

An den

EINWOHNERRAT EBIKON

Nr. 25/48

Beantwortung Schriftliche Anfrage Rüssi Isabelle namens der Die Mitte-Fraktion betreffend Erhebung einer Einsprachegebühr bei Baubewilligungsverfahren

Eingang Schriftliche Anfrage	19.12.2026
Zuständiges Ressort	Planung & Bau

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

A. Wortlaut der schriftlichen Anfrage

Ausgangslage

Immer mehr Bauprojekte werden durch Einsprachen verzögert. So verlieren zahlreiche Planungsvorhaben ihre Dynamik und es kommt zu zeitlichen und finanziellen Verlusten. Zusätzlich sind viele Einsprachen unnötig sowie unberechtigt und bescheren aber der Gemeindeverwaltung viel Aufwand.

Am 1. Juli 2025 publizierten die Bundesämter für Wohnungswesen (BWO) und Raumentwicklung (ARE) eine Studie. Diese kommt zum Schluss, dass in der Schweiz die Gründe für keinen oder verzögerten Bau von neuen Wohnungen bei den Einsprachen und Rekursen liegt. Die Studienautoren schlagen als Massnahmen unter anderem vor, den Kreis der Einspracheberechtigten zu begrenzen und die Verfahren zu straffen.

<https://www.bwo.admin.ch/de/einsprachen-und-rekurse>

Als wirkungsvollste Massnahme wird die Hinterlegung eines Geldbetrages in CHF (Pauschalbetrag oder prozentual nach kalkuliertem Bauvorhaben) auf ein Sperrkonto beschrieben. Wird die Einsprache befürwortet, kriegen die Einsprechenden das deponierte Geld zurück. Liegen die Einsprechenden jedoch zu Teilen oder im Ganzen im Unrecht, wird diese Gebühr nicht zurückerstattet und sie finanzieren so den zusätzlichen Aufwand der Gemeindeabteilung Planung und Bau mit.

Fragen:

- Hat der Gemeinderat die gesetzlichen Grundlagen, um eine solche Einsprachegebühr zu erheben? Wenn ja, wäre er bereit diese einzuführen?
- Gibt es im Kanton Luzern die gesetzlichen Grundlagen für eine solche Einsprachegebühr?
- Mit welchen Massnahmen dämmt der Gemeinderat bereits heute unberechtigte Einsprachen ein?
- Welche weiteren Massnahmen sieht der Gemeinderat, um die Hürden für Einsprachen bei Bauvorhaben zu erhöhen?
- Wie sieht der Prozess für Einsprachen aus und kann dieser bei unberechtigten Einsprachen abgekürzt werden?

B. Stellungnahme des Gemeinderates

1. Einleitung

Die Dauer der Baubewilligungsverfahren ist seit der Einführung der Bewilligungspflicht Gegenstand kontroverser Diskussionen. Das Dilemma im Bewilligungsverfahren besteht demnach einerseits in der Erfüllung des verfassungsmäßigen Anspruchs auf rechtliches Gehör und andererseits in der Möglichkeit, das trölerische oder leichtfertige Ausnutzen dieses Rechts durch Einsprecherinnen und Einsprecher zu beweisen und somit zu sanktionieren oder zu erschweren.

Der schweizweite Ruf nach einer Beschleunigung der Bewilligungsverfahren ist evident. Auf Bundesebene fordern mehrere parlamentarische Vorstösse den Bundesrat auf Lösungen darzulegen. Im Jahr 2023 sowie 2024 erfolgte seitens des Bundesrates eine Einladung an Vertreterinnen und Vertretern der Kantone, Städten und Gemeinden sowie der Bau- und Immobilienwirtschaft an den Runden Tisch zum Thema Wohnungsknappheit. Im Rahmen der Konsultationsveranstaltung wurde ein Aktionsplan verabschiedet, welcher über 30 empfohlenen Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit beinhaltet. Dazu gehören auch Massnahmen zur Beschleunigung von Verfahren, worauf sich die vorliegende schriftliche Anfrage bezieht.

Zur Verfahrensbeschleunigung macht die Expertengruppe in erster Linie Empfehlungen zu gesetzlichen Grundlagen auf Bundesebene, die das schutzwürdige Interesse und das rechtliche Gehör ansprechen. Den Kantonen und Gemeinden empfiehlt die Expertengruppe ergänzend:

1. gesetzliche Grundlagen zu schaffen, zur paritätischen Kosten- und Risikoverteilung von Einsprachen
2. gesetzliche Grundlagen zu schaffen, um Erkenntnisse und Kompromisse aus qualitätssichernden Verfahren stärker zu gewichten
3. Planungs- und Bewilligungsprozesse inhaltlich besser aufeinander abzustimmen
4. Planungs- und Bewilligungsbehörden mit mehr Ressourcen auszustatten und Prozesse zu optimieren, durch Reduktion von Instanzen oder automatischer Bewilligung nach Ablauf von gesetzlichen Fristen.

