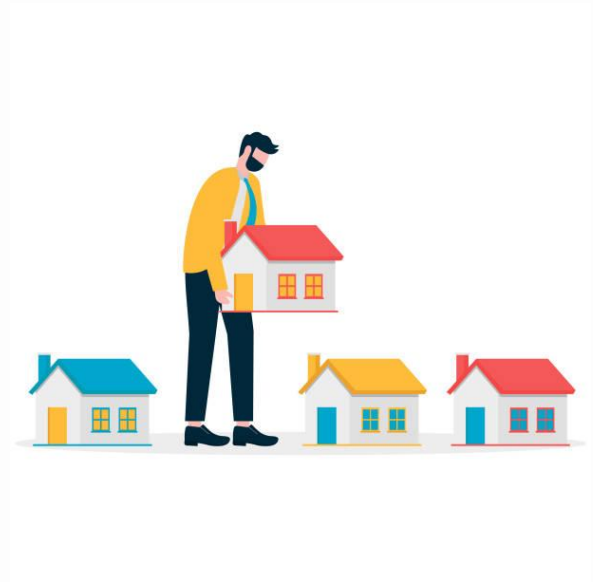


Bauen unter neuen Vorzeichen

Stefan Mundhaas | Raoul Niederberger

17. September 2026

Villa St. Charles Hall, Meggen





Revision der Ortsplanung: Öffentliche Auflage vom 13. Mai bis 11. Juni 2024

13. Mai 2024

Mit Spannung erwartet und von grösster Bedeutung: Mit der öffentlichen Auflage der Revision der Ortsplanung Emmen vom 13. Mai bis 11. Juni 2024 findet einer der wichtigsten Schritte des Prozesses statt. Gleichzeitig gilt ab dem ersten Tag der Auflage die neue Ortsplanung als Planungszone.



Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen von Littau und Luzern

Anpassung Baubegriffe an Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen (IVHB)



Regierung genehmigt BZR und Zonenplan

Der Luzerner Regierungsrat hat die Teilrevision der Horwer Ortsplanung genehmigt. Sie stehe im Einklang mit dem übergeordneten Recht und sei recht- und zweckmässig, begründet er den Entscheid.

Luzerner Zeitung

<https://www.luzernerzeitung.ch> > Zentralschweiz > Luzern

Ortsplanung Escholz matt-Marbach mit Genehmigung

21.02.2020 — (dlw) Der Luzerner Regierungsrat hat die **Gesamtrevision** der Ortsplanung der Gemeinde Escholz matt-Marbach, wie sie die Staatskanzlei ...

stadt sen



HOME

AKTUELL

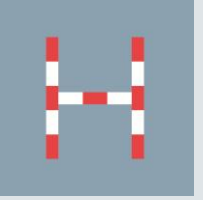
PROJEKT

RECHTLICHES

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe Gesamtrevision

1. Einleitung zur IVHB

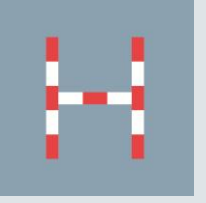
Vom kantonalen Begriffswirrwarr zur Harmonisierung?



Vom kantonalen Begriffswirrwarr zur Harmonisierung?

Historische Entwicklung

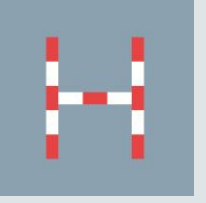




Vom kantonalen Begriffswirrwarr zur Harmonisierung?

IVHB

- **Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen**
→ keine Vorgabe, wie viel gebaut werden darf!
- **Weiterbestehende kantonale und kommunale Unterschiede:**
 - IVHB = Katalog → Kantone können Baubegriffe auswählen
 - Eigene kommunale Regelungen im Rahmen der IVHB und des kantonalen Rechts weiterhin möglich
 - Ablauf und Regelungen der Planungs- und Baubewilligungsverfahren



Vom kantonalen Begriffswirrwarr zur Harmonisierung?

■ Check-Liste für die Praxis

- Ist die IVHB im betreffenden Kanton anwendbar?
- Welche Baubegriffe und Messweise hat der Kanton in das kantonale Gesetz übernommen?
- Hat die betreffende Gemeinde ihren Zonenplan und das BZR bereits revidiert oder läuft eine entsprechende Gesamtrevision?
- Bestehen kantonale Übergangsregelungen? Welche Regelungen gelten für hängige Baugesuche?

2. Die zentralsten Baubegriffe im Luzerner Recht gemäss IVHB

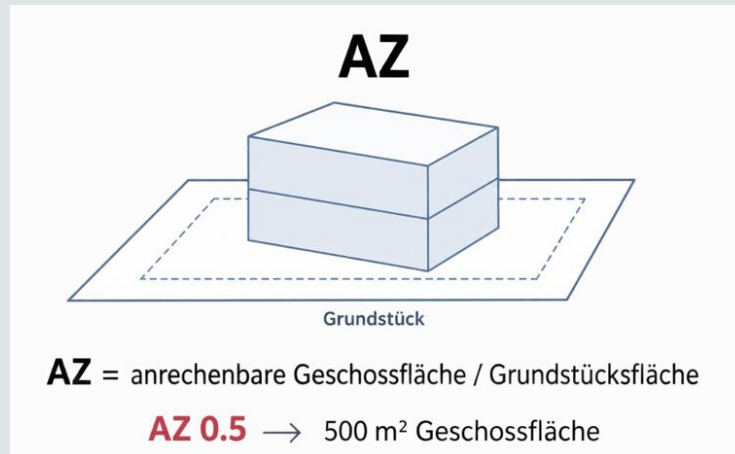
Vom Messbegriff zum realisierbaren Bauvolumen



