



§ 188 Baugesuch, Beilagen

¹ Das von der Bauherrschaft und den Grundeigentümern unterzeichnete Baugesuch ist nach den vom Regierungsrat in der Verordnung festgelegten Vorgaben bei der Gemeinde einzureichen.

² ... [aufgehoben]

³ Die Planverfasser müssen qualifizierte Fachleute sein. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung, in der auch die Ausnahmen und eine Übergangsbestimmung vorzusehen sind.

⁴ Mit der Einreichung des Baugesuchs nehmen die Grundeigentümer am Baubewilligungsverfahren teil und geben ihr Einverständnis zu Eigentumsbeschränkungen, die zur Sicherung von Auflagen verfügt werden.

Erläuterungen

Das von der Bauherrschaft und von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern zu unterzeichnende Baugesuch ist nach den vom Regierungsrat in der Verordnung festgesetzten Vorgaben einzureichen. Die Einzelheiten der Verfahrensabwicklung sind auf Verordnungsstufe geregelt, um rasch und sachgerecht auf aktuelle Veränderungen reagieren zu können. Ende 2012 wurden rund 35 Prozent der Baugesuche vollelektronisch eingereicht. Die dazu erforderliche Infrastruktur kann von den Gemeinden grundsätzlich bis und mit Archivierung bereits in Anspruch genommen werden. Einzig die digitale Signatur ist noch nicht flächendeckend verfügbar. Dementsprechend ist die elektronische Bearbeitung der Baugesuche kantonrechtlich ermöglicht worden, ohne aber die elektronische Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens vorzugeben. Das Baugesuch kann demnach elektronisch eingereicht werden, sofern die Gemeinde die entsprechende Infrastruktur zur Verfügung stellt. Es müssen aber mindestens drei Gesuchsexemplare in Papierform eingereicht werden, da es - insbesondere aus Aufwand- und Kostenüberlegungen - nicht Sache der Gemeinde sein soll, Baugesuche auszudrucken, um über physische Exemplare zu verfügen. Die Gemeinde kann selbstverständlich weitere gedruckte Exemplare einverlangen (§ 55 Abs. 1 PBV). Das Baugesuch ist eigenhändig zu unterzeichnen, kann aber auch zusätzlich mit elektronischer Unterschrift digital eingereicht werden, sofern die Gemeinde über die nötige Infrastruktur verfügt (§ 56 Abs. 1 PBV). Auch in diesen Fällen sind gleichzeitig drei physische Exemplare der Baugesuchsunterlagen für die öffentliche Auflage und die Verwaltung einzureichen. Der eigenhändigen Unterschrift gleichgestellt ist gemäss Artikel 14 Absatz 2^{bis} des Schweizerischen Obligationenrechts vom 30. März 1911 (SR 220) die qualifizierte elektronische Signatur, die auf einem qualifizierten Zertifikat einer anerkannten Anbieterin von Zertifizierungsdiensten im Sinn des Bundesgesetzes über Zertifizierungsdienste im Bereich der elektronischen Signatur (Bundesgesetz über die elektronische Signatur, ZertES) vom 19. Dezember 2003 (SR 943.03) beruht (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 61, in: KR 2013, S. 586 f.).

PBV

– § 55 Baugesuch und Beilagen
Um die administrativen Abläufe zu vereinfachen, dürfen Baugesuche nur noch mit dem kantonalen Baugesuchsformular eingereicht werden. Das

Baugesuch ist in der Regel dreifach einzureichen, bei Bedarf kann die Gemeinde weitere Exemplare verlangen. Das Baugesuch kann zusätzlich elektronisch eingereicht werden, sofern die Gemeinde über die nötige Infrastruktur verfügt (Abs. 1). Damit können die Verfahrensabläufe weiter beschleunigt werden. Langfristig sollen alle Baugesuche nur noch elektronisch eingereicht werden. In Absatz 2a wird ein aktueller Situationsplan gefordert, wobei eine Kopie aus dem digital verfügbaren Grundbuchplan genügt. Es muss sich nicht (mehr) um einen eigentlichen, mit zusätzlichen Kosten verbundenen Auszug aus dem Grundbuch handeln, was in vielen Gemeinden ohnehin bereits so gehandhabt wird. In Absatz 2 ist zudem ergänzt worden, dass im Plan über die Umgebungsgestaltung auch die interne Erschliessung aufzuzeigen ist (Abs. 2c) und die Pläne für die Abwasseranlagen Angaben zum Gefälle und dem verwendeten Material enthalten müssen (Abs. 2e).

