

Baurechtlicher Vollzug und Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands

Umsetzung



Änderungsverzeichnis

Datum	Version	Änderung	Autor
01.07.2024	1	Inkraftsetzung	BUWD-RD / RAWI RE / FM

1. Ausgangslage

Die Gemeinden sind als kommunale Baubewilligungsbehörde für den baurechtlichen Vollzug während des ganzen Verfahrens, von der Eingabe des Baugesuchs bis zur Schlusskontrolle der Bauausführung, verantwortlich. Der Regierungsrat übt die Aufsicht über die Anwendung der Bau- und Nutzungsvorschriften aus. Er überwacht insbesondere die Erfüllung der Aufgaben, die den Gemeinden obliegen (§ 208 PBG).

Der baurechtliche Vollzug beinhaltet unter anderem die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands (§ 209 PBG).

In folgenden schwerwiegenden Fällen werden die Gemeinden sensibilisiert und im Rahmen der Aufsichtskontrolle in die Pflicht genommen:

- **verweigerte Eröffnung der Entscheide**
- **verfügte Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands wird nicht vollzogen**
- **Verzicht auf die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands**

2. Fälle

Insbesondere bei den nachträglichen Gesuchen ausserhalb der Bauzonen kann in der Hälfte der Fälle eine nachträgliche Bewilligung nicht oder nur teilweise erteilt werden. In diesen Fällen hat die Gemeinde in ihrem Entscheid unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands zu befinden. In vielen Fällen wird auf einen umfassenden Rückbau verzichtet und demnach die unrechtmässigen Bauten und Anlagen geduldet.

2.1.1 Verweigerte Eröffnung der Entscheide



Die Gemeinde verweigert oder verzögert die Eröffnung eines materiell negativen Entscheids der Dienststelle Raum und Wirtschaft.

Gemäss § 196 Abs. 1 PBG entscheidet die Gemeinde nach Ablauf der Einsprachefrist ohne Verzug über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen, sobald die Stellungnahmen der interessierten kantonalen Stellen vorliegen oder die dafür gesetzte Frist unbenutzt verstrichen ist. Dasselbe gilt für die kantonale Behörde, welche in einem Entscheid die erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen aller kantonalen Stellen erlässt, die mit der Baubewilligung zu koordinieren sind.

Mit der Überweisung der kantonalen Stellungnahme und/oder des kantonalen Einheitsentscheids ist das kantonale Verfahren abgeschlossen und die Gemeinde verfügt über alle notwendigen Unterlagen für einen Entscheid ohne Verzug und die Eröffnung der Entscheide.

Intervention

Verweigert oder verzögert die Gemeinde die Eröffnung der Entscheide mit den allfälligen öffentlich-rechtlichen Einsprachen bei Vorliegen eines negativen kantonalen Entscheids, wird die baurechtliche Aufsicht nach § 208 PBG ausgeübt und soweit als nötig, aufsichtsrechtliche Massnahmen nach § 103 GG verfügt.

2.1.2 Verfügte Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands wird nicht vollzogen



Die Gemeinde verfügte zwar korrekt eine Wiederherstellung, vollzieht aber in der Folge ihren Entscheid nicht (Nicht-Vollzug).

Gegen den kommunalen Entscheid mit der darin verfügten Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands wurde kein Rechtsmittel ergriffen oder der Entscheid wurde in einem Beschwerdeverfahren vom Kantonsgericht bzw. Bundesgericht bestätigt.

Der gesetzmässige Zustand ist somit von den Gesuchstellenden innert der verfügten Frist wiederherzustellen. Die Gemeinde fordert die Grundeigentümer zur Vornahme der erforderlichen Massnahmen innert gesetzter Frist unter Androhung der Ersatzvornahme nach § 145 Abs. 5 PBG auf. Wenn der gesetzmässige Zustand nicht fristgerecht wiederhergestellt wird und die Gemeinde keine Reaktionen zeigt, duldet sie damit den gesetzwidrigen Zustand.

Intervention

Wird die Wiederherstellung weder kontrolliert oder abgemahnt, noch mit polizeilicher Unterstützung vollzogen, wird die Aufsicht nach § 208 PBG ausgeübt und soweit als nötig, aufsichtsrechtliche Massnahmen nach § 103 GG verfügt.

2.1.3 Verzicht auf die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands



Die Gemeinde verzichtet trotz anderslautender Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft mit Antrag oder Empfehlung auf eine Wiederherstellung und duldet somit eine widerrechtliche Baute und/oder Nutzung.

Gemäss § 202 Abs. 1 - 4 PBG sind für die Ausführung der Bauten und Anlagen die genehmigten Pläne verbindlich. Für jede Abweichung von den genehmigten Plänen ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht.

