



Luzern, 13. Oktober 2015

ANTWORT AUF ANFRAGE**A 41**

Nummer: A 41
Protokoll-Nr.: 1178
Eröffnet: 14.09.2015 / Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Anfrage Meyer Jörg und Mit. über den Waldabstand bei fragwürdigem Chalet-Umbau in Meggen**A. Wortlaut der Anfrage**

Im Gebiet Moosmatthalde in Meggen wurde im November 2014 ein bestehendes Holzchalet für einen vermeintlich kompletten Umbau aufwendig auf Stelzen in die Höhe gehievt. Dieser grosse Aufwand musste betrieben werden, da das Chalet den Waldabstand von mindestens 20 Metern unterschritt. Bei einem Abriss und Neubau wäre dieser Waldabstand zwingend einzuhalten gewesen.

Auf der heutigen Baustelle ist jedoch vom Chalet rein gar nichts mehr zu sehen. Gemäss den Verkaufsplänen entstehen vier modernste Beton-Einfamilienhäuser mit Flachdach und Lift. Von einem Umbau des bisherigen Chalets kann keine Rede mehr sein, es ist auch in keiner Art und Weise mehr sichtbar. Auf der Parzelle wird ein kompletter Neubau realisiert. In den Medien wurde bereits darüber berichtet, und der Fall sorgt in breiten Kreisen für Unverständnis und Kopfschütteln und wird als Trickserei bezeichnet.

In diesem Zusammenhang ergeben sich folgende Fragen an den Regierungsrat:

1. Welche Stellen auf kommunaler und kantonaler Ebene waren in das Bewilligungsverfahren involviert?
2. Wie wurde das Projekt den umliegenden einspracheberechtigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer seinerzeit präsentiert? Herrschte Klarheit darüber, dass das Chalet nicht mehr in der bisherigen Form in Erscheinung treten würde (z. B. Dach o. ä.)?
3. Wer fällt letztlich den Bewilligungsentscheid?
4. Hätte das kommunale Bauamt die Baubewilligung verhindern können?
5. Auf welche Gesetzesgrundlage stützt sich der Entscheid? Wie wird insbesondere die Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes gerechtfertigt?
6. Hat hier die zuständige Bewilligungsinstanz ein allfälliges Ermessen übermässig zugunsten der Besitzer ausgelegt? Gibt es vergleichbare Fälle?
7. Ergeben sich aus diesem Fall Hinweise auf allfällige Lücken in der entsprechenden Gesetzgebung?
8. Welcher Handlungsbedarf ergibt sich für den Regierungsrat, und wie sieht er vor, weitere solche Fälle zu verhindern?

Meyer Jörg
Odermatt Marlene
Truttmann-Hauri Susanne
Züsli Beat
Roth David

Pardini Giorgio
Fanaj Ylfete
Fässler Peter
Zemp Baumgartner Yvonne
Schär Fiona

Budmiger Marcel
Krummenacher Martin
Schneider Andy

Meyer-Jenni Helene
Mennel Kaeslin Jacqueline
Widmer Herbert

B. Antwort Regierungsrat

Zu Frage 1: Welche Stellen auf kommunaler und kantonaler Ebene waren in das Bewilligungsverfahren involviert?

Beteiligt waren seitens der Gemeinde der Gemeinderat und das Bauamt Meggen, seitens des Kantons die Dienststellen Raum und Wirtschaft, Umwelt und Energie, Landwirtschaft und Wald und Militär, Zivilschutz und Justizvollzug sowie die Gebäudeversicherung.

Zu Frage 2: Wie wurde das Projekt den umliegenden einspracheberechtigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer seinerzeit präsentiert? Herrschte Klarheit darüber, dass das Chalet nicht mehr in der bisherigen Form in Erscheinung treten würde (z. B. Dach o. ä.)?

Das Baugesuch und die Beilagen wurden von der Gemeinde gestützt auf § 193 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bekannt gemacht und vom 9. bis 28. Juli 2012 öffentlich aufgelegt. Innert dieser Frist wurden vier Einsprachen eingereicht, die alle gütlich erledigt werden konnten und formell zurückgezogen wurden. Den öffentlich aufgelegenen Bauplänen und dem Baubeschrieb konnte entnommen werden, dass das Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes Nr. 703 (Haus A, Chalet) durch die geplanten Umbaumaassnahmen verändert wird und eine moderne Flachdachbaute entsteht.

Zu Frage 3: Wer fällt letztlich den Bewilligungsentscheid?

Im vorliegenden Fall war gestützt auf § 192a PBG das Baubewilligungsverfahren das massgebende Leitverfahren und damit der Gemeinderat Meggen die zuständige Leitbehörde. Mit der kommunalen Baubewilligung vom 19. Dezember 2012 hat somit der Gemeinderat Meggen das Bauprojekt bewilligt und am 21. Dezember 2012 diesen als Leitentscheid gleichzeitig mit dem kantonalen Einheitsentscheid eröffnet.