2. Beantwortung der Fragen

- Hat der Gemeinderat die gesetzlichen Grundlagen, um eine solche Einsprachegebühr zu erheben? Wenn ja, wäre er bereit diese einzuführen?

Ja, aber...

Ja. Gemäß § 212 Absatz 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern sind Personen, die im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens als Einsprecher oder Einsprecherin unterliegen oder auf deren Einsprache nicht eingetreten wird, dazu verpflichtet, die dadurch entstandenen amtlichen Kosten zu tragen. Die Behörde kann vom Einsprecher oder der Einsprecherin einen angemessenen Vorschuss zur Sicherstellung der amtlichen Kosten verlangen.

Aber. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung steht der gesetzlichen Regelung von § 212 PBG und der darauf basierenden damaligen kantonalen Rechtsprechung entgegen. Sie knüpft am verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör an und hält im Ergebnis fest, dass dieses und das daraus fließende Mitwirkungsrecht desjenigen, der in einem Verwaltungsverfahren verwickelt ist, ohne es angestrengt zu haben, nur Sinn macht, wenn die Möglichkeit, sich zu äussern, nicht das Risiko mit sich bringt, dessen Kosten tragen zu müssen.

Diese Rechtsprechung dient dem Schutz des Anspruchs auf das rechtliche Gehör der Einsprechenden, indem sie eine Auflegung der Kosten zu Lasten der Einsprechenden prinzipiell beanstandet. Im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen Baueinsprecher demzufolge grundsätzlich nicht (mehr) mit der Auferlegung der Kosten des Einspracheverfahrens rechnen (vgl. BGE 143 II 467 E. 2.6). Demzufolge kann an der Praxis und Gesetzesauslegung, wonach unterlegene Einsprechenden und Einsprecher gestützt auf § 212 Abs. 2 PBG mit Gebühren belastet werden können, nicht festgehalten werden. Insbesondere lässt diese bundesgerichtliche Rechtsprechung keinen Raum, davon abweichen zu können, da auch die Luzerner Regelung kein Einspracheverfahren als eigentliches Rechtsmittelverfahren im Sinn des VRG kennt (n.p. KGU 7H 18 206 vom 16. November 2018, E.3.5.3).

- Gibt es im Kanton Luzern die gesetzlichen Grundlagen für eine solche Einsprachegebühr?

Wie oben ausgeführt, gäbe es eine gesetzliche Grundlage im kantonalen Planungs- und Baugesetz. Die Bundesgerichtliche Rechtsprechung steht dieser jedoch entgegen. Die kantonale gesetzliche Grundlage ist in der Praxis nicht anwendbar. Es sind Vorstösse auf Bundesebene pendent, um die notwendigen rechtlichen Grundlagen zu schaffen.

- Mit welchen Massnahmen dämmt der Gemeinderat bereits heute unberechtigte Einsprachen ein?

Der Gemeinderat hat kaum Handlungsspielraum, um unberechtigte Einsprachen einzuschränken. Auf Einsprachen, für die keine Einsprachebefugnis gemäss § 207 PBG eines Einsprechers oder einer Einsprecherin vorliegt, tritt die Baubewilligungsbehörde nicht ein. In Ebikon ist die Baubewilligungsbehörde gemäss Organisationsverordnung die Abteilung Raum & Verkehr.

- Welche weiteren Massnahmen sieht der Gemeinderat, um die Hürden für Einsprachen bei Bauvorhaben zu erhöhen?

Der Gemeinderat sieht keinen Spielraum für weitere Massnahmen auf kommunaler Ebene, um die Hürde bei Bauvorhaben zu erhöhen.

- Wie sieht der Prozess für Einsprachen aus und kann dieser bei unberechtigten Einsprachen abgekürzt werden?

Der Einspracheprozess ist in § 193 PBG beschrieben. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen sind mit einem Antrag und dessen Begründung während der Auflagefrist schriftlich und im Doppel bei der in der öffentlichen Bekanntmachung angegebenen Stelle einzureichen (Abs.1). Die Einsprachen sind der Bauherrschaft und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern innert fünf Tagen nach Ablauf der Einsprachefrist zur Stellungnahme zuzustellen (Abs. 3). Die Ein-

