

BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2021-579 R-362-30 am 28. September 2021.

Neue Bestimmungen zum Artikel 44 vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2024-210 R-362-30 am 26. März 2024.

Ergänzungen im Artikel 22a und Tabelle der Grundmasse vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2024-393 R-362-30 am 11. Juni 2024.

Ergänzung Artikel 22a vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2025-396 R-362-30 am 24. Juni 2025.

Ergänzungen Artikel 42 und neuer Artikel 42a vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2025-788 R-362-30 am 22. Dezember 2025.

Abkürzungen:

PBG Kantonales Planungs- und Baugesetz

RPBG Reglement zum Planungs- und Baugesetz

MBO Musterbauordnung Uri

IVHB Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

BZO Bau- und Zonenordnung

aBZO alte Bau- und Zonenordnung (rechtsgültige BZO)

INHALTSVERZEICHNIS

1. KAPITEL	ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT	6
Artikel 1	Zweck und Geltungsbereich	6
Artikel 2	Vorbehaltenes Recht	6
2. KAPITEL	ORGANISATION	6
Artikel 3	Gemeindeversammlung	6
Artikel 4	Baubehörde a) Zusammensetzung und Wahl	6
Artikel 5	b) Aufgaben	7
Artikel 6	Gemeinderat	7
3. KAPITEL	NUTZUNGSPLAN	7
1. ABSCHNITT:	ZONENARTEN	7
Artikel 7	Gliederung des Gemeindegebiets	7
2. ABSCHNITT:	BAUZONEN	7
Artikel 8	Arten	7
1. Unterabschnitt:	Kernzonen	8
Artikel 9	Allgemeine Bestimmungen	8
Artikel 10	Kernzone 1 (K1)	8
Artikel 11	Gestaltungszone A	9
Artikel 12	Schutzwürdige Bauten und Anlagen	9
Artikel 13	Strassen, Gassen, Plätze	9
Artikel 14	Geschosszahl, Fassadenhöhe a) im Allgemeinen	9
Artikel 15	b) an der Gotthardstrasse und Kirchgasse	9
Artikel 16	Gebäudelänge, Fassadenvorsprünge	10
Artikel 17	Dachgestaltung	10
Artikel 18	Fassadengestaltung	10
Artikel 19	Gestaltung des Erdgeschosses	10
Artikel 20	Parkierung	10
Artikel 21	Grenz- und Gebäudeabstände	11
Artikel 22	Kernzone 2 (K2)	11
Artikel 22a	Gastgewerbezone (GGZ)	11
2. Unterabschnitt:	übrige Bauzonen	12
Artikel 23	Wohnzonen (W)	12
Artikel 24	Wohn- und Gewerbezone (WG)	12
Artikel 25	Bahnhofzone (B)	12
Artikel 26	Tourismuszonen (TZ)	13
Artikel 27	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	15
Artikel 28	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	15
Artikel 29	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Sommercamping (SFSC)	16
Artikel 30	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Tennisplatz (SFTP)	16
Artikel 31	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf (SFGO)	16
Artikel 32	Freihaltezone (FZ)	17
Artikel 33	Verkehrsflächen (VF)	17
Artikel 34	Vertragliche Bauverpflichtung	18
3. ABSCHNITT:	NICHTBAUZONEN	18
Artikel 35	Arten	18
Artikel 36	Landwirtschaftszone (L)	18
Artikel 37	Reservezonen (RZ)	18
4. ABSCHNITT:	WEITERE ZONEN UND FESTLEGUNGEN	18
Artikel 38	Arten	18
Artikel 39	Schutzzonen a) Grundsatz	19
Artikel 40	lokale Naturschutzzone (NSI)	19

Artikel 41	lokale Landschaftsschutzzone (LSI)	20
Artikel 42	Zone für Wintersport (ZW)	20
Artikel 42a	Abfahrtsrouten (AR)	21
Artikel 43	Abbauzone (A)	21
Artikel 44	Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten überlagert (ABü) (Windkraftanlagen)	22
Artikel 45	Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten, Bahn und Parkieranlagen (AB)	22
Artikel 46	Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht (QGPP)	22
Artikel 47	Gefahrenzonen (GZ)	23
Artikel 48	Gewässerraumzone (GR)	23
Artikel 49	Naturobjekte lokal (Nol)	23
Artikel 50	Kulturobjekte lokal (Kol)	23
Artikel 51	Ortsbildschutzzone	24
5. ABSCHNITT:	EMPFINDLICHKEITSTUFEN	24
Artikel 52	Zuordnung	24
Artikel 53	Lärmschutzvorbehalt	24
4. KAPITEL	WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE UND DIE ERSCHLIESSUNG	24
Artikel 54	Hinweis auf das PBG	24
5. KAPITEL	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	24
1. ABSCHNITT:	KANTONALE BAUVORSCHRIFTEN	24
Artikel 55	Hinweis auf das PBG	24
2. ABSCHNITT:	ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN GEMEINDE	24
Artikel 56	Grenz- und Gebäudeabstand	25
Artikel 57	Abstandsvorschriften	25
Artikel 58	Baubegriffe und Messweisen	25
Artikel 59	Stand der Technik	25
2. Unterabschnitt:	Ausmass von Gebäuden	25
Artikel 60	Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl	25
Artikel 61	Dachaufbauten und Dachflächenfenster	25
Artikel 62	Minimale Baumasse und Einrichtungen	26
Artikel 63	Kleinbauten, Kleinstbauten	26
Artikel 64	Anbauten	26
Artikel 65	Unterniveaubauten	26
Artikel 66	Vorspringende Gebäudeteile	26
Artikel 67	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	27
Artikel 68	Kniestockhöhe, lichte Höhe und Geschosshöhe	27
Artikel 69	Untergeschoss	27
Artikel 70	Attikageschoss	27
3. Unterabschnitt:	Ausnutzungsziffer	27
Artikel 71	Ausnutzungsziffer	27
Artikel 72	Anrechenbare Bruttogeschossfläche	27
Artikel 73	Wohn- und Arbeitsräume	27
Artikel 74	Nicht anrechenbare Geschossflächen	28
Artikel 75	Anrechenbare Grundstücksfläche	28
Artikel 76	Zusätzliche Ausnutzung bei bestehenden Gewerbebauten	28
Artikel 77	Zusätzliche Ausnutzung im Dachgeschoss	29
Artikel 78	Ausnutzungstransport	29
Artikel 79	Zulässige Ausnutzungsziffer	29
Artikel 80	Ausnutzungspflicht	29
4. Unterabschnitt:	Erstwohnungsanteil (EWA)	29
Artikel 81	Zweck	29
Artikel 82	Geltungsbereich	29
Artikel 83	Begriffe	30

Artikel 84	Minimaler Erstwohnungsanteil	30
Artikel 85	Besondere Fälle (Um-, Aus-, Anbauten bestehender Wohneinheiten und deren Nutzung)	30
Artikel 86	Besondere Fälle (Mehrere Bauten, mehrere Parzellen)	30
Artikel 87	Ausnahmen	31
Artikel 88	Verfahren	31
Artikel 89	Kontrolle	31
Artikel 90	Besitzstandgarantie	32
5. Unterabschnitt:	Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung	32
Artikel 91	Grundsatz	32
6. Unterabschnitt:	Umgebungsgestaltung	32
Artikel 92	Grundsatz	32
Artikel 93	Abgrabungen und Aufschüttungen	32
Artikel 94	Entsorgungseinrichtungen	33
7. Unterabschnitt:	Weitere Bauvorschriften der Gemeinde	33
Artikel 95	Hindernisfreies Bauen	33
Artikel 95a	Campieren	33
Artikel 96	Spielplätze	33
Artikel 97	Abstellplätze a) Grundsatz	33
Artikel 98	b) bestehende Bauten und Anlagen	34
Artikel 99	c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen	34
Artikel 100	d) Ersatzabgabe	34
Artikel 101	Verkehrssicherheit	34
6. KAPITEL:	AUSNAHMEN	35
Artikel 102	Hinweis auf das PBG	35
7. KAPITEL:	BAUBEWILLIGUNG	35
Artikel 103	Hinweis auf das PBG	35
Artikel 104	Bewilligungspflicht	35
Artikel 105	bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	35
Artikel 106	Meldepflicht	36
Artikel 107	Bewilligungsverfahren	36
Artikel 108	Projektänderungen	36
Artikel 109	Formlose Anfrage	36
Artikel 110	Baukontrolle	36
8. KAPITEL:	RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN	36
Artikel 111	Rechtspflege	36
Artikel 112	Kosten und Gebühren	36
9. KAPITEL:	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	37
Artikel 113	Hängige Baugesuche	37
Artikel 114	Aufhebung bisherigen Rechts	37
Artikel 115	Genehmigung und Inkrafttreten	37
ANHANG 1	TABELLE DER GRUNDMASSE	38
ANHANG 2	TABELLE VERMINDERTE GRENZABSTÄNDE	39
ANHANG 3	ZUSAMMENFASSUNG WICHTIGER MASSE	40
ANHANG 4	RICHTLINIEN ZU DEN QUARTIERGESTALTUNGSPLÄNEN (informativ)	41
ANHANG 5	VERZEICHNISSE (informativ)	46

Die Gemeindeversammlung Andermatt gestützt auf Artikel 17 des Planungs- und Baugesetzes vom 13. Juni 2010 (PBG¹) und auf Artikel 106 und Artikel 110 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Uri ², beschliesst:

1. KAPITEL ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT

Artikel 1 Zweck und Geltungsbereich

¹Die BZO regelt die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Andermatt. Sie verdeutlicht und ergänzt das PBG.

²Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet, sofern die Gemeindeversammlung nicht besondere Bestimmungen und Zonenordnungen für einzelne Gemeindegebiete erlässt.

Artikel 2 Vorbehaltenes Recht

¹Die Vorschriften des Bundes und des Kantons sowie besondere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

²Namentlich vorbehalten bleiben:

- a) die Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ³;
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH) ⁴;
- c) das PBG;
- d) das Reglement des Regierungsrats zum PBG. ⁵;

2. KAPITEL ORGANISATION

Artikel 3 Gemeindeversammlung

¹Die Gemeindeversammlung erfüllt die Aufgaben, die ihr die Kantonsverfassung und das PBG übertragen.

²Sie erlässt insbesondere die BZO und genehmigt⁶ den Nutzungsplan, den der Gemeinderat ihr vorlegt.

Artikel 4 Baubehörde **a) Zusammensetzung und Wahl**

¹Die Baukommission ist die Baubehörde der Gemeinde. Sie besteht aus insgesamt 3-5 Mitglieder und wird auf 2 Jahre gewählt.

¹ RB 40.1111

² RB10.1101

³ RB 40.1117

⁴ RB 70.1811

⁵ RB 40.1115

⁶ siehe Art. 42 PBG

²Die Baukommission besteht aus dem Präsidium, dem Vizepräsidium und zusätzlich 1-3 Mitgliedern. Das Präsidium und 2-4 Mitglieder wählt die Gemeindeversammlung. Die Gemeindekanzlei übernimmt das Sekretariat. Im Übrigen konstituiert sich die Baubehörde selbst.

Artikel 5 b) Aufgaben

¹Die Baubehörde vollzieht das übergeordnete und das gemeindliche Bau- und Planungsrecht, soweit nicht ausdrücklich eine andere Behörde zuständig ist.

²Sie kann Fachexpertinnen oder Fachexperten beiziehen und Gutachten einholen, wenn ein Bauvorhaben das erfordert. Die Bauherrschaft ist vorher anzuhören.

Artikel 6 Gemeinderat

Der Gemeinderat ist Weiterzugs- und Aufsichtsinstanz gegenüber der Baukommission, der er generelle Weisungen erteilen kann.

3. KAPITEL NUTZUNGSPLAN

1. Abschnitt: Zonenarten

Artikel 7 Gliederung des Gemeindegebiets

Das Gemeindegebiet gliedert sich in Bauzonen und in Nichtbauzonen. Hinzu kommen weitere Zonen im Sinne von Artikel 21 Absatz 3 PBG.

2. Abschnitt: Bauzonen

Artikel 8 Arten

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzonen (K)
- b) Gastgewerbezone (GGZ)
- c) Wohnzonen (W)
- d) Wohn- und Gewerbezone (WG)
- e) Bahnhofzone (B)
- f) Tourismuszonen (TZ)
- g) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)
- h) Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
- i) Freihaltezone (FZ)
- j) Verkehrsflächen (VF)

1. Unterabschnitt: **Kernzonen**

Artikel 9 **Allgemeine Bestimmungen**

¹Die Kernzone dient dem Zweck, die Zentrumsfunktion eines Ortsteils zu erhalten, auszubauen und neu zu schaffen. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten.

²Die touristischen Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe sollen erhalten und gefördert werden.

³Entlang der Gotthardstrasse sind die Erdgeschosse gewerblicher, vorab publikumsintensiver Nutzung vorbehalten. Auf die Gotthardstrasse orientierte Wohnungen und Garagen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

⁴Neben Wohnnutzungen sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig. Es gelten die Vorschriften für die Regelbauweise.

⁵Der Abbruch von Gebäuden ist nur zulässig, wenn die Baubewilligung für eine neue Bebauung vorliegt oder wenn sich zeigt, dass die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

⁶In den Kernzonen kann die Baubehörde bewilligen, den Grenz- und Gebäudeabstand zu verkleinern oder aufzuheben, wenn damit dem Charakter der Kernzone besser entsprochen wird.

⁷Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Gesamtbild passt, kann die Baubehörde auf Kosten der Bauherrschaft Gutachten einholen. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen. Die betroffene Bauherrschaft ist vorgängig anzuhören.

⁸Die Kernzone wird unterteilt in die Kernzonen 1 und 2; Sie sind im speziellen Nutzungsplan Dorfkern 1:1'000 dargestellt und abgegrenzt.

Artikel 10 **Kernzone 1 (K1)**

¹Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das vorhandene Gesamtbild einzufügen. Dabei ist eine passende Verbindung zwischen ortstypischer und zeitgemässer Architektur zu wählen.

²Bei Neu- und Umbauten darf das Bauvolumen das bisherige Mass nicht überschreiten. Wenn wichtige Gründe das rechtfertigen und keine überwiegenden öffentliche oder private Interessen entgegenstehen, kann eine Anpassung an die Bauvolumen der bestehenden Gebäude in der Umgebung und an angemessene Geschosshöhen gestattet werden.

³Die Gemeinde kann für Massnahmen, die der Erhaltung des Ortsbildes dienen, Beiträge ausrichten.

⁴Reklametafeln, Lichtreklamen usw. dürfen nicht störend wirken und das Strassenbild nicht beeinträchtigen. Bei Lichtreklamen soll das Licht blendfrei sein. Unzulässig sind Reklamen, die durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.

⁵Die bestehenden Gassenräume zwischen den Häusern müssen erhalten bleiben.

Artikel 11 Gestaltungszone A

In der Gestaltungszone A dürfen Neubauten nur nach den Bauvorschriften für die Regelbauweise errichtet werden. Dies gilt auch im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes.

Artikel 12 Schutzwürdige Bauten und Anlagen

¹Die im Nutzungsplan für den Dorfkern als geschützte Bauten bezeichneten Kulturobjekte sind in ihrem besonderen Wert als Ganzes zu erhalten und können nur im Rahmen der Restaurierung der wertbestimmenden Teile baulich verändert werden.

