

BGer 1C_421/2023 vom 20. September 2024

Bundesgericht, 2024-09-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_421_2023

FR: TF 1C_421/2023 du 20 septembre 2024

IT: TF 1C_421/2023 del 20 settembre 2024

Erwägungen

E. 1.1

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Kantonsgericht als letzte kantonale Instanz den Baubewilligungsentscheid der städtischen Baudirektion für das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerschaft bestätigt und die dagegen gerichtete Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Beschwerdeführenden abgewiesen. Gegen diesen Entscheid steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als benachbarte Grundeigentümer nach Art. 89 Abs. 1 BGG grundsätzlich zur Beschwerde berechtigt. Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten somit einzutreten, soweit die erhobenen Rügen genügend begründet sind (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 und Art. 97 BGG).

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten geltend gemacht werden (Art. 95 lit. a, b und c BGG). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen vor Bundesgericht nicht gerügt werden. Zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots (BGE 138 I 143 E. 2). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht (BGE 141 III 564 E. 4.1 ; 138 I 49 E. 7.1; je mit Hinweisen).

E. 1.3

Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten prüft es jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 135 III 127 E. 1.6). Inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen, ist daher in der Beschwerde klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen (BGE 140 II 141 E. 8). Rügt eine beschwerdeführende Person die Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV , genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Sie hat vielmehr anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet. Auf Rügen, mit denen bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geübt wird, tritt das

Bundesgericht nicht ein (BGE 136 II 489 E. 2.8; 137 V 57 E. 1.3; je mit Hinweisen).

E. 2

Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV . Sie bringen vor, die Vorinstanz habe sich nicht bzw. nicht in ausreichender Weise mit sämtlichen Vorbringen und insbesondere nicht mit ihrem Einwand, wonach sich aus einem Luftbild vom 7. Juli 1965 eine Veränderung des Terrains im relevanten Baubereich ergebe, auseinandergesetzt.

E. 2.1

Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien tatsächlich hört, ernsthaft prüft und bei der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 142 II 49 E. 9.2 ; 136 I 229 E. 5.2; je mit Hinweisen).

E. 2.2

Die Beschwerdeführenden haben im vorinstanzlichen Verfahren Bezug genommen auf ein in den Akten liegendes Luftbild aus dem Jahr 1965. Sie haben das Luftbild mit der Grundstücknummer "3326" ergänzt und eine auf der Aufnahme ersichtliche Stützmauer beschriftet. Das so ergänzte Bild haben sie mit ihrer Replik vom 10. Oktober 2022 an die Vorinstanz noch einmal eingereicht und geltend gemacht, aus ihm sei ersichtlich, dass bei der Erstellung der Erschliessungsstrasse Salzfasshöhe ein Teil der beschwerdegegnerischen Grundstücke verändert worden sei bzw. dass das Terrain auf einem wesentlichen Teil der Grundstücke der Beschwerdegegnerschaft verändert worden sei.

Die Vorinstanz ist im angefochtenen Urteil darauf eingegangen, weshalb aus dem Luftbild ihrer Einschätzung nach nicht hervorgehe, dass mit dem Bau der Erschliessungsstrasse im Bereich der bestehenden und der projektierten Bauten das gewachsene Terrain massgeblich verändert worden sei (vgl. dazu nachfolgend E. 3.5). In diesem Punkt und auch sonst hat sie sich ausreichend mit den Vorbringen der Beschwerdeführenden auseinandergesetzt, sodass diese das Urteil in voller Kenntnis der Sache an das Bundesgericht weiterziehen konnten. Eine Verletzung der aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessenden Begründungspflicht ist zu verneinen.

E. 3

Die Beschwerdeführenden kritisieren verschiedene Punkte, welche die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung und Beweiswürdigung betreffen. Sie sind der Auffassung, die Vorinstanz habe das gewachsene Terrain unzureichend ermittelt. Dieses ist relevant für die Berechnung der maximal zulässigen Geschosshöhe (vgl. § 138 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 [PBG/LU; SRL Nr. 735]). Im vorinstanzlichen Verfahren führten die Beschwerdeführenden aus, die massgebliche Terrainlinie liege zwischen 55 und 90 cm unterhalb der in den Baugesuchsplänen ausgewiesenen Terrainlinie. Sie rügen

sinngemäss, die Vorinstanz habe den Sachverhalt im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG i.V.m. Art. 9 BV offensichtlich unrichtig bzw. willkürlich festgestellt. Ausserdem rügen sie im Zusammenhang mit der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV und von Art. 8 ZGB .