sprechlerin oder der Einsprecher hat daraufhin die Möglichkeit zur Vernehmlassung. Der Schriftenwechsel endet, sobald alle Beteiligten ihre Stellungnahme abgegeben haben oder die gesetzten Fristen abgelaufen sind und die Baubewilligungsbehörde alle dazugehörigen Unterlagen vorliegen hat. Die Baubewilligungsbehörde erlässt mit vorliegen aller Stellungnahmen und Unterlagen den Einspracheentscheid. Sie kann auf den Entscheid nicht eintreten, wenn die Einsprachebefugnis nicht vorliegt. Tritt sie auf die Einsprache ein, kann sie diese gutheissen oder ablehnen. Üblicherweise wird der Einspracheentscheid zusammen mit dem Baubewilligungsentscheid erlassen. Gegen den Entscheid der Baubewilligungsbehörde können die Beteiligten innert 20 Tagen beim Kantonsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Der Entscheid des Kantonsgerichts kann nochmals mit Gang ans Bundesgericht als letzte Instanz weitergezogen werden.

Unberechtigte Einsprachen werden heutzutage dahingehend abgekürzt, wo die Baubewilligungsbehörde auf die Einsprachen nicht eintritt, da keine Einsprachebefugnis vorliegt.

3. Schlussfolgerung

Das Ansinnen, Baubewilligungsverfahren zu beschleunigen, gewinnt im Zuge der Wohnungsknappheit weiter an Gewicht. Auf allen drei Staatsebenen gab es immer wieder Bestrebungen, das Verfahren zu beschleunigen. Diese scheiterten dann jedoch an der Rechtsprechung des Bundesgerichts, das dem Anspruch auf rechtliches Gehör einen hohen Stellenwert beimisst. Zwar wäre es wohl möglich, eine Gebühr für die Einsprache zu erheben. Es wäre aber kaum nachzuweisen, dass diese missbräuchlich oder trölerisch erhoben wurde und die Gebühr müsste wohl immer zurückvergütet werden, was ein zusätzlicher administrativer Aufwand für die Baubewilligungsbehörde bedeutet.

Für die weitere Massnahmen aus dem Aktionsplan nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

- Planungs- und Bewilligungsbehörden mit mehr Ressourcen ausstatten und Prozesse optimieren

Der Gemeinderat äussert bemüht darum, die Baubewilligungsbehörde mit ausreichenden Ressourcen auszustatten. Die Bemühung scheitern derzeit an den Angebots- und Nachfragerealitäten des Arbeitsmarktes. Dies hat zur Folge, dass beratende Dienstleistungen im Baubewilligungsverfahren zurückgestellt werden müssen und der Fokus der Behörde auf dem Prüfen und Bewilligen von Gesuchen liegt.

Andererseits konnten dank der digitalen Baubewilligung in den vergangenen Jahren Effizienzgewinne im Baubewilligungsprozess erzielt werden.

- Planungs- und Bewilligungsprozesse besser aufeinander abstimmen und Planungsrisiken reduzieren (Bsp. Ebikon Koordinationspflicht vor Planungsbeginn)

Das revidierte Bau- und Zonenreglement BZR sieht neu die Koordination vor Planungsbeginn vor (Art. 3 BZR). Je nach Standort müssen bei baulichen Veränderungen die Vorhaben frühzeitig mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll die Verfahren besser koordinieren und so beschleunigen. Dieses Vorgehen ist insbesondere in den Zentrumszonen sowie bei Objekten, die im kantonalen Bauinventar aufgeführt sind, zu berücksichtigen, sofern kein

rechtsgültiger Gestaltungs- oder Bebauungsplan vorliegt. Das koordinierte Vorgehen führt insbesondere an ortsbaulich sensiblen Orten zu zielführenden Verfahren und qualitativ hochwertigen Ergebnissen.

Für Bauvorhaben, welche keiner Koordination vor Planungsbeginn unterstehen, empfiehlt es sich oft, vor der Baugesucheingabe eine kostenpflichtige Vorabklärung einzureichen. Mit der Vorabklärung wird die Baubewilligungsbehörde um eine planungs- und baurechtliche Beurteilung eines geplanten Bauvorhabens ersucht. Eine öffentliche Planauflage und somit die Möglichkeit zur Einsprache findet nicht statt. Die Vorabklärung schafft für die Bauherrschaft Klarheit für das nachfolgende Baugesuch, indem die Unterlagen nachgebessert, vervollständigt und bereinigt werden können. Dies geschieht, ohne dass Einsprache befugte Dritte involviert sind. Die bereinigten Unterlagen bieten weniger Angriffsfläche für Einsprachen in der nachfolgenden öffentlichen Planauflage. Dies kann die Prozesszeit beschleunigen und die Prozessrisiken minimieren. Der Gemeinderat empfiehlt Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern, die Möglichkeit zur Vorabklärung für ihr Bauprojekt zu nutzen.

Ebikon, 12. März 2026

Für den Gemeinderat



Hans Peter Bienz
Gemeinderat



Roland Baggenstos
Gemeindeschreiber