

LU_GERICHTE 7H 22 19 vom 15. Mai 2023

LU Gerichte, 2023-05-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_22_19

FR: LU_GERICHTE 7H 22 19 du 15 mai 2023

IT: LU_GERICHTE 7H 22 19 del 15 maggio 2023

Regeste

Formelle Erfordernisse bei Aussetzung eines Baubewilligungsverfahrens (E. 3). Anspruch auf rechtliches Gehör bei Projektänderungen (E. 4). Berücksichtigung zivilrechtlicher Vorfragen im Baubewilligungsverfahren (E. 5). Berücksichtigung dinglicher Recht oder beschränkter dinglicher Rechte, deren Bestand notwendige Voraussetzung für die Baurechtskonformität bzw. Bewilligungsfähigkeit eines geplanten Bauvorhabens bildet (E. 5.4). Frage der Anwendung des Koordinationsgrundsatzes im Baubewilligungsverfahren in Bezug auf ein hängiges Enteignungsverfahren (E. 6). Berücksichtigung der Bodenstärke eines Untergeschosses bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse (E. 7.1). Anforderungen an kommunale Bestimmungen zur Grundfläche von Dachgeschossen mit Schrägdächern bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse (E. 7.2). Anwendung der gemeindeweise in Kraft tretenden Vorschriften des PBG vom 17. Juni 2013 nach öffentlicher Auflage einer totalrevidierten Bau- und Zonenordnung im hängigen Rechtsmittelverfahren (E. 8.3.2 und 8.3.3). Eingliederung eines Bauprojekts in die Umgebung (E. 10). Vermassung von Autoabstellflächen in Bauplänen (E. 11.3.3). Sichtfelder bei Ein- und Ausfahrten (E. 11.3.4). Erschliessung von Veloabstellplätzen (E. 11.4). | Art. 25a RPG; § 41 VRG; § 112a PBG; § 138 Anhang PBG; § 18 Anhang PBV; Art. 29 BZR; Art. 16 Parkplatzreglement. | Bau- und Planungsrecht

Erwägungen

E. 4

Abteilung Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht Entscheiddatum: 15.05.2023 Fallnummer: 7H 22 19 LGVE: 2025 IV Nr. 6 Gesetzesartikel: Art. 25a RPG; § 41 VRG; § 112a PBG; § 138 Anhang PBG; § 18 Anhang PBV; Art. 29 BZR; Art. 16 Parkplatzreglement. Leitsatz: Formelle Erfordernisse bei Aussetzung eines Baubewilligungsverfahrens (E. 3). Anspruch auf rechtliches Gehör bei Projektänderungen (E. 4). Berücksichtigung zivilrechtlicher Vorfragen im Baubewilligungsverfahren (E. 5). Berücksichtigung dinglicher Recht oder beschränkter dinglicher Rechte, deren Bestand notwendige Voraussetzung für die Baurechtskonformität bzw. Bewilligungsfähigkeit eines geplanten Bauvorhabens bildet (E. 5.4). Frage der Anwendung des Koordinationsgrundsatzes im Baubewilligungsverfahren in Bezug auf ein hängiges Enteignungsverfahren (E. 6). Berücksichtigung der Bodenstärke eines Untergeschosses bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse (E. 7.1). Anforderungen an kommunale Bestimmungen zur Grundfläche von Dachgeschossen mit Schrägdächern bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse (E. 7.2). Anwendung der gemeindeweise in Kraft tretenden Vorschriften des PBG vom 17. Juni 2013 nach öffentlicher Auflage einer totalrevidierten Bau- und Zonenordnung im hängigen Rechtsmittelverfahren (E. 8.3.2 und 8.3.3). Eingliederung eines Bauprojekts in die Umgebung (E. 10). Vermassung von Autoabstellflächen in Bauplänen (E. 11.3.3).

Sichtfelder bei Ein- und Ausfahrten (E. 11.3.4). Erschliessung von Veloabstellplätzen (E. 11.4). Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Entscheid: Aus den Erwägungen: 3. 3.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, ihnen sei vom zuständigen Sachbearbeiter der Baubehörde mitgeteilt worden, dass das Baubewilligungsverfahren für die Dauer des Enteignungsverfahrens sistiert sei. Diese Mitteilung vom 11. Oktober 2021 sei die Folge ihres Antrags auf Aussetzung des Verfahrens vom 8. Oktober 2021 gewesen. Im berechtigten Vertrauen auf die Sistierung des Verfahrens hätten sie es unterlassen, im Einspracheverfahren weitere Eingaben zu machen. Die Vorinstanz habe aber heimlich und ohne Orientierung der Beschwerdeführer das Baubewilligungsverfahren fortgesetzt. 3.2. Die Aussetzung des Baubewilligungsverfahrens war angesichts der Einleitung des Enteignungsverfahrens zwischen den Verfahrensbeteiligten ein Diskussionspunkt. Eingebunden war auch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD). Es kann hier offengelassen werden, welche der Parteien und Behörden zu welchem Zeitpunkt überlegt haben, die Baubewilligung erst zu prüfen, wenn das Ergebnis der zivilrechtlichen Auseinandersetzung (Enteignung der Dienstbarkeit) abgeschlossen ist. Jedenfalls lag in keinem Verfahrensstadium eine formelle, korrekte und schriftlich eröffnete Verfügung gemäss dem kantonalen VRG vor. Eine Sistierung des Verfahrens ist kein untergeordneter Verfahrensschritt. Die Schriftlichkeit ist gesetzlich vorgesehen, und der Verkehr mit den Behörden kann nur unter bestimmten Voraussetzungen elektronisch erfolgen (§ 26 VRG), die hier nicht eingehalten sind. Für die im vorinstanzlichen Verfahren bereits anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer musste klar sein, dass eine blosser Mitteilung per E-Mail keinen Verfügungscharakter haben kann. Dies ergibt sich auch daraus, dass das Aussetzen des Verfahrens gemäss § 41 VRG (die Sistierung) ausdrücklich als selbständig anfechtbarer Zwischenentscheid qualifiziert wird (§ 128 Abs. 3 lit. d VRG). 3.3. Bei dieser Sachlage kann keine Vertrauensgrundlage vorhanden sein, auf die sich die Beschwerdeführer berufen können. Einzuräumen ist, dass die Mitteilung des zuständigen Sachbearbeiters vom 11. Oktober 2021 unglücklich formuliert ist. Auch wäre es angezeigt gewesen, die Beschwerdeführer über das Fortschreiten des Baubewilligungsverfahrens zu informieren. Freilich verweist die Vorinstanz zu Recht darauf, dass die Beschwerdeführer im Rahmen der Zustellung der "zweiten Stellungnahme der Beschwerdegegner" sich wiederum äussern konnten, was sie mit ihrer Eingabe vom 8. Oktober 2021 getan hatten. Dass sie in der Folge mit keiner weiteren Eingabe "bedient" wurden, liegt im Umstand begründet, dass sich die Bauherrschaft nicht mehr weiter vernehmen liess. Warum bei dieser Sachlage eine Verkürzung des Instanzenzugs vorliegen soll, ist nicht ersichtlich. Auch ist nicht erkennbar, welche entscheidenden Dispositionen die Beschwerdeführer gestützt auf die erwähnte E-Mail-Mitteilung vorgenommen oder unterlassen hätten. Daran ändert nichts, dass es in einem erstinstanzlichen Verfahren vorkommt, dass Anfragen, die Sammlung des Prozessstoffs oder interner Behördenverkehr mitunter per E-Mail abgewickelt oder mit diesem Kommunikationsmittel Vorab-Informationen erteilt werden. Entscheidend bleibt aber, dass End- oder Zwischenverfügungen in der vom Gesetzgeber verlangten Form ergehen müssen. Solange dies nicht der Fall ist, kann auch bei anwaltlich vertretenen Parteien kein Tatbestand des Vertrauensschutzes gestützt auf Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) gegeben sein.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer erachten ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, weil verschiedene Stellungnahmen seitens der Vorinstanz und der Fachbehörden nicht zugestellt worden seien. Namentlich sei die Projektänderung vom 19. November 2021, mit welcher