²Die im Nutzungsplan für den Dorfkern als Ortsbildschutzobjekte bezeichneten Bauten sind in ihrer Grundsubstanz wie Bauvolumen, Fassaden- und Dachgestaltung, typische Merkmale und Materialien zu erhalten oder wiederherzustellen. Sie dürfen unter diesen Bedingungen verändert, umgebaut, erneuert oder in eine Neubebauung einbezogen werden. Eine Erneuerung oder Neubebauung ist dann möglich, wenn sich der Umbau als unverhältnismässig herausstellt.

³Die im Nutzungsplan für den Dorfkern als massgebende Bauvolumen bezeichneten Bauten sind in ihrer kubischen Erscheinung zu erhalten. Sie können unter Wahrung oder Verbesserung der räumlichen Anordnung verändert, umgebaut, erneuert oder in eine Neubebauung einbezogen werden.

Artikel 13 Strassen, Gassen, Plätze

¹Die öffentlichen Strassen, Gassen und Plätze dürfen nicht überbaut und nur in ihren Grenzen verändert werden, wenn dies im öffentlichen Interesse steht, den Gestaltungsabsichten dienlich ist und den Charakter des Dorfkerns nicht verändert. Eine Veränderung ist nur im Einvernehmen mit dem Träger der Strassenhoheit an der betreffenden Verkehrseinrichtung zulässig.

²Die bestehende Pflasterung der Gotthardstrasse muss erhalten bleiben.

Artikel 14 Geschosszahl, Fassadenhöhe a) im Allgemeinen

¹In der Kernzone 1 sind zwei Vollgeschosse zulässig.

²Der Fussboden des Erdgeschosses darf höchstens 1.50 m über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegen.

³Die Fassadenhöhe darf, gemessen vom tiefsten Punkt des massgebenden Terrains, höchstens 7.50 m betragen.

Artikel 15 b) an der Gotthardstrasse und Kirchgasse

¹Für Gebäude oder Gebäudeteile, die einen Abstand von weniger als 16 m zur Gotthardstrasse oder Kirchgasse aufweisen, sind drei Vollgeschosse zulässig.

²Der Fussboden des Erdgeschosses darf höchstens 0.30 m über dem Strassenniveau liegen.

³Die Fassadenhöhe darf, gemessen vom Strassenniveau, höchstens 9.0 m betragen.

Artikel 16 Gebäudelänge, Fassadenvorsprünge

¹Die Gebäudelänge (Traufseite) darf 16.00 m nicht überschreiten und von zusammengebauten Gebäuden max. 24.00 m betragen. Die Gebäudebreite (Giebelseite) darf 13.00 m nicht überschreiten.

²Fassadenvorsprünge wie Balkone, Aussentreppen und Vorbauten sind bis zu max. 1.00 m über den Grenzabstand hinaus gestattet, wenn sie den Durchgang der Gassen nicht stören und höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen.

Artikel 17 Dachgestaltung

¹An Hauptbauten sind nur Giebeldächer gestattet. Die Giebelfront soll in der Regel zur Strasse gerichtet sein.

²Die Dachneigung soll in der Regel zwischen 25° und 45° alter Teilung liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte können bei guter architektonischer Gestaltung bewilligt werden. Sie dürfen zusammen 1/4 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

³Vereinzelte Dachflächenfenster mit einem Rahmenlichtmass von je max. 1.20 m² sind zulässig. Sie dürfen nicht störend wirken. Ihre Länge darf 15 % der zugeordneten Fassadenlänge nicht überschreiten.

⁴Die Farbe des Bedachungsmaterials muss in der Regel grau bis schwarz sein.

Artikel 18 Fassadengestaltung

¹Die Fassaden sind gemäss den ortsüblichen Materialien zu konstruieren. Die Farbgebung unterliegt der Bewilligung der Baukommission.

²Für die Gestaltung der Fenster ist der Stil der Fassaden massgebend. Kunsthistorisch wertvolle Türen, Hofportale und Einfassungen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Asymmetrische Fensteranordnungen sind vorzuziehen. Die Fenster sollen zweiflügelig sein und nach Möglichkeit zusammengefasst werden; die Flügelbreiten der Fenster dürfen höchstens 70 cm betragen und sollen einheitlich sein.

³An der Gotthardstrasse, an der Kirchgasse und an der hinteren Kirchgasse sind keine Balkone und Fassadenvorsprünge gestattet. An den übrigen Orten sind Balkone und Fassadenvorsprünge in Leichtbauweise zu erstellen.

Artikel 19 Gestaltung des Erdgeschosses

¹Das Erdgeschoss muss massiv gebaut werden. Es darf von der Fassade zurückversetzt werden. Tür- und Fensteröffnungen dürfen höchstens 2/3 der Fassadenlänge betragen.

²An der Gotthardstrasse dürfen keine oberirdischen Garagenausfahrten errichtet werden.

Artikel 20 Parkierung

¹Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach Art. 97.

²Innerhalb des Parkierungsperimeters gemäss Nutzungsplan für den Dorfkern ist die Errichtung von weiteren Abstellplätzen nicht zulässig. Die erforderlichen Plätze sind ausserhalb des Perimeters zu realisieren, oder es ist eine entsprechende Ersatzabgabe gemäss Art. 100 zu bezahlen.

Artikel 21 Grenz- und Gebäudeabstände

¹Der Grenzabstand beträgt 3.00 m. Er kann mit Zustimmung des Nachbarn und unter Wahrung der vorgeschriebenen Gebäudeabstände auf 1.50 m verringert werden.

²Der Gebäudeabstand beträgt 6.00 m. Er kann auf zwei Gebäudeseiten bis auf 3.00 m verringert werden.

³Der Gebäudeabstand wird in der Regel von zwei Grundstücken hälftig getragen.

⁴Werden die feuerpolizeilichen Gebäudeabstände unterschritten, so sind die Brandschutzvorschriften einzuhalten.

Artikel 22 Kernzone 2 (K2)

¹Bauten für gewerbliche und touristische Zwecke sind zulässig. Die bauliche Gestaltung darf den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigen.

²Entlang der Gotthardstrasse sind die Erdgeschosse gewerblicher, vorab publikumsintensiver Nutzung vorbehalten. Auf die Gotthardstrasse orientierte Wohnungen und Garagen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

³Industrielle Bauten und Betriebe sind nicht gestattet.

⁴Die touristischen Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe sollen erhalten und gefördert werden.

⁵Der Gewerbebonus auf die Ausnutzungsziffer (AZ) kann beansprucht werden, wenn mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden. Der AZ-Gewerbebonus beträgt 0.05 bei einem Gewerbeanteil von mind. 10 % und erhöht sich linear bis max. 0.20 bei einem Gewerbeanteil von 20 % und grösser.

Artikel 22a Gastgewerbezone (GGZ)

¹Die Gastgewerbezone dient dem Erhalt und der Förderung der Hotel- und Gasthausbetriebe.

²In der Gastgewerbezone sind Hotel-, Gasthaus-, Pensions-, Kur- und Restaurationsbetriebe sowie mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig. 20% der Hauptnutzfläche gemäss SIA 416 darf zudem für Wohnzwecke, namentlich für touristisch bewirtschaftete Wohnungen und Personalunterkünfte des eigenen Betriebes oder eines Drittbetriebes, genutzt werden. Zulässig ist zudem maximal eine Wohneinheit für eine betriebsbedingte Wohnung.¹

³In der Gastgewerbezone gelten die allgemeinen Bestimmungen zu den Kernzonen gemäss Art. 9 BZO sowie die Bestimmungen zur Gestaltung gemäss Art. 10 BZO (Kernzone 1) bzw. Art. 22 BZO (Kernzone 2).²

¹ Geänderter Absatz 2 vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2025-396 R-362-30 am 24. Juni 2025 genehmigt.

² Geänderter Absatz 3 vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2024-393 R-362-30 am 11. Juni 2024 genehmigt.

2. Unterabschnitt: **übrige Bauzonen**

Artikel 23 Wohnzonen (W)

¹Die Wohnzonen dienen in erster Linie dem Wohnen.

²Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

³Die Zahlen W2 bis W3 im Nutzungsplan beziehen sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.

⁴Terrassenhäuser sind nicht zulässig.

⁵In der Zone W2a Rütli gelten folgende zusätzliche Bestimmungen:

- Für die architektonische Gestaltung gelten erhöhte Anforderungen.
- Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Freihaltezone ist im Bereich von Parzelle KTN 310 ein Sommerzugang offen zu halten.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der entsprechende Parkplatznachweis innerhalb oder ausserhalb der W2a Rütli zu erbringen.
- Die Fussgängererschliessung „unterer Wiler“ bis „Soldatenstube“ ist in einer Breite von mind. 2.00 m auszuführen.
- Das Erstellen der Bauzufahrten ist Sache der Grundeigentümer.

⁶Auf dem Grundstück L1049.1202 dürfen Bauten, Anlagen oder andere Einrichtungen die Gesamthöhe von 17.25 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe bemisst sich gemäss Definition der IVHB, wobei als massgebendes Terrain für die gesamte Fläche des Grundstückes der höchste Punkt des Grundstückes als Messkote angenommen wird. Es ist auf eine gute Einpassung der Bauten und Anlagen in die Nachbarschaft und das bestehende Ortsbild zu achten.

Artikel 24 Wohn- und Gewerbezone (WG)

¹In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten und mässig störende Betriebe zulässig.

²Die Zahlen WG2 bis WG3 im Nutzungsplan beziehen sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.

³Industrielle Bauten und Betriebe sind nicht gestattet.

⁴Der Gewerbebonus auf die Ausnutzungsziffer (AZ) kann beansprucht werden, wenn mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden. Der AZ-Gewerbebonus beträgt 0.05 bei einem Gewerbeanteil von mind. 10 % und erhöht sich linear bis max. 0.20 bei einem Gewerbeanteil von 20 % und grösser.

Artikel 25 Bahnhofzone (B)

¹Die Bahnhofzone bildet die städtebauliche Schnittstelle zwischen dem Tourismusresort, den Bahn- und Transportanlagen und dem heutigen Dorf Andermatt.

²Zugelassen sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Bahnen der Matterhorn Gotthard Bahn, den Sportbahnen sowie Dienstleistungen, gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen, Parkieranlagen und dergleichen.

³Es besteht Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP). Quartiergestaltungspläne werden durch die Bauherrschaft jeweils im Rahmen eines besonderen Verfahrens (Präqualifikation) erarbeitet. Die fachliche Begleitung erfolgt durch ein Gremium, mit Einsitz der Bauherrschaft, Kantons- und Gemeindevertretung, neutralen Fachexperten und einer Vertretung der Umwelt- und Heimatschutzorganisationen. In den Quartiergestaltungsplänen sind insbesondere zu regeln, respektive aufzuzeigen:

- a) Art und Mass der Nutzung der einzelnen Baubereiche
- b) die generelle Gestaltung der Bauten
- c) die Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Plätze, Rad- / Fuss- und Wanderwege, Bepflanzungskonzept, Beleuchtungskonzept)
- d) Erschliessungs- und Parkieranlagen
- e) Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers
- f) die Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren

Artikel 26 Tourismuszonen (TZ)

¹Die Tourismuszonen A, B, C, D und E sind für Bauten und Anlagen für touristische Zwecke inklusive Verkehrs-, Parkierungs- und Golfanlagen bestimmt. Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich den Vorgaben hinsichtlich der Abwehr von Naturgefahren unterzuordnen. Die Interessen des Ortsbildschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes sind zu berücksichtigen.

²In den einzelnen Tourismuszonen sind namentlich folgende Bauten zugelassen:

- a) Tourismuszone A (TZA): Wohngebäude (Chalets)
- b) Tourismuszone B (TZB): Hotels, Wohnungen, Restaurants, Dienstleistungen
- c) Tourismuszone C (TZC): Hotels, Wohnungen, Restaurants, Dienstleistungen
- d) Tourismuszone D (TZD): Hotels, Wohnungen, Restaurants, Dienstleistungen, Sport-, Freizeitbauten und Anlagen.
- e) Tourismuszone E (TZE): Hotels, Wohnungen für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal, Restaurants, Touristische Bauten und Anlagen, namentlich Verpflegungs- und Verkaufsstätten, Sport- und Freizeitanlagen, Campingplätze, Parkieranlagen.

³Mit der Überbauung der Tourismuszone A kann erst begonnen werden, wenn die integrale Realisierung des Tourismusresorts sichergestellt ist. Zur integralen Realisierung des Tourismusresorts gehören namentlich folgende wesentliche Bestandteile:

- a) zwei Hotels
- b) Sportanlagen in der Tourismuszone D (öffentliches Hallenbad u.a.)
- c) Ersatz der Parkplätze, die aufgehoben werden
- d) Verbindungen der Tourismuszonen B, C und D mit dem Bahnhof

Die notwendigen Sicherheiten für die integrale Realisierung des Tourismusresorts sind im Rahmen der Quartiergestaltungsplanungen von der Bauherrschaft aufzuzeigen.

⁴In dem Bereich der Tourismuszone E, der mit der Gefahrenzone Rot (Gefährdung durch Lawinen) überlagert ist, sind ausschliesslich Standplätze für Camping während den Sommermonaten zulässig.

⁵Die Kosten für die Infrastrukturen der Strassen, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung inkl. Planung sind durch die Bauherrschaft zu tragen. Die Kosten für den Gefahrenschutz (bauliche Massnahmen inkl. Planung) sind ebenfalls durch die Bauherrschaft zu tragen.

⁶Es besteht Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP).

⁷Quartiergestaltungspläne in den Tourismuszonen A, B, C und D werden durch die Bauherrschaft jeweils im Rahmen eines besonderen Verfahrens (Präqualifikation) erarbeitet. Die fachliche Begleitung erfolgt durch ein Gremium, mit Einsitz der Bauherrschaft, Kantons- und Gemeindevertretung, neutralen Fachexperten und einer Vertretung der Umwelt- und Heimatschutzorganisationen. In den Quartiergestaltungsplänen sind insbesondere zu regeln, respektive aufzuzeigen:

- a) Art und Mass der Nutzung der einzelnen Baubereiche
- b) die generelle Gestaltung der Bauten
- c) die Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume und das Beleuchtungskonzept
- d) die Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie die Verbindung zum Dorf und zu den Transportanlagen (Eisenbahn und Skilifte)
- e) die Erschliessung der Zone westlich der Reuss mit einer neuen, lawinensicheren Brücke nördlich der bestehenden Brücke
- f) eine nach bauökologischen Gesichtspunkten und aktuellen Energiestandards vorgesehene Bebauung
- g) öffentliches Rad-, Fuss-, Wanderweg- und Loipenkonzept
- h) Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren
- i) Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers
- j) Massnahmen zum Schutz der Umwelt
- k) die vorgesehene Etappierung

⁸Der Quartiergestaltungsplan für die Tourismuszone TA Unterböz hat nachzuweisen, dass die geplante Überbauung erhöhten Ansprüchen

- a) an die Siedlungsplanung,
- b) an den Landschaftsschutz und
- c) an die architektonische Qualität genügt.

Der Quartiergestaltungsplan für die Tourismuszone TA Unterböz enthält Angaben über die gesamthafte Etappierung des Tourismusresorts. Dieser Etappierungsplan enthält die Begründung für den Bedarf der Tourismuszone TA Unterböz als Teil des gesamten Tourismusresorts gemäss Masterplan, der dem Richtplan zugrunde liegt.

