

Fragenkatalog zur Revision des Planungs- und Baugesetzes  
und zur neuen Planungs- und Bauverordnung

---

**Der Gemeindeschreiberverband des Kantons Luzern reicht folgende Vernehmlassung zur Revision des Planungs- und Baugesetzes ein. Der GSV begrüsst und unterstützt den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe.**

---

1. Stimmen Sie dem vorgeschlagenen Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zu?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Die Harmonisierung der Baubegriffe wird begrüsst. Die GSV unterstützt eine einheitliche, gesamtschweizerische Regelung und eine Vereinheitlichung der wichtigsten Baubegriffe. Damit wird die Zusammenarbeit vor allem mit ausserkantonalen Planern und Architekten wesentlich vereinfacht.**

2. Stimmen Sie der Stossrichtung zu, mit dem Beitritt zur IVHB die materiellen Bauvorschriften grundlegend zu überarbeiten und neu zu ordnen?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Nachdem das PBG und die PBV mehrere Teiländerungen erfahren haben ist es sinnvoll, eine überarbeitete, den neuen Gegebenheiten angepasste Systematik, einzuführen. Die Vereinfachungen werden vom GSV sehr begrüsst.**

3. Stimmen Sie dem Vorschlag zu, die Höhe der Gebäude statt - wie bisher - durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse neu durch die zulässige, von den Gemeinden in Metern zu bestimmende Gesamthöhe zu begrenzen (vgl. § 139 des Gesetzesentwurfs)?

**einverstanden**       **eher einverstanden**       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Die Einführung einer Gesamthöhe in Metern zur Bestimmung der Höhen der Bauten anstelle der bisherigen Höhenberechnung aufgrund der Anzahl Geschosse ist zu begrüßen. Die Definition der Gesamthöhe in der IVHB stimmt jedoch nicht mit der SIA Norm überein, was zu einer Verunklärung führt. In der SIA Norm ist der Begriff mit den „höchsten Punkten der Dachkonstruktion“ umschrieben. In der IVHB mit dem „höchsten Punkt der Dachkonstruktion“. Es ist uns bewusst, dass die Definition der IVHB nicht geändert werden kann. Wir beantragen, in den Erläuterungen Klarheit bezüglich der Messweise zu schaffen und entsprechende Skizzen zu erarbeiten, welche die Auslegung und Messweise bei speziellen Dachformen (z. B. Zeltdächern) verdeutlichen.**

4. Ist es richtig, künftig zur Vereinfachung der rechtlichen Ordnung und zur Schaffung von mehr Transparenz auf die Begriffe Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschosse zu verzichten und damit die neue Messweise der IVHB zu diesen Begriffen, die vom heutigen Recht erheblich abweicht, nicht zu übernehmen (vgl. § 138 des Gesetzesentwurfs)?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Die Vereinfachung wird sehr begrüßt. Diese Änderung ist die logische Konsequenz aus dem Beitritt zum Konkordat der IVHB.**

5. Stimmen Sie der vorgeschlagenen Regelung zu, dass künftig nur noch ein auf allen Fassadenseiten gleicher, minimal einzuhaltender Grenzabstand gilt und dieser neu von der durch die Gemeinden zu bestimmenden zulässigen Gesamthöhe abhängig gemacht wird (vgl. § 122 des Gesetzesentwurfs)?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Die neue Regelung wird eine wesentliche Vereinfachung der Bestimmungen der Grenzabstände bewirken, was sehr zu begrüßen ist.**

6. Stimmen Sie den vorgeschlagenen Grenzabstandsmassen von 4 m (bis 11 m zulässige Gesamthöhe), 5 m (bis 14 m zulässige Gesamthöhe), 6,5 m (bis 17 m zulässige Gesamthöhe), 8 m (bis 20 m zulässige Gesamthöhe) und 10 m (ab 20 m zulässige Gesamthöhe) zu (vgl. nochmals § 122 des Gesetzesentwurfs)?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Die vorgeschlagen Grenzabstände entsprechen mehrheitlich den heute vorhandenen Grenzabstände welche im Zusammenhang mit der Fassadenhöhe ermittelt werden mussten. Aus Sicht der benachbarten Grundeigentümer führt eine klare einfache Bemessung der Grenzabstände, unabhängig von einer realisierten Gesamthöhe, zu einer einheitlichen klaren Regelung.**

