

Baurecht Kriens

Antworten zu sechs Projektfragen · Auswertung der mitgelieferten Unterlagen

Massgebendes Recht. Kriens fehlt in der Gemeindeaufzählung des Beschlusses SRL 736a (Stand 01.09.2026). Für die dort genannten Sachgebiete gelten daher die älteren Bestimmungen in Anhang 1 von PBG und PBV weiter. Das BZR der Stadt Luzern ist keine kommunale Rechtsgrundlage für Kriens. Die Aussagen beziehen sich ausschliesslich auf die Dateien in **input/**, ohne Prüfung späterer Änderungen.

Fundstellen: SRL 736a, Ziff. 1 Abs. 1 und Fussnote 1, PDF S. 1-3; PBG, Anhang 1, Fussnote 58, PDF S. 76; PBV, § 69 Abs. 2, PDF S. 35, und Anhang 1, Fussnote 47, PDF S. 36. Seitenangaben zählen ab der ersten PDF-Seite. „A1-“ bezeichnet Anhang 1.

1 MFH in W-E: Höhe und Grenzabstand

Höchster Gebäudepunkt: 17,50 m. Art. 7 setzt die talseitige Fassadenhöhe in W-E auf 15,00 m. Im ebenen Gelände (weniger als 15 % Neigung) erhöht sie sich um 2,50 m; der höchste Gebäudepunkt darf diese Höhe nicht überragen. Nur technisch notwendige Aufbauten dürfen darüber hinausreichen. Dies ist die hier anwendbare Höhenregel, keine Anwendung der neuen IVHB-Gesamthöhe.

BZR Kriens, Art. 7, Tabelle, Zeile W-E (ohne Absatznummer), PDF S. 8; Art. 35 Abs. 3 lit. a-b und Abs. 4, PDF S. 20.

Grenzabstand gegenüber der 24-m-Fassade: 8,00 m. Aus der geplanten Fassadenhöhe: $14,00 / 2 = 7,00$ m. Mehrlängenzuschlag: $(24,00 - 20,00) / 4 = 1,00$ m. Zusammen 8,00 m. Bei einer Fassade von höchstens 20 m Länge und gleicher Höhe entfällt der Zuschlag: 7,00 m. Die Fassadenhöhe ist nach der gesetzlichen Messweise zu bestimmen.

PBG, § A1-122 Abs. 1, PDF S. 77, sowie Abs. 4-5, PDF S. 78; Messbezug zur Grenze: § A1-120 Abs. 1 und 3, PDF S. 77.

2 W-C, Parzelle 1'200 m²: Ausnützung und Nebenräume

Regelmass: 480 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF). W-C hat eine **Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,40**, keine in Art. 7 festgelegte Überbauungsziffer. $AZ = aGF / \text{anrechenbare Grundstücksfläche}$. Sind die gesamten 1'200 m² anrechenbar, ergibt sich $0,40 \times 1'200 = 480$ m² aGF für die gesamte Parzelle, nicht zusätzlich zu bereits beanspruchter Ausnützung. Eine ÜZ wäre dagegen überbaubare Grundfläche / anrechenbare Grundstücksfläche.

BZR Kriens, Art. 7, Tabelle, Zeile W-C, PDF S. 8; PBG, § A1-24 Abs. 1 und § A1-25 Abs. 1, PDF S. 76; PBV, § A1-8 Abs. 1, PDF S. 36, § A1-13 Abs. 1, PDF S. 38, und § A1-17 Abs. 1, PDF S. 39.

Berechnung: Flächen des abgeschlossenen Raums aller Geschosse ohne Aussenmauern und ohne die gesetzlichen Ausnahmen, multipliziert mit **Faktor 1,0**. Die anrechenbare Grundstücksfläche ist gesondert zu prüfen: insbesondere Strassen-/Abtretungsflächen, Wald und Gewässer sowie die Anrechnungen nach Abs. 2-3. 480 m² ist deshalb das Regelmass bei voller Anrechenbarkeit, ohne projektspezifische Zuschläge.

PBV, § A1-9 Abs. 1-2, PDF S. 36, und § A1-12 Abs. 1-3, PDF S. 37-38; BZR Kriens, Art. 4 (einziger, unnummerierter Absatz), PDF S. 6.

Veloraum: nicht anrechenbar. **Verglaster Wintergarten:** nicht anrechenbar bis zu 15 % der aGF der zugehörigen Wohnung, sofern er keine heiztechnischen Einrichtungen hat und gegenüber den anrechenbaren Räumen abgeschlossen ist. „Unbeheizt“ allein genügt nicht. Ein darüber hinausgehender Anteil ist anzurechnen.

