

## Das Baubewilligungsverfahren im Kanton Luzern

### Sarah Jud

MLaw Rechtsanwältin

### Nicolas Auf der Maur

M.A. HSG Rechtsanwalt

Wer eine Baute oder Anlage erstellen, baulich oder in ihrer Nutzung ändern will, hat dafür gemäss kantonalem Gesetz grundsätzlich eine Baubewilligung einzuholen.<sup>1</sup> Als Bauten und Anlagen gelten dabei gemäss Rechtsprechung „*künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen*“.<sup>2</sup> Von dieser Baubewilligungspflicht ausgenommen sind Bauten und Anlagen oder Änderungen derselben, für die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn besteht, die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften vorgängig zu kontrollieren.<sup>3</sup> Bauten und Anlagen die keiner Baubewilligung bedürfen, werden jeweils vom Regierungsrat in der Verordnung bestimmt.<sup>4</sup> Zonenkonforme Nutzungs-

änderungen sind dagegen stets in einem Baubewilligungsverfahren zu entscheiden.<sup>5</sup>

### Verfahren

In der Regel kommt das ordentliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung.<sup>6</sup> Ausnahmsweise kann, sofern dem Bauvorhaben keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen, für die in der Verordnung erwähnten Bauten und Anlagen das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden.<sup>7</sup> Sind allerdings neben der Baubewilligung in der gleichen Sache weitere Bewilligungen oder Verfügungen erforderlich, ist grundsätzlich ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.<sup>8</sup>

Anwälte & Notare  
Attorneys & Notaries

**Ursula Engelberger-Koller**  
*lic. iur. Rechtsanwältin und Notarin*  
Fachanwältin SAV Familienrecht  
Fachanwältin SAV Erbrecht  
Direct +41 (0)41 229 30 32  
engelberger@kummer-engelberger.ch

**Stefan Rüeeggesser**  
*MLaw Rechtsanwalt*  
Direct +41 (0)41 229 30 38  
rueeggesser@kummer-engelberger.ch

**Gabriela Furter**  
*lic. iur. Rechtsanwältin*  
Direct +41 (0)41 229 30 34  
furter@kummer-engelberger.ch

**Stephan Lussi**  
*MLaw Rechtsanwalt*  
Direct +41 (0)41 229 30 37  
lussi@kummer-engelberger.ch

**Nicolas Auf der Maur**  
*M.A. HSG in Law and Economics*  
Rechtsanwalt  
Direct +41 (0)41 229 30 35  
aufdermaur@kummer-engelberger.ch

**Sarah Jud**  
*MLaw Rechtsanwältin*  
Direct +41 (0)41 229 30 36  
jud@kummer-engelberger.ch

### Adresse

**Kummer Engelberger**  
Zentralstrasse 38  
Postfach 3267  
6002 Luzern

Fon +41 (0)41 229 30 30  
Fax +41 (0)41 229 30 31

Achereggsstrasse 11  
Postfach  
6362 Stansstad

Fon +41 (0)41 612 25 15  
Fax +41 (0)41 612 25 16

info@kummer-engelberger.ch  
www.kummer-engelberger.ch

Eingetragen im Anwaltsregister

<sup>1</sup> § 184 Abs. 1 PBG.

<sup>2</sup> BGE 120 Ib 379, E. 3c, S. 383 f.;  
Urteil 1C\_226/2008 des Bundesgerichts vom  
21. Januar 2009, E. 2.3.

<sup>3</sup> § 54 Abs. 1 PBV.

<sup>4</sup> § 184 Abs. 3 lit. b PBG; § 54 Abs. 2 PBV.

<sup>5</sup> § 53 Abs. 2 lit. g PBV.

<sup>6</sup> Wegleitung Baugesuch und Beilagen des  
Kantons Luzern, Ziff. 2.3.1.

<sup>7</sup> § 198 PBG i.V.m. § 53 Abs. 2 PBV.

<sup>8</sup> § 53 Abs. 3 PBV.

