



## **Merkblatt für Grundeigentümer, Bauherren und Architekten**

Mit diesem Merkblatt möchten wir Ihnen die am meisten gestellten Fragen beantworten, die im Zusammenhang mit Baugesuchen gestellt werden.

### **1. Baubewilligungspflicht nach § 184 PBG**

<sup>1</sup> Wer eine Baute oder Anlage erstellen, baulich oder in ihrer Nutzung ändern will, hat dafür eine Baubewilligung einzuholen.

<sup>2</sup> Ausgenommen sind Bauten und Anlagen oder Änderungen derselben, für die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn besteht, die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften vorgängig zu kontrollieren. Dazu zählen insbesondere Reparatur- und Unterhaltsarbeiten.

#### **Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen nach § 60 PBV**

<sup>1</sup> Als Bauten oder Anlagen, für deren Erstellung, bauliche Änderung oder Änderung in der Nutzung eine Baubewilligung einzuholen ist, gelten namentlich

- a. Wohnbauten,
- b. Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten,
- c. Öffentliche Bauten und Anlagen (Kirchen, Schulhäuser, Spitäler, Heime, Sport- und Freizeitanlagen usw.),
- d. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen,
- e. Bauten und Anlagen für Gärtnereien und den Gartenbau,
- f. Erschliessungsanlagen, einschliesslich Verkehrsanlagen, sofern dafür nicht ein Bewilligungsverfahren nach dem Strassengesetz durchgeführt wird,
- g. Lager- und Abstellplätze,
- h. Abfallanlagen,
- i. Bauten und Anlagen in der Nähe von Gewässern, sofern dafür nicht ein Bewilligungsverfahren nach dem Wasserbaugesetz durchgeführt wird.

<sup>2</sup> Wenn keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen dagegen sprechen, kann im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 198 PBG entschieden werden über

- a. zeitlich befristete Bauten, Anlagen und Änderungen,
- b. Bauten, Anlagen oder Änderungen mit Baukosten unter 80'000 Franken,
- c. Veränderungen der Fassade in Gestaltung oder Farbe,
- d. Zonenkonforme Nutzungsänderungen,
- e. Mauern und Einfriedungen,
- f. Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen,
- g. andere Bauten, Anlagen oder Änderungen, wenn sich dies bei der Prüfung im Einzelfall rechtfertigt.

<sup>3</sup> Sind neben der Baubewilligung in der gleichen Sache weitere Bewilligungen oder Verfügungen erforderlich und gebieten es die Grundsätze der Koordination, ist auch für die in Absatz 2 angeführten Bauten, Anlagen und Änderungen ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

### **Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach § 61 PBV**

<sup>1</sup> Von der Baubewilligungspflicht ausgenommen sind Bauten und Anlagen oder Änderungen derselben, für die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn besteht, die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften vorgängig zu kontrollieren.

<sup>2</sup> Keiner Baubewilligung bedürfen in der Regel

- a. der Gebäudehülle und der Umgebung angepasste Parabolantennen bis zu 0,6 m Durchmesser sowie den gleichen Anforderungen genügende, nicht reflektierende Solaranlagen bis zu 10 m<sup>2</sup> Fläche, ausser in ortsbildgeschützten Gebieten oder an inventarisierten, schützenswerten Gebäuden,
- b. direkt auf dem Boden aufgestellte Parabolantennen und Solaranlagen bis zu 10 m<sup>2</sup> Fläche,
- c. bis zu zwei höchstens je 0,8 m<sup>2</sup> grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche, ausser in ortsbildgeschützten Gebieten oder an inventarisierten, schützenswerten Gebäuden,
- d. nicht gewerblichen Zwecken dienende bauliche Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Gartenwege und -treppen, Sitzplatzbefestigungen, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Feuerstellen und Gartencheminées, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, Fahnenmasten, Ställe oder Gehege für einzelne Kleintiere,
- e. Mauern und Einfriedungen bis 1.5 m Höhe ab gewachsenem Terrain,
- f. Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,5 m Höhe ab gewachsenem Terrain, welche nicht mehr als 150 m<sup>3</sup> umfassen, innerhalb der Bauzonen,
- g. Kleinstbauvorhaben wie Treib- und Gartenhäuschen mit maximal 4 m<sup>2</sup> Grundfläche, Werkzeugtruhen, einzelne Automaten,
- h. Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen sowie Materiallager bis zu einer Dauer von höchstens einem Monat,
- i. das Abstellen einzelner Wohnmobile, Wohnwagen oder Boote während der Nichtbetriebszeit auf bestehenden privaten Abstellflächen oder die anderweitige ähnliche Nutzung solcher Abstellflächen, sofern und solange ausreichend Abstellplätze für Motorfahrzeuge übrig bleiben und weder Umgebung noch Aussenbereiche erheblich beeinträchtigt werden.

