
23./30.5.2007

Nr. 199/07

**Untersuchung von Baubewilligungen und
Gestaltungsplangenehmigungen in der Gemeinde Kriens**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Am 16. März 2006 wurde im Einwohnerrat Kriens die Motion (Nr. 113/06) von Daniela Kiener (namens der SB/GB-Fraktion) «Baubewilligungsverfahren-Baucontrolling: externe Überprüfung» mit 17:11 Stimmen überwiesen. Der Vorstoss nahm Bezug auf öffentlich (und auch medial) diskutierte Bauprojekte und die damit verbundenen Bewilligungsverfahren.

Durch die Überweisung des Vorstosses wurde der Gemeinderat verpflichtet, zirka 20 Baubewilligungen durch eine externe Fachperson prüfen zu lassen. Zwingend unter diesen Geschäften befinden mussten sich gemäss dem Vorstoss jene Dossiers, welche «in den letzten Jahren öffentlich-politisch angezweifelt wurden».

Am 24. Mai 2006 erteilte der Gemeinderat den entsprechenden Projektauftrag an Romeo Picenoni (alt Stadttingenieur Sursee) und Urs Manser (Rechtsanwalt, Luzern). Beide verfügen durch ihre aktuelle bzw. bisherige Tätigkeit über vertieftes Wissen und umfassende Praxiserfahrung im kantonalen und kommunalen Planungs- und Baurecht.

Dabei wurde der ursprünglich im Vorstoss enthaltene Projektauftrag im Interesse einer erhöhten Transparenz durch den Gemeinderat ausgeweitet. Zu untersuchen waren nicht nur 21 rechtskräftige Entscheide, welche die Baukommission auswählte, sondern weitere 10 rechtskräftige Entscheide, welche die Beauftragten auszuwählen hatten.

Fragen zu Dossiers mit laufenden Verfahren konnten dabei aus rechtlichen Gründen nicht untersucht werden. Dossiers, die bereits untersucht wurden (wie die Situation am «Bläsi-Hoger»), wurden ebenfalls ausgeschlossen.

Die jetzt untersuchten Dossiers stammen zur Mehrheit aus den Jahren 2000 bis 2006. Pro Jahr werden in Kriens gegen 180 Baugesuche bewilligt.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag informiert der Gemeinderat über die Ergebnisse dieser Untersuchung.

2. Vorbemerkungen des Expertenteams

Bei der Beurteilung der von der Baukommission aufgelisteten Dossiers hat das Projektteam primär die zur Verfügung gestellten Indizien, Feststellungen und Hinweise (welche der Baukommission zugetragen worden waren) einer näheren Überprüfung unterzogen. Die Bauakten wurden bei diesen Dossiers nicht vollumfänglich überprüft, sondern nur soweit, wie es für die Abklärungen der vorliegenden Hinweise auf mögliche Fehler notwendig war.

Sind bei der Sichtung der Bewilligungen Punkte aufgefallen, die zwar nicht in der Auflistung der Indizien, Feststellungen und Hinweise der Baukommission enthalten waren, aber dennoch einer genaueren Interpretation bedurften, sind diese ebenfalls einer näheren Überprüfung unterzogen worden.

Bei den von den Experten ausgesuchten Dossiers wurden überprüft:

- Baugesuchseingabe
- Baugesuchsunterlagen
- Einsprachen und deren Behandlung
- Stellungnahmen
- Gemeinderatsentscheid

Nicht oder nur stichprobenartig wurden überprüft:

- Kanalisation – Wasser
- Verkehr
- Umweltschutz

Wurden Mängel festgestellt, liegen teilweise Empfehlungen für das weitere Vorgehen aus der Sicht der Experten vor. Ein definitiver Entscheid jedoch ist Sache des Gemeinderates.

Zusammenfassend haben die Experten im Schlussbericht festgehalten, dass alle Bewilligungsverfahren grundsätzlich mit der nötigen Sorgfalt durchgeführt wurden.

3. Vorbemerkungen des Gemeinderates

Der einwohnerrätlichen Baukommission wurde unter Hinweis auf das Amtsgeheimnis der ausführliche Schlussbericht des Expertenteams zusammen mit diesem Bericht und Antrag zugestellt, der auch die Wertung des Gemeinderates enthält.

Aus rechtlichen Gründen (Datenschutz, Persönlichkeitsrechte) werden im vorliegenden Bericht und Antrag alle Dossiers anonymisiert. Dadurch sollen Rückschlüsse auf allenfalls betroffene Grundeigentümer vermieden werden.

Der Gemeinderat wird in einem Fall, bei dem ein Fehler festgestellt wurde, mit den betreffenden Grundeigentümern den Dialog aufnehmen und nach Lösungen suchen (Dossier 7).

Da es sich bei den untersuchten Dossiers um rechtskräftig abgeschlossene Verfahren handelt, gilt im Interesse der Rechtssicherheit der Grundsatz der Bestandegarantie. Ein Widerruf eines rechtskräftigen Entscheids fällt ausser Betracht.

4. Untersuchungsergebnisse

Experten wie Gemeinderat stellen fest, dass bei der Untersuchung der 31 Dossiers in einem Fall ein Fehler, in anderen Fällen Mängel festgestellt wurden. Ebenfalls ist ersichtlich, dass die Umsetzung geltender Bestimmungen im Rahmen eines gewissen Ermessensspielraums erfolgt. Deren Auslegung kann und darf kommunal unterschiedlich sein. Ob die Ermessensentscheide in allen Fällen einer verwaltungsgerichtlichen Prüfung standgehalten hätten, muss offen gelassen werden. Der Gemeinderat geht davon aus, dass er das ihm zustehende Ermessen weder überschritten noch missbraucht hat.

4.1. Nachfolgend die Auflistung der durch die Experten untersuchten Dossiers.

Von der Baukommission ausgesuchte Dossiers	
Schlussbericht der Experten (auszugsweise, teilweise gekürzt)	Kommentar des Gemeinderates
<p>Dossier 1</p> <p><u>Hinweise</u> Nachweis Spielplätze und Freizeitanlagen</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> Die Flächen für Spielplatz- und Freizeitanlagen sind im Gestaltungsplanentscheid und im Umgebungsplan unterschiedlich gross. Es wird aber festgehalten, dass in der Baueingabe der erforderliche Anteil von min. 20% der Wohnflächen nachgewiesen werden muss.</p> <p>Der Nachweis genügender Spielplatz- und Freizeitflächen wird richtigerweise in der Gestaltungsplanbewilligung bei der späteren Baueingabe verlangt. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Es wäre empfehlenswert, sofern realisierbar, einen Abstand der Spielfläche zur Hausfassade von ca. 6 m einzuhalten.</p>	<p>Die Spiel- und Freizeitflächen wurden überprüft. Dabei konnte festgestellt werden, dass sie in genügendem Ausmass vorhanden sind.</p> <p>Eine gesetzliche Abstandsregelung der Spielflächen von min. 6.00 m ab Fassade besteht nicht. Mit einer solchen Praxis wäre an steileren Hanglagen das Erreichen der notwendigen Spiel- und Freizeitflächen kaum mehr möglich. Für eine entsprechende Praxis fehlt nach Auffassung des Gemeinderates die gesetzliche Grundlage.</p> <p>➔ Diese Praxis ist einer genauen Prüfung zu unterziehen.</p>
<p>Dossier 2</p> <p><u>Hinweise</u> - Waldabstand kleiner 20 m - Anzahl seith. sichtbare Geschosse - Nachweis Kinderspielplatz</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> - Beim Waldabstand wurde vom Geometer eine kleine Differenz festgestellt. Das Schnurgerüst wurde korrigiert. - Die Bauten treten in Bezug auf die seitliche Geschossigkeit 4- statt 3-geschossig in Erscheinung. - Ob die erforderlichen Spielplatzflächen realisiert wurden, muss an Ort und Stelle kontrolliert werden. - Vor der Baubewilligung hätte der Gestaltungsplan bewilligt werden sollen. Kann das Manko bezüglich Kinderspielplatz trotz vertretbarem Einbezug des Waldabstandes nicht aufgehoben werden, ist mit der Baubewilligung eine entsprechende Ersatzabgabe (Art. 42 BZR) zu verlangen. Bei EFH und Terrassenhäusern aber wird gemäss geltender Praxis in Kriens auf eine solche Auflage verzichtet, weil die einzelnen Wohnungen über genügend Aussenfläche verfügen, die eine entsprechende Nutzung zulassen.</p>	<p>Der Waldabstand wird bemängelt. Die Hochbauten selbst halten nach Korrektur des Schnurgerüsts den Abstand ein. Abklärungen ergaben, dass der bemängelte Abstand die Strasse (Waldwegerschliessung) betrifft. Das Verfahren wurde nach Strassengesetz (StrG) durchgeführt. Die Ausnahmewilligung in Bezug auf den Waldabstand wurde erteilt.</p> <p>Die ursprüngliche Baueingabe sah die interne Erschliessung ab Autoeinstellhalle mit Schrägliftanlagen vor. Aus Optimierungs- und Kostengründen führte ein anderer Architekt eine Planänderung durch (Vertikallift statt Schräglift). Dabei wurde übersehen, dass dadurch die seitliche Geschossigkeit in der Erschliessungszone, trotz der Versetzung der Gebäudeteile, eine Veränderung erfuhr. Der festgestellte Mangel in diesem Bereich ist somit richtig. Die Anzahl der erlaubten Geschosse bleibt aber unverändert.</p> <p>Bei einzelnen Einfamilien- und Terrassenhäusern verfolgte der Gemeinderat seit Jahren die Praxis, dass er auf den Nachweis und die Erstellung von Spiel- und Freizeitanlagen verzichtet. Er ging davon aus, dass die einzelnen Wohnungen über genügend Aussenfläche (Gartenanteil, Terrassen usw.) verfügen, die eine entsprechende Nutzung</p>