Von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer

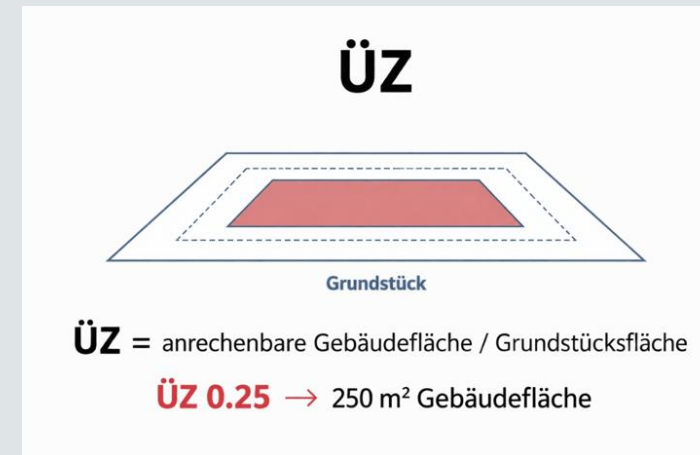
■ Ausnutzungsziffer

- Anrechenbare Geschossfläche / Grundstücksfläche

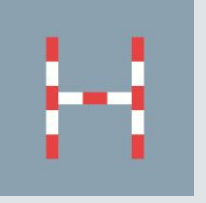


■ Überbauungsziffer

- Anrechenbare Gebäudefläche / Grundstücksfläche

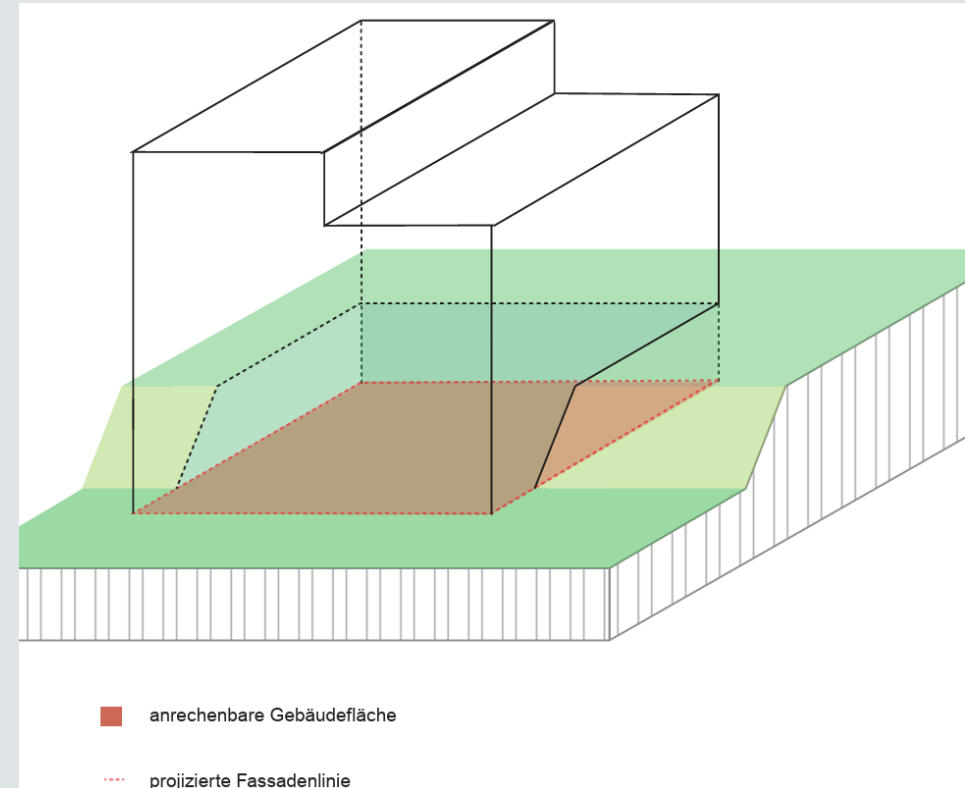
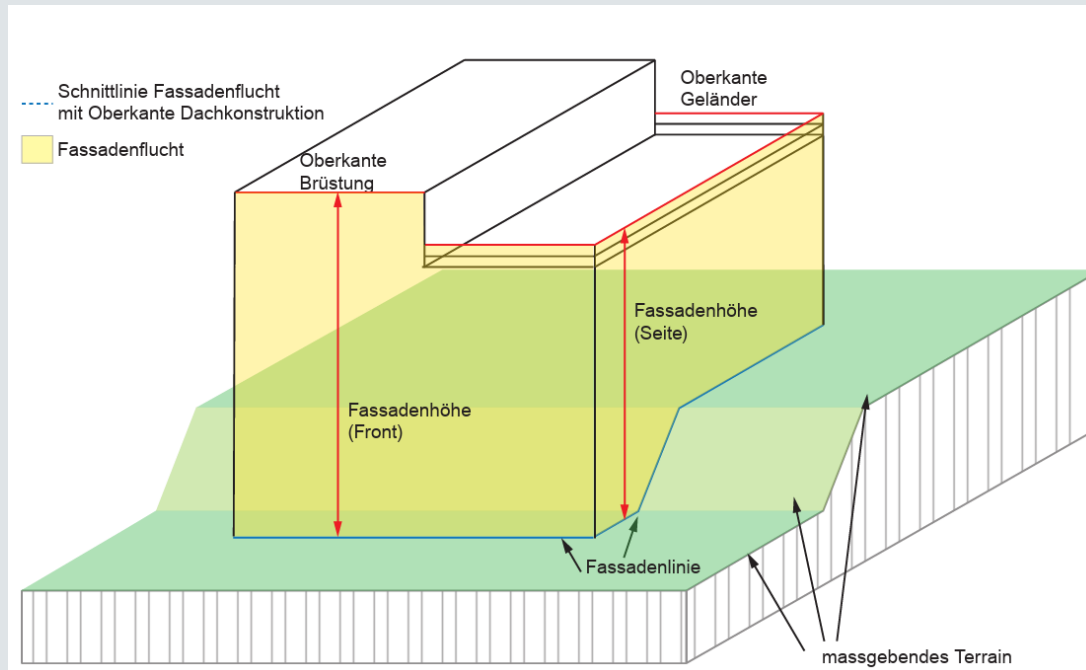


Grafiken mit KI erstellt



Wie wird die anrechenbare Gebäudefläche bestimmt?

