

Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG)

Vom 20. November 2018 (Stand 1. Februar 2026)

Der Regierungsrat des Kantons Zug,

gestützt auf § 47 Abs. 1 Bst. d der Verfassung des Kantons Zug (Kantonsverfassung, KV) vom 31. Januar 1894¹⁾ sowie auf § 3 Abs. 2 und § 62 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998²⁾, *

beschliesst:

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Kantonale Fach- und Koordinationsstelle

¹ Das Amt für Raum und Verkehr ist die kantonale Fachstelle für Raumplanung und die Koordinationsstelle in planungs- und baurechtlichen Verfahren mit kantonaler Beteiligung.

§ 2 Beizug der Kommission für Natur- und Landschaftsschutz

¹ Behörden von Kanton und Gemeinden können in wichtigen Fragen des Vollzugs des Natur- und Landschaftsschutzrechts an die Kommission für Natur- und Landschaftsschutz gelangen und eine schriftliche Stellungnahme einholen.

2. Ablauf von gemeindlichen Sondernutzungsplanungen

§ 3 Vorentscheid für Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenpläne

¹ Der Gemeinderat leitet die Erschliessungs-, Baulinien- oder Strassenplanung durch Beschluss ein und bestimmt die Verfahrensschritte.

¹⁾ BGS [111.1](#)

²⁾ BGS [721.11](#)

² Ersuchen Dritte um die Erschliessungs-, Baulinien- oder Strassenplanung, trifft der Gemeinderat dazu einen Vorentscheid innert 30 Tagen seit Eingang des Gesuchs. Stimmt er dem Ersuchen zu, legt er die Verfahrensschritte fest und kann die Ersuchenden mit Planungsarbeiten beauftragen. Die Überwälzung der Planungs- auf die Werkkosten und der Rechtsschutz bleiben vorbehalten.

³ In einfachen Fällen und bei Änderungen bestehender Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen kann der Gemeinderat davon absehen, einen einleitenden Beschluss zu fällen bzw. einen Vorentscheid zu treffen.

§ 4 Vorentscheid im Verfahren für ordentliche Bebauungspläne

¹ Der Gemeinderat leitet das Verfahren zum Erlass von ordentlichen Bebauungsplänen durch Beschluss ein und umschreibt darin den Ablauf der Planung.

² Ersuchen Dritte um die ordentliche Bebauungsplanung, trifft der Gemeinderat dazu einen Vorentscheid innert 30 Tagen seit Eingang des Gesuchs. Stimmt er dem Ersuchen zu:

- a) umschreibt er den Ablauf der Planung;
- b) kann er die Ersuchenden mit Planungsarbeiten beauftragen;
- c) begleitet er die Planung mit einer Vertretung der Gemeinde aus Behörde oder Verwaltung;
- d) legt er die Grundsätze der Planung fest;
- e) regelt er die Finanzierung der Ausarbeitung des ordentlichen Bebauungsplans, wobei er folgende Grundsätze zu beachten hat:
 - 1. Die im qualitätssichernden Konkurrenzverfahren teilnehmenden Teams sind zu entschädigen.
 - 2. Die Kosten der Ausarbeitung des Bebauungsplans samt den notwendigen Unterlagen übernimmt die Gemeinde.
 - 3. Nimmt die Gemeinde die Planung nicht fristgerecht an die Hand oder fehlt ein entsprechender Budgetkredit, ist es den Grundeigentümerschaften zu gestatten, die Bebauungsplanung dem Gemeinwesen zu bevorschussen.
 - 4. Der Gemeinderat kann sämtliche Kosten für die Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans nach dessen Rechtskraft mit den darauf fussenden Baubewilligungen auf die Gesuchstellenden nach Massgabe des jeweils beanspruchten Nutzungsmasses überwälzen.

³ In einfachen Fällen und bei Änderungen von ordentlichen Bebauungsplänen kann der Gemeinderat auf Beschluss bzw. Vorentscheid verzichten.

3. Baurechtliche Begriffe und Vorschriften

3.1. Allgemeine Bestimmungen

§ 5 IVHB

¹ Die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005³⁾ werden mit dieser Verordnung im kantonalen Recht, samt Ergänzungen sowie Skizzen im Anhang⁴⁾ der IVHB, umgesetzt.

§ 6 Wohnhygiene

¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m und eine Fensterfläche von insgesamt je mindestens 10 % der Bodenfläche aufweisen.

² Räume mit Dachschrägen haben auf einer Bodenfläche von mindestens 8 m² eine lichte Höhe von 2,40 m aufzuweisen.

§ 7 Naturgefahren

¹ Mit dem Baugesuch ist bei Bauvorhaben in Gebieten, in welchen gemäss der kantonalen Gefahrenkarte eine mittlere Gefährdung besteht, nachzuweisen, mit welchen Massnahmen allfälligen Gefahren begegnet wird. *

² In Gebieten, in welchen gemäss der Gefahrenkarte eine erhebliche Gefährdung besteht, gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Neue Bauten oder Anlagen können nur in Ausnahmefällen bewilligt werden. Die zuständige kantonale Fachstelle ist vorgängig zur Stellungnahme einzuladen. *

§ 8 Bauausführung

¹ Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik zu erstellen.

³⁾ BGS [721.7](#)

⁴⁾ BGS [721.7-A1](#)/BGS [721.7-A2](#)

3.2. Bauten und Anlagen

§ 9 Allgemeines

¹ Bauten und Anlagen sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

² Namentlich sind es unter oder über dem Boden errichtete Gebäude und Anlagen aller Art, einschliesslich An-, Um- und Aufbauten, Keller, Strassen, Parkplätze, Mauern und Terrainveränderungen und dergleichen. Ferner sind es Fahrnisbauten und provisorische Bauten.

§ 10 Einkaufszentren

¹ Als Einkaufszentren und ihnen gleichgestellte Anlagen gelten Verkaufsstellen für Produkte und Dienstleistungen:

- a) die in räumlicher Nähe zueinander angeordnet sind oder sonstwie eine bauliche oder planerische Einheit bilden; und
- b) deren Verkaufsfläche zusammen mindestens 7500 m² beträgt.

§ 11 Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf⁵⁾.

² Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen⁶⁾.

^{2a} Veränderungen des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs – sowohl auf dem Baugrundstück (Abs. 1) als auch in der Umgebung (Abs. 2) – sind unbeachtlich, wenn sie über 15 Jahre zurückliegen oder geringfügig sind. *

³ Lässt sich auch der natürliche Geländeverlauf in der Umgebung nicht mehr ermitteln, so ist das Terrain massgebend, wie es heute auf dem Baugrundstück besteht. *

⁴ Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden⁷⁾, namentlich aus Gründen des Hochwasserschutzes, zur Gewährleistung einer Erschliessung mit angemessenen Steigungen, zur Minderung von Immissionen oder zur besseren Einordnung in das Ortsbild.

⁵⁾ [IVHB 1.1](#)

⁶⁾ [IVHB 1.1](#)

⁷⁾ [IVHB 1.1](#)

§ 12 Terrainveränderungen ohne Stützmauern

¹ Wenn das Terrain verändert wird, dürfen die Terrainveränderungen erst in einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze beginnen.

² Abgrabungen und Aufböschungen im Grenzbereich dürfen höchstens im Verhältnis 1:1 erstellt werden.

