

LU_GERICHTE 7H 17 99 / 7H 18 207 vom 7. Januar 2019

LU Gerichte, 2019-01-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_17_99___7H_18_207

FR: LU_GERICHTE 7H 17 99 / 7H 18 207 du 7 janvier 2019

IT: LU_GERICHTE 7H 17 99 / 7H 18 207 del 7 gennaio 2019

Regeste

Ortsbildschutz und Ästhetikvorschriften: Bauvorhaben in der Anlage des Kapuzinerklosters Wesemlin. Tragweite und Schutzzumfang eines Ökonomiegebäudes und der Umfassungsmauer (E. 7). Zur Frage der Eingliederung in Hinsicht auf das Wesmelingquartier und zur Verdichtung gemäss den Zonenvorschriften (E. 8). | Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG; Art. 2 NHG; VISOS; § 36 Abs. 2 PBG, § 44 Abs. 1 PBG, § 140 Abs. 1 PBG, § 142 Abs. 1 und 2 PBG; § 5 Abs. 1 DSchG; § 1 DSchV; § 93 Abs. 1 StrG. | Bau- und Planungsrecht

Erwägungen

E. 1

Gestützt auf § 42 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SRL Nr. 40) kann das Kantonsgericht im Interesse einer zweckmässigen Erledigung Verfahren vereinigen, wenn getrennt eingereichte Rechtsmittel den gleichen Gegenstand betreffen. Da die im Verfahren 7H 18 207 angefochtene Abbruchbewilligung in direktem Zusammenhang mit der im Verfahren 7H 17 99 angefochtenen Baubewilligung steht und die Rechtmässigkeit ersterer unmittelbar Wirkung auf den Bestand letzterer hat, rechtfertigt es sich aus prozessökonomischen Gründen, die beiden Verfahren zu vereinigen und in einem einzigen Urteil zu erledigen (vgl. BGer-Urteile 2C_972/2015 vom 30.3.2016 E. 1.2, 9C_119/2015 vom 13.11.2015 E. 1).

E. 2

Der angefochtene Entscheid der Baudirektion der Stadt Luzern stützt sich u.a. auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; SRL Nr. 735). Gemäss § 148 lit. d VRG in Verbindung mit (i.V.m.) § 206 PBG unterliegt dieser unmittelbar der Anfechtbarkeit durch Verwaltungsgerichtsbeschwerde (LGVE 1997 II Nr. 13 E. 2).

E. 3.1

Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist befugt, wer an der Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheids ein schutzwürdiges Interesse und sich am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt hat (§ 207 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. a PBG sowie Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700]). Ein schutzwürdiges Interesse hat, wer in beachtenswerter, naher Beziehung zur Streitsache steht und daher an der Abweisung einer Rechtsvorkehr mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit interessiert ist oder wer in höherem Masse als jedermann, besonders und unmittelbar berührt wird. Als schutzwürdig gelten dabei nebst den rechtlich geschützten auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar rein tatsächlichen Interessen (BGE 123 II 376 E. 2, 121 II 176 E. 2a). Ein schutzwürdiges Interesse ist dann zu bejahen, wenn die prozessführende Partei eine tatsächliche Beeinträchtigung von sich abwenden oder einen praktischen Nutzen oder

Erfolg erreichen will (zum Ganzen statt vieler: LGVE 1999 II Nr. 24 E. 3a mit Hinweisen). Bei Bauprojekten muss die besondere Beziehungsnähe vorab in räumlicher Hinsicht gegeben sein, was bei Nachbarn, die in einer Distanz bis zu 100 m von einem Bauprojekt wohnen, regelmässig bejaht wird. Es handelt sich bei dieser Entfernung allerdings nicht um einen verbindlichen Wert; vielmehr ist die Beschwerdelegitimation auch für weiter entfernt lebende Personen zu bejahen, sofern sie mit Sicherheit oder mit grosser Wahrscheinlichkeit von Immissionen der projektierten Anlage betroffen sein werden (BGE 136 II 281 E. 2.3; BGer-Urteil 1C_346/2011 vom 1.2.2012 E. 2.3 und 2.4).

E. 3.2

Die Beschwerdeführerinnen 2 und 3 sind je Alleineigentümerinnen der Stockwerkeigentumsgrundstücke Nr. 13017 resp. Nr. 13018 auf Stammgrundstück Nr. 1682, alle GB Luzern rechtes Ufer, welches durch die Landschaftsstrasse (Grundstück Nr. 1910, GB Luzern rechtes Ufer) vom Baugrundstück Nr. 4108 getrennt ist. Der Beschwerdeführer 1 ist Eigentümer der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 12796 auf Grundstück Nr. 1631, beide GB Luzern rechtes Ufer, und damit einzig durch die Landschaftsstrasse von der strittigen Parzelle getrennt. Damit sind die Beschwerdeführer 1 - 3 von der Baubewilligung besonders betroffen und daher ohne weiteres zur Beschwerdeführung legitimiert. Im Übrigen haben sie am Einspracheverfahren teilgenommen (vgl. BGer-Urteile 1C_138/2014 vom 3.10.2014 E. 1.1, 1C_589/2013 vom 19.6.2014 E. 1.1). Ohnehin ist die Legitimation der Beschwerdeführer 1 - 3 seitens der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz unbestritten. Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind (§ 107 Abs. 1 VRG), ist auf deren Beschwerde einzutreten.

E. 3.3.1.1

Mit der Beschwerdeführerin 4 führt nicht eine Privatperson Beschwerde, sondern eine juristische Person, namentlich eine Stiftung gemäss Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB; SR 210; Art. 1 Ziff. 1 des Stiftungsstatuts). Die Legitimation von Verbänden basiert auf besonderen kantonalen Rechtsgrundlagen. Von Bundesrechts wegen sind nur bestimmte ideelle Verbände im Bereich des Natur- und Heimatschutzrechts gestützt auf Art. 89 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) i.V.m. Art. 12 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) beschwerdeberechtigt. Gemäss Art. 13 Abs. 3 NHG bezeichnet der Bundesrat die zur Beschwerde berechtigten Organisationen. Es kann hierzu auf die Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen (SR 814.076) hingewiesen werden. Die Beschwerdeführerin 4 ist in dieser Liste nicht enthalten. Zudem hat die Stiftung ihren Sitz in Luzern und untersteht damit der Aufsicht des Kantons. Damit wird deutlich, dass der Zweck der Stiftung keine Bundesaufsicht nahelegt (Art. 84 Abs. 1 ZGB; vgl. dazu: Grüniger, Basler Komm., 3. Aufl. 2006, Art. 84 ZGB N 6). Fraglich ist hingegen, ob der Beschwerdeführerin 4 die Beschwerdebefugnis gestützt auf § 207 Abs. 1 lit. d PBG zukommt. Nach dieser Bestimmung sind zur Beschwerde vor dem Luzerner Kantonsgericht Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes legitimiert, die sich "statutengemäss" seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen (vgl. zum Ganzen: Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 11 114 vom 19.7.2011 E. 1a/bb).

E. 3.3.1.2

Die Vorinstanz ist im angefochtenen Entscheid auf die Einsprache der Beschwerdeführerin 4 mit der Begründung der fehlenden Prozessbefugnis nicht eingetreten. Soweit sich ihre Beschwerde auf die prozessuale Frage bezieht, ob auf ihre Einsprache zu Unrecht nicht eingetreten wurde, ist sie im vorliegenden Fall ohne weiteres beschwerdelegitimiert (hierzu: Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 323/7H 14 325/7H 14 327 vom 16.3.2016 E. 3.2.2.2, 7H 15 73 vom 14.9.2015 E. 1.2).

E. 3.3.2.1

Die Vorinstanz hat der Beschwerdeführerin 4 die Beschwerdebefugnis grundsätzlich zugesprochen (vgl. E. 1 des angefochtenen Entscheids). Jedoch ist sie mangels form- und fristgerecht eingereichter Einsprache nicht auf diese eingetreten. Zur Begründung führt sie aus, die Einsprache vom 24. Mai 2016 sei vom Regionalvertreter a.i., E, unterzeichnet worden. Dieser verfüge gemäss Handelsregisterauszug vom 20. Juni 2016 nicht über die erforderliche Unterschriftenberechtigung. Zwar hätten F, Präsident, und G, Stiftungsrat, dem Regionalvertreter a.i. im Namen der Stiftung die Vollmacht zur Erhebung der Einsprache erteilt. Jedoch sei diese erst am 28. Juni 2016, mithin 34 Tage nach Ablauf der Einsprachefrist, eingereicht worden.

E. 3.3.2.2

Gemäss § 24 Abs. 1 VRG hat ein Parteivertreter als Ausweis eine Vollmachtsurkunde zu den Akten zu geben. Fehlt eine solche, kann die Behörde diese jederzeit nachfordern und braucht, bis diese eintrifft, den Eingaben des Vertreters keine Folge zu geben (§ 24 Abs. 2 VRG). Reicht der Vertreter innert angesetzter Frist keine Vollmachtsurkunde ein, tritt die Behörde auf seine Eingaben nicht ein (Abs. 3 Satz 1). Vorliegend geht es zwar nicht um eine Parteivertretung im Sinn von § 24 Abs. 1 VRG, sondern um die korrekte Vertretung eines Organs. Dennoch ist die in Bezug auf die Parteivertretung entwickelte Rechtsprechung analog auf die zu beurteilende Organvertretung anzuwenden. Aus den aufliegenden Akten ist nicht erkennbar, dass die Vorinstanz der Beschwerdeführerin 4 eine Frist zur Einreichung einer Vollmacht angesetzt hätte. Sodann kann auch nicht angeführt werden, das Fehlen der Vollmacht sei nicht ersichtlich gewesen. Immerhin führt die Beschwerdeführerin 4 in ihrer Einsprache aus, der Unterzeichnende sei rechtsgültig bevollmächtigt. Allerdings sei es dem Stiftungsratspräsidenten krankheitsbedingt und wegen Ortsabwesenheit nicht möglich, die gehörige Vollmachtserteilung zu erstellen und der Einsprache beizulegen. Dies werde allerdings sobald möglich nachgeholt. Am 27. Juni 2016 wurde die Vollmacht sodann zu den Akten gegeben. Da der Beschwerdeführerin 4 – soweit aus den aufliegenden Unterlagen ersichtlich – von der Vorinstanz keine Frist zur Nachreichung der Vollmacht angesetzt wurde, war die Vorinstanz nicht berechtigt, auf die Einsprache mangels rechtsgenügender Vertretung nicht einzutreten (vgl. auch Griffel, in: Komm. zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Hrsg. Griffel], 3. Aufl. 2014, § 22 VRG N 8). Die Vorinstanz führt hierzu in ihrer Vernehmlassung aus, nachdem der Sachverhalt klar und auf die Einsprache nicht einzutreten gewesen sei, hätte keine Veranlassung bestanden, den Mangel zu rügen, zumal er ohnehin nicht hätte geheilt werden können. Mit dieser Argumentation übersieht die Vorinstanz die Bestimmung von § 24 Abs. 3 VRG, wonach zuerst eine Nachfrist anzusetzen wäre, um das Versäumnis nachzuholen. Erst wenn die Partei dieser Anordnung nicht nachkommt, ist die Behörde berechtigt, auf die Eingabe nicht einzutreten. Eine Bestimmung, wonach die Vollmacht innerhalb der Einsprachefrist nachgereicht werden muss, kennt sodann weder das VRG noch das PBG.

Entsprechend ist die Vorinstanz im vorliegenden Fall zu Unrecht auf die Einsprache nicht eingetreten. Da die Vorinstanz bereits im angefochtenen Entscheid festgehalten hat, die von der Beschwerdeführerin 4 vorgebrachten Rügen und Anträge würden sich dem Sinn nach mit denjenigen der übrigen Beschwerdeführer decken, womit diese sinngemäss zu behandeln wären (vgl. E. 1 des angefochtenen Entscheids), kann indes mangels Relevanz auf die Rückweisung an die Vorinstanz verzichtet werden. Entsprechend ist die Legitimation der Beschwerdeführerin 4 im vorliegenden Verfahren in Bezug auf die materiellen Rügen zu prüfen.

E. 3.3.3

Die Beschwerdeführerin 4 tritt gemäss Stiftungsstatut u.a. für intakte, harmonische, überlieferte, lokaltypische heimatliche Orts- und Landschaftsbilder, Förderung und Entwicklung der überlieferten lokaltypischen, heimatlichen Bauweisen und Baukulturen ein. Ferner setzt sie sich für die Eingliederung von Bauten und Anlagen ein. Mithin engagiert sich die Beschwerdeführerin 4 für Anliegen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes und dies seit mehr als fünf Jahren. Bei dieser Sach- und Rechtslage ist die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführerin 4 ausgewiesen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass sie sämtliche Rügen gegen das Bauprojekt erheben kann. Zulässig sind in Anwendung von § 207 Abs. 1 lit. d PBG nur solche Einwände, die im Interesse des Natur- und Heimatschutzes liegen (Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 11 114 vom 19.7.2011 E. 1a/cc, V 08 353 vom 26.11.2009 E. 1a, V 08 293 vom 26.5.2009 E. 2a). Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind (§ 107 Abs. 2 VRG), ist auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin 4 grundsätzlich einzutreten. Eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz erübrigt sich vorliegend – wie dargelegt – insofern, als diese bereits im angefochtenen Entscheid ausgeführt hat, die Rügen der Beschwerdeführerin 4 würden sich mit den Einwendungen der übrigen Einsprecher (Beschwerdeführer 1-3) decken, womit diese im angefochtenen Entscheid bereits geprüft worden seien.