⁹Für den Quartiergestaltungsplan in der Tourismuszone TE Oberalp ist ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb oder Ähnliches) durchzuführen. Die fachliche Begleitung erfolgt durch ein Gremium, mit Einsitz der Grundeigentümer/Bauherrschaft, der Gemeinde Andermatt, des Kantons Uri, Vertreter Gemeinde Tujetsch sowie unabhängigen Fachexperten. Bauten und Anlagen, welche im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens (PGV) durch das Bundesamt für Verkehr (BAV) bewilligt werden, sowie Umbauten und Ergänzungen von bestehenden Bauten und Anlagen sind von der QGP-Pflicht befreit. Im Quartiergestaltungsplan für die Tourismuszone TE ist insbesondere zu regeln, beziehungsweise aufzuzeigen:

- a) Art und Mass der Nutzung der einzelnen Baubereiche
- b) die generelle Gestaltung der Bauten
- c) eine nach bauökologischen Gesichtspunkten und aktuellen Energiestandards vorgesehene Bebauung
- d) Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren
- e) Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers
- f) Massnahmen zum Schutz der Umwelt
- g) Vorgesehene Etappierung

Artikel 27 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

¹In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen zulässig.

²Als öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen gelten insbesondere Bauten der öffentlichen Verwaltung, Schulhäuser, Spitäler, Heime, Kirchen, Klöster, Friedhöfe, Versorgungs- und Versorgungsanlagen sowie öffentliche Sport- und Erholungsanlagen.

³Private Nutzungen sind zulässig, wenn sie von untergeordneter Natur sind und die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen.

⁴In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit der Empfindlichkeitsstufe III sind mässig störende Betriebe zugelassen.

Artikel 28 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF)

¹Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient den verschiedenen Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnissen sowie deren Mantelnutzungen.

²Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Sport, der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen, namentlich Sport-, Spiel- und Campinganlagen, Rastplätze, Familiengärten sowie Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen. Restaurationsbetriebe sind im Rahmen des Zonenzwecks zulässig.

³Zulässige Mantelnutzungen sind nebst den betriebsnotwendigen Einrichtungen für die Bahnen auch: Garagen für Pistenfahrzeuge, Erste-Hilfe-Stationen, Kinderlernzentrum, Veranstaltungsplätze, Infocenter, dem Tourismus zugeordnete Betriebe wie Restaurants und dergleichen. Vermietungsstationen, Kioske und der Verkauf regionaler Produkte im untergeordneten Rahmen sind zulässig.

⁴Wohnungen sind nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁵Bauten und Anlagen sind auf die Naturgefahrensituation hin abzustimmen. Sie haben eine hohe gestalterische Qualität aufzuweisen und sich gut ins Landschaftsbild einzufügen.

⁶Die Kosten für die Infrastruktur der Strassen, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, inkl. Planung sind durch die Bauherrschaft zu tragen. Die Kosten für den Gefahrenschutz (bauliche Massnahmen inkl. Planung) sind ebenfalls durch die Bauherrschaft zu tragen.

⁷In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Oberalp, Nätschen und Gütsch gilt zusätzlich Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP-Pflicht). Für die Quartiergestaltungspläne ist ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb oder Ähnliches) durchzuführen. Die fachliche Begleitung erfolgt durch ein Gremium, mit Einsitz der Grundeigentümer/Bauherrschaft, der Gemeinde Andermatt, des Kantons Uri sowie unabhängigen Fachexperten. Bauten und Anlagen, welche im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens (PGV) durch das Bundesamt für Verkehr (BAV) bewilligt werden, sowie Bauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sind von der QGP-Pflicht befreit.

In den Quartiergestaltungsplänen sind insbesondere zu regeln, respektive aufzuzeigen:

- a) Art und Mass der Nutzung der einzelnen Baubereiche
- b) die generelle Gestaltung der Bauten
- c) eine nach bauökologischen Gesichtspunkten und aktuellen Energiestandards vorgesehene Bebauung
- d) Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren
- e) Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers
- f) Massnahmen zum Schutz der Umwelt, insbesondere der Gewässerräume
- g) Vorgesehene Etappierung

⁸Zusätzlich zu den Nutzungen in Absatz 2 und 3 sind im Rahmen der Quartiergestaltungspläne zulässig:

- a) Oberalp: öffentlicher Parkplatz, Beherbergungsbetriebe, Bauten und Anlagen für den Tourismus
- b) Nätschen: Beherbergungsbetriebe (Jugendherberge, Lagerhaus)

Artikel 29 Zone für Sport- und Freizeitanlagen Sommercamping (SFSC)

¹Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen "Sommercamping" bezweckt den Betrieb eines öffentlichen Sommercampingplatzes. Gestattet sind das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten während der Sommersaison sowie die Erstellung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen für den Campingbetrieb.

²Die gesamte Platzfläche muss für kurzfristig aufgestellte Zelte und Wohnwagen freigehalten werden. Das Aufstellen von Dauercamping-Einrichtungen ist untersagt.

³Kantonale Vorschriften sowie darauf erteilte Betriebsbewilligungen bleiben vorbehalten.

Artikel 30 Zone für Sport- und Freizeitanlagen Tennisplatz (SFTP)

¹Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Tennisplatz ist für Flächen bestimmt, die vorwiegend der Erholung und dem Sport dienen.

²Es sind nur Hochbauten, die für den Sport- und Erholungszweck der betreffenden Anlage erforderlich sind, sowie Nebenanlagen wie Restaurant, Kiosk etc. zulässig. Entsprechend ihrer Lage und Umgebung haben Bauten erhöhte Gestaltungsanforderungen zu erfüllen und sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Artikel 31 Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf (SFGo)

¹Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf dient dem Golfsport. Sie ist für die Erstellung und den Betrieb eines Golfplatzes bestimmt. Vorhandene landschaftstypische Elemente und Naturobjekte sind zu berücksichtigen. Sämtliche Anlagen haben sich den Vorgaben hinsichtlich der Abwehr von Naturgefahren unterzuordnen.

²Zugelassen sind Bauten und Anlagen im Rahmen des betrieblichen Bedarfs für den Golfplatz, namentlich:

- a) Golfplatz mit 18 Löchern
- b) Driving Range
- c) Clubhaus, Restaurationsbetrieb inkl. Parkieranlagen und Zufahrtsstrassen
- d) Bauten und Anlagen, die zum Betrieb, zum Unterhalt und zur Pflege des Golfplatzes erforderlich sind.

Zudem ist die landwirtschaftliche Nutzung gestattet. Für diese gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

³Mit dem Bau des Golfplatzes kann erst begonnen werden, wenn die integrale Realisierung des Tourismusresorts sichergestellt ist. Zur integralen Realisierung des Tourismusresorts gehören namentlich folgende wesentliche Bestandteile:

- a) zwei Hotels
- b) Sportanlagen in der Tourismuszone D (öffentliches Hallenbad u.a.)
- c) Ersatz der Parkplätze, die aufgehoben werden
- d) Verbindungen der Tourismuszonen B, C und D mit dem Bahnhof

Die notwendigen Sicherheiten für die integrale Realisierung des Tourismusresorts sind im Rahmen der Quartiergestaltungsplanungen von der Bauherrschaft aufzuzeigen.

⁴Es besteht Quartiergestaltungspflicht (QGP). Quartiergestaltungspläne werden durch die Bauherrschaft jeweils im Rahmen eines besonderen Verfahrens (Präqualifikation) erarbeitet. Die fachliche Begleitung erfolgt durch ein Gremium, mit Einsitz der Bauherrschaft, Kantons- und Gemeindevertretung neutralen Fachexperten und einer Vertretung der Umwelt- und Heimatschutzorganisationen. Im Quartiergestaltungsplan ist die Einhaltung der „Drei Drittel Regel“ nachzuweisen:

Maximal ein Drittel der Gesamtfläche kann für Intensivrasen (Greens, Abschläge, Fairways) und Bauten (Gebäude, Strassen, Bunker) genutzt werden.

Maximal ein Drittel der Gesamtfläche ist für Roughts (d.h. extensive Wiesen und/oder Sträucher, jedoch keine halbintensiv-Rasen) vorzusehen.

Mindestens ein Drittel ist für naturnahe Zonen und Biotope zu reservieren.

⁵Im Quartiergestaltungsplan sind zudem zu regeln, respektive aufzuzeigen:

- a) Diejenigen Flächen, die für den Naturschutz reserviert werden und in einem nächsten Nutzungsplanverfahren als Naturschutzzone festgesetzt werden.
- b) Die Bereiche für den Golfsport, die vorgesehenen und erforderlichen Terrainveränderungen.
- c) Diejenigen Flächen, auf denen landwirtschaftliche Nutzung möglich ist.
- d) die Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren
- e) die generelle Gestaltung der Bauten
- f) die Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume (Landschaftsgestaltung, Strassen, Rad-, Fuss- und Wanderwege, Loipen, Bepflanzungskonzept, Beleuchtungskonzept)
- g) die Sicherstellung der Erschliessung, Ver- und Entsorgung (Strassen und Wege, Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers).

⁶Bei Aufgabe der Golfnutzung ist der Golfplatz innert 5 Jahren rückzubauen, insbesondere die Intensiv-Golfnutzungs-Flächen, Hochbauten und nicht mehr benötigten Infrastrukturanlagen. Die Intensiverholungszone Golf wird in diesem Fall automatisch aufgehoben und das Gebiet fällt der Landwirtschaftszone zu.

Artikel 32 Freihaltezone (FZ)

¹Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und von Aussichtsanlagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.

²Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Bewirtschaftung der Freiflächen dienen. Massgeblich sind die Zonenvorschriften der benachbarten Zonen.

Artikel 33 Verkehrsflächen (VF)

¹Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen, Bahnstationen ohne Fremdnutzungen und dergleichen sind im Nutzungsplan als Verkehrsflächen zu bezeichnen.

²Verkehrsflächen nach Absatz 1 sind für die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.

³Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Verkehrsraumgestaltung oder -nutzung dienen.

⁴Private Nutzungen sind zulässig, wenn sie die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen. Massgeblich sind die Zonenvorschriften der benachbarten Zonen.

Artikel 34 Vertragliche Bauverpflichtung

¹Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone im Rahmen von Artikel 7 PBG von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers abhängig machen, das Land innert fünf bis zehn Jahren zu überbauen.

²Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann vorsehen, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung das Land durch Feststellungsverfügung des Gemeinderats als ausgezont gilt.

³Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

Artikel 35 Arten

Als Nichtbauzonen gelten die Landwirtschaftszonen und die Reservezonen.

Artikel 36 Landwirtschaftszone (L)

¹Die Landwirtschaftszone verfolgt den Zweck, den das Bundesrecht ihr zuordnet.

²Das Bundesrecht bestimmt, welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zulässig sind.

Artikel 37 Reservezonen (RZ)

¹Die Reservezone umfasst das Gebiet ausserhalb der Bau- und der Landwirtschaftszonen:

- a) das keiner bestimmten Nutzung zugewiesen werden kann; oder
- b) dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

²Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bau- und der Landwirtschaftszonen erfüllen und eine spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigen.

4. Abschnitt: **Weitere Zonen und Festlegungen**

Artikel 38 Arten

Als weitere Zonen gelten:

- a) Schutzzonen
- b) Zone für Wintersport (ZW)

- c) Abfahrtsrouten (AR)
- d) Abbauzone (A)
- e) Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten (AB)
- f) Zone mit Quartierplan- der Quartiergestaltungsplanpflicht (QGPp)
- g) Gefahrenzone (GZ)
- h) Gewässerraumzone (GR)
- i) Lärmschutzvorbehalt
- j) lokale Kulturobjekte (Kol)
- k) lokale Naturobjekte (Nol)

Artikel 39 Schutzzonen
a) Grundsatz

¹Schutzzonen dienen dem Schutz von:

- a) Bächen, Flüssen, Seen und ihren Ufern;
- b) besonders schönen sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvollen Landschaften;
- c) bedeutenden Ortsbildern, geschichtlichen Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmälern;
- d) Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

²Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die nach den besonderen Vorschriften für die betreffende Schutzzone erlaubt sind.

³Rechtskräftige nationale und regionale Natur- und Landschaftsschutzzonen, für die der Bund bzw. der Kanton zuständig ist, sind im Nutzungsplan zur Information aufgeführt.

Artikel 40 lokale Naturschutzzone (NSI)

¹In lokalen Naturschutzonen dürfen bestehende Bauten unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen sowie Neubauten sind nur zulässig, soweit sie für die Bewirtschaftung der geschützten Lebensräume notwendig sind und, gemessen am Schutzziel, die zu schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigen. Besondere Vorschriften bleiben vorbehalten.

²Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen, Materialabbau und dergleichen), Entwässerungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen, die Aufforstung sowie das Erstellen von Drainagen in Feuchtgebieten sind nicht zulässig.

³Notwendige Infrastrukturanlagen sind zulässig, sofern sie dem Schutzziel der Zone nicht widersprechen.

⁴Eine extensive landschaftliche Nutzung (keine Düngung) bleibt gestattet. Intensivierungsmassnahmen sind nicht zulässig.

Artikel 41 lokale Landschaftsschutzzone (LSI)

¹In der lokalen Landschaftsschutzzone sind Elemente, die den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägen, in ihrem Bestand zu erhalten. Dazu gehören namentlich Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe usw. Veränderungen von Geländeformen und Bachläufen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderats gestattet.

²Bestehende Bauten können im Rahmen der übrigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung erneuert, teilweise geändert oder neu erstellt werden. Form, Materialwahl und Farbgebung von zulässigen Bauten und Anlagen dürfen das schutzwürdige Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

³Im übrigen sind Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung, gemessen am Schutzziel, das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. ¹

⁴Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

Artikel 42 Zone für Wintersport (ZW)

¹Die Zone für Wintersport bezweckt vorrangig die Sicherung und Offenhaltung für Skisportaktivitäten, namentlich Aufstiegs-, Abfahrts-, Langlauf- und Übungsgelände sowie Schlittelbahnen. Zudem sind in dieser Zone auch angepasste Sommersportaktivitäten zulässig.

²Die Zone für Wintersport ist anderen Nutzungen überlagert. Sie darf zur Ausübung der Winter- und Sommersportarten benutzt werden.

³Zulässig sind standortgebundene Bauten und Anlagen und die erforderlichen Infrastrukturen für den Wintersport sowie Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Lawenschutzmassnahmen. Unter den gleichen Voraussetzungen können auch Bauten und Anlagen bewilligt werden die der sportlichen oder touristischen Nutzung ausserhalb der Wintersaison dienen.²

⁴Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Einfriedungen und Pflanzungen, die den Wintersport beeinträchtigen oder die Pistenfahrzeuge behindern, sind nicht gestattet. Im Winter sind Einfriedungen und Viehzäune durch die Bewirtschafter zu entfernen oder umzulegen.

⁵Skiwege und Skipisten sowie Strassenübergänge sind durch die Skilift- und Bahnunternehmungen entschädigungslos so herzurichten und zu unterhalten, dass sie während der Wintersaison befahren und benutzt werden können.

⁶Bauten und Anlagen sind gut ins Landschaftsbild einzupassen. Der Schutz der bestehenden Naturschutzgebiete und Biotope ist gemäss Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes des Bundes (NHG; SR 451) und des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; RB 10.5101) zu gewährleisten.

⁷In Flachmooren von nationaler Bedeutung sind keine baulichen Massnahmen für Pistenkorrekturen zulässig. Zudem ist die Präparierung von Pisten nur bei genügender Schneedecke erlaubt.³

¹ Dazu gehören auch die notwendigen Infrastrukturanlagen.

² Geänderter Absatz 3 vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2025-788 R-362-30 am 22. Dezember 2025 genehmigt.

³ Neuer Absatz 7 vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2025-788 R-362-30 am 22. Dezember 2025 genehmigt.