³ Wenn die Nachbarschaft zustimmt, darf von den Vorschriften in Abs. 1 und 2 abgewichen werden.

§ 13 Terrainveränderungen mit Stützmauern

¹ Stützmauern mit Hinterfüllungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.

² Bei Abgrabungen müssen Stützmauern mindestens 0,50 m von der Grenze entfernt und dürfen maximal 2,50 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.

³ Stützt eine Mauer gleichzeitig eine Hinterfüllung und eine Abgrabung, darf sie innerhalb des kleinen Grenzabstands für Bauten die Höhe von 3 m nicht überschreiten.

⁴ Wenn die Nachbarschaft zustimmt, darf von den Vorschriften in Abs. 1, 2 und 3 abgewichen werden.

§ 14 Einfriedungen

¹ Für lebendige und tote Einfriedungen gelten die Höhen- und Grenzabstandsvorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch vom 17. August 1911⁸⁾.

3.3. Gebäude**§ 15** Gebäude

¹ Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen⁹⁾.

⁸⁾ BGS [211.1](#)

⁹⁾ [IVHB 2.1](#)

§ 16 Mehrfamilienhaus

¹ Als Mehrfamilienhäuser gelten Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten. Andere Wohngebäude, Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser gelten nicht als Mehrfamilienhäuser, auch wenn sie mehr als eine Wohneinheit enthalten.

§ 17 Terrassenhaus

¹ Als Terrassenhäuser gelten am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse horizontal versetzt sind. *

² Ein Terrassenhaus darf maximal so viele horizontal versetzte Vollgeschosse aufweisen, wie in der entsprechenden Zone Vollgeschosse zugelassen sind. *

³ Sind die Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt, kann die Gemeinde einen Bonus bei der Anzahl Vollgeschosse vorsehen. *

⁴ Die Gemeinden können in der Bauordnung weitergehende Vorschriften für Terrassenhäuser erlassen. *

§ 18 Kleinbauten und Anbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude und enthalten nur Nebennutzflächen¹⁰⁾. *

² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen¹¹⁾. Eine Verbindungstüre zum Hauptgebäude ist nicht zulässig. *

³ Klein- und Anbauten dürfen maximal 50 m² Grundfläche, bei Schrägdächern maximal 3,50 m traufseitige Fassadenhöhe und bei allen Dachformen maximal 5 m Gesamthöhe aufweisen.

⁴ Die Dachflächen von Klein- und Anbauten dürfen nicht begehbar sein, es sei denn, die betroffene Nachbarschaft einigt sich einvernehmlich.

§ 19 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen¹²⁾.

¹⁰⁾ [IVHB 2.2](#)

¹¹⁾ [IVHB 2.3](#)

¹²⁾ [IVHB 2.4](#)

² Unterniveaubauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung (Zugang und Zufahrt) sowie der Geländer und Brüstungen höchstens 1 m über das massgebende Terrain und bei Abgrabungen über das tiefer gelegte Terrain hinausragen¹³⁾.

§ 20 Gebäudeteile, Fassadenflucht und Fassadenlinie

¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt¹⁴⁾.

² Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain¹⁵⁾.

³ Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung¹⁶⁾.

§ 21 Vor- und rückspringende Gebäudeteile

¹ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1,50 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 0,60 m über die Fassadenflucht hinaus¹⁷⁾ und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen – pro Geschoss gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts¹⁸⁾.

² Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurück-versetzt¹⁹⁾. Sie sind dann unbedeutend und werden bei der Ermittlung der Fassadenlinie nicht berücksichtigt, wenn sie pro Geschoss gesamthaft nicht breiter als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts sind²⁰⁾.

§ 22 Vollgeschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden, ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt²¹⁾.

¹³⁾ [Mass f bei Figur 2.5 im Anhang IVHB, IVHB 2.5](#)

¹⁴⁾ [IVHB 3.1](#)

¹⁵⁾ [IVHB 3.2](#)

¹⁶⁾ [IVHB 3.3](#)

¹⁷⁾ [Mass a bei Figur 3.4 im Anhang IVHB](#)

¹⁸⁾ [Mass b bei Figur 3.4 im Anhang IVHB, IVHB 3.4](#)

¹⁹⁾ [IVHB 3.5](#)

²⁰⁾ [Mass b bei Figur 3.5 im Anhang IVHB](#)

²¹⁾ [IVHB 6.1](#)

§ 23 Untergeschosse

¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante (OK) des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1,2 m über die Fassadenlinie hinausragt²²⁾. *

² Ein Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn seine anzurechnende Geschossfläche mehr als 60 % der darüber liegenden anzurechnenden Geschossfläche ausmacht. *

§ 24 Dachgeschosse

¹ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen die folgenden Masse nicht überschreiten²³⁾:

- a) Die Kniestockhöhe (Mass b) darf nicht mehr als 1,20 m betragen.
- b) Bei einem asymmetrischen Dach darf die grosse Kniestockhöhe (Mass d) nicht mehr als 4,50 m betragen. Die Gesamthöhe eines asymmetrischen Dachs darf die Gesamthöhe eines symmetrischen Dachs nicht überragen.

² Dachdurchbrüche dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Fassadenlänge sein. Vorbehalten sind Regelungen für Ortsbildschutzzonen sowie der Denkmalschutz.

³ Als Dachdurchbrüche gelten Dachaufbauten, die der Vergrößerung der Nutzfläche dienen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und spezielle Giebelkonstruktionen. Bei dreieckigen Dachaufbauten wird die Breite auf einem Drittel der Höhe gemessen.

§ 25 Attikageschosse

¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss in Bezug auf seine Grundfläche auf mindestens einer Gebäudelängs- oder Gebäudebreitseite um mindestens 1 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein²⁴⁾. In begründeten Einzelfällen kann die Baubewilligungsbehörde den erforderlichen Rückversatz auf einen Fassadenabschnitt begrenzen. *

² Die Grundfläche eines Attikageschosses darf samt verglasten Terrassen höchstens 60 % der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses einschliesslich allfälliger verglaster Balkone oder Loggien betragen.

³ Die Dachfläche des Attikageschosses darf 80 % der Deckenfläche des obersten Vollgeschosses nicht übersteigen.

²²⁾ [Mass b bei Figur 6.2 im Anhang IVHB, IVHB 6.2](#)

²³⁾ [IVHB 6.3](#)

²⁴⁾ [IVHB 6.4](#)

3.4. Abstände, Längen und Höhen

§ 26 Grenzabstand

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze²⁵⁾. *

² Wo ein grosser Grenzabstand gilt, ist dieser senkrecht vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Kriterien für die Bestimmung der Hauptwohnseite sind namentlich die Flächen der Hauptwohnräume und die Grösse der Fensterflächen. Untergeschosse müssen den grossen Grenzabstand nur einhalten, wenn in ihnen Wohn- oder Arbeitsnutzungen bestehen.

³ Unterniveau- und unterirdische Bauten müssen einen Grenzabstand von mindestens 1 m einhalten.

⁴ Kleinbauten und Anbauten müssen einen Grenzabstand von mindestens 2 m einhalten.

⁵ In Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen müssen zu den Grundstücken in den angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden.