Mit dem Baugesuch ist auch eine "Deklaration Erdbebensicherheit Kanton Luzern" mit den darin geforderten Beilagen einzureichen (Abs. 2g). Für den Kanton Luzern wurde ein Konzept zur Erdbebenprävention ausgearbeitet („Erdbebenprävention Kanton Luzern, Konzept“, Risk&Safety AG, vom 28. November 2008). Dieser Bericht wurde vom damaligen Steuerungsausschuss Naturgefahren am 11. November 2008 gutgeheissen. In den Baunormen werden die Schutzziele abhängig von so genannten Bauwerksklassen (BWK) gemacht. Ein Bauwerk ist in eine der drei folgenden Bauwerksklassen eingeteilt: BWK I, BKW II oder BWK III. Die Grundlagen für die entsprechende Einteilung sind die mittlere Personenbelegung, das Schadenspotenzial, die Gefährdung der Umwelt sowie die Bedeutung des Bauwerks für die Katastrophenbewältigung unmittelbar nach einem Erdbeben. Normale Wohn- und Geschäftsgebäude werden in BWK I eingeteilt. Gebäude mit grösseren Menschenansammlungen (Einkaufszentren, Sportstadien, Kinos, Theater, Schulen und Kirchen) sowie Gebäude der öffentlichen Verwaltung werden BWK II zugeteilt. So genannte Lifeline-Gebäude mit lebenswichtigen Infrastrukturfunktionen, wie Feuerwehrgebäude, Ambulanzgaragen oder Akutspitäler, werden in BWK III eingestuft. Das Konzept sieht vor, dass bei allen Bauvorhaben eine "Deklaration Erdbebensicherheit Kanton Luzern" einzureichen ist. Je nach Bauwerksklasse (I, II oder III) sind mehr oder weniger ausführliche Angaben und Beilagen erforderlich.

Im Weiteren sind gemäss der Forderung der Gebäudeversicherung bei Bauten, die infolge ihrer Nutzung ein erhöhtes Risiko aufweisen, zusätzlich Brandschutzpläne einzureichen (Abs. 2h). Dagegen wird auf besondere Pläne mit Angaben zur künstlichen Belüftung verzichtet.

– § 56 Unterzeichnung des Baugesuchs

Nach Absatz 1 ist das Baugesuch eigenhändig zu unterzeichnen, wobei mindestens ein eigenhändig unterzeichnetes Baugesuch einzureichen ist. Sofern die Gemeinde über die nötige Infrastruktur verfügt, kann das Baugesuch zusätzlich auch elektronisch eingereicht werden. Die elektronische Unterschrift richtet sich nach Artikel 14 Absatz 2^{bis} des Schweizerischen Obligationenrechts vom 30. März 1911 (SR 220). Danach ist der eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur gleichgestellt, die auf einem qualifizierten Zertifikat einer anerkannten Anbieterin von Zertifizierungsdiensten im Sinn des Bundesgesetz über Zertifizierungsdienste im Bereich der elektronischen Signatur vom 19. Dezember 2003 (ZertES; SR 943.03) beruht.

