
Menschen im Service public

BAUGESUCHE VOM VELO- UNTERSTAND BIS ZUM FUSSBALLSTADION

Interview mit Markus Hofmann, Leiter Ressort
Baugesuche, Luzern



leuchtungskonzept will durch den Einsatz von Licht am richtigen Ort, zur richtigen Zeit und in ökologisch vertretbarem Ausmass das Tagesbild auf die Nacht übertragen und die Innenstadt in ein attraktives Licht stellen.

Ziel ist es, die Lichtverschmutzung und den Energieverbrauch zu reduzieren und weniger Licht bewusster und im richtigen Mass am richtigen Ort einzusetzen. Aber das ist nur ein kleiner Baustein unserer Arbeit.

Was beinhaltet Ihre Arbeit?

Es beginnt mit den Vorgesprächen, in denen man mit dem Gesuchsteller bespricht, was auf ihrem Grundstück realisierbar ist, zum Beispiel, welche Ausnützung zulässig ist oder wo ein Projekt allenfalls noch angepasst werden muss. Wenn das Baugesuch eingereicht wird, sind wir diejenigen, die prüfen und kontrollieren, ob alle Vorschriften eingehalten werden.

Wir holen bei Bedarf Stellungnahmen und Vernehmlassungen der Fachstellen ein und prüfen allfällige Einsprachen. Aus all diesen Inputs erarbeiten wir einen Antrag zuhanden der Baudirektorin. Den Entscheid fällt die Baudirektorin.

Danach folgt entweder ein Gerichtsverfahren, wenn gegen den Entscheid Beschwerde eingereicht wurde, oder es kann mit dem Bau begonnen werden. Während der Ausführung

Herr Hofmann, was arbeiten Sie?

Ich bin Leiter des Ressorts Baugesuche und behandle mit meinem Team alle Baugesuche, die in der Stadt Luzern eingereicht werden. Das heisst, wir prüfen und beurteilen, ob die baurechtlichen Vorschriften eingehalten wurden, und holen bei Bedarf Vernehmlassungen bei den zuständigen Fachstellen ein.

Wir bearbeiten jährlich rund 500 Baugesuche. Das Spektrum reicht dabei von der einfachen kleinen Dachausbaute oder vom Dach-

fenster über Fassadenbeleuchtungen, Mobilfunkanlagen, Wohn- und Geschäftshäuser bis zu öffentlichen Gebäuden wie einen KKL oder einem Fussballstadion. Also alles, was gebaut wird und baubewilligungspflichtig ist, wird von meinen Leuten geprüft.

Auch Beleuchtungen?

Ja, die Stadt Luzern hat vor ein paar Jahren in einer Volksabstimmung das Beleuchtungskonzept «Plan Lumière» verabschiedet. Das Be-

machen wir Baukontrollen und nach der Fertigstellung die Bauabnahme.

Gibt es häufig Vorgespräche?

Ja, in den meisten Fällen, wenn es sich nicht gerade um eine Standardangelegenheit handelt. Es geht darum aufzuzeigen, was baurechtlich möglich ist und welche Unterlagen wir für das Verfahren benötigen. Das Bewilligungsverfahren ist mit allen notwendigen Formularen, Plänen und Nachweisen in den letzten Jahren ja nicht unbedingt einfacher geworden.

Wir fördern diese Vorgespräche und ich denke, rund drei Viertel der Baugesuchsteller nutzen die Möglichkeit. Manchmal geht es auch nur um kleine Anpassungen zu einem vorbereiteten Gesuch oder offene Detailfragen. Wir haben eine Checkliste, die aufzeigt, welche Dokumente notwendig sind, und diese gehen wir bei Bedarf mit dem Baugesuchsteller durch. Manchmal kommt auch noch ein wenig Beratung hinzu, was man wie anpassen könnte, wenn Änderungen notwendig sind.

Sie machen auch die Koordination mit den Fachstellen?

Ja, genau. Wir sind die Generalisten und prüfen, ob die Grundlagen eingehalten wurden. Zum Beispiel, ob der Grenzabstand korrekt ist. Im Bereich Denkmalschutz, Verkehrssicherheit, Grenzwerte bei Mobilfunkanlagen usw. gibt es aber Spezialisten, die wir beiziehen und deren Vernehmlassungen wir einholen. Ihre Stellungnahmen flechten wir in den Antrag ein. Wir sind quasi die Koordinationsstelle für alle rechtlichen Anforderungen an die Baugesuche.

Wie gross ist Ihr Team?

