

# **BGer 1C\_710/2024 vom 15. Oktober 2025**

Bundesgericht, 2025-10-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_710\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_710_2024)

FR: TF 1C\_710/2024 du 15 octobre 2025

IT: TF 1C\_710/2024 del 15 ottobre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Endurteil im Bereich des öffentlichen Baurechts. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG ). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführerin hat als Eigentümerin des betroffenen Gebäudes ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Urteils. Da sie zudem am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, ist sie zur Beschwerde an das Bundesgericht befugt ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenso erfüllt, sodass auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich einzutreten ist.

### **E. 2.1**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Soweit es um die Anwendung kantonalen Rechts geht, kann vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen vorgebracht werden, dass das angefochtene Urteil verstösse gegen Bundesrecht, namentlich das Willkürverbot nach Art. 9 BV ( BGE 141 I 36 E. 1.3 ; 138 I 143 E. 2 ). Nach Massgabe der allgemeinen Anforderungen an die Beschwerdebegründung ( Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG ) prüft es jedoch nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel des angefochtenen Urteils nicht geradezu offensichtlich sind ( BGE 144 V 388 E. 2 ). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht prüft es zudem nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und ausreichend begründet worden ist (qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht; Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 I 99 E. 1.7.2 ; 139 I 229 E. 2.2).

### **E. 2.2**

Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Abs. 1 ). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Abs. 2 ). Von der beschwerdeführenden Person kann die Feststellung des Sachverhalts wiederum nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich ( Art. 9 BV ) 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 ; BGE 146 IV 88 E. 1.3.1 ).

### **E. 3**

Die Beschwerdeführerin macht in diverser Hinsicht eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ( Art. 29 Abs. 2 BV ) geltend.

### **E. 3.1**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur und seine Verletzung führt ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels grundsätzlich zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (vgl. statt vieler BGE 149 I 91 E. 3.2). Die Rüge ist dementsprechend vorab zu behandeln.

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführerin kritisiert namentlich, dass die Vorinstanz mehrere ihrer Beweisanträge abgewiesen habe.

#### **E. 3.2.1**

Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Urteil fest, der rechtserhebliche Sachverhalt ergebe sich für die vorliegend entscheidenden Fragen hinlänglich aus den Akten. Sie hielt daher allgemein fest, es könne in antizipierter Beweiswürdigung auf weitere Beweisabnahmen, insbesondere den beantragten Augenschein, die beantragten Expertisen und Gutachten, die beantragten Zeugen- und Parteibefragungen sowie die beantragte Herausgabe von aktuell hängigen oder abgeschlossenen Baubewilligungsverfahren in der Umgebung des Gebäudes U.\_\_\_\_\_strasse 1 verzichtet werden.

#### **E. 3.2.2**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht auf Abnahme der rechtzeitig und formrichtig angebotenen Beweismittel ( BGE 144 II 427 E. 3.1). Dieser Anspruch besteht indessen nur, soweit diese Beweismittel für die Entscheidung der Streitsache erheblich sind. Das Gericht kann Beweisanträge ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs unter anderem dann ablehnen, wenn es aufgrund von bereits abgenommenen Beweisen seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in antizipierter Beweiswürdigung annehmen kann, dass weitere Beweiserhebungen seine Überzeugung nicht mehr ändern würden ( BGE 144 II 427 E. 3.1.3 ; 141 I 60 E. 3.3).

#### **E. 3.2.3**

Nach der Beschwerdeführerin habe die Vorinstanz in willkürlicher Weise die Edition sämtlicher Baubewilligungsakten sowie historischer Belege und/oder Fotografien betreffend die Liegenschaften U.\_\_\_\_\_strasse 5 und 13, V.\_\_\_\_\_ Platz 10 und 11, W.\_\_\_\_\_strasse 2, 6 und 9 sowie X.\_\_\_\_\_strasse 34, 36 und 38 durch das Stadtarchiv bzw. die Stadt Luzern abgelehnt. Die Vorinstanz werfe der Beschwerdeführerin vor, sie habe nicht darlegen können, dass die vorgebrachten Fensterersätze bei den genannten Liegenschaften nach dem Jahr 2012 umgesetzt worden seien, obwohl dieser Beweis gerade mit dem gestellten Editionsantrag hätte erbracht werden können. Bei ihren Ausführungen lässt die Beschwerdeführerin ausser Acht, dass die Vorinstanz im angefochtenen Urteil eine Gleichbehandlung im Unrecht verneint hat, weil die Stadt Luzern zu keiner Zeit zu erkennen gegeben habe, nicht gesetzeskonform entscheiden oder gar eine allfällige rechtswidrige Praxis weiterführen zu wollen. Nach der Rechtsprechung ist für eine Gleichbehandlung im Unrecht jedoch erforderlich, dass die betroffene Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen (vgl. BGE 146 I 105 E. 5.3.1; Urteil 1C\_533/2024 vom 25. August 2025 E. 5.2; 1C\_119/2023 vom 25. Juli 2023 E. 4.3; 1C\_231/2020 vom 16.