## 2. Baubewilligungsverfahren

### Baugesuch, Beilagen nach § 62 PBV

<sup>1</sup> Mit dem Baugesuch sind die für eine umfassende und abschliessende Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen, mindestens jedoch

- a. ein Situationsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan), in der Regel im Massstab 1:500, in dem das geplante Vorhaben, die Nachbargebäude, die massgebenden Abstände (Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Gewässer- und Waldabstände), die Baulinien und die Zu- und Wegfahrten eingezeichnet und vermasst sind,
- b. die Grundrisspläne aller Geschosse (einschliesslich Unter- und Dachgeschosse), die Fassaden- und Schnittpläne, alle im Mindestmassstab 1:100; die Pläne müssen vollständige Angaben enthalten über Erdgeschoss-, Fassaden-, Gebäude- und Firsthöhen in Metern über Meer, Innen- und Aussenmasse, Art der Foundation, Mauerstärken, Geschoss- und lichte Raumhöhen, Dachkonstruktionen, Fensterflächen, Bodenflächen, Zweckbestimmung der Räume, Feuerstellen und Kamine, Tankanlage sowie den bestehenden und projektierten Terrainverlauf mit den wichtigsten Höhenkoten,
- c. ein Plan über die Umgebungsgestaltung im Massstab 1:100, in dem namentlich die Abstellflächen für Fahrzeuge, die vorhandenen und geplanten Leitungen und die Spielplätze und Freizeitanlagen eingezeichnet und vermasst sind,
- d. die Pläne mit den erforderlichen Angaben über die künstlichen Belüftungen im Sinn von § 153 Absatz 3 PBG,
- e. detaillierte Berechnungen mit den entsprechenden Grundrisschemas und Aussenflächen der Untergeschosse zum Nachweis der Einhaltung der vorgeschriebenen Bauziffern,
- f. die Unterlagen über die Berechnung der Wärmeisolation im Sinn der Verordnung über den Wärmeschutz der Bauten vom 09. August 1994<sup>12</sup>; sofern sie noch nicht vorliegen, sind sie vor Baubeginn einzureichen,
- g. die Pläne für die Abwasseranlagen im Massstab 1:100 mit Vermassung, Höhenkoten und Gefällsangaben,
- h. ein Übersichtsplan im Massstab 1:500 bis 1:2000 mit der weiteren Umgebung, ein Modell und ein Schattenwurfdiagramm bei Hochhäusern gemäss § 166 Absatz 1 PBG.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat und die von ihm bezeichnete Stelle können weitere für die Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen (Fotografien, Grundbuchauszüge, Modelle usw.) einverlangen.

<sup>3</sup> Bei Um-, An- und Ausbauten oder anderen Änderungen sind bestehende Bauteile schwarz oder grau, neue rot und abzubrechende gelb zu kennzeichnen.

<sup>4</sup> Die Beilagen sind zu datieren und die Pläne mit einer Nummer zu versehen. Beilagen und Pläne sind von der Bauherrschaft, den Verfasserinnen und Verfassern sowie den Grundeigentümerinnen und -eigentümern zu unterzeichnen.

### **Planverfasserinnen und -verfasser nach § 63 PBV**

<sup>1</sup> Die Planverfasserinnen und -verfasser sind qualifizierte Fachleute im Sinne von § 188 Absatz 3 PBG, wenn sie für ein einschlägiges Diplom einer schweizerischen Hoch- oder Fachhochschule oder einer ehemaligen schweizerischen höheren technischen Lehranstalt verfügen oder im schweizerischen Register der Architekten, Ingenieure und Techniker (REG A oder REG B) eingetragen sind. Als solche Fachleute gelten ebenso die Inhaberinnen und Inhaber von gleichwertigen ausländischen Diplomen.