E. 3.1

Das Bundesgericht legt seinem Urteil grundsätzlich den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG), den es nur berichtigen oder ergänzen kann, wenn er offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

Die Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich (Art. 9 BV), wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung des Beschwerdeführers übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 144 II 281 E. 3.6.2; 142 II 433 E. 4.4; je mit Hinweisen). Ein Parteigutachten besitzt nicht den gleichen Rang wie ein vom Gericht oder von einer Fachbehörde nach dem vorgegebenen Verfahrensrecht eingeholtes Gutachten (BGE 141 III 433 E. 2.3 mit Hinweisen). Parteigutachten unterliegen der freien Beweiswürdigung (Urteil 1C_76/2014 vom 1. September 2014 E. 3.2). Es ist Aufgabe der zuständigen Behörden und Gerichte, Parteigutachten kritisch zu würdigen und zu überprüfen. Stimmen die darin enthaltenen Fakten und überzeugen die vorgebrachten Argumente, so dürfen sie der Sachverhaltsfeststellung zugrundegelegt werden (Urteil 1C_153/2018 vom 3. September 2018 E. 3.2).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) umfasst das Recht der betroffenen Person, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern, sowie das Recht auf Abnahme der rechtzeitig und formrichtig angebotenen, rechtserheblichen Beweismittel. Indes kann das Gericht das Beweisverfahren schliessen, wenn die Anträge nicht erhebliche Tatsachen betreffen. Gleichermassen kann es Beweisanträge ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs ablehnen, wenn es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener antizipierter Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 136 I 229 E. 5.3 mit Hinweisen).

E. 3.2

Die Vorinstanz stützte sich für die Ermittlung des gewachsenen Terrains unter anderem auf ein Gutachten des Nachführungsgeometers I. _____ von der J. _____ AG vom 4. August 2020 (nachfolgend: Gutachten I. _____), welches die Beschwerdegegnerschaft nach Rücksprache mit der Baubewilligungsbehörde in Auftrag gegeben hatte, sowie auf ein von der Stadt Luzern im vorinstanzlichen Verfahren eingereichtes Gutachten des städtischen Geoinformationszentrums (GIS) vom 24. Juni 2022. Gestützt auf diese Gutachten anerkannte die Vorinstanz wie schon die Baudirektion die in den jüngsten Projektplänen der Beschwerdegegnerschaft eingezeichnete Linie "gew. Terrain 1938 an

Gebäude" als für die Erteilung der Baubewilligung massgebliches gewachsenes Terrain, welches im Bereich der bestehenden Bauten weitgehend mit dem aktuellen Terrain identisch sei.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Urteil aus, das gewachsene Terrain entspreche praxisgemäss grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf. Falls auf einem Grundstück schon verschiedentlich Aufschüttungen vorgenommen worden seien, gelte als natürlich gewachsenes Terrain nicht das neu gestaltete Terrain, sondern in erster Linie diejenige Höhe, die bei früheren Bauarbeiten in genehmigten Bauplänen als solches festgelegt worden sei. Bei gestützt auf ein bewilligtes Strassenprojekt erstellten Erschliessungsstrassen werde nach kantonaler Praxis jedoch in der Regel die Erschliessungsstrasse als massgeblicher Bezugspunkt für die Festlegung des gewachsenen Terrains akzeptiert. Die Vorinstanz wies weiter darauf hin, es handle sich vorliegend nicht um eine erstmalige Überbauung der strittigen Grundstücke, zumal die bestehenden beiden Einfamilienhäuser abgebrochen und durch zwei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle ersetzt werden sollen. Daher sei für die Bestimmung des gewachsenen Terrains praxisgemäss nicht ohne weitere Abklärungen auf die bestehende Terrainlinie abzustellen, sondern in erster Linie auf die Festlegung in früher genehmigten Bauplänen. Anhand der früheren Baupläne aus dem Jahr 1966 habe sich die massgebliche Terrainlinie jedoch nicht zuverlässig ermitteln und feststellen lassen. Das dem Baugesuch zugrunde gelegte gewachsene Terrain basiere auf Messtischblättern aus den Jahren 1930-1940, welche eine zuverlässige Aufnahme des Geländes bzw. eine ziemlich genaue Darstellung der Höhenkurven lieferten. Das so ermittelte Terrain liege entlang der bestehenden Gebäude sehr nahe am aktuellen Terrainverlauf. Auch wenn gewisse Annahmen hätten getroffen werden müssen und in bestimmten Punkten keine absolute Sicherheit bestehe, hätten der beschwerdegegnerische Gutachter und das GIS zahlreiche Aspekte zusammengetragen und fachlich gewürdigt, sodass sich ein schlüssiges Bild zum Verlauf des gewachsenen und damit relevanten Terrains im Bereich der bestehenden und projektierten Bauten machen lasse.