– § 57 Planverfasserinnen und -verfasser

	<p>Den Fachleuten mit einem einschlägigen schweizerischen Diplom sind gemäss Absatz 1 (Satz 2) aus staatsvertraglichen Gründen die Inhaberinnen und Inhaber von gleichwertigen ausländischen Diplomen gleichgestellt. In Absatz 3 werden den landwirtschaftlichen Bauten, den Einfamilien- und den Doppeleinfamilienhäusern die Zweifamilienhäuser gleichgestellt; auch Pläne für solche Häuser können demnach von Baufachleuten verfasst werden, die ihren Beruf bei Einreichung des Baugesuchs seit mindestens fünf Jahren ausüben.</p>
<p><i>Urteile</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> – Im Kanton Luzern wird die Einreichung sogenannter «Mehrfachgesuche» im Baubewilligungsverfahren als grundsätzlich nicht zulässig qualifiziert. (n.p. KGU 7H 21 224 vom 13. Juli 2022, E. 6.2. und E. 7.). Ausführlicher in Erläuterungen zum § 195 PBG. – Dienstbarkeitsberechtigte müssen nicht um Zustimmung zu einem Bauprojekt ersucht werden. Sie haben allfällige Verletzungen ihrer Dienstbarkeiten auf dem Zivilweg geltend zu machen (n.p. KGU 7H 20 125 vom 2. November 2020, E. 5). – Die Zustimmung des Nichtgrundeigentümers, der an einem Grundstück in anderer Weise dinglich berechtigt ist (i.c. Quellenrecht), ist gemäss § 188 PBG nicht erforderlich. (n.p. KGU 7H 18 175 vom 13. März 2019 E. 7.3). – In der Praxis wird es als zulässig erachtet, einen detaillierten Umgebungsplan erst nach Erhalt der Baubewilligung vor Baubeginn einzureichen. Sollte sich dabei zeigen, dass mit diesem private Rechte oder öffentliche Interessen berührt werden, ist eine öffentliche Auflage bzw. die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens anzuordnen, um dem Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör genügend Rechnung zu tragen (n.p. KGU 7H 16 19 vom 20. Januar 2017, E. 9.2; n.p. KGU 7H 14 207 vom 11. Januar 2016, E. 6.2). – Die von § 55 Abs. 2 PBV geforderten Pläne dienen der Prüfung der Baurechtskonformität der geplanten Baute. Fehlen sie und ist eine hinreichende Prüfung des Baugesuchs ohne diese Unterlagen nicht möglich, ist eine entsprechende Ergänzung oder Verbesserung zu verlangen. Ist jedoch eine fundierte Prüfung ungeachtet der fehlenden Pläne aufgrund der vorliegenden Unterlagen möglich, ist das Baugesuch entsprechend zu behandeln. Die Baubehörde verweigert den Einspruchsberechtigten das rechtliche Gehör, wenn sie die Ausführung von Bauten und Anlagen bewilligt, die nicht Gegenstand der öffentlichen Ausschreibung waren (n.p. KGU 7H 15 14 vom 3. September 2015, E. 3.2). – Unterzeichnung eines Baugesuchs durch den Grundeigentümer. An ein Gesuch um Verlängerung einer Bewilligung sind allgemein geringere Anforderungen zu stellen als an ein erstmaliges Baugesuch. Bei Gesuchen eines Dienstbarkeitsberechtigten für die Verlängerung einer Kiesabbaubewilligung ist die schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers nicht erforderlich, zumindest dann nicht, wenn von der Dienstbarkeit in erheblichem Umfang bereits Gebrauch gemacht worden ist und auf den betroffenen Teilflächen der Kiesabbaustelle im Wesentlichen nur noch die Rekultivierung ansteht (LGVE 2014 IV Nr. 15, E. 2.3.5 f.). – Das Rechtsschutzinteresse an der materiellen Beurteilung eines Baugesuchs darf verneint werden, sobald der Grundeigentümer seine ursprünglich abgegebene Zustimmung zum Aufstellen einer Mobilfunkantenne nachträglich zurückzieht (VGU V 03 209 vom 21. Oktober 2004, E. 2-4). – Die fehlende Unterschrift eines Miteigentümers auf dem Baugesuch, also ein bloss formeller Mangel, entbindet die Baubewilligungsbehörden nicht

