

FAQ

—Häufige Fragen und Antworten zu Bauanzeigen und Einsprachen

Warum erhalte ich eine Bauanzeige oder warum nicht?

Sie erhalten eine Bauanzeige, wenn Ihr Grundstück an das Baugrundstück angrenzt **und** dieses nicht weiter als 25 m von der geplanten Baute oder Anlage entfernt ist. Grenzt Ihr Grundstück nicht unmittelbar an das Baugrundstück, z. B. wenn es durch einen Weg oder eine Strasse getrennt ist, erhalten Sie keine Bauanzeige (§ 193 Abs. 3 PBG).

Entspricht ein öffentlich aufgelegtes Gesuch den gesetzlichen Bestimmungen?

Das Baugesuch wird formell geprüft und öffentlich bekanntgemacht. Zu diesem Zeitpunkt wurde noch keine materielle Kontrolle vorgenommen (§ 193 Abs. 1 PBG). Die Baubewilligungsbehörde prüft während des Baubewilligungsverfahrens, ob das Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Können Sie mir das Baugesuch zusenden?

Nein. Sie haben die Möglichkeit, die Baugesuchsunterlagen während der Auflagefrist online einzusehen www.planaufgabe.stadtluern.ch. Es besteht auch die Möglichkeit, die Unterlagen vor Ort im Stadthaus, nach telefonischer Voranmeldung, einzusehen (Tel. 041 208 85 66). Die Unterlagen können fotografiert oder gegen eine Gebühr bis Papierformat A3 kopiert werden.

Bei wem kann ich mich melden, wenn ich eine Frage zu einem Baugesuch habe?

Fragen zu einem laufenden Verfahren beantworten Ihnen die zuständige Sachbearbeiterin oder der zuständige Sachbearbeiter Bereich Baugesuche. Die Mitarbeitenden der Zentralen Dienste (Tel. 041 208 85 66) helfen Ihnen gerne weiter.

Zu welchem Zeitpunkt wird die Baubewilligung erteilt?

Nach Ablauf der Einsprachefrist und beim Vorliegen der Stellungnahmen der Fachstellen entscheidet die Stadt Luzern über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen (§ 196 Abs. 1 PBG).

Ich befürchte durch Erschütterungen Rissbildungen an meinem Gebäude. Was kann ich tun?

Schäden durch Bauarbeiten an Nachbargebäuden sind privatrechtlich zu regeln. Wenden Sie sich direkt an die Bauherrschaft. Sie können Ihre Bedenken in einer Einsprache vorbringen, wir werden Sie mit diesen privatrechtlichen Punkten aber an den Zivilrichter verweisen d. h. Sie müssen Ihre Rügen selber beim Zivilgericht vorbringen.

Kann ich nur Einsprache erheben, wenn ich eine Bauanzeige erhalten habe?

Nein. Sind Sie von einem Bauvorhaben mehr als die Allgemeinheit betroffen, dann haben Sie ein schutzwürdiges Interesse an der Abweisung des Baugesuches und sind zur Einsprache legitimiert (§ 207 PBG). In der Einsprache müssen Sie darlegen, warum Sie mehr als die Allgemeinheit betroffen sind.

Bis wann kann ich die Einsprache einreichen und in welcher Form?

Die Einsprache ist mit einem Antrag und dessen Begründung, in zweifacher Ausfertigung, bis zum letzten Tag der Auflagefrist an folgende Adresse schriftlich einzureichen: Stadt Luzern, Baudirektion, Städtebau, Hirschengraben 17, 6002 Luzern. Wird die Einsprache per Post eingereicht, gilt das Datum des Poststempels. Es ist auch möglich, die schriftliche Einsprache bei der Planaufgabe abzugeben (§ 194 Abs. 1 PBG und § 33 Abs. 2 VRG). Rechtsschriften per E-Mail sind nicht zulässig.

Bekomme ich eine Eingangsbestätigung?

Nein, wir stellen keine generellen Eingangsbestätigungen aus. Wenn Sie sicher sein möchten, dass die Einsprache bei uns ankommt, senden Sie den Brief per Einschreiben oder kommen Sie persönlich vorbei und wir visieren Ihnen die Abgabe der Einsprache. Eine solche Eingangsbestätigung stellt keine Bestätigung der Rechtmässigkeit der Einsprache dar.

Was passiert mit meiner Einsprache?

Ihre Einsprache wird der Bauherrschaft und den Grundeigentümern innert fünf Tagen nach Ablauf der Einsprachefrist zur Stellungnahme zugestellt. Die Bauherrschaft kann mit Ihnen Kontakt aufnehmen oder eine Stellungnahme abgeben. Ist dies der Fall, erhalten Sie die Stellungnahme wiederum zur Kenntnis. Es werden keine Einspracheverhandlungen durch die Stadt durchgeführt.

Was kostet mich eine Einsprache?

Es werden in der Regel keine Kosten verrechnet.

Kann ich eine Einsprache zurückziehen? In welcher Form und zu welchem Zeitpunkt?

Sie können Ihre Einsprache bis zum Entscheid über das Baugesuch zurückziehen. Der Rückzug hat wiederum schriftlich zu erfolgen. Für einen kompletten Rückzug müssen wieder alle Einsprecher unterzeichnen.

Wird sich die Bauherrschaft bei mir melden, wenn ich eine Einsprache einreiche?

Die Bauherrschaft kann sich bei Ihnen melden, ist dazu aber nicht verpflichtet.

Werde ich über den Stand des Baugesuchverfahrens als Einsprecher informiert?

Nein. Sie können sich aber jederzeit an die zuständige Sachbearbeiterin oder den zuständigen Sachbearbeiter Bereich Baugesuche wenden.

Erhalte ich als Einsprecher einen Entscheid?

Der Entscheid über das Baugesuch und die Einsprachen wird den Einsprechern in jedem Fall zugestellt (§ 196 Abs. 3 PBG).

Gesetzliche Grundlagen

- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. März 1989 (Stand 1. Januar 2021), SRL Nr. 735
- Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29. Oktober 2013 (Stand 1. Januar 2021) SRL Nr. 736
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) vom 3. Juli 1972 (Stand 10. Mai 2021), SRL Nr. 40