Zum Einwand der Beschwerdeführenden, das für die Beurteilung des Baugesuchs massgebliche gewachsene Terrain sei vor 1966 mit der Realisierung der Erschliessungsstrasse Salzfasshöhe verändert worden, erklärte die Vorinstanz im angefochtenen Urteil, die Feststellung des von der Beschwerdegegnerschaft eingereichten Gutachtens, wonach mit dem Bau der Erschliessungsstrasse zwar entlang der Strassengrenze Terrainveränderungen vorgenommen werden mussten, das Terrain im Bereich der Fassaden des Untersuchungsperimeters jedoch nicht verändert worden sei, sei schlüssig. Es gebe in den damaligen Strassenprojektplänen keine eindeutigen Hinweise für eine allfällige Tieferlegung des Terrains im Bereich der beiden bestehenden Gebäude bzw. sprächen sämtliche verfügbaren Grundlagen gegen eine solche Terrainveränderung beim Bau der Erschliessungsstrasse.

E. 3.3

Die Beschwerdeführenden erblicken eine Verletzung ihres Anspruchs auf Gewährung des rechtlichen Gehörs darin, dass die Vorinstanz sich zur Bestimmung des gewachsenen Terrains im angefochtenen Urteil wie schon die Baudirektion im Baubewilligungsverfahren auf das von der Beschwerdegegnerschaft eingereichte Gutachten I. _____ und nicht auf ein behördliches Sachverständigengutachten im Sinn von §§ 93 ff. des kantonalen Gesetzes vom 3. Juli 1972 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG/LU; SRL 40) abgestützt habe. Da

kein solches behördliches Sachverständigengutachten eingeholt worden sei, sei ihnen die Möglichkeit entsprechender formeller und materieller Einwendungen verwehrt worden; somit seien insbesondere keine Äusserung zur Person des Gutachters und keine ergänzenden Fragen möglich gewesen.

Der Nachführungsgeometer I. _____ hat zum Verlauf des gewachsenen Terrains ein von der Beschwerdegegnerschaft nach Rücksprache mit der Baubewilligungsbehörde in Auftrag gegebenes Gutachten erstellt. Bezugnehmend auf entsprechende beschwerdeführerische Einwendungen hat er sodann zwei ergänzende Gutachten vom 16. Dezember 2020 und vom 8. März 2021 verfasst. Die Beschwerdeführenden reichten zum Verlauf des gewachsenen Terrains im Baubewilligungsverfahren ebenfalls ein Gutachten ein, welches von der K. _____ AG erstellt worden war. Sodann erstellte im vorinstanzlichen Verfahren das Geoinformationszentrum der Stadt Luzern (GIS) ein vom 24. Juni 2022 datierendes Gutachten, welches ebenfalls den Verlauf des gewachsenen Terrains ermittelte.

Es ist unter dem Blickwinkel von Art. 29 Abs. 2 BV nicht zu beanstanden, dass sich die Vorinstanz im vorliegend angefochtenen Urteil wie schon die Baudirektion unter anderem auf das Gutachten I. _____ abstützt, bei welchem zwar das Vorbringen formeller (mit Bezug auf die begutachtende Person, vgl. § 93 Abs. 2 VRG/LU) und materieller Einwendungen (insbesondere Abänderungs- und Ergänzungsfragen, vgl. § 93 Abs. 3 VRG/LU) nicht gesetzlich vorgesehen ist, welches jedoch dementsprechend auch keinen erhöhten Beweiswert genießt und in materieller Hinsicht substantiiert bestritten werden kann. Von dieser Möglichkeit haben die Beschwerdeführenden Gebrauch gemacht; sie konnten im Baubewilligungsverfahren insbesondere ihre Einwendungen geltend machen, zu welchen der Gutachter im Rahmen von zwei Ergänzungsgutachten Stellung nahm. Zudem haben die Beschwerdeführenden wie bereits erwähnt ein eigenes Parteigutachten erstellen lassen, welches von der Vorinstanz ebenfalls gewürdigt wurde.

Der rechtlich relevante Sachverhalt ergab sich für die Vorinstanz wie schon für die Baudirektion in genügender Weise aus den vorhandenen Akten. Die Baudirektion und die Vorinstanz durften daher auf das Einholen eines behördlichen Sachverständigengutachtens im Sinne von §§ 93 ff. VRG/LU ohne Willkür und ohne Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV verzichten. Daran ändert der Umstand nichts, dass die Vorinstanz in ihrem früheren Urteil vom 14. April 2020 erwog, es werde allenfalls die Einholung eines Sachverständigengutachtens in Erwägung zu ziehen sein, falls die Eruierung des gewachsenen Terrains aus den vorhandenen Plänen nicht möglich sein sollte.