⁸Die einsehbaren Anlagen zur Beschneigung (Schneekanonen, Lanzen etc.) und Sicherungseinrichtungen der Pisten (Netze, Wände, Pfosten) sind ausserhalb der Skisaison, spätestens einen Monat nach Saisonabschluss bis anfangs Oktober zu garagieren.

⁹Nicht mehr benötigte touristische Seilbahnanlagen sind durch die Konzessionsnehmerin des BAV innert drei Jahren nach Betriebseinstellung landschaftsgerecht zurückzubauen. Der Rückbau ist bewilligungspflichtig.

Artikel 42a Abfahrtsrouten (AR) ¹

¹Die Abfahrtsrouten sind unpräparierte, gesicherte Skiabfahrten. Die Präparierung von diesen Pisten ist nicht erlaubt.

²Die Abfahrtsroute ist anderen Nutzungen überlagert. Sie darf zur Ausübung der Winter- und Sommersportarten benutzt werden.

³Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Einfriedungen und Pflanzungen, die den Wintersport behindern, sind nicht gestattet. Im Winter sind Einfriedungen und Viehzäune durch die Bewirtschafter zu entfernen oder umzulegen.

⁴Skiwege und Skipisten sowie Strassenübergänge sind durch die Skilift- und Bahnunternehmungen entschädigungslos so herzurichten und zu unterhalten, dass sie während der Wintersaison befahren und benutzt werden können.

Artikel 43 Abbauzone (A)

¹Die Abbauzone wird anderen Nutzungszonen überlagert. Sie dient dem Abbau von mineralischen Stoffen, wie Stein, Kies, Sand und dergleichen.

²Zulässig sind Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb, der Zwischenlagerung oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen. Nicht mehr zweckgebundene Bauten und Anlagen sind zu entfernen.

³Nach Abschluss des Abbaus sind die Flächen aufgrund eines Gesamtkonzepts zu rekultivieren. Dieses muss bei Erteilung der Bewilligung vorgelegt werden. Der Gemeinderat kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, die für den Abschluss und die Rekultivierung erforderlich sind. Er kann weitergehende Verträge mit der Betreiberin oder dem Betreiber abschliessen.

⁴Spätestens nach Abschluss der Deponie oder der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Nutzungsplanverfahren jener Zone zuzuteilen, die sich für die Nachnutzung eignet.

⁵Hochbauten sind nur befristet zulässig, wenn sie dem Zweck der Zone dienen. Nicht mehr zweckgebundene Hochbauten sind zu entfernen.

⁶Vorbehalten bleiben die erforderlichen Bewilligungen der zuständigen kantonalen Instanzen sowie die kommunalen Baubewilligungen durch die Baukommission für Bauten und Infrastrukturanlagen.

¹ Neuer Artikel 42a vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2025-788 R-362-30 am 22. Dezember 2025 genehmigt.

Artikel 44 Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten überlagert (ABü) (Windkraftanlagen)¹

¹Die Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Windkraftanlagen (überlagert) ist für die Erstellung von Anlagen für die Energieerzeugung mittels Windkraftanlagen bestimmt. Sie überlagert andere Zonen.

²Es sind im Aussehen möglichst ähnliche Anlagen in gleicher Farbe zu wählen.

³Die Zuleitungen zur Übertragungsleitung sind zu verkabeln und unterirdisch zu führen. Es sind nur betriebsnotwendige Nebenbauten wie Schaltzentralen und Trafostationen zulässig.

⁴Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe der Grundnutzung.

⁵Können oder werden Anlagen nicht mehr weiterbetrieben, sind die Anlagen landschaftsgerecht zurückzubauen. Die Rekultivierung erfolgt mit in der unmittelbaren Umgebung vorhandenem Material. Die Rückbaupflicht ist als Auflage in der Baubewilligung zu verlangen.

⁶ Es besteht Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP).

Artikel 45 Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten, Bahn und Parkierungsanlagen (AB)

¹In der Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Bahn- und Parkierungsanlagen sind Bauten und Anlagen von Bahnen und für die Parkierung von Motorfahrzeugen sowie die dafür erforderlichen Aussenanlagen gestattet. Bauten und Anlagen für Gewerbe- und Dienstleistungen können bewilligt werden.

²In der Zone für Bahn- und Parkierungsanlagen „Gemsstockbahn“ ist zusätzlich das Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen während der Sommersaison sowie die Erstellung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen für den Campingbetrieb gestattet. Nicht zulässig ist das Aufstellen von Dauercamping-Einrichtungen. Der Betrieb hat sich nach der Campingverordnung (RB 70.2331) zu richten.

³Die bestehenden Parkplätze ohne Oberflächenversiegelung sind dauernd in der bisherigen Art zu erhalten.

Artikel 46 Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht (QGPP)

¹Als Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht gelten zusammenhängende Teilgebiete, deren Überbauung und Erschliessung der Landschaft oder der Siedlung besonders angepasst werden sollen oder die für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind (wie Hanglagen, Kuppen, Ortskerne, grössere Neubaugebiete).²

²In solchen Zonen dürfen Bauten und Anlagen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Quartier- oder Gestaltungsplan erstellt werden.

³Voraussetzung ist eine zusammenhängende Landfläche von mindestens 3'000 m², in den Kernzonen von mindestens 1'500 m².

¹ Neue Bestimmungen zum Artikel vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2024-210 R-362-30 am 26. März 2024 genehmigt.

² Gegenüber Art. 39 PBG leicht abgeändert

⁴Die Ausnützungsziffer wird für das ganze vom Quartierplan erfasste Gebiet gesamthaft berechnet.

Artikel 47 Gefahrenzonen (GZ)

¹Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden entsprechend den kantonalen Gefahrenkarten in Zonen mit erheblicher Gefahr (rot), mit mittlerer Gefahr (blau) und mit geringer Gefahr (gelb) unterteilt.

²In der Gefahrenzone "rot" dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur unterhalten werden; die Besitzstandsgarantie gilt nur in diesem Rahmen. Andere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und mit Schutzmassnahmen vor einer Zerstörung weitgehend geschützt werden.

³In der Gefahrenzone "blau" dürfen Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nur erstellt werden, wenn das Schadenrisiko durch eine geeignete Standortwahl oder durch geeignete Schutzmassnahmen auf ein zumutbares Mass gesenkt wird.

⁴Bei Bauvorhaben in der Gefahrenzone "gelb", sollen die Bauwilligen über die Gefahrensituation orientiert werden.

⁵Fehlen kantonale Gefahrenkarten, ist diese Bestimmung sinngemäss anzuwenden.

Artikel 48 Gewässerraumzone (GR)

Die Gewässerraumzone richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechts und des Reglements zum PBG.

Artikel 49 Naturobjekte lokal (Nol)

¹Die im Zonenplan bezeichneten lokalen Naturobjekte sind schützenswert. Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, durch besondere Verfügung das Schutzobjekt, das Schutzziel und die Schutzmassnahmen. Massnahmen, die das Schutzobjekt nachhaltig verändern, bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Der Gemeinderat hat die Bewilligung der Justizdirektion mitzuteilen.

²Bauten und Anlagen in der Umgebung von lokalen Naturobjekten sind so zu gestalten, dass deren Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt wird.

Artikel 50 Kulturobjekte lokal (Kol)

¹Die im Zonenplan bezeichneten lokalen Kulturobjekte sind schützenswert. Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, durch besondere Verfügung das Schutzobjekt, das Schutzziel und die Schutzmassnahmen. Massnahmen, die das Schutzobjekt nachhaltig verändern, bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Der Gemeinderat hat die Bewilligung der Justizdirektion mitzuteilen.

²Bauten und Anlagen in der Umgebung von lokalen Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt wird.

Artikel 51 Ortsbildschutzzone

¹Die Ortsbildschutzzone dient der Erhaltung und dem Schutz des Dorfkerns.

²Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Schutzwürdigkeit des Dorfkerns nicht beeinträchtigt wird.

5. Abschnitt: **Empfindlichkeitsstufen**

Artikel 52 Zuordnung

Der Nutzungsplan und Sondernutzungspläne bestimmen für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung. Diese Zuordnung ist im Zonenplan enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 53 Lärmschutzvorbehalt

¹Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Lärmschutzvorbehalt, sind nach Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes eingezont und/oder erschlossen worden. Diese Gebiete gelten als lärmbelastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung.

²Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens respektive im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie der Planungswert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) respektive der Immissionsgrenzwert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Baubewilligung) eingehalten wird.

4. KAPITEL WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE UND DIE ERSCHLIESSUNG

Artikel 54 Hinweis auf das PBG

Folgende Regelungsbereiche richten sich nach den Bestimmungen des PBG:

- a) Sondernutzungspläne, wie Baulinien, Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne (Artikel 46 ff. PBG);
- b) Vorsorgliche planerische Massnahmen, wie Planungszone und Bausperre (Artikel 56 ff. PBG);
- c) Erschliessung, wie Groberschliessung und Feinerschliessung sowie deren Finanzierung (Artikel 66 ff. PBG).

5. KAPITEL ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Abschnitt: **Kantonale Bauvorschriften**

Artikel 55 Hinweis auf das PBG

Als öffentlich-rechtliche Bauvorschriften des Kantons sind insbesondere die Bestimmungen in Artikel 78 ff. PBG anzuwenden.

2. Abschnitt: **Ergänzende Bauvorschriften Gemeinde**

1. Unterabschnitt: **Hinweise auf das übergeordnete Recht**

Artikel 56 Grenz- und Gebäudeabstand

¹Der Grenz- und der Gebäudeabstand richten sich nach dem Reglement zum PBG und nach der Tabelle im Anhang, die Bestandteil der BZO ist.

²Der grosse Grenzabstand wird auf der längeren, am stärksten gegen Süden bis Westen orientierten Gebäudeseite und der kleine Abstand auf den übrigen Gebäudeseiten gemessen.

Artikel 57 Abstandsvorschriften

Abstandsvorschriften gegenüber Fliessgewässern, öffentlichen Verkehrsflächen, Waldrändern oder Seeufern richten sich nach Artikel 91 ff. PBG und nach dem Reglement des Regierungsrats dazu.

Artikel 58 Baubegriffe und Messweisen

Die Baubegriffe, Messweisen und die zulässigen Masse richten sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und nach dem Reglement zum PBG.

Artikel 59 Stand der Technik

¹Wo das PBG auf den Stand der Technik verweist, hat sich die Baubehörde bei ihren Entscheidungen an den technischen Normen zu orientieren, die von gesamtschweizerischen öffentlichen und privaten Organisationen zum betreffenden Bereich aufgestellt worden sind.

²Das gilt insbesondere auch für die Höhe der Absturzsicherungen in Gebäuden und deren Umgebung.

2. Unterabschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

Artikel 60 Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl

Die zulässige Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe sowie die Anzahl Vollgeschosse werden im Anhang zur BZO für jede Zone gesondert festgelegt. Der Anhang ist Bestandteil der BZO.

Artikel 61 Dachaufbauten und Dachflächenfenster

¹Die Baubehörde kann bei guter architektonischer Gestaltung Dachaufbauten bewilligen.

²Lukarnen, Gauben, Dacheinschnitte, Quergiebel und dergleichen dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als 1/3 der zugeordneten Gebäudelänge betragen.

³Bei Schleppegauben muss der Scheitelpunkt in der Dachschräge nach Möglichkeit mind. 1.00 m unterhalb des Firstes liegen.

⁴Vereinzelte Dachflächenfenster dürfen ein Lichtmass von je max. 1.20 m² nicht überschreiten und höchstens 15 % der zugeordneten Fassadenlänge betragen.

⁵Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht erlaubt und einzelne Dachflächenfenster nur soweit, als sie zur Belichtung bzw. Belüftung von Estrichen erforderlich sind. Vorbehalten bleiben feuerpolizeilich bedingte Rauchabzüge.

Artikel 62 Minimale Baumasse und Einrichtungen

¹Die Bodenflächen von Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen müssen mindestens 10 m² betragen.

²Fensterflächen (Rohlichtmasse) haben mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche zu betragen.

³Treppenläufe, Korridore, Laubengänge und dergleichen, die der Erschliessung von mehr als einer Wohnung dienen, müssen mindestens 1.20 m breit sein.

⁴Es sind wohnungszugehörige Nebenräume wie Estrich-, Keller-, Abstellräume von mindestens 8 m² pro Wohnung zu erstellen, bei Wohnungen ab 4 Zimmern mindestens 10 m². Die Fläche kann auf mehrere Räume verteilt werden.

Artikel 63 Kleinbauten, Kleinstbauten

¹Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die eine Grundfläche von 45 m² nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten. Sie dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 3.50 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen.

²Kleinstbauten sind Kleinbauten, deren Grundfläche 10 m² nicht überschreiten. Sie dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 3.00 m und eine Gesamthöhe von höchstens 3.50 m aufweisen.

Artikel 64 Anbauten

¹Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen. Sie dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 3.50 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen.

²Sie dürfen in ihrer Grundfläche nicht grösser sein als 45 m², respektive höchstens die Grundfläche des Hauptgebäudes aufweisen.

Artikel 65 Unterniveaubauten

Das zulässige Durchschnittemass für das Hinausragen der Unterniveaubauten (b) beträgt höchstens 1.00 m und der Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UVB-Decke (f) beträgt max. 1.50 m.

Artikel 66 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1.50 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen mit Ausnahme der Dachvorsprünge höchstens 1/3 der zulässigen Fassadenlänge betragen, höchstens jedoch 5.00 m.

Artikel 67 Gesamthöhe und Fassadenhöhe

¹Für Bauten an Hanglagen (Hangneigung des massgebenden Terrains, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses) werden für die max. zulässigen Gesamthöhen und Fassadenhöhen folgende Zuschläge gewährt:

- a) ab 12 % Hangneigung max. 0.60 m
- b) ab 18 % Hangneigung max. 1.20 m

²Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden. Ein Attikageschoss ist zulässig.

Artikel 68 Kniestockhöhe, lichte Höhe und Geschosshöhe

Die kleine Kniestockhöhe bei Dachgeschossen beträgt max. 1.20 m, die grosse Kniestockhöhe bei Dachgeschossen beträgt 2.30 m. Die lichte Höhe für Wohnräume beträgt mind. 2.30 m. In Dachräumen ist die Mindesthöhe auf der Hälfte der Fläche erforderlich, bei bestehenden Dachräumen ist die Mindesthöhe nicht anwendbar.

Artikel 69 Untergeschoss

Das zulässige Durchschnitmsmass für das Herausragen des Untergeschosses (b) beträgt höchstens 1.50 m. Das Untergeschoss darf max. 3.00 m über das massgebende Terrain hinausragen.

Artikel 70 Attikageschoss

Der maximal notwendige Versatz (a) des Attikageschosses beträgt 3.00 m und muss mindestens auf zwei Fassadenseiten eingehalten werden.

3. Unterabschnitt: Ausnützungsziffer

Artikel 71 Ausnützungsziffer

¹Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

²Sie wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Artikel 72 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Geschossfläche gelten die Flächen der Wohn- und Arbeitsräume aller Vollgeschosse und Untergeschosse einschliesslich Mauern und Wänden.

Artikel 73 Wohn- und Arbeitsräume

¹Wohnräume dienen dem Aufenthalt von Menschen oder sind dazu verwendbar. Es handelt sich insbesondere um Wohn-, Ess-, Kinder-, Schlaf- und Badezimmer, Küchen, Toiletten und Zimmer für häusliche Arbeiten.