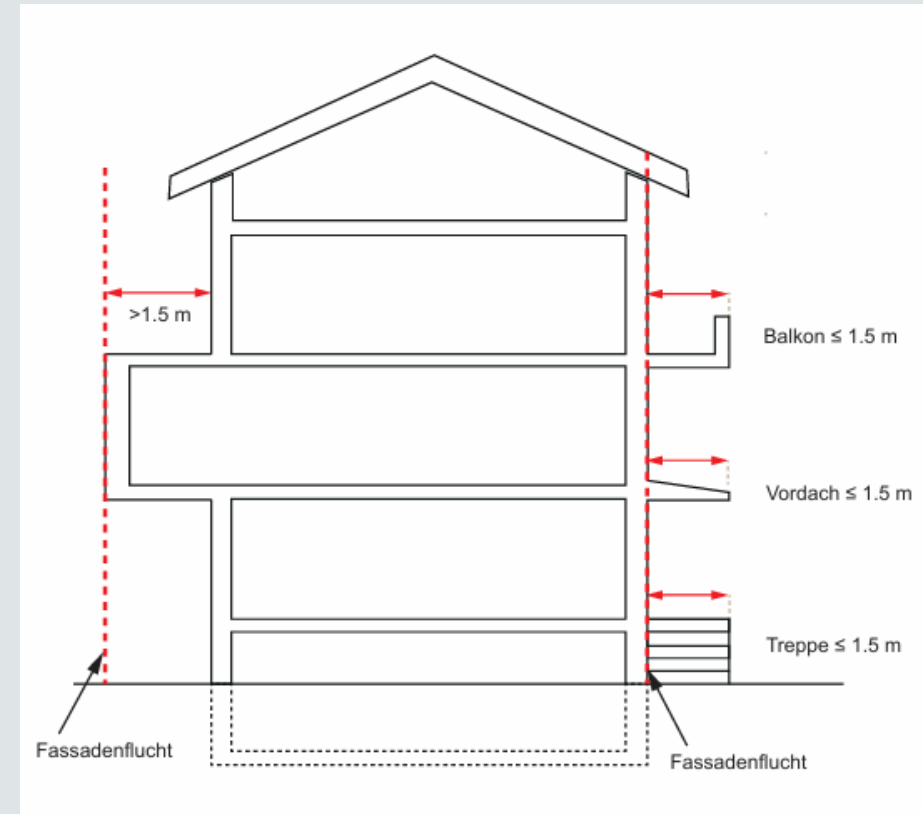
■ Massgebend: Projizierte Fassadenlinie



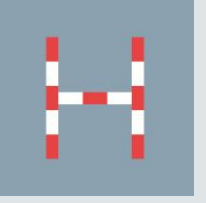
Grafiken aus den erläuternden Skizzen des BUWD vom 29. Oktober 2013

Welche Gebäudeteile zählen mit?

- PBG kennt Privilegierung für vorspringende Gebäudeteile
 - § 112a Abs. 2 lit. h PBG / § 120 Abs. 2 PBG / § 30 Abs. 5 PBG
 - Höchstens 1.5 m über Fassadenflucht hinausragen
 - Mit Ausnahme der Dachvorsprünge höchstens einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts beanspruchen

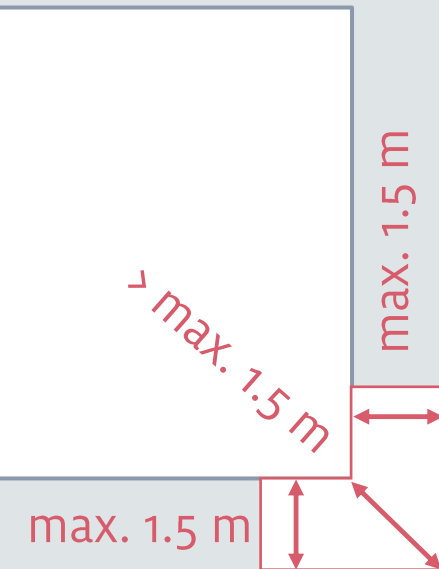
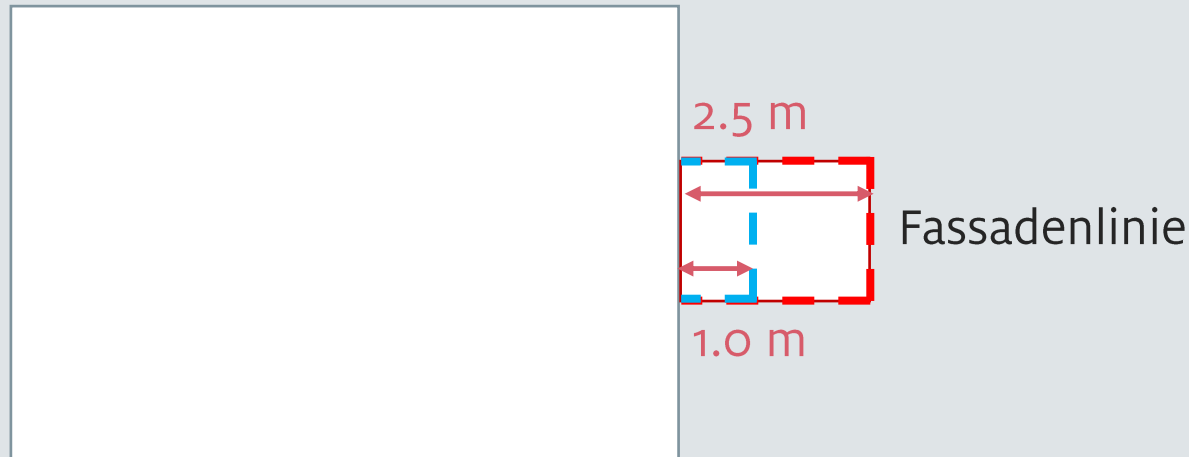


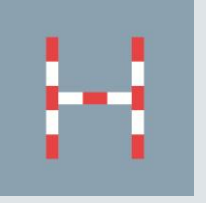
Grafik aus den erläuternden Skizzen des BUWD vom 29. Oktober 2013



Welche Gebäudeteile zählen mit?

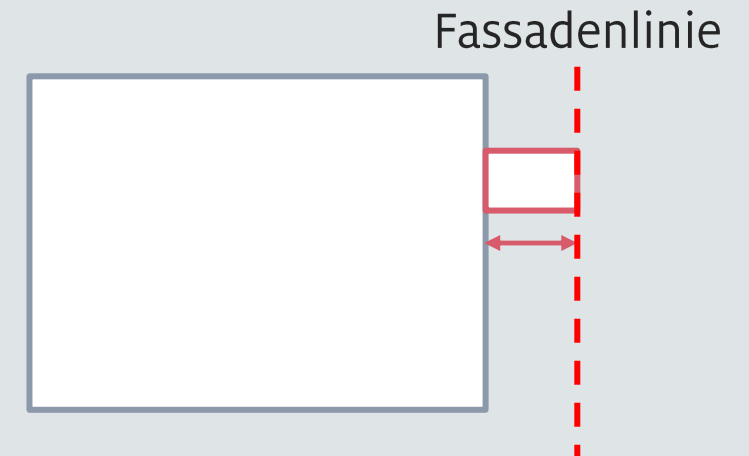
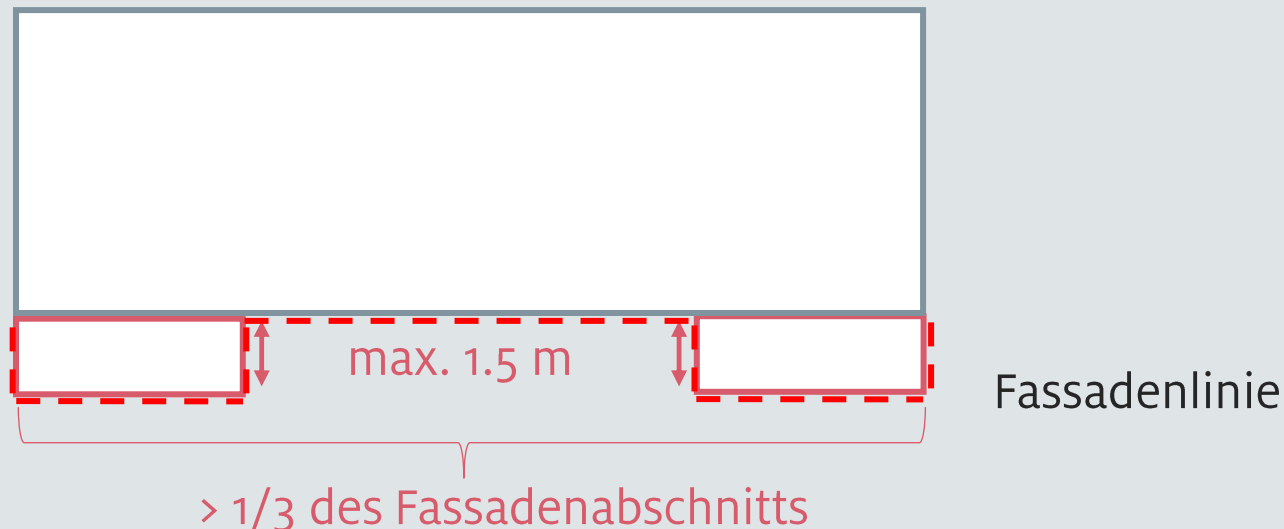
- **Aufsplittung unzulässig – massgebend ist die Gesamtfläche**
 - Erläuterungen des BUWD zum PBG § 112a Abs. 2 lit. h
- **Spezialfall Eckbalkonen-Diagonale irrelevant**
 - Urteil Kantonsgericht Luzern 7H 23 197, E. 4.3.1