<p>Ob diese Praxis einer verwaltungsgerichtlichen Prüfung standhielte, muss offen bleiben.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	<p>zulassen.</p> <p>➔ Diese Praxis ist einer genauen Prüfung zu unterziehen.</p> <p>Der im Projekt nachgewiesene Spielplatz soll realisiert und möbliert werden. Nachdem in der Baubewilligung keine entsprechende Auflage angeordnet wurde, kann in diesem Fall aber auch nachträglich keine Ersatzabgabe verlangt werden.</p> <p>Es ist richtig, dass sich die betreffende Liegenschaft in der «2-geschossigen Wohnzone Expo-niert mit Gestaltungsplanpflicht» befindet. Nach-dem das eingereichte Projekt als Baueingabe (Baugesuch) bereits detaillierter war als ein Ges-taltungsplan und für die Ausnützung kein Ges-taltungsplanzuschlag beansprucht wurde, verzichte-te der Gemeinderat (im Sinne einer Ausnahme nach § 37 PBG) auf die zusätzliche Erarbeitung eines Gestaltungsplanes.</p>
<p>Dossier 3</p> <p><u>Hinweise</u> - planwidrige Situierung Besucherparkplätze - Zufahrt zur Einstellhalle beeinträchtigt</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> Die Situierung der Parkplätze entspricht nicht dem ursprünglichen Projekt, kann aber verbessert werden. Durch die Abwinklung einer Doppelgarage wurde ein Wendepplatz verunmöglicht. Für die Benutzer der Besucherparkplätze ist ein Wenden sehr umständlich. Vor allem dürfen keine Autos vor den Garagen stehen.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	<p>Die Ausführung der Parkplätze erfolgte nicht ge-mäss den bewilligten Plänen. Die Grundeigentümer werden der Gemeinde nochmals eine Baueingabe mit Neuordnung der Parkplätze zur Prüfung einreichen.</p> <p>Die VSS-Normen sind Richtlinien und lassen aufgrund der konkreten Umstände Abweichungen zu (vgl. § 11 Abs. 2 StrV).</p>
<p>Dossier 4</p> <p><u>Hinweis</u> - Flachdachbegrünung gemäss Baubewilligung fehlt oder ist ungenügend umgesetzt</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> Die Beurteilung der Faktenlage ist in der Zwi-schenzeit erfolgt. Die extensive Flachdachbegrü-nung wurde akzeptiert. Der Gemeinderat hat das Verfahren abgeschlossen.</p>	<p>Keine zusätzlichen Bemerkungen</p>

<p>Dossier 5</p> <p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl sichtbare Geschosse - Vorlage bereinigte Fassung an die BK - Vorgehen bei solchen Rechtsfragen <p><u>Beurteilung durch die Experten</u></p> <p>Die Baukommission hat den Gestaltungsplan gemäss den Richtlinien der Gemeinde Kriens beurteilt und gemäss Protokoll vom 21.9.2004 einem AZ-Bonus von 15% zugestimmt. Die AZ-Übertragung erfolgte mit «anrechenbarer Geschossfläche» statt mit «anrechenbarer Grundstücksfläche».</p> <p>Aufgrund der angezeigten Fassaden kann gesagt werden, dass die Untergeschosse keine Vollgeschosse sind.</p> <p>Zu den anderen beiden Hinweisen wurden im Dossier keine Hinweise gefunden. Sie können durch die Experten folglich auch nicht beurteilt werden.</p> <p><u>Empfehlungen</u></p> <p>Der Ausnützungstransfer muss beim Baugesuch berücksichtigt und nach Möglichkeit im Grundbuch bereinigt werden.</p>	<p>Ob in Bezug auf die Ausnützung die Geschossfläche oder die Grundstücksfläche zu übertragen ist, wird in § 14 PBV offen gelassen. Nach alter Praxis wurde die Geschossfläche übertragen (was zu Problemen führen kann bei der Änderung der AZ). Eine rückwirkende Korrektur dieser Praxis ist indessen nicht angezeigt. Nach neuer Praxis des Gemeinderates wird die Grundstücksfläche übertragen.</p> <p>Mit dem Baugesuch müssen die erforderlichen Nachweise erbracht werden. Die bereinigte Fassung der Nachweise erfolgte nach Absprache mit dem Ortsplaner, dem Planverfasser und dem Baudepartement und wurde vom Gemeinderat mit seinem Entscheid genehmigt.</p> <p>Die Baukommission hat für den Gemeinderat ausschliesslich beratende Funktion und wird nicht zur Beurteilung von Rechtsfragen zugezogen.</p> <p>Beim Baugesuch für die angrenzende Parzelle wird der Ausnützungstransfer berücksichtigt werden müssen (mit Eintragung im Grundbuch).</p>
<p>Dossier 6</p> <p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Versiegelte Parkplätze statt Rasenraster - Grünzone längs Bach teilweise missbraucht <p><u>Beurteilung durch die Experten</u></p> <p>Das im Zeitpunkt der Baubewilligung gültige BZR sah noch keine Grünflächenziffer vor, trotzdem wird eine Grünfläche ausgewiesen.</p> <p>Die Parkplätze sind versiegelt statt mit Schotterrasen oder Rasenraster ausgeführt. Diese Abweichung wurde erst bei einer zweiten Baubewilligung festgestellt. Eine nachträgliche Änderung aber wäre nach Meinung der Experten unverhältnismässig.</p> <p>Beim zweiten Hinweis ist es für die Experten nicht nachvollziehbar, wie die Grünfläche längs dem Bach missbraucht werden könnte.</p> <p>Die vorgesehene Erweiterung des Gebäudes (gestrichelt) ist nicht eingerechnet. Die Bauherrschaft wird im Entscheid darauf hingewiesen, dass eine Betriebserweiterung in Richtung Grünfläche nicht bewilligt werden könne. Dies ist zu undeutlich.</p> <p><u>Empfehlungen</u></p> <p>Für die Umgebung sollte bei einem zukünftigen</p>	<p>Es wird richtigerweise festgestellt, dass zum Zeitpunkt der Baubewilligung das BZR vom 20. April 1985 gültig war, welches noch keine Grünflächenziffer vorsah. Die Befestigung der Abstellplätze mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen war eine Auflage in der Baubewilligung, welche aber von der Bauherrschaft nicht befolgt wurde. Auf eine Durchsetzung der Auflage wurde verzichtet. Nach der nun eingereichten Projektstudie fallen diese Abstellplätze ohnehin wieder weg.</p> <p>Nach Erachten des Gemeinderates ist die Baubewilligung in Bezug auf die Erweiterung ausreichend klar.</p> <p>Die Empfehlung, eine Nachkontrolle durchzuführen und dabei die entsprechenden rechtsgültigen Grünflächen und Baulinien zu berücksichtigen, macht nach unserer Auffassung erst bei einem zukünftigen Bauvorhaben Sinn. In einem neuen Verfahren hat der Gesuchsteller den entsprechenden Grünflächennachweis zu erbringen.</p>