Dezember 2020 E. 3.2). Insofern durfte die Vorinstanz offenlassen, ob - wie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht - tatsächlich in wenigen vergleichbaren Fällen eine falsche oder rechtswidrige Praxis der Vorinstanz vorliegt (vgl. E. 8.3 des angefochtenen Urteils) und somit auch auf die Edition der entsprechenden Unterlagen verzichten. Davon kann aus denselben Gründen auch im vorliegenden bundesgerichtlichen Verfahren abgesehen werden.

#### **E. 3.2.4**

Des Weiteren habe die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Geltendmachung des Ausstands eines Fachmitarbeiters der Stadt Luzern als Beweisantrag die Zeugeneinvernahme des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin offeriert, welche von der Vorinstanz jedoch abgewiesen worden sei. Damit hätte laut der Beschwerdeführerin entgegen den vorinstanzlichen Feststellungen zweifellos ein ausstands begründendes Verhalten des entsprechenden Mitarbeiters bewiesen werden können. Indem die Vorinstanz diesen Beweisantrag abgewiesen habe, sei ihr diese Möglichkeit jedoch verwehrt geblieben. Es ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen Erkenntnisse mit der Einvernahme des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin hätten gewonnen werden sollen. In der Beschwerde an die Vorinstanz wurde bereits detailliert dargelegt, welches Verhalten des Fachmitarbeiters aus Sicht der Beschwerdeführerin und deren Rechtsvertreter zum Ausstand hätte führen sollen und die Vorinstanz hat sich mit diesen Ausführungen auseinandergesetzt. Dabei führte die Vorinstanz insbesondere aus, der materielle Entscheid betreffend die nachträgliche Baubewilligung sei nicht durch den betreffenden Fachmitarbeiter getroffen worden; dieser habe sich lediglich an der Instruktion beteiligt. Insofern liege dem Baubewilligungsentscheid keine Vorbefassung zugrunde. Diese nachvollziehbaren Ausführungen vermag die Beschwerdeführerin mit ihren unbelegten, gegenteiligen Behauptungen nicht in Zweifel zu ziehen. Eine Zeugeneinvernahme hat sich somit im vorinstanzlichen Verfahren nicht aufgedrängt und eine solche erweist sich auch im bundesgerichtlichen Verfahren nicht als notwendig.

#### **E. 3.2.5**

Ferner habe die Vorinstanz den Beweisantrag auf Durchführung einer Expertise betreffend Machbarkeit der verfügbaren Wiederherstellungsmassnahmen in willkürlicher Weise abgewiesen. Sie und die Stadt Luzern hätten sich über die von der Beschwerdeführerin eingereichte fachmännische Stellungnahme der B. \_\_\_\_\_ AG hinweggesetzt, ohne selbst weitere fachmännische Abklärungen zu treffen. Expertisen, die von einer Partei eingeholt und als Beweismittel in das Verfahren eingebracht werden, unterliegen im Verwaltungs- und Verwaltungsrechtspflegeverfahren grundsätzlich der freien Beweiswürdigung. Ihnen darf der Beweiswert nicht schon deshalb abgesprochen werden, weil sie von einer Partei stammen (vgl. BGE 137 II 266 E. 3.2; 125 V 351 E. 3b/dd). Die zuständigen Behörden und Gerichte haben daher Parteigutachten kritisch zu würdigen und zu überprüfen (vgl. BGE 142 II 355 E. 6; 141 IV 369 E. 6.2; Urteil 1C\_559/2022 vom 28. Oktober 2024 E. 5.3.5). Die Vorinstanz hat im angefochtenen Urteil erklärt, dass die Stadt Luzern überzeugend dargelegt habe, weshalb entgegen der Meinung im Privatgutachten auch eine Ausbesserung ohne vollständigen Austausch der Fenster möglich sei. Insofern hat eine Auseinandersetzung mit dem Privatgutachten stattgefunden und ist es nicht willkürlich, dass die Stadt Luzern und die Vorinstanz in dieser Hinsicht vom Einholen eines zusätzlichen Gutachtens abgesehen haben.