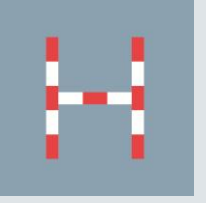




Praxisfall: «Balkon als Projektkiller»

- LGVE 2025 IV Nr. 11 (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 23 119)
 - Mehrfamilienhaus geplant
 - Balkone beanspruchten mehr als $\frac{1}{3}$ des zugehörigen Fassadenabschnitts
 - Überschreitung von § 112a Abs. 2 lit. h PBG

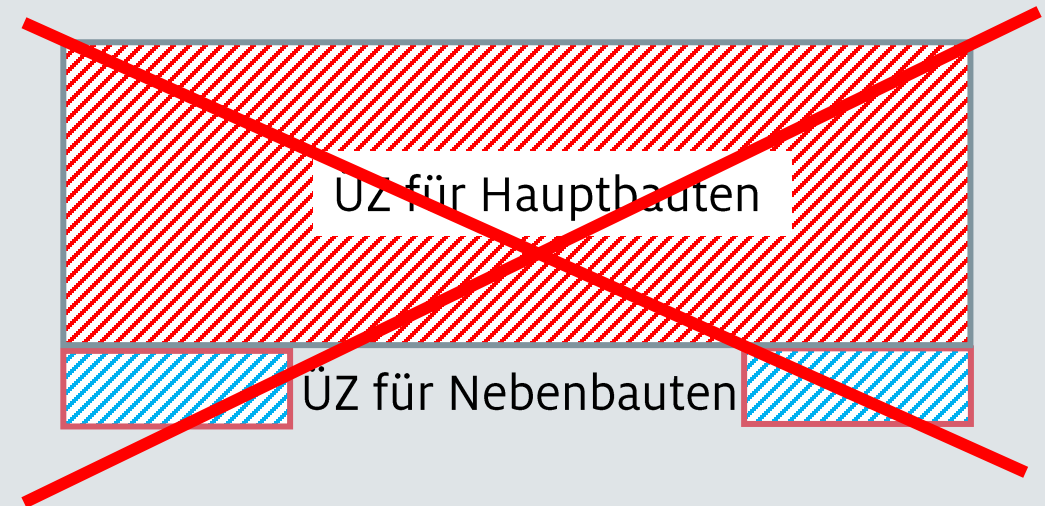
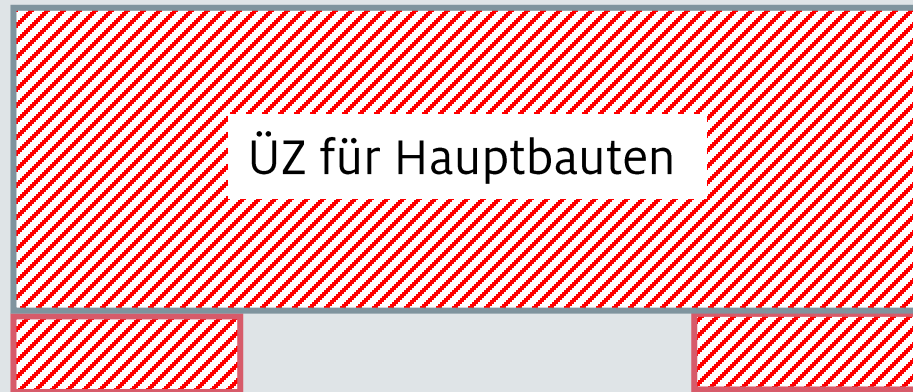




Praxisfall: «Balkon als Projektkiller»

■ Beurteilung des Kantonsgerichts

- Balkone gelten nicht als vorspringende Gebäudeteile
- Balkone werden zu Bestandteil des Hauptgebäudes
- Balkone müssen zur ÜZ der Hauptbaute hinzugerechnet werden

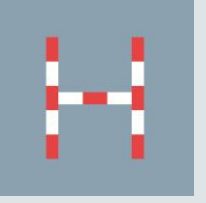


Praxisfall: «Balkon als Projektkiller»

- Dimensionierung des Balkons kann darüber entscheiden, ob das ganze Projekt bewilligungsfähig ist.
- Dies ist einer der Gründe, weshalb heute regelmässig «verschachtelte» Gebäude geplant und gebaut werden, da auf diese Weise Risiken minimiert werden.

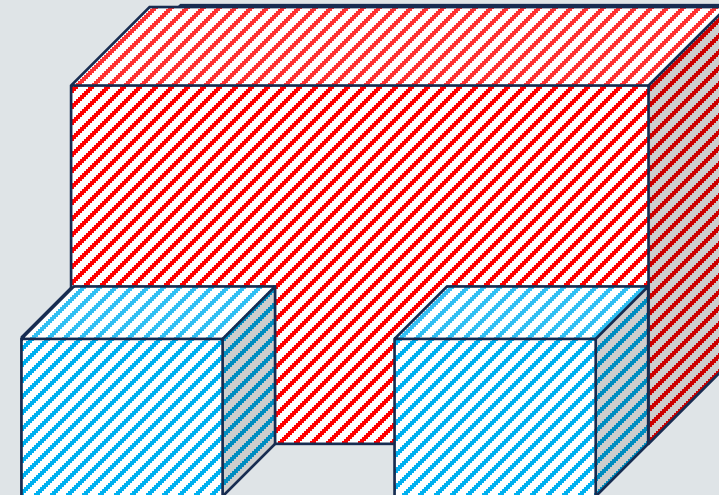
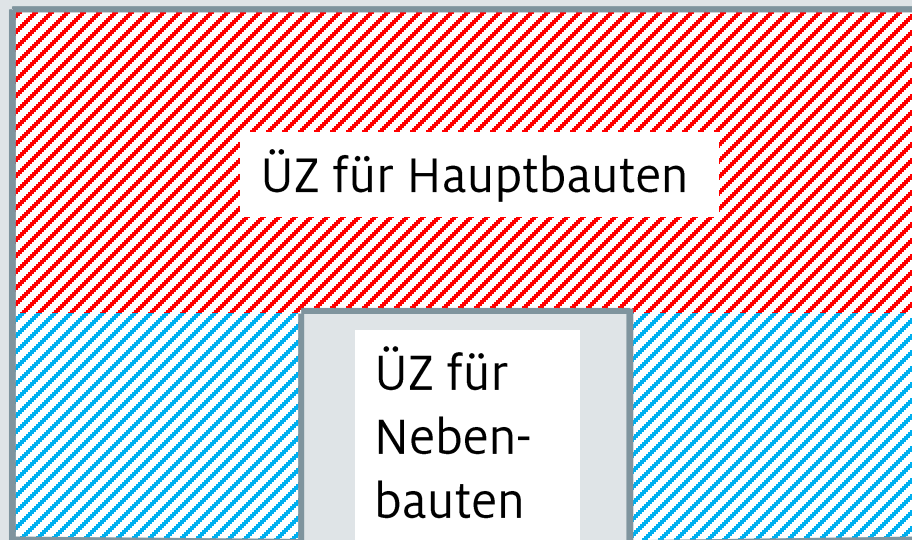


