

# kriens

## Beantwortung Interpellation

### Interpellation Tschümperlin: Illegales Bauen der Stadt Kriens Nr. 243/2019

Eingang

27. September 2019

Zuständiges Departement

Finanzdepartement

## Beantwortung

### 1. Weshalb baut die Immobilienabteilung innert kürzester Zeit mehrmals illegal, d.h. ohne Baubewilligung?

Die Immobilienabteilung baut nicht illegal. In den erwähnten Beispielen fand eine vorherige Absprache zwischen der Abteilung Immobiliendienste und der Abteilung Planungs- und Baudienste statt. Im Baurecht ist nicht alles schwarz und weiss. In der Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern (PBV) gibt es eine Aufzählung, welche Bauten und Anlagen nicht bewilligungspflichtig sind. Von der Baubewilligung ausgenommen sind gemäss § 54 Abs. 1 PBV Bauten und Anlagen oder Änderungen derselben, für die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarschaft besteht, die Übereinstimmung mit den öffentlichen Bau- und Nutzungsvorschriften vorgängig zu kontrollieren. Gerade bei Veränderungen innerhalb eines Gebäudes gibt es deshalb einen Ermessensspielraum oder es kann sein, dass bei einem detaillierteren Planungsstand ein Projekt als bewilligungspflichtig beurteilt wird, das vorher nicht bewilligungspflichtig war.

#### Umnutzung Hauswartwohnung Brunnmatt

Beim Bauprojekt der nachträglichen Umnutzung der Hauswartwohnung Brunnmatt erfolgte dies während der eigentlichen Bauphase der Aufstockung und Sanierung des Schulhauses Brunnmatt. Dabei war nicht voraussehbar, dass die Hauswartwohnung frei würde. Eine vorherige Absprache mit dem Bau- und Umweltsdepartement (BUD) fand statt. Eine erste Beurteilung kam zum Schluss, dass es sich um eine Projektänderung handle, die keine Baubewilligung benötige. Erst nach Einreichung der Baupläne für die Projektänderung wurde dann doch eine Baubewilligung verlangt. Zu diesem Zeitpunkt wurde bereits mit den Arbeiten begonnen, weil der Schülerhort sonst nicht zeitgerecht auf das neue Schuljahr bereit gewesen wäre.

#### Krauermodule

Tatsächlich existiert heute für die Module keine definitive Baubewilligung. Die Module wurden 2015 provisorisch für 3 Jahre bewilligt in der Annahme, dass sie nach Gebrauch als Provisorien Kirchbühl und Brunnmatt an den definitiven Standort verschoben würden. Die Abteilung Immobiliendienste hat rechtzeitig vor Ablauf dieser Frist ein Informationsschreiben zur Erteilung eines definitiven Baugesuchs eingereicht. Wegen eines Missverständnisses zwischen den beiden Abteilungen wurde der Prozess der Bewilligungsverlängerung damals nicht mehr weiterbearbeitet. Das Thema kam dann im Rahmen der KFG-Sitzung vom Januar 2019 zum Vorschein, weil bei der Abrechnung der Krauermodule Rückstellungen für Dachbegrünungen gebildet wurden, um bei einem allfälligen Belassen am Standort die Begrünungen nachträglich ausführen und zu Lasten des Bauprojektes finanzieren zu können. In der Zwischenzeit wurde ein Baugesuch für die definitive Lösung beantragt. Dieses wird im Moment durch die Abteilung Planungs- und Baudienste sinstiert, weil die Entscheide der Modulraumstrategie abgewartet werden, die im Januar 2020 im Einwohnerrat behandelt werden sollen.