PBV, § A1-10 Abs. 1 lit. d-e, PDF S. 37.

3 EFH in W-B: Solarpanels, Dachfenster, Gartenmauer

18 m² Solarpanels: in der Regel baubewilligungsfrei, wenn sie der Gebäudehülle und der Umgebung angepasst sind. Die angegebenen Ausschlüsse (kein Ortsbildschutz, kein Inventarobjekt) passen zur Ausnahme. Die 20-Tage-Meldung in lit. b betrifft Anlagen *über* 20 m²; sie wird dort für diese 18-m²-Anlage nicht verlangt. Die allgemeine Voraussetzung der Bewilligungsfreiheit nach Abs. 1 bleibt bestehen.

PBV, § 54 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a-b, PDF S. 26.

Zwei Dachflächenfenster à 1,0 m²: in der Regel baubewilligungsfrei, sofern damit insgesamt höchstens zwei Fenster auf dieser Hauptdachfläche vorhanden sind. Zulässig sind für diese Ausnahme bis zu zwei Fenster mit je höchstens 1,2 m² pro Hauptdachfläche; die genannten Schutzobjekt-Ausnahmen liegen laut Aufgabenstellung nicht vor.

PBV, § 54 Abs. 1 und Abs. 2 lit. e, PDF S. 26.

Gartenmauer 1,80 m: baubewilligungspflichtig. Die Regelbefreiung reicht nur bis 1,50 m ab massgebendem Terrain. Ein vereinfachtes Verfahren ist möglich, wenn keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen dagegensprechen.

PBV, § 54 Abs. 2 lit. h, PDF S. 26; § 53 Abs. 2 Einleitung und lit. h, PDF S. 25-26.

Nicht ohne Weiteres direkt an die Grenze: Bei 1,80 m Höhe über gewachsenem Terrain beträgt der Rücksprung $2 \times (1,80 - 1,50) = 0,60$ m. Eine abweichende, öffentlich beurkundete Nachbarvereinbarung ist vorbehalten; sie ersetzt die Baubewilligung nicht.

PBG, § A1-126 Abs. 1 und 4, PDF S. 79; zur Bewilligung PBV, § 54 Abs. 2 lit. h, PDF S. 26.

4 MFH mit 12 Wohnungen: Velo, Kinderwagen, Spielplätze

Veloanzahl: aus den Unterlagen nicht bestimmbar. Die BZV verweist für die Mindestanzahl auf die VSS-Norm 640 065 und das Parkplatzreglement der Stadt Kriens. Beide fehlen im Ordner. Eine konkrete Platzzahl lässt sich deshalb nicht belegen. **Breite je Veloplatz:** mindestens 0,45 m bei höhenversetzten, mindestens 0,65 m bei nicht höhenversetzten Parkierungssystemen.

BZV Kriens, Art. 12 Abs. 1, PDF S. 6. Grundanforderung an die Abstellflächen: BZR Kriens, Art. 45 (einziger, unnummerierter Absatz), PDF S. 24: genügend gross, hindernisfrei zugänglich und überdacht.

Kinderwagen: mindestens 8 Plätze. Pro Wohnung mit drei oder mehr Zimmern ist mindestens ein Platz mit mindestens 1 m² Standfläche plus nötiger Manövrierfläche vorzusehen. Für die acht 3½-Zimmer-Wohnungen sind das mindestens **8 m² Standfläche plus Manövrierfläche**. Jede der übrigen vier Wohnungen mit mindestens drei Zimmern erhöht die Zahl um einen Platz.

BZV Kriens, Art. 12 Abs. 2, PDF S. 6; Ausnahmen durch den Stadtrat: Abs. 3, gleiche Seite.

Spielplätze und Freizeitanlagen: mindestens 120 m². Ab sechs Wohnungen gilt die Erstellungspflicht; erforderlich sind mindestens 15 m² je Wohnung mit mindestens drei Zimmern. Für die acht bekannten Wohnungen: $8 \times 15 = 120$ m². Jede weitere Wohnung mit mindestens drei Zimmern erhöht die Fläche um 15 m². Bei insgesamt zwölf entsprechend grossen Wohnungen wären es 180 m² und zwölf Kinderwagenplätze. Die Zimmerzahlen der übrigen vier Wohnungen fehlen.

PBG, § 158 Abs. 1-2, PDF S. 54; BZV Kriens, Art. 11 Abs. 1-2, PDF S. 5-6: frei zugängliche Flächen, Nachweis im Umgebungsplan und Angebote für verschiedene Altersgruppen.