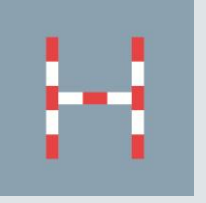
Bild mit KI erstellt



Sonderregelungen zur Überbauungsziffer

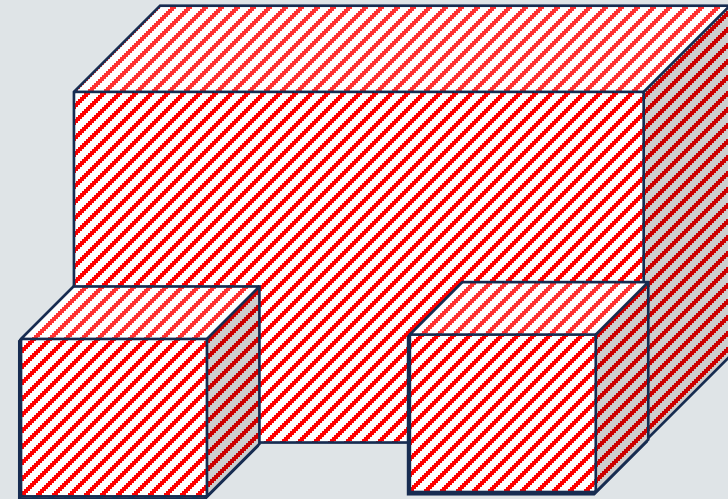
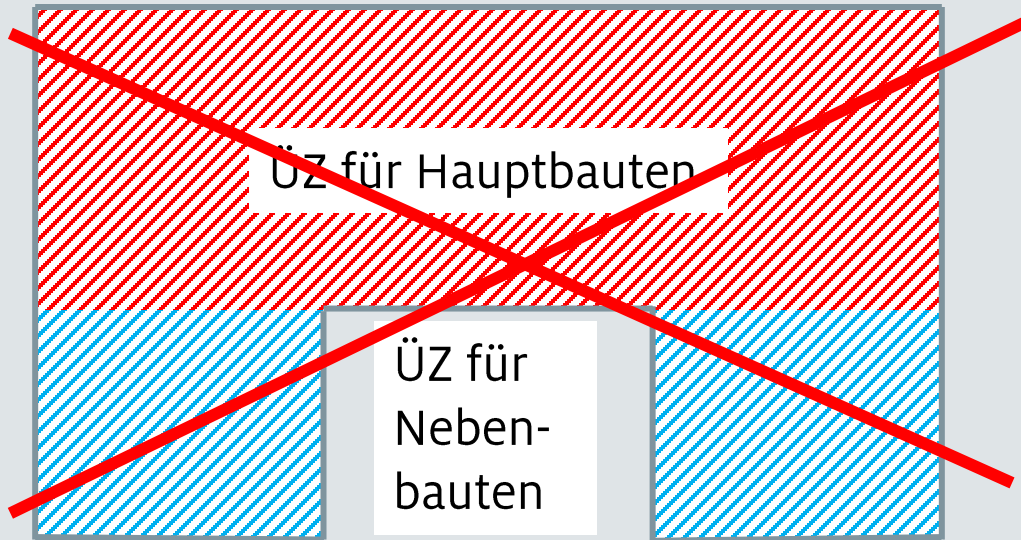
- LGVE 2025 IV Nr. 12 (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 23 232)
 - Mehrfamilienhaus geplant mit zwei vorgelagerten Gebäudeteilen
 - Im Inneren keine bauliche Trennung
 - Bauherrschaft qualifizierte die vorgelagerten Gebäudeteile als Anbauten und macht eine zusätzliche ÜZ geltend





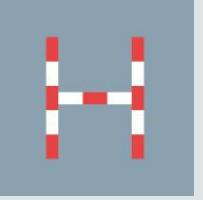
Sonderregelungen zur Überbauungsziffer

- Bei Anbauten ist gemäss Rechtsprechung ist eine gewisse Selbständigkeit erforderlich, weshalb diese zwingend innerlich von der Hauptbaute zu trennen sind



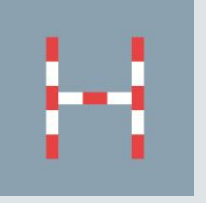
Massgebendes Terrain und Gesamthöhe

Wo beginnt die Messung – Wie wird nach oben gemessen?



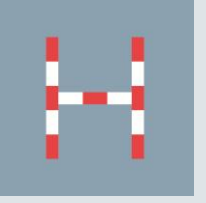
Massgebendes Terrain – wo beginnt die Messung?

- **Massgebendes Terrain als unterer Bezugspunkt der Höhenmessung - § 112a Abs. 2 lit. a PBG**
- **Grundsatz: Natürlich gewachsener Geländeverlauf**
 - In der Regel unproblematisch bei unbebauten Grundstücken oder dort, wo widerspruchsfreie Baupläne bestehen.
 - Bei Widersprüchen der Planinhalte und insbesondere, wenn auf einem Grundstück mehrfach Terrainveränderungen vorgenommen wurden, ist auf die jeweils aktuellsten vorhandenen Angaben abzustellen. Sollen weiter zurückliegende Pläne herangezogen werden, muss substantiiert aufgezeigt werden, weshalb die in den älteren Plänen enthaltenen Angaben aussagekräftiger sind als diejenigen in neueren Plänen (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 226 vom 5. Mai 2020, E.7.3.3).