Eine Verkürzung des Bewilligungsverfahrens kann bei komplexeren Bauprojekten, wo bspw. neben der kommunalen Baubewilligung mehrere kantonale Sonderbewilligungen erforderlich sind (bspw. Bewilligung gemäss Gewässerschutzgesetz), durch eine Vorabklärung erreicht werden. In der ersten kommunalen und kantonalen Stellungnahme zur Vorabklärung werden die Ergebnisse einer ersten materiellen Prüfung sowie die für eine vollständige Baueingabe erforderlichen Unterlagen der Bauherrschaft und dem Planverfasser mitgeteilt.<sup>9</sup>

## Baugesuch

Das Baugesuch ist mit den in der Verordnung erwähnten Beilagen in der jeweils notwendigen Anzahl, mindestens aber dreifach bei der Gemeinde einzureichen und durch den Grundeigentümer und Bauherrn zu unterzeichnen.<sup>10</sup> Um nicht realisierbaren Bauprojekten vorzubeugen, bedarf es bei gemeinschaftlichem Eigentum der nach Massgabe des Zivilrechts erforderlichen Zustimmung durch die Gesamt-, Mit- oder Stockwerkeigentümer.<sup>11</sup> Ferner müssen die Planverfasser qualifizierte Fachleute sein.<sup>12</sup> Der Regierungsrat regelt das Nähere hierzu in der Verordnung.<sup>13</sup>

Spätestens am Tag der Einreichung des Baugesuchs sind Projekte für neue Bauten und Anlagen sowie bauliche Massnahmen, welche die äussere Form einer Baute oder Anlage verändern, so auszustecken, dass daraus der gesamte Umfang der Baute oder der Anlage ersichtlich ist.<sup>14</sup> Die Profilierung zeigt Behörden und Nachbarn auf, inwieweit eine Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung, und der Aussicht durch das Bauprojekt erfolgen kann.<sup>15</sup>

## Einleitung des Baubewilligungsverfahrens

Die Gemeinde prüft formal nach Eingang des Baugesuchs die Verfahrensart (d.h. ob ein ordentliches, vereinfachtes oder gar kein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist), ob das Baugesuch alle erforderlichen Beilagen enthält, das Baugesuch mit den Plänen übereinstimmt und ob neben der Baubewilligung in der gleichen Sache weitere Bewilligungen oder Verfügungen erforderlich sind.<sup>16</sup> Bestehen formelle Mängel, verlangt die Gemeinde vom Baugesuchsteller die Behebung der gerügten Mängel innert angesetzter Frist mit der Androhung, dass andernfalls auf das Baugesuch nicht eingetreten werde.<sup>17</sup> Sind neben der Baubewilligung weitere Bewilligungen oder Verfügungen erforderlich, ist im Rahmen der Verfahrenskoordination zu prüfen, welche Leitbehörde zuständig ist.<sup>18</sup>

## Öffentliche Bekanntmachung und Auflage

Entspricht das Baugesuch den formellen Anforderungen ist es sofort öffentlich bekannt zu machen und zusammen mit den Beilagen während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.<sup>19</sup> Die Veröffentlichung erfolgt im Gemeindeblatt, auf der Homepage der Gemeinde oder in der lokalen Presse.<sup>20</sup> Den Anstössern (direkt angrenzende Grundstückseigentümer die nicht weiter als 25m von der geplanten Baute oder Anlage entfernt sind) ist die öffentliche Auflage des Baugesuchs mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist bekannt zu geben.<sup>21</sup> Die Bekanntmachung sichert einzig die Kenntnis vom nahen Bauvorhaben und präjudiziert daher nicht die Einsprachelegitimation.<sup>22</sup>

<sup>9</sup> Wegleitung Baugesuch und Beilagen des Kantons Luzern, Ziff. 2.1.

<sup>10</sup> § 188 PBG; § 55 f. PBV; vgl. LGVE 1998 II Nr. 12.

<sup>11</sup> § 56 Abs. 2 PBV.

<sup>12</sup> § 188 Abs. 3 PBG.

<sup>13</sup> § 57 PBV.

<sup>14</sup> § 191 Abs. 1 PBG.

<sup>15</sup> Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, 2012, Rz. 940.