	<p>von der Pflicht, die materielle Rechtmässigkeit einer bereits verwirklichten Baute oder Anlage im Rahmen eines allenfalls von Amtes wegen einzuleitenden formellen nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Denn eine korrekte, willkürfreie Entscheidung über den Abbruch einer Baute setzt voraus, dass deren materielle Rechtmässigkeit im dafür vorgesehenen rechtsstaatlichen Verfahren überprüft wird, was allenfalls auch den Einbezug allfälliger Drittbetroffener (Gewährung des rechtlichen Gehörs durch öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit) bedingt. Entgegen der vom Verwaltungsgericht bisher vertretenen Ansicht (Urteil P. vom 15. April 1999 [V 98 253/261]) steht eine solche umfassende Prüfung mit § 188 Absatz 4 PBG und somit den Interessen der nicht zustimmenden Miteigentümer nicht im Widerspruch. Denn mit der Eröffnung eines formellen nachträglichen Baubewilligungsverfahrens trotz fehlender Unterschrift eines Miteigentümers erfolgt noch keine Präjudizierung bezüglich allfälliger späterer Nebenbestimmungen (Änderung der Rechtsprechung) (VGU V 03 35_2 vom 30. März 2004, E. 4, in: LGVE 2004 II Nr. 11).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Löst ein Grundeigentümer nach Einreichung eines Baugesuchs den Vertrag mit dem Betreiber einer Antennenanlage betreffend die Zustimmung zu einer Mobilfunkanlage mit Blick auf den Widerstand der Nachbarschaft und damit wegen der - seines Erachtens - unzumutbaren Vertragserfüllung auf, darf die Baubewilligungsbehörde das Baugesuch zufolge Dahinfallens des aktuellen, schutzwürdigen Interesses an der Beurteilung des Baugesuchs als erledigt erklären. Da ein Bauvorhaben auf fremdem Boden ohne Zustimmung des Grundeigentümers letztlich nicht zu verwirklichen ist, kann eine nachträgliche Verweigerung der Zustimmung zu einem derart umstrittenen Bauvorhaben gleichsam als "Rückzug" des Baugesuchs gewertet werden (VGU V 00 310 vom 25. März 2002, E. 3-5). – Verweigert der Erwerber eines Grundstücks die Zustimmung zu einem Bauvorhaben des Mieters und kommt es wegen dessen Zahlungsverzugs und der Auflösung des Mietvertrags zur Ausweisung, besteht kein schutzwürdiges Interesse mehr an der Behandlung des vom Mieter - im Einverständnis mit dem früheren Eigentümer - gestellten Baugesuchs. Es soll verhindert werden, dass ein Nichtberechtigter Fakten schafft, indem er sich baubewilligungspflichtige Massnahmen ohne Zustimmung (bzw. gegen den Willen des Grundeigentümers) bewilligen lässt (VGU V 01 216 vom 30. Januar 2002, in: LGVE 2002 II Nr. 11). – Das Baugesuch ist nach § 188 Abs. 1 PBG unter anderem vom Grundeigentümer zu unterzeichnen. Dabei handelt es sich nicht bloss um eine Ordnungsvorschrift, vielmehr hängt die Gültigkeit des Baugesuchs von der ordnungsgemässen Unterzeichnung durch den Grundeigentümer ab (VGU V 97 275 vom 22. Juni 1998, in: LGVE 1998 II Nr. 12). – Verfügt ein Erbenvertreter über eine allgemeine Ermächtigung, ist er zur Unterzeichnung und Einreichung eines Baugesuchs befugt, wenn die beabsichtigte bauliche Massnahme der Erhaltung des Erbschaftsvermögens dient. Der Erbenvertreter handelt unabhängig vom Willen der einzelnen Erben oder deren Mehrheit (RRE Nr. 3519 vom 21. Dezember 1993, in: LGVE 1993 III Nr. 7).
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	–

Muster BZR

–