Wir sind im Ressort Baugesuche eigentlich zwei Teams. Es gibt das Team «Zentrale Dienste» mit fünf Personen, welche die Planaufgabe organisieren, die amtlichen Publikationen machen und oft die erste Ansprechperson bei Fragen sind.

Im eigentlichen Baugesuchteam sind wir sieben Sachbearbeiter, welche die Baugesuche in materieller Hinsicht kontrollieren.

Wie gross ist der durchschnittliche Aufwand für die Prüfung eines Baugesuchs?

Das kommt drauf an, welchen Moment man als Beginn eines Baugesuchverfahrens definiert; also ob man die Vorbereitungen auch mitrechnet oder erst ab dem Zeitpunkt, wenn das Baugesuch eingereicht wird. Die Vorgespräche können sich teilweise über Monate hinweg ziehen, vor allem, wenn es verschiedene Varianten gibt, die geprüft werden sollen.

Ab Einreichung des Baugesuchs haben wir die gesetzliche Vorgabe, dass 80% der Baugesuche im ordentlichen Verfahren innerhalb von 40 Arbeitstagen ab Eingang des Gesuchs erledigt sein müssen; im vereinfachten Verfahren sollten wir sie innerhalb von 25 Arbeitstagen erledigen. Ehrlicherweise schaffen wir das nicht, im Moment liegen wir bei ca. 50%.

Es kommt manchmal vor, dass jemand sagt, sein Verfahren habe über ein Jahr gedauert – dann werden aber die Vorgespräche mit einberechnet – was hinsichtlich der effektiven Verfahrensdauer nicht korrekt ist. Auch nicht möglich ist die Einhaltung der gesetzlichen Fristen bei Gesuchen mit Einsprachen.

Bearbeiten alle Sachbearbeiter alle Baugesuche oder werden diese thematisch aufgeteilt?

Wir haben die Bearbeitung der Baugesuche geographisch in drei Gebiete aufgeteilt. Für den Stadtteil Littau sind zwei Personen zuständig, den Stadtteil Luzern haben wir in die Gebiete linkes und rechtes Reussufer aufgeteilt, diese Gebiete teilen sich zwei bzw. drei weitere Sachbearbeiter. Also rechts von der Reuss ist das Altstadtgebiet und links der Reuss das Neustadtgebiet. Die Themen konzentrieren sich so je nach Gebiet ein wenig. Diese Aufteilung ist aber mehr als Grundsatz festgelegt und nicht in Stein gemeisselt – die Arbeitsverteilung ist auch abhängig von der Menge der eingereichten Baugesuche.

Thematisch macht innerhalb seines Gebiets jeder, was eingereicht wird – so kann wirklich jeder alles machen.

Wurden die rechtlichen Grundlagen von Littau und Luzern nach der Fusion vereinheitlicht?

Nein, wir haben seit der Fusion zwei Bau- und Nutzungsordnungen. Die «Littauer» hatten kurz vor der Abstimmung über die Fusion ihre Bau- und Nutzungsordnung revidiert, weshalb man sie noch nicht zusammengeführt hat. Wir sind nun aber dabei, dies nachzuholen.

Machen das auch Sie?

Federführend macht das die Dienstabteilung Stadtentwicklung, aber ich bin auch involviert. Es geht insbesondere darum, unsere praktischen Erfahrungen einfließen zu lassen.



Wie sieht Ihr typischer Arbeitsalltag aus?

Ich bin zu 90% im Büro tätig. Meine Mitarbeitenden sind mehr draussen unterwegs, nehmen einen Augenschein vor, kontrollieren die Profilierung während der öffentlichen Auflage eines Baugesuchs oder die Ausführung des bewilligten Baus. Die meiste Zeit arbeitet man aber schon im Büro.

Schauen Sie sich als Leiter alle Baugesuche an?

Ja, wenn ein Baugesuch fertig bearbeitet und für den Entscheid bereit ist, kommt es noch zur Durchsicht zu mir. Meine Mitarbeitenden arbeiten sehr selbständig und gut, die abschliessende Sichtung durch mich soll sicherstellen, dass wir bei Ermessensfragen eine einheitliche Linie haben. Ich prüfe aber nicht mehr alles im Detail nach.

Wird ein Baugesuch von einem oder von mehreren Sachbearbeitern bearbeitet?