E. 4.1

Am 1. Januar 2014 wurde die am 17. Juni 2013 vom Kantonsrat beschlossene Änderung des PBG sowie die totalrevidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736) vom 29. Oktober 2013 in Kraft gesetzt. Gleichzeitig erlangte die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SRL Nr. 737) für den Kanton Luzern Gültigkeit (vgl. Dekret über die Genehmigung des Konkordats vom 22.9.2005; Beschluss des Kantonsrats vom 17.6.2013 [KR 2013 1876]). Bei dem revidierten PBG und der totalrevidierten PBV ist beachtlich, dass mehrere Normen vom Regierungsrat gemeindeweise im Verlauf der nächsten zehn Jahre in Kraft gesetzt werden (vgl. § 224 PBG und § 69 Abs. 2 PBV). Während dieser Anpassungsfrist für die Gemeinden gelten bestimmte bisherige Bestimmungen des PBG und der PBV weiterhin, die sich in den jeweiligen Anhängen zu diesen Erlassen finden. Die Stadt Luzern hat ihre baurechtlichen Grundlagen, insbesondere ihr Bau- und Zonenreglement (BZR) noch nicht angepasst, weshalb die in den Anhängen des PBG und der PBV aufgelisteten Normen für sie weiterhin anwendbar bleiben (zit.: Anhang PBG resp. PBV).

E. 4.2

Als einzige kantonale Rechtsmittelinstanz verfügt das Kantonsgericht im vorliegenden Verfahren über uneingeschränkte Kognition, womit es auch das Ermessen überprüfen darf (§ 161a VRG). Im Übrigen gelten die §§ 144 - 147 VRG (§ 156 Abs. 2 VRG). Obwohl dem

Gericht damit nicht nur Sachverhalts- und Rechts-, sondern auch Ermessenskontrolle zusteht (vgl. auch Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG), auferlegt es sich eine gewisse Zurückhaltung. Diese gilt zunächst insoweit, als die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kommunalen Behörden besser kennen und überblicken (vgl. BGE 135 I 302 E. 1.2, 126 I 219). Gerichtliche Zurückhaltung ist ferner geboten gegenüber der sachkundigen Verwaltung bezüglich technischer Fragen. Gleich verhält es sich in Bezug auf ausgesprochene Ermessensfragen, deren Beantwortung den vorrangig für den Vollzug des Baurechts verantwortlichen Behörden überlassen sein muss. Denn das Kantonsgericht ist aufgrund der ihm zgedachten Funktion nicht befugt, sein Ermessen an die Stelle desjenigen der Vorinstanz zu setzen (zum Ganzen: BGE 139 II 185 E. 9.3, 131 II 81 E. 6.6 und E. 7.2.1, 127 II 238 E. 3b/aa; LGVE 2000 II Nr. 18 E. 3a).

E. 4.3

Das Verfahren ist vom Untersuchungsgrundsatz und der Rechtsanwendung von Amtes wegen beherrscht (§§ 37 und 53 VRG). Diese Grundsätze gelten allerdings nicht uneingeschränkt; sie werden ergänzt durch die verschiedenen Mitwirkungspflichten der Parteien, wie namentlich deren Begründungspflicht (§ 133 Abs. 1 VRG). Zu beachten ist ferner das Rügeprinzip, wonach die Beschwerdeinstanz nur die vorgebrachten Beanstandungen prüft und nicht untersucht, ob sich der angefochtene Entscheid unter schlechthin allen in Frage kommenden Aspekten als korrekt erweist (vgl. zum Ganzen: LGVE 1998 II Nr. 57).

E. 4.4

Der rechtserhebliche Sachverhalt ergibt sich aus den vorliegenden Akten. Zudem hat das Gericht am 20. August 2018 einen Augenschein durchgeführt. Auf weitere Beweismassnahmen, insbesondere das von den Beschwerdeführern beantragte Gutachten, kann verzichtet werden (antizipierte Beweiswürdigung; BGE 141 I 60 E. 3.3, 136 I 229 E. 5.3 mit Hinweisen; BGer-Urteil 1C_375/2011 vom 28.12.2011 E. 2.2).

E. 5

Mit Entscheid 282 als Ergänzung des Entscheids 87 vom 6. März 2017 bewilligte die Baudirektion der Stadt Luzern am 13. August 2018 gestützt auf Art. 17 Abs. 2 BZR den ausnahmsweisen Abbruch des Ökonomiegebäudes (Gebäude Vers.-Nr. 4001d) auf Grundstück Nr. 4108, GB Luzern rechtes Ufer, sowie der weiteren untergeordneten An- und Nebengebäuden.

E. 5.1

Dagegen reichten die Beschwerdeführer am 5. September 2018 Verwaltungsgerichtsbeschwerde ein und beantragten die Verweigerung der Abbruchbewilligung. Zur Begründung führen sie an, der Abbruch widerspreche dem kantonalen Denkmalschutzgesetz (DSchG; SRL Nr. 595) und dem ISOS, da auch die abzubrechenden Ökonomiebauten vom Schutz erfasst würden, weil sie Teil des Klostersgartens seien. Es hätte daher ein Gutachten eingeholt werden müssen. Eine Interessenabwägung zwischen den öffentlichen und privaten Interessen sei sodann nie vorgenommen worden. Hierzu habe sich denn auch die Denkmalpflege nie geäußert. Im Übrigen seien die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung gemäss Art. 17 Abs. 2 BZR nicht erfüllt. Eine solche sei nur möglich, wenn die Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig sei. Zur Begründung ihres Ergänzungsentscheids führte die Vorinstanz an, die

streitgegenständlichen Ökonomiegebäude würden nicht vom Schutzzumfang des Kapuzinerklosters Wesemlin erfasst. Die abzubrechenden Gebäude würden sich zwar in einem guten baulichen Zustand befinden, so dass sie auch ohne Sanierung weitergenutzt werden könnten. Aufgrund des Strukturwandels der vergangenen Jahre würden diese Gebäude aber nicht mehr benötigt. Zur Realisierung des Neubaus sei der Abbruch der Ökonomiegebäude notwendig. Der Erhalt dieser Bauten erweise sich daher aus wirtschaftlicher Sicht als unverhältnismässig. Die Beschwerdegegnerin ergänzt in ihrer Vernehmlassung, es sei offenkundig, dass der wirtschaftliche Nutzen des Neubaus bedeutend grösser sei als der Erhalt der abzubrechenden Gebäude. Daher sei es nicht erforderlich, diesbezüglich ein Gutachten einzuholen. Im Übrigen habe sich die Denkmalpflege zum Abbruch geäussert. Die alten Gebäude könnten für eine Umnutzung gar nicht mehr kostendeckend vermietet werden.

E. 5.2

Zur Zulässigkeit von Abbrüchen in der Ortsbildschutzzone B sieht das BZR vor, der Stadtrat könne diese ausnahmsweise bewilligen, wenn eine Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig wäre (Art. 17 Abs. 2 BZR). Art. 17 Abs. 2 BZR stellt im Verhältnis zu Art. 15 Abs. 5 BZR eine *lex specialis* dar und geht letzterer vor. Folglich sind Abbrüche in der Ortsbildschutzzone B einzig nach Art. 17 Abs. 2 BZR zulässig. Art. 17 Abs. 2 BZR lässt als *lex specialis* für weitere Ausnahmemöglichkeiten keinen Raum (Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 17 77 vom 7.2.2018 E. 4.2, 7H 14 256 vom 20.7.2015 E. 3.3).

E. 5.3

Wie noch zu zeigen sein wird, ist die Vorinstanz richtigerweise davon ausgegangen, dass die abzubrechenden Ökonomiegebäude nicht vom Schutzzumfang des Kapuzinerklosters Wesemlin erfasst sind. Die Beschwerdeführer bringen in ihren Rechtsschriften betreffend Anfechtung der Abbruchbewilligung nichts Neues vor, was die Richtigkeit dieser Feststellung zu erschüttern vermöchte. Damit hat es hiermit sein Bewenden und es gilt auf die diesbezüglichen Erwägungen zu verweisen (E. 7.4.3). Darüber hinaus hat der am 20. August 2018 durchgeführte Augenschein ergeben, dass die streitgegenständlichen Ökonomiegebäude seit langem nicht mehr genutzt werden. Ein Ordensbruder hat hierzu ausgeführt, dass die Gebäude seit zwei Jahren leer stehen würden, nachdem eine gemeinnützige Organisation ausgezogen sei. Die ursprüngliche Nutzung als Werkstatt sei schon vor Jahrzehnten aufgegeben worden. Angesichts dessen und des Strukturwandels, dem das Kapuzinerkloster Wesemlin unterworfen ist, ist evident, dass die Ökonomiegebäude für den Grundeigentümer keinen Wert mehr haben, indem er selbst keine Verwendung mehr hierfür hat und eine Vermietung an Dritte schwierig erscheint resp. wohl nur mit grossem Umbauaufwand möglich wäre. Ist kein Bedarf an der Nutzung der Ökonomiegebäude mehr ersichtlich, macht auch ihre Sanierung keinen Sinn. Demgegenüber ist die Erstellung des Neubaus mit Wohnungen für die Beschwerdegegnerin ohne jeden Zweifel von grossem wirtschaftlichen Wert. Schliesslich bleibt anzumerken, dass auch die kantonale Denkmalpflege einem Abbruch der Ökonomiegebäude nicht opponiert hat. In Anbetracht dieser besonderen Umstände ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz erkannt hat, dass der Erhalt dieser Gebäude unverhältnismässig wäre, weil eine Interessenabwägung das Überwiegen der privaten Interessen am Abbruch jenen öffentlichen am Erhalt der Gebäude ergibt. Aufgrund dieser Evidenz war es denn auch entbehrlich, diesbezüglich ein Gutachten einzuholen. Die Vorinstanz hat damit zu Recht die

Ausnahmebewilligung zum Abbruch der Ökonomiegebäude gemäss Art. 17 Abs. 2 BZR erteilt. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 5. September 2018 erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 6.1

Hauptsächlich bestreiten die Beschwerdeführer die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem DSchG sowie dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Insbesondere sei die vorinstanzliche Feststellung falsch, wonach weder die Klostermauer noch die Ökonomiegebäude unter Denkmalschutz stünden. So weise der ISOS-Eintrag "Kapuzinerkloster auf dem Wesemlin, gegründet 1584, ummauertes Areal mit grossem Klostergarten, Vorbereich umgeben von Gebäulichkeiten des ehemaligen Wesemlinhofs" auf deren Schutzwürdigkeit hin. Sodann würde in den Wettbewerbsunterlagen zum "kombinierten Ideen- und Projektwettbewerb" klargestellt, dass die Klostermauer auf ihrer gesamten Länge unter Denkmalschutz stünde. Daraus ergebe sich, dass das Kapuzinerkloster samt dem ummauerten Areal mit dem Klostergarten, mithin die gesamte nachgotische Klosteranlage, zu welcher auch die Klostermauer gehöre, vom Schutzzumfang erfasst werde. Entsprechend sei der vorliegenden Bewilligung jegliche Grundlage entzogen. Denn gemäss Projektbeschreibung solle die Klostermauer zwecks Erschliessung durchbrochen, der Klostergarten verbaut, die Ökonomiebauten abgerissen und ein wesensfremdes, überhöhtes und grossvolumiges Objekt in die Anlage gebaut werden. Eine solche Durchbrechung der Klostermauer sei unter denkmalschützerischen Aspekten nicht zulässig. Ferner hätten es die Vorinstanzen pflichtwidrig unterlassen, im Zusammenhang mit dem Durchbruch der Klostermauer und dem Abbruch der Ökonomiegebäude ein Gutachten einzuholen (Art. 25 Abs. 1 NHG). Immerhin seien im ISOS eingetragene Objekte ungeschmälert zu erhalten und zu schonen, was vom Bundesgericht in seinem Urteil 1C_482/2012 vom 14. Mai 2014 bestätigt worden sei. Daran ändere auch die Stellungnahme des Bundesamts für Kultur (BAK) nichts, welches sich ohnehin nur zur Zulässigkeit der Abparzellierung äussere. Es reiche daher nicht, auf eine "Stellungnahme" der kantonalen Denkmalpflege abzustellen. Dies umso weniger, als die Stellungnahme vom 23. Juni 2016 weder auf die mit den Einsprachen erhobenen Rügen Bezug nehme noch begründe, weshalb die nachgesuchte Bewilligung unter denkmalschützerischem Blickwinkel habe erteilt werden können. Die Denkmalpflege habe beim vorliegenden Projekt ihre Funktion nicht wahrgenommen. Insbesondere fehle eine Interessenabwägung zwischen den öffentlichen Interessen an der Erhaltung der Klostermauer und den privaten Interessen der Beschwerdegegnerin. Die Haltung der Denkmalpflege sei umso unbegreiflicher angesichts des Umstands, dass mit dem vorliegenden Projekt massiv gegen das DSchG und die Erhaltungsziele des ISOS verstossen werde. Schliesslich sei die Denkmalpflege nicht unvoreingenommen, führe sie doch selbst aus, sie sei "von Anfang an eng in die Planung einbezogen worden". Überdies sei auch die Baute als solche zu beanstanden. Das Konzept sehe ein Raumprogramm mit 34 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen, zwei Wohngemeinschaften und eine Fläche von 200 m² für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten vor. Statt die Vorgaben des DSchG zu respektieren, rücke das Projekt möglichst weit vom Klosterbau weg und orientiere sich bei der Fassadengestaltung an den Ökonomiegebäuden. Der markante sechsgeschossige, grossvolumige Baukörper mit einer vom Kloster losgelösten Fassadengestaltung gliedere sich in keiner Weise ins Ortsbild ein und verstosse gegen die elementarsten Grundsätze des Denkmalschutzes und des ISOS.