Zu Frage 4: Hätte das kommunale Bauamt die Baubewilligung verhindern können?

Zu bewilligen war ein Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen. Gemäss § 178 PBG dürfen innerhalb der Bauzonen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung geändert oder angemessen erweitert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder unwesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bei der Auslegung dieser Bestimmung besteht ein erhebliches Ermessen der rechtsanwendenden Baubewilligungsbehörde. Ferner ist zu beachten, dass ein Rechtsanspruch des Bauherrn auf Erteilung der Baubewilligung besteht, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Im vorliegenden Fall hat der Gemeinderat Meggen als zuständige Leitbehörde – wie schon die kantonalen Behörden – die baulichen Massnahmen am bestehenden Gebäude Nr. 703 (Haus A, Chalet) als Umbau im Sinne der Bestandesgarantie nach § 178 PBG beurteilt. Dieser Entscheid ist unangefochten geblieben und somit in Rechtskraft erwachsen.

Zu Frage 5: Auf welche Gesetzesgrundlage stützt sich der Entscheid? Wie wird insbesondere die Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes gerechtfertigt?

Die kommunale Baubewilligung wie auch die kantonale Ausnahmegewilligung für den Unterabstand des bestehenden Gebäudes Nr. 703 (Haus A, Chalet) zum westlich stockenden Wald stützt sich auf § 178 PBG (Bestandesgarantie). Auch wenn der bereits bestehende Unterabstand mit der vorgesehenen Aussendämmung um weitere ca. 30 cm verkleinert wird, wurden die Umbaumaassnahmen als Substanzerhaltung beurteilt. Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit lag nach Beurteilung der kantonalen und kommunalen Behörden nicht vor und es standen dem Projekt keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen (vgl. auch Antwort zu Frage 6).

Zu Frage 6: Hat hier die zuständige Bewilligungsinstanz ein allfälliges Ermessen übermässig zugunsten der Besitzer ausgelegt? Gibt es vergleichbare Fälle?

Das Ermessen wurde in Übereinstimmung mit einer langjährig geübten Praxis angewendet. Danach werden Umbaumaassnahmen an rechtswidrigen Gebäuden unter Anwendung der Bestandesgarantie bewilligt, wenn mehr als die Hälfte der tragenden Elemente der Baukonstruktion erhalten bleibt, die damit verbundene Erweiterung der Nutzfläche geringfügig ist und die Rechtswidrigkeit nur unwesentlich verstärkt wird. Im vorliegenden Fall wurden daher die baulichen Massnahmen am bestehenden, im Unterabstand zum Wald stehenden Gebäude Nr. 703 (Haus A, Chalet) sowohl von der kommunalen als auch von der kantonalen Bewilligungsbehörde als Umbau beurteilt und gestützt auf Bestandesgarantie bewilligt.

Das Grundstück Nr. 570 lag bereits im Zonenplan von 1977 in der Wohnzone. Es handelt sich somit um ein Grundstück, das schon vor Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes aus dem Jahr 1980 in der Bauzone lag. Es gibt zahlreiche Beispiele solcher altrechtlicher Bauzonen, wo Bauten in einem Unterabstand zum Wald stehen. Die zeitgemässe Erneuerung der Bausubstanz, insbesondere auch in energetischer Hinsicht, soll auch in diesen Fällen möglich bleiben. Das entspricht den vom Gesetzgeber verfolgten öffentlichen Interessen und stimmt sowohl mit der Stossrichtung des neuen Raumplanungsgesetzes, in erster Linie die bestehenden Bauzonen besser zu nutzen, als auch mit den Bemühungen der Energiegesetzgebung überein, die Gebäude energetisch zu sanieren.

Zu Frage 7: Ergeben sich aus diesem Fall Hinweise auf allfällige Lücken in der entsprechenden Gesetzgebung?

Der vorliegende Fall betrifft den Gesetzesvollzug, insbesondere die Praxis der Behörden bezüglich der Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht nicht.

Zu Frage 8: Welcher Handlungsbedarf ergibt sich für den Regierungsrat, und wie sieht er vor, weitere solche Fälle zu verhindern?

Der vorliegende Fall wirft aufgrund der besonderen Bauweise und der grosszügigen Auslegung des Begriffs der Umbauten Fragen auf. Er wird deshalb zum Anlass genommen, die kantonale Praxis bezüglich der Auslegung der Bestandesgarantie zu überprüfen und die gegebenenfalls erforderlichen Massnahmen zu treffen. Ziel ist eine nachvollziehbare Praxis zur Frage der Unterscheidung von Ersatzneubauten, neubauähnlichen Umbauten und Umbauten von bestehenden, von der Bestandesgarantie erfassten Bauten.