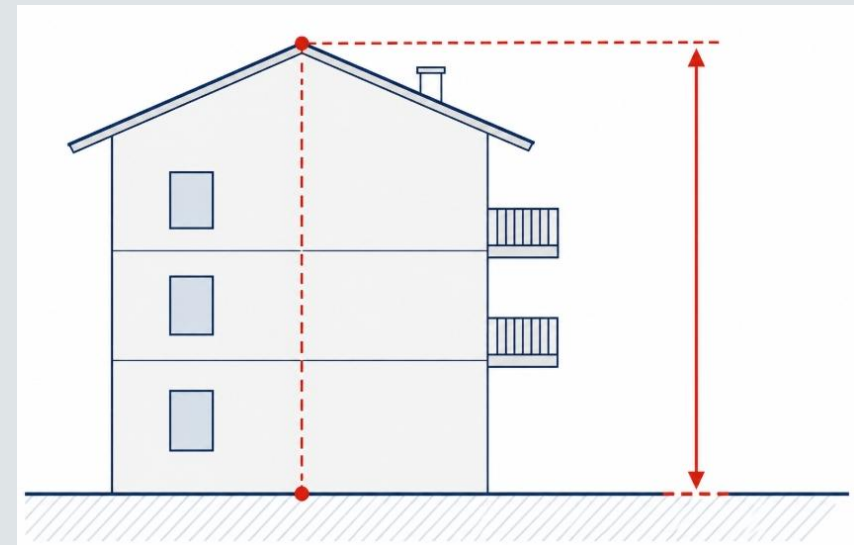
Massgebendes Terrain – wo beginnt die Messung?

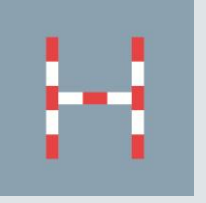
- Wenn natürlich gewachsener Geländeeverlauf nicht mehr festgestellt werden kann, ist auf den natürlichen Geländeeverlauf der Umgebung abzustellen.
- Unter bestimmten Voraussetzungen kann das massgebende Terrain im Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden



Gesamthöhe – wie wird nach oben gemessen?

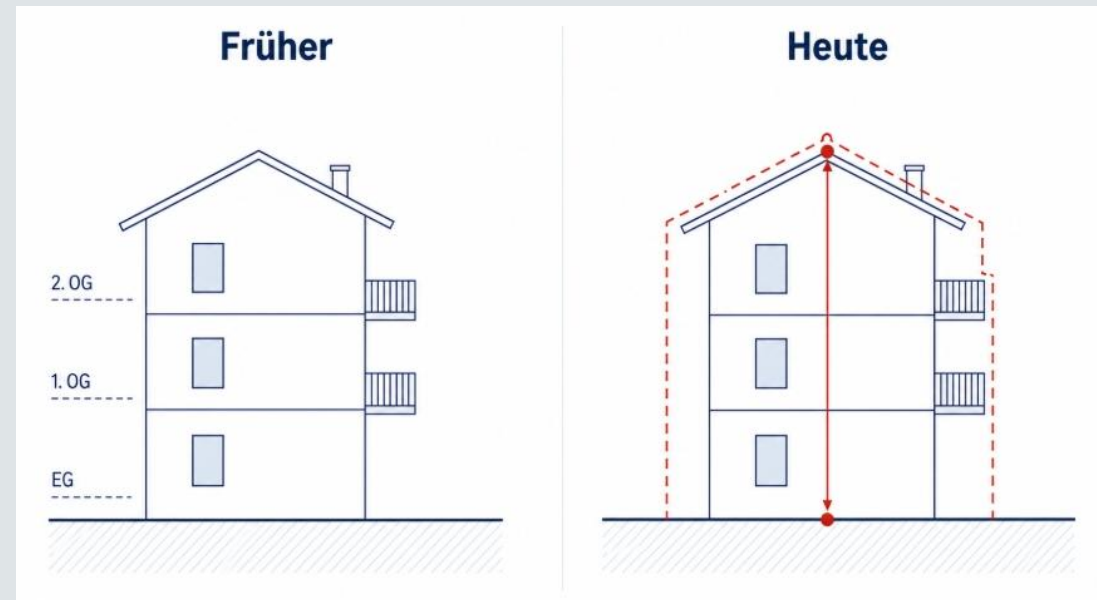
- **Definition:** Grösster Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (§ 139 Abs. 1 PBG)
 - **Unterer Messpunkt:** Ergibt sich aus massgebendem Terrain
 - **Oberer Messpunkt:** Höchster Punkt der Dachkonstruktion

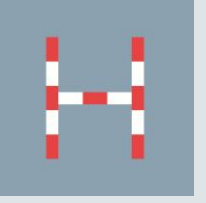




Gesamthöhe – wie wird nach oben gemessen?

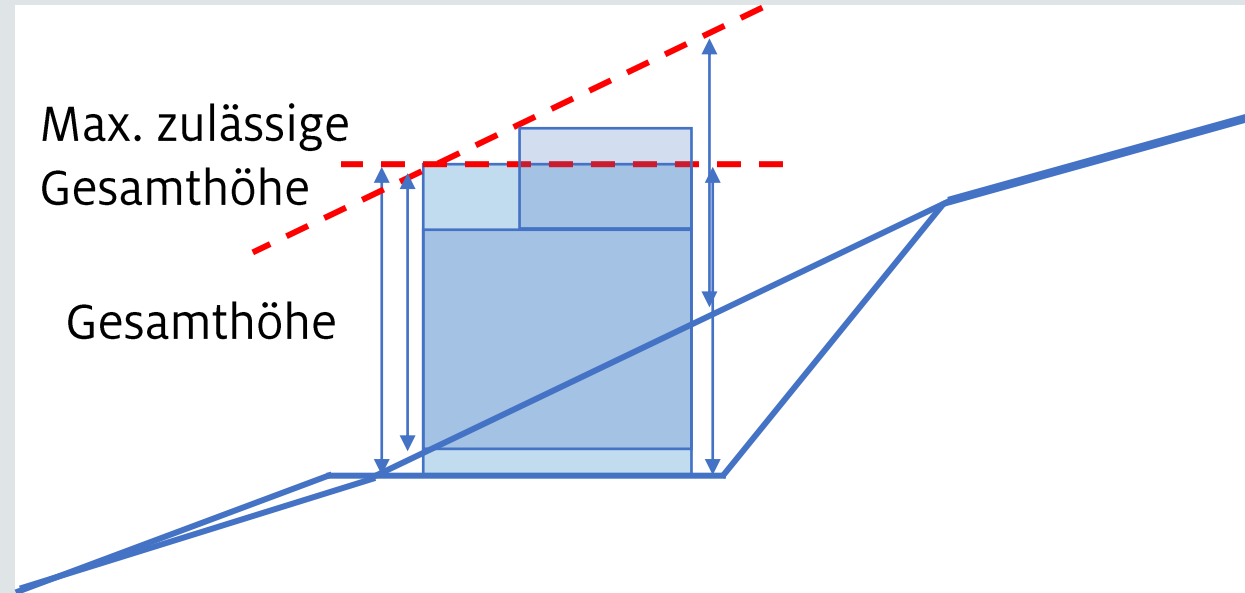
- Gemeinden legen Gesamthöhe der jeweiligen Zonen fest
- Systemwechsel
 - Früher stärkere Steuerung über Geschosszahl und Geschlossbegriffe
 - Heute metrische Begrenzung der Gebäudehülle über die Gesamthöhe