### **E. 3.2.6**

Schliesslich moniert die Beschwerdeführerin, ihr Antrag auf Edition sämtlicher Plangrundlagen und historischer Fotos zur Liegenschaft U. \_\_\_\_\_ strasse 1 und V. \_\_\_\_\_ Platz 9 aus dem Stadtarchiv sei abgewiesen worden. Bis heute stünden somit aufgrund der vorhandenen Akten der historische Bestand des Gebäudes U. \_\_\_\_\_ strasse 1 nicht fest. Die sich bei den vorinstanzlichen Akten befindlichen Unterlagen und Fotografien würden den historischen Bestand des Gebäudes U. \_\_\_\_\_ strasse 1 aufgrund ihres neusten Datums nicht abbilden. Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Urteil auf vier historische Fotos gestützt, welche neben der Sprossierung auch die Brüstungsfelder bei den Fenstertüren zu den Balkonen erkennen liessen. Diese Fotografien würden sich als historische Belege erweisen und als Zielvorgabe für die Wiederherstellung des Gesamtbildes bzw. für die Fenstergestaltung im ortsbaulichen Kontext dienen. Damit konnten sich die Behörden auf Unterlagen stützen, welche die Situation des streitgegenständlichen Ortsbildes darstellen. Dass die Darstellung auf den historischen Fotos nicht dem tatsächlichen historischen Ortsbild entsprechen würde, vermag die Beschwerdeführerin mit ihren Vorbringen nicht glaubhaft zu machen. Es ist nicht willkürlich, dass die Vorinstanz auf diese Fotos abgestellt hat und es nicht für notwendig erachtete, weitere Unterlagen beim Stadtarchiv einzufordern.

### **E. 3.2.7**

Folglich erweist sich die Rüge der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe mehrere Beweisanträge in willkürlicher Weise abgelehnt, als unbegründet.

### **E. 3.3**

Im Rahmen des rechtlichen Gehörs macht die Beschwerdeführerin überdies geltend, ihr sei die Stellungnahme des Teams Denkmalpflege und Kulturgüterschutz der Stadt Luzern, welche in den Entscheid der Stadt Luzern eingeflossen sei, vorenthalten worden.

#### **E. 3.3.1**

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör ( Art. 29 Abs. 2 BV ) zählt namentlich auch das Recht, Einsicht in alle Akten eines Verfahrens zu nehmen, die für dieses erstellt oder beigezogen wurden, ohne dass ein besonderes Interesse geltend gemacht werden müsste und unabhängig davon, ob die fraglichen Akten aus Sicht der Behörde entscheidend sind ( BGE 144 II 427 E. 3.1.1; 132 V 387 E. 3.2; Urteil 1C\_678/2023 vom 9. Dezember 2024 E. 3.1; je mit Hinweisen).

#### **E. 3.3.2**

Die Vorinstanz bestätigt, dass die Stadt Luzern vor Erlass der Baubewilligung beim Team Denkmalpflege und Kulturgüterschutz eine Vernehmlassung eingeholt habe, wobei aus den Akten nicht hervorgehe, ob diese schriftlich oder mündlich erfolgt sei. Die Stadt Luzern habe der Beschwerdeführerin jedoch zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs am 15. Februar 2022 Gelegenheit gegeben, zum Ergebnis der Vernehmlassung Stellung zu nehmen. Die Beschwerdeführerin habe davon Gebrauch gemacht und sich auf rund drei Seiten einlässlich zum Ergebnis der Vernehmlassung geäußert. Dass ihr die Vernehmlassung nicht zugestellt worden sei, habe sie nicht moniert, obwohl allfällige Verfahrensfehler grundsätzlich unmittelbar zu rügen seien. Indem die Beschwerdeführerin erst ein halbes Jahr später in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde beanstandet habe, ihr sei die Vernehmlassung vorenthalten worden, verhalte sie sich widersprüchlich und verstosse

gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.