E. 6.2

Die Beschwerdegegnerin hält hingegen fest, die Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege sowie der Dienststelle rawi sei nicht zu beanstanden. Insbesondere könne dem Entscheid des ehemaligen Erziehungsdepartements des Kantons Luzern vom 14. August 1974 der Schutzzumfang genau entnommen werden. Gemäss diesem seien weder die Klostermauer noch die Ökonomiegebäude unter Schutz gestellt worden. Entsprechend würden diese auch nicht Bestandteil des ISOS-Objekts bilden, somit sei die Vornahme von baulichen Veränderungen nicht ausgeschlossen. Im Übrigen handle es sich vorliegend nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe, womit der Schutz von Ortsbildern durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet werde, das NHG jedoch keine Anwendung finde. Entsprechend erübrige sich auch die Einholung eines Gutachtens der ENHK (Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission) oder der EDK (Eidgenössische Denkmalschutz Kommission). Aus Sicht des Ortsbildschutzes sei sich die Beschwerdegegnerin der anspruchsvollen Situation durchaus bewusst, weshalb sie einen entsprechenden Wettbewerb durchgeführt habe. Sodann werde die Klostermauer für die Erschliessung zwar im nordöstlichen Bereich durchbrochen, jedoch werde dadurch wenig Substanz tangiert. Schliesslich erweise sich diese Art der Erschliessung aus denkmalpflegerischer Sicht als bedeutend vorteilhafter als eine Erschliessung über den bestehenden Zugang im Bereich der Kirche, welche eine zusätzliche Zufahrt durch den Garten erfordern würde. Dies führte zu einer massiven Beeinträchtigung der Aussenmauerqualität und damit zu einer Verschlechterung der Gesamtsituation.

E. 7.1

Die streitbetroffenen Grundstücke Nrn. 4108 und 937 befinden sich im Wesemlin Quartier und werden u.a. von der Landschaftsstrasse, dem Abendweg und der Wesemlinstrasse sowie dem Kapuzinerweg umschlossen. Auf dem Grundstück Nr. 4108 befinden sich die Gebäulichkeiten des Kapuzinerklosters Wesemlin. Dazu gehören die Klosterkirche (Gebäude Vers.-Nr. 4001), das Klostergebäude mit Kreuzgang (Gebäude Vers.-Nr. 4001a), das Bibliotheksgebäude (Gebäude Vers.-Nr. 4001b) sowie der Südtrakt (Gebäude Vers.-Nr. 4001c). Auf dem Nebengrundstück befinden sich zwei Ökonomiegebäude (Gebäude Vers.-Nr. 4001d und 4001e). Ferner ist das gesamte Gelände von einer Mauer umgeben. Die Klosterkirche Wesemlin gehört als Sakralbau zu den wenigen erhaltenen spätgotischen Baudenkmäler der Stadt Luzern und zeigt eine für Kapuzinerklöster typische, schlichte und klare Architektur. Der Klostertrakt mit dem Kreuzgang des Kapuzinerklosters Wesemlin bildet den zentralen Baukörper innerhalb der Anlage. Der Nordostflügel, als in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts entstandener Erweiterungsbau des Klosters bildet zur Landschaftsstrasse den riegelartigen Abschluss der Anlage und enthält u.a. die wertvolle Bibliothek von 1730. Der zweiflügelige Erweiterungsbau (Südtrakt) bildet sodann zusammen mit den übrigen Klostertrakten den zweiten Innenhof der Anlage, wobei der Bau von 1953-1956 die Formsprache der bestehenden Bauten adaptierte. Zudem ist die heutige Klosteranlage Wesemlin mit der neu eingerichteten gemischten Nutzung im jüngsten Flügel ein repräsentatives und ausgezeichnet erhaltenes Beispiel eines Klosters, das im Lauf der Jahrhunderte durch verschiedene Wachstums- und Schrumpfphasen entstanden ist. Die für Kapuzinerklöster typische, schlichte und klare Architektur verbindet sich hier mit einer ortsbildprägenden Lage auf dem Wesemlinhügel. Mit dieser Begründung wurde die Anlage als schützenswert im Bauinventar (BILU) aufgenommen (vgl. www.geo.lu.ch/map/kulturdenkmal). Das Kloster ist zudem als Einzelelement E 0.10.1 im

ISOS aufgeführt und mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Substanzschutz) belegt. Gleichzeitig ist die Klosteranlage als Baugruppe im ISOS ebenfalls mit dem höchsten Erhaltungsziel A erfasst, wobei ihr eine hohe architekturhistorische Qualität attestiert wird. Das Erhaltungsziel A gebietet die Substanzerhaltung, mitunter die integrale Erhaltung aller Bauten, Anlageteile und Freiräume sowie die Beseitigung störender Eingriffe. Es besteht grundsätzlich ein Abbruch- und Neubauverbot und Veränderungen bedürfen detaillierter Regelungen (vgl. Erläuterungen zum ISOS). Dieser Schutz kommt der Baugruppe zugut.

E. 7.2

Das ISOS dient gemäss der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12) dem Schutz seiner Objekte, wenn diesen bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinn von Art. 2 NHG Schaden droht (Art. 6 Abs. 2 NHG). Die Bundesinventare sind jedoch auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben in mittelbarer Weise zu berücksichtigen und zwar insofern, als der Schutz von Ortsbildern bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben – wozu im Grundsatz die Nutzungsplanung zählt – durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet wird. Die Pflicht zur Beachtung findet zum einen ihren Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung, zum anderen darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Licht der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden (vgl. dazu BGE 135 II 209 E. 2.1). Der Schutz erfolgt u.a. durch Massnahmen des Planungsrechts, wozu insbesondere die Nutzungsordnung in den Bauzonen gehört (vgl. § 36 Abs. 2 Ziff. 13 und § 44 Abs. 1 PBG). Auf diese Weise werden Schutzvorgaben des Natur- und Heimatschutzes auf kommunaler Ebene konkretisiert und umgesetzt (BGE 135 II 209 E. 2.2).

E. 7.3

Darüber hinaus verlangt § 142 Abs. 1 PBG bei Veränderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen von geschichtlicher, kunstgeschichtlicher oder besonderer architektonischer Bedeutung, insbesondere an solchen, die im Bauinventar gemäss DSchG eingetragen sind, wie dies für das Kloster Wesemlin in Luzern zutrifft, dass der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Bauten Rechnung getragen wird. Das gilt auch für Neubauten und Änderungen an bestehenden Bauten in der Umgebung solcher Bauwerke. Ausserdem haben sich nach § 142 Abs. 2 PBG Neubauten und bauliche Veränderungen in historischen Ortskernen im Massstab, im Material und in der Farbgebung der bestehenden Bebauung anzupassen. Gebäude dürfen erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den Neubau erteilt ist. Das Gleiche gilt für Gebäude, die sich in einer Zone zum Schutz des Ortsbilds befinden oder im Bauinventar eingetragen sind. Für die Frage des Ortsbildschutzes kommen neben Vorgaben des kantonalen Rechts die spezifischen zonenbezogenen kommunalen Vorschriften zum Tragen. Kantonale und kommunale Eingliederungsvorschriften schliessen sich nicht gegenseitig aus, sondern sind nebeneinander anwendbar. Im Einzelfall massgebend ist jene Norm, die am strengsten ausfällt. Die Gemeinden sind in diesem Sinn befugt, strengere Eingliederungsvorschriften zu erlassen als die §§ 140 und 142 PBG sie definieren (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 252 vom 1.5.2017 E. 4.4; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 08 50 vom 14.4.2010 E. 5b; ferner Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 13 59 vom 4.5.2014 E. 5.4, a.z.F.).

E. 7.4

Zu klären ist diesbezüglich vorab, welche der auf den Grundstücken Nrn. 937 und 4108 bestehenden Bauten unter Denkmalschutz stehen.

E. 7.4.1

Während die Beschwerdeführer davon ausgehen, dass neben der eigentlichen Klosterkirche und den weiteren Klostergebäulichkeiten auch die zum Kloster gehörenden Ökonomiebauten und die Klostermauer unter Denkmalschutz stehen, verneint dies die Beschwerdegegnerin. Auch die Vorinstanz und die kantonale Denkmalpflege negieren die Unterschutzstellung der Ökonomiegebäude und der Mauer.

E. 7.4.2

Im angefochtenen Entscheid der Dienststelle rawi führte die kantonale Denkmalpflege aus, die abzubrechenden Ökonomiebauten sowie die Klostermauer seien nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen und stünden somit nicht unter Schutz (S. 4). Dies führt die Denkmalpflege in ihrer Stellungnahme vom 15. Mai 2017 wie folgt näher aus: Mit Entscheid vom 14. August 1974 sei die Klosteranlage Wesemlin mit folgender Begründung ins kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen worden: "Das Kloster Wesemlin ist eines der wenigen Baudenkmäler des gotischen Luzerns. Gotisches Kreuzgewölbe. Die gesamte Klosteranlage gilt als eines der besterhaltenen Kapuzinerklöster der Schweiz. Im Inneren bedeutende Ausstattungsgegenstände (18. Jh.), u.a. Gnadenbild und Stifterrelief an der Empore. Über dem Eingang an der Westfassade qualitätsvolles Relief von Christoffel Huber (1589)." Der Schutzzumfang sei im Entscheid wie folgt definiert worden: - Kirche samt Kirchengestaltung: Altäre, Reliefs, Malereien, Gemälde, Kabinettscheiben. - Kreuzgang des Klosters in seiner Renaissance-Fensterordnung und Innenhöfchen, ehemaliger Sodbrunnen und gotische Marienstube. - Die Aussenfassaden der Klostergebäulichkeiten in ihrer grundlegenden Gestalt und in ihrem Umfang. Weder die Umfassungsmauer noch die Ökonomiegebäude seien damit im kantonalen Schutzzumfang ausdrücklich aufgeführt. Unabhängig davon komme auch diesen Teilen der Anlage im Rahmen des Umgebungsschutzes natürlich eine Bedeutung zu (vgl. Grundsatzpapier der EKD "Schutz der Umgebung von Denkmälern" vom 17.10.2008). Zu beachten sei jedoch, dass ein Eintrag ins kantonale Denkmalverzeichnis nicht gleichzusetzen sei mit einem Bauverbot bzw. einem absoluten Recht auf unveränderten Erhalt eines Objekts oder seiner Umgebung (§ 5 Abs. 1 DSchG). Sodann sei beim bundesrechtlichen Schutz gemäss dem ISOS zwischen dem Eintrag als Einzelobjekt und dem Eintrag als Baugruppe zu unterscheiden. Das Kloster Wesemlin, bestehend aus der mittelalterlichen Gründungsanlage, einer barocken Erweiterung und einer Erweiterung der 1950er-Jahre, sei als Einzelelement E 0.10.1 im ISOS aufgeführt und mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) belegt. Nicht darin eingeschlossen seien die Ökonomiegebäude und die Umfassungsmauer. Gleichzeitig sei die Klosteranlage im ISOS als Baugruppe B 0.10 ebenfalls mit dem höchsten Erhaltungsziel A aufgeführt. Die Baugruppe werde wie folgt umschrieben: "Kapuzinerkloster auf dem Wesemlin, gegründet 1584, ummauertes Areal mit grossem Klostersgarten, Vorbereich umgeben von Gebäulichkeiten des ehemaligen Klosterhofs." Der Baugruppe B 0.10 werde dabei gemäss ISOS eine besondere architekturhistorische Qualität attestiert. Hingegen würden ihr lediglich eine "gewisse räumliche Qualität" und eine "gewisse Bedeutung" zugesprochen und nicht die Höchstbewertung der "besonderen räumlichen Qualität" und eine "besondere Bedeutung" zugeschrieben. Für eine Baugruppe mit dem Erhaltungsziel A sehe das ISOS geeignete Massnahmen z.B. zum Schutz der Substanz vor. Auch das Bundesrecht sehe kein absolutes

Verbot für Veränderungen vor. Der Zustand eines Objekts dürfe aber gesamthaft betrachtet unter dem Gesichtspunkt des Natur- und Heimatschutzes nicht verschlechtert werden.

E. 7.4.3

Diese Ausführungen der kantonalen Denkmalpflege erscheinen dem Gericht – auch unter Berücksichtigung der beschwerdeführerischen Einreden – nachvollziehbar und schlüssig. So ist aus dem kantonalen Unterschutzstellungs-Entscheid aus dem Jahr 1974 kein Schutz der Klostermauer abzuleiten. Gemäss diesem stehen die Aussenfassaden der Klostergebäulichkeiten in ihrer grundlegenden Gestalt und in ihrem Umfang unter Schutz. Unter Aussenfassaden ist gemäss kantonsgerichtlicher Rechtsprechung die Schauseite eines Gebäudes auf der die Gestaltung konzentriert ist zu verstehen (vgl. LGVE 2011 II Nr. 11 E. 4d). Mit anderen Worten wird mit dem Begriff der Aussenfassade die Gebäudehülle bezeichnet, nicht aber die Umfassungsmauer eines grösseren Areals. Dementsprechend kann daraus keine Unterschutzstellung der Klostermauer abgeleitet werden. Ebenfalls nicht als Aussenfassade der Klostergebäulichkeiten können die Ökonomiegebäude gelten, handelt es sich hierbei doch klar um vom eigentlichen Kloster entfernt stehende Holzbauten, welche weder den Baustil noch die Funktionsweise des Klosters übernehmen und damit ebenfalls nicht vom Umfang des Entscheids von 1974 erfasst werden. Der ISOS-Eintrag spricht zwar im Zusammenhang mit der Baugruppe 0.10 von einem ummauerten Areal mit grossem Klostergarten. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass der Baugruppe lediglich eine gewisse räumliche Qualität und eine gewisse Bedeutung attestiert werden, womit zum einen keine unbedingte Erhaltung der Baugruppe postuliert wird. Zum anderen kann auch hieraus nicht abgeleitet werden, dass die Klostermauer oder die Ökonomiegebäude unter Schutz gestellt würden. Daran ändert im Übrigen auch die im Grundbuch eingetragene Beschränkung nach NHG und der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft nichts. Die vom Bund für den Gesamtumbau und die Renovation des Bibliotheks- und Südosttrakts gesprochenen Gelder betreffen einzig die unter Bundesschutz stehende Bibliothek, nicht hingegen das Kloster selbst oder gar die Mauer und die Ökonomiegebäude. Soweit mit der Zusprache der Gelder die Verpflichtung der Erhaltung des Objekts und dessen Umgebung verfügt wurden, führt dies nicht automatisch zur Unterschutzstellung der vorliegend strittigen Ökonomiegebäuden resp. der Mauer. Daran ändern auch die Vorbringen der Beschwerdeführer nichts. Unbehelflich ist zum einen ihr Hinweis, die Mauer sowie das Ökonomiegebäude seien im Internet zuerst als Schutzobjekte dargestellt und im Verlauf des Verfahrens vom Schutzzumfang ausgenommen worden. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass einzig der ursprüngliche Unterschutzstellungsentscheid massgebend ist, nicht hingegen die im kantonalen Geoportal dargestellte Karte zum Denkmalverzeichnis und Bauinventar (www.geoportal.lu.ch/map/kulturdenkmal). Dies wird durch den in der Karte enthaltenen Hinweis zur fehlenden Rechtswirksamkeit der gezeigten Dateninhalte bekräftigt. Gleiches gilt im Übrigen auch für das im Internet aufgeschaltete kantonale Denkmalverzeichnis (https://da.lu.ch/-/media/DA/Dokumente/Denkmalpflege/Denkmalverzeichnis/Kantonales_Denkmalverzeichnis_Gesamt_082017.pdf?la=de-CH), welches gemäss seiner Präambel lediglich orientierenden Charakter hat und keine Rechtswirkung entfaltet, mithin auch keine Angaben über Schutzpräzisierung und -umfang enthält. Ebenfalls keinen Einfluss auf die Frage, ob die Klostermauer oder die Ökonomiebauten unter Denkmalschutz stehen, haben sodann die Aussagen der Beschwerdegegnerin. Soweit diese in einem Flugblatt oder im Wettbewerbsbeschrieb die Klostermauer als unter Denkmalschutz