Ein Sachbearbeiter ist alleine für seine Baugesuche zuständig, aber er steht einerseits im Kontakt mit den verschiedenen Fachstellen und kann sich andererseits im Team austauschen. Wir treffen uns ausserdem alle zwei Wochen zum Rapport, dann besprechen wir Fragen oder spezielle Fälle, die für alle interessant sein dürften oder bei denen es einen Ermessensspielraum auszulegen gilt. Innerhalb des Teams findet auch ein reger Informationsaustausch statt. Wir halten ausserdem unsere Praxis schriftlich fest, damit sie möglichst einheitlich angewandt wird.

Werden Sie auch von Nachbarn kontaktiert, die vermeintlich unbewilligte Bauarbeiten melden?

Ja, auf jeden Fall, wir haben quasi Tausende aufmerksame «Mitarbeitende». Wir sind Ansprechpartner, wenn uns jemand anruft und nachfragen will, ob der Nachbar für eine Baute überhaupt eine Bewilligung hat. Wenn wir informiert sind, ist alles gut und wir teilen mit, dass alles mit rechten Dingen zu und her geht. Wenn wir aber tatsächlich nichts davon wissen, prüfen wir vor Ort, um was es sich handelt und ob es baubewilligungspflichtig wäre. Falls ja, müssen wir ein Baugesuch nachverlangen.

Kommt es häufig vor, dass jemand ohne Bewilligung baut, aber eigentlich eine Bräuchte?

Das kommt leider nicht selten vor, aber es werden natürlich nicht ganze Wohn- und Geschäftshäuser ohne Baubewilligung erstellt. Es handelt sich eher um kleine Neubauten, Umbauten oder Abweichungen von den bewilligten Plänen. Zum Beispiel Umnutzungen oder Ausbauten von Unter- oder Dachgeschossen, eine Stützmauer im Garten oder kleine Anbauten.

Geschieht dies aus Unwissenheit?

Das ist schwierig zu sagen, ich glaube aber, eher nicht. Zumindest wäre es eine kurze Sache, uns anzurufen und nachzufragen, ob sie für ihr Vorhaben eine Bewilligung benötigen. Dies würde uns und allen Beteiligten eine Menge Ärger ersparen. Ich habe manchmal den Eindruck, es läuft nach dem Motto «probieren und schauen, ob es jemand merkt». In diesem Zusammenhang muss man dann leider von Vorsatz sprechen.

Oft wird nicht ohne eigentliche Bewilligung gebaut, sondern die Baute weicht von der Bewilligung ab. Wenn es nur kleine Abweichungen

sind, kann man eher davon ausgehen, dass der Bauherr annahm, es sei keine Bewilligung für die Projektänderung notwendig.

Ich denke, es weiss jeder, dass man nicht einfach so etwas Neues bauen darf, sondern dass es eine Bewilligung braucht. Bei einer Abweichung von einem bewilligten Gesuch kann man schon eher davon ausgehen, dass da jemand nicht daran gedacht hat, dafür eine Projektänderung einzureichen.

Ist das manchmal auch frustrierend?

Frustrierend wird es dann, wenn es Wiederholungstäter sind. Es ist dann unverständlich, warum sich jemand nicht einfach an die Regeln hält. Solche Fälle begegnen uns leider auch.

Man muss aber aufpassen, dass man sich davon nicht die Stimmung verderben lässt, weil es eine verschwommene Wahrnehmung ist. Es sind ja immer die mühsamen Fälle, die Ärger machen und wo man manchmal sogar einen Baustopp verhängen muss. Diese Fälle bleiben in der Erinnerung haften. Die grosse Mehrheit hält sich an die Regeln.

Wie ist die Reaktion Ihrer Kunden allgemein? Sind sie freundlich, aufgeschlossen, dankbar oder manchmal eher genervt?

Wenn jemand bekommt, was er möchte und wir alles nach Wunsch bewilligen können, ist er natürlich zufrieden und freundlich.

Aber wir führen eine hoheitliche Aufgabe aus und manchmal ist ein Gesuch nicht bewilligungsfähig. Unsere Kunden haben ihre Anliegen und wir müssen angemessen kommunizieren können, was möglich und was nicht möglich ist, und allenfalls Lösungen suchen, wie man ein Projekt so ändern könnte, damit es



Vogalonga
in Venedig.

bewilligungsfähig wird. In der Regel versteht dann ein grosser Teil unserer Kunden unsere Arbeit und kann auch eine negative Antwort einstufen. Sie sind natürlich nicht immer zufrieden, ganz klar, aber sie können es dann nachvollziehen und verstehen. Es ist nicht immer einfach, eine hoheitliche Aufgabe wahrzunehmen.