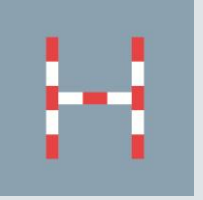




Gesamthöhe – Spezialität bei unebenem Terrain

- Ebenes Terrain: Höhenmessung relativ einfach
- Unebenes Terrain:
 - Gesamthöhe wird nicht nur vom tiefsten Punkt gemessen
 - Gesamthöhe muss überall eingehalten sein



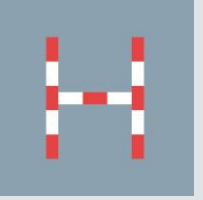


Gesamthöhe – Wichtiges für die Praxis

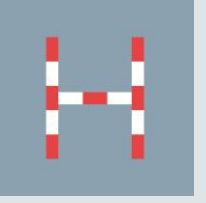
- Gebäudeform muss stärker auf **Geländeverlauf** reagieren
- 3D-Modell des Terrains für den Nachweis, dass die Gesamthöhe überall eingehalten – Hangparaelle Ebene die nicht durchstossen werden darf
- Staffelungen des Baukörpers können relevant werden
- § 34 PBV – Ausnahme für gewisse Dachaufbauten

3. Verdichtetes Bauen – vier Wege zu mehr Nutzung

Siedlungsentwicklung nach innen und Ausschöpfung des Baupotenzials



- RPG- und PBG-Revision mit stärkerem Fokus auf Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG; Art. 39 PBG/LU)
- Bestehende Bauzonen sollen **effizienter** genutzt werden
- **Verdichtung** statt weiterer Ausdehnung von Bauzonen



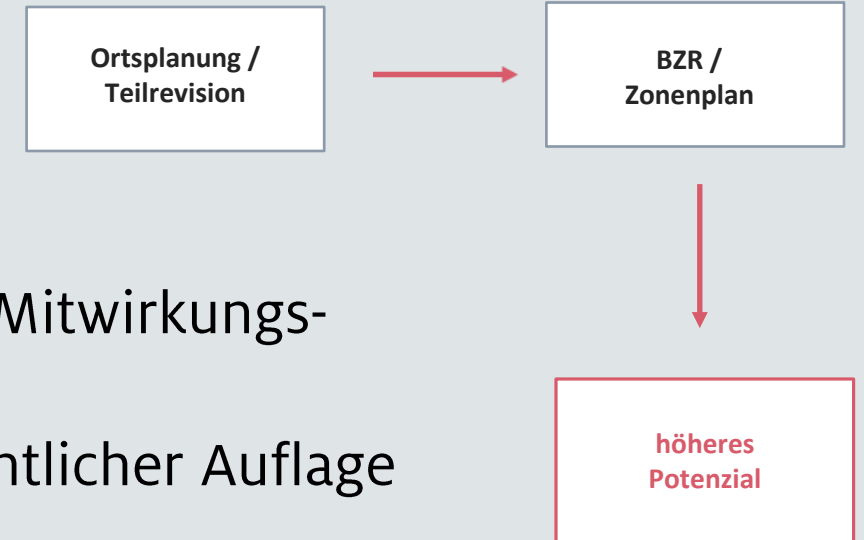
Verdichtung über Zonenplan und BZR

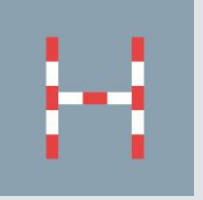
- **Klassischer planerischer Weg**

- Aufzonung
- Umzonung

- **Frühe Mitwirkung lohnt sich!**

- Ohne laufendes Verfahren oder spätestens im Mitwirkungsverfahren
- Oft zu spät: im Einspracheverfahren, nach öffentlicher Auflage





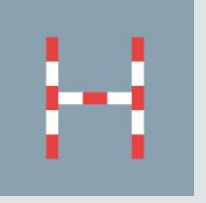
Verdichtung über Sondernutzungspläne

■ Instrumente:

- **Bebauungsplan** → stärkere Mitwirkung durch Gemeinde; kommunale Abstimmung oder Parlamentsbeschluss und Genehmigung durch Regierungsrat erforderlich
- **Gestaltungsplan** → Einreichung durch Grundeigentümer; Genehmigung durch Gemeinde; parallele Einreichung mit Baugesuch möglich

■ Auswirkungen:

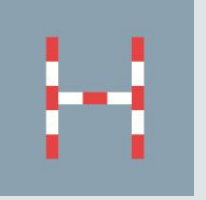
- Möglichkeiten zur Abweichung von Regelbauweise
- Bebauungsplan: weitreichende Abweichungen möglich
- § 75 Abs. 1 PBG – Gestaltungsplanpflicht: max. 20 % mehr ÜZ + max. 3 m höhere Gesamthöhe
- § 75 Abs. 2 PBG – ohne Gestaltungsplanpflicht: max. 10 % (ÜZ und Gesamthöhe)



Verdichtung im Bestand

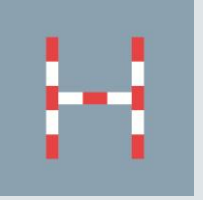
- **Ausgangslage:**
 - Älteres Mehrfamilienhaus
 - Rechtmässig bewilligt
 - Heutige ÜZ würde ein Gebäude dieser Grösse nicht mehr erlauben

- **Zentrale Fragen**
 - Darf das Gebäude umgebaut werden?
 - Darf das Gebäude erweitert oder aufgestockt werden?
 - Was geschieht bei Abbruch und Ersatzneubau?