### **E. 3.3.3**

Dass das erstmals bei der Stadt Luzern gestellte und beim Kantonsgericht wiederholte Gesuch der Beschwerdeführerin um Akteneinsicht verspätet sein soll, vermag nicht zu überzeugen. Das Akteneinsichtsrecht steht den Parteien in einem hängigen Verfahren während der ganzen Dauer des Verfahrens zu und es stand der Beschwerdeführerin somit offen, auch erst im Verfahren beim Kantonsgericht Einsicht in die relevanten Verfahrensakten zu verlangen (vgl. BGE 129 I 249 E. 5.1; BERNHARD WALDMANN, in: Basler Kommentar Bundesverfassungsrecht, 2. Aufl. 2025, N. 54 zu Art. 29 BV ). Soweit das Team Denkmalpflege und Kulturgüterschutz als Fachstelle innerhalb der Dienstabteilung Städtebau der Stadt Luzern sich jedoch überhaupt schriftlich geäußert haben sollte, ist eine solche Vernehmlassung als internes Aktenstück für die abteilungsinterne Meinungsbildung ohne Beweischarakter zu qualifizieren. Als solches ist es nicht vom Akteneinsichtsrecht erfasst (vgl. BGE 125 II 473 E. 4a mit Hinweisen; Urteil 1C\_433/2022 vom 12. Dezember 2023 E. 3.3). Eine konsolidierte Rückmeldung der Dienststelle Städtebau wurde der Beschwerdeführerin offensichtlich mit dem Schreiben vom 15. Februar 2022 kommuniziert. Eine Verletzung des aus dem rechtlichen Gehör fließenden Akteneinsichtsrechts ist somit zu verneinen.

### **E. 4**

Die Beschwerdeführerin macht des Weiteren geltend, die von der Stadt Luzern verfügte und von der Vorinstanz bestätigte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei nicht rechtmässig. Es fehle an einem hinreichenden öffentlichen Interesse und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit werde verletzt.

#### **E. 4.1**

Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden ( BGE 136 II 359 E. 6 mit Hinweisen). Die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute verbundene Eigentumsbeschränkung ist jedoch nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist ( Art. 36 BV ). Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses und die Verhältnismässigkeit prüft das Bundesgericht bei der Beschränkung von Grundrechten frei; es auferlegt sich aber Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kantonalen Behörden besser überblicken ( BGE 142 I 162 E. 3.2.2; 132 II 408 E. 4.3 ; 126 I 219 E. 2c; je mit Hinweisen).

#### **E. 4.2**

Die Stadt Luzern gelangte in ihrem Entscheid zusammengefasst zum Schluss, die ausgeführte und im Baugesuch beantragte Art der Fenster entspreche nicht den denkmalpflegerischen gestalterischen Anforderungen bzw. der aktuellen Praxis der kantonalen Behörden bei einem Fensterersatz in der Ortsbildschutzzone B. Um die historische Bedeutung des Gebäudes nicht zu schmälern, hätten sich die Fenster mit ihren Proportionen (Teilung, Profilierung, Detailausgestaltung) am historischen Vorbild zu orientieren. Unter der Voraussetzung, dass die Massnahmen zur Wiederherstellung nach Absprache mit dem Team Denkmalpflege und Kulturgüterschutz der Stadt Luzern innert 180 Tagen ab Rechtskraft des Entscheids abgeschlossen werden, könne die nachträgliche Baubewilligung jedoch erteilt werden. Als Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands seien die Fenster entsprechend dem historischen Vorbild

nachzurüsten, damit das Gebäude seine historische Wirkung im Kontext behalte. Dafür seien zwei feine horizontale Sprossen, die gefüllten Brüstungsfelder mit entsprechender plastischer Profilierung und eine plastisch 10 mm vorstehende Schlagleiste entlang der Mittelpartie nachträglich dauerhaft fest von aussen auf die Fenster aufzubringen. Die Vorinstanz schützte die Beurteilung der Stadt Luzern und wies die gegen den kommunalen Entscheid erhobene Beschwerde vollumfänglich ab.

### **E. 4.3**

Der Rechtsspruch der Stadt Luzern ist insofern widersprüchlich, als sowohl die nachträgliche Baubewilligung erteilt als auch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt wird. Die Verfügung einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist jedoch nur notwendig, wenn eine Baute nachträglich nicht bewilligt werden kann. Wird dagegen eine nachträgliche Baubewilligung erteilt, besteht kein Bedürfnis nach einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, da in diesem Fall keine formelle oder materielle Unrechtmässigkeit (mehr) besteht. Anhand der Begründung des kommunalen Entscheids ergibt sich indessen, dass die Baubewilligung für die von der Beschwerdeführerin im Baugesuch verlangte und bereits umgesetzte Gestaltung der Fenster (d.h. ohne horizontale Sprossen, gefüllten Brüstungsfenster mit plastischer Profilierung und vorstehender Schlagleiste um 10 mm entlang der Mittelpartie) verweigert wurde. Insofern ist hinsichtlich der bestehenden baulichen Situation von einer Verweigerung der Baubewilligung auszugehen und sind die verfügten Massnahmen als Massnahmen der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu betrachten, nicht als Auflagen einer nachträglich erteilten Baubewilligung. Kommt - wie vorliegend - ein Abbruch der rechtswidrig erstellten Baute als Massnahme der Wiederherstellung nicht in Frage, kann grundsätzlich auch eine Anpassung der ohne Baubewilligung umgesetzten Baute an den rechtmässigen Zustand verlangt werden (vgl. ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Band I, 5. Aufl. 2020, N. 8 zu Art. 46; für nicht bewilligten Austausch von Fenstern gleichermassen in Urteil 1C\_119/2023 vom 25. Juli 2023).