teilweise auf Eingriffe in die Dachflächen verzichtet worden ist, nicht mitgeteilt worden. Die Beschwerdegegner machen demgegenüber geltend, mit dem Verzicht auf die Eingriffe in die Dachfläche der zweiten Dachneigung wie auch auf das Dachfenster über dem Treppenhaus (auf der nördlichen Fassade) sei man den Beschwerdeführern entgegengekommen. Die Rüge sei deshalb unbegründet, weil keine schutzwürdigen Interessen tangiert würden. Die Vorinstanz vertritt im Wesentlichen die gleiche Auffassung. Sie habe die Bauherrschaft darüber informiert, dass die Eingriffe in die Fläche der zweiten Dachneigung nicht genehmigt werden könnten, worauf letztere auf deren Umsetzung verzichtet habe. Daraufhin seien die vorgesehenen Dacheingriffe (Öffnungen) auf den Plänen grün durchstrichen worden und seien damit nicht mehr Gegenstand der Baubewilligung gewesen.

E. 4.2

Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; vgl. auch § 46 Abs. 1 VRG) soll ein faires Verfahren garantieren. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Der Umfang des Anspruchs hängt von der Intensität der Betroffenheit ab, welche ein Entscheid bewirkt. Je grösser die Gefahr einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen ist und je bedeutsamer diese sind, desto umfassender ist das rechtliche Gehör zu gewähren (statt vieler: Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N 1001 und 1006). Die Behörde hört die Parteien an, bevor sie verfügt. Das Anhörungsrecht verlangt, dass sich die Parteien zu allen tatsächlichen und rechtlichen Grundlagen des Entscheids vorweg gegenüber der Behörde äussern können (Kiener/Rütsche/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 3. Aufl. 2021, N 649 ff.).

E. 4.3

Unbestritten ist, dass im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens Änderungen am Bauprojekt, welche die Rechtsstellung von einsprechenden Nachbarn tangieren (können), dem Anspruch auf rechtliches Gehör unterliegen. Das bedeutet, dass Mutationen bzw. Abweichungen gegenüber dem ursprünglich eingereichten Projekt den Einsprechern mitgeteilt und ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme gewährt werden muss. Das ist vor allem dann unerlässlich, wenn es sich um wesentliche Änderungen handelt, z.B. die Volumetrie des geplanten Gebäudes angepasst, die Erscheinungsform der Baute geändert wird oder das Projekt innerhalb des Baugrundstücks an einer anderen Stelle realisiert werden soll. Im vorliegenden Fall ist allerdings die Auffassung von Bauherrschaft und Vorinstanz vertretbar, dass es sich beim Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Dachgestaltung nicht um eine eigentliche Projektänderung handelt. Die Beschwerdeführer machten in der Einsprache geltend, dass die baulichen Eingriffe in die Dachfläche gestützt auf Art. 29 Abs. 6 BZR nicht zulässig seien. Insofern ist ihrem Anliegen mit dem Verzicht auf Dachöffnungen entsprochen worden. Bei enger Auslegung kann festgestellt werden, dass dieser Rügepunkt sich teilweise zu Gunsten der Beschwerdeführer erledigt hatte und darum eine Mitteilung bzw. eine Möglichkeit zur erneuten Stellungnahme unterbleiben konnte. Dies liegt auf der Linie der gesetzlichen Regelung nach § 202 Abs. 3 PBG, wonach Abweichungen von den genehmigten Plänen, die u.a. offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter berühren, die Bewilligungsbehörde von sich aus gestatten kann. Zwar betrifft diese Norm nur dem Sinngehalt nach die obige Konstellation. Denn im konkreten Fall wurde keine Projektänderung von der Bauherrschaft eingereicht, sondern die

Vorinstanz hat im Rahmen ihrer Prüfungspflicht diese auf die Rechtswidrigkeit der Dachgestaltung hingewiesen, was zum erwähnten Verzicht geführt hat. Auf der anderen Seite mag man die Auffassung vertreten, dass eine andere Dachgestaltung, auch wenn sie im Sinn der Nachbarn ist, allenfalls – je nach ihren Modalitäten – wiederum zu einer neuen Rüge führen kann, z.B. unter dem Gesichtspunkt der Eingliederung. Dies würde wiederum für die Gewährung des rechtlichen Gehörs sprechen. Die Frage braucht letztlich nicht entschieden zu werden. So oder anders handelt es sich – wenn überhaupt – um eine leichte Form der Gehörsverletzung, die vom Gericht als erster Rechtmittelinstanz mit voller Kognition geheilt werden kann. In der Beschwerde werden im Übrigen die unzulässigen baulichen Eingriffe in die Dachfläche, wenn auch nur pauschal, zum Thema gemacht. Soweit die Beschwerdeführer die Edition der angepassten Pläne vom 19. November 2021 verlangen, ist darauf hinzuweisen, dass ihnen sämtliche Baugesuchsakten im Hinblick auf die Redaktion der Repliken zugestellt wurden. Insofern hatten sie im Gerichtsverfahren Gelegenheit, die nach ihrer Ansicht erfolgte Projektänderung zur Kenntnis zu nehmen und sich hierzu zu äussern.

E. 4.4.1

Die Beschwerdeführer beanstanden hinsichtlich einzelner Punkte eine Verletzung der Begründungspflicht. Dies betrifft die Verweisung auf den Zivilweg und die Rügen im Zusammenhang mit der Verletzung der Überbauungsziffer sowie der mangelnden Eingliederung.

E. 4.4.2

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, auf einen begründeten Entscheid. Die Begründung ist in diesem Sinn Bestandteil einer korrekten Eröffnung der Verfügung (BGE 141 I 60). Die Begründungspflicht soll sicherstellen, dass die Behörde die Vorbringen des Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Die Anforderungen an die Begründung eines Entscheids sind unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und der Interessen der Betroffenen festzulegen. Die Begründung erscheint angemessen, wenn sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und allenfalls in voller Kenntnis der Gründe ein Rechtsmittel zu ergreifen vermag. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt (BGE 143 III 65 E. 5.2; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 1071).