²Arbeitsräume enthalten feste Arbeitsplätze des Gewerbes, der Industrie und der Dienstleistungsbetriebe. Es handelt sich insbesondere um Werkstätten, Fabrikationsräumlichkeiten

ten, oberirdische Lagerräume, Büros, Praxisräume, Verkaufslokale und Räume, die zu solchen Zwecken verwendbar sind.

Artikel 74 Nicht anrechenbare Geschossflächen

Nicht angerechnet werden die folgenden Geschossflächen:

- a) alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, Keller-, Abstell- und Trockenräume, Waschküchen, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) die Heiz- und Brennstofflagerräume, die Räume für Energiespeicher sowie unterirdische Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
- c) die Maschinenräume für Lift-, Lüftungs- und Klimaanlage;
- d) Korridore, Treppen, Podeste und Lift im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine anrechenbaren Räume erschliessen (z. B. Hauseingang im Kellergeschoss);
- e) Fitness-, Sauna- und Bastelräume in Untergeschossen von Einfamilienhäusern im Ausmass von insgesamt höchstens 16 m² und allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehende gleiche Räume in Mehrfamilienhäusern im Ausmass von höchstens 16 m² für die erste Wohnung und 2 m² für jede weitere Wohnung mit 3 und mehr Zimmern;
- f) vorgeschriebene Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge in oberirdischen Garagen; ebenso alle unterirdischen Abstellflächen;
- g) Abstellräume für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen; geschlossene, unbelichtete Abstellräume in Wohnungen;
- h) die Teilfläche in Räumen mit Dachschräge sowie in Estrichen, soweit deren Raumhöhe weniger als 2.00 m beträgt;
- i) die Mauerdicke von Aussenwänden von mehr als 30 cm und bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, soweit sie für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist;
- j) Wintergärten und Windfänge bis max. 8 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der zugehörigen Wohnung, soweit sie die technischen und baulichen Anforderungen eines Wintergartens erfüllen und nicht beheizt sind. Für lärmschutzbedingte Wintergärten kann diese Fläche bis 15 Prozent erhöht werden;
- k) Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte offene Erdgeschosshallen, auch wenn sie überdeckt sind;
- l) offene rück- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; überdeckte offene Dachterrassen.

Artikel 75 Anrechenbare Grundstücksfläche

¹Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Fläche jener Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone, die von der Baueingabe erfasst und baulich noch nicht ausgenützt sind.

²Hiervon werden abgezogen:

- a) die für die Erschliessung notwendige öffentliche Fahrbahn, nicht aber von der Fahrbahn mittels Grünstreifen abgetrennte Fussgängerwege;
- b) projektierte Verkehrsanlagen, für die das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

³Wald und Gewässer sind keine anrechenbaren Grundstücksflächen.

Artikel 76 Zusätzliche Ausnützung bei bestehenden Gewerbebauten

Um eine optimale Nutzung bestehender Bauvolumen von Gewerbebauten zu erreichen, kann die Baubehörde bei Um- und Ausbauten von Gebäuden, die im Zeitpunkt des Inkraft-

tretens dieser BZO rechtmässig bestehen, unter folgenden Voraussetzungen von der Einhaltung der vorgeschriebenen Ausnutzungsziffer entbinden:

- a) Durch den Um- und Ausbau darf die äussere Form und Erscheinung des Gebäudes nicht oder nur unwesentlich verändert werden, sofern nicht eine eindeutige Verbesserung der allenfalls unbefriedigenden architektonischen Gestaltung erreicht wird.
- b) Die durch eine Mehrnutzung bedingten Fahrzeugabstell- und Umschlagflächen müssen in genügender Zahl vorhanden sein, ohne dass die Umgebungsgestaltung ungebührlich verschlechtert wird.

Artikel 77 Zusätzliche Ausnutzung im Dachgeschoss

¹Zusätzlich darf das Dach- oder Attikageschoss über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ohne Anrechnung an die Ausnutzungsziffer ausgebaut werden, sofern die zulässige Gesamthöhe und die Fassadenhöhe nicht überschritten werden.

²Die Lichtverhältnisse für bewohnbare Räume müssen genügen.

Artikel 78 Ausnutzungstransport

¹Eine Fläche, die bereits einmal für die Einhaltung der Ausnutzungsziffer erforderlich war, darf nicht ein zweites Mal in Anspruch genommen werden.

²Die Ausnutzungsübertragung ist nur zwischen anstossenden und zonengleichen Grundstücken gestattet. Sie ist nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegen sprechen.

³Der Ausnutzungstransport ist im Grundbuch anzumerken.

Artikel 79 Zulässige Ausnutzungsziffer

Die zulässige Ausnutzungsziffer ergibt sich für jede einzelne Zone aus dem Anhang, der Bestandteil der BZO ist.

Artikel 80 Ausnutzungspflicht

Wer einen Neubau erstellen will, muss mit seinem Bauvorhaben eine Mindestausnutzungsziffer erreichen. Diese ergibt sich für die einzelnen Zonen aus dem Anhang, der Bestandteil der BZO ist.

4. Unterabschnitt: **Erstwohnungsanteil (EWA)**

Artikel 81 Zweck

Der EWA (Erstwohnungsanteil) bezweckt, im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und einer geordneten nachhaltigen Entwicklung sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven der Gemeinde Andermatt einen minimalen EWA festzusetzen.

Artikel 82 Geltungsbereich

Die Vorschriften zur Regelung des Erstwohnungsanteils gelten für folgende Bauzonen: Kernzonen, Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone.

Artikel 83 Begriffe

¹Als Erstwohnung im Sinne dieser Vorschriften sind folgende Wohneinheiten anrechenbar:

- a) Wohneinheiten, die von Personen mit steuerrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde Andermatt bewohnt werden;
- b) Wohneinheiten, die von Personen ohne steuerrechtlichen Wohnsitz in Andermatt bewohnt werden, sofern diese Personen sich in Andermatt zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken aufhalten. In Zweifelsfällen haben diese Personen das mit einer Aufenthaltsbewilligung, einem entsprechenden Arbeitsvertrag oder auf andere geeignete Weise nachzuweisen. Zu dieser Gruppe Wohneinheiten gehören insbesondere Personalwohnungen, Personalwohnräume und dergleichen;
- c) Den Wohneinheiten gleichgestellt sind gewerblich und dienstleistungsmässig genutzte Räumlichkeiten, wie Hotels, Gruppenunterkünfte, Zimmervermietungen, Büros, Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsräume und dergleichen. Dabei wird eine Fläche von mindestens 100 m² dieser Nutzung als Wohneinheit angerechnet.

²Alle übrigen Wohneinheiten gelten als Zweitwohnungen, insbesondere auch solche, die zu Hotelbetrieben gehören (Aparthotels). Dabei ist es unerheblich, ob derjenige, der die Zweitwohnung nutzt, Eigentümer oder Mieter ist, ob die Wohneinheit möbliert oder unmöbliert ist oder ob sie bloss vorübergehend oder dauernd vermietet wird.

Artikel 84 Minimaler Erstwohnungsanteil

¹Es gelten folgende minimale Erstwohnungsanteile:

- a) 50% in allen betroffenen Bauzonen südlich der Bahnlinie der Matterhorn Gotthard Bahn, ausgenommen der Bereich „Oberer Wiler“ (Kat.Nr. 507, 508, 510, 578, 579 und 580).
- b) 30% in allen betroffenen Bauzonen nördlich der Bahnlinie der Matterhorn Gotthard Bahn, zusätzlich der Bereich „Oberer Wiler“ (Kat.Nr. 507, 508, 510, 578, 579 und 580).

²Mindestens die Hälfte der für den Erstwohnungsanteil pro Gebäude anrechenbaren Wohneinheiten müssen eine Bruttogeschossfläche von mindestens 90 m² aufweisen.

Artikel 85 Besondere Fälle (Um-, Aus-, Anbauten bestehender Wohneinheiten und deren Nutzung)

¹Werden bestehende Wohneinheiten umgebaut, ausgebaut, erweitert oder umgenutzt, gelten die Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil nur, wenn die neu erstellte Wohnfläche mehr als 25% der bestehenden beträgt und mindestens 90 m² misst.

²Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die gesamte Wohnfläche als Erstwohnung zu nutzen.

Artikel 86 Besondere Fälle (Mehrere Bauten, mehrere Parzellen)

¹Werden auf einer Parzelle mehrere Bauten erstellt, kann der Erstwohnungsanteil in einem einzigen Gebäude zusammengefasst oder in einzelnen Bauten realisiert werden, sofern die Verwirklichung der Erstwohnungen vorgängig oder gleichzeitig erfolgt.

²Unmittelbar aneinander angrenzende Parzellen können bei Neubauten zur Errechnung des Erstwohnungsanteils zusammengefasst und es können die vorgeschriebenen Minimalanteile aller Grundstücke auf nur einer Parzelle realisiert werden, sofern die Verwirklichung der Erstwohnungen vorgängig oder gleichzeitig erfolgt.

Artikel 87 Ausnahmen

¹Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungsanteilverpflichtung für die Eigentümer infolge veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baukommission die Benutzung der betreffenden Wohneinheit für eine maximale Dauer von drei Jahren als Zweitwohnung gestatten.

²In besonderen Fällen, wie vorübergehender Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen, gesundheitlichen oder ähnlichen Gründen, kann die Baukommission die Benutzung der betreffenden Wohneinheit für eine maximale Dauer von drei Jahren als Zweitwohnung gestatten.

³Stirbt ein Eigentümer einer Erstwohnung und wurde diese von ihm als ständiger Wohnsitz benutzt, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen.

⁴Die Vermietung von Erstwohnungen als Zweitwohnungen ist in begründeten Fällen zulässig, jedoch bewilligungspflichtig. Die Baukommission erteilt die Bewilligung für eine maximale Dauer von drei Jahren, sofern der Gesuchsteller nachweist, dass eine Vermietung als Zweitwohnung vorübergehend unumgänglich ist. Er hat mit entsprechenden Belegen nachzuweisen, dass die Wohnung trotz ernsthafter Bemühungen als Erstwohnung zu ortsüblichen Bedingungen weder vermietet noch verkauft werden konnte.

⁵Die dreijährige Frist gemäss Absatz 1, 2 und 4 ist erneuerbar, sofern die Voraussetzungen für die Erteilung noch erfüllt sind. Werden während der Bewilligungsdauer die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, wird die Bewilligung entzogen.

⁶Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Ausnahmebewilligung.

Artikel 88 Verfahren

¹Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller die Erstwohnungen in den Baugesuchsplänen als solche zu kennzeichnen.

²Die Zweckbestimmung der Erstwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicher zu stellen. Dieselbe Regelung findet bei Ausnahmen Anwendung.

³Die Auflage ist nach Rechtskraft der Baubewilligung von der Baukommission auf Kosten des Gesuchstellers beim Grundbuchamt zur Anmerkung anzumelden.

Artikel 89 Kontrolle

¹Die Gemeinde führt ein öffentliches Register, aus dem der Wohnungseigentümer und der Wohnungsbenützer der Erstwohnungen hervorgeht.

²Die Erstwohnungseigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde die erforderlichen Angaben zu erteilen.

³Die Gemeinde erstellt über die Entwicklung des Erst- und Zweitwohnungsanteils periodisch einen Bericht.

⁴Die Baukommission führt über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch. Sie kann dazu auf die Daten der Einwohnerkontrolle zurückgreifen.

Artikel 90 Besitzstandgarantie

¹Die Vorschriften zur Regelung des Erstwohnungsanteils gelten nicht für Wohneinheiten, die vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmungen bewilligt worden sind.

²Um-, Aus- oder Anbauten solcher Wohneinheiten sowie deren Umnutzung unterliegen dagegen den Bestimmungen über den EWA.

5. Unterabschnitt: **Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung**

Artikel 91 Grundsatz

¹Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass für das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.¹ Das gilt insbesondere auch für Dachaufbauten und Kamine, Dachform, Wirkung der Materialien und Farben, Anschlüsse an bestehende Gebäude, Stellung der Baukörper, Terraingestaltung, Reklamen, Anschriften, Antennen, Bemalungen und dergleichen.

²Zu berücksichtigen sind dabei namentlich die architektonische Gestaltung von Bauten und Anlagen, die Wahl des Baumaterials, die Stellung der Baukörper sowie die Gestaltung der Umgebung.

6. Unterabschnitt: **Umgebungsgestaltung**

Artikel 92 Grundsatz

¹Sind die Bauarbeiten abgeschlossen, ist die Umgebung so zu gestalten, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt ist. Grünflächen in angemessener Grösse sind vorzusehen.

²Die Baubehörde kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

³Die Gemeinde sorgt in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder mit anderer naturnaher und standortgerichteter Vegetation. Sie berücksichtigt dabei die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Artikel 93 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹Abgrabungen, mit denen Untergeschosse freigelegt werden, sind nur gestattet, wenn sie nicht mehr als untergeordnete Boden Anpassungen darstellen.

²Für Garageneinfahrten sind Abgrabungen zulässig, wenn dadurch keine wesentlich nachteilige architektonische Wirkung entsteht und wenn die Verkehrs- und Betriebssicherheit sowie ein späterer Strassenausbau nicht beeinträchtigt werden.

³Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegenstehen.

¹ Siehe Art. 81 PBG

Artikel 94 Entsorgungseinrichtungen

Die für die Entsorgung notwendigen Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund zu erstellen und zu unterhalten (Container, Kompostieranlagen, Kehrichtgebäude usw.).

7. Unterabschnitt: **Weitere Bauvorschriften der Gemeinde**

Artikel 95 Hindernisfreies Bauen

¹Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen nach Artikel 80 Absatz 1 und 2 PBG sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der SIA Norm 521.500 über hindernisfreies Bauen entsprechen.

²Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten und Gebäude mit Arbeitsplätzen ab einer gesamten Nutzungsfläche von mindestens 500 m² nach Artikel 80 Absatz 3 PBG sind so zu gestalten, dass sie mit zumutbarem Aufwand den Anforderungen der SIA Norm 521.500 über hindernisfreies Bauen angepasst werden können.

³Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.

Artikel 95a Campieren

Auf dem gesamten Gemeindegebiet ist das Campieren nur auf bewilligten Campingplätzen zulässig. Das wilde Campieren ist verboten. Als Campieren wird die Benützung von Zelten, Wohnwagen, Mobilheimen und dergleichen definiert.

Artikel 96 Spielplätze

¹Sind die Voraussetzungen nach Artikel 84 PBG erfüllt, muss die Bauherrschaft einen oder mehrere Spielplätze erstellen und erhalten.

²Die Spielplatzfläche muss insgesamt mindestens 10 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

³Sind die erforderlichen Spielplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Ersatzabgabe pro fehlendem m² Spiel- bzw. Ruhefläche beträgt Fr. 30.- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.2013 (101.8 Punkte, Basis 2010: 100 Punkte) und wird jeweils auf den 1. April jeden Jahres angepasst. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Spielplätze zu verwenden.

Artikel 97 Abstellplätze **a) Grundsatz**

¹Sind die Voraussetzungen nach Artikel 85 PBG erfüllt, muss die Bauherrschaft die erforderlichen Abstellplätze erstellen und erhalten.

²Massgeblich ist die Nutzungsart, wie sie mit dem Bauentscheid bewilligt worden ist.

³Lässt sich die Nutzung eines Grundstücks nicht klar einer Nutzungsart zuordnen, ist sie der ähnlichsten Nutzungsart zuzuordnen.

⁴ Wohnungen	1 Abstellplatz pro 100 m ² BGF, mindestens aber 1 Platz pro Wohnung (Aufrundung).
Läden, Büros, Kleingewerbe etc.	1 Abstellplatz pro 30 m ² BGF.
Hotels (ohne Restaurant)	1 Abstellplatz pro 4 Hotelbetten.
Restaurants	1 Abstellplatz pro 20 m ² Restaurationsfläche.