<p>Bauvorhaben eine Nachkontrolle durchgeführt werden. Dabei wären die entsprechenden rechtsgültigen Grünflächen und Baulinien mit zu berücksichtigen.</p>	
<p>Dossier 7</p> <p><u>Hinweise</u> - Ausnützung zu hoch - Waldabstand (Einsprache erfolglos)</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> Mit der Erteilung der Baubewilligung für die 3 Terrassenhäuser wurde die Ausnützung im Gestaltungsplangebiet ausgeschöpft. Für eine weitere Parzelle bestand damit keine Ausnutzungsmöglichkeit mehr. Trotzdem wurde dort die Baubewilligung für ein weiteres Mehrfamilienhaus erteilt, was ohne allfällige vorgängige, erneute Ausnutzungsübertragung nicht gestattet gewesen wäre. Die Bauherrschaft besitzt eine rechtskräftig bewilligte Baute und damit eine Bestandesgarantie.</p> <p>Betreffend Waldabstand sind Abklärungen des Baudepartements im Gange.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Eine nachträgliche Ausnutzungsübertragung ist zu prüfen. Bei ausreichend nicht beanspruchten Restflächen innerhalb des Gestaltungsplangebietes könnte der Mangel nach Meinung der Experten geheilt werden.</p>	<p>Obwohl die Grundeigentümer beim Neubau des betreffenden Mehrfamilienhauses (innerhalb des Gestaltungsplans) für die Ausnützung anrechenbare Geschossflächen hätten zukaufen können, hätte der Gemeinderat keine Baubewilligung erteilen dürfen. Er ging fälschlicherweise davon aus, dass die anrechenbare Geschossfläche gemäss Gestaltungsplan für dieses Haus noch nicht beansprucht war.</p> <p>Ein Widerruf der Baubewilligung fällt ausser Betracht (Bestandesgarantie).</p> <p>Es ist hingegen zu prüfen, ob allenfalls eine nachträgliche AZ-Übertragung in Betracht gezogen werden kann.</p> <p>Eine Nachkontrolle hat ergeben, dass innerhalb des Gestaltungsplangebietes in Bezug auf die Ausnützung nicht beanspruchte Restflächen bestehen.</p> <p>➔ Der Gemeinderat ist sich des Fehlers in diesem Fall bewusst und hat den Handlungsbedarf erkannt. Aufgrund der komplexen Situation wird der Gemeinderat diese Aufgabe angehen. Im Gespräch mit dem Grundeigentümer soll aufgrund dieser Restflächen eine Lösung gesucht werden (Ausnutzungsübertragung).</p> <p>Eine Nachkontrolle von Waldabstand und Umgebung im Beisein des kantonalen Forstamtes, des Umwelt- und Sicherheitsdepartements und des Baudepartements wurde inzwischen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Bepflanzung überprüft. In Bezug auf den Waldabstand haben die Gesuchsteller die Auflagen erfüllt. Umgebung und Bepflanzung sind Gegenstand einer weiteren Begehung.</p>

<p>Dossier 8</p> <p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grünflächenziffer 20% nicht eingehalten - Flachdachbegrünung fehlt - Hecke <p><u>Beurteilung durch die Experten</u></p> <p>Die erforderliche Grünflächenziffer ist nicht eingehalten. Eine Ausnahmegenehmigung wäre nach Meinung der Experten zwar verantwortbar gewesen. Diese hätte im Entscheid aber begründet werden müssen.</p> <p>Aus dem Baubewilligungsentscheid ist nicht ersichtlich, ob die im Situationsplan eingetragene Linie eine Baulinie oder den Strassen- bzw. Grenzabstand darstellt.</p> <p>Die Unterschreitung der betreffenden Grenzabstände wird im Entscheid nicht begründet und eine allfällig notwendige Ausnahmegenehmigung fehlt.</p> <p><u>Empfehlungen</u></p> <p>Die im Zonenplan enthaltene Hecke sollte bei der nächsten Revision des Planes weggelassen werden, da sie in Wirklichkeit gar nicht vorhanden ist.</p>	<p>Der Gemeinderat hat das Bauvorhaben als Änderung einer bestehenden Baute qualifiziert und erteilt in der Baubewilligung eine Ausnahme von der Grünflächenziffer (Art. 11 Abs. 3 BZR).</p> <p>Die Kontrolle der Umgebungsgestaltung wurde zusammen mit der Fertigstellungskontrolle vorgenommen. Die Umgebungsgestaltung wurde – auch in Bezug auf die Grünflächenziffer – als in Ordnung beurteilt. Die Flachdachbegrünung ist gemäss Baubewilligung auszuführen.</p> <p>Bei den in den Plänen eingezeichneten «Baulinien» handelt es sich um Strassen- bzw. Grenzabstände. Der Strassenabstand des Vordaches ist somit rechtskonform. Die Unterschreitungen der Grenzabstände sind mittels im Grundbuch eingetragener Näherbaurechte geregelt.</p> <p>➔ Die Umsetzung der Empfehlung (Hecke) ist zu prüfen.</p>
<p>Dossier 9</p> <p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl Geschosse - Unterste Ebene nicht korrekt - Keller und Veloraum «gestohlen» - Gefahr bei Unwetter <p><u>Beurteilung durch die Experten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die zulässige Geschosszahl ist eingehalten. - In der untersten Ebene, d.h. dem beanstandeten Untergeschoss, können keine Unkorrektheiten festgestellt werden. - In beiden Häusern fehlen in den Untergeschossen Abstell- und Veloabstellräume. - Die Überflutungsgefahr wird sich in absehbarer Zeit erübrigen, weil ein Projekt des Kantons zur Bachsanieerung (Renaturierung) besteht. <p><u>Empfehlungen</u></p> <p>Für die fehlenden Velo- und Kinderwagenabstellplätze könnte mit einem Unterstand in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge ein Ersatz geschaffen werden.</p>	<p>In der Baubewilligung ist festgehalten, dass ein Teil der erforderlichen Abstellflächen für Zweiräder oberirdisch und gedeckt zu erstellen sei. Hierzu könne im Bereich der Besucherparkplätze ein Velounterstand erstellt werden. Die Erstellung dieses Unterstandes kann aufgrund dieser Auflage nicht zwingend verlangt werden. Die Auflage, dass ein Teil der Abstellflächen für Zweiräder oberirdisch und gedeckt erstellt werden muss, wurde erfüllt.</p> <p>Eine Auflage zu den Flächen für Einstellräume für Velos und Kinderwagen wurde nicht in die Baubewilligung aufgenommen. Im damals geltenden BZR waren Einstellräume für Kinderwagen und Zweiräder nicht zwingend vorgesehen. Eine nachträgliche entsprechende Änderung der Baubewilligung fällt ausser Betracht.</p>

<p>Dossier 10</p> <p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstand Mauern - Dienstbarkeitsvertrag - Ortsbildschutzzone <p><u>Beurteilung durch die Experten</u></p> <p>Gegen das benachbarte Grundstück ist allenfalls ein Dienstbarkeitsvertrag notwendig, gegen die Strasse hingegen kann darauf verzichtet werden. Der Kanton hat eine Ausnahmegewilligung in Bezug auf den Strassenabstand (mit Mehrwertrevers) erteilt. Diese Ausnahmegewilligung wäre nicht erforderlich gewesen, da der Strassenabstand eingehalten wird.</p> <p>Es liegt im Ermessen des Gemeinderates, die Gestaltung der Gartenmauer innerhalb der Ortsbildschutzzone zu bewilligen.</p> <p><u>Empfehlungen</u></p> <p>Der Mehrwertrevers ist aufzuheben (Löschung der Anmerkung im Grundbuch).</p>	<p>Zur südlichen Nachbargrenze beträgt die Mauerhöhe 1.50 m. Ein Grenzbaurecht (Dienstbarkeitsvertrag) erübrigt sich damit. Die kantonale Ausnahmegewilligung (mit Mehrwertrevers) ist nicht Gegenstand der Untersuchung.</p>
<p>Dossier 11</p> <p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grünflächenziffer nicht eingehalten - Versickerungsfähigkeit - Grenzabstand Mauern <p><u>Beurteilung durch die Experten</u></p> <p>Im Zeitpunkt der Baubewilligung bestand noch keine Pflicht für den Nachweis einer Grünflächenziffer.</p> <p>Die Versickerungsfähigkeit ist mit baulichen Ergänzungen gewährleistet.</p> <p><u>Empfehlungen</u></p> <p>Es ist zu prüfen, ob nachträglich die Umgebung erheblich geändert und/oder Mauern ohne Bewilligung erstellt wurden.</p>	<p>Die Umgebung der betreffenden Liegenschaft wurde nachträglich nicht erheblich verändert.</p> <p>Die Mauern bei den entsprechenden Nischen sind weniger als 1.50 m hoch und somit nicht baubewilligungspflichtig.</p> <p>Die Stützmauern und Einfriedungen wurden bewilligt.</p>
<p>Dossier 12</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl Geschosse - Ausnützung - Zone <p><u>Beurteilung der Experten</u></p> <p>Die Baute (ausserhalb der Bauzone) ist gesetzeskonform und es liegt kein Ermessensfehler des Gemeinderates vor. Das Raumplanungsamt hat</p>	<p>Keine zusätzlichen Bemerkungen</p>