E. 4.4.3

Es mag zutreffen, dass die Vorinstanz sich nicht in allen Punkten mit den einzelnen Rügen der Einsprecher (und jetzigen Beschwerdeführer) auseinandergesetzt hat. Das war aber auch nicht erforderlich. Gerade im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren hat die Behörde von Amts wegen zu prüfen, ob das Bauvorhaben den geltenden Rechtsvorschriften entspricht oder nicht. Eine Einsprache hat die Funktion, sich zum Bauvorhaben zu äussern und Bedenken rechtlicher oder tatsächlicher Natur vorzutragen. Solange erkennbar bleibt, dass die Behörde die wesentlichen Gesichtspunkte, die als Begründung für einen gänzlichen oder teilweisen Bauabschlag seitens der Nachbarn vorgetragen werden, berücksichtigt und geprüft hat, ist eine Verletzung der Begründungspflicht nicht auszumachen. Das gilt selbst dann, wenn im einen oder anderen Punkt breitere Erwägungen wünschenswert wären. Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz die relevanten Entscheidungsgründe, zwar kurz aber

plausibel, im angefochtenen Entscheid aufgeführt. Die Beschwerdeführer waren denn auch in der Lage, umfassende Rechtsschriften vor Gericht einzureichen und die ihrer Ansicht nach rechtlich nicht haltbare Baubewilligung anzufechten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist auch in diesem Punkt nicht gegeben. Was die Rügen in Bezug auf die mangelhafte Eingliederung des Bauprojekts angeht, ist freilich eine Gehörsverletzung gegeben. Wie die Vorinstanz selber einräumt, hat sie sich zu dieser Frage im Entscheid nicht geäußert. Das führt aber nicht dazu, dass die Streitsache in der Hinsicht zur neuen Beurteilung zurückgewiesen werden muss. Zum einen hat sich die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung mit der Frage befasst; zum Anderen hatten die Beschwerdeführer im Rahmen der Replik Gelegenheit, hierzu ihre Gegenbemerkungen vorzutragen. Immerhin ist diesem Punkt bei der Kostenverlegung Rechnung zu tragen.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer beriefen sich im vorinstanzlichen Verfahren auf eine Dienstbarkeit mit dem Inhalt einer Bau- und Pflanzungsbeschränkung. Sie machten geltend, die dienstbarkeitsrechtlichen Beschränkungen seien unmissverständlich; das Bauvorhaben missachte klar ihre privaten Rechte, weshalb das Gesuch nicht bewilligungsfähig sei. Die genannte Dienstbarkeit besteht u. a. zugunsten des Grundstücks der Beschwerdeführer und zu Lasten der Bauparzelle seit 1939 (Errichtungsdatum: 20.1.1939). Die Dienstbarkeit ist gemäss Bereinigungsheft Nr. _____ in den Ziffern 8 - 13 (ohne Ziff. 12) wie folgt umschrieben: • Die Geschosshöhe ist auf Keller plus zwei Wohngeschosse beschränkt. • Gesimshöhe, Firsthöhe sind beschränkt wie folgt: Gesimshöhe 7 m, Firsthöhe 10 m. Diese Höhen werden gemessen vom gewachsenen Boden im Schwerpunkt des Hausgrundrisses. • Es dürfen nur Giebelhäuser in massiver Bauart erstellt werden mit einfachen Satteldächern bis zu 30° Neigung. Flachdächer dürfen nur als Dachgarten ausgebaut erstellt werden. • Dachausbauten sind auf dem gesamten Gebiet der Liegenschaft G. _____ nicht gestattet. • Zur Erzielung eines guten Gesamtbildes ist eine weitgehende Übereinstimmung der Bauten hinsichtlich Farbgebung und Bedachung anzustreben. Die Wahl des Anstriches der Fassade unterliegt im Einzelfall der Genehmigung der Baudirektion. Die Vorinstanz erwog, dass sie als Verwaltungsbehörde grundsätzlich öffentlich-rechtliche Angelegenheiten zu entscheiden habe, während privatrechtliche Ansprüche vor dem Zivilrichter auszutragen seien. Folglich verwies sie die Einsprecher diesbezüglich im Sinne von § 62 Abs. 2 PBV an den Zivilrichter (E. 1.8, Rechtsspruch Ziff. 3.).

E. 5.2

Im Beschwerdeverfahren bringen die Beschwerdeführer vor, gemäss Baugesuch seien nebst Keller und Tiefgarage insgesamt vier Wohngeschosse projektiert, darunter drei 5.5-Zimmer-Geschosswohnungen vom EG bis ins 2. OG und eine 3.5-Zimmerwohnung im Dachgeschoss. Damit verstosse das Projekt komplett gegen die Bau- und Pflanzungsbeschränkung, da mehr als zwei Wohngeschosse und ein vollständiger Dachausbau geplant seien. Darüber hinaus erreiche das geplante Mehrfamilienhaus eine Firsthöhe von 12.4 m und überrage daher die zulässige Firsthöhe von zehn Metern. Ebenso sei das Mansardendach mit einer Dachneigung von 75 Grad geplant, was die dienstbarkeitsrechtliche Höchstneigung von 30 Grad missachte. Bauherrschaft und Vorinstanz hätten die Rechtswidrigkeit des Bauprojekts angesichts der Bau- und Pflanzungsbeschränkungen anerkannt, weil parallel zum Bewilligungsverfahren ein Prozess um Enteignung der Dienstbarkeit eingeleitet worden sei. Die Verweisung dieser Rügen in ein zivilrechtliches Verfahren zu Lasten der Beschwerdeführer sei unzulässig und

rechtswidrig.

E. 5.3

Die Vorinstanz bestreitet, dass es sich um eine offensichtliche und von einer Baubewilligungsbehörde zwingend zu berücksichtigende Regelung handle. Die Verweisung eines privatrechtlichen Einspruchepunkts an den Zivilrichter sei der Regelfall. Obendrein hätten sich die Beschwerdeführer bei der Realisierung ihres Bauprojektes ebenso nicht an die Dienstbarkeitsregelung gehalten, die auch zu ihren Lasten Geltung beanspruche. Die Beschwerdegegner stimmen der Beurteilung der Vorinstanz zu, wonach die Beschwerdeführer in Bezug auf die Bedeutung und Auslegung der Bau- und Pflanzungsbeschränkung an den Zivilrichter zu verweisen sind. Die erwähnte Dienstbarkeit habe zudem keine öffentlich-rechtliche Relevanz. Im Übrigen verhielten sich die Beschwerdeführer rechtsmissbräuchlich. Sie hätten sich nicht einmal selber an die Bau- und Pflanzungsbeschränkung gehalten und damit zu erkennen gegeben, dass sie dieser keine Bedeutung mehr zumessen würden. Ein solch widersprüchliches Verhalten dürfe nicht gebilligt werden.

