



Gemeindeaufsicht

Teil-Genehmigung Ortsplanungsrevision, beinhaltet Bauordnung und Zonenplan,

Gemeinde Walchwil

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 5 Abs. 2 Bst. c und 42 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11),

beschliesst:

1. Die von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Walchwil an der Urnenabstimmung vom 28. September 2025 angenommene Revision der Bauordnung und des Zonenplans werden mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
 - 1.1. Umzonung G15 - W2 zur Bauzone mit spezieller Vorschrift «Büel» sowie § 11 (BsV B) und § 13e (Ordentliche Bebauungsplanpflicht Büel) der Bauordnung
 - 1.2. Aufzonung G4 - W1 zur W2, «Mägeristrasse»
2. Die bestehende Bauordnung und der Zonenplan aus dem Jahr 2006 werden im Umfang der vorliegenden Genehmigung aufgehoben.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist tritt die Teil-Genehmigung in Kraft, sofern diese nicht angefochten wird.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Walchwil, Dorfstrasse 23, 6318 Walchwil
(Beilage: 1 Exemplar Bauordnung und Zonenplan vom 28. September Juni 2025)
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
 - Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
 - Tiefbauamt (info.tba@zg.ch)
 - Amt für Umwelt (info.afu@zg.ch)
 - Amt für Wald und Wild (info.afw@zg.ch)

- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)
 - Amt für Grundbuch und Geoinformation (info.agg@zg.ch)
 - Amt für Raum und Verkehr (info.arv@zg.ch)
- (Beilage: 1 Exemplar Bauordnung und Zonenplan vom 28. September Juni 2025)

Baudirektion

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Weber', with a stylized flourish at the end.

Florian Weber
Statthalter

13. MAI 2026
Zug, / WA-2023-050

A. Die vorliegende Ortsplanungsrevision stützt sich auf die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (neu PBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (neu V PBG; BGS 721.111), die per 1. Januar 2019 in Kraft getreten sind. Mit dieser Gesetzesänderung müssen die Gemeinden gemäss § 71 Abs. 1 neu PBG ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision an das neue PBG sowie an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen der neu V PBG anpassen.

B. Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitete die Gemeinde Walchwil, gestützt auf eine Orts- und Quartieranalyse sowie ein Konzept für öffentliche Bauten und Anlagen, die zukünftige Entwicklung der Gemeinde anhand einer Räumlichen Strategie 2040.

C. Die Baudirektion hat die Ortsplanungsrevision mit der Bauordnung und dem Zonenplan am 13. November 2024 vorgeprüft. Die darin erläuterten Vorbehalte wurden berücksichtigt. Die öffentliche Auflage der Revision der Bauordnung und des Zonenplans erfolgte vom 20. Februar bis und mit 24. März 2025. Während der öffentlichen Auflage gingen 37 Einwendungen mit insgesamt 55 Anträgen ein. An der Urnenabstimmung vom 28. September 2025 wurden die Bauordnung und der Zonenplan von der Stimmbevölkerung angenommen und gleichzeitig die dazu eingegangenen Einwendungen erledigt (§ 39 Abs. 4 PBG). Die Bauordnung und der Zonenplan lagen vom 2. Oktober bis und mit 3. November 2025 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen beim Regierungsrat drei Verwaltungsbeschwerden gegen die Bauordnung und den Zonenplan ein. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2025 reichte der Gemeinderat Walchwil die Bauordnung und den Zonenplan zur Genehmigung ein.

D. Nach § 5 Abs. 2 Bst. c und 42 PBG bedürfen neue, geänderte oder aufgehobene gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung der Baudirektion. Die Prüfung durch die Baudirektion erstreckt sich auf Übereinstimmung mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) und dem kantonalen Richtplan. Die Prüfung ergab, dass der Genehmigung der Bauordnung und des Zonenplans bis auf die unter Ziffer E aufgeführten Zonenplananpassungen und Bauordnungsbestimmung nichts entgegensteht.

E. Zur Umzonung W2 zu einer Bauzone mit speziellen Vorschriften «Büel» (BsV B) und den zugehörigen § 11 (BsV B) und § 13e (Ordentliche Bebauungsplanpflicht Büel) der Bauordnung sowie zur Aufzonung W1 zu einer W2 «Mägeristrasse» laufen aktuell drei Verwaltungsbeschwerdeverfahren, weshalb diese Zonenplananpassungen und Bauordnungsbestimmung von der vorliegenden Teil-Genehmigung ausgenommen werden.

F. Die Gemeinde Walchwil ist zudem darauf aufmerksam zu machen, dass die überlagernde Festlegung «Zone archäologischer Fundstätten, arf» im Gebiet «Lothenbach-Bossen» nicht der Festsetzung im kantonalen Richtplan entspricht. Dies ist entsprechend nachzutragen.