⁵Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

⁶Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Baukommission eine grössere oder eine kleinere Anzahl Plätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

⁷Die im Zusammenhang mit dem Bau von Lagerhäusern, Grossgewerbe- und Industriebauten zu errichtenden Parkplätze setzt die Baukommission von Fall zu Fall fest.

⁸Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt die Baukommission die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) anzuwenden sind.

⁹Der Bestand von Abstellplätzen auf fremdem Boden ist grundbuchlich zu sichern.

Artikel 98 b) bestehende Bauten und Anlagen

¹Bei Um-, Ersatz- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen bemisst sich die Zahl der Pflichtabstellplätze nach der beabsichtigten Veränderung.

²Vorhandene Parkplätze, die die Zahl der Pflichtabstellplätze für den unveränderten Gebäudeteil übersteigen, sind anzurechnen.

Artikel 99 c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen

¹Wenn überwiegende öffentliche Interessen es gebieten, kann die Baubehörde darauf verzichten oder es untersagen, Abstellplätze zu erstellen.

²Anstelle der erlassenen oder untersagten Pflichtabstellplätze tritt die Ersatzabgabe.

Artikel 100 d) Ersatzabgabe

Sind die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 7'000.- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe im Zeitpunkt der Fälligkeit basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.2013 (101.8 Punkte, Basis 2010: 100 Punkte) und wird jeweils auf den 1. April jeden Jahres angepasst. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Abstellplätze zu verwenden.

Artikel 101 Verkehrssicherheit

¹Sämtliche Aus- und Einfahrten sind bewilligungspflichtig und so anzulegen, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird; insbesondere muss eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein.

²Ausfahrtsrampen dürfen auf eine Tiefe von 2.50 m von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze gemessen höchstens 5 %, im übrigen höchstens 15 % Längsgefälle aufweisen. Besteht ein rechtskräftiger Baulinien- oder Strassenplan, so sind diese Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze einzuhalten, Gefällsbrüche sind auszurunden.

6. KAPITEL: **AUSNAHMEN**

Artikel 102 Hinweis auf das PBG

Die Baubehörde kann Ausnahmen von einzelnen Vorschriften und Nutzungsplänen bewilligen, wenn die Voraussetzungen nach Artikel 96 ff. PBG erfüllt sind.

7. KAPITEL: **BAUBEWILLIGUNG**

Artikel 103 Hinweis auf das PBG

Die folgenden Bestimmungen ergänzen jene nach Artikel 100 ff. PBG.

Artikel 104 Bewilligungspflicht

¹Wer eine Baute oder Anlage erstellen, abbrechen oder baulich oder in ihrem Zweck ändern will, benötigt hierfür eine Bewilligung.

²Als Bauten und Anlagen gelten alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten baulichen Vorkehren, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

³Eine Baubewilligung benötigt insbesondere, wer:

- a) ober- oder unterirdische Bauten oder Anlagen erstellt, ändert, erweitert oder erneuert;
- b) den Zweck bestehender Bauten oder Anlagen ändert;
- c) Hotelzimmer in Angestelltenzimmer respektive Angestellten-Wohnungen in der Gastgewerbezone umnutzt;
- d) bestehende Bauten oder Anlagen ganz oder teilweise abbricht;
- e) Mauern, Wände oder Einfriedungen über 1.50 m Höhe erstellt;
- f) Abstellflächen für Fahrzeuge errichtet;
- g) Terrainveränderungen vornimmt, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- h) Antennen, Reklamen, energetische oder andere Anlagen errichtet, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- i) provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten erstellt, die länger als drei Monate bestehen. Dazu gehören namentlich Treibhäuser, Materiallager und dergleichen.

Artikel 105 bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

¹Keiner Baubewilligung bedürfen die Tatbestände, die in Artikel 101 PBG aufgeführt sind.

²Es sind dies:

- a) Bauvorhaben, die nach der Gesetzgebung des Bundes nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen;
- b) Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind;
- c) reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten;
- d) geringfügige Bauvorhaben, die weder öffentliche noch private Interessen merklich berühren;
- e) für kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen.

Artikel 106 Meldepflicht

Bauvorhaben nach Artikel 105 Absatz 2 Buchstabe c, d und e sind in jedem Fall vor der Ausführung der Baubehörde zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

Artikel 107 Bewilligungsverfahren

¹Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach Artikel 102 ff. PBG.

²Die Baubehörde kann Richtlinien erlassen, die die erforderlichen Angaben und Unterlagen zu einem Baugesuch näher beschreiben.

Artikel 108 Projektänderungen

¹Projektänderungen, die Bauvorschriften berühren, sind bei der Baubehörde rechtzeitig vor der Ausführung zu beantragen.

²Die Baubehörde entscheidet, ob und in welchem Verfahren sie die Projektänderung bewilligen kann.

Artikel 109 Formlose Anfrage

¹Die oder der Bauwillige kann der Baubehörde Fragen zur Anwendung der BZO vorlegen.

²Die Antwort darauf ist unverbindlich. Sie gibt keinen Anspruch auf eine Baubewilligung.

Artikel 110 Baukontrolle

¹Die baupolizeilichen Massnahmen, Rechte und Pflichten richten sich nach Artikel 115 PBG.

²Die Bauherrschaft hat der Baubehörde rechtzeitig und vorgängig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden, wie Baubeginn, Schnurgerüst, Fertigstellung des Rohbaus und Bauvollendung.

8. KAPITEL: RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN

Artikel 111 Rechtspflege

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege¹ anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

Artikel 112 Kosten und Gebühren

¹Wer eine Verfügung beantragt oder veranlasst, trägt die damit verbundenen amtlichen Kosten² und Gebühren. Dazu gehören insbesondere auch die Kosten für eine allfällige Expertise.

¹ RB 2.2345

² zu den amtlichen Kosten gehören jene Auslagen, die in Artikel 6 Absatz 2 GebV (RB 3.2512) umschrieben sind (siehe den Verweis in Artikel 74 Absatz 3 MBO).

²Wer mutwillig Einsprache erhebt, kann verpflichtet werden, die daraus entstehenden amtlichen Kosten und Gebühren ganz oder teilweise zu übernehmen.

³Kosten und Gebühren für Verfügungen, die auf der BZO oder auf dem übergeordneten Recht gründen, richten sich nach der kantonalen Gebührenverordnung¹ und dem Gebührenreglement².

⁴Bei besonders umfangreichen, zeitraubenden oder mit anderen Erschwernissen verbundenen Amtshandlungen kann der kantonale Kosten- und Gebührenrahmen überschritten werden.

9. KAPITEL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 113 Hängige Baugesuche

Hängige Baugesuche werden bis zum erstinstanzlichen Bauentscheid nach bisherigem Recht beurteilt. Das Rechtsmittelverfahren richtet sich nach neuem Recht.

Artikel 114 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bau- und Zonenordnung Andermatt vom 6. Dezember 2011, mit Änderungen vom 18. Juni 2013 wird aufgehoben.

Artikel 115 Genehmigung und Inkrafttreten

¹Die vorliegende BZO ist erst gültig, wenn der Regierungsrat sie genehmigt hat.

²Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat, wann sie in Kraft tritt.

Im Namen der Gemeinde Andermatt
Der Gemeindepräsident
Der Gemeindegeschreiber

Anhang

- Anhang 1: Tabelle der Grundmasse
- Anhang 2: Tabelle verminderte Grenzabstände
- Anhang 3: Zusammenfassung wichtiger Masse
- Anhang 4: Richtlinien zu den Quartiergestaltungsplan
- Anhang 5: Verzeichnisse

¹ RB 3.2512

² RB 3.2521

ANHANG 1 TABELLE DER GRUNDMASSE

Zonen		Kernzonen (K)		Gastgewerbezone (GGZ) ¹		Wohnzonen (W)				Wohn- und Gewerbezone (WG)		Bahnhofzone	Tourismuszonen (TZ)					Zone für öff. Bauten und Anlagen (OE)	Zone für Sport und Freizeitanlagen (SF)			Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten
		K1	K2	GGZ1	GGZ2	W2a	W2b	W3	W4	WG2	WG3		BZ	TZA	TZB	TZC	TZD		TZE	OE	Sommer-Camping	
Anzahl Vollgeschosse		2**	4	2**	4	2	2	3	4	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Minimale Grenzabstände	Kleiner Grenzabstand	3.00***	4.50	3.00***	4.50	3.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	3.50	4.50	4.50	-	-	*	*	3.50	3.50	*
	grosser Grenzabstand	-	6.50	-	6.50	4.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	-	4.50	6.50	6.50	-	-	*	*	-	-	*
Mehrlängenzuschlag	ab Gebäudelänge	****	20.00	****	20.00	15.00	15.00	18.00	20.00	15.00	18.00	-	30.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
maximaler Grenzabstand inkl. Mehrlängenzuschlag		-	11.00	-	11.00	9.00	9.00	11.00	11.00	9.00	11.00	-	11.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fassadenhöhe traufseitig max.		7.50**	16.00	7.50**	16.00	8.50	8.50	11.75	16.00	8.50	12.75	19.50	8.50	23.50	30.50	26.50	-	-	-	-	8.50	-
Gesamthöhe max.		-	21.50	-	21.50	13.00	13.00	16.25	21.50	13.00	17.25	19.50	12.50	28.50	35.50	26.50	-	-	-	-	13.00	-
Dachaufbauten bis max. der Fassadenlänge		1/4	1/3	1/4	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausnützungsziffer min. / Mindest Vollgeschosse		-	0.50	-	0.50	0.25	0.30	0.4 / 2 VG	0.45 / 3 VG	0.30	0.4 / 3 VG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mindestanteil des maximal möglichen Bauvolumens		50%	-	50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausnützungsziffer max.		-	0.85	-	-	0.40	0.45	0.65	0.85	0.45	0.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AZ-Bonus für Gewerbe + Tourismus max.		-	+0.20	-	-	-	-	-	-	+0.20	+0.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AZ-Bonus für QGP max.		-	+0.10	-	-	+0.10	+0.10	+0.10	+0.10	+0.10	+0.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe (ES)		III	III	III	III	II	II	II	II	III	III	III	III	III	III	III	III	II/III	III	III	III	III

* Zu angrenzenden Zonen sind die entsprechenden Grenzabstände einzuhalten.

** Entlang Gotthardstrasse und Kirchgasse siehe Artikel 15

*** Verringerte Grenzabstände siehe Artikel 21

**** Maximale Gebäudelängen siehe Artikel 16

¹ Aufhebung AZ in GGZ1 vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2024-393 R-362-30 am 11. Juni 2024 genehmigt.

ANHANG 2 TABELLE VERMINDERTE GRENZABSTÄNDE

	R PBG	Grösse	Minimaler grenz- abstand in m	Max. traufseitige Fassendhöhe in m	Max. Gesamthö- he	Bemerkungen
Kleinbauten	Anhang 2.2/ Art. 9	10 bis 45 m ²	2.50	3.50	5.00	Freistehende Gebäude mit Nebennutzflächen
Kleinstbauten bis 10 m ²	Anhang 2.2.1/ Art. 9	bis 10 m ²	1.00	3.50	5.00	Freistehende Gebäude mit Nebennutzflächen
Anbauten	Anhang 2.3/ Art. 9	bis 45 m ²	2.50	3.50	5.00	Mit anderem Gebäude zusammengebaut; nur Nebennutzflächen; höchstens in der Fläche der Hauptbauten
Unterirdische Bauten	Anhang 2.4/ Art. 9		1.00	-	-	Bauten die vollständig unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegen.
Unterniveaubauten	Anhang 2.5/ Art. 9		3.50	-	-	Im Durchschnitt höchstens 1.00 m und absolut höchstens 1.50 m über massgebendes oder tiefer gelegtes Terrain hinausragende Bauten
geringfügige Anlagen	Art. 6 Bst. h		1.00	-	-	Anlagen, die weder öffentliche noch private Interessen merklich berühren

ANHANG 3 ZUSAMMENFASSUNG WICHTIGER MASSE

	RPBG; RPBG	Mass	Bemerkungen
Abstand zu Fliessgewässer	PBG Art. 91 Abs. 1	6.00 m	
Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen	PBG Art. 92 Abs. 1	4.00 m	
Abstand zu Wald	PBG Art. 93 Abs. 1	20.00 m	
Maximale Gebäudelänge	-	-	nicht festgelegt
Vorspringende Gebäudeteile bei Balkonen, Erkern, Vordächern und Vortreppen max.	RPBG Anhang 3.4	1.50 m	Tiefe max. 1/3 der Gebäudelänge
Dachvorsprünge in Grenzabstand	RPBG Anhang 3.4	max. 1.50 m	einschliesslich Dachrinne
Rückspringende Gebäudeteile	RPBG Anhang 3.5	max. 2.00 m x 1.00 m	Breite x Tiefe
Lichte Mindesthöhe für Wohnräume	RPBG Anhang 5.4	mind. 2.30 m	In Dachräumen auf mind. der Hälfte der Wohnfläche bei Dachausbauten von bestehenden Dachräumen nicht anwendbar
Hinausragen Untergeschoss über massgebendes Terrain im Durchschnitt höchstens	RPBG Anhang 6.2	1.50 m	
Hinausragen Untergeschoss über massgebendes Terrain maximal	RPBG Anhang 6.2	3.00 m	
Hinausragen Unterniveaubaute über massgebendes respektive über tiefergelegtes Terrain im Durchschnitt höchstens	RPBG Anhang 2.5	1.00 m	
Hinausragen Unterniveaubaute über massgebendes respektive über tiefergelegtes Terrain absolut höchstens	RPBG Anhang 2.5	1.50 m	
Kleine Kniestockhöhe bei Dachgeschossen	RPBG Anhang 6.3	max. 1.20 m	
Grosse Kniestockhöhe bei Dachgeschossen	RPBG Anhang 6.3	max. 2.30 m	
Attikageschoss	RPBG Anhang 6.4	3.00 m auf 2 Seiten zurückversetzen	

ANHANG 4 RICHTLINIEN ZU DEN QUARTIERGESTALTUNGSPLÄNEN (informativ)

- Quartiergestaltungsplan ‚Oberer Wiler‘
- Quartiergestaltungsplan ‚Wiler‘
- Quartiergestaltungsplan ‚Boden‘
- Quartiergestaltungsplan Tourismuszone TE ‚Oberalp‘
- Quartiergestaltungsplan Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF ‚Oberalp‘
- Quartiergestaltungsplan Zobe für Sport- und Freizeitanlagen ZSF ‚Nätschen‘
- Quartiergestaltungsplan ‚Bonetti Haus‘

Quartiergestaltungsplan ‚Oberer Wiler‘

Lärmschutz	Im Perimeter Quartiergestaltungsplanpflicht ist im Bereich der Einzonung der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) einzuhalten (im Zonenplan entsprechend markiert). Bei der rechtskräftigen Wohnzone muss der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) eingehalten werden. Die Einhaltung des Planungswertes der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) ist spätestens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die Kosten für die Erstellung der Lärmschutzmassnahmen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
Erschliessung	Die Erschliessung darf nur zentral über eine Einmündung/Ausfahrt in die Oberalpstrasse erfolgen. Die zentrale Einmündung/Ausfahrt darf nicht in dem jeweils mit Wintersperre belegten Bereich der Oberalpstrasse zu liegen kommen. Die Erschliessung der Überbauung hat bei der Ein-/Ausfahrt den Anforderungen der Strassenverkehrssicherheit zu entsprechen.
Anschluss an Fernwärmenetz	Der Anschluss an die Fernheizung ist zwingend, soweit dies energetisch sinnvoll und wirtschaftlich tragbar ist.