⁶ Sämtliche Grenzabstände sind auch gegenüber den Nichtbauzonen einzuhalten, selbst wenn diese keine Grundstücksgrenzen bilden. Ausserhalb der Bauzonen gilt gegenüber der Bauzonengrenze der Grenzabstand der angrenzenden Bauzone.

⁷ Für Pflanzungen, lebendige und tote Einfriedungen und die Anlage von neuen Waldungen gelten die Grenzabstandsvorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch vom 17. August 1911²⁶⁾.

§ 27 Baulinien und Baubereiche

¹ Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird²⁷⁾. Das Verfahren für den Erlass eines Baubereichs richtet sich nach dem Verfahren für den Erlass einer Baulinie nach § 39a PBG²⁸⁾. *

² Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 1,50 m in den Baulinienraum hinein- oder über den Baubereich hinausragen.

²⁵⁾ [IVHB 7.1](#)

²⁶⁾ [BGS 211.1](#)

²⁷⁾ [IVHB 7.4](#); die Baulinien, [IVHB 7.3](#), sind kantonalrechtlich in [§ 34 PBG](#) geregelt

²⁸⁾ [BGS 721.11](#)

§ 28 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude²⁹⁾. Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände.

§ 29 Näherbau- und Grenzbaurecht

¹ Die Grenzabstände dürfen unter Wahrung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbau- oder Grenzbaurechts durch die betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden. *

^{1a} Gegenüber den Nichtbauzonen dürfen die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbaurechts durch die betroffenen Nachbarn reduziert, aber nicht aufgehoben werden. *

² In Zonen mit einer maximalen Gebäudelänge dürfen Grenzabstände:

- a) mit Unterschreitung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbaurechts der beiden direkt betroffenen Nachbarschaften reduziert werden, sofern die Reduktion des jeweiligen Grenzabstands zur einen Grundstücksgrenze auf der gegenüber liegenden Grundstücksgrenze im gleichen Umfang kompensiert wird;
- b) durch Vereinbarung eines gegenseitigen Grenzbaurechts durch die betroffene Nachbarschaft aufgehoben werden.

§ 30 Gebäudelänge und -breite

¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst³⁰⁾.

² Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst³¹⁾.

³ Bei der Bemessung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite bleiben unberücksichtigt:

- a) Anbauten, ausser sie verbinden zwei Gebäude;
- b) Unterniveaubauten und Untergeschosse.

²⁹⁾ [IVHB 7.2](#)

³⁰⁾ [IVHB 4.1](#)

³¹⁾ [IVHB 4.2](#)

§ 31 Höhen

¹ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain³²⁾. Ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion an mehreren Orten des Dachs derselbe, namentlich bei Flachdächern, ist das Lot ab demjenigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion zu messen, welcher über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt.

² Die Oberkante der Dachfläche mit Isolation und Dachhaut darf senkrecht zur Dachfläche gemessen höchstens 0,50 m, Brüstungen höchstens 1 m über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Technische Dachaufbauten sind vorbehalten.

³ Die Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern ist um 2 m höher als diejenige bei Gebäuden mit Flachdächern.

⁴ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie³³⁾.

⁵ Nicht um mindestens 1 m ab der Fassade zurückversetzte Geländer und Brüstungen auf begehbaren Flachdächern zählen zur Fassadenhöhe. Die Gemeinden dürfen zwischen giebel-, trauf-, berg- und talseitigen Fassadenhöhen unterscheiden.

⁶ Bei Gebäudeensembles wie Terrassen-, Reihenhäuser, an Hanglagen versetzte Mehrfamilienhäuser und dergleichen, die in der Höhe gestaffelt sind, werden die Gesamt- und die Fassadenhöhe bei jedem Gebäudeteil einzeln gemessen.

⁷ Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion³⁴⁾.

⁸ Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird³⁵⁾.

§ 32 Niveaulinien

¹ Niveaulinien bestimmen die Höhe der Strassen- oder Wegachse.

³²⁾ [IVHB 5.1](#)

³³⁾ [IVHB 5.2](#)

³⁴⁾ [IVHB 5.3](#)

³⁵⁾ [IVHB 5.4](#)

² Sie sind für die Festlegung des massgebenden Terrains von Gebäuden relevant. Bei Strassen und Wegen mit Gefälle gilt die Höhe der Niveaulinie in der Mitte der Strassenfassade des Gebäudes. Bei Bauten und Anlagen von über 25 m Länge gelten je die Höhen der Niveaulinien im ersten und letzten Drittel der Strassenfassade des Gebäudes. Bei zusammengesetzten Gebäuden ist die Niveaulinie für jeden Gebäudeteil gesondert zu ermitteln.

³ Das Verfahren für den Erlass einer Niveaulinie richtet sich nach dem Verfahren für den Erlass einer Baulinie nach § 39a PBG³⁶⁾. *

§ 33 Geschosshöhe

¹ Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden, bei einem Dachgeschoss mit gegenseitiger und einseitiger (Pultdach) Neigung, von einem Mansardendach oder einem Tonnendach von Oberkante des fertigen Bodens bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. *

² Wird für eine Zone die Geschoszahl, nicht aber die Gesamthöhe oder Fassadenhöhe festgelegt, beträgt:

- a) * die Höhe der nicht gewerblich genutzten Vollgeschosse höchstens 3,20 m;
- b) die Höhe des am tiefsten gelegenen, gewerblich genutzten Vollgeschosses höchstens 4,50 m;
- c) * die Höhe des Attikageschosses höchstens 3,70 m bzw. die Höhe des Dachgeschosses mit gegenseitiger und einseitiger (Pultdach) Neigung, mit einem Mansardendach oder einem Tonnendach höchstens 4,20 m.

³ Unter Einhaltung der Summe der maximalen Geschosshöhen nach Abs. 2 sind die effektiven Geschosshöhen frei bestimmbar. *

3.5. Baudichte

§ 34 Ausnützungsziffer

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anzurechnenden Geschossfläche der Gebäude und der anzurechnenden Landfläche.

³⁶⁾ BGS [721.11](#)

§ 35 Anzurechnende Geschossfläche

¹ Bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer sind als Geschossfläche anzurechnen:

- a) sämtliche Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt;
- b) die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Lifts;
- c) die Flächen unterhalb des Erdgeschosses, soweit sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können, jedoch ohne die Erschliessungsflächen.

² Nicht anzurechnen sind:

- a) die Querschnittsflächen von Aussenwänden, auch bei bodenebenen Fenstern, bei zusammengebauten Gebäuden auch jene der innen liegenden Trennwände;
- b) Flächen von Räumen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,50 m über dem obersten Geschoss, wenn sie unter einem Dach mit Neigung liegen;
- c) der Luftraum von überhöhten Wohnräumen;
- d) beheizte Flächen von im Untergeschoss gelegenen oder bei steilem Gelände von bergseitig gelegenen Abstell- und Fitnessräumen, sofern sie weniger als 15 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und die Belichtung des einzelnen Raums kleiner als 5 % seiner Grundfläche ist;
- e) Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können;
- f) Flächen von Gemeinschaftsräumen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen;
- g) Flächen von nicht gewerblichen Einstellräumen für Fahrzeuge, von Klein- und Anbauten;
- h) Flächen von offenen Erdgeschosshallen und offenen überdeckten Dachterrassen;
- i) * Flächen von ein- und vorspringenden Balkonen;
- j) * Flächen von verglasten Veranden, Vorbauten, Balkonen und Terrassen, sofern sie weniger als 15 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen;
- k) * Flächen von innen liegenden Leitungsschächten;

- l) * gewerbliche Lagerräume in Untergeschossen ohne ständige Arbeitsplätze und ohne Publikumsverkehr.

