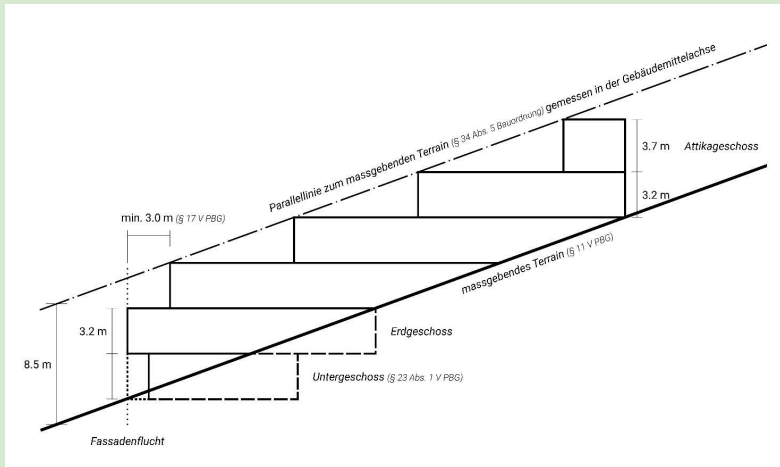
ANHANG 3

ERLÄUTERUNGSSKIZZEN

Schema Mauern und Einfriedungen zu § 37 dieser Bauordnung

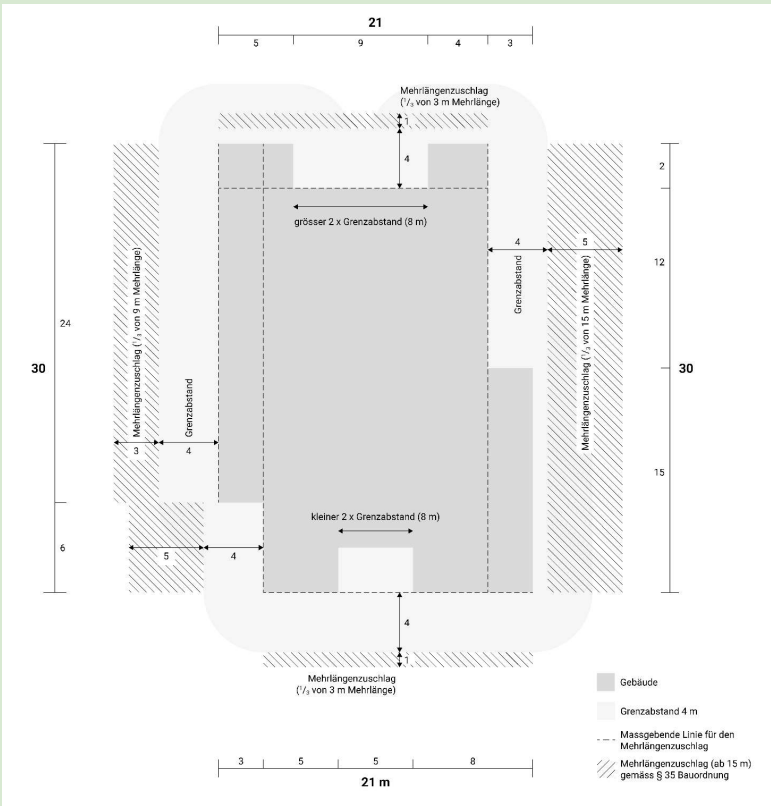


Schema Terrassenhaus zu § 34 dieser Bauordnung



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

Schema Mehrlängenzuschlag zu § 35 dieser Bauordnung



Entlang von Strassen geht der Strassenabstand gemäss § 17 Gesetz über Strassen und Wege [GSW; BGS 751.14] vor. Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung.



4 Auswirkungen

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Planung der Gemeinde auf die geänderten Rahmenbedingungen angepasst und die Basis für die künftige Entwicklung gelegt. Mit dem Fokus auf der qualitativen Entwicklung kann die Lebensqualität der Gemeinde Walchwil erhalten und gesteigert werden.

4.1 Kontingent für Arrondierung

Für die Ortsplanungsrevision hat der Gemeinde ein Arrondierungskontingent von 0,20 ha für untergeordnete Einzonung zur Verfügung gestanden. Mit allen Zonenplanänderungen werden 0,02 ha eingezont. Das Kontingent wird also nicht ausgeschöpft. Die Anpassung an die statische Waldgrenze wird nicht angerechnet. Das Flächenguthaben beträgt nach der Revision 0,18 ha.