Quartiergestaltungsplan ‚Wiler‘ (KTN 381)

Lärmschutz	Im Perimeter Quartiergestaltungsplanpflicht ist im Bereich der Einzonung der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) einzuhalten (im Zonenplan entsprechend markiert). Die Einhaltung des Planungswertes der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) ist spätestens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die Kosten für die Erstellung der Lärmschutzmassnahmen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
Erschliessung	Die Erschliessung darf nur zentral über eine Einmündung/Ausfahrt in die Oberalpstrasse erfolgen. Die Lage und Gestaltung der Einmündung/Ausfahrt erfolgt in Absprache mit der Baudirektion.
Verbindliche Fusswegverbindung	Die Fussgängerführung entlang der Oberalpstrasse muss im Rahmen des Quartiergestaltungsplans aufgezeigt werden (entweder Trottoir entlang der Oberalpstrasse oder Fusswegverbindung durch das neue Quartier).

Umgebungsschutz
Kapelle St. Wendelin

Die Kapelle St. Wendelin ist als überkommunales Kulturobjekt ausgezeichnet und hat neben ihrem Eigenwert eine hohe landschaftliche Bedeutung. Der Umgebungsschutz dieses Objekts muss in einer geeigneten Art und Weise im Rahmen des Quartiergestaltungsplanes sichergestellt und aufgezeigt werden.

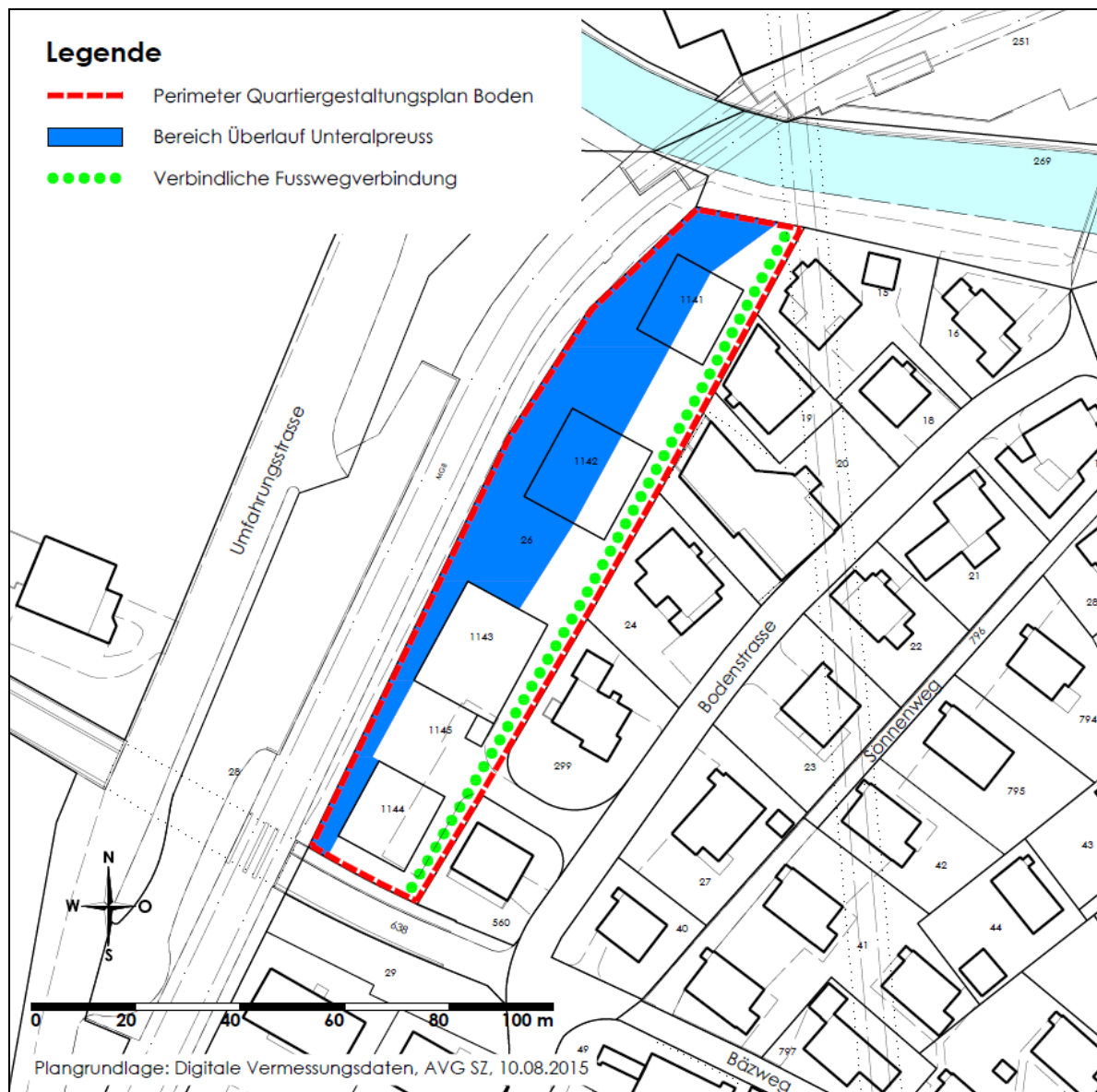
Ortsbild- und Landschaftsschutz

Die Situation stellt hohe städtebauliche und gestalterische Anforderungen an Bauten und Aussenräume. Die Bebauung unterstützt in einer ländlichen Bauweise die Ausgestaltung des Ortsrandes im Übergang zum Unteralptal. Dabei bleibt die Hangkante zur Unteralpreuss unangetastet. Im Rahmen eines Bebauungskonzeptes werden mit Hilfe eines Modells die Bauvolumen und deren präzise Setzung definiert. Das Amt für Raumentwicklung wird in einer frühen Phase in die Erarbeitung des Bebauungskonzeptes mit einbezogen.

Anschluss an Fernwärmenetz

Der Anschluss an die Fernheizung ist zwingend, soweit dies energetisch sinnvoll und wirtschaftlich tragbar ist.

Quartiergestaltungsplan ‚Boden‘



Bereich Überlauf Unteralpreuss	Der bezeichnete Bereich für einen neuen Überlauf der Unteralpreuss soll von jeglicher Überbauung freigehalten werden. Das Bauen bis an den Bereich Überlauf Unteralpreuss ist möglich.
Verbindliche Fusswegverbindung	Die bezeichnete Fusswegverbindung soll freigehalten werden.
Maximale Geschosszahl	Im Rahmen des Quartiergestaltungsplans sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Eine Erhöhung der Vollgeschosszahl ist nicht gestattet.
Maximale Abstellplätze für Lastwagen	Auf dem Grundstück KTN 26 sind maximal 4 Ein- und Abstellplätze für Lastwagen (inkl. Busse) und dergleichen zulässig. Die erforderliche Manövriertfläche darf nicht als zusätzliche Abstellfläche für Lastwagen (inkl. Busse) und dergleichen verwendet werden.
Informationen und Grundlagen zum Hochwasserschutz	Die Liegenschaft befindet sich im Überschwemmungsgebiet mit einer mittleren Gefährdung (Gefahrenkarte Wasser). Periodische Überschwemmungen sind möglich. Ziel war im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes die heutige Situation zu verbessern, indem die Abflusskapazität der Unteralpreuss mit baulichen Massnahmen im Bereich der Brücke der Matterhorn-Gotthardbahn erhöht wurde (Schutzziel HQ100). Trotz diesen Massnahmen besteht aber weiterhin die Gefahr, dass die Liegenschaft bei sehr seltenen Ereignissen durch Überschwemmungen betroffen ist. Deshalb wurde die Überbauung so gestaltet, dass der Fliessweg bei einem Überlastfall zwischen Unteralpreuss und Bodenstrasse erhalten bleibt. Zudem waren für die Wohn- und Gewerbegebäude Objektschutzmassnahmen erforderlich. Ergeben sich im Überlastfall trotzdem Schäden, kann der Eigentümer keine Entschädigungsansprüche geltend machen.
Anschluss an Fernwärmenetz	Der Anschluss an die Fernheizung ist zwingend, soweit dies energetisch sinnvoll und wirtschaftlich tragbar ist.

Quartiergestaltungsplan Tourismuszone TE ‚Oberalp‘

Anforderungen	<p>Im QGP „Tourismuszone TE Oberalp“ sind folgende Sachverhalte aufzuzeigen:</p> <p>A: Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung Hotel, Art und Mass der Nutzung - Nutzung der Campinganlage, Art und Gestaltung der Stellplätze und dazugehörige Infrastrukturanlagen - Beleuchtung <p>B: Erschliessung und Parkierungsanlage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl der Parkplätze und Gestaltung der Parkierungsanlagen für die Sommernutzung der Seilbahnen - Gestaltung der Erschliessungsanlagen für den Campingplatz und das Hotel - Beleuchtung der Erschliessungsanlage
---------------	--

- C: Wege und Wegverknüpfungen
- Lage und Gestaltung der Wege und Weganschlüsse (Wander- und Velowegnetz, Seilbahnanlagen, Pisten, Rodel-/ Schlittelbahn, Restaurationsbetriebe, MGB-Bahnhof und Anschlüsse beziehungsweise Fortsetzung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Oberalp)
 - Beleuchtung
- D: Aufgrund der landschaftlich besonderen Lage bestehen erhöhte Ansprüche an die Gestaltung der Bauten und Anlagen. Diese gelten namentlich für:
- Die architektonische Qualität der Bauten und Anlagen
 - Die Aussenraumgestaltung (Erschliessung, Parkierung etc.)
- Die Übergänge zur Landschaft.

Quartiergestaltungsplan Zone für Sport und Freizeitanlagen ‚Oberalp‘

Anforderungen

Im QGP „Oberalp“ sind folgende Sachverhalte aufzuzeigen:

- A: Nutzungen
- Lage, Art und Mass der Nutzung der geplanten Bauten und Anlagen
 - Beleuchtung
- B: Parkierungskonzept
- Art und Gestaltung der Parkplätze
 - Verkehrskonzept (Erschliessung der Parkieranlagen)
 - Beleuchtung
- C: Zentraler Platz
- Lage und Gestaltung des zentralen Platzes mit touristischer Infrastruktur (Sanitäreanlagen, Infocenter etc.)
 - Beleuchtung
- C: Wege und Wegverknüpfungen
- Lage und Gestaltung der Wege und Weganschlüsse (Wander- und Velowegnetz, Seilbahnanlagen, Pisten, Rodel-/ Schlittelbahn, Restaurationsbetriebe, MGB-Bahnhof und Anschlüsse beziehungsweise Fortsetzung in die Tourismuszone E)
 - Beleuchtung
- E: Schnittstelle zur Gemeinde Tujetsch, Kanton Graubünden
- F: Bei der Erarbeitung des QGP sind die Interessen der MGB angemessen zu berücksichtigen.

Quartiergestaltungsplan Zone für Sport und Freizeitanlagen ‚Nätschen‘

Anforderungen	Im QGP „Nätschen“ sind folgende Sachverhalte aufzuzeigen: A: Nutzungen <ul style="list-style-type: none">- Lage, Art und Mass der Nutzung der geplanten Bauten und Anlagen- Beleuchtung B: Bei der Erarbeitung des QGP sind die Interessen der MGB angemessen zu berücksichtigen. C: Aufgrund der landschaftlich einmaligen Lage bestehen erhöhte Ansprüche an die Gestaltung. Diese bestehen namentlich für: <ul style="list-style-type: none">- Die architektonische Qualität der Bauten und Anlagen- Die Aussenraumgestaltung- Die Übergänge zur Landschaft.
---------------	---

Quartiergestaltungsplan ‚Bonetti Haus‘

Erschliessung	Im Perimeter Quartiergestaltungsplanpflicht ist die Erschliessung vom QGP «Bonetti Haus» sowie die Erschliessung zur Trögligasse aufzuzeigen und sicherzustellen.
Unterirdische Fliessgewässer	Im Bereich des heutigen «Bonetti Hauses» ist im Rahmen der Quartiergestaltungsplanung die Offenlegung allfällig vorhandener Fliessgewässer zu prüfen.
Anschluss an Fernwärmenetz	Der Anschluss an die Fernheizung ist zwingend, soweit dies energetisch sinnvoll und wirtschaftlich tragbar ist.

ANHANG 5 VERZEICHNISSE (informativ)

- Kulturobjekte
- Massgebendes Bauvolumen
- Naturobjekte
- Landschaftsschutzgebiete
- Aussichtspunkte
- Naturschutzgebiete

Kulturobjekte (Art. 50 BZO)

Nummer			Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung
ZP / BZO Andermatt	Kant. Landschafts-schutzplan Uri 1976	Schutz-inventar Kanton			KTN	HB-Nr.	
KO 1	8.1	1202/320	Kirche St. Kolumban Altkirch	Altkirch	741	HB 320	m
KO 2	8.2	1202/1059	Kapelle St. Wendelin, genannt Eiskapelle, an der Oberalpstrasse	Wiler	379	HB 1059	m
KO 3	8.3	1202/250	Kapelle Maria-Hilf	Dorfkern	432	HB 250	m
KO 4	8.5	1202/ o. Nr.	Alte und neue Teufelsbrücke in der Schöllenen samt alter Strasse und Bildstock	Brüggwaldboden	708	o. Nr.	m
KO 5	8.6	1202/ o. Nr.	Suworow-Denkmal	Platten	725	o. Nr.	m
KO 6	8.7	1202/319	Pfarrkirche St. Peter und Paul mit Kreuzigungsgruppe	Im Boden	277	HB 319	m
KO 7	8.8	1202/ 67,140,655	Haus Babylon, Gotthardstrasse 145	Dorfkern	99	HB 655, 140, 67	m
KO 8	8.11	1202/572A	Restaurant Schwarzer Bären, inkl. Wirtshauschild "schwarzer Bären", Gotthardstr. 137/139	Dorfkern	101,102		l
KO 9	8.12	1202/133	Suworow-Haus (Talmuseum), Gotthardstrasse 113	Dorfkern	127	HB 133, 124	m
KO 9.1		1202/133	Talschwert im Talmuseum	Dorfkern	127	HB 133	l
KO 9.2		1202/133	Talsiegel im Talmuseum	Dorfkern	127	HB 133	m
KO 9.3		1202/133	Weibelschild im Talmuseum	Dorfkern	127	HB 133	m
KO 9.4		1202/321	Gemälde General Dufour im Rathaus	Dorfkern	237	HB 321	l
KO 10	8.13	1202/155	Haus Vatikan, neben Hotel Sonne, Gotthardstrasse 78	Dorfkern	220	HB 155	m
KO 11	8.14	1202/321	Rathaus Ursern, Gotthardstrasse 74	Dorfkern	237	HB 321	m
KO 12	8.15	1202/121	Gasthaus Ochsen mit Wirtshauschild, Gotthardstrasse 72	Dorfkern	238	HB 121	l
KO 13	8.16	1202/ 64,76,168	Haus Christen an der Gotthardstrasse, Gotthardstr. 66/68	Dorfkern	464,465	HB 64, 168, 76	l
KO 14	8.17	1202/ 75,79	Haus Christen, Rössliqasse 6	Dorfkern	242	HB 75,79	l
KO 15	8.18	1202/98	Hotel Schweizerhof, Gotthardstrasse 85	Dorfkern	398	HB 98	l
KO 16	8.19		Restaurant Sternen, Gotthardstrasse 67	Dorfkern	374		l
KO 17	8.21		Alte Gotthardstrasse vom Haus Babylon bis zu den Hotels Schlüssel und Löwen, inkl. Reussbrücke	Dorfkern	708		m
KO 18	8.22	1202/165	Restaurant (Haus) Tell, vis à vis Haus Christen, Gotthardstrasse 97	Dorfkern	390	HB 165	l
KO 19	8.23	1202/72	Ehemalige Kapelle St. Peter (Haus Gmür) neben Haus Tell, Gotthardstrasse 95	Dorfkern	391	HB 72	l
KO 20	8.25	1202/ o. Nr.	Mosaik "Der alte Weg zur neuen Zeit", Mosaik bei der Teufelsbrücke, von Werner Müller, 1956	Grüebli	724	o. Nr.	l
KO 21		1202/195	Ehemaliges Gasthaus Rössli mit Wirtshauschild	Dorfkern	239	HB 195	l
KO 22		1202/139	Beinhauskappelle bzw. Totenkapelle St. Michael	Im Boden	277	HB 319	m
KO 23		1202/ 319,598	Friedhof mit Grabmälern	Im Boden	277	HB 319, 598	m
KO 24		1202/321	Dorfbrunnen gegenüber Rathaus	Dorfkern	132	HB 321	l
KO 25		1202/495A	Villa Reuss, Missionsweg 4	Im Boden	59	HB 495A	l
KO 26		1202/548	Evangelisch-reformierte Talkirche Ursern	Im Boden	286	HB 548	l
KO 27		1202/564	Soldatenhaus	Turmplatte	302	HB 564	l
KO 28		1202/713	Kaserne Büel	Büel	720	HB 713	m
KO 29		1202/713	Fresko "Teufel" von Heinrich Danioth an der Teufelswand	Brüggwaldboden	720	HB 713	l
KO 30		1202/748	Kaserne Andermatt (mit Gemälde General Suworow)	Buebenstäfeli	748	HB 748	l
KO 31	4.1	1202/ diverse	Dorfkern Andermatt	Dorfkern		diverse	m
KO 32		1202/ o. Nr.	Strassenbelag und Brücke über Unteralpstrasse	Dorfkern		o. Nr.	m