§ 36 Anzurechnende Landfläche für Ausnützungsziffer

¹ Die anzurechnende Landfläche ist die vom Baugesuch erfasste, in einer Bauzone gelegene Fläche.

² Nicht anzurechnen sind die Fahrbahnen und unmittelbar anstossenden Gehwege von öffentlichen Strassen und die Fahrbahnen von öffentlichen Radstrecken, auch als projektierte Anlagen, für deren Festlegung die Sondernutzungsplanung eingeleitet oder durchgeführt ist. *

³ Benötigt das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau von öffentlichen Strassen, Radstrecken oder Wegen Land von der dem Baugesuch zugrunde liegenden Fläche, so kann der für diese öffentlichen Anlagen beanspruchte Teil des Baugrundstücks im Ausmass von maximal 25 % der dem Baugesuch zugrunde liegenden Fläche zur anzurechnenden Landfläche gezählt werden. Dies gilt auch für zukünftige Baugesuche sowie bei der Übernahme von Strassen und Wegen durch das Gemeinwesen, sofern eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde vorliegt.

§ 37 Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Nicht angerechnet werden die Volumen offener Gebäudeteile, die entweder weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (Wände und Dach ohne Boden) umgrenzt sind oder kein Dach aufweisen³⁷⁾. *

² Vor- und Rücksprünge wie übliche Vordächer, Kamine, Brüstungen und dergleichen (zusätzlich zu IVHB 3.3) werden nicht angerechnet.

§ 38 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche³⁸⁾. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen³⁹⁾.

³⁷⁾ IVHB 8.3 [IVHB Skizze 8.3 ist nicht anwendbar], Baumassenziffer = Bauvolumen über massgebendem Terrain / anrechenbare Grundstücksfläche $BMZ = BVm / aGSF$

³⁸⁾ Vgl. § 39 Abs. 1 V PBG

§ 39 Anrechenbare Grundstücksfläche für Baumassen- und Grünflächenziffer

¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung⁴⁰⁾.

² Hauszufahrten sind Fahr- und Gehwege, welche ausschliesslich die auf der Grundstücksfläche stehenden Gebäude erschliessen.

³ Benötigt das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau von öffentlichen Strassen, Radstrecken oder Wegen Land von der dem Baugesuch zugrunde liegenden Fläche, so kann der für diese öffentlichen Anlagen beanspruchte Teil des Baugrundstücks im Ausmass von max. 25 % der dem Baugesuch zugrunde liegenden Fläche zur anzurechnenden Grundstücksfläche gezählt werden. Dies gilt auch für zukünftige Baugesuche sowie bei der Übernahme von Strassen und Wegen durch das Gemeinwesen, sofern eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde vorliegt. *

§ 40 Nutzungsübertragung

¹ Die Nutzungsübertragung ist der vertragliche Verzicht einer Eigentümerin bzw. eines Eigentümers auf Ausschöpfung der Baudichte zu Gunsten einer Eigentümerin bzw. eines Eigentümers in der Nachbarschaft. Der Vertrag muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Auf dem begünstigten Grundstück darf die zulässige Baudichte um höchstens ein Viertel erhöht werden.
- b) Die Grundstücke müssen der gleichen Zonenart, jedoch nicht einer Zone mit dem gleichen Nutzungsmass angehören.
- c) Die übrigen Bauvorschriften gehen dem Anspruch auf Ausschöpfung der Baudichte vor.

² Im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Wege, Erschliessungsstrassen, Nachbargrundstücke und Fliessgewässer hindern die Übertragung der Baudichte nicht.

³⁹⁾ [IVHB 8.5](#), Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche / anrechenbare Grundstücksfläche
GZ = aGrF / aGSF

⁴⁰⁾ [IVHB 8.1](#)

§ 41 Übertragung von Nutzungsanteilen für Wohnen, Gewerbe usw.

¹ Wo Mindestnutzungsanteile gelten, sind sie pro Gebäude als Verhältnis der zweckbestimmten Geschossflächen zur gesamten anzurechnenden Geschossfläche zu ermitteln. Wo die Baumassenziffer gilt, sind die Mindestnutzungsanteile nach dem Bauvolumen in Kubikmetern zu bestimmen.

² Die Übertragung von Nutzungsanteilen innerhalb eines Quartiers ist zulässig, sofern keine öffentlichen Interessen entgegen stehen. Erfolgt sie unter Einbezug zweier oder mehrerer Grundstücke, müssen diese Zonen gleicher Nutzung angehören.

³ Der Gemeinderat kann bei besonderen Verhältnissen die Mindestnutzungsanteile reduzieren oder auf sie verzichten.

§ 42 Abschliessende kantonale Regelungen und Abweichungen von den kantonalen Vorschriften

¹ Die Gemeinden dürfen – unter Vorbehalt von § 17 PBG⁴¹⁾ und § 17 Abs. 4 V PBG sowie mit Ausnahme der in Abs. 2 aufgeführten Bestimmungen – keine weiteren Regelungen in ihre Bauordnungen aufnehmen. *

a) * ...

b) * ...

² Die Gemeinden können bei den nachfolgenden Bestimmungen dieser Verordnung in ihren Bauordnungen abweichende Vorschriften erlassen: *

a) Terrainveränderungen ohne Stützmauern (§ 12);

b) * Terrainveränderungen mit Stützmauern (§ 13);

c) * Grenzabstand und Gebäudeabstand gegenüber altrechtlichen Bauten (§ 29);

c1) * Wahrung des Gebäudeabstands (§ 29). Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche und wohnhygienische Vorschriften oder andere öffentliche Interessen;

d) * hindernisfreies Bauen (§ 43), sofern die abweichenden Vorschriften über die Normen des hindernisfreien Bauens hinausgehen.

4. Behindertengerechtes Bauen**§ 43** Bauliche Anforderungen

¹ Die Normen über das behindertengerechte Bauen sind wegleitend für die baulichen Anforderungen an die Bauten und Anlagen. Die Normen sind verhältnismässig anzuwenden.

⁴¹⁾ BGS [721.11](#)

5. Bauanzeige; Baubewilligungspflicht und -verfahren

§ 44 Baubewilligungsfreie Vorhaben

¹ Unter Vorbehalt des Bundesrechts und anderer notwendiger Bewilligungen bedürfen ausserhalb der Bauzone in der Regel folgende Bauten und Anlagen keiner Baubewilligung, jedoch einer Bauanzeige:

- a) Heizungs-, Lüftungs- und Klimatisierungsanlagen innerhalb des Gebäudes, sofern damit keine Änderung der Nutzung sowie des Nutzungsmasses einhergeht;
- b) Fahrnisbauten wie Festhütten, Zelte, Tribünen sowie Materiallager bis zu einer Dauer von höchstens vier Monaten;
- c) sämtliche Baustelleninstallationen von bewilligten Bauten und Anlagen.