### **Umbau Schulanlage Obernau 1**

Das erwähnte Projekt Obernau ist praktisch analog wie das Projekt Brunnmatt gelaufen. Die Vorabklärungen im Vorfeld der Bauarbeiten im ersten Quartal 2019 ergaben, dass für die geplanten Baumassnahmen keine Baubewilligung nötig sei. In der Zwischenzeit entwickelte sich das Projekt und die Baumassnahmen wurden umfangreicher als ursprünglich geplant. Es fanden im Vorfeld auch die notwendigen Abklärungen mit der Gebäudeversicherung statt. Durch die notwendigen Projektanpassungen wurde doch eine Baubewilligung notwendig. Nach einer erneuten Absprache kam das BUD zum Schluss, dass die Baumassnahmen gestartet werden dürfen, dass aber parallel zu den Bauarbeiten die Pläne eingereicht werden sollen. Dies nachdem der Rechtsdienst konsultiert wurde und dazu unter Berücksichtigung des Gesetzmässigkeitsprinzips, der Rechtsgleichheit aber auch der Verhältnismässigkeit zu folgendem Ergebnis kam:

«Nach § 200 Abs. 1 PBG kann auf Risiko der Bauherrschaft der vorzeitige Baubeginn auf Gesuch hin erlaubt werden, sofern eine Baubewilligung vorliegt. Vorliegend ist dies nicht eingetreten so dass nach § 210 Abs. 1 PBG die Baueinstellungsverfügung zu folgen hat. Allerdings ist bei jeder Verwaltungshandlung der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten. Eine Baueinstellung ist dann nicht verhältnismässig, wenn nur untergeordnete Rechtsverletzungen vorliegen. Ebenso ist auf einen Baustopp zu verzichten, wenn der Mangel auch nach der Bauvollendung behoben werden kann. Massgebend ist bei der Beurteilung insbesondere, ob die gegen die Baubewilligung verstossenden Bauarbeiten wieder mit verhältnismässigem Aufwand rückgängig gemacht werden können (Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Nr. 1066. S. 350).»

Das vorliegende Bauvorhaben ist aus Sicht der Abteilung Planungs- und Baudienste bewilligungsfähig, so dass durch die Bauarbeiten keine nachteiligen Auswirkungen auf das noch durchzuführende Verfahren zu erwarten sind. Auf Grund dieser Ausführungen wurde auf eine Baueinstellungsverfügung verzichtet. Das Verfahren muss jedoch, durch den nicht bewilligten Baubeginn, als nachträgliches Baugesuch behandelt werden.

Auch in diesem Projekt musste ein eng gesteckter Zeitplan eingehalten werden, damit die 3 Kindergärten und die Spielgruppe zum Schulstart im August 2019 wieder betriebsbereit waren. Sämtliche Bauarbeiten mussten innerhalb der Sommerferien ausgeführt werden.

### **Wanderweg Streuebach**

Der Werkunterhalt führte vor der Sanierung des Wanderweges eine Begehung mit einem Mitarbeiter des Forstamts durch. Man ging davon aus, dass die Arbeiten nicht bewilligungspflichtig sind. Im Zusammenhang mit einer Reklamation prüfte die Abteilung Planungs- und Baudienste im Mai 2019 zusammen mit der Dienststelle lawa noch einmal die Bewilligungspflicht. Es wurde eine Aktennotiz erstellt, wann für die Instandsetzung von Wanderwegen eine Bewilligung einzuholen ist und wann dies nicht notwendig ist. Arbeiten an Wanderwegen ausserhalb des Siedlungsgebietes sind bewilligungspflichtig, wenn sie Folgendes mit sich bringen:

- a) neuer Wegverlauf
- b) Verbreiterung über bestehende Wegbreite hinaus / Flächenzunahme
- c) Materialisierungsänderung («stärkere Befestigung») von Naturweg zu Kies- oder Asphaltweg, Kiesweg zu Asphaltweg etc.

Die Dienststelle lawa hat sich bereit erklärt, mehrmals jährlich formlose Vorabklärungen durchzuführen. Dieses Vorgehen hat sich in der Praxis bereits bewährt. Da der Streuebachweg über die bestehende Wegbreite verbreitert worden war und weil die Dienststelle rawi die Baubewilligung in Aussicht stellen konnte, entschied sich das Bau- und Umweltschutzdepartement für das nachträgliche Baubewilligungsverfahren.