E. 3.4

Die Beschwerdeführenden weisen auf das rechtskräftige Urteil der Vorinstanz vom 14. April 2020 hin und werfen ihr vor, sie missachte dieses in mehreren Punkten. Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, die Vorinstanz sei an ihr früheres Urteil insofern gebunden, als damit die Vermutung aufgestellt worden sei, dass mit der Erstellung der Erschliessungsstrasse Salzfasshöhe das ursprünglich gewachsene Terrain im Bereich der nun bestehenden Bauten massgeblich verändert worden sei. Diese Vermutung habe nicht widerlegt werden können. Indem die Vorinstanz dies im angefochtenen Entscheid verkenne und mit Bezug auf das ursprünglich gewachsene Terrain vollumfänglich auf das Gutachten I. _____ abstelle, verletze sie Art. 8 ZGB als allgemeinen Bundesrechtsgrundsatz.

Die Vorinstanz ging nach dem Gesagten in ihrem früheren Entscheid vom 14. April 2020 zwar noch davon aus, dass mit der Erschliessungsstrasse Salzfasshöhe das ursprüngliche Terrain im Bereich der bestehenden und projektierten Bauten verändert worden sei. Eine einlässliche Überprüfung dieser Annahme bzw. die tatsächliche Ermittlung des Verlaufs des gewachsenen Terrains nahm sie damals jedoch nicht vor. Die Vorinstanz verwies die Parteien diesbezüglich ins erneut durchzuführende Baubewilligungsverfahren vor der entsprechend fachkundigen Behörde, was sich aus prozessökonomischen Gründen als sinnvoll erweist, zumal die damalige Beschwerde aus anderen Gründen gutgeheissen wurde und sich eine abschliessende gerichtliche Beurteilung des Verlaufs des gewachsenen Terrains daher nicht aufdrängte. Wie die Vorinstanz im vorliegend angefochtenen Urteil zu Recht ausführte, enthielt das frühere Urteil vom 14. April 2020 keine abschliessende Aussage betreffend die letztlich relevante Terrainlinie und legte es auch nicht verbindlich fest, nach welcher Methode das massgebliche Terrain zu ermitteln sei.

Nachdem die Vorinstanz in ihrem früheren Urteil vom 14. April 2020 somit keine verbindlichen Feststellungen zum Verlauf des gewachsenen Terrains gemacht hatte, durften die Baubewilligungsbehörde, das GIS und die Vorinstanz die damalige Annahme der Vorinstanz, wonach mit der Erschliessungsstrasse Salzfasshöhe das ursprüngliche Terrain im Bereich der bestehenden und projektierten Bauten verändert worden sei, verwerfen, wenn sie gestützt auf die neu erhobenen Beweise in freier Beweiswürdigung zum Schluss kamen, die seinerzeit getroffene Annahme sei nicht richtig (vgl. dazu nachfolgend E. 3.5). Darin, dass die Vorinstanz im angefochtenen Urteil von der unverbindlichen Annahme in ihrem früheren Urteil abwich, ist keine offensichtlich unrichtige oder sonst im Sinne von Art. 95 BGG rechtsverletzende Sachverhaltsfeststellung zu erblicken. Es liegt auch keine Verletzung von Art. 8 ZGB vor.

E. 3.5

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Annahme, wonach mit dem Bau der Erschliessungsstrasse das Terrain im Bereich der Fassaden des Untersuchungsperimeters nicht verändert wurde, sei unzutreffend. Dass mit der Erstellung der Strasse auch in den relevanten Baubereichen Terrainveränderungen vorgenommen worden seien, ergebe sich aus dem in den Akten liegenden Luftbild aus dem Jahr 1965. Im vorinstanzlichen Verfahren führten die Beschwerdeführenden aus, die eigentlich massgebliche Terrainlinie liege zwischen 55 und 90 cm unterhalb der in den Baugesuchsplänen ausgewiesenen Terrainlinie.