E. 5.4.1

Gemäss § 195 PBG hat die Baubewilligungsbehörde von Amts wegen zu prüfen, ob das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften entspricht und ob das Baugrundstück erschlossen ist. Ist dies der Fall, ist die Baubewilligung zu erteilen (Abs. 1 Satz 1 und 2). Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass einem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen und es insoweit ausgeführt werden kann. Mit der öffentlich-rechtlichen Einsprache kann die Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, mit der privatrechtlichen Einsprache die Verletzung privater Rechte geltend gemacht werden (§ 194 Abs. 1 und 2 PBG). Das zivilrechtliche Baueinspracheverfahren dient der Wahrung privater Rechte, die durch ein Bauvorhaben verletzt werden können, und ist vom administrativen Baubewilligungsverfahren streng zu unterscheiden (vgl. auch BGE 101 II 360 E. 2a). Einem Gesuch um Erteilung einer Baubewilligung ist zu entsprechen, wenn dieses die formellen Voraussetzungen erfüllt und dem materiellen öffentlich-rechtlichen Baupolizeirecht nicht widerspricht, ungeachtet allfälliger Privatrechte, wie z.B. Dienstbarkeiten. Diese sind beim Zivilrichter geltend zu machen; die Baubewilligungsbehörden sind dafür nicht zuständig. Dementsprechend werden solche privatrechtlichen Einsprachen nicht durch den Gemeinderat entschieden, sondern an den Zivilrichter verwiesen (§ 62 Abs. 2 PBV; Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 20 104 vom 13.8.2021 E. 6.1.1, 7H 14 35 vom 8.10.2014 E. 4.1 mit Hinweisen). Die erwähnte Problemstellung bezieht sich auf die Behandlung und Entscheidung von Vorfragen, die nicht in den Zuständigkeitsbereich der angerufenen Behörde fallen. Klar ist, dass für Fragen betreffend Bestand und Auslegung von Dienstbarkeiten die mit dem Zivilrecht betrauten Behörden und Gerichte zuständig sind. Nach schweizerischem Rechtsverständnis ist allerdings die für die Hauptfrage zuständige Behörde zur vorfrageweisen Prüfung einer Rechtsfrage aus dem Kompetenzbereich einer anderen Behörde berechtigt. Eine solche – rechtsbereichsübergreifende – Rechtsprechung ist jedenfalls dann möglich, wenn die sachkompetente Behörde bislang noch nicht entschieden hat und die in der Hauptsache zuständige Behörde eine allenfalls bestehende klare Verwaltungs- oder Gerichtspraxis berücksichtigt. Dabei steht die Verfahrensökonomie im Vordergrund (zum Ganzen: Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 1744 ff. mit Hinweisen auf die Praxis).

E. 5.4.2

Indessen findet dieser Grundsatz seine Beschränkungen in spezialgesetzlichen Normen. Wie erwähnt, sind nach § 62 Abs. 2 PBV Einsprecher mit privatrechtlichen Einsprachen an den Zivilrichter zu verweisen. Um von dieser Regel abzuweichen, müssen besonders klare und unstrittige Rechtsverhältnisse gegeben sein, damit von einer Weiterverweisung privatrechtlicher Rügen an den Zivilrichter abgesehen werden kann. Bestand und Umfang privater Rechte, die Gegenstand einer Vorfrage bilden, müssen öffentlich-rechtliche Relevanz haben. Es muss sich somit um ein dingliches Recht oder ein beschränktes dingliches Recht handeln, dessen Bestand eine notwendige Voraussetzung für die Baurechtskonformität bzw. Bewilligungsfähigkeit der geplanten Bauvorhaben bildet. Dabei geht es beispielsweise um die Sicherstellung der Erschliessung oder um eine Abweichung von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, beispielsweise Näherbaurechtsdienstbarkeiten. Massgebend muss ein innerer Konnex zwischen öffentlich-rechtlichen Hauptfragen und zivilrechtlichen Vorfragen sein, ohne deren einheitliche und zeitgleiche Beurteilung eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann bzw. eine Bewilligung gleichsam unvollständig wäre. Privatrechtliche Vereinbarungen sind folglich dann relevant, wenn sie eine öffentlich-rechtliche Voraussetzung für eine Bewilligung zum Gegenstand haben, was bei der Erschliessung der künftigen Baute oder bei der Prüfung von Ausnahmen von der Regelbauweise der Fall ist (vgl. Vallati, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, Zürich/Basel/Genf 2021, S. 47 ff. und 59 ff.). Somit sind Dienstbarkeiten mit öffentlich-rechtlicher Relevanz von Baubehörden und Verwaltungsgerichten dann zu berücksichtigen und vorfrageweise zu beurteilen, wenn deren Inhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 161 vom 10.4.2015 E. 4.2.1). Eine generelle Pflicht der Verwaltungsbehörden, über zivilrechtliche Vorfragen zu entscheiden, besteht hingegen nicht (vgl. Vallati, a.a.O., S. 8).

E. 5.4.3

Die oben erwähnten Grundsätze sind verschiedentlich vom Kantonsgericht und früheren Verwaltungsgericht angewendet worden. Denn einem Gesuch um Erteilung einer Baubewilligung ist zu entsprechen, wenn dieses die formellen Voraussetzungen erfüllt und dem materiellen öffentlich-rechtlichen Baupolizeirecht nicht widerspricht, ungeachtet allfälliger Privatrechte wie z.B. Dienstbarkeiten. Bau- und Rechtsmittelbehörden auferlegen sich folglich bei zivilrechtlichen Vorfragen Zurückhaltung und beschränken sich auf die Prüfung der Frage, ob das Bauvorhaben in offenkundiger Weise Eigentumsrechte verletzt (LGVE 2003 II Nr. 15; Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 20 104 vom 13.8.2021 E. 6.1.1, 7H 20 125 vom 2.11.2020 E. 5, bestätigt in BGer-Urteil 1C_664/2020 vom 25.6.2021). Umstrittene allgemeine Bauservitute, die ein Bauverbot oder eine Baubeschränkung enthalten, sind in der Regel für eine Baubewilligungsbehörde von untergeordneter Bedeutung, vor allem wenn sie den Berechtigten Aussicht, Besonnung oder Belichtung sichern sollen (Urteil 7H 22 44 vom 20.3.2023 E. 4.3.1).

E. 5.5

Nach dem Gesagten liegt die Entscheidung der Vorinstanz, die Beschwerdeführer hinsichtlich der Berufung auf die erwähnte Dienstbarkeit auf den Zivilweg zu verweisen, auf der Linie der Rechtsprechung und der auch in der Lehre vertretenen Auffassung. Die gegenteiligen Argumente der Beschwerdeführer überzeugen nicht.