stehend beschreibt, können die Beschwerdeführer hieraus keine Rechtswirkungen zu ihren Gunsten ableiten. Demnach ist in Bezug auf die Frage des Umfangs des Denkmalschutzes zusammenfassend festzuhalten, dass weder die Klostermauer noch die Ökonomiegebäude vom Schutzzweck des Entscheids vom 14. August 1974 erfasst werden, womit dies nicht gegen den geplanten Neubau sowie den Abbruch des Ökonomiegebäudes und den Durchbruch der Klostermauer spricht. Bleibt schliesslich festzuhalten, dass – selbst im Fall einer Unterschutzstellung – weder Bundesrecht noch kantonale Bestimmungen eine bauliche Veränderung im Bereich der Klosteranlage Wesemlin ausschliessen. Entsprechend wäre auch in diesem Fall ein Neubau möglich, soweit er die denkmalpflegerischen Aspekte berücksichtigt und das Kloster und seine Anlage als Denkmal verbessert oder zumindest erhalten werden. Fraglich ist somit, ob das Bauvorhaben das denkmalgeschützte Gebäude in dessen Wirkung beeinträchtigt. Darauf ist nachfolgend einzugehen.

E. 7.5.1

Wie bereits erwähnt, ist bei Veränderungen an Gebäuden oder Gebäudeteilen von geschichtlicher, kunstgeschichtlicher oder besonderer architektonischer Bedeutung, insbesondere an solchen, die im Bauinventar gemäss DSchG eingetragen sind, der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Bauten Rechnung zu tragen (§ 142 Abs. 1 Satz 1 PBG). Das gilt auch für Neubauten und Änderungen an bestehenden Bauten in der Umgebung solcher Bauwerke (Satz 2). "Rechnung tragen" bedeutet dabei – von besonderen Situationen abgesehen – dass allfällige Neubauten in der Umgebung die bedeutende Baute visuell nicht wesentlich beeinträchtigen und funktionell und nutzungsmässig nicht konkurrenzieren. Die Beurteilung ist im Einzelfall aufgrund der Lage und Umgebung des Schutzobjekts unter Wahrung der Verhältnismässigkeit vorzunehmen (zum Ganzen: Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 13 8 vom 6.3.2014 E. 3.2.4; Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 11 70/V 11 74 vom 22.5.2012 E. 8b/aa, V 06 173 vom 4.4.2007 E. 5a mit Hinweisen). Zu beachten ist diesbezüglich auch das Grundsatzpapier der EDK zum Schutz der Umgebung von Denkmälern vom 17. Oktober 2008. Danach steht jedes Denkmal in einem räumlichen Kontext, zu dem es in verschiedener Hinsicht in Beziehung tritt. Die Umgebung gehört entsprechend wesentlich zum Denkmal und ist jener Bereich, in dem dieses wirkt und wahrgenommen wird. Die Umgebung ist Teil des Denkmalwerts, weshalb ihr spezielle Aufmerksamkeit gebührt und bei Veränderungen in der Umgebung des Denkmals stets besondere Sorgfalt geboten ist. Umgebungsschutz heisst, das Zusammenwirken von Denkmal und Umgebung zu erhalten und zu verbessern. Veränderungen der Umgebung sollen Substanz und Eigenart von Denkmal und Umgebung bewahren, allenfalls aufwerten, aber keinesfalls beeinträchtigen. Ziel jeder baulichen Veränderung in der Umgebung eines Denkmals ist die Aufwertung der Gesamtsituation. Bei baulichen Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals ist eine hohe gestalterische Qualität anzustreben, wobei darauf zu achten ist, dass neue Elemente nicht in Konkurrenz zum Denkmal treten (vgl. hierzu: Grundsatzpapier EDK vom 17.10.2008; zum Ganzen: Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 207/7H 16 214/7H 16 215 vom 8.11.2017 E. 13.1.2, 7H 13 8 vom 6.3.2014 E. 3.2.4).

E. 7.5.2

Ein Bauvorhaben, welches eine im Denkmalverzeichnis eingetragene Immobilie in ihrer Wirkung beeinträchtigt, ist gemäss § 5 Abs. 1 Satz 1 DSchG i.V.m. § 1 der Verordnung zum Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchV; SRL Nr. 595a) nur mit einer Bewilligung der zuständigen Dienststelle für Hochschulbildung und Kultur (HK) zulässig.

Eine entsprechende Bewilligung für bauliche Massnahmen im Umfeld der im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragenen Baute hat die Dienststelle rawi mit Entscheid vom 19. Dezember 2016 mit ausführlicher Begründung erteilt. Der Entscheid hält fest, dass sich die Bauherrschaft der besonderen Lage des geplanten Bauvorhabens bewusst gewesen sei. So habe sie 2012 das Architekturbüro W AG mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, um die Frage einer allfälligen Bebauung im Klostergarten zu klären und das an diesem Ort verträgliche Bauvolumen auszuloten. Die Machbarkeitsstudie sei sowohl von der Stadtbaukommission als auch von der kantonalen Denkmalpflege beurteilt worden. Resultierend aus der Studie hätten die Stadtbaukommission und die kantonale Denkmalpflege eine Bebauung des Klostergartens als ortsbild- und denkmalverträglich erachtet. Bereits auf Stufe Machbarkeitsstudie hätten diese beiden eine Ein- und Ausfahrt von der Landschaftsstrasse als grundsätzlich möglich erachtet. In Kenntnis der anspruchsvollen ortsbaulichen Situation habe die Beschwerdegegnerin einen Studienauftrag mit acht renommierten Architektinnen- und Architekten- bzw. Landschaftsarchitektinnen- und Landschaftsarchitektenteams durchgeführt. Mit diesem qualitätssichernden Verfahren habe sie der anstehenden, anspruchsvollen Bauaufgabe in besonderem Mass Rechnung getragen. Aufgrund der schwierigen Ausgangslage sei die Kantonale Denkmalpflege von Anfang an eng in die Planung einbezogen gewesen. Das erstrangierte Projekt sei, nach Durchführung des Studienauftrags im Sinn der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums, noch weiter bearbeitet worden. Das Kapuzinerkloster Wesemlin mit dem ummauerten Areal und dem grossen Klostergarten sei im ISOS als Baugruppe mit höchstem Erhaltungsziel A aufgenommen worden. Die kantonale Denkmalpflege führt weiter aus, bereits auf Stufe Machbarkeitsstudie sei festgestellt worden, dass die Neubauten als eigenständige Bauten erkennbar sein sollten. Dem könne der geplante, unabhängige, sechsgeschossige Solitärbau, welcher in dem vom Kloster am weitesten entfernten Bereich des Planungsperrimeters zu liegen komme, besser Rechnung tragen, als der dreigeschossige Neubau der Machbarkeitsstudie, welcher direkt an das Kloster angeschlossen habe. Somit sei unverwechselbar ersichtlich, dass es sich vorliegend um keine Erweiterung des Klosters handle, sondern um eine andere, vom Kloster unabhängige Nutzung. Das Kloster bleibe, bis auf den neuen Zugang, unangetastet. Trotz der Geschossigkeit des filigran gegliederten Neubaus und durch den Rückbau der bestehenden Ökonomiebaute erhalte das bestehende Kloster genügend Freiraum, um sich als Ensemble eigenständig zu behaupten. Die Materialisierung in Holz unterstreiche, dass sich der feingegliederte Neubau an den in der Klosteranlage bestehenden Ökonomiegebäuden orientiere. Der fast quadratische Grundriss sei sehr kompakt und versuche möglichst wenig Fläche des Gartens zu beanspruchen. Somit werde auf die grosszügige Wirkung der Klosteranlage und des Klostergartens Rücksicht genommen und eine grosszügige, zusammenhängende, freie Parkfläche mit hervorragenden Aussenraumqualitäten geschaffen. Gerade aus diesem Grund sei es zwingend erforderlich, dass der Neubau separat erschlossen werden könne. Entsprechend solle der neue Eingang östlich des Neubaus erfolgen, womit die Durchdringung der Klostermauer weit vom Kloster abricke. Der Eingang sei bewusst bescheiden gehalten, um möglichst wenig historische Bausubstanz zu tangieren. Die kantonale Denkmalpflege habe deshalb das vorliegende Bauvorhaben aus fachlicher Sicht geprüft und sei zum Schluss gekommen, dass die denkmalpflegerische Bewilligung unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden könne. In ihrer Vernehmlassung führt die Denkmalpflege – unter Bezugnahme auf die übrigen Wettbewerbsprojekte – aus, das Siegerprojekt "Francesco" setze einen vom Kloster unabhängigen, sechsgeschossigen Solitärbau in den vom Kloster am weitest entfernten

Bereich des Klostergartens. Andere Wettbewerbsprojekte hätten die Aufgabe völlig anders interpretiert und hätten den Neubau als eine Art Klostererweiterung aufgefasst. Das sei aus typologischer Sicht problematisch, da dies nicht mit der geplanten Nutzung übereinstimme. Denn beim Neubau handle es sich nicht um eine Erweiterung des Klosters, sondern um eine neue, andere und vom Kloster unabhängige Nutzung. Auch unter baulichen Gesichtspunkten sei das Siegerprojekt in denkmalpflegerischer Hinsicht überzeugend. In den Projekten, welche mit dem Neubau die Klosteranlage in südöstlicher Richtung verlängern würden, seien die bestehenden Baukörper mit ihrer Traufhöhe und Dachform weitergeführt worden, womit direkt in die bauliche Form des Klostergebäudes eingegriffen werde. Zudem entstehe entlang der Landschaftsstrasse jeweils ein sehr langer Baukörper, welcher auf zwei Dritteln der Mauerlänge den Blick über die Mauer verschliesse und die Durchsicht einschränke. Die Fläche des Klostergartens werde von diesen Projekten im Vergleich zum Projekt "Francesco" stärker in Anspruch genommen und der grosszügige Klostergarten dadurch stark beschnitten. Das Projekt "Francesco" hingegen verfüge über einen vergleichsweise kleinen Fussabdruck und nehme durch das eine möglichst kleine Fläche des Gartens in Anspruch. Ein Teil der bestehenden Ökonomiebauten werde durch den Neubau ersetzt. Das heisse, der Anteil der heute überbauten Fläche bleibe in etwa gleich. Der Klostergarten mit seinen charakteristischen Elementen wie dem Friedhof, den Nutzgärten, der Obstbau-Pergola, dem Wäldchen, dem Feuerwehrweiher usw. blieben bestehen und würden gestalterisch noch gestärkt. Die Sicht auf das Wäldchen und der Blick über die Klostermauer hinweg blieben bestehen. Schliesslich bleibe durch das Siegerprojekt das Kloster baulich unangetastet. Der geplante Neubau stehe sodann abgedreht, bezugnehmend auf die Bebauungsstruktur des Quartiers in der südöstlichen Ecke des Klostergevierts. Der Neubau mit seinem kompakten quadratischen Grundriss sei in seiner Dimension und Proportion im Wohnquartier Wesemlin nicht ortsfremd. Bereits heute gebe es vergleichbare Volumen im Umfeld des Klostergevierts. Das Flachdach als Dachform sei im umliegenden Quartier durchaus anzutreffen, denn im Umfeld gebe es sowohl Sattel- als auch Flachdächer. Mit dem bewussten Wechsel der Materialisierung des Neubaus in Holz werde wiederum unterstrichen, dass es sich nicht um eine Klostererweiterung handle. Die Materialisierung in Holz und die Fassadengestaltung mit diagonal gekreuzten Holzelementen nehme den direkten Bezug zur bestehenden Scheune auf, welche bestehen bleibe. Das naturbelassene Holz werde sich zudem in der Umgebung des Wäldchens einpassen. Die vorhandenen historischen Elemente des Klostergartens wie der Friedhof, der Nutzgarten, die Obstbaupergola, der Weiher und der Weg entlang der Klostermauer würden instandgesetzt. Mittelpunkt und Treffpunkt werde ein neuer Gartenpavillon, der auch für Gartengeräte genutzt werden könne. Die jetzige Scheune bleibe erhalten und schaffe einen räumlichen Bezug zum Neubau. Eine gedeckte Verbindung entlang der Klostermauer werde den Neubau mit dem Kloster verbinden. Das bestehende Wäldchen werde mit gezielten Neupflanzungen ergänzt und gestärkt. Ein Holzsteg beim Weiher werde einen direkten Bezug zum Wasser herstellen. Neu solle ein Rundweg durch die verschiedenen Gartenbereiche führen. Der Klostergarten werde mit dem Neubau der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und so umgestaltet, dass er seinen besinnlichen, spirituellen Charakter behalte. Dadurch entstehe ein wesentlicher Mehrwert für das Quartier. Zusammenfassend sei der Neubau aufgrund seiner Stellung, Lage, Proportionen und Materialisierung verträglich mit dem denkmalgeschützten Umfeld. Durch seine Lage am südöstlichen Rand des Klostergevierts in unmittelbarer Nähe des Wäldchens mit hohen Bäumen werde die bestehende Silhouette der Klosteranlage nicht beeinträchtigt. Die historischen Gebäude der

Klosteranlage und ihre eindruckliche Dachlandschaft seien weiterhin freigestellt und die anschliessende Klostermauer bleibe weiterhin sichtbar.