Ich bin seit rund 16 Jahren hier tätig und es ist jedes Baugesuch ein wenig anders. Es gibt Ermessensfragen und wir haben einen

gewissen Ermessensspielraum – und genau das ist manchmal das Problem. Wenn jemand das Gefühl hat, dass er anders behandelt wird als der Nachbar, der vermeintlich genau das gleiche Baugesuch eingereicht hat, muss man sich einfach die Zeit nehmen, um zu erklären, worin der – manchmal wirklich kleine – Unterschied besteht und warum etwas nicht bewilligungsfähig ist.

Hinzu kommt, dass beim Bauen alles immer dichter wird und die Baugesuche komplexer werden. Heute gehen die Gesuchsteller bei einem Baugesuch immer an die Grenze, dies ist im Grundsatz legitim, aber wenn diese Grenze dann auch nur leicht überschritten ist, können wir das Gesuch einfach nicht mehr bewilligen.

Wie können Nachbarn eingreifen, wenn sie mit einem Projekt nicht einverstanden sind?

Wir sind verpflichtet, ein Baugesuch entgegenzunehmen und öffentlich aufzulegen, wenn dieses die formellen Anforderungen erfüllt. Als Nachbar kann man eine Einsprache machen, wenn man der Ansicht ist, das Projekt verletzt die baurechtlichen Bestimmungen.

Wenn jemand Einsicht in ein öffentlich aufliegendes Baugesuch nimmt, werden wir oft gefragt, ob damit alles in Ordnung und es bewilligungsfähig ist. Wir können diese Frage zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschliessend beantworten. Will der Nachbar seine Rechte wahren bzw. über die weiteren Schritte informiert werden, kann er dies nur über eine Einsprache machen.

Bei wie vielen Gesuchen werden Einsprache und Beschwerden erhoben?

Einsprachen werden bei rund einem Viertel der öffentlich aufgelegten Baugesuche eingereicht, aber nur ein sehr kleiner Teil der Baubewilligungsentscheide wird noch mit einer

**Markus Hofmann
mit dem Modell
der Stadt Luzern**



Beschwerde an die nächste Instanz weitergezogen. Das betrifft vielleicht 5 bis max. 10 Gesuche pro Jahr.

Handelt es sich dabei um grössere Projekte?

Nicht unbedingt. Manchmal gibt ein Velounterstand mehr Ärger und Aufwand als ein grosses Projekt. Der Vorteil bei grösseren Projekten ist, dass ein Architekt oder ein professioneller Bauherr involviert ist. Dann ist alles sauber abgeklärt und geplant. Bei kleineren Gesuchen wollen die Eigentümer oft alles selber machen. Das führt dazu, dass die Unterlagen nicht vollständig und eindeutig sind oder das Wissen um die baurechtlichen Bestimmungen zum Beispiel zu Grenzabständen fehlt. Diese müssen aber sowohl von einem Fussballstadion wie auch von einem Velounterstand eingehalten werden.

Was gefällt Ihnen an Ihrem Beruf?

Mir gefällt die Vielfalt der Arbeit und der Kontakt mit den Menschen. Ich habe mit Bauherren, Architekten, Investoren, Fachexperten, meinen Mitarbeitern und vielen weiteren Personen zu tun. Auch die Themenbereiche sind sehr vielseitig, die Projekte reichen vom Velounterstand über das Einfamilienhaus zur Mobilfunkanlage. Die Gesuche decken das ganze Leben ab – vom einfachen Parkplatz bis zu einem Fussballstadion. Diese riesige Spannweite in allen Bereichen macht Spass.

Was gefällt Ihnen nicht?

Es ist weniger erfreulich, jemandem sagen zu müssen, dass seine oder ihre Pläne nicht umgesetzt werden können. Das gehört zwar zu unserer hoheitlichen Aufgabe, aber Spass macht das nicht.

Ganz besonders ärgerlich wird es, wenn jemand versucht, uns für dumm zu verkaufen und die Ausführung offensichtlich von den bewilligten Plänen abweicht.

Wie war Ihr beruflicher Werdegang?

Ich habe eine Lehre als Hochbauzeichner gemacht und danach Architektur studiert. Ich habe dann ein paar Jahre in diesem Beruf gearbeitet, war aber nicht mehr so zufrieden mit meiner Arbeit und habe in der Stadt Luzern eine offene Stelle als Sachbearbeiter im Ressort Baugesuche gesehen. Die Aufgabe hat mich gereizt und ich habe die Stelle bekommen. Ich habe dann ein paar Jahre als Sachbearbeiter gearbeitet, und als mein damaliger Vorgesetzter im Jahr 2007 pensioniert wurde, habe ich mich erfolgreich als Leiter beworben.