² Unter Vorbehalt des Bundesrechts und anderer notwendiger Bewilligungen bedürfen zusätzlich zu den obgenannten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen folgende Bauten und Anlagen keiner Baubewilligung, jedoch einer Bauanzeige: *

- a) Erdwärmennutzungsanlagen bis 500 m unter Terrain ausserhalb des Strassenabstands und ausserhalb des Baulinienraums von Strassen;
- b) ein kleines Dachflächenfenster mit einer Grösse von maximal 0,5 m² pro Hauptdachfläche, ausser in ortsbildgeschützten Gebieten oder an inventarisierten, schützenswerten oder geschützten Gebäuden;
- c) Umbauten im Gebäudeinnern ohne Eingriff in die tragende Gebäudestruktur, ohne Beanspruchung zusätzlicher Ausnützung oder Baumasse und ohne Änderung des Nutzungsanteils oder der Hauptwohnrichtung;
- d) der Gebäudehülle und der Umgebung angepasste kleine Parabolantennen;
- e) nicht gewerblichen Zwecken dienende bauliche Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Pergolen ohne Gebäudecharakter bis zu einer Grösse von 20 m², Gartenwege und -treppen, Sitzplatzbefestigungen, Sandkästen und saisonal aufgestellte Gartenpools und dergleichen;
- f) Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m ab massgebendem Terrain;
- g) Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,20 m Höhe ab massgebendem Terrain, welche nicht mehr als 50 m³ umfassen;
- h) Kleinstbauvorhaben wie Treib- und Gartenhäuschen mit maximal 4 m² Grundfläche, Werkzeugtruhen, einzelne Automaten;

- i) * das Aufstellen von Reklamen für örtliche Veranstaltungen sowie für Wahlen und Abstimmungen;
- j) * dem Amateurfunkdienst dienende einfache Draht- und Stabantennen sowie für Antennen auf leichten Masten mit ähnlichem Erscheinungsbild wie Fahnenmasten.

³ Die obgenannten Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2 Bst. e bis i bedürfen dennoch einer Baubewilligung, wenn sie in den Wald- bzw. in den Gewässerabstand zu liegen kommen sollen oder aus Gründen der Verkehrssicherheit problematisch sind.

§ 45 Gesuchsunterlagen für Bauanzeigen

¹ Die Bauanzeige muss einen aktuellen Situationsplan mit Darstellung des vermassten Vorhabens sowie einen Beschrieb in Stichworten enthalten und ist vom Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin zu unterzeichnen.

§ 46 Baugesuch, Unterlagen im Allgemeinen

¹ Das Baugesuch leitet das Baubewilligungsverfahren ein. Die Unterlagen sind in der Regel in mindestens zweifacher Ausfertigung bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Sie umfassen insbesondere Folgendes:

- a) das vollständig ausgefüllte Baugesuchsformular, mit Angabe der Koordinaten zur Publikation eines allfälligen Standorts ausserhalb der Bauzonen;
- b) sämtliche Pläne und Beilagen gemäss § 47 sowie die Berechnungen von Nutzungsziffern;
- c) die weiteren Angaben bzw. Formulare namentlich zum Vollzug des Umweltrechts, des Energierechts und der Brandschutzvorschriften.

² Die Baubehörde leitet das Baugesuch an die zuständigen Dienststellen weiter, soweit sie Entscheide koordinieren muss.

§ 47 Baugesuch, Pläne und Beilagen im Besonderen

¹ Dem Baugesuch sind folgende Pläne entweder elektronisch oder – wenn in Papierform – in mindestens zweifacher Ausfertigung, gefalzt im Format A4 beizulegen:

- a) * Ein Auszug aus dem Plan des Grundbuchs mit Angaben der Lage und vermassten Abständen der Bauten gegenüber Strassen, Nachbargrundstücken und Gebäuden sowie Baulinien, der strassenmässigen Erschliessung, der Baulinien, der Abwasserbeseitigung;

b) Projektpläne im Massstab von mindestens 1:100, bestehend aus den Grundrissen aller Geschosse, sämtlichen Fassaden, der Dachaufsicht bei Flachdachgebäuden, allen zum Verständnis notwendigen Schnitten, den Plänen für die Erschliessung und die Ver- und Entsorgung sowie den zugehörigen Strassenplänen. Bei Grossbauten kann die Baubehörde einen kleineren Massstab bewilligen.

² Die Pläne müssen vollständige Angaben enthalten über die Ausmasse, die wichtigsten Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen, die Zweckbestimmung der Räume, den längs der Gebäudeaussenseite bestehenden und projektierten Terrainverlauf samt den wichtigsten Höhenkoten und Fixpunkten, die Niveaulinien, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie die Gestaltung der Umgebung und der Fussgängerverbindungen. Ferner sind im Baugesuch die vorgesehenen Materialien und Farben anzugeben, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten. Bei Veränderung bestehender Bauten sind im Plan alte Bauteile grau, abzubrechende gelb und neue Bauteile rot anzulegen.

³ Die Pläne sind je von der Bauherrschaft, der Grundeigentümerschaft und den Projektverfassenden zu unterzeichnen. Bei elektronischen Baugesuchen erfolgt die Unterzeichnung mittels e-Signatur. *

⁴ Die Baubehörde kann ergänzende Unterlagen verlangen.

§ 48 Baugespann

¹ Vor der Publikation des Baugesuchs hat der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin bei Gebäuden Profile zu errichten, welche das künftige Volumen, insbesondere die Umrisse und die Fassaden- sowie die Gesamthöhe erkennen lassen und die Erdgeschosskote deutlich sichtbar bezeichnen. Andere Bauten und Anlagen sind je nach Möglichkeit im Gelände abzustecken. *

² Die Profile dürfen nur mit Zustimmung der Baubehörde beseitigt werden. Wenn der Entscheid rechtskräftig ist, sind sie binnen Monatsfrist zu entfernen.

§ 49 Prüfung durch die Baubehörde und Publikation *

¹ Die Baubehörde prüft die Gesuchsunterlagen auf ihre Vollständigkeit.

² Geht sie davon aus, dass die Unterlagen vollständig sind, publiziert sie das Baugesuch umgehend. Die öffentliche Auflage erfolgt in der Form des eingereichten Baugesuchs. Mit ausdrücklicher Einwilligung kann die öffentliche Auflage bei in Papierform eingereichten Baugesuchen auch elektronisch erfolgen. *

³ Sie leitet das Baugesuch an die kantonale Koordinationsstelle weiter, soweit ihr Entscheid mit Entscheiden des Bundes oder des Kantons zu koordinieren ist.

§ 50 Stellungnahmen von kantonalen Behörden und Fachstellen

¹ Die kantonalen Behörden und Fachstellen prüfen ein Bauvorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, für die sie zuständig sind.

² In den Entscheiden und Stellungnahmen zuhanden der kantonalen Koordinationsstelle ist festzuhalten, ob:

- a) das Bauvorhaben zu bewilligen oder zu verweigern ist;
- b) Nebenbestimmungen in den kantonalen Gesamtentscheid aufzunehmen sind;
- c) eine Ausnahmbewilligung erteilt werden soll.

§ 51 Fristen und Fristenunterbruch

¹ Die Fristen für die Behandlung von Baugesuchen beginnen zu laufen, wenn die Baugesuchsunterlagen vollständig und die Einsprachefrist abgelaufen sind.

² Die Zeit für die Ergänzung von Baugesuchsunterlagen und für gewährte Fristerstreckungen an die Bauherrschaft wird nicht an die Verfahrensdauer angerechnet.