E. 7.5.3

Die Einschätzungen der kantonalen Denkmalpflege berücksichtigen die aus denkmalschützerischer Sicht notwendigen Aspekte, nehmen Bezug auf das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble und äussern sich zu dessen Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben. Die Einschätzungen erscheinen dem Gericht in ihren Schlussfolgerungen nachvollziehbar und schlüssig. Es sieht daher keine Veranlassung hiervon abzuweichen. Daran ändern auch die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Einwände nichts, mithin setzen sie sich mit dem Entscheid der Dienststelle rawi und der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege nicht eingehend auseinander. Sie weisen lediglich auf die Unvereinbarkeit der geplanten Baute mit dem DSchG und den Zielen des ISOS hin und bemängeln die Beeinträchtigung des Klosters durch das Neubauvorhaben. Dass es aber vorliegend um bauliche Massnahmen an nicht geschützten Bauten geht (vgl. hierzu E. 5.4 vorne), lassen die Beschwerdeführer ausser Acht. Auch die weiteren Vorbringen sind nicht geeignet, an der Einschätzung der Denkmalpflege etwas zu ändern. Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, der Entscheid der Dienststelle rawi würde keine Interessenabwägung zwischen den öffentlichen Interessen (insbesondere des Denkmalschutzes) und den privaten Interessen der Bauherrin vornehmen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Wie dem angefochtenen kantonalen Entscheid auf Seite 4 entnommen werden kann, äussert sich die kantonale Denkmalpflege ausführlich zum Bauvorhaben auf dem Areal des Klosters Wesemlin sowie dessen Wirkung auf die geschützten Bauten. Im Besonderen weist sie darauf hin, dass es nicht um eine Erweiterung des Klosters gehe, sondern sich um ein von diesem sowohl räumlich als auch nutzungsmässig unabhängiges Vorhaben handle, mithin auch das Kloster als solches unangetastet bleibe. Inwiefern diese und die weiteren Ausführungen der kantonalen Denkmalpflege ungenügend sein sollen, namentlich worin die gerügten massiven Verletzungen des DSchG und der Erhaltungsziele des ISOS zu sehen sind, vermögen die Beschwerdeführer nicht näher darzulegen. Daran ändert im Übrigen auch nichts, dass die Vorinstanz Teile ihrer Begründung von den Ausführungen der Denkmalpflege übernommen hat. Erachtet sie diese als zutreffend, ist nicht zu beanstanden, wenn sie diese übernimmt. Ebenfalls unzutreffend ist der Vorwurf, die Vorinstanz hätte sich nicht zum Mauerdurchbruch geäussert. Gemäss der Denkmalpflege ist es gerade aufgrund der Trennung von geistlicher und weltlicher Nutzung zwingend erforderlich, dass der Neubau separat erschlossen werden könne. Entsprechend solle der neue Eingang östlich des Neubaus erfolgen, womit die Durchdringung der Mauer weit vom Kloster abrücke. Der Eingang sei bewusst bescheiden gehalten, um möglichst wenig historische Bausubstanz zu tangieren. Hierzu äussern sich die Beschwerdeführer nicht weiter. Auch nichts zu ihren Gunsten können die Beschwerdeführer aus dem Bundesgerichtsurteil 1C_482/2012 vom 14. Mai 2014 ableiten, ging es doch in besagtem Urteil um ein Bauvorhaben in Verbindung mit einer Bundesaufgabe (E. 3.5), wohingegen vorliegend einzig kantonale und kommunale Bestimmungen in Frage stehen. Mit anderen Worten geht es im hier zu beurteilenden Fall um ein privates Bauprojekt in der Bauzone, bei welchem keine Bundesaufgabe im Sinn von Art. 2 NHG zu erfüllen ist. Insbesondere geht es vorliegend nicht um die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG oder einer Ausnahmegewilligung im Gewässerraum nach Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201), auch nicht um die Erstellung von Zivilschutzbauten oder von Mobilfunkanlagen; sodann musste keine Rodungsbewilligung

erteilt werden (BGE 131 II 545 E. 2.2 mit Hinweis). Auch der Biotop- und der Moorschutz ist nicht betroffen. Gleiches gilt für die Bewilligung von technischen Eingriffen in ein Gewässer nach Art. 8 ff. des Bundesgesetzes vom 21. Juni 1991 über die Fischerei (BGF; SR 923.0) bzw. für die Erteilung von fischereirechtlichen Bewilligungen (BGE 110 Ib 160 E. 2) sowie für den spezifischen Gewässerschutz, insbesondere die Sicherung angemessener Restwassermengen, was ebenfalls eine Bundesaufgabe darstellen würde (vgl. zum Ganzen BGE 143 II 77 E. 3.1; BGer-Urteil 1C_482/2012 vom 14.5.2014 E. 3.4). Inwiefern hier eine solche Bundesaufgabe zu erfüllen wäre, ist mithin nicht ersichtlich und vermögen auch die Beschwerdeführer nicht substantiiert darzulegen. Dementsprechend besteht keine Pflicht zur Einholung eines Gutachtens der ENHK und zwar auch dann nicht, wenn der Mauerdurchbruch – wie vorliegend – bleibend ist. Im Übrigen ist der Stellungnahme des BAK zu entnehmen, dass dieses dem Projekt einen überzeugenden konzeptionellen Ansatz bescheinigt, infolge dessen vom Bauvorhaben trotz des umfangreichen Programms keine wesentliche Beeinträchtigung der Klosteranlage zu erwarten sei. Demnach hat sich das BAK – entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer – nicht nur mit der Zulässigkeit der Abparzellierung, sondern auch mit dem Neubauprojekt auseinandergesetzt und sich mit diesem grundsätzlich einverstanden erklärt. Ebenfalls unbehelflich ist sodann der Verweis auf das Schreiben der Abteilung Städtebau der Stadt Luzern vom 16. Oktober 2014. Dieses im Nachgang an ein Gesuch für die Anhebung des Dachs verfasste Schreiben betraf insbesondere die Beschwerdeführerinnen 2 und 3, welche Alleineigentümerinnen der Stockwerkeigentumsgrundstücke Nr. 13017 resp. 13018 auf Stammgrundstück, GB Luzern rechtes Ufer, sind. Inwiefern sie hieraus etwas zu ihren Gunsten ableiten möchten, ist nicht erkennbar. Immerhin wurde die beabsichtigte Anhebung des Daches um 11 cm nicht wegen der Nähe zum Kloster Wesemlin verweigert. Vielmehr wurde darin ausgeführt, durch die Anhebung würde Traufe, Ortgang sowie die Anschlüsse zu den Dachaufbauten durch die Erhöhung zu wuchtig, bzw. drohten zu versinken. Diese Erhöhung könne nur schwer mit gestalterischen Elementen kaschiert werden, die fein proportionierte Dachgestaltung wirke grob und zu grossmassstäblich. Demnach liegt der Ablehnungsgrund in dem durch die bauliche Massnahme negativ beeinträchtigten Erscheinungsbild des betroffenen denkmalpflegerisch wertvollen Hauses. Inwiefern dies einen direkten Bezug zum vorliegenden Bauvorhaben hat, legen die Beschwerdeführer nicht näher dar. Soweit die Beschwerdeführer schliesslich die fehlende Unabhängigkeit der kantonalen Denkmalpflege geltend machen, hilft ihnen das nicht. Wie das Bundesgericht bereits in seinem Urteil 1A.11/2007 vom 16. Mai 2007 festgehalten hat, sind die Anforderungen an die Unparteilichkeit von Verwaltungs- und Exekutivbehörden in jedem Einzelfall, unter Berücksichtigung ihrer gesetzlich vorgegebenen Funktion und Organisation, zu ermitteln (BGE 125 I 119 E. 3f). Im konkreten Fall entsprach die Mitwirkung des Vertreters der kantonalen Denkmalpflege am Architekturwettbewerb den gesetzlichen Vorgaben, womit dieser Umstand allein kein Ausschlussgrund für das anschliessende Baubewilligungsverfahren darstellen kann (E. 3.5.2 des genannten Urteils). In Bezug auf die vorliegend massgebenden gesetzlichen Grundlagen ist auf Art. 15 BZR, wonach bei wichtigen Bauvorhaben eine architektonisch-städtebauliche Analyse des Bauorts verlangt werden kann (Abs. 1) sowie § 142 Abs. 3 PBG zu verweisen. Genau dies hat der Stadtrat vorliegend bereits im Stadium der Planungsphase gemacht, indem er die kantonale Denkmalpflege sowie die Stadtbaukommission bei der Planung miteinbezogen hat. Damit ist die kantonale Denkmalpflege im Rahmen ihrer Mitwirkung lediglich den gesetzlichen Vorgaben nachgekommen. Gegen eine Verletzung von Ausstandspflichten spricht sodann

die Tatsache, dass die Vertreter der kantonalen Denkmalpflege nicht als Privatpersonen am Planungsprozess teilnahmen, sondern eben als Vertreter derselben (E. 3.4 des genannten Urteils). Insofern haben sie keine persönlichen Interessen an der Sache, welche einen Ausstandsgrund begründen könnten. Nach dem Gesagten erweist sich die Stellungnahme der Denkmalpflege als schlüssig und nachvollziehbar, womit das Gericht keine Veranlassung sieht, nicht darauf abzustellen. Insbesondere besteht auch keine Notwendigkeit zur Einholung einer weiteren Stellungnahme.

E. 8.1

Die Beschwerdeführer gehen des Weiteren davon aus, dass sich das Bauvorhaben nicht in die Umgebung eingliedere. Es beeinträchtige mit seinem wuchtigen Volumen und den sechs Geschossen das Kloster sowie das den Bau umgebende Quartier. Zudem befänden sich in der näheren Umgebung keine Bauten mit einem annähernd gleichen Volumen oder einer ähnlichen Gestaltung. Daran ändere im Übrigen auch die Verwendung von Holz nichts.

E. 8.2

Der kantonale Gesetzgeber hat das Eingliederungsgebot in § 140 Abs. 1 PBG konkretisiert. Danach haben sich Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei der Beurteilung der Eingliederung darf nicht auf ein subjektives ästhetisches Empfinden abgestellt werden, sondern es sind möglichst objektivierte Kriterien anzuwenden (vgl. LGVE 1998 II Nr. 14 E. 4b; Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 5. Aufl. 2011, S. 668 f.). Eine Beeinträchtigung setzt einen Gegensatz voraus, der so erheblich ist, dass ein Eingriff in die Eigentumsgarantie gerechtfertigt erscheint. Die Schutzbereiche der Ästhetikvorschriften einerseits und der allgemeinen Bauvorschriften andererseits decken sich nicht zwingend. Ästhetikvorschriften haben durchaus eigenständige Bedeutung und gewähren damit einen über die übrigen Bestimmungen der Grundordnung hinausgehenden Schutz (vgl. BGer-Urteil 1P.709/2004 vom 15.4.2005 E. 2.3 f.). Allerdings müssen sie im Kontext der gesamten Rechtsordnung und im Besonderen unter Beachtung der Vorschriften des Baurechts und der Raumplanung angewendet werden. Die übrigen Vorschriften des Bau- und Planungsrechts können nicht unter Verweis auf die Generalklausel aus den Angeln gehoben werden (BGer-Urteil 1C_12/2009 vom 28.9.2009 E. 3.3; Zumstein, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, Diss. St. Gallen 2001, S. 82 ff.). Die ästhetische Wirkung ist von typisch lokalem Interesse. Der kommunalen Baubehörde steht deshalb bei der Anwendung der Ästhetikklausel von § 140 PBG und ihrem diesbezüglichen kommunalen Recht ein besonderer Beurteilungsspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Ist die ästhetische Beurteilung der Baubehörde nachvollziehbar und beruht auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so ist diese zu respektieren (vgl. BGer-Urteile 1C_413/2013 vom 9.8.2013 E. 2.2, 1P.678/2004 vom 21.6.2005). Eine Überschreitung der Prüfungsbefugnis käme diesbezüglich einer willkürlichen Entscheidungsfindung gleich (BGE 136 I 395 E. 2; zum Ganzen: Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 359 vom 22.4.2016 E. 7.1, 7H 14 161 vom 10.4.2015 E. 6.2.1).

E. 8.3

Das kommunale Recht hat diese Vorschriften in den Art. 1 sowie 15 ff. des Bau- und Zonenreglements der Stadt Luzern (BZR; SR Stadt Luzern Nr. 7.1.2.1.1) präzisiert. Gemäss Art. 1 BZR sind Bauten und Anlagen qualitativ zu gestalten (Abs. 1). Für die Eingliederung sind nach Abs. 2 in Ergänzung zu den Dichtebestimmungen weiter zu berücksichtigen: Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds und Eigenheiten des Quartiers; Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen; Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen; Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen; Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum; Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung; Sicherheit im öffentlichen und im privaten Raum. Nach Art. 17 Abs. 1 BZR bezweckt die Ortsbildschutzzone B die Erhaltung schützenswerter Stadtteile, Bauten und Gärten. Als wichtige Bestandteile des Stadtbilds und der Stadtentwicklung sind sie in ihrem Gesamtbild und in ihrer Primärstruktur zu erhalten. Entsprechend sind Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen so auszuführen, dass sie sich bezüglich Lage, Stockwerkzahl, Fassadenhöhe, Volumen, Proportionen, Symmetrien sowie Materialwahl und Farbgebung in das Ensemble, welches das Quartierbild prägt, einfügen. Es sind Fenster aus Holz, aus Holz und Metall oder aus Kunststoff innen und Metall aussen zu verwenden (Abs. 3). Sodann werden die maximalen First- und Gebäudehöhen auf maximal 21 m resp. 27 m, gemessen an jedem Punkt der Fassade, festgelegt (Art. 26 Abs. 1 BZR), wobei maximal sechs Vollgeschosse gebaut werden dürfen (Abs. 2). Schliesslich sieht Art. 29 BZR spezielle Bestimmungen für die Dachgeschosse bei Gebäuden mit Schrägdächern vor.