Würden Sie sich wieder gleich entscheiden?

Ja, meine Arbeit und auch die persönlichen Kontakte sind vielfältig, das ist sehr interessant. Und klar, es gibt auch Fälle, die man lieber nicht hätte, weil sie mühsam und aufreibend sind, aber das gehört wohl überall dazu.

Als Architekt mögen Sie sicher das Gestalterische – kommt das hier manchmal zu kurz?

Ja, manchmal juckt es schon, wenn man ein Projekt sieht. Manchmal ergibt sich aber auch die Gelegenheit, gestalterische Inputs zu geben oder über Architektur zu diskutieren, man muss sich aber ganz klar zurücknehmen. Das ist manchmal nicht so einfach. Dagegen kommen wir je nach Projekt mit sehr guten und bekannten Architekten in Kontakt und es macht dann richtig Spass, mit ihnen etwas zu entwickeln.

Zudem gibt es wohl auch in der Privatwirtschaft nicht wenige Berufskollegen, bei denen nicht unbedingt der gestalterische Aspekt im Zentrum ihrer Arbeit steht. Steht bei ihnen doch vielfach die Detail- und Ausführungsplanung im Vordergrund.

Und das Juristische?

Wir haben im Stab der Baudirektion einen

Juristen, der uns bei allen rechtlichen Fragen unterstützt. In meinem Team haben ausserdem alle die Weiterbildung zum Bauverwalter gemacht, wo der Schwerpunkt im Rechtsbereich liegt. Bei komplexen Fragen wird aber immer der Jurist beigezogen. Auch diesen Teil meiner Arbeit finde ich sehr interessant.

Was motiviert Sie?

Es ist sehr schön, die Entwicklung der Stadt so nah mitzuerleben und zu wissen, ein Puzzle-teil dazu beigetragen zu haben. Insbesondere trifft dies auf Projekte zu, welche schwierig und herausfordernd waren, man aber nach der Ausführung ein überzeugendes Resultat sieht. Das ist sehr befriedigend und motivierend.

Was würden Sie sich für Ihre Arbeit noch wünschen?

Manchmal wäre etwas mehr Verständnis und Akzeptanz für unsere Arbeit wünschenswert. Vielfach werden ablehnenden Bescheide als persönliche Sache empfunden. Es sind ja nicht Entscheide meiner Person als «Markus Hofmann», sondern ich handle in Ausführung meines Amtes und auf der Grundlage der rechtlichen Bestimmungen. Aber auch hier ist zu erwähnen, dass die Mehrheit der Personen, mit denen ich zusammenarbeite, meine Arbeit zu schätzen weiss.

Wie ist die Unterstützung der Ressortvorsteherin?

Sehr gut; sie steht hinter uns und unterstützt uns.

Gibt es auch Anekdoten?

Ja. Die Stadtbaukommission beurteilt grössere Bauvorhaben, insbesondere solche in den

Ortsbildschutzzonen, in Bezug auf die städtebauliche und architektonische Eingliederung. Einsitz in der Kommission haben der Stadtarchitekten die kantonale Denkmalpflegerin sowie mehrere Architekten aus der Stadt und der Schweiz.

Es gab an einer solchen Sitzung einen Architekten, der mit Hilfe eines Modells sein Projekt vorgestellt hat. Es fand jedoch nicht so grossen Gefallen. Am Schluss der Kritik zog der Architekt eine schwarze ausgestopfte Katze, die einen Katzenbuckel machte, aus der Tasche, stellte sie auf den Tisch und sagte, so fühle er sich jetzt. Alle Anwesenden waren etwas konsterniert.

Wie entspannen Sie sich in der Freizeit?

Mein grosses Hobby ist der Sport. In meiner Jugendzeit bin ich Skirennen gefahren und bis vor wenigen Jahren Marathon gelaufen. Seit rund fünf Jahren habe ich im Rudern eine neue Leidenschaft gefunden. Das Bootshaus unseres Clubs (RC Reuss) befindet sich beim Alpenquai und unser Heimatgewässer ist der Vierwaldstättersee. Hin und wieder sind wir aber auch auf anderen Gewässern der Schweiz und sogar im Ausland anzutreffen. Das ist sehr abwechslungsreich und macht Spass.

Vielen Dank für das Gespräch.



Unten: Markus Hofmann in der Mitte auf dem Vierwaldstättersee