Die umfassende, detaillierte Beweiswürdigung im vorinstanzlichen Entscheid ist nicht zu beanstanden. Beim von der Baubewilligungsbehörde empfohlenen Gutachter I. _____ handelt es sich unbestrittenermassen um einen erfahrenen Experten für die Bau- und Ingenieurvermessung bzw. betreffend amtliche Vermessungsfragen. Weder seine Fachkompetenz noch seine Unabhängigkeit im engeren Sinn werden in Frage gestellt. Dem Gutachter lagen alle relevanten Unterlagen vor. Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass der Gutachter anhand der vorhandenen Unterlagen nachvollziehbar aufgezeigt hat, dass das gewachsene Terrain im Bereich der projektierten Neubauten mit dem Bau der Erschliessungsstrasse Salzfasshöhe nicht verändert wurde. Dass der Verlauf des gewachsenen Terrains nicht zentimetergenau ermittelt werden kann, erscheint plausibel; mit der gutachterlichen Angabe von +/-25 cm ist von einer genügenden Genauigkeit auszugehen. Die Beschwerdeführenden legen nicht konkret dar, inwiefern mit dem Gutachten I. _____ der Verlauf des gewachsenen Terrains unzutreffend ermittelt worden

sei. Sie führen nicht näher aus und es ist nicht ersichtlich, inwiefern sich das Gutachten wie moniert auf zahlreiche unbelegte Annahmen, Vermutungen und Hypothesen stützen sollte.

Auf dem bereits erwähnten Luftbild aus dem Jahr 1965 ist als helle Fläche im Kontrast zur Umgebung die sich offenbar im Bau befindliche Erschliessungsstrasse Salzfasshöhe zu erkennen. Während die Oberfläche des Grundstücks GB Luzern Nr. 2950 ungefähr die gleiche Farbe hat wie die umliegende Wiese, ist die Oberfläche des in einer Haarnadelkurve der Erschliessungsstrasse gelegenen Grundstücks GB Luzern Nr. 3326 ebenfalls heller. Offenbar wurde im Zuge des Baus der Erschliessungsstrasse die Grasnarbe in diesem Bereich entfernt. Daraus kann jedoch nicht geschlossen werden, dass im Bereich der bestehenden Gebäude Abtragungen oder Aufschüttungen vorgenommen wurden. Die Vorinstanz hat gestützt auf das Gutachten I. _____ und das Gutachten des GIS überzeugend dargelegt, weshalb davon auszugehen sei, dass das gewachsene Terrain im Bereich der projektierten Neubauten mit dem Bau der Erschliessungsstrasse nicht verändert worden sei. Die Beschwerdeführenden vermögen nicht aufzuzeigen, inwiefern die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung in diesem Punkt oder sonst offensichtlich unrichtig sein sollte. Das von den Beschwerdeführenden eingereichte Privatgutachten ändert daran nichts, zumal die Vorinstanz willkürfrei erwogen hat, dieses setzte sich nicht detailliert mit dem Gutachten I. _____ auseinander, sei nicht näher begründet, unvollständig und in gewissen Punkten nicht nachvollziehbar.

E. 3.6

Die Beschwerdeführenden dringen mit der Rüge, die Vorinstanz habe den Sachverhalt offensichtlich unrichtig oder sonst im Sinne von Art. 95 BGG rechtsverletzend festgestellt, nicht durch.

E. 4

Weiter rügen die Beschwerdeführenden, die Vorinstanz habe kantonales Recht willkürlich angewandt, indem sie die teilrevidierten städtischen Bau- und Nutzungsvorschriften, die sieben Monate nach Erteilung der zweiten Baubewilligung vom 21. März 2022 während des vorinstanzlichen Verfahrens öffentlich aufgelegt wurden, nicht auf das hängige Beschwerdeverfahren angewendet habe, obschon das geänderte Recht i.S.v. § 146 Abs. 1 VRG/LU i.V.m. § 85 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG/LU; SRL Nr. 735) umgehend zu berücksichtigen gewesen wäre.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden monieren, die Vorinstanz habe nicht überprüft, ob und in welchem Umfang das Bauvorhaben die neu zulässigen Werte überschreite. Es seien nach neu geltendem Recht unzulässige Abgrabungen vorgenommen worden (1.4 m statt maximal erlaubt 1 m) und die zulässige Überbauungsziffer von 0.25 sowie die Gesamthöhe der Bauten würden ebenfalls massiv überschritten. Selbst wenn von der ihrerseits bestrittenen beschwerdegegnerischen Terrainangabe ausgegangen würde, werde die nach neuem Recht maximal zulässige Gesamthöhe von 11 m mit mehr als 13 m deutlich überschritten. Da die neurechtlichen Vorgaben nicht mehr nur geringfügig, sondern vielmehr massiv überschritten worden seien, dürfe entgegen der vorinstanzlichen Vorgehensweise keine Interessenabwägung mehr vorgenommen werden, sondern seien die neurechtlichen Vorschriften gemäss kantonaler Praxis zwingend umgehend anzuwenden. Mit der vorgenommenen Interessenabwägung wende die Vorinstanz ihre eigene Praxis willkürlich an. Auf ihre diesbezüglichen Ausführungen im vorinstanzlichen Verfahren, wonach eine

Interessenabwägung gemäss kantonaler Praxis nur zulässig sei, solange ein Bauvorhaben lediglich geringfügig gegen neu zulässige Messwerte verstosse, sei in Verletzung der Begründungspflicht unzulässigerweise nicht eingegangen worden.