E. 8.4

Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid aus, das Wesemlinquartier weise insgesamt eine heterogene Bebauung, bestehend aus Reihenhaussiedlungen, Genossenschaftssiedlungen, Zeilenbebauungen mit Mehrfamilienhäusern sowie von grosszügigen und zum Teil repräsentativen Einzelbauten auf. Insbesondere in den nahe beim Klosterareal liegenden Teilen des Quartiers beschränkten sich die Gemeinsamkeiten auf die offene Bauweise und durchschnittlich vier Vollgeschosse. Weitere einheitliche und quartier- bzw. ensemblebildende Elemente fehlten. Bereits in Bezug auf die Gebäude- bzw. Firsthöhen bestünden aufgrund der uneinheitlichen Dachformen mit unterschiedlichen Kniestock- und Firsthöhen teils beträchtliche Unterschiede. Um der städtebaulich exponierten Lage und der Sonderstellung des Klosterareals im Quartier Rechnung zu tragen und den Anforderungen an eine qualitätsvolle Bebauung gemäss Art. 1 BZR zu genügen, habe die Bauherrschaft ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchgeführt. Es seien acht Architekten- und Landschaftsarchitektenteams zur Teilnahme an diesem Studienwettbewerb eingeladen worden. Es treffe zu, dass das nun vorliegende Projekt als einziges der insgesamt acht Projekte die gemäss Art. 26 Abs. 1 BZR maximal zulässige Fassadenhöhe nahezu vollständig und die gemäss Abs. 2 zulässige Anzahl Vollgeschosse vollständig ausschöpfe. Mit seiner Setzung im von den Klosterbauten am weitesten entfernten östlichen Teil des ausgeschiedenen Baubereichs, der Fassadengestaltung und der Materialisierung in Holz, werde seine Zugehörigkeit zum weltlichen Teil der Anlagen unterstrichen. Die Präsenz und Kraft der bestehenden Klosteranlage werde so nicht nur erhalten, sondern noch gestärkt. Der Neubau nehme trotz des im Verhältnis zur umliegenden Bebauung grossen "Fussabdrucks" die bestehenden Bebauungsstrukturen auf. Die Situierung des Neubaus innerhalb des ummauerten Klosterareals schaffe sowohl

räumlich als auch städtebaulich Distanz zum umliegenden Quartier mit seinen zwar weniger hohen, aber in Relation zu den Grundstücksflächen dennoch grosszügig wirkenden Einzelbauten. Aufgrund der von der restlichen Klosteranlage losgelösten Setzung, der guten feingliederigen architektonischen Gestaltung und der geplanten Materialisierung füge sich der geplante Neubau trotz der Ausschöpfung der gemäss Art. 26 BZR zulässigen Fassadenhöhe und Geschoszahl gut in die bestehende Bebauung des Klosterareals einerseits und dessen baulicher Umgebung andererseits ein. Der Neubau sei Ausdruck der besonderen Bauaufgabe. Entsprechend würden auch die Anforderungen gemäss Art. 1 und 17 BZR gerade aufgrund der städtebaulich sorgfältigen Setzung und der architektonisch guten Gestaltung des Neubaus erfüllt.

E. 8.5.1

Wie bereits von der Vorinstanz dargelegt, weist das Bauvorhaben eine Gebäudehöhe von 19,80 m sowie sechs Vollgeschosse auf (vgl. Pläne Nrn. 320-10, 321-11, 322-12, 323-13, alle vom 25.4.2016, M 1:100), was unter Berücksichtigung der geltenden Zonenvorschriften (Art. 26 BZR) zulässig ist. Dies wird im Übrigen auch von den Beschwerdeführern nicht bestritten. Soweit die Beschwerdeführer die mangelnde Eingliederung auf Entzug von Licht und Aussicht zurückführen, erscheint ihr Einwand zwar verständlich. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass es hierbei nicht auf subjektive Befindlichkeiten der Beschwerdeführer ankommen kann, sondern vielmehr eine objektive Betrachtung vorzunehmen ist. Wie bereits ausgeführt, sind gemäss Art. 1 Abs. 1 BZR Bauten und Anlagen qualitativ zu gestalten. Zudem sind bei der Eingliederung in Ergänzung zu den Dichtebestimmungen u.a. prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds und Eigenheiten des Quartiers; Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen; Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen zu berücksichtigen (Art. 1 Abs. 2 BZR). Wie die Vorinstanz zu Recht vorgebracht hat, liegt die Liegenschaft der Beschwerdegegnerin nicht in einem Quartier mit homogener Baustruktur, was im Übrigen auch von den Beschwerdeführern nicht substantiell bestritten wird. Hinzu kommt, dass insbesondere eine Beschränkung der baupolizeilich zulässigen Gebäudevolumina aufgrund einer angeblichen Verletzung der Eingliederung der vom kommunalen Gesetzgeber mit der Revision des BZR beabsichtigten baulichen Verdichtung zuwiderlaufen würde. Zudem ist zu berücksichtigen, dass – aufgrund der neuen gesetzlichen Bestimmungen – auch die umliegenden Bauten vermutungsweise vergrössert resp. erweitert werden könnten.

E. 8.5.2

Lässt – wie hier – die kommunale Bauordnung sechs Vollgeschosse zu, geht es nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht an, ein Vollgeschoss weniger zu bewilligen mit der Begründung, nur dadurch werde eine gute Gesamtwirkung oder Eingliederung erzielt (BGE 114 Ib 345). Damit besteht ein grundsätzlicher Anspruch auf Ausschöpfung der im Zonenplan vorgesehenen Verdichtungsmöglichkeiten. § 140 Abs. 1 PBG bietet insofern keine Handhabe, der Bauherrschaft die Ausschöpfung der primären Baubegrenzungsnormen zu untersagen, nur weil die bestehenden Bauten in der Umgebung diese allenfalls nicht voll beanspruchen (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 353 vom 7.8.2008 E. 4c). Nur in Ausnahmefällen, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist, kann allenfalls ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens durchgesetzt werden (Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 660). Hierfür sind aber im Rahmen der bei

Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich. Solche sind nicht ersichtlich. Allerdings liegt hier das Baugrundstück in der Ortsbildschutzzone B. Art. 17 Abs. 3 BZR stellt erhöhte Anforderungen an die Eingliederung in das bestehende Ensemble. Diese Bestimmung sieht vor, dass Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen so auszuführen sind, dass sie sich bezüglich Lage, Stockwerkzahl, Fassadenhöhe, Volumen, Proportionen, Symmetrien sowie Materialwahl und Farbgebung in das Ensemble, welches das Quartierbild prägt, einfügen. Es sind Fenster aus Holz, aus Holz und Metall oder aus Kunststoff innen und Metall aussen zu verwenden. Damit wird der Fokus auf die Eingliederung in das bestehende Ensemble gelegt. Dadurch wird das, was in einer Zone aus baupolizeilicher Sicht möglich wäre, durch diese Zonenüberlagerung relativiert; im Vordergrund steht das Ensemble, welches das Quartierbild prägt. Oder anders gewendet: Wenn die Eingliederung in ein Ensemble im Sinn von Art. 17 Abs. 3 BZR nur erreicht werden kann, wenn von der Möglichkeit, ein sechsgeschossiges Gebäude zu errichten abgewichen wird, ist eine solche Beschränkung durchaus zulässig. Doch auch diese Bestimmung schliesst nicht aus, dass durch einen Neubau ein gewisses volumetrisches Spannungsverhältnis zur bestehenden baulichen Umgebung entstehen kann; schliesslich wurde im Bau- und Zonenreglement keine tiefere Geschosszahl, als in Art. 26 BZR vorgesehen, festgelegt. Ein Gebäude, dessen Volumen sich aus der Umgebung heraushebt, ist aber zwingend besonders sorgfältig zu gestalten. Entscheidend ist – wie erwähnt – die genügende Eingliederung in das Ensemble, welches das Ortsbild prägt. Hier hat sich die kantonale Denkmalpflege und auch die Vorinstanz nicht nur zur Eingliederung des geplanten Neubaus im Verhältnis zum Kloster, sondern auch zur Umgebung einlässlich geäußert. Sie bestätigen dem Neubau im Ergebnis die verlangte sorgfältige Gestaltung. Auch wenn das Bauvorhaben der erste Bau eines sechsgeschossigen Gebäudes im Ensemble der Ortsbildschutzzone B sein wird, attestieren ihm die zuständigen Fachbehörden die erforderliche Eingliederung nach Art. 17 Abs. 3 BZR.

E. 8.5.3

Das Gericht hat sich selber ein Bild der Gegebenheiten gemacht und am 20. August 2018 einen Augenschein durchgeführt. Es gelangt gestützt darauf zum Ergebnis, dass sich die geplante Baute sowohl innerhalb des Klostergevierts als auch in das darum liegende Quartier in einer von Art. 17 Abs. 3 BZR genügenden Weise einzugliedern vermag. Es gilt zunächst festzustellen, dass die Materialwahl der Aussenfassade, namentlich "Tanne natur", nicht zu beanstanden ist. Vielmehr orientiert sich damit der Neubau am bisherigen abzureissenden Ökonomiegebäude und an der weiterhin bestehenden Scheune (Gebäude Vers.-Nr. 4001e), welche ebenfalls aus Holz angefertigt wurden. Ferner gelingt es den Planverfassern durch die kompakte Bauweise die Beeinträchtigung des Klostersgartens und der -anlage möglichst gering zu halten. Denn immerhin steht der Klostersgarten auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Ebenfalls ist die Durchbrechung der Klostermauer der Eingliederung in die Klosteranlage nicht abträglich. Wie sich anlässlich des Augenscheins herausgestellt hat, wurden im Verlauf des Bestehens der Mauer zahlreiche Öffnungen erstellt und auch wieder zugemauert. So erklärte etwa ein Mitglied des Kapuzinerklosters Wesemlin zum südöstlichen Durchgang, diesen habe es ganz früher schon einmal gegeben. Er sei dann aber geschlossen worden. Erst vor knapp 18 Jahren sei der Durchgang für die Freizeitbetreuung einer gemeinnützigen Organisation wieder geöffnet worden. Sollte das Bauprojekt realisiert werden, so werde diese Öffnung wieder geschlossen. Auch im südlichen Teil der Klosteranlage zum Wesemlinweg hin besteht ein Durchgang, welcher

den Bewohnern des Altersheims zugute kommt. Insgesamt bestehen zahlreiche Öffnungen in der Klostermauer. Angesichts dessen ist nicht ersichtlich, inwiefern ein weiterer, zwar grösserer Durchbruch als die bisherigen, die Eingliederung in die Klosteranlage negativ zu beeinflussen vermöchte, zumal ein anderer Durchgang im Fall der Realisierung des Bauprojekts geschlossen wird. Die Eingliederung gelingt auch in Bezug auf das restliche Quartier. So wird mit der leichten Abdrehung der geplanten Baute zur Klostermauer hin eine Einbettung in die Umgebung, insbesondere zur Bebauungsstruktur des Quartiers in der südöstlichen Ecke des Klosterareals, erreicht. Die Ausrichtung des Gebäudes orientiert sich damit an den unmittelbar angrenzenden Häusern. Des Weiteren ist zu bemerken, dass das Flachdach als Dachform durchaus auch im umliegenden Quartier anzutreffen ist, wenn auch nicht in direkter Nähe. Überdies finden sich ebenfalls Häuser, welche das Material Holz verwendeten. Demgegenüber trifft zwar zu, dass die Grundfläche des geplanten Objekts im Vergleich zu den anderen im Quartier bestehenden Gebäulichkeiten grösser ist und damit voluminöser wirkt. Indessen gilt zu berücksichtigen, dass sowohl die Masse wie auch die Anzahl Stockwerke sich im Bereich des Zulässigen befinden. Ferner würde es sich bei der geplanten Baute um das erste sechsgeschossige Gebäude handeln. Allerdings ist zu bemerken, dass auch in der Umgebung viergeschossige Häuser mit einem Dachaufbau bestehen und damit in die Höhe ragen. So verfügt bspw. das Gebäude des Beschwerdeführers 1 über vier Geschosse und einen Dachaufbau. Das Volumen des geplanten Projekts käme indessen weniger stark zur Geltung, weil der Boden, auf welchem gebaut wird, im Vergleich zum Boden ausserhalb der Klosteranlage tiefer gelegen ist. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Neubau zahlreiche Bäume. Deren Messung hat Höhen zwischen 16 und 30 Metern ergeben. Demzufolge würde das Holzhaus gerade aus südlicher und südöstlicher Richtung kaum in Erscheinung treten, da es von zahlreichen Bäumen abgeschirmt würde. Diese Begrünung soll denn auch erhalten bleiben und es laufen Bestrebungen, den sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Nussbaum mittels aufwendiger Massnahmen während der Bauphase zu schützen. Angesichts der heterogenen Struktur des betreffenden Quartiers und des Umstands, dass künftig eine verdichtete Bauweise angestrebt wird, welche auch vor dem Wesemlinquartier nicht Halt machen wird, kann mit der Vorinstanz davon ausgegangen werden, dass sich das geplante Projekt auch in die weitere Umgebung gut eingliedert. An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass der kommunalen Baubehörde bei der Anwendung von Ästhetik-Normen ein besonderer Beurteilungsspielraum zusteht, den es vor Gericht zu achten gilt. Erscheint die ästhetische Beurteilung der kommunalen Baubehörde nachvollziehbar und beruht sie auf einer vertretbaren Würdigung der massgeblichen Sachumstände, ist dies zu respektieren (BGer-Urteil 1P.678/2004 vom 21.6.2005, publiziert in: ZBI 2006 S. 430 ff.; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 162 vom 1.3.2017 E. 5.2.1).