#### **E. 4.4.1**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, es könne kein öffentliches Interesse an einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands vorliegen, weil die Vorinstanz ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt habe, welches gemäss kantonalem Recht das Fehlen eines entgegenstehenden öffentlichen Interesses voraussetze. Die Behörde sei daher daran gebunden.

#### **E. 4.4.2**

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Bei der Festlegung des Verfahrens wird offensichtlich zunächst summarisch geprüft, ob möglicherweise öffentliche Interessen entgegenstehen und kann eine Behörde nicht darauf behaftet werden, auch bei der inhaltlichen Prüfung eines Baugesuchs jedwedes öffentliche Interesse zu verneinen. Die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz sind nicht zu beanstanden. Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands dient namentlich dem Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung und liegt deshalb grundsätzlich im öffentlichen Interesse (Urteil 1C\_653/2023 vom 13. Mai 2025 E. 7.2). Hinzu kommt, dass bei der vorliegenden Wiederherstellung der Ortsbildschutz, an dessen Einhaltung ebenfalls ein öffentliches Interesse besteht, im Zentrum steht. Ob den öffentlichen Interessen ein

überwiegendes privates Interesse entgegeng gehalten werden kann, wäre hingegen eine Frage der Verhältnismässigkeit. Jedenfalls ist die Behauptung der Beschwerdeführerin unzutreffend, dass die Behörden aufgrund der Durchführung des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens bereits abschliessend festgehalten hätten, es bestehe kein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

#### **E. 4.5.1**

Gestützt auf das Verhältnismässigkeitsprinzip bringt die Beschwerdeführerin zudem vor, die von der Stadt Luzern verfügten Wiederherstellungsmassnahmen seien für die Erreichung der Eingliederung des Gebäudes U. \_\_\_\_\_strasse 1 in die bestehende Ortsbildschutzzone weder erforderlich noch geeignet. Zudem sei ihr die Möglichkeit verwehrt worden, anstelle der verfügten Wiederherstellungsmassnahmen als milderes Mittel die alten (ausgebauten und eingelagerten) Aussenfenster wieder anzubringen.

#### **E. 4.5.2**

Das Verhältnismässigkeitsprinzip ( Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV ) verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist ( BGE 140 I 2 E. 9.2.2 mit Hinweisen). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Weiterführung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht ( BGE 132 II 21 E. 6 mit Hinweis). Auf die Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen ( BGE 132 II 21 E. 6.4; Urteile 1C\_653/2023 vom 13. Mai 2025 E. 7.1; 1C\_508/2023 vom 2. Februar 2024 E. 4.1; je mit Hinweisen).

#### **E. 4.5.3**

Gemäss den Ausführungen der Vorinstanz sei die Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern im Jahr 2013 insbesondere auch hinsichtlich der in den Ortsbildschutzzonen zulässigen Nutzung geändert worden und habe sich die Beschwerdeführerin auf allfällige zuvor erteilte Auskünfte nicht mehr vorbehaltlos verlassen dürfen. Da sie überdies gegen die Revision der Ortsplanung Einsprache und anschliessend Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben habe, verfüge sie über weitgehende Kenntnisse betreffend die damals umstrittene Revision. Sie könne daher nicht mehr als gutgläubig betrachtet werden. Gegen diese nachvollziehbaren Erwägungen bringt die Beschwerdeführerin nichts Substanzielles vor. Insbesondere lässt sich aus dem Umstand, dass sie für die Ausführung des Fensterersatzes eine Fachfirma zugezogen habe, keine Gutgläubigkeit ableiten.