E. 4.2

§ 146 VRG/LU hält fest, dass - soweit sich aus der Natur der Streitsache nichts anderes ergibt - die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheides massgebend sind. Gemäss § 85 Abs. 1 PBG /LU werden die zur Bestimmung der Planungszone massgebenden Pläne und Vorschriften mit ihrer öffentlichen Auflage wirksam. Neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften gelten ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone. Gleichzeitig verlieren die Pläne und Vorschriften gemäss Absatz 1 ihre Wirkung (§ 85 Abs. 2 PBG /LU).

Die Änderung des PBG/LU und die totalrevidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV/LU; SRL Nr. 736) traten zusammen mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SRL Nr. 737) per 1. Januar 2014 in Kraft; die PBV/LU mit Ausnahme der in § 69 Abs. 2 angeführten Paragraphen betreffend Höhenmasse und Nutzungsziffern (anrechenbare Gebäudefläche, Überbauungsziffern, Grünflächenziffer; § 69 Abs. 1 PBV /LU). Für die in § 69 Abs. 2 PBV /LU erwähnten Paragraphen wurde vorgesehen, dass sie mit separatem Beschluss gemeindeweise in Kraft gesetzt werden. § 68 PBV /LU enthält sodann diverse Übergangsbestimmungen, so u.a., dass die §§ 8-10 Absatz 1, 11-19, 23-26 und 42 der Planungs- und Bauverordnung vom 27. November 2001, Stand 1. Oktober 2011, in den einzelnen Gemeinden bis zum Inkrafttreten der Bestimmungen gemäss § 69 Absatz 2 weiterhin Geltung haben (Abs. 1). Bis zur gemeindeweisen Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen gemäss § 69 Absatz 2 werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer 5 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen nicht angerechnet, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind, wobei zwischen Neu- und Umbauten unterschieden wird (Abs. 3). Übergangsrechtlich sieht § 224 Abs. 1 PBG /LU betreffend Anpassung des kommunalen Rechts an diese Änderung vom 17. Juni 2013 vor, dass die Zonenpläne und die Bau- und Zonenreglemente bis spätestens Ende 2023 den neuen Bestimmungen anzupassen sind.

E. 4.3.1

Die Stadt Luzern legte ihre teilrevidierte Nutzungsplanung vom 24. Oktober 2022 bis zum 22. November 2022 und damit während der Hängigkeit des vorinstanzlichen Rechtsmittelverfahrens öffentlich auf. Die Teilrevision ist bis zum heutigen Zeitpunkt nicht in Kraft getreten.

Die Vorinstanz erachtete die neuen kommunalen Zonenpläne sowie Bau- und Nutzungsvorschriften dem Wortlaut von § 85 Abs. 2 PBG /LU und ihrer Praxis (vgl. LGVE 2022 IV Nr. 10 E. 8.6 und LGVE 2023 IV Nr. 4 E. 4) folgend als seit der öffentlichen Auflage geltende Planungszone. Diese sei bundesrechtlich in Art. 27 RPG (SR 700) geregelt sowie kantonrechtlich in § § 81 ff. PBG /LU und bezwecke die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden. Der geplanten Regelung komme insofern eine negative Vorwirkung zu, indem Baubewilligungen nur noch erteilt würden, wenn damit die Realisierung der vorgesehenen Neuordnung nicht erschwert werde.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann eine Planungszone, die nach der Einreichung des Baugesuchs erlassen wird, trotz erheblicher Interessen der Bauherrschaft an der Weitergeltung der bisherigen Bauordnung verhältnismässig sein (Urteil

1C_358/2020 vom 9. Juli 2021 E. 5.6). Planungszonen, die erst nach der Erteilung der Baubewilligung im Lauf des (kantonalen) Rechtsmittelverfahrens erlassen werden, finden auf noch nicht rechtskräftigen Baubewilligungen nur Anwendung, sofern überwiegende öffentliche Interessen dies rechtfertigen bzw. gebieten, dies vorbehältlich spezieller intertemporalrechtlicher Regelungen des kantonalen Rechts (vgl. BGE 118 Ia 510 E. 4d; Urteile 1C_100/2022 vom 16. Februar 2023 E. 2.1 mit Hinweisen und 1P.539/2003 vom 22. April 2004 E. 2.2 und 2.7).