§ 52 Verfahrensvorschriften bei Einspracheverfahren

¹ Werden gegen ein Baugesuch Einsprachen erhoben, so stellt die Baubehörde die Einsprachen den Gesuchstellenden zu. Ist für das Baugesuch ein kantonaler Entscheid erforderlich, so sind die Einsprachen auch der kantonalen Koordinationsstelle zuzustellen.

² Auf Ersuchen der Gesuchstellenden setzt die Baubehörde diesen eine Frist für eine Stellungnahme zu den Einsprachen.

§ 53 Kantonaler Gesamtentscheid

¹ Das Amt für Raum und Verkehr führt die Entscheide und Stellungnahmen von kantonalen Behörden und Fachstellen zuhanden der gemeindlichen Baubehörde in einem kantonalen Gesamtentscheid zusammen. Widersprechen sich einzelne kantonale Entscheide, so fällt der Regierungsrat den kantonalen Gesamtentscheid.

§ 54 Entscheid der Baubehörde

¹ Die Baubehörde prüft das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse.

² Über das Baugesuch und allfällige Einsprachen entscheidet die Baubehörde gleichzeitig. Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid sind zusammen mit dem kantonalen Gesamtentscheid allen Verfahrensbeteiligten gleichzeitig zuzustellen.

§ 55 Bauten und Anlagen im Wald

¹ Bauanzeigen und Baugesuche für Bauten und Anlagen im Wald sind bei der Direktion des Innern einzureichen.

² Die Vorschriften für das gemeindliche Baubewilligungsverfahren gelten sinngemäss auch für Bauten und Anlagen im Wald.

§ 56 Technische Bewilligungen

¹ In der Baubewilligung können technische Bewilligungen wie der Energienachweis oder die Brandschutzbewilligung vorbehalten werden.

² Technische Bewilligungen sind ergänzende Konkretisierungen der Baubewilligung, welche Erschliessung, Lage, Dimension und Erscheinung eines Bauvorhabens nicht verändern.

³ In der Baubewilligung ist festzulegen, welche technischen Bewilligungen vor Baubeginn vorliegen müssen.

§ 57 Ausnahmbewilligung

¹ Die zuständige Baubehörde kann Ausnahmbewilligungen erteilen. Die Ausnahmbewilligung ist Teil der Baubewilligung. Sie erfolgt dann, wenn gemeindliche Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würden und nachbarliche Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

² Von Bauvorschriften, welche die Baudichte, namentlich Ausnützungsziffer und Baumassenziffer bestimmen, gibt es keine Ausnahmen.

§ 58 Baukontrollen

¹ Die ordentlichen Baukontrollen sind mit der Baubewilligung im Voraus für bestimmte Bauabschnitte festzulegen.

6. Landumlegung und Grenzvereinigung

6.1. Landumlegung

§ 59 Einleitung des Landumlegungsverfahrens

¹ Will die zuständige Behörde die Landumlegung einleiten, lässt sie ihren Entscheid während 30 Tagen auf der betreffenden Gemeindekanzlei auflegen und gewährt den Betroffenen das Einspracherecht. Sie weist im Amtsblatt zweimal auf die Auflage hin.

² Wollen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ein Verfahren einleiten, reichen sie dem Gemeinderat vorbereitende Unterlagen zur Vorprüfung ein. Der Gemeinderat lässt die vorbereitenden Unterlagen für die Beteiligten auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme während 30 Tagen auflegen und lädt die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu einer beschlussfassenden Versammlung mit dem Hinweis darauf ein (Art. 703 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907⁴²⁾), dass:

- a) die Stimmen der an der beschlussfassenden Versammlung nicht erscheinenden, sich der Stimme enthaltenden oder nicht vorschriftsgemäss vertretenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer als zustimmend gezählt werden;
- b) für jedes gemeinschaftliche Eigentum nur eine Stimme abgegeben werden kann; Gesamteigentümerinnen und Gesamteigentümer haben sich auf eine gemeinsame Stimmabgabe zu einigen, Miteigentümerinnen und Miteigentümer stimmen nach ihren Anteilen;
- c) Stellvertretung aufgrund schriftlicher Ermächtigung möglich ist, soweit sie höchstens zwei Stimmen umfasst.

§ 60 Beschlussfassende Versammlung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

¹ An der beschlussfassenden Versammlung führt ein Mitglied des Gemeinderats den Vorsitz. Das Protokoll verfasst eine Urkundsperson.

§ 61 Ausführungskommission

¹ Soll eine Ausführungskommission das weitere Verfahren durchführen, ist sie mit drei oder fünf Mitgliedern zu bestellen, von denen die Mehrheit und namentlich der Präsident bzw. die Präsidentin kein persönliches Interesse an der Landumlegung haben darf.

⁴²⁾ SR [210](#)

² Die Wahl der Ausführungskommission erfolgt an der Grundeigentümersammlung mit einfachem Mehr der Anwesenden.

³ Die Ausführungskommission stellt die Finanzierung ihrer eigenen Arbeit und der Landumlegung sicher.

§ 62 Unterlagen im Landumlegungsverfahren

¹ Die Unterlagen umfassen:

- a) das Verzeichnis aller vom Landumlegungsverfahren erfassten Grundstücke sowie die Liegenschaftsbeschreibung;
- b) das Verzeichnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer;
- c) das Verzeichnis der eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte sowie der Vormerkungen und Anmerkungen;
- d) die Bestimmung der Grundsätze für die Verteilung von übrig bleibenenden Flächen;
- e) die Bewertung des alten Besitzstands bzw. die Festsetzung der für Geldausgleiche und Entschädigungen massgebenden Landpreise.

² Die für die Umlegung wesentlichen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Zonenpläne, Sondernutzungspläne usw.) sind zu belegen.

§ 63 Neuzuteilung

¹ Das durchführende Organ erstellt einen Umlegungsplan mit Zuteilungsplan und Darstellung der alten und neuen Grundstücke, ein Umlegungsverzeichnis unter Berücksichtigung der Verfahrensgrundlagen gemäss § 49, einen Plan der Dienstbarkeiten und macht Angaben betreffend der Geldausgleiche und Entschädigungen sowie ihrer Bemessungen.

² Zuteilungen von Restflächen sind zulässig, wenn keine übermässige Belastung entsteht.

³ Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie vorgemerkte und angemerkte Rechte sind zu bereinigen und können aufgehoben, abgeändert, auf die neuen Grundstücke verlegt oder neu begründet werden. Artikel 802 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907⁴³⁾ bleiben vorbehalten.

⁴ Wird ein beschränktes dingliches oder ein vorgemerktes Recht aufgehoben oder abgeändert, so ist ein Schaden nach den Grundsätzen der formellen Enteignung zu entschädigen.

⁴³⁾ SR [210](#)

⁵ Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer kann gemeinschaftliches Eigentum geteilt oder in Form von Miteigentum neu gebildet werden.

§ 64 Neuer Rechtszustand, Änderungen im Grundbuch

¹ Mit der Rechtskraft der Neuzuteilung aufgrund des Umlegungsplans hat das Durchführungsorgan die Änderungen im Grundbuch zu erwirken und den Geldausgleich sowie die Entschädigungen auszurichten.