#### **E. 4.5.4**

Der Stadt Luzern kann mit der Vorinstanz auch nicht vorgeworfen werden, die verfügten Massnahmen seien nicht geeignet, den ortsbildschutzkonformen Zustand wiederherzustellen. Das historische Vorbild wird dadurch wieder respektiert. Es handelt

sich sodann auch um eine zumutbare Vorkehrung, die im öffentlichen Interesse liegt und gegen die keine überwiegenden privaten Interessen geltend gemacht wurden oder ersichtlich sind. Dies legte die Vorinstanz im angefochtenen Urteil ausführlich dar und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht substantiiert bestritten.

#### **E. 4.5.5**

Was die Erforderlichkeit der Wiederherstellungsmassnahmen anbelangt, ist zu berücksichtigen, dass die Vorinstanz den Antrag der Beschwerdeführerin, als Alternative zu den verfügbaren Wiederherstellungsmassnahmen die alten Aussenfenster wieder anzubringen, verworfen hat. Sie hielt zum einen fest, die kürzlich ersetzten und durch die Stadt Luzern bewilligten Fensterläden könnten dann nicht mehr verwendet werden. Zum anderen möge es zutreffen, dass damit der Zustand des Jahres 2017 und somit der Vorzustand der betroffenen Fensterpartien geschaffen würde. Allerdings habe sich die Beschwerdeführerin dazu entschlossen, wohl aus ökonomischen Gründen die alten Fenster durch neue zu ersetzen. Unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit könne sie sich vorliegend nicht darauf berufen, die von den städtischen Behörden in Zusammenarbeit mit den Fachleuten der Denkmalpflege vorgeschriebene Art einer qualitätsvollen Wiederherstellung gleichsam nachträglich "umgehen" zu können. Eine solche Alternativlösung wäre aus Sicht der Vorinstanz als verhältnismässiges und milderer Mittel allenfalls dann zu prüfen, wenn die Beschwerdeführerin von der Bewilligungspflicht beim Einbau neuer Fenster überrascht worden wäre und sie auch nach guten Treuen nicht um die Bedeutung einer Ortsbildschutzzone und damit der Wichtigkeit der gestalterischen Fassadenelemente - wozu die Fenster gehörten - hätte wissen können und müssen. Davon könne im vorliegenden Fall nicht die Rede sein. Ausgangspunkt für die sich aufdrängende Anpassung der neu eingesetzten Fenster ist laut der Vorinstanz das Erscheinungsbild des Gebäudes, das nicht mehr dem historischen Vorbild entspreche (siehe E. 7.4 des angefochtenen Urteils: "Es geht denn auch um nichts anderes als um die Respektierung und Orientierung am historischen Vorbild"). Wenn nun die Beschwerdeführerin wieder die alten Aussenfenster anbringen würde, ist nicht ersichtlich, weshalb damit dem äusseren historischen Vorbild nicht entsprochen würde. Dass bereits die alten Fenster nicht dem Ortsbild entsprochen hätten, macht weder die Vorinstanz noch die Stadt Luzern geltend. Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist zudem nicht entscheidend, ob die Fensterläden anschliessend noch geschlossen werden können oder nicht. Auch das Argument, die ausgewählte qualitätsvolle Variante werde "umgangen", überzeugt nicht. Die vorgeschlagene Alternative der Beschwerdeführerin wäre, soweit sie dem historischen Vorbild entspricht und keine anderen baurechtlichen Bestimmungen verletzt, nur eine andere Möglichkeit der Wiederherstellung. Folglich ist die vorinstanzliche Begründung, weshalb das Wiederanbringen der alten Aussenfenster zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausgeschlossen ist, nicht nachvollziehbar. Da der kommunale Entscheid keine Auseinandersetzung mit der präsentierten Form der Wiederherstellung enthält, ist die Sache an die Stadt Luzern zu überweisen, welche näher zu prüfen haben wird, ob die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagene Variante des Wiederanbringens der alten (ausgebauten und eingelagerten) Aussenfenster als Massnahme der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ebenfalls in Frage käme. Wäre diese Umsetzung mit Blick auf das historische Ortsbild ebenfalls zulässig und sprechen keine baurechtlichen Vorgaben dagegen, wäre sie als Alternative zuzugestehen.

#### **E. 5**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen und das angefochtene Urteil aufzuheben. Die Sache ist zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Stadt Luzern zu überweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Gerichtskosten zu erheben ( Art. 66 Abs. 4 BGG ). Die Stadt Luzern hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen ( Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG ). Zur Neuverteilung der Kosten und Parteientschädigung des vorinstanzlichen Verfahrens ist die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG ).

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