<p>die Zonenkonformität festgestellt und festgehalten, die Bruttogeschossfläche entspreche der kantonalen Bewilligungspraxis.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	
<p>Dossier 13</p> <p><u>Hinweise</u> - Schwimmbad liegt im Waldabstand - 1. Untergeschoss 1.50 m aus gewachsenem Terrain (Höfe rund ums Gebäude)</p> <p><u>Beurteilung der Experten</u> - Das Schwimmbad wurde nicht bewilligt - Das 1. UG beider Häuser ist kein Vollgeschoss. Nachdem die Häuser als zweigeschossig betrachtet wurden, ist der vorhandene Grenzabstand zur Zonengrenze richtig.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	<p>Der Planverfasser wies nach, dass die beiden Untergeschosse § 138 Abs. 1 PBG entsprechen. Mit der Baubewilligung wurde diese Berechnungsweise bestätigt.</p> <p>Die Einstellhalle wurde bei der Beurteilung nicht als 2. Untergeschoss betrachtet. Gemäss Artikel 6 Abs. 5 BZR müssen bei terrassierter Bauweise die übereinander liegenden Baukörper mindestens 3 m zurückversetzt, der natürlichen Terrain-Neigung angepasst und kubisch aufgelockert sein. Vorliegend wurde die Einstellhalle als unterschobener und versetzter Gebäudeteil betrachtet. Der Versatz beträgt weit mehr als 4 m.</p> <p>Das Schwimmbad wurde bisher weder bewilligt noch gebaut.</p>
<p>Dossier 14</p> <p><u>Hinweise</u> - Geschossigkeit 2/3:1/3 stimmt nicht - Umgebungsgestaltung anders als in Bewilligung</p> <p><u>Beurteilung der Experten</u> - Mit der Projektänderung wird das 2. Untergeschoss bei einem Haus zum Vollgeschoss und zählt damit zur Ausnützung. - Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. - Die Umgebung ist noch nicht abgenommen.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Die Ausnützung der gesamten Überbauung sollte nochmals überprüft werden.</p>	<p>Die Geschossigkeit (zulässig: 2 Vollgeschosse) ist eingehalten. Eine Nachkontrolle hat ergeben, dass es sich auch beim 2. Untergeschoss des betreffenden Hauses nicht um ein Vollgeschoss handelt. Die Aussenflächen dieses Geschosses ragen nicht mit mehr als zwei Dritteln aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain (§ 138 Abs. 1 PBG).</p> <p>Die Ausnützung wurde aufgrund der neuen Erkenntnisse erneut berechnet. Die bewilligte Ausnützung wird eingehalten.</p>
<p>Dossier 15</p> <p><u>Hinweise</u> - Gestaltungsplanpflicht nicht erfüllt - EFH mit Einliegerwohnung gebaut</p> <p><u>Beurteilung der Experten</u> Die Gestaltungsplanpflicht wurde bei einem Neubauprojekt nicht eingehalten. Die zulässige Geschosszahl wird überschritten. Untergeschoss und Dachgeschoss sind Vollgeschosse. Nach Meinung der Experten hätte die Baubewilligung für das EFH deshalb nicht erteilt werden</p>	<p>Die Beanstandungen der Prüfexperten bezüglich Geschossigkeit (zulässig: 2 Vollgeschosse) und Firsthöhe sind zutreffend. In Bezug auf die Geschossigkeit und die Firsthöhe hätten im Rahmen der Baubewilligung entsprechende Ausnahmebewilligungen begründet werden müssen. Im Rechtsspruch wurden diese Ausnahmebewilligungen im Ergebnis zwar erteilt, in den Erwägungen aber nicht begründet.</p> <p>Die Ausnützung wurde aufgrund der neuen Erkenntnisse erneut berechnet. Die bewilligte Ausnützung wird eingehalten.</p>

<p>dürfen. Es liegen weder ein genehmigter Gestaltungsplan noch ein rechtsgültiger Erschliessungsplan vor, und in der Baubewilligung wird auch keine Ausnahmebewilligung formuliert. Die Firsthöhe wird überschritten.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Die heute vorhandene Ausnützung sollte überprüft werden.</p>	<p>Der Gemeinderat hat aufgrund der besonderen Verhältnisse im Rahmen seines Entscheids über das Baugesuch (im Sinne einer Ausnahme nach § 37 PBG) auf die zusätzliche Vorlage eines Gestaltungsplanes verzichtet und dabei nach seiner Auffassung den ihm zustehenden Ermessensspielraum ausgenutzt.</p> <p>➔ Es wird angestrebt, dass in Zukunft explizit auf Ausnahmebewilligungen hingewiesen wird und diese auch begründet werden.</p>
<p>Dossier 16</p> <p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetrieb ohne Baubewilligung - Reklamationsbearbeitung - Gesundheitsgefährdende Immissionen - Korrektheit der nachträglich erteilten Baubewilligung - Betriebsvoraussetzungen nicht erfüllt <p><u>Beurteilung der Experten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die nachträgliche Bewilligung ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. - Die Einsprachebehandlung war unvollständig (auf die Lärmimmissionen wird nicht eingegangen). - Der Anbau steht im Unterabstand zur Grundstücksgrenze. - Die zeitliche Einschränkung der hobbymässigen Betätigung im Werkraum ist nach Ansicht der Experten nicht gerechtfertigt. - Die Einschränkung auf Hobbyzwecke (nicht gewerbmässig) ist kein baurechtlich zu regelnder Tatbestand. <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	<p>Das Bauvorhaben fällt nach der Beurteilung durch den Gemeinderat unter die Bestandegarantie und konnte daher, trotz bestehendem Unterabstand, bewilligt werden.</p> <p>In der Baubewilligung wird als Auflage festgehalten, dass lärmemittierende Arbeiten nicht gestattet sind. Zudem wird auf die Beurteilung durch das AfU (mit Auflagen und Bedingungen) verwiesen.</p> <p>Die Einschränkung der hobbymässigen Betätigung wurde mit dem Gesuchsteller abgesprochen und im Einvernehmen mit diesem angeordnet. Das Gleiche gilt für die zeitliche Beschränkung der Reparaturarbeiten.</p>
<p>Dossier 17</p> <p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Platzbelag nicht versickerungsfähig - Waldrandzone im Siedlungsgebiet <p><u>Beurteilung der Experten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Obwohl die Plätze in den Plänen mit «undurchlässiger Belag» bezeichnet werden, wird in der Baubewilligung keine Ausnahmebewilligung begründet und erteilt. - Die vom Forstamt erteilte Sonderbewilligung widerspricht dem BZR. Die in den Plänen eingezeichneten Böschungssicherungen werden nicht als ungültig erklärt. - Betr. Waldabstand hätte eine bessere Abstimmung zwischen kant. Forstamt und Natur- und Umweltschutzstelle Kriens erfolgen sollen. Für die 	<p>Aufgrund der im Baugesuch aufgezeigten besonderen Verhältnisse hat der Gemeinderat den Einbau eines Schwarzbelages genehmigt.</p> <p>Die kantonale Bewilligung ist nicht Gegenstand der Untersuchung. Der Kanton kann nach Auffassung des Gemeinderates unabhängig von Art. 20 Abs. 5 BZR und ohne Verletzung dieser Bestimmung eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes bewilligen. Der Gemeinderat kann aber trotz einer solchen Bewilligung gestützt auf Art. 20 Abs. 5 BZR an den Mindestabständen nach dieser Bestimmung in der Waldrandzone festhalten. Eine Unterschreitung dieser Mindestabstände erfordert eine Ausnahmebewilligung nach § 37 PBG.</p> <p>Die Böschungssicherung wurde ausgeführt und</p>