E. 8.6

Entsprechend ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz davon ausgeht, dass sich das Projekt in die Umgebung eingliedert. Dem steht Art. 17 Abs. 3 BZR nicht entgegen. Deshalb ist auch diese Rüge der Beschwerdeführer unbegründet.

E. 9.1

Des Weiteren bemängeln die Beschwerdeführer die Erschliessung des neuen Bauvorhabens über die Landschaftstrasse. Die Verlagerung des gesamten klosterfremden Verkehrs von der heute bestehenden Zufahrt zum neu geplanten Eingang (Durchbruch der Klostermauer) führe für die Anwohner der Landschaftstrasse zu erheblichem Mehrverkehr und damit zu

einer Zunahme der Lärmimmissionen sowie der Gefahren innerhalb des Quartiers. Zudem sei die Landschaustrasse eine ungenügend ausgebaute, zu schmale Quartierstrasse, um einen solchen Mehrverkehr aufnehmen zu können. Dies ergebe sich einerseits aus der im Parterre des geplanten Gebäudes vorgesehenen Räumlichkeiten für Praxis- und Geschäftsräume, andererseits seien beim Neubauprojekt Quartierzentrum Wesemlin mindestens 40 bis 50 zusätzliche Parkplätze vorgesehen, welche ebenfalls über die Landschaustrasse erschlossen würden. Schliesslich führe die geplante Einfahrt zu unübersichtlichen Situationen im Bereich der Zufahrt.

E. 9.2

Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Land gilt nach Art. 19 Abs. 1 RPG i.V.m. § 117 PBG als erschlossen, wenn u.a. eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Da das Bundesrecht an die jeweilige Nutzung der konkreten Bauzone anknüpft und von den dafür nötigen Erschliessungsanlagen spricht, sind die Anforderungen je nach Nutzungszone unterschiedlich. Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 19 RPG N 21). Sie muss die örtlichen Verhältnisse berücksichtigen und die Verkehrssicherheit aller Benützer (Fussgänger, Radfahrer, Personenwagen, öffentliche Dienste wie Sanität, Feuerwehr, Kehrriichtabfuhr) gewährleisten (BGer-Urteile 1C_108/2007 vom 11.10.2007 E. 2.1, 1P.115/1992 vom 6.5.1993 E. 4 in: ZBI 95/1994 S. 91; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 19 RPG N 21). Unter verschiedenen Varianten ist diejenige zu wählen, welche unter Berücksichtigung aller Umstände den Verhältnissen am besten angepasst ist (EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, Art. 19 RPG N 9). Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern. Es soll sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolizeiliche Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden. Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit der Benützer gewährleisten und den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der Raumplanung genügen. Soweit der Ausbaustandard von Strassen zu beurteilen ist, sind hierfür in der Regel die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) beizuziehen, die indes nicht allzu schematisch und starr gehandhabt werden dürfen (BGer-Urteil 1C_597/2014 vom 1.7.2015 E. 4.2 mit Hinweisen). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab (BGE 116 Ib 159 E. 6b). Bei deren Beurteilung steht den zuständigen kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a; zum Ganzen: BGer-Urteil 1C_147/2015 vom 17.9.2015 E. 6.1.1).

E. 9.3.1

Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, die Landschaustrasse sei in ihrer heutigen Art unzureichend ausgestaltet, um den durch die Erschliessung des Neubaus entstehenden Mehrverkehr aufzunehmen. Dies ergebe sich aus der geplanten Nutzung des Erdgeschosses des Neubaus sowie derjenigen des von der Vorinstanz zu Unrecht nicht berücksichtigten Neubaus des Quartierzentrums Wesemlin. Die Beschwerdegegnerin weist einerseits darauf hin, dass einzig das vorliegend geplante Bauvorhaben zu beurteilen sei, mithin das geplante

Quartierzentrum Wesemlin nicht Gegenstand des vorliegenden Baugesuchs sei. Andererseits sei die Landschaftsstrasse ohne weiteres geeignet und ausreichend ausgebaut, um den entstehenden minimalen Mehrverkehr aufzunehmen.

E. 9.3.2

Das Strassengesetz (StrG; SRL Nr. 755) unterscheidet fünf Strassenkategorien je nach ihrer Funktion und Verkehrsbedeutung, darunter die Gemeindestrassen (§§ 4 ff. StrG). Diese werden wiederum in drei Klassen eingeteilt, wobei die erste Klasse vorwiegend dem Verkehr zwischen den Gemeinden, der Verbindung von Gemeindeteilen sowie dem Anschluss an die Kantonsstrassen dient und damit Verbindungsfunktion hat. Demgegenüber dienen die Gemeindestrassen 2. Klasse dem Verkehr innerhalb der Gemeinde, der Groberschliessung und dem Anschluss von Quartieren an übergeordnete Strassen und haben daher Sammelfunktion, während diejenigen der dritten Klasse der Feinerschliessung von Quartieren dienen und in verkehrs- und nutzungsorientierte Gemeindestrassen münden; ihnen kommt überwiegend Erschliessungsfunktion zu (§ 2 der Strassenverordnung [StrV; SRL Nr. 756]). Gemäss der VSS-Norm SN 640 044 ("Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Sammelstrassen") handelt es sich bei Sammelstrassen um Strassen innerhalb besiedelter Gebiete, die im Strassennetz nur örtliche Bedeutung haben (Bst. A Ziff. 4). Bei der Projektierung von Sammelstrassen stehen die Anforderungen der Verkehrssicherheit im Vordergrund, welche vor allem durch reduzierte Verkehrsmengen und Geschwindigkeiten umgesetzt werden. Aufgrund der begrenzten Belastbarkeit der Strasse ist auch der Ausbaugrad entsprechend zu reduzieren. Dennoch stehen Sammelstrassen allen Verkehrsteilnehmern offen (Bst. B Ziff. 5). Ferner wird zwischen Hauptsammelstrassen (verkehrsorientierte Strassen) und Quartiersammelstrassen (siedlungsorientierte Strassen) unterschieden (Bst. C Ziff. 8).

E. 9.3.3

Weder das kantonale noch das kommunale Recht schreiben eine minimale Breite von Strassen vor. Daher sind für deren Festlegung die VSS-Normen zum geometrischen Normalprofil beizuziehen. Das geometrische Normalprofil einer Strasse enthält Angaben über verschiedene Elemente, wie Breite, Quergefälle und Lichtraumprofil (SN 640 200a, Bst. B Ziff. 4). Jeder Verkehrsteilnehmer benötigt einen gewissen Raum, der ihm ermöglicht, sich sicher und entsprechend der Verkehrsvorschriften zu bewegen oder aufzuhalten. Die benötigte Fläche im Querschnitt heisst Lichtraumprofil des Verkehrsteilnehmers und setzt sich aus den Grundabmessungen, dem Bewegungsspielraum und dem Sicherheitszuschlag zusammen (SN 640 200a, Bst. B Ziff. 10). Das Lichtraumprofil für Personenwagen berechnet sich gemäss Anhang 1 dieser Norm. Dementsprechend beträgt die Grundabmessung für Personenwagen in der Breite 1,80 m. Dazu kommen ein Zuschlag für horizontalen Bewegungsspielraum (Ausgleich von Fahr-Lenk-Ungenauigkeiten sowie Fahrzeugschwingungen; $2 \times 0,10$ m; SN 604 201 Ziff. 4 i.V.m. Tab. 5) und ein Sicherheitszuschlag (wird zum Bewegungsspielraum addiert; kompensiert Massungenauigkeiten sowie über die Karosserie hinausragende Teile; $2 \times 0,20$ m; SN 640 201 Ziff. 5 i.V.m. Tab. 5). Dies ergibt für einen Personenwagen bei einer erlaubten Geschwindigkeit von 30 km/h eine minimale Fahrbahnbreite von 2,40 m. Gemäss den unbestrittenen Ausführungen der Vorinstanz weist die Landschaftsstrasse eine Fahrbahnbereite von 5 m auf (vgl. auch www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan). Nichts anderes ergibt sich aus dem Situationsplan Nr. 300-01 vom 29. April 2016 (M 1:500). Für das Kreuzen von zwei Personenwagen ist die Landschaftsstrasse somit ohne weiteres

ausreichend, was von den Beschwerdeführern auch nicht substantiiert bestritten wird. Ebenso wenig stichhaltig ist der Einwand, die Landschaustrasse biete wenig Platz für eine Einfahrt. Einerseits ist darauf hinzuweisen, dass die anlässlich des Augenscheins parkierten Fahrzeuge künftig nicht mehr dort abgestellt sein werden, handelt es sich dabei doch um provisorische Parkplätze. Andererseits verfügen gerade auch die Beschwerdeführerinnen 2 und 3 über eine Einfahrt in die betreffende Strasse. Daneben mündet lediglich der Morgenweg in die Landschaustrasse, wobei anzunehmen ist, dass die Bewohner des Morgenwegs eher den Anschluss an die Mettenwylstrasse nützen dürften. Inwiefern somit nicht auch noch eine weitere Zufahrt in der Landschaustrasse Platz hätte, ist weder ersichtlich noch substantiiert dargetan.

E. 9.4

Zu prüfen ist überdies, ob die Strasse den zusätzlichen Mehrverkehr aufzunehmen vermag. In diesem Zusammenhang hat die Beschwerdegegnerin bei der TEAMverkehr.zug AG ein Gutachten (vom 8.7.2016) eingeholt.

E. 9.4.1

Das Gutachten basiert auf einer umfassenden Darstellung der Verkehrssituation. Das Gutachten nimmt vorab eine Klassierung der Landschaustrasse vor. Gemäss dessen Einschätzung sowie gestützt auf die VSS-Norm SN 640 044 entspreche die Verkehrsbelastung wohl einer Erschliessungsstrasse. Zur Begründung führt sie aus, eine Quartiersammelstrasse weise bis zu 500 Fahrzeuge/h (massgebender stündlicher Verkehr im Querschnitt) auf, was einem durchschnittlichen Tagesverkehr von 5'000 Fahrzeugen entspreche. Aufgrund des Ausbaustandards werde daher angenommen, dass die Landschaustrasse in diesem Bereich eher einer Erschliessungsstrasse entspreche und die Achse Abendweg - Mettenwylstrasse eher die Funktion einer Sammelstrasse übernehme. Diese Achse verbinde die beiden Gemeindestrassen 1. Klasse (Hünenbergstrasse und Dreilindenstrasse) am direktesten miteinander. Sodann sei am 5. Juli 2016 am zukünftigen Anschluss des Projekts "Francesco" während der Morgenspitzenstunde (MSP) von 07:00-08:00 Uhr und während der Abendspitzenstunde (ASP) von 17:00-18:00 Uhr eine Verkehrserhebung durchgeführt worden. Am Morgen seien rund 80 und am Abend ca. 110 Fahrzeuge gezählt worden (Querschnittsbelastung). Zusätzlich seien am Morgen 25 und am Abend 36 Velofahrer unterwegs gewesen. Somit könne festgestellt werden, dass die mögliche Belastbarkeit gemäss Norm mit 500 Fahrzeugen pro Stunde nicht erreicht werde. Die Verkehrsbelastung entspreche derzeit aber eher einer Erschliessungsstrasse (Gutachten Ziff. 2). Zusammenfassend hält das Gutachten fest, gemäss der VSS-Norm betrage die Belastbarkeit bei der Landschaustrasse, welche als Sammelstrasse typisiert sei, 500 Fahrzeuge/h (Querschnittsbelastung). Die vor Ort durchgeführte Verkehrszählung habe ergeben, dass die Verkehrsbelastungen im Bereich des Anschlusspunkts sehr tief seien. Für das Bauvorhaben würden 36 Parkfelder geplant. Diese erzeugten in der Morgenspitzenstunde rund 13 Fahrten und in der Abendspitzenstunde 18 Fahrten. Aufgrund des Ausbaustandards und der Verkehrsmenge könne die Landschaustrasse diesen Mehrverkehr bewältigen (Gutachten Ziff. 4).

E. 9.4.2

Beim von der Beschwerdegegnerin eingeholten Gutachten zur Erschliessung der TEAMverkehr.zug AG handelt es sich nicht um ein amtliches Gutachten im Sinn von §§ 93 ff. VRG, sondern um ein Parteigutachten. Damit kommt ihm kein erhöhter Beweiswert zu.

Gleichwohl unterliegt das Parteigutachten als Beweismittel der freien Beweiswürdigung durch das Gericht. Demnach hat das Kantonsgericht die Beweise frei, d.h. ohne Bindung an förmliche Beweisregeln sowie umfassend und pflichtgemäss zu würdigen. Für das Beschwerdeverfahren bedeutet dies, dass das Gericht alle Beweismittel, unabhängig davon, von wem sie stammen, objektiv zu prüfen und danach zu entscheiden hat, ob die verfügbaren Unterlagen eine zuverlässige Beurteilung der angefochtenen Bewilligung gestatten (BGE 137 II 266 E. 3.2). Hinsichtlich seines Beweiswerts ist entscheidend, ob das Gutachten für die strittigen Belange umfassend und in Kenntnis der Akten abgegeben worden ist, in der Beurteilung der Erschliessungssituation einleuchtet und ob die Schlussfolgerungen des Experten begründet sind. Ausschlaggebend für den Beweiswert ist somit grundsätzlich weder die Herkunft eines Beweismittels noch die Bezeichnung der eingereichten oder in Auftrag gegebenen Stellungnahmen als Bericht oder Gutachten (BGE 125 IV 351 E. 3a mit Hinweis auf BGE 122 V 157 E. 1c; BGer-Urteil 8C_441/2012 vom 25.7.2013 E. 6.1.1 mit Hinweisen; Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 283 vom 6.10.2015 E. 3.4.2, 7H 14 90 vom 18.2.2015 E. 6.3 m.w.H.). Es gilt somit unter Würdigung der Ergebnisse des Gutachtens zu prüfen, ob diese schlüssig und nachvollziehbar sind, so dass darauf abgestellt werden kann. Diesbezüglich ist auf die Einwände der Beschwerdeführer einzugehen.