### **Umgebung Gabeldingen**

Die Abläufe beim Projekt Gabeldingen wurden im Rahmen der Interpellation Tschümperlin Nr. 201/2019: «Deponie beim Gabeldingenschulhaus» bereits beantwortet. Das nachträgliche Baugesuch für den provisorischen Stand wurde nur notwendig, weil der Stadtrat aus finanziellen Überlegungen die Fertigstellung der Umgebung gemäss Baubewilligung vom 17. April 2013 immer wieder zurückstellen musste. Der Endzustand ist rechtskräftig bewilligt.

### **Fazit**

Alle obenerwähnten Bauvorhaben wurden vorgängig von der Abteilung Immobiliendienste mit den Planungs- und Baudiensten abgesprochen und erst nach der Freigabe durch diese wurde mit den Arbeiten gestartet.

In zwei Fällen (Brunnmatt und Obernau) waren der Zeitdruck und die Projektänderungen die ausschlaggebenden Faktoren, dass nicht die ordentlichen Abläufe eingehalten werden konnten. Dabei fand eine Abwägung der verschiedenen Faktoren statt (Einhalten der korrekten formellen Abläufe – Bezug der Räume durch die Schulen um ein Jahr verzögern oder angepasster Ablauf unter Einhaltung der geforderten Bezugstermine). Es darf dabei festgehalten werden, dass weder beim Schulhaus Brunnmatt, noch beim Schulhaus Obernau Einsprachen zur Baubewilligung eingegangen sind.

### **2. Wie kann es sein, dass die Immobilienabteilung selbst nicht weiss, dass sie keine Baubewilligung hat für ihre Gebäude auf der Krauerwiese?**

Es handelt sich dabei um ein Missgeschick. Die definitive Baueingabe wurde beantragt. Der Eingang der definitiven Baubewilligung wurde nicht überprüft.

### **3. Wie funktioniert die Geschäftskontrolle in der Immobilienabteilung, welche Werkzeuge (Software?) kommen zum Einsatz?**

Die Kontrolle erfolgt durch die jeweiligen Projektleiter ohne branchenspezifische Software.

### **4. Wer übernimmt in der Immobilienabteilung die rechtliche Verantwortung und Begleitung bei der Durchführung von Projekten?**

Die jeweiligen Projektleiter übernehmen als Bauherrenvertreter diese Verantwortung. Der Projektfortschritt wird mit dem Abteilungsleiter im Rahmen von zweiwöchentlichen jour fix besprochen.

### **5. Hat die Immobilienabteilung Massnahmen ergriffen damit dies nicht mehr passiert? Wenn ja welche?**

Die Vorkommnisse bei den grossen Projekten Zentrumsbauten, Kirchbühl, Brunnmatt und Kleinfeld haben dazu geführt, dass zur Sicherstellung der Projektziele Termine, Qualität und Kosten verstärkte Controlling-Massnahmen durchgeführt werden. Die verantwortlichen Stellen wurden in Bezug auf das Thema Baubewilligungen sensibilisiert. Im Rahmen der Organisationsentwicklung und Professionalisierung der Abteilung Immobiliendienste wurden oder werden neue Personalressourcen auf Stufe Projektleiter und Abteilungsleiter rekrutiert.

**6. Was unternimmt oder hat der Stadtrat unternommen, damit dies nicht mehr passiert?**

Der Stadtrat ist durch die Vorkommnisse auf das Thema sensibilisiert. Das Einhalten der korrekten Abläufe liegt in der Verantwortung der zuständigen Abteilungen der beiden Departemente FD und BUD. Weil die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens einigen Zeitaufwand beansprucht, müssen die Departemente als Kunden der Abteilung Immobiliendienste in Zukunft die Bedürfnisse frühzeitig und verbindlich anmelden und den involvierten Stellen genügend Zeit einräumen, damit die korrekten Abläufe eingehalten werden können. Die Abteilung Immobiliendienste wird ihre Kunden in Zukunft noch besser auf die Fristen hinweisen. Im schlimmsten Fall muss in Kauf genommen werden, dass bei nicht rechtzeitiger Anmeldung des Bedarfes oder bei nachträglichen Projektänderungen ein Verzug beim Bezugstermin in Kauf genommen werden muss.

Kriens, 30. Oktober 2019