<p>Bauherrschaft ist der Entscheid «verwirrlich» und führt mit hoher Sicherheit zur falschen Ausführung.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	<p>der Mindestabstand von 5 m gemäss BZR wurde eingehalten.</p> <p>Die Ausführung stimmt mit den genehmigten Plänen überein.</p>
<p>Dossier 18</p> <p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - UG erdberührte Wände - Anzahl anrechenbare Vollgeschosse - Nachweis der Nichtanrechenbarkeit des UG - Übereinstimmung Bau mit Plänen <p><u>Beurteilung der Experten</u></p> <p>Der Nachweis der Nichtanrechenbarkeit des Untergeschosses muss an Ort und im Vergleich zum ursprünglichen Terrain vorgenommen werden. Ebenfalls der Vergleich der Baute mit den bewilligten Plänen, wobei grundrissliche Änderungen möglich und statthaft sind.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	<p>Eine Nachkontrolle durch das Baudepartement hat ergeben, dass es sich bei den realisierten Untergeschossen nicht um Vollgeschosse handelt (§ 138 Abs. 1 PBG) und dass die Bauausführung – abgesehen von nicht relevanten Details – mit den Plänen grundsätzlich übereinstimmt.</p>
<p>Dossier 19</p> <p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verfahren nach Baustopp - Tolerierung einer gesetzeswidrigen Baute - Farbe von Fassade, Jalousien, Türen, Ziegeln - Gleichbehandlung <p><u>Beurteilung der Experten</u></p> <p>Das Baudepartement Kriens und der Gemeinderat haben innert sehr kurzer Zeit reagiert und alle notwendigen Massnahmen (Baustopp, Strafanzüge) sofort ergriffen.</p> <p><u>Empfehlungen</u></p> <p>Bei Baubewilligungen für Objekte in Gebieten mit Ortsbildschutz sollte im Entscheid auf diese Zone aufmerksam gemacht und die Pflicht zur Meldung für die Farbwahl o.ä. aufgeführt werden.</p>	<p>In der Zwischenzeit hat die Fachkommission Kulturobjekte gemeinsam mit dem Baudepartement Richtlinien für die Ortsbildschutzzone ausgearbeitet, welche anschliessend durch den Gemeinderat genehmigt worden sind.</p> <p>In den Baubewilligungen wird nunmehr auf die Ortsbildschutzzone und die damit verbundenen Verpflichtungen hingewiesen. Die Meldepflicht für die Farbwahl wird stets in die Baubewilligungen aufgenommen.</p>

<p>Dossier 20</p> <p><u>Hinweise</u> - Abstand zum Bach - Uferbestockung teilweise entfernt</p> <p><u>Beurteilung der Experten</u> Der Gewässerabstand ist eingehalten. Mangels Bestandesaufnahmen vor Baubeginn können keine Eingriffe in die Uferbestockung festgestellt werden.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Neben den Grenz- und Gebäudeabständen sollten wo erforderlich auch die Gewässerabstände im Grundbuchplan 1:500 eingezeichnet sein.</p>	<p>An der Begehung mit dem Kanton wurden die Abstände festgelegt. Dabei wurden keine zusätzlichen Massnahmen betreffend Ufergehölz verlangt und keine Eingriffe in die Uferbestockung festgestellt.</p>
<p>Dossier 21</p> <p><u>Hinweise</u> - Parkplätze im Unterabstand zur Hecke</p> <p><u>Beurteilung der Experten</u> Die erteilte Baubewilligung widerspricht nach Ansicht der Experten dem Sinn des BZR (Heckenabstand). Trotzdem halten die Experten eine allfällige Verfügung, «die Pflästerung in Teilbereichen um 20 cm zu kürzen», für nicht verhältnismässig.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Auf eine Korrektur des Parkplatzes ist zu verzichten.</p>	<p>Nach Auffassung des Gemeinderates hätte die Einhaltung des Normalabstandes zur Hecke die Erstellung von zwei Abstellplätzen inkl. Wendemöglichkeit verhindert, weshalb eine Ausnahmesituation vorlag.</p> <p>Aufgrund dieser Beurteilung hat der Gemeinderat im Rahmen des ihm zustehenden Ermessens eine Ausnahmegewilligung von der Einhaltung des Heckenabstandes erteilt.</p>

Der Gemeinderat hat den Auftrag des Expertenteams ausgeweitet. Die Experten mussten 10 weitere Dossiers auf die Rechtmässigkeit hin untersuchen. Die Auswahl dieser Dossiers erfolgte in alleiniger Kompetenz des Expertenteams.

Von den Experten ausgesuchte Dossiers	
Schlussbericht der Experten (auszugsweise, teilweise gekürzt)	Kommentar des Gemeinderates
<p>Dossier 22</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> Der Übertrag der Ausnützung beim Bau eines Doppel-Einfamilienhauses hätte mit «Grundstücksfläche», nicht mit «Geschossfläche» erfolgen sollen.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	<p>Nach den neueren Entscheiden wird im Rahmen einer Ausnutzungsübertragung die Grundstücksfläche im Grundbuch eingetragen.</p>
<p>Dossier 23</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> Der Ablauf für einen Baustopp während der Bauarbeiten erfolgte richtig und kurzfristig. Der Nichteinbezug eines Nachbarn stellt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Offene Parkierungsfrage bei einem gewerblich genutzten Neubau mit viel Publikumsverkehr.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Die Abstellflächen auf dem Nachbargrundstück sollten grundbuchlich gesichert werden.</p>	<p>Die Parkplatzbreite wurde vom Baudepartement, Abteilung Tiefbau/Werke, geprüft und genehmigt.</p> <p>Das rechtliche Gehör wurde nachträglich gewährt. Der Nachbar wurde in das Verfahren einbezogen und erhielt Gelegenheit, eine Einsprache einzureichen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Bewilligung eines Neubaus auf einem Nachbargrundstück konnte die Parkierung rechtlich korrekt geregelt werden.</p>
<p>Dossier 24</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> Bau von 2 MFH mit Einstellhalle</p> <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	<p>Keine zusätzlichen Bemerkungen</p>
<p>Dossier 25</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> Mit dem Ausbau eines Dachgeschosses wird die zulässige Ausnützung überschritten. Die Geschossigkeit ist überschritten. Da die Baute in einer bestehenden alten Bauzone liegt, ist es schwierig, eine Baubewilligung für Umbauten, Ausbauten, Anbauten o.ä. mit der heutigen Formulierung im BZR zu erteilen. Eine Baubewilligung ohne Ausnahmegewilligung</p>	<p>Es ist richtig, dass die bestehende Liegenschaft die Ausnützung bereits vor dem Ausbau massiv überschritten hat. Durch die Umnutzung eines bisher nutzbaren Raumes in einen nicht mehr anrechenbaren Raum (Veloraum) im Erdgeschoss wurde die für das Dachgeschoss-Projekt benötigte Fläche kompensiert. Aufgrund dieser Flächenkompensation musste nach Auffassung des Gemeinderates keine Ausnahmegewilligung erteilt werden.</p>

<p>hätte nach Meinung der Experten deshalb nicht erteilt werden dürfen. Gemäss PBG ist die Bestandesgarantie wohl gewährleistet, aber eine Erweiterung der Ausnützung ist kaum möglich.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Die Frage nach einer Teilrevision des BZR drängt sich auf.</p>	<p>Die Geschossigkeit war bereits vor dem Um- und Ausbau überschritten. Der Gemeinderat ging davon aus, dass der Um- und Ausbau aufgrund der Bestandesgarantie bewilligt werden kann.</p> <p>➔ Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision ist die mit der letzten Revision entstandene Problematik (Herabsetzung der Ausnützung, Bestandesgarantie) näher zu prüfen (vgl. Art. 2 BZR).</p>
<p>Dossier 26</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> Es wird eine Unklarheit im Rechtsspruch (Einspracheentscheid) festgestellt. Warum wurde das Durchleitungsrecht nicht schon beim Neubau im Grundbuch eingetragen?</p> <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	<p>Im Rechtsspruch ist versehentlich von «Abweisung» statt «Gutheissung» der Einsprache die Rede. In den Erwägungen werden die Einwendungen gutgeheissen.</p> <p>Die vor dem Entscheid durchgeführten Abklärungen beim Grundbuchamt haben ergeben, dass in diesem Fall keine Durchleitungsrechte eingetragen werden müssen.</p>
<p>Dossier 27</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> Sehr guter Entscheid (Genehmigung eines Gestaltungsplanes). Hinweis auf das Fehlen von Parkplätzen. Die Reduktion des Normbedarfs wurde mit Hinweis auf ÖV bereits in der Phase Gestaltungsplan als Option genannt, was nach Ansicht der Experten sehr früh ist.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	<p>Der Normbedarf an Abstellplätzen kann reduziert werden, wenn bereits eine genügende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr besteht (§ 94 StrG). Auf diese Rechtsgrundlage kann bereits in den Erwägungen des Gestaltungsplangenehmigungsentscheids hingewiesen werden.</p>
<p>Dossier 28</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> - Umbau eines EFH durch Einbau eines zusätzlichen Wohngeschosses. - Die Flachdachbegrünung muss erst am 30. Juni 2007 abgeschlossen sein. Trotzdem wurde bereits vor diesem Termin mehrmals eine Aufforderung zur Ausführung zugestellt. Dies sollte nach Ansicht der Experten erst nach der Endkontrolle bzw. nach Ablauf der Frist erfolgen. - Der Ausnützungstransfer sollte mit «Grundstücksfläche» erfolgen.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	<p>Die Flachdachbegrünung ist inzwischen abgeschlossen und die Abnahme wurde bereits durchgeführt.</p> <p>Heute geltende Praxis ist, dass eine AZ-Übertragung immer mit der «Grundstücksfläche» erfolgt.</p>