7. Ist es richtig, künftig zur Vereinfachung der Grenzabstandsberechnung von einem Mehrlängenzuschlag abzusehen (vgl. heutiger § 122 Abs. 5 PBG)?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Der Verzicht auf einen Mehrlängenzuschlag bei der Berechnung der Grenzabstände ist konsequent und führt zu einer wesentlichen Vereinfachung gegenüber der heutigen oft strittigen Regelung. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, die Gebäudelängen in den einzelnen Zonen im BZR weiterhin zu begrenzen.**

8. Soll es weiterhin möglich sein, dass die Gemeinden für Bauvorhaben in Einfamilienhausgebieten (neu Zonen mit einer zulässigen Gesamthöhe bis 11 m) ausnahmsweise die Unterschreitung des minimalen Grenzabstandes von 4 m bewilligen können, wenn sich benachbarte Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Rahmen einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung auf geringere Grenzabstände einigen und die erforderliche Interessenabwägung einem geringeren Grenzabstand nicht entgegen steht (vgl. § 133 Abs. 1j und 2 des Gesetzesentwurfs)?

**einverstanden**       **eher einverstanden**       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**In § 133 Abs. 1 soll im Rahmen der „inneren Verdichtung“ eine weitere Ausnahme von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften ermöglicht werden.**

9. Stimmen Sie den vorgeschlagenen Massen für Klein- und Anbauten (4,5 m Gesamthöhe und 50 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche), die nur Nebennutzflächen enthalten und somit nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen dürfen, zu (vgl. § 112a Abs. 2c und 2d des Gesetzesentwurfs)?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Der Begriff der „Nebennutzflächen“ nach § 112 Abs. 2c führt zu Diskussionen. Die Frage stellt sich, ob die bisherige Auslegung „nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen“ weiterhin Anwendung finden soll.**

10. Vorspringende Gebäudeteile bleiben bei der Prüfung, ob der minimale Grenzabstand eingehalten ist, unberücksichtigt. Ist es richtig, dass solche Gebäudeteile künftig 1,5 m statt nur 1 m wie bisher über die Fassadenflucht hinaus ragen und in ihrer Breite - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten dürfen (vgl. § 112a Abs. 2h des Gesetzesentwurfs)?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Mit dem Wechsel zur Überbauungsziffer ist diese Auslegung eine der Konsequenzen. Das vorgeschlagene Mass erscheint sinnvoll.**

11. Stimmen Sie dem Vorschlag zu, als Dichtemass für die Überbauung von Bauland in Ersetzung der bisherigen, in der IVHB nicht mehr vorgesehenen Ausnutzungsziffer ausschliesslich die weiterhin durch die Gemeinden festzulegende Überbauungsziffer zu verwenden und auf die Einführung einer zusätzlichen Geschossflächenziffer zu verzichten (vgl. §§ 23 und 25 des Gesetzesentwurfs)?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Der Systemwechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer wird ausdrücklich begrüsst, da davon auszugehen ist, dass dadurch eine wesentliche Vereinfachung der Berechnungsweise erfolgt. Die Einführung einer Geschossflächenziffer ist nur dann möglich, wenn diese in eine oberirdische und unterirdische Geschossflächenziffer aufgeteilt wird. Dabei stellt sich wiederum, wie bei der heutigen Ausnutzungsziffer die Frage, welcher Teil oberirdisch und welcher unterirdisch ist. Auf die Einführung einer Geschossflächenziffer soll verzichtet werden.**