E. 5.5.1

Die im Jahr 1939 begründete Dienstbarkeit enthält Bauvorschriften bezüglich Höhe, Geschosszahl und Art des Ausbaus. Auch wenn die Bestimmungen Masse und Höhenbeschränkungen vorschreiben, kann von einer klaren und offensichtlichen Regelung nicht gesprochen werden. Ohne dem zuständigen Zivilgericht vorgreifen zu wollen, ist im Hinblick auf die Auslegung und Bedeutung der Bau- und Pflanzungsbeschränkung festzustellen, dass es sich hier nicht um eine singuläre, einzig das Eigentum der Parteien betreffende Vereinbarung handelt. Vielmehr ging es um die Parzellierung und spätere Überbauung der Liegenschaft G. _____ (mit Teilung in 66 Parzellen). Es ist anzunehmen, dass Zielsetzung der privatrechtlichen Vereinbarungen und der Begründung von Dienstbarkeiten auch die Umsetzung einer "Nutzungsplanung" war. Soweit dies der Fall ist, handelt es sich gleichsam um ein Surrogat für eine damals fehlende oder unvollständige Bauordnung der Stadt Luzern. Die Stadt Luzern spricht denn auch von einem Quartierservitut. Dass diese über 80 Jahre alten Regelungen, soweit sie öffentlich-rechtlichen Charakter haben, seither durch eine Vielzahl von Baugesetzen und kommunalen Bauordnungen überholt worden sind, braucht nicht weiter ausgeführt zu werden. In dem Sinn relativiert sich auch die Stellungnahme der Stadt Luzern vom 4. Oktober 2021 an das BUWD. Diese Stellungnahme hatte das beim Regierungsrat des Kantons Luzern von der Bauherrschaft gestellte Gesuch um Erteilung des Enteignungsrechts betreffend die Bau- und Pflanzungsbeschränkung zum Gegenstand. Zwar äusserte sich die Vorinstanz dahingehend, dass mit der Baubeschränkung das öffentlich-rechtlich zulässige Dach- und Attikageschoss nicht realisiert werden könne. Diese Aussage enthält aber keine vorbehaltlose Anerkennung der Dienstbarkeit im Bestand und in ihrer Tragweite. Dazu waren die städtischen Behörden nicht zuständig. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer liegt darin auch kein widersprüchliches Verhalten. Es war allein die Befugnis der Baubewilligungsbehörde, in ihrem Entscheid (Erteilung der Baubewilligung) über die Frage zu befinden, ob und wieweit die Berufung auf die Dienstbarkeit im öffentlich-rechtlichen Verfahren zu beachten ist oder ob die gesetzliche Zuständigkeitsordnung (Dualismus von öffentlichem und zivilem Baurecht) greift.

E. 5.5.2

Selbst wenn die Auffassung der Beschwerdeführer, wonach die Vorinstanz die erwähnte Dienstbarkeit anerkannt habe, zuträfe, würde das zu keiner anderen Beurteilung führen. Massgebend ist der Umstand, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführer mit derselben Dienstbarkeit belastet ist wie diejenige der Beschwerdegegner. Die Beschwerdeführer berufen sich somit auf privates Recht, um das Baugesuch zu verhindern, während sie gleichzeitig bei der Überbauung ihrer Liegenschaft die Dienstbarkeitsverpflichtung nicht eingehalten haben. Folglich ist die Auffassung der Beschwerdegegner plausibel, dass die Nachbarn selber der vor über 80 Jahre getroffenen Regelung keinerlei Bedeutung mehr zumessen. Wie dieses Verhalten unter dem Gesichtswinkel von Treu und Glauben in der Auseinandersetzung zwischen den Parteien zu werten ist, kann dahingestellt bleiben. Jedenfalls durfte bei dieser Sachlage die Vorinstanz schliessen, dass die umstrittene Dienstbarkeit keine offenkundige öffentlich-rechtliche Relevanz hat und die Einsprache in diesem Punkt zivilrechtlicher Natur ist. Dies gilt umso mehr, als – wie erwähnt – die Verweisung auf den Zivilweg den gesetzlichen Regelfall bildet und die Verwaltungsbehörde zu einer eigenständigen Prüfung einer (privatrechtlichen) Vorfrage berechtigt, jedoch nicht verpflichtet ist.

E. 5.5.3

Fest steht, dass die Beschwerdegegner das Gesuch um Enteignung der als Dienstbarkeit begründeten Bau- und Pflanzungsbeschränkung im Februar 2022 zurückgezogen und einige Tage später einen Zivilprozess betreffend Löschung der erwähnten Dienstbarkeit erhoben haben. Dieser Zivilprozess ist noch hängig. Die Beschwerdeführer bringen sinngemäss vor, es sei ihnen wegen der klaren privatrechtlichen Regelung nicht zuzumuten, den Zivilrichter anrufen. Angesichts der Tatsache, dass der Zivilprozess inzwischen hängig gemacht wurde, ist fraglich, wieweit die Beschwerdeführer ein schutzwürdiges Interesse an dieser Argumentation haben können. Dadurch, dass die Beschwerdegegner als Kläger im Zivilprozess auftreten, waren die Beschwerdeführer gerade nicht gehalten, selber einen Prozess anzustrengen. Sollte die Klage nicht erfolgreich sein (und das Löschungsbegehren abgewiesen werden), können die Beschwerdeführer zivilgerichtlich einen Rückbau der Baute anordnen lassen, sofern die Bauherrschaft von einer rechtskräftigen Baubewilligung Gebrauch machen würde, ohne den Ausgang des Zivilverfahrens abzuwarten. Jedenfalls ist auch unter diesem Gesichtspunkt die angefochtene Verweisung gemäss § 62 Abs. 2 PBV nicht zu beanstanden.

E. 6.1

Die Beschwerdeführer machen weiter eine Verletzung des Koordinationsgrundsatzes geltend. Sie halten dafür, dass das Enteignungsverfahren auf das Baubewilligungsverfahren hätte abgestimmt werden müssen. Weil die Vorinstanz die Baubewilligung vor Abschluss des Enteignungsverfahrens erteilt habe, habe sie das bundesrechtliche Gebot der Koordination verletzt.

E. 6.2

Der in Art. 25a RPG festgehaltene Koordinationsgrundsatz verlangt, dass die für die Errichtung einer Baute und Anlage erforderlichen Verfügungen materiell und soweit möglich formell koordiniert ergehen, indem im kantonalen Recht eine für die genügende Koordination verschiedener Bewilligungsentscheide verantwortliche Instanz zu bestimmen ist (Abs. 1). Die Verfügungen dürfen keine Widersprüche enthalten (Abs. 3). Die Koordination bezweckt somit die inhaltliche und zeitliche Abstimmung von Verfügungen und die zügige Abwicklung der Verfahren. Sie setzt voraus, dass zwischen den anzuwendenden Vorschriften ein enger sachlicher Zusammenhang besteht, womit die anzuwendenden Vorschriften nicht getrennt und unabhängig voneinander beurteilt werden dürfen, ansonsten die gesonderte Behandlung sachlich zu unhaltbaren Ergebnissen führen könnte (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 21 17 vom 2.5.2022 E. 7.1 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung; ferner: Entscheide des Verwaltungsgerichts St. Gallen B 2014/64 und B 2014/72 vom 28.5.2015 E. 4.1 mit Hinweisen).