² Ergibt die Vermessung flächenmässige Abweichungen vom Umlegungsplan, ist dieser vom Durchführungsorgan ohne weiteres Verfahren zu ersetzen, soweit die Differenzen der üblichen Toleranz entsprechen.

6.2. Grenzbereinigung

§ 65 Grenzbereinigung

¹ Der von der zuständigen Behörde erstellte Bereinigungsplan enthält:

- a) die genaue Aufzeichnung der Grundstücke mit Angabe der bisherigen und der neuen Grenzen;
- b) bei Änderung von Dienstbarkeiten und Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen ein Verzeichnis derselben nach altem und neuem Zustand;
- c) die erforderlichen Bewertungen.

² Im Übrigen gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Landumlegung.

7. Enteignung

§ 66 Vorbereitung

¹ Personen, die Liegenschaften besitzen, haben die vorbereitenden Handlungen wie Begehungen, Planaufnahmen, Bodenproben, Aussteckungen und Vermessungen nach vorgängiger Benachrichtigung zu dulden.

² Für Schäden hat der Enteigner bzw. die Enteignerin Ersatz zu leisten.

§ 67 Einleitung der Enteignung

¹ Um Einleitung der Enteignung und Festsetzung der Entschädigung ist bei der Schätzungskommission nachzusuchen.

² Der Präsident bzw. die Präsidentin der Schätzungskommission lässt die Werkpläne, Enteignungspläne und Erwerbstabellen (Angaben über die Grundstücke, die beschränkten dinglichen Rechte, die Nachbarrechte, die vorgemerkten persönlichen Rechte usw.) während 30 Tagen bei der zuständigen Gemeindekanzlei öffentlich auflegen. Er bzw. sie kann anordnen, dass der Enteigner bzw. die Enteignerin Veränderungen im Gelände markiert und profiliert.

³ Der Enteigner bzw. die Enteignerin muss Personen, deren Rechte voraussichtlich in Anspruch genommen werden, vor Beginn der öffentlichen Auflage benachrichtigen.

⁴ Die Präsidentin bzw. der Präsident der Schätzungskommission kann die öffentliche Auflage durch persönliche, schriftliche Anzeigen ersetzen, wenn der Kreis der Betroffenen genau bestimmbar ist.

§ 68 Eingaben der Betroffenen, namentlich Einsprachen

¹ Innert der Auflagefrist sind bei der Schätzungskommission zuhanden des Enteigners bzw. der Enteignerin einzureichen:

- a) Einsprachen gegen die Enteignung oder deren Umfang sowie Begehren um Planänderung;
- b) Entschädigungsforderungen;
- c) Begehren um Ausdehnung der Enteignung;
- d) Begehren um Sachleistung.

² Betroffene Rechte, die sich aus der Erwerbstabelle ergeben oder sonst offenkundig sind, werden von Amtes wegen berücksichtigt.

§ 69 Nachträgliche Forderungen

¹ Enteignete Personen können nachträgliche Forderungen und Begehren bei der Schätzungskommission geltend machen, wenn:

- a) ihnen der Bestand eines beanspruchten Rechts erst nach der Auflagefrist zur Kenntnis gelangt oder ihnen die Geltendmachung ihrer Ansprüche wegen unverschuldeter Hindernisse unmöglich gewesen ist;
- b) der Enteigner bzw. die Enteignerin ein Recht in Anspruch nimmt, das in den Unterlagen nicht als Gegenstand der Enteignung aufgeführt war;
- c) ein Schaden erst während oder nach Erstellung des Werks oder als Folge seines Gebrauchs erkennbar wird.

² Nachträgliche Forderungen und Begehren sind innerhalb von sechs Monaten geltend zu machen, seit die enteignete Person vom Bestand oder von der Inanspruchnahme oder der Schädigung des Rechts Kenntnis erhalten hat. Sie erlöschen jedenfalls zehn Jahre nach Vollendung des Werks.

§ 70 Verteilung der Entschädigung

¹ Mit Zustimmung der betroffenen Berechtigten aus beschränkten dinglichen sowie vorgemerkten persönlichen Rechten ist die Entschädigung für das enteignete Recht und für den Minderwert des verbleibenden Teils den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern zu leisten.

² Entschädigungen für sonstige, den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern verursachten Nachteile sowie Entschädigungen an Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter sind ohne weiteres an die Berechtigten auszus zahlen.

³ Zur Auszahlung von Entschädigungen für enteignete Dienstbarkeiten an die Berechtigten ist die Zustimmung der Grundpfand- und Grundlastberechtigten erforderlich.

§ 71 Verteilungsplan für die Entschädigung

¹ Können sich die Parteien über die Auszahlung der Entschädigung nicht einigen, entwirft die Schätzungskommission unter Beizug des Amts für Grundbuch und Geoinformation (AGG) einen Verteilungsplan. Die Vorschriften über den Verteilungsplan bei der Zwangsverwertung von Grundstücken sind sinngemäss anzuwenden. *

² Die Schätzungskommission legt den Verteilungsplan während 30 Tagen unter Anzeige an die Beteiligten auf. Diese können während der Auflagefrist Einsprache erheben.

³ Die Schätzungskommission entscheidet über die Einsprachen und den Verteilungsplan.

§ 72 Auszahlung von Enteignungsentuschädigungen an Gläubiger

¹ Die Auszahlung an Grundpfand-, Grundlast- und Nutznießungsberechtigte setzt voraus, dass sie die Forderungsurkunden der Schätzungskommission eingereicht haben. Auf nicht eingereichte Titel entfallende Beträge werden, unter Anzeige an die Berechtigten, bei der Zuger Kantonalbank in Zug hinterlegt.

² Werden Grundpfandverschreibungen und Schuldbriefe vollständig gelöscht, lässt die Schätzungskommission durch das Amt für Grundbuch und Geoinformation (AGG) bei der Verteilung allen Pfandgläubigern für den ungedeckt bleibenden Betrag ihrer Forderungen einen Pfandausfallschein ausstellen. *

§ 73 Grundbuch- und Titelbereinigung

¹ Nach der Verteilung nimmt das Amt für Grundbuch und Geoinformation (AGG) die notwendigen Änderungen und Löschungen im Grundbuch sowie die Berichtigung oder Entkräftung der Pfandtitel vor. *

² Ist ein Pfandtitel nicht eingereicht worden, so erfolgen die erforderlichen Löschungen oder Abänderungen im Grundbuch trotzdem. Diese sind durch einmalige Publikation im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen und den Gläubigern, sofern Name und Wohnort bekannt sind, durch eingeschriebenen Brief zur Kenntnis zu bringen mit der Anzeige, dass die Veräusserung oder Verpfändung des Pfandtitels ohne Berücksichtigung der erfolgten Löschung oder Abänderung strafbar wäre.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 74 Übergangsrecht

¹ Baugesuche und bisherige Sondernutzungspläne jener Gemeinden, welche ihre Nutzungspläne und Bauordnung noch nicht an diese Verordnung angepasst haben, werden nach bisherigem Recht⁴⁴⁾ beurteilt.

