

Postulat Lammer: Baulücken in der Gemeinde Kriens

Eingang: 02. September 2010

Zuständiges Departement: Baudepartement

Überweisung

An der Sitzung des Einwohnerrates vom 04. November 2011 wurde das Postulat dem Gemeinderat zur Berichterstattung überwiesen.

Bericht

Die Gültigkeit einer Baubewilligung ist im Interesse der Rechtssicherheit zeitlich beschränkt. Gemäss § 201 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlischt eine Baubewilligung, wenn die Baute oder Anlage nicht innerhalb eines Jahres seit der Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird, oder wenn die Bauarbeiten unterbrochen wurden und innerhalb einer von der Gemeinde festzusetzenden Frist nicht vollendet werden. Die Gemeinde kann auf Gesuch die Gültigkeit einer Baubewilligung um ein Jahr erstrecken (§ 201 Abs. 2 PBG). Der Kantonsrat hat im März 2010 die Motion Omlin Marcel und Mitunterzeichnende über die Änderung von § 201 PBG für erheblich erklärt. Die Motion verlangt, dass im PBG die Gültigkeit von Baubewilligungen verlängert werden soll.

Parzelle Nr. 90, Lauerzring 19/21 und 23/25, Kriens, Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und Erweiterung Einstellhalle

Normalerweise drängen die Bauherrschaften auf schnelle Baubewilligungen, damit sie mit dem Bau möglichst schnell beginnen können. Das aktuelle Beispiel am Lauerzring mit einem langjährigen Unterbruch der Bauarbeiten ist glücklicherweise ein Einzelfall, der für die Behörden allerdings sehr zeitaufwändig war. Die Ereignisse sind nachfolgend chronologisch kurz beschrieben:

- 07.12.2004: Erteilung Baubewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser am Lauerzring.
- 16.11.2005: Verlängerung der Baubewilligung um 1 Jahr durch Gemeinde bis 10.01.2007.
- 08.01.2007: Meldung Baubeginn durch Gesuchstellerin.
- 11.01.2007: Feststellung Gemeinde vor Ort, dass Arbeiten für Rodungen, Erdarbeiten, Aschrankungen, Depotplätze im Gange sind und in der Folge mit den Aushubarbeiten begonnen wurde.
- 26.05.2008: Aufforderung Gemeinde an Gesuchstellerin zum Fortfahren der Bauarbeiten.
- 18.06.2008: Entscheid Gemeinde an Gesuchstellerin, dass mit den Bauarbeiten fortgefahen werden muss und diese bis Mitte 2011 abzuschliessen sind (Androhung der Löschung der Gültigkeit der Baubewilligung nach §201 PBG, Abs. 1, lit.b).
- 12.02.2009: Einreichung provisorisches Grobterminprogramm durch die Gesuchstellerin.
- Mai 2009: Ausführung der Pfählungsarbeiten auf der Baustelle durch die Gesuchstellerin, anschliessend werden die Bauarbeiten wieder unterbrochen.

- 29.10.2009: Schreiben Gemeinde an Gesuchstellerin mit Feststellung, dass die Bauarbeiten nicht dem provisorischen Grobterminprogramm entsprechen.
- 12.11.2009: Einreichung revidierter Grobterminplan durch die Gesuchstellerin
- 19.05.2010: Aufforderung durch Gemeinde an Gesuchstellerin für die Einreichung von Unterlagen bis 31. Mai 2010 und Fortführung der Bauarbeiten bis 15. Juli 2010
- 31.05.2010: Zustellung von neuen Planunterlagen mit Projektänderungen der Gesuchstellerin an die Gemeinde zur Prüfung, ob ein Bewilligungsverfahren notwendig sei.
- 09.07.2010: Schreiben Gemeinde an Gesuchstellerin mit der Bitte um Einreichung eines Projektänderungsgesuches; Frist zur Fortführung der Bauarbeiten bis 15. Juli 2010 wird aufgehoben, Endtermin für den Abschluss der Bauarbeiten bis Mitte 2011 bleibt grundsätzlich bestehen.
- ab Juli 2010: Abklärungen der Gesuchstellerin mit den kantonalen Dienststellen und der Gemeinde für die Einreichung des Projektänderungsgesuches.
- 16.09.2010: Eingabe einer Projektänderung Gebäudehülle (Höhe, Fassade, Minergie).
- 17.11.2010: Genehmigung der Projektänderung durch Gemeinderat.
- 18.02.2011: Eingabe definitives Terminprogramm für die Erstellung der beiden Mehrfamilienhäuser, mit 14. März als Termin für die Baufortführung.
- 23.02.2011: Schreiben des Gemeinderates an Gebrüder Amber Generalunternehmung AG, dass die Baubewilligung als erloschen erklärt wird, wenn am 14. März 2011 die Baufortführung nicht stattfindet oder es später noch einmal ein Bauunterbruch gibt.
- 14.03.2011: Der Bau wird fortgesetzt, die Fortführung der Arbeiten seither durch das Baudepartement kontrolliert.

Der Gemeinderat war bei seinen Handlungen im Dilemma: Einerseits kann es nicht sein, dass eine Baustelle während Jahren ruht, was für die Umgebung und die Nachbarn ein Ärgernis ist. Auf der anderen Seite hätte die Löschung der Baubewilligung ein neues Baubewilligungsverfahren erzwungen, das die Baufortführung noch mehr verzögert hätte.

Revision PBG

Der Kanton Luzern will eine Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchführen. Gemeindeammann Matthias Senn ist als Vertreter des Verbandes Luzerner Gemeinden (VLG) in einer vorbereitenden Arbeitsgruppe. Das Thema der Verlängerung der Gültigkeit einer Baubewilligung ist traktandiert. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Gültigkeit von Baubewilligungen verlängert werden muss (z.B. auf zwei Jahre plus Option auf Verlängerung um ein weiteres Jahr). Auf der anderen Seite wäre es sinnvoll, wenn § 201 PBG Abs.1, lit. b (Geltungsdauer der Baubewilligung) so ergänzt wird, dass die Behörde nicht nur eine Frist für die Bauvollendung, sondern auch einen Termin für die Baufortführung festlegen könnte, weil dies genauer überprüfbar ist.

Erledigung

Nachdem der Gegenstand des Postulats im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt, gilt es mit diesem Bericht als erledigt.

Kriens, 13. April 2011