<p>Dossier 29</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> Die Wendemöglichkeit und die Grösse des Wendekreises sind für die Zukunft nicht gesichert. Beim Neubau eines Geschäftshauses wurde eine Wendemöglichkeit bewilligt, bei deren Bewilligung aber nicht auf den provisorischen Charakter hingewiesen.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	<p>→ Bei einem allfälligen Bau der Geleiseanlage ist der Bereich im Wendekreis überfahrbar auszubilden.</p>
<p>Dossier 30</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> Das komplexe Dossier mit dem Bau von sieben Mehrfamilienhäusern und zwei Einstellhallen wurde nach Ansicht der Experten mit einer sehr guten Baubewilligung abgeschlossen. Allerdings ist nicht ersichtlich, ob die Pläne des Gestaltungsplanes in der Baubewilligung unverändert übernommen wurden.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	<p>Die baubewilligten Pläne sind mit den Planunterlagen des Gestaltungsplans abgestimmt. Die Bauherrschaft war Verfasserin des Gestaltungsplanes.</p>
<p>Dossier 31</p> <p><u>Beurteilung durch die Experten</u> Entscheid des Gemeinderates zum Ausnutzungsübertrag (Grundstücksfläche) ist korrekt.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Keine</p>	<p>Keine zusätzlichen Bemerkungen</p>

5. Allgemeine Feststellungen

Schlussbericht der Experten	Kommentar des Gemeinderates
<p>1. Vielfach werden die mangelnde, oder fehlerhaft ausgeführte Umgebung und Bepflanzung beanstandet. Dies ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass die Baukontrolle gemäss § 203 Abs.1d PBG (Sicherheitskontrolle) vor der Vollendung der Umgebungsarbeiten erfolgt.</p> <p>→ <u>Empfehlung</u> Zu empfehlen ist eine 2. Bauabnahme nach der Vollendung der Umgebungsarbeiten, auch wenn die Baute schon bezogen ist. Es hätte zusätzlich noch den Vorteil, dass die Fertigbauabnahme in Anwesenheit der Bauherrschaft und/oder des Mieters erfolgt und diese direkt Kenntnis allfälliger Mängel hat, oder solche anmelden kann. Entsprechendes gilt für die Kontrolle von Auflagen. Auflagen in Baubewilligungen machen nur Sinn, wenn man deren Einhaltung kontrolliert.</p>	<p>Der Inhalt des Umgebungsplans, der nach § 62 Abs. 1 lit. c PBV mit dem Baugesuch eingereicht werden muss, ist gegenüber den Gesuchstellern mit Hilfe des Merkblattes der Gemeinde zum Umgebungsplan zu präzisieren.</p> <p>Bei der Fertigbauabnahme handelt es sich nach unserer Auffassung um die Sicherheitskontrolle (Geländer, Absturzsicherungen, Sicherheit bei Elektroinstallationen etc.) vor dem Bezug. Diese Kontrolle hat kurze Zeit vor dem Bezug einer baulich fertiggestellten Baute oder Anlage zu erfolgen.</p> <p>→ Eine zusätzliche Abnahme nach Vollendung der Umgebungsarbeiten wird gemäss neuerer Praxis durchgeführt.</p>
<p>2. In verschiedenen Fällen wird gefragt, ob das Kellergeschoss ein Vollgeschoss sei. Bei der Berechnungsart sind die §§ 138 Abs. 1, § 139 Abs. 3 PBG und die Skizzen des Baudepartements massgebend. Die Aussenfläche aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefergelegten Terrain ist von OK Untergeschoss bis OK Erdgeschoss zu rechnen.</p> <p>→ <u>Empfehlung</u> In den Eingabeplänen sollten die Aussenflächen auf allen Fassadenplänen, insbesondere in den Gebieten mit ausgesprochener Hanglage, deutlicher markiert werden. Dies erleichtert die Kontrolle und ist für allfällige Einsprecher besser nachvollziehbar.</p>	<p>Das Baudepartement verlangt von den Gesuchstellern gestützt auf § 62 Abs. 1 lit. b PBV die Einreichung eines Planes mit Berechnung der Aussenflächen des Untergeschosses (§ 138 Abs. 1 PBG). Aufgrund dieses Planes kann die Geschossigkeit beurteilt werden.</p> <p>→ Entgegen der bisherigen Praxis wird dieser Plan künftig in allen Fällen (ohne Ausnahmen) von den Gesuchstellern verlangt.</p>
<p>3. Bei der Überprüfung, ob ein Untergeschoss ein Vollgeschoss i. S. des PBG ist, wurde davon ausgegangen, dass die in den Plänen eingezeichneten natürlichen Terrainlinien dem tatsächlichen Terrain entsprechen und überprüft wurden.</p>	<p>Die in den Plänen eingetragenen Terrainlinien werden grundsätzlich nachgeprüft. Allerdings fehlen in einzelnen Gebieten Kurvenpläne. Zudem ist eine Beurteilung der natürlichen Terrainlinie manchmal auch mit Bezug des Geometers sehr schwierig.</p>
<p>4. Bei der Überprüfung der Ausnützung wurden, sofern vorhanden, die Masse der Ausführungspläne berücksichtigt. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Flächen teilweise stark von denjenigen der Baueingabe ab-</p>	<p>Im Rahmen der Kontrolle der Ausführungspläne wird auch die Ausnützung geprüft (Übereinstimmung mit den genehmigten Plänen). Wird eine Überschreitung der bewilligten und zulässigen Ausnützung festgestellt, muss ein nachträgliches</p>

<p>weichen. Ob die zulässige Ausnützung trotzdem eingehalten wurde, ist aus den Akten nicht ersichtlich. Für die Überprüfung der heute tatsächlichen Ausnützung fehlen die entsprechenden Feststellungen bei der Fertigbauabnahme. Wir gehen davon aus, dass bei der Fertigbauabnahme keine Mängel festgestellt wurden und deshalb unter dieser Annahme eine Überprüfung vor Ort unterbleiben kann.</p>	<p>Baubewilligungs- und Wiederherstellungsverfahren eingeleitet werden.</p>
<p>5. Es kann festgestellt werden, dass Baugesuchsunterlagen, die für eine speditive Kontrolle erforderlich wären, oft nicht vorhanden, resp. nicht vollständig sind. Vielfach fehlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundbuchplan 1:500, vom Geometer unterschrieben, - Ausnützungsberechnung mit detaillierter Berechnung und dazu gehörige vermasste Grundrisse, - Angabe, ob das Baugesuch Bestandteil eines bewilligten Gestaltungsplanes ist und welcher Ausnützungsanteil von der bewilligten Gesamtausnützung für das eingereichte Projekt beansprucht wird, - Angabe der Zone mit der entsprechenden Ausnützungsziffer gemäss BZR, - Nachweis der zulässigen Geschosshöhe (insb. KG und DG). <p>Der Planer/Architekt sollte dazu angehalten werden, die nötigen detaillierten Angaben bei der Eingabe des Baugesuches mitzuliefern.</p>	<p>Diese Feststellung ist richtig.</p> <p>➔ Der Gesuchsteller wird in Zukunft stets verpflichtet, alle notwendigen detaillierten Unterlagen mit der Eingabe des Baugesuches einzureichen (§ 62 PBV). Ein unvollständiges Baugesuch ist mit Ansetzung einer Nachfrist und der Androhung des Nichteintretens zurückzuweisen (§ 192 lit. b PBG).</p>
<p>6. ➔ <u>Empfehlung</u> Sind in den Baugesuchsunterlagen Bauten, Anlagen und Bepflanzungen gestrichelt eingetragen (z. B. allfällige Betriebserweiterungen, weitere Parkplätze usw.), die nicht Bestandteil der Baubewilligung sind, ist zu empfehlen, dass diese in den Erwägungen und im Beschluss des Gemeinderates mit der entsprechenden Stellungnahme erwähnt und in den Plänen deutlich und nachvollziehbar markiert werden. Damit ist die Bauherrschaft im Bild und es werden spätere Diskussionen vermieden.</p>	<p>Die erwähnte Situation (im Baugesuch gestrichelt eingetragene Bauten, Anlagen oder Bepflanzungen, die nicht Bestandteil des Baugesuches sind) kommt äusserst selten vor.</p> <p>➔ Sie soll aber in Zukunft den Feststellungen entsprechend bearbeitet werden.</p>
<p>7. ➔ <u>Empfehlung</u> Die Experten empfehlen, dass die im Zeitpunkt der Baubewilligung abgestempelten, bewilligten Pläne vom Gemeinderat unterschrieben und als integrierende Bestandteile</p>	<p>Seit Einführung des Baubewilligungsentscheids nach Vorlage des VLGI werden die Pläne als Bestandteil der Baubewilligung im Entscheid vollständig aufgeführt und mit dem Datum des Entscheids abgestempelt.</p> <p>Wenn die bewilligten Pläne in Zukunft vom Ge-</p>