<sup>16</sup> § 192 PBG.

<sup>17</sup> § 192 Abs. 1 lit. b PBG.

<sup>18</sup> § 192a PBG.

<sup>19</sup> § 193 Abs. 2 PBG.

<sup>20</sup> Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, 2012, Rz. 948.

<sup>21</sup> § 193 Abs. 3 PBG, vgl. Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, 2012, Rz. 949.

<sup>22</sup> Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, 2012, Rz. 950.

## Einspracheverfahren

Einsprachebefugt sind in erster Linie Personen die ein schutzwürdiges Interesse an der Abweisung oder Änderung des Gesuchs haben und in beachtenswerter, naher Beziehung zur Streitsache stehen.<sup>23</sup> Als schutzwürdig gelten nebst den rechtlich geschützten auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar die rein tatsächlichen Interessen.<sup>24</sup> Die Einsprache hat im ordentlichen Verfahren innert der Auflagefrist von 20 Tagen zu erfolgen, während im vereinfachten Verfahren lediglich eine 10-tägige Einsprachefrist gilt.<sup>25</sup> Mit der Einsprache kann die Verletzung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen resp. Rechte geltend gemacht werden.<sup>26</sup> Einsprachen werden im Kanton Luzern von der Baubewilligungsbehörde selbst behandelt und sind bei Vorliegen aller Eintretensvoraussetzungen zwingend zu prüfen.<sup>27</sup>

## Vereinfachtes Verfahren

Sprechen keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen dagegen, können kleinere vom Regierungsrat in der Verordnung bezeichnete Bauvorhaben, im vereinfachten Baubewilligungsverfahren entschieden werden. Dies ist insbesondere bei Baukosten unter CHF 80'000.- anzunehmen.<sup>28</sup>

Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren unterscheidet sich dahingehend vom ordentlichen Verfahren, dass dem Baugesuch weniger umfangreiche Unterlagen beizulegen sind, das Bauprojekt nicht auszustecken ist und keine öffentliche Bekanntmachung oder Auflage erfolgt.<sup>29</sup>

## Verfahrensdauer

Die Bewilligungsbehörden haben im vereinfachten Verfahren die Vorgabe 80% der Fälle im Jahr innert 25 Arbeitstagen und im ordentlichen Verfahren in 40 Arbeitstagen mit Entscheidung abzuschliessen.<sup>30</sup> Werden diese Vorgaben nicht erreicht, sind organisatorische Massnahmen vorzusehen.<sup>31</sup> Die für die Behebung von gerügten Mängeln des Baugesuchs benötigten Arbeitstage und solche während Sistierungen werden bei der Ermittlung der Behandlungsdauer der einzelnen Fälle nicht mitgerechnet.<sup>32</sup> Ob und wie diese Vorgaben eingehalten werden hängt nicht zuletzt stark von der jeweiligen kommunalen Bewilligungsbehörde ab. Gemeinden, welche die Erfüllungsquoten nicht einhalten, müssen keine Konsequenzen befürchten. «Der Kanton macht diesbezüglich kein Controlling über die Gemeinden», sagte Thomas Buchmann, Departementssekretär des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements gegenüber der Luzerner Zeitung.<sup>33</sup>

---

<sup>23</sup> § 207 Abs. 1 lit. a PBG.

<sup>24</sup> LGVE 2005 II Nr. 9, E. 4a.

<sup>25</sup> § 193 Abs. 2 PBG; § 198 Abs. 1 lit. d PBG.

<sup>26</sup> § 194 PBG.

<sup>27</sup> § 194 ff. PBG; Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, 2012, Rz. 954 f.

<sup>28</sup> § 53 Abs. 1 lit. e PBV.

<sup>29</sup> § 198 PBG.

---

<sup>30</sup> § 63 Abs. 1 und 2 PBV.

<sup>31</sup> § 63 Abs. 4 PBV.

<sup>32</sup> § 63 Abs. 3 PBV.

<sup>33</sup> Benedetti, Der lange Weg zur Baubewilligung in der Stadt Luzern, in: Luzerner Zeitung (online) vom 5. Juli 2018