E. 6.3

Soweit sich die Beschwerdeführer in dem Zusammenhang auf §§ 193 Abs. 1 und 196 Abs. 1 PBG berufen, ist eine Verletzung des Koordinationsgrundsatzes nicht ersichtlich. In diesen Bestimmungen geht es um die Bekanntmachung und Auflage eines Baugesuchs sowie um die Formalien des Entscheids und seiner Eröffnung. Aus den obigen Erwägungen folgt ohnehin, dass die öffentlich-rechtliche Beurteilung des Baugesuchs von der privatrechtlichen unabhängig ist. Darüber hinaus weist die Vorinstanz zu Recht darauf hin, dass die Vorschrift der Abstimmung von Entscheiden verschiedener Behörden das

Baubewilligungsverfahren als solches betrifft, nicht aber das Zuwarten oder Aussetzen des Verwaltungsverfahrens, bevor ein nicht in ihre Zuständigkeit fallender Zivilprozess rechtskräftig abgeschlossen ist. Dies hat auch dann zu gelten, wenn mit einem öffentlich-rechtlichen Verfahren (Enteignungsverfahren) ein privates Recht beseitigt werden soll. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass das Gesuch um Erteilung des Enteignungsrechts von den Beschwerdegegnern zurückgezogen wurde, weshalb sich auch in dieser Hinsicht eine Frage der Koordination nicht stellen kann.

E. 7

Die Beschwerdeführer rügen, dass die Anzahl der geplanten Vollgeschosse nicht zulässig sei.

E. 7.1.1

Vorab bringen die Beschwerdeführer vor, die Vorinstanz habe eingeräumt, die Fassaden-Abwicklung zum Nachweis der "2/3-Regel" gemäss § 138 Abs. 1 Anhang PBG sei falsch. Bei der Ermittlung der Fassadenfläche sei die Bodenplatte des vermeintlichen Untergeschosses nicht mitberücksichtigt worden. Die Pläne seien in der Folge aber nicht berichtigt worden; die Vorinstanz habe einen Nachweis der 2/3-Regel durchgeführt, der nicht nachvollziehbar sei.

E. 7.1.2

Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist das Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt (§ 138 Abs. 1 Anhang PBG). Es trifft zu, dass die Bodenplatte des Untergeschosses auch zu berücksichtigen ist: Denn im Rahmen der Berechnung der Geschossigkeit nach § 138 Abs. 1 Anhang PBG ist praxisgemäss auf die Höhe zwischen Unterkante des Untergeschossbodens bis Oberkante des Erdgeschossbodens abzustellen (Urteil 7H 20 92 vom 16.4.2021 E. 6.2.1 f. mit weiteren Hinweisen; bestätigt in BGer-Urteil 1C_310/2021 vom 26.7.2021 E. 4.3; vgl. auch LGVE 2004 II Nr. 14 E. 3d). Der Begriff der "Unterkante" ist insofern ausgelegt und präzisiert worden, als bei der Berechnung explizit auf die Fundationsplatte bzw. den Untergeschossboden abgestellt wird (Urteil 7H 19 84 vom 20.3.2020 E. 5.2).

E. 7.1.3

Die Vorinstanz hat in ihrer Vernehmlassung ausführlich zur Rüge Stellung genommen und die Fassadenabwicklung hinsichtlich der Nord-, Ost-, Süd-, und Westfassade dargestellt. In Bezug auf die Nord- und Ostfassade verläuft das gewachsene wie auch das neu angelegte Terrain quer durch die Fassade, weshalb die Bodenplatte nicht sichtbar ist. Hinsichtlich der Südfassade ermittelte die Vorinstanz zwei Varianten (mit sichtbarer und ohne sichtbare Bodenplatte) und berechnete die Fassadenlängen entsprechend. Varianten wurden auch in Bezug auf die Westfassade berechnet. Dies führt dann zur Berechnung der Sichtbarkeit des Untergeschosses, und zwar unter der Annahme, dass die Bodenplatte entweder 0.5 m oder nur 0.25 m dick ist. In einem wie im andern Fall kommt das Untergeschoss mit mehr als einem Drittel der Gesamtfläche in den Boden zu liegen, weshalb es nach gesetzlicher Bestimmung nicht als Vollgeschoss gilt (s. hierzu die Berechnungen der Vorinstanz). Die dargestellte Berechnung, wie auch die Varianten der möglichen Bodenstärken des Untergeschosses, sind plausibel und können als korrekt betrachtet werden. Sie ist auch gemäss Nachweis Untergeschoss in der Baueingabe nachvollziehbar. Die Vorinstanz räumt ein, dass der Entscheid im Hinblick auf die Stärke der Bodenplatte nur eine

"Zirka-Berechnung" enthält; sie hat sie jedoch in der Vernehmlassung aus den Plänen herausgemessen. Die Beschwerdeführer setzten sich in ihrer Replik mit der Berechnung und den Erklärungen der Vorinstanz nicht auseinander. Sie bringen lediglich vor, ihre Ausführungen in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde seien zutreffend. Die gleiche pauschale Bemerkung findet sich in der Replik zur Vernehmlassung der Bauherrschaft. Damit hat es sein Bewenden.

E. 7.2.1

Die Beschwerdeführer erachten auch das projektierte Dachgeschoss als ein (unzulässiges) Vollgeschoss. Die Vorgaben nach § 138 Abs. 2 Anhang PBG würden nicht eingehalten. Die Berufung der Vorinstanz auf Art. 29 Abs. 2 BZR greife nicht. In dieser Bestimmung werde eine grössere Grundfläche gerade nicht definiert, weshalb die Ausnahmeregelung nach § 138 Abs. 3 PBG nicht anwendbar sei. Nach dem Plan "Baueingabe - Grundrisse" weise die gesamte Fläche des projektierten Dachgeschosses über 1,5 m lichte Raumhöhe auf, weshalb auch die ganze Fläche nutzbar sei. Das Dachgeschoss mit einer Bruttofläche von 169,46 m² sei weitaus grösser als zwei Drittel des darunterliegenden 2. Obergeschosses (Vollgeschoss) mit einer Bruttofläche von 188,22 m². Selbst wenn man die Fläche des Balkons in Abzug bringen würde, was jedoch nicht zulässig sei, werde die "zwei Drittel Regel" nicht eingehalten. Die Beschwerdegegner und die Vorinstanz sind der Auffassung, dass die kommunale Bauordnung eine zulässige Abweichung im Sinn von § 138 Abs. 3 Anhang PBG enthalte. Solange Dachneigung und Kniestockhöhe im BZR bestimmt seien, dürfe ein Dachgeschoss auch eine von der kantonalrechtlichen Grundordnung abweichende und grössere Grundfläche aufweisen.

E. 7.2.2

Ein Dach- oder ein Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe (§ 138 Abs. 2 Anhang PBG). Im Bau- und Zonenreglement kann für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche gestattet werden. In diesem Fall sind die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen (§ 138 Abs. 3 Anhang PBG). Unbestritten ist, dass das Dachgeschoss mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden zweiten Obergeschosses einnimmt. Folglich ist die Bestimmung nach § 138 Abs. 2 Anhang PBG verletzt. Die Vorinstanz (wie auch die Beschwerdegegner) beruft sich jedoch auf § 138 Abs. 3 Anhang PBG, die – eine Normierung im kommunalen Recht vorausgesetzt – eine grössere Grundfläche des Dachgeschosses zulässt. Art. 29 Abs. 2 BZR lautet: "Das Dachgeschoss darf nicht über eine Linie hinausragen, die 1,2 m über oberkant Dachgeschossboden von der Fassade unter 45 Grad bis zur zulässigen Firsthöhe ansteigt."