4.2 Bevölkerungs- und Beschäftigtenpotenzial

Durch die Zonenplanänderungen ergeben sich folgende neue Bevölkerungspotenziale:

Zone	Diff. Fläche	AZ neu	Mögliche Geschossflächen	E+ (min.)	E+ (max.)
Wohnzone W1	-1.85 ha	0.45	- 8'325 m ²	- 128	- 151
Wohnzone W2	+0.96 ha	0.55	+5'280 m ²	+ 81	+ 96
Wohnzone W3	-0.42 ha	0.65	- 2'730 m ²	- 42	- 50
Wohn- und Arbeits- zone WA2	-0.62 ha	0.55	- 3'410 m ²	- 52	- 62
Wohn- und Arbeits- zone WA3	+1.24 ha	0.65	+8'060 m ²	+ 124	+ 147
BsV Büel	+0.73 ha	1.00	+7'318 m ²	+ 121	+ 133
Kernzone K	+0.42 ha	0.90	+3'780 m ²	+ 58	+ 69
Total				+ 162	+ 182

Das Potential für Beschäftigte lässt sich nur schwer abschätzen, da die Eigentümer nicht zur Realisierung von gewerblicher Nutzung verpflichtet sind. Es wird jedoch ein Zuwachs an potenziellen Gewerbeflächen ermöglicht

durch die Um- und Aufzonungen in die Wohn- und Arbeitszone WA3. So können theoretisch im gesamten Gemeindegebiet rund 1'260 m² zusätzliche Gewerbeflächen erstellt werden.

4.3 Bauzonenreserven

Neben den oben erwähnten Umzonungen weist die Gemeinde Walchwil einige Bauzonenreserven auf. In den bestehenden Bauzonenreserven ist mit einer potenziellen Aufnahmekapazität von 644 bis 760 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern zu rechnen. Von den insgesamt 12,8 ha unbebauten Zonen ist bei rund 4,25 ha die Planung bereits weit fortgeschritten. Bei weiteren 0,85 ha bestehen bereits Planungsabsichten. In den nächsten fünf Jahren könnten sich die unbebauten Bauzonen somit auf 7,16 ha reduzieren.

Planungsstand	Zeithorizont für Entwicklung	Fläche (ha)
Phase Bau (Baugesuch / Bau)	1–2 Jahre	2.21
Phase Planung (genehmigt / in Erarbeitung)	1–5 Jahre	2.04
Entwicklungsabsichten vorhanden	5–10 Jahre	0.85
Sicherung Qualitäten der Entwicklung über BP-Pflicht	5–15 Jahre	2.35
Entwicklungsabsichten ersichtlich	1–5 Jahre	0.86
Baulücke	1–5 Jahre	0.49
Keine Entwicklungsabsichten vorhanden	Unklar	1.63
Bestehende Hindernisse für eine Entwicklung	Unklar	0.77
Öffentliche Reserven Gemeinde für die Öffentlichkeit	5–15 Jahre	1.57
Total		12.76

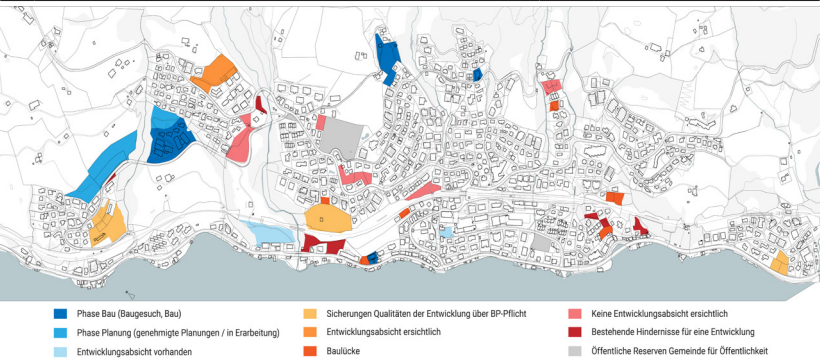


Abb. 29: Übersicht Bauzonenreserven Stand Mai 2023

4.4 Gesamtes, maximal anzunehmendes Bevölkerungswachstum

Der Entwurf des Zonenplans bietet damit insgesamt rechnerisch Raum für rund 760 bis 890 zusätzliche Personen. Da nicht alle Bauzonenreserven in den nächsten 15 Jahren mobilisiert werden dürften, wird mit einer Teilnutzung von maximal 75 % dieser Reserven gerechnet. In diesem Fall bewegt sich Walchwil in der Zielbandbreite von 4'300 bis 4'600 Einwohnerinnen und Einwohnern gemäss Hauptziel W1 der Räumlichen Strategie 2040.



5 Empfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten von Walchwil die Revision der Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan) zur Annahme.





Gemeinde Walchwil
Postfach, CH-6318 Walchwil
www.walchwil.ch