² Im Gegensatz zu bisherigen Sondernutzungsplänen (§ 71a Abs. 1 Bst. b PBG⁴⁵⁾) sind neue Sondernutzungspläne spätestens bis zur Anpassung der Nutzungspläne und der Bauordnung an diese Verordnung, mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützungs- sowie der Baumassen- und Grünflächenziffer, nach neuem Recht zu beurteilen. *

³ Das bisherige Recht findet Anwendung auf Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der an diese Verordnung angepassten Nutzungspläne und Bauvorschriften vollständig eingereicht und hängig sind, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

⁴ Die Gemeinden geben bekannt, ab wann Baugesuche elektronisch eingereicht werden können. Sie richten bis spätestens 2025 eine entsprechende Plattform ein.

⁴⁴⁾ [V PBG, gültig bis 31. Dezember 2018](#)

⁴⁵⁾ BGS [721.11](#)

§ 75 Altrechtliche Sondernutzungspläne

¹ So lange Sondernutzungspläne, insbesondere Bebauungspläne, nicht an die Baubegriffe und Messweisen der IVHB⁴⁶⁾ sowie die neuen kommunalen Bauordnungen angepasst sind, sind die zulässigen Bauten und Nutzungen des Sondernutzungsplans nach bisherigem Recht⁴⁷⁾ zu beurteilen.

⁴⁶⁾ BGS [721.7-A1](#)

⁴⁷⁾ [V PBG, gültig bis 31. Dezember 2018](#)

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	GS Fundstelle
20.11.2018	01.01.2019	Erlass	Erstfassung	GS 2018/056
02.10.2018	01.01.2019	§ 71 Abs. 1	geändert	GS 2018/060
02.10.2018	01.01.2019	§ 72 Abs. 2	geändert	GS 2018/060
02.10.2018	01.01.2019	§ 73 Abs. 1	geändert	GS 2018/060
14.11.2023	01.01.2024	§ 7 Abs. 1	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 7 Abs. 2	eingefügt	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 17 Abs. 1	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 17 Abs. 2	eingefügt	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 17 Abs. 3	eingefügt	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 17 Abs. 4	eingefügt	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 18 Abs. 1	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 18 Abs. 2	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 23 Abs. 1	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 23 Abs. 2	eingefügt	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 26 Abs. 1	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 27 Abs. 1	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 29 Abs. 1	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 29 Abs. 1a	eingefügt	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 32 Abs. 3	eingefügt	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 33 Abs. 1	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 33 Abs. 2, a)	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 33 Abs. 2, c)	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 33 Abs. 3	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 35 Abs. 2, i)	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 35 Abs. 2, j)	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 35 Abs. 2, k)	eingefügt	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 35 Abs. 2, l)	eingefügt	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 36 Abs. 2	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 39 Abs. 3	eingefügt	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 42 Abs. 1	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 42 Abs. 1, a)	aufgehoben	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 42 Abs. 1, b)	aufgehoben	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 42 Abs. 2	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 42 Abs. 2, b)	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 42 Abs. 2, c)	eingefügt	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 42 Abs. 2, c1)	eingefügt	GS 2023/063

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	GS Fundstelle
14.11.2023	01.01.2024	§ 42 Abs. 2, d)	eingefügt	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 44 Abs. 2	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 44 Abs. 2, i)	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 44 Abs. 2, j)	eingefügt	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 47 Abs. 1, a)	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 47 Abs. 3	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 48 Abs. 1	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 49	Titel geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 49 Abs. 2	geändert	GS 2023/063
14.11.2023	01.01.2024	§ 74 Abs. 2	geändert	GS 2023/063
20.01.2026	01.02.2026	Ingress	geändert	GS 2026/006
20.01.2026	01.02.2026	§ 11 Abs. 2a	eingefügt	GS 2026/006
20.01.2026	01.02.2026	§ 11 Abs. 3	geändert	GS 2026/006
20.01.2026	01.02.2026	§ 25 Abs. 1	geändert	GS 2026/006
20.01.2026	01.02.2026	§ 37 Abs. 1	geändert	GS 2026/006
20.01.2026	01.02.2026	§ 74 Abs. 2	geändert	GS 2026/006

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	GS Fundstelle
Erllass	20.11.2018	01.01.2019	Erstfassung	GS 2018/056
Ingress	20.01.2026	01.02.2026	geändert	GS 2026/006
§ 7 Abs. 1	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 7 Abs. 2	14.11.2023	01.01.2024	eingefügt	GS 2023/063
§ 11 Abs. 2a	20.01.2026	01.02.2026	eingefügt	GS 2026/006
§ 11 Abs. 3	20.01.2026	01.02.2026	geändert	GS 2026/006
§ 17 Abs. 1	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 17 Abs. 2	14.11.2023	01.01.2024	eingefügt	GS 2023/063
§ 17 Abs. 3	14.11.2023	01.01.2024	eingefügt	GS 2023/063
§ 17 Abs. 4	14.11.2023	01.01.2024	eingefügt	GS 2023/063
§ 18 Abs. 1	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 18 Abs. 2	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 23 Abs. 1	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 23 Abs. 2	14.11.2023	01.01.2024	eingefügt	GS 2023/063
§ 25 Abs. 1	20.01.2026	01.02.2026	geändert	GS 2026/006
§ 26 Abs. 1	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 27 Abs. 1	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 29 Abs. 1	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 29 Abs. 1a	14.11.2023	01.01.2024	eingefügt	GS 2023/063
§ 32 Abs. 3	14.11.2023	01.01.2024	eingefügt	GS 2023/063
§ 33 Abs. 1	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 33 Abs. 2, a)	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 33 Abs. 2, c)	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 33 Abs. 3	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 35 Abs. 2, i)	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 35 Abs. 2, j)	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 35 Abs. 2, k)	14.11.2023	01.01.2024	eingefügt	GS 2023/063
§ 35 Abs. 2, l)	14.11.2023	01.01.2024	eingefügt	GS 2023/063
§ 36 Abs. 2	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 37 Abs. 1	20.01.2026	01.02.2026	geändert	GS 2026/006
§ 39 Abs. 3	14.11.2023	01.01.2024	eingefügt	GS 2023/063
§ 42 Abs. 1	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 42 Abs. 1, a)	14.11.2023	01.01.2024	aufgehoben	GS 2023/063
§ 42 Abs. 1, b)	14.11.2023	01.01.2024	aufgehoben	GS 2023/063
§ 42 Abs. 2	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 42 Abs. 2, b)	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	GS Fundstelle
§ 42 Abs. 2, c)	14.11.2023	01.01.2024	eingefügt	GS 2023/063
§ 42 Abs. 2, c1)	14.11.2023	01.01.2024	eingefügt	GS 2023/063
§ 42 Abs. 2, d)	14.11.2023	01.01.2024	eingefügt	GS 2023/063
§ 44 Abs. 2	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 44 Abs. 2, i)	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 44 Abs. 2, j)	14.11.2023	01.01.2024	eingefügt	GS 2023/063
§ 47 Abs. 1, a)	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 47 Abs. 3	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 48 Abs. 1	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 49	14.11.2023	01.01.2024	Titel geändert	GS 2023/063
§ 49 Abs. 2	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 71 Abs. 1	02.10.2018	01.01.2019	geändert	GS 2018/060
§ 72 Abs. 2	02.10.2018	01.01.2019	geändert	GS 2018/060
§ 73 Abs. 1	02.10.2018	01.01.2019	geändert	GS 2018/060
§ 74 Abs. 2	14.11.2023	01.01.2024	geändert	GS 2023/063
§ 74 Abs. 2	20.01.2026	01.02.2026	geändert	GS 2026/006