E. 4.3.2

Die Vorinstanz hat den Umstand, dass die revidierte Nutzungsplanung der Stadt Luzern im Zeitpunkt ihres Urteils bereits öffentlich aufgelegt war, berücksichtigt. Sie hat jedoch weiter festgehalten, es läge kein klassischer Fall des Inkrafttretens von neuem Recht während eines hängigen Rechtsmittelverfahrens vor, sondern vielmehr eine im geltenden kantonalen Recht vorgesehene, spezielle Konstellation. In diesem Zusammenhang wies die Vorinstanz zunächst darauf hin, dass die mit der IVHB und den per 1. Januar 2014 revidierten PBG/LU und PBV/LU neu definierten Baubegriffe und Messweisen (§ 112a PBG /LU) gemäss kantonalem Recht und ihrer Praxis (vgl. LGVE 2016 IV Nr. 1) für eine Gemeinde erst gelten, wenn sie ihre Bau- und Zonenordnung an das neue Recht angepasst und der Regierungsrat für diese die bisherigen Begriffe ausser Kraft gesetzt habe. Unter Hinweis auf die kantonale Regelung und Praxis zur Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen sowie im Sinne der vorgenannten bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Massgeblichkeit von während dem kantonalen Rechtsmittelverfahren erlassenen Planungszonen lehnte die Vorinstanz in der vorliegenden Konstellation einen Automatismus bezüglich der hemmenden Wirkung der Planungszone auf das früher eingereichte, erstinstanzlich bewilligte Baugesuch ab und nahm stattdessen in dieser Hinsicht eine Abwägung zwischen den betroffenen privaten und öffentlichen Interessen vor. Unabhängig davon, wie stark das Bauvorhaben die neurechtlichen Vorgaben überschreitet, ist dieses Vorgehen nicht offensichtlich unhaltbar.

E. 4.3.3

Das ursprüngliche Bauprojekt (Abbruch der bestehenden Wohnhäuser und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit total acht Wohneinheiten, einer Autoeinstellhalle mit 16 Plätzen und zwei offenen Parkplätzen, Neugestaltung der Umgebung) wurde von der Beschwerdegegnerschaft im September 2017 eingereicht. Im Nachgang an das kantonsgerichtliche Urteil vom 14. April 2020 wurde das überarbeitete Baugesuch am 27. August 2020 eingereicht. Abgesehen von den aufgrund des ersten Entscheids notwendigen Anpassungen (Einhaltung des geschützten Gewässerraums) blieb das Bauprojekt inhaltlich gleich. Das zweite Baugesuch, welches sieben Monate vor der öffentlichen Auflage der revidierten Bau- und Zonenbestimmungen eingereicht wurde, entspricht demnach hinsichtlich Masse, Volumen, Grundrisse, Gestaltung und Materialisierung grossteils dem ersten Gesuch, welches über fünf Jahre zuvor eingereicht wurde.

Bei den seit ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone geltenden neuen Bau- und Nutzungsvorschriften (§ 85 Abs. 2 PBG /LU) handelt es sich nicht um definitiv gültiges neues Recht. Im Zeitpunkt des ersten Baugesuchs vom September 2017 bzw. der ersten Baubewilligung vom 17. September 2018 lag die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung bzw. Bau- und Nutzungsordnung noch in weiter Ferne. Im Zeitpunkt des zweiten Baugesuchs vom 27. August 2020 und der Baubewilligung vom 21. März 2022

stand die öffentliche Auflage der revidierten Nutzungsplanung immer noch aus. Auch wenn die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer keinen Anspruch darauf haben, dass die baulichen Nutzungsmöglichkeiten dauernd bestehen bleiben, sollen sie mit Blick auf den Grundsatz der Rechtssicherheit bei der Ausarbeitung eines Bauprojekts grundsätzlich auf geltende und auf voraussehbare künftige Vorschriften abstellen können.