Abweichungen von den genehmigten Plänen werden in der Regel nach Vollendung des Rohbaus (Rohbaukontrolle) oder spätestens nach Vollendung der Bauten und Anlagen (Schlusskontrolle) gemäss § 203 Abs. 1 PBG festgestellt. Können im Rahmen des Projektänderungsge- suchs die Abweichungen nicht oder nur teilweise nachträglich bewilligt werden, hat die Gemeinde nach den Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands zu sorgen (§ 209 Abs. 2 PBG).

a) Empfehlung

In Fällen ohne oder unwesentlicher Beeinträchtigung kantonaler Entscheidungsbefugnisse sind in der kantonalen Stellungnahme in der Regel Empfehlungen zur Wiederherstellung mitzuteilen. Die Dienststelle Raum und Wirtschaft wird ihre Praxis dazu weiterentwickeln.

b) Anträge

In Fällen mit wesentlicher Beeinträchtigung kantonaler Entscheidungsbefugnisse sind Anträge zur Wiederherstellung mitzuteilen.




Intervention

Wird auf die im kantonalen Entscheid und der Stellungnahme beantragte (b) Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands verzichtet, wird gegen den Leitentscheid der Gemeinde innert 20 Tagen eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht eingereicht.

3. Intervention

Die Interventionsschritte der drei Fälle sind mit unterschiedlicher Reaktionszeit und Verfahren verbunden.

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) kann beim BUWD ein Aufsichtsverfahren beantragen, um weitere aufsichtsrechtliche Massnahmen zu prüfen, sofern nötig solche anzuordnen oder durch den Regierungsrat zu verfügen. Im Fall 2.1.3 ist die Aufsicht nur mit dem Ergreifen des Rechtsmittels möglich. Das nachfolgende Kaskadenmodell zeigt die einzelnen Schritte auf, wenn diese jeweils erfolglos bleiben.

		2.1.1 Verweigerung 	2.1.2 Nicht-Vollzug 	2.1.3 Verzicht 
Aufsicht Gemeinde				
Dienststelle rawi	Fristenstart	Zustellung kantonaler Entscheid	Eröffnung Leitentscheid* mit Festlegung der Wiederherstellungsfrist	Eröffnung Leitentscheid*
	Vorgehen	Aufforderung 1 an Bauamt zum Vollzug		-
		Aufforderung 2 an Gemeinde zum Vollzug		
Antrag für ein Aufsichtsverfahren an BUWD mit Kopie an Gemeinde				
BUWD	Aufforderung 3 Fachaufsicht	Im Rahmen der Fachaufsicht wird die Gemeinde zur Handlung des baurechtlichen Vollzugs aufgefordert.		-
	Aufforderung 4 Gespräch	Die Gemeinde wird zum Gespräch eingeladen.		
	Aufforderung 5 Untersuchung Antrag Regierungsrat	Anordnung durch Regierungsrat einer externen Untersuchung		
	Aufforderung 6 Massnahmen Antrag Regierungsrat	Weitere aufsichtsrechtliche Massnahmen werden durch den Regierungsrat geprüft und umgesetzt, sofern nötig: - Controlling Verwaltung - Entzug Verwaltung		

Rechtsmittel				
Dienststelle rawi	Vorgehen	-	-	In Fällen mit wesentlicher Beeinträchtigung kantonalen Entscheidungsbefugnisse: Einreichung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht innert 20 Tagen

Hinweis zum Kaskadenmodell: In Schreiben angesetzte Fristen gelten nur, sofern die Gemeinde untätig bleibt und keine Handlung auslöst. Löst die Gemeinde eine Handlung aus, können Fristen im Einzelfall sistiert werden.

*Die Eröffnung des Leitentscheids gilt an dem Tag, wenn der Leitentscheid digital im eBAGE+ hochgeladen oder analog per Post der Dienststelle Raum und Wirtschaft zugestellt wurde.

4. Sensibilisierung und Beratung

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft unterstützt die Gemeinden bei der Sensibilisierung und Beratung zur Durchsetzung der verfügten Wiederherstellung.

4.1.1 Sensibilisierung

Die Gemeinden werden über Newsletter, Website und Anlässen über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands informiert.

Durch die Intervention des Kantons Luzern in den drei Fällen werden die Gemeinden für künftige Fälle sensibilisiert. Die Verbände der Gemeinden und Bauämter werden periodisch über die Anzahl und Tragweite von aufsichtsrechtlichen Interventionen orientiert.

4.1.2 Beratung

Von Gesetzes wegen haben die Gemeinden nach den Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands zu sorgen. Auf Antrag der Gemeinde kann die Dienststelle Raum und Wirtschaft nach einer Wiederherstellung aufgrund eines kantonalen Entscheids an der Baukontrolle teilnehmen.

Im Fall «2.1.2 *Verfügte Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands wird nicht vollzogen*» sind die Gemeinden zu beraten, wenn die Gesuchstellenden nicht fristgerecht oder unvollständig die Wiederherstellung umsetzen.

Dazu werden den Gemeinden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- 00_Ablauf_Ersatzvornahme
- 01_Aufforderung_Brief_Gesuchstellende
- 02_Androhung_Ersatzvornahme
- 03_Vollstreckungsverfügung_Ersatzvornahme
- 04_Strafanzeige
- 05_Kostenverfügung

Für allgemeine Auskünfte des baurechtlichen Vollzugs stehen die Mitarbeitenden vom Fachsupport oder im betroffenen Einzelfall die zuständige Fachperson der Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle Raum und Wirtschaft zur Verfügung.

5. Inkraftsetzung

Inkraftsetzung 1. Juli 2024