5 Baubewilligungsverfahren: Fristen

Ordentliches Verfahren: öffentliche Auflage während **20 Tagen**, sofern Leitverfahrens- oder Bundesrecht nichts anderes vorsehen. Einsprachen sind innerhalb dieser Auflagefrist schriftlich und im Doppel mit Antrag und Begründung bei der bezeichneten Stelle einzureichen. Zustellung der Einsprachen an Bauherrschaft und Grundeigentümerschaft innert fünf Tagen nach Ablauf der Einsprachefrist.

PBG, § 193 Abs. 2 sowie § 194 Abs. 1 und 3, PDF S. 63.

Vereinfachtes Verfahren: keine öffentliche Bekanntmachung oder Auflage. Betroffene Grundeigentümer, die nicht unterschriftlich zugestimmt haben, erhalten Gelegenheit, innert **10 Tagen** Einsprache zu erheben.

PBG, § 198 Abs. 1 lit. c-d, PDF S. 64-65.

Behandlungsdauer: 80 % der Fälle pro Jahr sollen im vereinfachten Verfahren innert **25 Arbeitstagen**, im ordentlichen innert **40 Arbeitstagen** nach Gesuchseingang entschieden sein. Zeiten für die Behebung gerügter Gesuchsmängel und Sistierungen zählen nicht mit. Das ist eine jährliche Erledigungsvorgabe, **keine garantierte Entscheidfrist für jeden Einzelfall**; bei Unterschreitung sind organisatorische Massnahmen vorgesehen. Der Entscheid erfolgt nach Ablauf der Einsprachefrist ohne Verzug, sobald die kantonalen Stellungnahmen vorliegen oder deren Frist abgelaufen ist.

PBV, § 63 Abs. 1-4, PDF S. 31; PBG, § 196 Abs. 1, PDF S. 64.

Gültigkeit: Die Bewilligung erlischt ohne Baubeginn innert **zwei Jahren ab Rechtskraft**; bei Zivilklage zählt deren rechtskräftige Erledigung. Bei unterbrochenen Bauarbeiten setzt die Gemeinde eine Fertigstellungsfrist. Auf vor Ablauf der Zweijahresfrist gestelltes Gesuch kann die Gültigkeit um **höchstens drei Jahre** erstreckt werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und Projekt, nächste Umgebung und einschlägige Vorschriften nicht wesentlich geändert haben.

PBG, § 201 Abs. 1 lit. a-b und Abs. 2, PDF S. 65.

6 Freistehende Doppelgarage neben dem EFH

Grenzabstand: 3,00 m ab äusserstem Gebäudeteil. Die Garage erfüllt mit 3,00 m Fassadenhöhe, 4,00 m Firsthöhe und maximal 6,50 m Fassadenlänge die Kleinbautenmasse von höchstens 3,50 / 4,50 / 10,00 m. Voraussetzung ist die Garagennutzung ohne Aufenthaltsnutzung für Menschen.

PBG, § A1-124 Abs. 1, PDF S. 78.

Abstand zum Wohnhaus: 4,00 m ab äusserstem Gebäudeteil, sofern damit keine erhöhte Gefahr verbunden ist. Die Grundfläche beträgt $6,50 \times 6,00 = 39,00 \text{ m}^2$ und liegt unter der hier geltenden Grenze von 45 m^2 . Auch die Höhen- und Längenlimiten sind eingehalten. Die Vorschrift gilt ebenfalls, wenn später die Hauptbaute neben der Kleinbaute erstellt wird; Grenzabstände zu Grundstücken Dritter bleiben einzuhalten.

PBG, § A1-132 Abs. 1, 3 und 4, PDF S. 79. Die Gefahrenvoraussetzung ist ohne Angaben zur konkreten Ausführung nicht abschliessend prüfbar.

Unterlagen und Abgrenzung

Verwendet: PBG Luzern (SRL 735, Stand 01.01.2025), PBV Luzern (SRL 736, Stand 01.07.2026), Regierungsratsbeschluss SRL 736a (Stand 01.09.2026), BZR und BZV Kriens (je Stand 01.09.2026). Das BZR Stadt Luzern (Ausgabe 01.09.2024) wird auf die Krienser Projekte nicht übertragen. Die Berechnungen setzen die angegebenen Zonen und Projektmasse voraus; ein parzellenspezifischer Zonen- oder Sondernutzungsplan liegt nicht vor.

Excel-Beilage: Zonentabelle aus Art. 7 BZR Kriens, PDF S. 8-10, mit zugehörigen Fussnoten. Die Tabelle enthält Grundmasse; ergänzende Artikel und projektspezifische Vorschriften bleiben massgebend.