12. Ist es richtig, dass dem Bebauungsplan als Planungsinstrument der Gemeinden künftig eine dem Zonenplan ähnliche Bedeutung zukommt und dieser Plan als Folge davon neu durch die gleiche kommunale Behörde wie der Zonenplan zu erlassen ist (vgl. §§ 17 Abs. 1a, 65 und 68 des Gesetzesentwurfs)?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Die Ausnahmeregelungen und Abweichungen von der Grundordnung des BZR vor allem im Rahmen von Gestaltungsplänen haben in der Praxis immer wieder zu grossen Problemen geführt. Vor allem die Möglichkeit, im Rahmen von Gestaltungsplänen gegenüber der Grundordnung im BZR ein zusätzliches Geschoss zu bewilligen war sehr problematisch. Gestaltungspläne wurde oft dazu „missbraucht“ diese Ausnahmeregelungen zu erlangen und nicht ihrem eigentlichen Zweck, eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung sicherzustellen. Die Regelung, wonach zukünftig diese Ausnahmen im Bezug auf die Gesamthöhe und die Überbauungsziffer auf 10 % beschränkt werden und weitere Ausnahmen von der Grundordnung des BZR im Rahmen eines Bebauungsplanes zu erlassen sind, wird grundsätzlich begrüsst.**

13. Stimmen Sie dem Vorschlag zu, das Verfahren für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung eines Gestaltungsplans soweit als möglich dem Baubewilligungsverfahren anzugleichen (vgl. § 77 des Gesetzesentwurfs)?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Die Angleichung der Verfahren beinhaltet eine Vereinfachung und Klärung, was zu begrüssen ist.**

14. Soll der Gestaltungsplan neu - wie vorgeschlagen - in unterschiedlichem Ausmass von der Grundnutzungsordnung abweichen können, je nachdem nämlich, ob im Zonenplan oder in einem Bebauungsplan bereits eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt worden ist oder nicht (vgl. § 75 des Gesetzesentwurfs)?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Siehe Erläuterungen Ziffer 12**

15. Stimmen Sie der neuen ausdrücklichen Regelung zur Kostenverlegung bei Planungsverfahren zu, wonach
- die Gemeinde die Kosten des Ortsplanungsverfahrens trägt, es sei denn, eine Änderung dient der Realisierung eines bestimmten Vorhabens,
  - die Gemeinde die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Bebauungsplans - vorbehältlich Bebauungspläne für Einkaufs- und Fachmarktzentren (§ 173 Abs. 1 PBG) - trägt, diese Kosten aber teilweise oder ganz den Grundeigentümerinnen und -eigentümern überbinden kann, denen erhebliche Vorteile erwachsen,
  - die Grundeigentümerinnen und -eigentümer die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Gestaltungsplans tragen (vgl. §§ 64a und 66 des Gesetzesentwurfs)?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Die Regelung entspricht weitgehendst der bisherigen Praxis und ist zu begrüßen.**

16. Stimmen Sie den Vereinfachungen beim Landumlegungsverfahren, namentlich der Einführung eines vereinfachten Verfahrens (ohne Vorprüfung, öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsentscheides, öffentliche Auflage des Landumlegungsplans und Genehmigung durch den Regierungsrat), und der stärkeren Verknüpfung dieses Verfahrens mit der Nutzungsplanung zu (vgl. §§ 86 ff., insbesondere §§ 87 und 99a des Gesetzesentwurfs)?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Keine weiteren Anmerkungen**

17. Stimmen Sie den Vorschlägen zur verstärkten elektronischen Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens (Publikation des Bauvorhabens im Internet, Einsehen der Baugesuchunterlagen im Internet) und dem damit einhergehenden Verzicht auf die individuelle Anstössermittelteilung über ein Baugesuch im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu (vgl. §§ 188 und 193 des Gesetzesentwurfs, §§ 59, 60 und 62 des Entwurfs der Planungs- und Bauverordnung)?

einverstanden       **eher einverstanden**       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Der GSV unterstützt eine vereinfachte Bekanntgabe der Baugesuche. Grundsätzlich soll auf eine individuelle Anstössermittelteilung verzichtet werden. Es besteht aber noch eine Differenz zwischen der Bekanntmachung im ordentlichen und vereinfachten Verfahren, welche zu lösen ist. Eine „Besserstellung“ der Anstösser im vereinfachten Verfahren ist abzulehnen. Als Lösungsansatz könnte die Forderung nach einer generellen Pflicht zur Erstellung eines Baugespannes in beiden Verfahren dienen.**