E. 7.2.3

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist die Regelung im BZR der Stadt Luzern ausreichend und lässt das Dachgeschoss in seinen geplanten Massen zu.

E. 7.2.3.1

Einzuräumen ist, dass Art. 29 Abs. 2 BZR die höchst zulässige Grundfläche – bzw. die Abweichung von der Zwei-Drittel-Regel zu Gunsten der Bauherrschaft – nicht ausdrücklich regelt. Dies ist aber nicht zwingend erforderlich. Eine im Voraus bestimmte Fläche macht insoweit keinen Sinn, als die Berechnung der Grundfläche des Dachgeschosses immer von jener des darunterliegenden Vollgeschosses abhängt. Es ist mit anderen Worten ein relativer

Wert. Zwar wäre es nicht ausgeschlossen, beispielweise zu bestimmen, dass – nebst Festlegung der Kniestockhöhe und der Dachneigung – die Grundfläche des Dachgeschosses im Verhältnis zu jener des darunterliegenden Vollgeschosses einen gewissen Prozentsatz betragen dürfe (im Sinn einer absoluten Begrenzung). Dass der kommunale Gesetzgeber von der Festlegung einer (grösseren) Verhältniszahl abgesehen hat, bringt die Anwendung der Norm aber deshalb nicht zu Fall.

E. 7.2.3.2

Kniestockhöhe und Dachneigung sind jene beiden Parameter, welche das kantonale Recht zwingend vorschreibt, damit ein Dachgeschoss grosszügiger ausgebaut werden kann. Dies hat die Stadt Luzern in ihrem gültigen BZR getan. Dass darüber hinaus im BZR festgelegt werden muss, dass eine grössere Grundfläche zulässig ist, überzeugt nicht. Wie die Beschwerdegegner zur Recht ausführen, ergibt sich die zulässige Fläche aus den geometrischen Vorgaben der (begrenzten) Kniestockhöhe und der (begrenzten) Dachneigung.

E. 7.2.3.3

Das Kantonsgericht hatte sich mit der obigen Frage bereits im Verfahren 7H 14 49 (Urteil vom 12.8.2015) auseinanderzusetzen. Dabei führte es u.a. aus, es treffe zu, dass die Gemeinden gemäss § 138 Abs. 3 Anhang PBG in ihrem Bau- und Zonenreglement für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche vorsehen können. Weiter sei auch richtig, dass in diesem Fall die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen seien. Solange diese nach kommunalem Recht festgesetzten Masse eingehalten seien, gelte das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss, selbst wenn seine nutzbare Fläche das Ausmass gemäss § 138 Abs. 2 Anhang PBG überschreite. Dabei wurde auf den Zweck dieser Bestimmung hingewiesen, wonach die Absätze 2 und 3 des § 138 PBG der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse dienen. In einem ersten Entwurf der Kommission während der parlamentarischen Beratung des PBG im Grossen Rat waren beide Absätze der Bestimmung denn auch in einem vereint [vgl. GR 1988 178, 1989 112]). Im konkreten Fall waren die Kniestockhöhe und die Dachfirsthöhe maximal begrenzt worden, nicht jedoch die Dachneigung. Das Gericht erwog, damit werde zwar nicht ausdrücklich festgelegt, dass das Dachgeschoss, ohne seinerseits als Vollgeschoss zu gelten, eine grössere Grundfläche bzw. nutzbare Fläche aufweisen dürfe. Allerdings ergebe sich dieses Mass bzw. diese Folge (grössere Grundfläche) dann, wenn Kniestockhöhe und Dachneigung begrenzt würden (indirekter Schluss). In der dem Urteil vom 12. August 2015 zugrundeliegenden Konstellation handelte es sich um eine BZR-Bestimmung der Gemeinde P. _____.

Obschon die höchst zulässige Dachneigung nicht bestimmt worden sei (sondern die Dachfirsthöhe), mache das – so das damalige Urteil – im Ergebnis keinen Unterschied, wenn es sich um ein normales Schrägdach handle. Es lasse sich denn auch aus der maximalen Kniestockhöhe und der maximalen Dachfirsthöhe unter Berücksichtigung der Gebäudebreite die Dachneigung ableiten. Dass im konkreten Fall die BZR-Norm trotzdem als nicht anwendbar erklärt wurde, hatte mit den verschiedenen Dachformen und Dachdurchbrüchen zu tun. Geplant war ein Dach mit zwei unterschiedlichen Neigungen. Dies führte dazu, dass die nutzbare Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe im Dachgeschoss gemessen ab Plan rund 541 m² betragen hätte, d.h. knapp 90 % der nutzbaren Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses. Das hatte zur Folge, dass die BZR-Bestimmung der Gemeinde P. _____ zwar eingehalten war. Allerdings konnte aus der Formulierung der Norm und angesichts des geplanten Dachgeschosses weder unmittelbar noch mittelbar die

Grundfläche des Dachgeschosses klar begrenzt werden (vgl. im Ergebnis gleich: Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 301 vom 25.2.2016, zum Ganzen: 7H 14 49 vom 12.8.2015 E. 3.6). An der grundsätzlichen Auslegung des Gerichts, wonach Begrenzungen der Kniestockhöhe und der Dachneigung ausreichend sind, um als Ausnahme von § 138 Abs. 2 Anhang PBG greifen zu können, ändert der damalige Prozessausgang freilich nichts.

E. 7.2.3.4

Daraus ergibt sich, dass die Bestimmung von Art. 29 Abs. 2 BZR der Stadt Luzern ausreichend ist und zulässt, eine grössere Grundfläche im geplanten Dachgeschoss zu realisieren. Dazu ist wiederum auf das Urteil 7H 14 301 vom 25. Februar 2016 (E. 2.3) hinzuweisen. Letztere Entscheidung des Kantonsgerichts wurde zwar vom Bundesgericht korrigiert, jedoch nicht hinsichtlich der sich hier stellenden Frage. Wenn daher die Beschwerdeführer vortragen, dass keine Verbindung zur kantonalen Regelung erkennbar sei und die Bestimmung deshalb nicht als Ausnahmetatbestand von der kantonalrechtlichen Berechnung der Anzahl Vollgeschosse gelten könne, trifft ihre Argumentation so nicht zu. So ergibt sich aus dem Titel der Norm (Dachgeschosse Schrägdachaufbauten), dass auf die Form des Dachgeschosses Bezug genommen wird. Das wiederum leitet sich aus § 138 Abs. 3 Anhang PBG ab, der ausdrücklich von "Dachgeschossen mit Schrägdächern" spricht. Dazu kommt, dass Art. 29 Abs. 3 BZR die zulässige Höhe des Dachfirsts (zusätzlich) begrenzt, und zwar im Gebiet der geschlossenen Bauweise auf 7,5 m und im Gebiet der offenen Bauweise 5,0 m gemessen ab oberkant Dachgeschossboden. Aus alledem ist eine Verletzung des Legalitätsprinzips nicht erkennbar.