<p>der Baubewilligung vollständig aufgeführt werden.</p> <p>In der Zwischenzeit werden seit Einführung des Baubewilligungsentscheides nach Vorlage des Vereins Luzerner Gemeindeingenieure (VLGI) die Pläne ohne Unterschrift des Gemeinderats abgestempelt.</p> <p>Allfällige Korrekturen und nicht bewilligungspflichtige kleinere Ergänzungen und Abänderungen bei der Rohbau- und Fertigbauabnahme sind mit Vorteil in diesen Plänen (unter Datierung und Visierung) einzutragen. Damit sind sämtliche Informationen für allfällige weitere Bearbeitungen (z.B. Erweiterungsbauten, Nutzungsänderungen o.ä.) und für das Archiv in einem vollständigen Plansatz zusammengefasst.</p>	<p>meinderat zu unterzeichnen sind, bedeutet dies einen grossen zeitlichen Aufwand. Eine rechtliche Notwendigkeit dazu besteht jedoch nicht. Die Auflistung der genehmigten Pläne im Sachverhalt (mit Bezeichnung, Nummer, Datum) des Entscheids ist nach Erachten des Gemeinderates ausreichend. Auch wurde die heutige Praxis der Gemeinde in Beschwerdeverfahren von den Gerichten nie bemängelt.</p> <p>Allfällige Planänderungen werden in den genehmigten bzw. in den nachgeführten Plänen eingetragen.</p>
<p>8. → <u>Empfehlung</u> Es wäre wünschenswert, wenn bei der Baugesuchskontrolle, resp. der Rohbauabnahme und nach Abschluss der Bauarbeiten (Fertigbauabnahme) ein Protokoll erstellt würde, aus dem ersichtlich wäre, dass die gesetzlichen Bestimmungen, resp. die Bedingungen und Auflagen des Gemeinderates eingehalten worden sind.</p>	<p>Die früher im Auftragsverhältnis ausgeführten Baukontrollen waren wiederholt mangelhaft und unvollständig. Das Auftragsverhältnis musste, nachdem keine Verbesserung erreicht werden konnte, aufgelöst werden.</p> <p>→ Nach der zwischenzeitlich vollzogenen Reorganisation der Baukontrolle (siehe Feststellung 18) werden nun entsprechende Protokolle der Kontrollen erstellt.</p>
<p>9. Eine Ausnahmebewilligung nach Art. 37 PBG kann es nur geben, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, insbesondere bei Vorliegen von ausserordentlichen Verhältnissen, wenn die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde (Art. 37 Abs. 1 PBG). Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung setzt weiter voraus, dass der Baubewilligung eine entsprechend nachvollziehbare Begründung entnommen werden kann.</p>	<p>Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung wird im Entscheid begründet. Bei der Erteilung von Ausnahmen wird dem Grundsatz der Rechtsgleichheit entsprochen.</p> <p>→ Entgegen der bisherigen Praxis wird inskünftig in jedem Fall eine Ausnahmebewilligung in den Erwägungen ausdrücklich begründet und im Rechtsspruch ausdrücklich erteilt.</p>
<p>10. Mieter können unter der Beeinträchtigung der Mietsache unmittelbarer betroffen sein als der Hauseigentümer. In diesem Sinne hat auch das Verwaltungsgericht die Einsprachelegitimation der Mieter im Bau- und Planungsrecht vermehrt bejaht. Die Mieter – wie jeder Einsprecher sonst auch – müssen bei jeder Rüge dartun, dass sie durch den gerügten Mangel in ihrem schützenswerten Interesse persönlich ganz besonders, d. h. mehr als die Allgemeinheit oder irgendein Dritter, betroffen sind. Zur Vermeidung von sog. Popularbeschwerden müssen aber verhältnis-</p>	<p>Die Einsprachelegitimation des Mieters wird im Einzelfall aufgrund der Gesetzgebung und der Rechtsprechung beurteilt.</p>

<p>mässig strenge Anforderungen gestellt werden.</p>	
<p>11. → <u>Empfehlung</u> Generelle Notizen, aber auch Notizen von Besprechungen, Telefongesprächen etc., gehören ins Dossier, wenn sie sachbezüglich sind. Ausgenommen sind selbstverständlich persönliche Notizen. Aussagen wie «... wurde in Absprache mit dem Baudepartement Kriens darauf verzichtet...», könnten dann auf ihre Richtigkeit überprüft werden.</p>	<p>→ Alle Entscheidungsgrundlagen werden inskünftig vollständig im Dossier aufgeführt.</p>
<p>12. In den Baubewilligungsentscheiden werden die BZR-Artikel, resp. PBG-Paragraphen im Wortlaut aufgeführt. Dies ist für die Bauherrschaft ein sehr guter Service. Ebenfalls werden für die Kanalisation, die Wasserversorgung und den Verkehr alle Merksätze aufgeführt. Dies alles führt aber zu sehr umfangreichen Entscheiden.</p> <p>→ <u>Empfehlung</u> Es wäre zu überlegen, ob wenigstens für die Kanalisation, Wasserversorgung und den Verkehr Merkblätter erstellt und diese der Baubewilligung beigelegt werden könnten.</p>	<p>→ Die Erarbeitung von Merkblättern betreffend Abwasser, Wasser und Verkehr wird geprüft.</p>
<p>13. → <u>Empfehlung</u> Bei Ausnutzungsüberträgen sollte darauf geachtet werden, dass das entsprechende Mass in Grundstücksfläche und nicht in Geschossfläche im Grundbuch eingetragen wird. Damit macht eine allfällige Änderung der Ausnutzungsziffer im BZR keine Änderung im Grundbuch notwendig (die wohl regelmässig vergessen würde).</p>	<p>→ Nach den neueren Entscheiden wird im Rahmen einer Ausnutzungsübertragung die Grundstücksfläche im Grundbuch eingetragen.</p>
<p>14. → <u>Empfehlung</u> In den Baubewilligungsentscheiden sollte von der Einsprachebehandlung die Rede sein, nicht von Einspracheerledigung. Diese Betitelung könnte den Anschein erwecken, es gehe nur darum, die Einsprachen zu beseitigen. Erledigt erklärt werden Einsprachen dann, wenn im Verlaufe des Verfahrens das rechtserhebliche Interesse an einem Sachentscheid - etwa durch Einspracherückzug - wegfällt (vgl. § 109 VRG)</p>	<p>→ Man wird in Zukunft die entsprechende Betitelung (Einsprachebehandlung) verwenden.</p>

<p>15. Es wird die konsequente Verzeigung bei Bauten ohne Baubewilligung festgestellt (Strafanzeige). Dies entspricht der gesetzlichen Verpflichtung.</p>	<p>Der Gemeinderat ist sich der gesetzlichen Anzeigepflicht bewusst und setzt diese um.</p>
<p>16. Die Umweltschutzstelle Kriens ist eine separate Verwaltungsabteilung. Im Vergleich mit ausgewählten anderen Gemeinden ist diese dort in den Bauverwaltungen integriert, da die meisten umweltrelevanten Aufgaben im Bereich des Bauwesens liegen.</p> <p>Aus den Bauakten kann auch festgestellt werden, dass die Zusammenarbeit der Umweltschutzstelle mit dem Baudepartement nicht optimal verläuft (siehe auch die entsprechende Bemerkung in den «grundsätzlichen Feststellungen»). Diese Feststellung ist auch ablesbar aus den «Hinweisen» bei den Dossiers, welche von der Baukommission ausgelesen worden sind, werden doch zu einem grossen Teil direkt oder indirekt Umweltaspekte (Begrünung, Bepflanzung u. a.) beanstandet.</p>	<p>Der Umstand, dass die Abteilung Umwelt-/Naturschutz und die Abteilung Planungen/ Baugesuche auf zwei Departemente aufgeteilt sind, führt in den Baubewilligungs- und in den Gestaltungsplanverfahren zu Schnittstellenproblemen. Durch die parallele Bearbeitung von Themen besteht die Gefahr von Friktionen.</p> <p>Die heute bestehenden Verhältnisse sind unbefriedigend. Obwohl bereits Verbesserungsmassnahmen umgesetzt wurden, müssen weitere vorangetrieben werden (beispielsweise Verbesserung von Verfahrensabläufen und Präzisierungen von Zuständigkeiten und Kompetenzen). Der Gemeinderat hat die Problematik erkannt.</p>
<p>17. Die verwaltungsexterne Stelle «Baukommission Kriens» ist «politisch» zusammengesetzt. Dies ist in den meisten Gemeinden der Fall.</p> <p>→ <u>Empfehlung</u> Bei der Zusammensetzung sollte darauf geachtet werden, dass sie trotzdem mehrheitlich aus Fachleuten besteht. Bei diesen Fachleuten wiederum sollte die Mehrheit nicht in Kriens wohnhaft und tätig sein. So kann besser gewährleistet werden, dass die Baukommission unabhängiger arbeiten und beurteilen kann.</p>	<p>Die vom Gemeinderat beigezogene Baukommission berät diesen bei Gestaltungsplänen. Bei dieser Kommission handelt es sich personell um die Baukommission des Einwohnerrates. Bei grösseren Projekten (wie z.B. Zentrumsplanung) setzt der Gemeinderat besondere Fachkommissionen ein.</p>
<p>18. Im Anhang des Expertenberichts sind tabellarisch die personellen Besetzungen, Verfahrensabläufe und Kontrolllisten, Information und Beratungen und die verwaltungsexternen Stellen der Gemeinden Emmen, Horw, Littau und Sursee festgehalten. Die Angaben wurden in persönlichen Gesprächen mit dem verantwortlichen Gemeindeingenieur, resp. Bauverwalter ermittelt.</p> <p>Aus der Tabelle ist ein Vergleich der einzelnen Gemeinden nicht einfach. Es kann aber doch festgehalten werden, dass keine</p>	<p>In der Zwischenzeit wurde ein zusätzlicher Mitarbeiter in der Abteilung Planungen/Baugesuche eingestellt. Der neue Mitarbeiter führt auch die Baukontrollen, die bisher im Auftragsverhältnis durchgeführt wurden und wiederholt beanstandet werden mussten (siehe Feststellung 8), durch.</p>