18. Ist an den unterschiedlichen Auflage- und Einsprachefristen in den Planungs- und Bewilligungsverfahren (20 Tage Baubewilligungs- und Gestaltungsplanverfahren, 30 Tage Ortsplanungs- und Bebauungsplanverfahren) sowie an den im Vergleich zum Verwaltungsverfahren kürzeren Rechtsmittelfristen (20 statt 30 Tage) festzuhalten (vgl. §§ 61 Abs. 1, 77 und 193 des Gesetzesentwurfs, §§ 63 Abs. 3, 69 und 206 PBG)?

einverstanden       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       **nicht einverstanden**

Begründung/Erläuterungen:

**Es wird beantragt, die Einsprache- und Beschwerdefrist mit den übrigen eidg. und kantonalen Fristen zu vereinheitlichen. Diese soll allgemein auf 30 Tage festgelegt werden. Die Auflagefrist für Baugesuche soll bei 20 Tagen bleiben.**

19. Stimmen Sie der Aufzählung der Bauvorhaben, die in der Regel im vereinfachten Baubewilligungsverfahren beurteilt werden können oder die in der Regel bewilligungsfrei sind, zu und erachten Sie diese Aufzählung als vollständig (vgl. §§ 57 Abs. 2 und 58 Abs. 2 des Entwurfs der Planungs- und Bauverordnung)?

**einverstanden**       eher einverstanden       eher nicht einverstanden       nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

**Keine weiteren Anmerkungen**

20. Haben Sie weitere Hinweise, Anregungen oder Bemerkungen zum Gesetzesentwurf oder zum Entwurf der Planungs- und Bauverordnung?

§ ... des Gesetzesentwurfs

**Ad § 209 PBG:**

*Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes: Wir sind der Auffassung, dass Abs. 3 ergänzt und/oder präzisiert werden soll, dass nicht nur für die Kosten der Wiederherstellung, sondern auch für alle Verfahrenskosten der Gemeinde (und kantonalen Amtsstellen) ein gesetzliches Pfandrecht vorgesehen sollte. So insbesondere für sämtliche Verfahren vor der Wiederherstellung (nach heutiger Rechtsprechung hat der Gesuchsteller vor der Wiederherstellungsverfügung Anspruch auf die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens). Mit einem Kostenvorschuss – wie in der Revision vorgesehen – kann dies kaum gelöst werden, da bei einem nachträglichen Verfahren nicht solvente Grundeigentümer meistens auch nicht willens sind, einen Kostenvorschuss für ein Verfahren zu leisten, welches Kosten u.a. eines Planers generiert. Im Übrigen sollte das PBG vorsehen, dass nicht nur die Kosten bei der Wiederherstellung mit einem gesetzlichen Pfandrecht gesichert sind, sondern alle von der zuständigen Behörden erbrachten (Vor-)Leistungen (Baubewilligungsverfahren, Beratungen und Wettbewerbe in ortsbildgeschützten Zonen, Vorabklärungen, etc.).*

§ ... des Entwurfs der Planungs- und Bauverordnung

**§35 PBV**

*Dieser Paragraph ist komplett zu streichen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum hier die neu festgesetzte Gesamthöhe in gutem Sinne der absoluten Höhengarantie wieder umgangen werden soll. Es gibt schon genügend Probleme mit den bewilligungsfreien Solaranlagen bis 20 m<sup>2</sup> die dann z.B. auf Flachdächern aufgeständert montiert werden.*

*Ad § 59 Abs. 1 PBVneu: Regelung so vorsehen, dass in Papierform 4-fache Ausführung eingereicht werden muss. Elektronische Einsendungen können intern mehrfach weitergeleitet werden. Ziel muss es sein, dass möglichst viele Baugesuche elektronisch eingereicht werden.*

*Ad § 59 Abs. 2 lit. f PBVneu: Diese Vorgabe ist nicht praxisgerecht. Mit dem Baugesuch ist die Abwasseranlage konzeptionell, schematisch einzureichen. 10 Tage vor Baubeginn sind die konkreten Vermessungen nachzureichen.*

**§ 62 Abs. 2 PBV**

*Nach dem Wortlaut kann interpretiert werden, dass die Gemeinden das Baugesuch nur noch im Internet öffentlich aufzulegen haben. Diese Auslegung ist zu präzisieren.*

26. Juni 2012 GSV Kanton Luzern