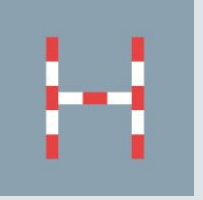
Verdichtung im Bestand

- **Bestandesgarantie nach § 178 PBG**
 - Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung zulässig
 - Umbau und angemessene Erweiterung zulässig wenn:
 - Bestehende Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und
 - Keine entgegenstehenden überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen
- Urteil Kantonsgericht Luzern 7H 17 233 vom 25. Juni 2018
 - Ersatzneubau kann nicht gestützt auf § 178 PBG die bisherige rechtswidrige ÜZ übernehmen; Er ist nach aktuellem Recht zu beurteilen
 - Gemeinden dürfen kantonale Bestandesgarantie nicht erweitern



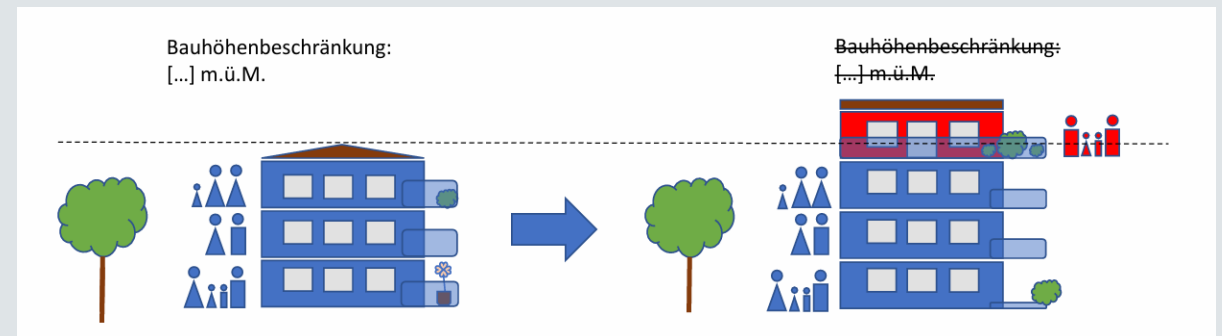
Verdichtung im Bestand

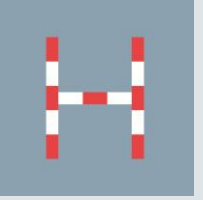
- Prüfung im Einzelfall massgebend (Interessenabwägung)
- Zulässig gemäss Rechtsprechung
 - Keine zusätzliche Verletzung
 - Grenzabstand wird nicht zusätzlich unterschritten
 - Verletzte Überbauungsziffer wird nicht zusätzlich überschritten
 - Von Gerichten als angemessene Erweiterung beurteilt:
 - Errichtung von Verbindungsbaute zwischen Wohnhaus und Garage
 - Erweiterung der Raumhöhe des Attikageschosses von 2.50 m auf 2.80 m
KGU 7H 17 235 vom 5. April 2018, E. 6.4.1
 - Umbau eines Walmdachs zu einem Attikageschoss
KGU 7H 16 265 vom 13.7.2017, E.4.5 und 6.4.2
 - Erhöhung eines Gebäudes um ein Stockwerk
KGU 7H 17 235 vom 5. April 2018, E. 6.4.1
 - **NICHT:** Erweiterung einer Wohnung um 15,3 % / Verbreiterung eines rechtswidrigen Dachaufbaus um 27 %
KGU 7H 15 238 vom 30. November 2016, E.5.3.2



Verdichtung trifft Privatrecht

- Öffentlich-rechtliche Bewilligungsfähigkeit bedeutet noch nicht privatrechtliche Zulässigkeit
- Typische privatrechtliche Baubeschränkungen
 - Bauverbote
 - Höhenbeschränkungen
 - Villendienstbarkeiten
 - Besondere Abstandsvorschriften





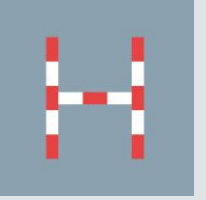
Verdichtung trifft Privatrecht

- BGE 155 III 313: Bauverbotsdienstbarkeiten werden nicht ohne weiteres beseitigt.

Aber: LGVE 2025 I Nr. 4: Zweck der 66 gegenseitigen Dienstbarkeiten: Sicherstellung einer einheitlichen Bauweise im gesamten Quartier; tatsächliche Bebauung im Quartier verletzt Dienstbarkeiten → fehlendes Interesse an Aufrechterhaltung Baubeschränkungen → Entschädigungslose Löschung (Art. 736 Abs. 1 ZGB)

- **Lösungsansätze**

- Einvernehmliche Änderung/Löschung der Dienstbarkeiten
- Entschädigungslose Löschung der Dienstbarkeit (Art. 736 Abs. 1 ZGB)
- Ablösung der Dienstbarkeit gegen Entschädigung (Art. 736 Abs. 2 ZGB)
- Aufhebung von privatrechtlichen Baubeschränkungen im Verfahren nach Enteignungsgesetz (§ 39 Abs. 5 PBG)



Fazit

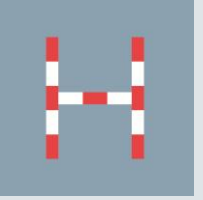
■ Neue Baubegriffe und Messweisen

- Harmonisierung, aber neue rechtliche Fragen und weiterhin kantonale und kommunale Unterschiede
- Projektentwicklung beginnt vor dem ersten Entwurf
- Frühe rechtliche Prüfung bedeutet nicht nur Risikovermeidung, sondern kann zusätzliche Potenziale eröffnen

■ Innere Verdichtung

- Frühzeitiges Mitwirken
- Neben den klassischen Instrumenten ist die Prüfung von Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand oder einer allfälligen Aufhebung von privatrechtlichen Baubeschränkungen (insb. Prüfung von Interesse und Zweck) empfehlenswert

4. Fragen und Diskussion



Herzlichen Dank



MLaw Stefan Mundhaas

Rechtsanwalt, Partner

CAS Umweltrecht und Vollzug

stefan.mundhaas@hofstetteradvokatur.ch



MLaw Raoul Niederberger

Rechtsanwalt

raoul.niederberger@hofstetteradvokatur.ch

HOFSTETTER ADVOKATUR & NOTARIAT AG

Hauptstandort Luzern

Pilatusstrasse 26

6003 Luzern

+41 41 410 09 09

Zweigniederlassung Meggen

Hauptstrasse 48

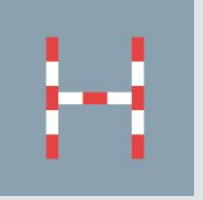
6045 Meggen

+41 41 377 55 44

mail@hofstetteradvokatur.ch

www.hofstetteradvokatur.ch





Disclaimer

- Die Inhalte dieses Vortrags «Bauen unter neuen Vorzeichen», organisiert und durchgeführt durch die Hofstetter Advokatur & Notariat AG, dienen ausschliesslich der allgemeinen Information und Weiterbildung.
- Die schriftlichen und mündlichen Ausführungen zu ausgewählten Fragestellungen des Bau-, Planungs- und Immobilienrechts sowie die dargestellten Beispiele und Praxisfälle stellen keine abschliessende rechtliche Würdigung dar. Sie ersetzen weder eine individuelle Rechtsberatung noch die Prüfung eines konkreten Einzelfalls unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter tatsächlicher und rechtlicher Umstände.
- Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte wird keine Haftung übernommen. Jegliche Haftung der referierenden Rechtsanwälte und der Hofstetter Advokatur & Notariat AG im Zusammenhang mit der Verwendung oder Umsetzung der vermittelten Inhalte wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.
- Für eine verbindliche rechtliche Beurteilung ist im konkreten Fall eine individuelle Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen.

© Copyright Hofstetter Advokatur & Notariat AG. Alle Rechte vorbehalten.