<p>grösseren Unterschiede in der Organisation und der personellen Besetzung vorhanden sind. Kriens liegt allerdings beim Personalbestand Hochbau eher an der unteren Grenze.</p> <p>→ <u>Empfehlung</u> Um die Empfehlungen in den «Grundsätzlichen Feststellungen» umsetzen zu können, ist eine Aufstockung des Personalbestandes im Baudepartement um mindestens 50, besser 100% angezeigt.</p>	
--	--

6. Politische Beurteilung

Jährlich werden in der Gemeinde Kriens rund 180 Baubewilligungen und Gestaltungspläne genehmigt. Die Untersuchung beschränkte sich auf 31 Dossiers, welche grösstenteils zwischen 2000 und 2006 bearbeitet wurden.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die beiden Experten bei insgesamt 31 untersuchten Dossiers ein Dossier ermittelten, bei dem ein klarer Fehler vorliegt (Dossier 7). In den weiteren Dossiers wurden teilweise Mängel und Unzulänglichkeiten festgestellt.

Der Gemeinderat bedauert diesen Fehler sowie die teilweise festgestellten Mängel. Für die Behebung dieses Fehlers ist ein Lösungsansatz vorhanden. Der Gemeinderat will diese nachträgliche rechtmässige Regelung mit Nachdruck angehen.

Im Übrigen kann aufgrund des Berichts der Experten davon ausgegangen werden, dass trotz der Feststellung von Fehlern in einzelnen Dossiers die Bewilligungsverfahren grundsätzlich mit der nötigen Sorgfalt durchgeführt wurden und dem Gemeinderat keine willkürlichen Rechts- und Ermessensfehler zur Last fallen. Ob in Beschwerdeverfahren die rechtlichen Beurteilungen und die Ermessensausübung des Gemeinderates in allen Fällen geschützt worden wären, muss offen gelassen werden.

Inhaltliche und strukturelle Fragen wie auch Fragen zu Prozessabläufen wurden vom Baudepartement zur Prüfung entgegengenommen. Einige davon wurden bereits bearbeitet und die Ergebnisse umgesetzt.

Die angesprochene Schnittstellenproblematik im Umweltbereich ist kein Krienser Phänomen, sondern liegt in der Natur der Sache. Die Problematik zeigt auf, wie schmal der Grat ist, wenn bei Baubewilligungen und Gestaltungsplangenehmigungen zwischen baurechtlichen, natur- und umweltschutzrechtlichen, bauphysikalischen sowie planerisch-architektonischen bzw. ästhetischen Anforderungen abgewogen werden muss.

Der Gemeinderat strebt eine Klärung in dieser Frage an, ist jedoch der Meinung, dass an der bisherigen Aufgabentrennung zwischen Bau- und Umweltfragen festgehalten werden soll. Verbessert werden müssen aber die Aufgabenerfüllung sowie die Koordination und Abstimmung der Prozessabläufe.

7. Massnahmen

In Bezug auf die allgemeinen Feststellungen und Empfehlungen des Schlussberichts und aufgrund der beurteilten Dossiers kann auf die vorstehenden Ausführungen hingewiesen werden. In diesen Ausführungen werden die erforderlichen Massnahmen umschrieben. Verschiedene, im Bericht als Empfehlung formulierte Änderung wurden noch während der Untersuchung durch Gemeinderat und Baudepartement eingeleitet und umgesetzt.

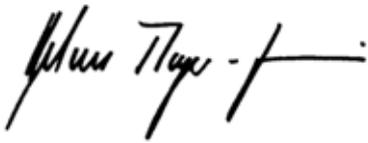
Weiter weist der Gemeinderat auf folgende Massnahmen hin:

- In der Abteilung Planungen/Baugesuche wurde eine **zusätzliche Stelle** (vorerst 80 Stellenprozente, heute 100) bewilligt und ab 1. Juli 2006 besetzt. Der neue Mitarbeiter ist vorab für die **Baukontrollen** zuständig. Über die Ergebnisse der Baukontrollen werden nun ausreichend präzise Protokolle erstellt. Allfällige Mängel werden von der Baukontrolle umgehend beanstandet. Für den Vollzug von Baubewilligungen und deren Auflagen sind damit in der neuen Besetzung genügend Kapazitäten geschaffen worden. Die Reorganisation der Baukontrolle hat sich bereits bewährt.
- Die **Arbeitsabläufe (Prozesse)** in den Baubewilligungs- und Gestaltungsplangenehmungsverfahren sollen mit der Überarbeitung des Führungshandbuches verbessert werden.
- Um eine einheitliche Beurteilung der Qualität eines **Gestaltungsplanes** zu gewährleisten und eine rechtsgleiche Praxis bei der Genehmigung von Abweichungen von der Grundnutzungsordnung (wie Ausnützung, Geschossigkeit) sicherzustellen, werden zurzeit die **Richtlinien** überarbeitet.
- Mit einem Baugesuch sind alle erforderlichen **Unterlagen und Nachweise** einzureichen. Ein unvollständiges Baugesuch wird mit Ansetzung einer Nachfrist und Androhung des Nichteintretens zurückgewiesen. In dieser Hinsicht muss eine restriktivere Praxis eingeführt werden.
- Im Expertenbericht wird erwähnt, dass «...*die Zusammenarbeit der **Umweltschutzstelle** mit dem Baudepartement nicht optimal verläuft...*». Der Gemeinderat hat – vor allem im Interesse der Kundschaft – die notwendigen Massnahmen zu treffen. Der Gemeinderat verlangt eine Verbesserung der Zusammenarbeit, aber auch der Zusammenarbeitskultur.
- Die zahlreichen bisher erteilten, formlosen **Auskünfte** der Abteilung Planungen/Baugesuche an Interessierte haben sich bewährt und werden **im Sinne einer Dienstleistung** weitergeführt. Von den Bürgerinnen und Bürgern wird dieses kostenlose Angebot geschätzt. Der direkte Kontakt trägt zu schnellen und unbürokratischen Lösungen bei.

8. Antrag

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat, diesen B+A zur Kenntnis zu nehmen. Der Gemeinderat wird beauftragt, die von den Experten und vom Gemeinderat ausgearbeiteten Empfehlungen und Massnahmen fallweise zu prüfen und die erforderlichen Massnahmen umzusetzen.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin



Robert Lang
Gemeindeschreiber

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 199/07

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 199/07 des Gemeinderates Kriens vom 23./30. Mai 2007

und

gestützt auf § 36 Lit. b Zif. 7 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Kriens vom 20. Sept. 1990 und dem Antrag der Baukommission

betreffend

**Untersuchung von Baubewilligungen und
Gestaltungsplangenehmigungen in der Gemeinde Kriens**

beschliesst:

1. Der Bericht und Antrag wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, die Empfehlungen und Massnahmen von den Experten und dem Gemeinderat fallweise umzusetzen.

Kriens, 28. Juni 2007

Einwohnerrat Kriens

Matthias Senn
Präsident

Robert Lang
Schreiber