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

l = lokal / m = regional/national

Nummer			Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung
ZP / BZO Andermatt	Kant. Land- schafts- schutzplan Uri 1976	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.	
KO 33		1202/ o. Nr.	Urnerloch	Grüebli		o. Nr.	I
KO 34		1202/ o. Nr.	Festung Bözberg	Bözflue	mehrer	o. Nr.	I
KO 35		1202/ o. Nr.	Zeichenstein am Lolenpass	Ober Lolenhütte	1028	o. Nr.	I
KO 36			Restaurant Skiclub, Gotthardstrasse 94	Dorfkern	194		I
KO 37			Haus Gotthardstrasse 90	Dorfkern	249		I
KO 38			Haus Gotthardstrasse 84	Dorfkern	202		I
KO 39			Restaurant Adler, Gotthardstrasse 82	Dorfkern	217, 218		I
KO 40			Haus Gotthardstrasse 131/133/135	Dorfkern	114, 115		I
KO 42			Haus Gotthardstrasse 115/117/119/121	Dorfkern	119-122		I
KO 43			Hotel Sonne, Gotthardstrasse 76	Dorfkern	221		I
KO 44			Haus Gotthardstrasse 107/109/111 (Kristall)	Dorfkern	124-126		I
KO 45			Haus im Oberdorf, Gotthardstrasse 105	Dorfkern	133		I
KO 46			Gemeindehaus, Kirchgasse 10 mit Gemälde	Dorfkern	223		I
KO 46.1		1202/ 358, 513	Gemälde "Ursern" von Heinrich Danioth im Gemeindehaus Andermatt	Dorfkern	223	HB 358, 513	I
KO 47			Haus Kirchgasse 8	Dorfkern	(229) 230		I
KO 48			Haus Gotthardstrasse 101	Dorfkern	135		I
KO 49			Haus Rössligasse 8	Dorfkern	244		I
KO 50			Haus Mariahilfgasse 2/4	Dorfkern	137,138		I
KO 51			Haus Mariahilfgasse 3	Dorfkern	516		I
KO 52			Spittel Mariahilfgasse 10	Dorfkern	142		I
KO 53			Hotel Gotthard, Gotthardstrasse 62	Dorfkern	470		I
KO 54			Haus Gotthardstrasse 87	Dorfkern	397		I
KO 55			Haus Gotthardstrasse 83	Dorfkern	399		I
KO 56			Haus Alte Apotheke, Gotthardstrasse 58	Dorfkern	474		I
KO 57			Alte Post, Gotthardstrasse 50	Dorfkern	446		I
KO 58			Haus Gotthardstrasse 63	Dorfkern	453		I
KO 59			Haus Gotthardstrasse 61	Dorfkern	451		I
KO 60			Haus Gotthardstrasse 57/59	Dorfkern	440,441		I
KO 61			Haus Gotthardstrasse 55	Dorfkern	439		I
KO 62			Haus Gotthardstrasse 49	Dorfkern	369		I
KO 63			Pfarrhaus, Kirchgasse 7	Dorfkern	205		I

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

I = lokal / m = regional/national

Massgebendes Bauvolumen (Art. 12 BZO)

Nummer			Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung
ZP / BZO Andermatt	Kant. Land- schafts- schutzplan Uri 1976	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.	
MB 1			Stall beim Babylon, Gotthardstrasse 147	Dorfkern	88		I
MB 2			Ställe Adlergasse 9/11, Haus Missionsweg 5	Dorfkern	184,186, 188-190		I
MB 3			Haus Adlergasse 5	Dorfkern	197		I
MB 4			Haus Adlergasse 3	Dorfkern	196		I
MB 5			Haus Adlergasse 1	Dorfkern	199		I
MB 6	8.9	1202/ 64,76,168	Haus Regli-Mächler, Gotthardstrasse 86/88	Dorfkern	200, 201		I
MB 7			Ställe Trögligasse	Dorfkern	105, 106		I
MB 8			Stall Adlergasse 6	Dorfkern	208		I
MB 9			Stall Adlergasse 2	Dorfkern	216		I
MB 10			Haus Adlergasse 4	Dorfkern	209, 214		I
MB 11			Haus Gotthardstrasse 80 (Schmiede)	Dorfkern	219		I
MB 12			Haus Gotthardstrasse 123/125/127	Dorfkern	116-118		I
MB 13			Haus im Oberdorf, Trögligasse 14	Dorfkern	128		I
MB 14			Haus Kirchgasse 1	Dorfkern	212		I
MB 15			Haus hinter Dorfbrunnen, Gotthardstrasse 103	Dorfkern	134		I
MB 16			Stall Oberdorf	Dorfkern	210		I
MB 17			Stall Rössligasse 6	Dorfkern	233		I
MB 18			Stall Gotthardstrasse 72	Dorfkern	238		I
MB 19			Haus Rössligasse 3	Dorfkern	234		I
MB 20			Haus Rössligasse 1	Dorfkern	240		I
MB 21			Metzgerei Muheim, Gotthardstrasse 99	Dorfkern	136		I
MB 22			Haus Mariahilfgasse 6	Dorfkern	139		I
MB 23			Stall Rössligasse 2	Dorfkern	463		I
MB 24			Haus Rössligasse 4	Dorfkern	461		I
MB 25			Rustico Holzgasse	Dorfkern	402		I
MB 26			Stall Mariahilfgasse 5/7	Dorfkern	408,409		I
MB 27			Restaurant City Bar, Gotthardstrasse 52/54	Dorfkern	449		I
MB 28			Hotel Drei Könige, Gotthardstrasse 69	Mühlematt	376		I
MB 28.1		1202/111	Wirtshauschild 3 Könige	Mühlematt	376	HB 111	I
MB 29			Haus Gotthardstrasse 42	Dorfkern	438		I
MB 30			Haus Wildegg, Blumenweg 12	Im Boden	281		I
MB 31			Haus/Stall an der hinteren Kirchgasse 9	Im Boden	282,283, 284		I
MB 32			Hotel Schlüssel, Gotthardstrasse 30	Dorfkern	266		I
MB 33			Haus Löchli, Adlergasse 5a	Dorfkern	197		I

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

I = lokal / m = regional/national

Naturobjekte (Art. 49 BZO)

Nummer			Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung
ZP / BZO Andermatt	Kant. Landschafts-schutzplan Uri 1976	Schutz-inventar Kanton			KTN	HB-Nr.	
NO 1			Schmaler naturnaher Bachlauf mit Uferbereichen	Bäzgraben			l
NO 2			Furkareuss mit Uferbereichen	Andermatt			m
NO 3			Wasserfall beim St. Annabach	Felsental			l
NO 4			Alter Baumbestand	Umgebung Post			l
NO 5			Naturnaher Bachlauf mit Uferbereichen	Gurschenbach			l
NO 6			Bergsee	Lutersee			l
NO 7			Unteralpreuss mit Uferbereichen	Unteralp			m
NO 8			Kleiner Bergsee mit Verlandungszone (Flachmoor)	Lolenälpetli			l
NO 9			Kleiner Bergsee mit Verlandungszone (Flachmoor)	Maighelsspass			l
NO 10			Kleiner Bergsee mit Verlandungszone (Flachmoor)	Ober Gafallen			l
NO 11			Kleiner Bergsee mit Verlandungszone (Flachmoor)	Gafallen			l
NO 12			Kleiner Bergsee mit Verlandungszone (Flachmoor)	Auf den alten Stäfel			l

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

l = lokal / m = regional/national

Landschaftsschutzzone (Art. 41 BZO)

Nummer			Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung
ZP / BZO Andermatt	Kant. Landschafts-schutzplan Uri 1976	Schutz-inventar Kanton			KTN	HB-Nr.	
LSG 01		LG 1	Tiefe Schlucht mit schroffen Felsen und historischen Bauten	Schöllenen			m
LSG 02		LG 2	Vielfältige, von der Alpwirtschaft geprägte Kulturlandschaft mit schutzwürdigen Auengebieten und Moorbiotopen.	Unteralp			m

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

l = lokal / m = regional/national

Aussichtspunkte

Nummer			Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung
ZP / BZO Andermatt	Kant. Landschafts-schutzplan Uri 1976	Schutz-inventar Kanton			KTN	HB-Nr.	
AP 1	6.1		Nätschen an der Oberalpstrasse				—
AP 2	6.2		Hügelkuppe oberhalb Dorf, nördlich von Hotel 3 Könige				—
AP 3	6.3		Kapelle Maria-Hilf				—

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

l = lokal / m = regional/national

Naturschutzzonen (Art. 40 BZO)

Nummer			Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung
ZP / BZO Andermatt	Kant. Land- schafts- schutzplan Uri 1976	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.	
NSG 01		S1, E2, G2	Mosaik aus Flachmooren, Magerwiesen und Tümpelbiotopen	Bäz/Meer			m
NSG 02		E 12 / E 13	Strukturreiche, steile Magerwiese mit eingeschlossenem Hangried entlang Rinne	Altkirch/Flecken			m
NSG 03		E 15	Mosaik aus artenreicher Magerwiese und Kleinseggenried	Biel/Bächli			l
NSG 04		E 33	Artenreiche Magerwiese (Borstgrasrasen) mit Felsvegetation	Brunnli/Butzen			l
NSG 05		E 54	Artenreiche saure und orchideenreiche Magerwiese mit zwei kleinen Flachmooren	Laucheren			l
NSG 06		E 52	Strukturreiche, steile Magerwiese (Halbtrockenrasen mit viel Paradieslilien)	Graben/ Sattellegghubel			l
NSG 07		E 51	Artenreiches Kleinseggenried (Davallsseggenried) mit Magerwiese	Graben			l
NSG 08		E 50	Artenreiches Kleinseggenried (Davallsseggenried)	Faxenbiel/ Graben			l
NSG 09		E 47 / T 5	Artenreiche Magerwiesen mit Steinwall	Unter Rufenen			l
NSG 10		E 36	Artenreiche Magerwiesen mit wenig Kleinseggenriedern	Obergadmen			m
NSG 11		E 38	Artenreiche Magerwiese mit Einschlüssen von Kleinseggenriedern	Oberer Nätschen/Bördli			l
NSG 12		E 38, E 42, E 43, E 44	Magerwiesenkomplex mit vielen sauren Trockenwiesen und kleineren Flachmooren	Börtli/ Oberer Nätschen/ Rufenen			m
NSG 13		E 46	Sehr steile, artenreiche Magerwiese	Vorder Brand			m
NSG 14		E 49	Markantes Mosaik aus verschiedenen Flachmooren, Zwergsträuchern und sauren Magerwiesen	Hinter Riedereren			l
NSG 15			Grossflächiges Mosaik aus Kleinseggenriedern, Magerweiden und Zwergsträuchern	Zu den Stafien			m
NSG 16			Flachmoorkomplex mit ausgedehnten Kleinseggenriedern, Magerwiesen (Borstgrasrasen) und Tümpeln	Oberalppass/ Hintersatz			m
NSG 17		G 7	Zwei kleinere Flachmoore im Umgebungsbereich von kleinen Bergseen	Luterseeli			l
NSG 18		E 24	Artenreiche Magerwiese	Flieshubel			l
NSG 19		E 91 / T 1	Mosaik aus Gross- und Kleinseggenriedern, Zwischenmooren, kleineren Tümpeln, Läger- und Quellfluren	Brunnen/ Fliesmatt			m
NSG 20		E 25	Flachmoorkomplex mit kleineren Zwischenmooren, Borstgrasweiden und Zwergsträuchern	Fliesmatt/Hözli			l
NSG 21		E 58	Grossflächiges, artenreiches Flachmoor mit viel Sumpf-Blutauge	Lehn			m
NSG 22		E 59 / T 9	Markantes Mosaik aus Flachmooren, sauren Magerwiesen, zahlreichen Hangwasserläufen und einer langen	Rohr			l
NSG 23		E 60	Homogen ausgebildetes Kleinseggenried	Fruttli			l
NSG 24			Auengebiet entlang der Unteralpreuss	Fruttboden/Stein			m
NSG 25		E 66	Artenreiches Kleinseggenried mit Bulten aus Torfmoosen	Steinbrunnen			l
NSG 26		E 67	Saures Kleinseggenried	Riedboden			l
NSG 27		E 69, E 71, E 72, E 73	Flachmoorkomplex mit zahlreichen grossflächigen Kleinseggenriedern, Zwischenmooren, Bachläufen und	Spannmatt/Tross			m
NSG 28		E 68	Mosaik aus Kleinseggenried (Braune Segge) und kleineren sauren Magerwiesen	Ober Lolen			l
NSG 29		E 81, E 83, E 84	Flachmoorkomplex mit einer Vielzahl an Kleinseggenriedern, Magerwiesen und Wasserläufen	Portgeren			m
NSG 30			Flachmoorkomplex mit ausgedehnten Kleinseggenriedern, Magerweiden und Zwergsträuchern	Sunnsbiel			l
NSG 31		E 85	Kleinseggenried im Schwemmkegel eines Gebirgsbaches mit angrenzendem kleinen Bergsee	Wildenmatten See			m
NSG 32		E 86	Kaum geneigtes Kleinseggenried mit vielen Quellfluren und Wasserläufen	Gurschmatt			l

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

l = lokal / m = regional/national