Die Vorinstanz anerkannte das Interesse an der sofortigen Wirkung der revidierten Bau- und Nutzungsordnung als relevantes öffentliches Interesse. Wie sie jedoch willkürfrei erwog und von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert bestritten wird, verstösst das Bauvorhaben nicht gegen gewichtige neu geregelte Umweltbelange oder Grundsätze der Raumplanung. Die Vorinstanz ist nicht in Willkür verfallen, wenn sie in der vorliegenden Situation den privaten Interessen der Beschwerdegegnerschaft ein erhebliches Gewicht beimass, das nur aufgewogen werden könnte, soweit besondere öffentliche Anliegen in Frage stünden (vgl. auch BGE 118 Ia 510 E. 4). Sie durfte bei der gegebenen Sachlage ein vorrangiges öffentliches Interesse an der Anwendung der neuen Bau- und Zonenordnung bzw. das Vorliegen qualifizierter öffentlicher Interessen an der Einhaltung neurechtlicher Messweisen willkürfrei verneinen. Darüber, ob eine sofortige Anwendung der revidierten Bau- und Nutzungsordnung und die damit verbundenen baulichen Einschränkungen mit der Eigentumsgarantie und dem Anspruch auf Vertrauensschutz der Beschwerdegegnerschaft vereinbar wäre, ist in der vorliegenden Konstellation nicht zu befinden.

E. 4.3.4

Wie die Vorinstanz zu Recht ausführte, lässt sich entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden mit Blick auf die besondere materielle Übergangsordnung von § 69 Abs. 1 und 2 PBV /LU i.V.m. § 224 Abs. 1 PBG /LU zur gemeindeweisen Einführung bestimmter kantonaler Normen (vgl. vorne E. 4.2) auch aus § 146 VRG/LU, wonach grundsätzlich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids massgebend sind, die sofortige Anwendung der öffentlich aufgelegten, noch nicht in Kraft gesetzten städtischen Bau- und Zonenordnung nicht ableiten, zumal § 146 VRG/LU ausdrücklich die Natur der Streitsache vorbehält.

Wie die Vorinstanz sodann richtig erwog, ändert auch der von den Beschwerdeführenden erwähnte Entscheid LGVE 2015 IV Nr. 8 E. 2.1 nichts daran, dass das vorliegend umstrittene Baugesuch nach den geltenden Planungsbestimmungen beurteilt werden konnte, ohne dass kantonales Recht willkürlich angewandt worden wäre. Zwar wurden im genannten Entscheid revidierte Bau- und Nutzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung noch nicht in Kraft standen, für anwendbar erklärt. Der genannte Entscheid betraf jedoch eine andere Konstellation, in welcher praktisch gleichzeitig mit der Zustellung der Baubewilligung der Entwurf der Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgelegt wurde. Abweichend vom vorliegenden Fall befand sich das dannzumal streitbetroffene Baugrundstück sodann in einem Gebiet mittlerer Gefährdung und es wurden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung diesbezüglich neue Normen erlassen. Schliesslich war der bauwilligen fachkundigen Person in jenem Fall bewusst, dass die öffentliche Auflage unmittelbar bevorstand. Auch lässt sich das vorliegend angefochtene Urteil nicht als (unzulässige) Praxisänderung betrachten, zumal im vorerwähnten Entscheid auf die intertemporalrechtliche Thematik und die entsprechende Praxis des Kantonsgerichts hingewiesen wurde.

E. 4.4

Unter Berücksichtigung der langen Verfahrensdauer und aufgrund des Umstands, dass das zweite Baugesuch praktisch identisch mit demjenigen aus dem Jahr 2017 ist, durfte die Vorinstanz somit die altrechtlichen bzw. die nach wie vor in Kraft stehenden Vorschriften anwenden, ohne § 146 Abs. 1 VRG/LU i.V.m. § 85 Abs. 2 PBG /LU willkürlich anzuwenden. Inwiefern mit der Anwendung der altrechtlichen bzw. nach wie vor in Kraft stehenden Vorschriften sonst eine Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG verbunden sein sollte, legen die Beschwerdeführenden nicht substantiiert dar (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG). Unter den gegebenen Umständen durfte die Vorinstanz im Übrigen, ohne den Gehörsanspruch der Beschwerdeführenden bzw. ihre Begründungspflicht zu verletzen, darauf verzichten, auf die Ausführungen der Beschwerdeführenden in den Eingaben vom 16. November 2022 und 12. Dezember 2022 einzugehen bzw. vertieft zu prüfen, ob das Bauvorhaben die neu zulässigen Masse mehr als geringfügig überschreite.

E. 5

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführenden die Gerichtskosten zu tragen und die Beschwerdegegnerschaft für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 66 Abs. 1 BGG ; Art. 68 Abs. 2 BGG). Bei der Festlegung der Parteientschädigung ist zu beachten, dass die Beschwerdegegnerschaft durch einen gemeinsamen Anwalt vertreten war.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.