E. 9.4.3

Die Beschwerdeführer wenden gegen das Gutachten ein, die Verkehrszählung sei zur Hauptferienzeit durchgeführt worden. Zudem hätte zu diesem Zeitpunkt eine Baustelle die Durchfahrt auf der Landschaftsstrasse beeinträchtigt. Dem kann so nicht gefolgt werden. Wie Vorinstanz und Beschwerdegegnerin übereinstimmend vorbringen, haben die Sommerferien im Jahr 2016 am Samstag, 9. Juli 2016, begonnen, mithin vier Tage nach der Verkehrszählung. Dem wird von den Beschwerdeführern in der Replik nicht widersprochen. Damit ist zumindest festzuhalten, dass die Sommerferien die Zählung nicht beeinträchtigt haben. Dass im Zeitpunkt der Verkehrszählung eine Baustelle auf der Landschaftsstrasse war, wird von der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin nicht bestritten. Jedoch kann mit ihnen davon ausgegangen werden, dass diese nicht einen massiven Einfluss auf die Anzahl der passierenden Autos und Velos gehabt hätte. Insbesondere ist bei einer Kapazität von 500 passierenden Fahrzeugen pro Stunde nicht anzunehmen, dass diese ohne Baustelle auch nur annähernd erreicht worden wäre. Immerhin beträgt der Unterschied zwischen der tatsächlichen Anzahl der passierenden Fahrzeuge und der aufgrund der Strasseneinreihung möglichen Anzahl gut 400 Fahrzeuge. Dementsprechend hat auch die bestehende Baustelle das Gutachten nicht derart beeinflusst, dass auf dessen Ergebnis nicht mehr abgestellt werden könnte. Ferner machen die Beschwerdeführer geltend, das Gutachten sei unvollständig. Insbesondere die Tatsache, dass der Neubau des Quartierzentrums Wesemlin bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens nicht berücksichtigt worden sei, lasse an der Schlüssigkeit und Aussagekraft des Gutachtens zweifeln. Den Beschwerdeführern ist zwar insofern zuzustimmen, als die Erschliessungssituation des künftigen Quartierzentrums nicht berücksichtigt wurde. Entgegen ihrer Ansicht können sie daraus allerdings nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Beschwerdeführer verkennen mit ihrer Argumentation, dass das Quartierzentrum Wesemlin und dessen Erschliessung nicht Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens sind. Ob bei der Baubewilligungsbehörde in der Zwischenzeit ein entsprechendes Baugesuch eingereicht worden ist, entzieht sich zwar der Kenntnis des Kantonsgerichts. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass auch dies an der vorliegenden

Situation nichts ändern würde. Im Zusammenhang mit der Beurteilung der Erschliessung des Grundstücks Nr. 4108 über die Landschaftsstrasse ist einzig die Ist-Situation massgebend (vgl. auch § 156 Abs. 2 i.V.m. 153 VRG), nicht jedoch allenfalls mögliche Neubauvorhaben in dessen Umgebung. Der zukünftige Verkehr ist sodann erst im Zusammenhang mit diesem Bauprojekt zu prüfen und allenfalls sind dann entsprechende Massnahmen zu treffen. Jedoch wird durch deren Nichtberücksichtigung der Beweiswert des Gutachtens nicht in Frage gestellt.

E. 9.4.4

Nach dem Gesagten erweist sich das Gutachten als umfassend und erfüllt die fachlichen Voraussetzungen. Es ist in der Darlegung der Erschliessungssituation und den daraus gezogenen Schlussfolgerungen nachvollziehbar begründet und in sich schlüssig. Die festgestellte Verkehrsbelastung erscheint nachvollziehbar und die maximale Belastung der Strasse durch Fahrzeuge wird nicht überschritten. Dass die Experten der TEAMverkehr.zug AG nicht über das erforderliche Fachwissen verfügen würden, ist sodann weder ersichtlich noch dargelegt. Damit zeigt sich das Gutachten im Rahmen der freien Beweiswürdigung (vgl. E. 7.4.2 vorne) als überzeugend, weshalb seitens des Gerichts ohne weiteres darauf abgestellt werden kann. Infolgedessen bestehen keine Gründe, welche gegen die geplante Zufahrt zum in Frage stehenden Neubau sprechen würden. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich damit auch in diesem Punkt als unbegründet.

E. 10.1

Schliesslich machen die Beschwerdeführer geltend, die vorgesehene Anzahl von lediglich drei Besucherparkplätzen sei ungenügend (Gutachten Ziff. 1).

E. 10.2

Gemäss § 93 Abs. 1 Satz 1 StrG hat der Bauherr, soweit durch Bauten und Anlagen oder Teile davon Verkehr verursacht oder vermehrt wird, bei der Errichtung, Erweiterung oder bei neubauähnlichen Umbauten auf dem Baugrundstück Abstell- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Bewohner, Beschäftigten, Besucher und Kunden zu erstellen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind (vgl. auch Art. 4 Abs. 1 des Parkplatzreglements für die Stadt Luzern [PPR; SR Stadt Luzern Nr. 7.2.2.1.1]). Das Ausmass der erforderlichen Abstell- und Verkehrsflächen wird aufgrund der Gemeindevorschriften in der Baubewilligung festgesetzt. Darin kann vorgeschrieben werden, dass die Abstellplätze für bestimmte Benützer (Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden usw.) reserviert sind (§ 93 Abs. 4 StrG). Das PPR umschreibt die Erstellungsflächen für Abstell- und Verkehrsflächen gemäss §§ 89 ff. StrG. Es legt insbesondere fest, in welchen Gebieten der Stadt Luzern wie viele Parkplätze auf privatem Grund zu erstellen sind bzw. erstellt werden dürfen. Dabei wird in den Kapiteln II. - IV. die Berechnung der Parkplatzzahl, deren Reduktion bzw. Verbot sowie die Lage, Gestaltung und Sicherstellung der Parkplätze geregelt. Der in Art. 7 PPR geregelte Normbedarf bezeichnet diejenige Zahl der Parkplätze, die notwendig ist, wenn die Verkehrsbedürfnisse eines Objekts überwiegend mit privaten Verkehrsmitteln befriedigt werden müssen (Abs. 1) und richtet sich nach der Nutzungsart der Baute, der Bruttogeschossfläche, der Zahl der Wohnungen, der Betten, der Sitzplätze oder nach speziellen Erhebungen (Abs. 3). Sodann enthält die Bestimmung eine Tabelle als Berechnungsbasis für den Normbedarf. Art. 8 PPR sieht vor, dass sich die massgebende Bruttogeschossfläche nach der Vollzugsverordnung zum kantonalen Baugesetz berechnet (Abs. 1). Für den Fall, dass Gebäude für mehrere

Zwecke genutzt werden, wird der Bedarf an Parkplätzen für jede Nutzungsart separat berechnet. Sofern einzelne Parkplätze nicht gleichzeitig beansprucht werden, kann der Stadtrat bei der Berechnung der Parkplätze eine entsprechende Reduktion vornehmen. Schliesslich sieht Abs. 3 dieser Bestimmung vor, dass bei den in der Tabelle nicht aufgeführten Nutzungen die Anzahl der Parkplätze im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt wird. Als Richtlinie können die einschlägigen Normen der VSS berücksichtigt werden. Für die so ermittelte Anzahl Parkplätze können gemäss den Art. 9 ff. PPR zonenbezogene Reduktionen vorgenommen werden. Hierfür wird das Stadtgebiet in vier Zonen (Zone I: Altstadt; Zone II: City; Zone III: Cityrand und Zonen mit Gewerbe; Zone IV: Wohnquartiere) eingeteilt (Art. 9 Abs. 1 PPR). Diese sind massgebend für die zonenbezogenen Einschränkungen gemäss Art. 10 PPR (Art. 9 Abs. 2 PPR). Die in Abs. 2 enthaltene Tabelle legt in Prozenten des Normbedarfs fest, wie viele Parkplätze maximal erstellt werden dürfen resp. minimal erstellt werden müssen, wobei es dem Bauherr überlassen ist, die Parkplatzzahl innerhalb der Maximal- und der Minimalvorschrift frei zu bestimmen (Art. 10 Abs. 3 PPR). Art. 11 PPR regelt schliesslich weitergehende objektbezogene Reduktionen, während Art. 12 PPR die Voraussetzungen für die Erstellung zusätzlicher Parkplätze festlegt.

E. 10.3.1

Für die Berechnung der zulässigen Anzahl Parkplätze ist vorliegend auf die Berechnungstabelle für den Normbedarf gemäss Art. 7 Abs. 3 PPR abzustellen. Gemäss dieser Tabelle ist bei Wohnungen ein Parkplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber ein Parkplatz pro Wohnung, für Bewohner sowie ein Parkplatz pro 1'000 m² Bruttogeschossfläche für Besucher zu berücksichtigen. Für die Nutzung als Büro, Labor oder Praxis sind ein Parkplatz pro 300 m² Bruttogeschossfläche für Kunden und ein Parkplatz pro 75 m² Bruttogeschossfläche für Beschäftigte erforderlich. Gemäss den bewilligten Plänen verfügt der Neubau im Erdgeschoss über eine Gewerbefläche für Praxen oder Büros von 256,6 m² (Plan-Nr. 311-04 vom 24.5.2016, M 1:100), woraus sich ein Bedarf von einem Parkplatz für Besucher und vier Parkplätze für Beschäftigte errechnet. Zudem sind bei einer Bruttogeschossfläche von circa 3'500 m² 35 Parkplätze für Bewohner sowie vier Parkplätze für Besucher erforderlich (Pläne Nrn. 312-05 und 313-06 vom 25.4.2016, M 1:100). Dies ergibt insgesamt einen Normbedarf von 44 Parkplätzen. Zu berücksichtigen ist nun aber noch die zonenbezogene Reduktion im Sinn der Art. 9 ff. PPR. Gemäss dem im Anhang befindlichen Plan über die Zoneneinteilung nach Art. 9 PPR liegt das beschwerdegegnerische Grundstück Nr. 4108 in der Zone IV "Wohnquartiere". Diese Einteilung ist im vorliegenden Verfahren grundsätzlich nicht zu beurteilen, dennoch ist festzuhalten, dass sie aufgrund der ausreichenden Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, der genügenden Reserven der Leistungsfähigkeit des Strassennetzes sowie der nicht vorhandenen Erschliessungsschwierigkeiten für Parkplätze (vgl. Art. 9 Abs. 1 PPR) nicht zu beanstanden ist. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführer durch die Einteilung der beschwerdegegnerischen Grundstücke in eine der Zonen I - III nichts zu ihren Gunsten ableiten könnten. Im Gegenteil könnte doch die Beschwerdegegnerin in diesen Zonen die maximal zulässigen sowie die minimal notwendigen Parkplätze merklich reduzieren (vgl. Art. 10 Abs. 2 PPR).

E. 10.3.2

Nach dem Gesagten und gestützt auf Art. 10 Abs. 2 PPR muss die Beschwerdegegnerin mindestens 28 Parkplätze für Bewohner (zonenbezogene Reduktion: 80 % von 35), drei

Parkplätze für Besucher (zonenbezogene Reduktion: 50 % von fünf) und zwei Parkplätze für Beschäftigte (zonenbezogene Reduktion: 50 % von vier) somit insgesamt mindestens 33 bzw. darf maximal 44 Parkplätze erstellen. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid insgesamt 36 Parkplätze bewilligt, wovon vier für Beschäftigte und vier für Besucher und Kunden vorgesehen sind. Die übrigen 28 Parkplätze stünden exklusiv den Bewohnern des geplanten Neubaus zur Verfügung. Die bewilligte Zahl der Parkplätze liegt damit in Bezug auf die Besucherparkplätze über dem Minimum und insgesamt unbestritten innerhalb des Spektrums von 33 bis 44 Parkplätzen und wurde damit von der Vorinstanz zu Recht als ausreichend erachtet. Hieran vermag auch das Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach die Anzahl Besucherparkplätze nicht ausreichend seien, nichts zu ändern. Insbesondere durch die Aufhebung der Parkplätze auf Grundstück Nr. 937 würde der Parkplatzbedarf der Medicum Wesemlin nicht mehr gedeckt und die Patienten würden auf die Parkplätze auf dem strittigen Grundstück ausweichen. Hierzu ist festzuhalten, dass die Parkplatzsituation auf dem Nachbargrundstück beim Kloster Wesemlin nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist. Sollte diesbezüglich festgestellt werden, dass die mangels rechtmässiger Bewilligung aufgehobenen Parkplätze fehlen, wäre hierfür – wie die Vorinstanz zu Recht ausführt – ein separates Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Sodann ist darauf hinzuweisen, dass Ziff. 6.26 des Rechtsspruchs festhält, die 33 Einstellhallen-Parkplätze seien objektgebunden und dürften weder an externe Personen verkauft oder vermietet noch mit einem Sondernutzungsrecht zugunsten eines anderen Grundstücks oder Dritter belastet werden. Damit wird der von den Beschwerdeführern befürchteten Fremdnutzung der geplanten Parkplätze entgegengewirkt. Dementsprechend erweist sich auch dieser Einwand als unbegründet.

E. 11

Zusammenfassend ergibt sich, dass sämtliche Rügen der Beschwerdeführer unbegründet sind und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 28. März 2017 somit vollumfänglich abzuweisen ist. Nicht anders verhält es sich mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 5. September 2018. Entsprechend dem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer die angefallenen amtlichen Kosten zu tragen (§ 198 Abs. 1 lit. c VRG). Diese werden in Anwendung von § 1 Abs. 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 der Verordnung über die Kosten in Zivil-, Straf- und verwaltungsgerichtlichen Verfahren (JusKV; SRL Nr. 265) auf pauschal Fr. 8'000.-- festgesetzt (§ 197 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin zudem eine Parteientschädigung auszurichten (§ 201 Abs. 1 VRG). Unter Berücksichtigung des doppelten Schriftenwechsels und des Augenscheins im Verfahren 7H 17 99 sowie des einfachen Schriftenwechsels im Verfahren 7H 18 207 erscheint eine pauschale Parteientschädigung von Fr. 8'000.-- (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) als angemessen. Dieser Entscheid wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1C_89/2019 vom 19. Mai 2020 bestätigt.

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