<sup>2</sup> Diese Anforderungen nicht zu erfüllen haben Architektinnen und Architekten sowie Ingenieurinnen und Ingenieure, die ihren Beruf mindestens seit dem 01. Januar 1990 ausüben.

<sup>3</sup> Pläne für landwirtschaftliche Bauten, Einfamilien-, Doppelfamilien- und Zweifamilienhäuser können Baufachleute verfassen, die ihren Beruf bei Einreichung des Baugesuchs seit mindestens fünf Jahren ausüben.

<sup>4</sup> Pläne für Bauten und Anlagen, über die im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 198 PBG entschieden wird, kann jedermann verfassen.

### **Baugespann und Profile nach § 191 PBG**

<sup>1</sup> Projekte für neue Bauten und Anlagen und für bauliche Massnahmen, welche die äussere Form einer Baute oder Anlage verändern, sind spätestens am Tag der Einreichung des Baugesuchs so auszustecken, dass daraus der gesamte Umfang der Baute oder Anlage ersichtlich ist; dabei ist die Höhe des Erdgeschossbodens (oberkant) zu kennzeichnen.

<sup>2</sup> Das Baugespann darf bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat oder, während des Beschwerdeverfahrens, die Beschwerdeinstanz können die vorzeitige Beseitigung des Baugespanns verfügen, wenn der Stand des Verfahrens es erlaubt.

## **3. Zuständigkeit / Auskünfte**

### **Baugesuch einreichen an:**

Stadt Luzern, Städtebau, Ressort Baugesuche, Hirschengraben 17, 6002 Luzern

### **Auskünfte**

Markus Hofmann, Leiter Ressort Baugesuche, 041 208 85 63, [markus.hofmann@stadtluzern.ch](mailto:markus.hofmann@stadtluzern.ch)

Amélia Gasser, Ressort Baugesuche, 041 208 85 54, [amelia.gasser@stadtluzern.ch](mailto:amelia.gasser@stadtluzern.ch)

Rene Kuenzi, Ressort Baugesuche, 041 208 85 65, [rene.kuenzi@stadtluzern.ch](mailto:rene.kuenzi@stadtluzern.ch)

### ▪ **Weitere Kontaktadressen**

Informationen zu Baugesuchen (Formulare, Bebauungspläne, Merkblätter usw.): Stadt Luzern, Städtebau, Ressort Zentrale Dienste: 041 208 85 66, und

[www.baugesuche.stadtluzern.ch](http://www.baugesuche.stadtluzern.ch)

- Situationspläne: Geoinformationszentrum, 041 208 74 00, [www.gis.stadtluzern](http://www.gis.stadtluzern)  
Parkplätze: Tiefbauamt der Stadt Luzern, Verkehrsplanung und Bau, 041 208 85 96, [www.tiefbauamt.stadtluzern.ch](http://www.tiefbauamt.stadtluzern.ch)
- Kanalisation / Städtische Gewässer: Tiefbauamt der Stadt Luzern, Stadtentwässerung 041 208 85 45, [www.tiefbauamt.stadtluzern.ch](http://www.tiefbauamt.stadtluzern.ch)
- Behindertengerechtes Bauen: Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen, 041 360 79 88
- Umgebungsplan, Luftreinhaltung, Lärmschutz, Energie: Umweltschutz Stadt Luzern 041 208 83 29, [www.umweltschutz.stadtluzern.ch](http://www.umweltschutz.stadtluzern.ch)
- Baumschutz, Baumfällgesuche: Stadtgärtnerei, Baumsachverständiger, 041 208 85 43, [www.stadtgaertnerei.stadtluzern.ch](http://www.stadtgaertnerei.stadtluzern.ch)
- Feuerpolizei: Städtische Feuerwehr 041 208 88 25, [www.feuerwehr.stadtluzern.ch](http://www.feuerwehr.stadtluzern.ch)  
Bauten im Grundwasser: Kanton Luzern: Umwelt und Energie (uwe), 041 228 65 66, [www.uwe.lu.ch](http://www.uwe.lu.ch)
- Bauten am Wald: Kanton Luzern: Landwirtschaft und Wald (lawa), 041 228 62 07, [www.lawa.lu.ch](http://www.lawa.lu.ch)

Reglements- und Gesetzesänderungen bleiben vorbehalten.

Luzern 26. September 2011