E. 7.2.4

Damit steht fest, dass das geplante Dachgeschoss in Auslegung der gesetzlichen Bestimmungen und in Berücksichtigung der Praxis im konkreten Fall nicht als Vollgeschoss gilt. Der Standpunkt der Beschwerdeführer erweist sich als unbegründet.

E. 8.1

Der Zonenplan der Stadt Luzern besteht aus Teilzonenplänen (Art. 4 Abs. 1 BZR). Das Baugrundstück befindet sich im Teilzonenplan _____ F._____/G._____/H._____ in einer Wohnzone mit offener Bauweise. Für die Wohnzone sind im Anhang 1 des BZR die einzelnen Zonen- und Dichtebestimmungen geregelt (Art. 4 Abs. 4 BZR). Für Parzellen mit der Kennnummer _____ ist eine ÜZ von 0,2 festgelegt. Gemäss § 25 Anhang PBG ist die ÜZ die Verhältniszahl zwischen der überbaubaren Grundfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Gemäss angefochtenem Entscheid der Vorinstanz beträgt die anrechenbare Grundstücksfläche 1'141 m². Bei einer ÜZ von 0,2 folge daraus eine überbaubare Grundfläche von 228,2 m². Da sowohl die Bauherrschaft als auch die Einsprecher (Beschwerdeführer) von einer geplanten Überbauung mit einer Fläche von 228,1827 m² ausgingen, seien die gesetzlichen Vorschriften eingehalten (E. 1.4).

E. 8.2.1

Die Beschwerdeführer machen geltend, sie seien zwar ursprünglich von der im Entscheid genannten überbaubaren Fläche ausgegangen. Sie hätten indes im weiteren Verfahren vorgetragen, dass die vorspringenden Balkone mehr als 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen würden und damit Teil der überbaubaren Grundfläche seien. Wenn die Masse dieser Balkone berücksichtigt würden, werde die zulässige ÜZ überschritten. Die Beschwerdeführer berufen sich auf § 18 Abs. 1 Anhang PBV. Gemäss dieser Norm

entspricht die überbaubare Grundfläche jenem Teil des Grundstücks, auf dem Erd- und Obergeschosse das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain überragen. Gebäudeteile, die das gewachsene, tiefer gelegte oder aufgeschüttete Terrain nicht oder um weniger als 1 m überragen, sind bei der überbaubaren Grundfläche so weit mit zu berücksichtigen, wie sie natürlich belichtete Wohn- und Arbeitsräume enthalten. Das gesamte Erdgeschoss enthalte natürlich belichtete Wohn- und Geschäftsräume, wie dem Plan "Dichteberechnung ÜZ-Berechnung" vom 25. November 2020 entnommen werden könne. Bei der Grundfläche würden über die Fassade vorspringende offene Gebäudeteile nicht angerechnet (§ 18 Abs. 2 lit. a Anhang PBV). Vorspringende Gebäudeteile würden aber höchstens bis 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen und dürften – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. In dieser Hinsicht berufen sich die Beschwerdeführer auf § 112a Abs. 2 lit. h PBG. Die im Obergeschoss an der West- und Südfassade geplanten Balkone würden gar 2 m über die Fassadenflucht hinausragen und seien deshalb Teil der überbaubaren Grundfläche.

E. 8.2.2

Die Beschwerdegegner führen aus, § 112a PBG finde keine Anwendung, da die Stadt Luzern die neuen Bestimmungen des PBG noch nicht in Kraft gesetzt habe. Gemäss der gültigen und klaren Verordnungsnorm (§ 18 Abs. 2 lit. a Anhang PBV) würden über die Fassade vorspringende offene Gebäudeteile bei der überbaubaren Grundfläche nicht angerechnet. Die Balkone seien allesamt offen gestaltet, weshalb die Argumentation hinsichtlich der Anrechnung von Balkonflächen unzutreffend sei. Auch die Vorinstanz weist auf den Umstand hin, dass § 112a Abs. 2 lit. h PBG, auf den sich die Beschwerdeführer berufen, nicht anwendbar sei. Die Beschwerdeführer bekräftigen in ihren Repliken ihren Standpunkt, ohne auf die Ausführungen in den Vernehmlassungen einzugehen.

E. 8.3.1

Fest steht, dass die Zahlen für die Grundberechnung, wie sie die Vorinstanz vorgenommen hat, nicht substantiell bestritten werden. Das betrifft die anrechenbare Grundstücksfläche und die überbaubare Grundfläche. Ferner ergibt sich aus § 18 Abs. 2 lit. a PBV, dass vorspringende offene Gebäudeteile grundsätzlich nicht angerechnet werden. Dass es sich bei den Balkonen um geschlossene oder sonst wie fassadenstützende Bauelemente handeln würde, machen die Beschwerdeführer nicht geltend. Wie erwähnt, haben sie sich in den Repliken mit den Ausführungen der Gegenpartei und der Vorinstanz nicht weiter auseinandergesetzt.

E. 8.3.2

Die Beschwerdeführer berufen sich – wie erwähnt – auf § 112 Abs. 2 lit. h PBG. Vorspringende Gebäudeteile (damit auch Balkone) dürfen höchstens bis 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Diese Norm enthält eine begriffliche Definition und ist eine Präzisierung bzw. Erklärung der Baubegriffe und Messweisen, die auf der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 fussen. Während § 112a Abs. 1 PBG gemäss Hinweis in der entsprechenden Fussnote ausdrücklich bis zur gemeindeweisen Einführung nicht in Kraft ist, gilt § 112a Abs. 2 PBG – formell betrachtet – seit der PBG-Revision vom 17. Juni 2013. Allerdings hat das Kantonsgericht in konstanter Praxis festgestellt, dass Abs. 2 (mit

den Bestimmungen über die Baubegriffe und Messweisen) inhaltlich mit § 112a Abs. 1 PBG derart eng verknüpft ist, dass eine Aufspaltung der Rechtswirksamkeit dieser beiden Absätze keinen Sinn macht. Massgebend ist LGVE 2016 IV Nr. 1 (Urteil 7H 14 207 vom 11.1.2016 E. 3.2.2). Das Kantonsgericht führte hierzu u.a. aus: "Gemäss der vorstehenden E. 2.1 sind die revidierten Bestimmungen des PBG – vorbehältlich einer besonderen materiellen Übergangsordnung – unmittelbar anzuwenden (vgl. auch Botschaft B 62, S. 11). [...] Dies bedeutet, dass § 112a Abs. 2 PBG – im Gegensatz zu § 112a Abs. 1 PBG – grundsätzlich nicht gemeindeweise in Kraft gesetzt werden muss, sondern mit Inkraftsetzung des Gesetzes Gültigkeit erlangte. Bei der praktischen Umsetzung ist jedoch zu beachten, dass diese in Abs. 2 enthaltenen Definitionen in der Regel noch keine eigenständige unmittelbare Bedeutung und somit auch keine direkten Auswirkungen auf die weiter geltenden und nur gemeindeweise ausser Kraft zu setzenden Bauvorschriften (vgl. Anhang PBG resp. PBV) haben können. [...] Dies gilt insbesondere auch für § 112a Abs. 2 lit. h PBG, welcher für die Definition der vorspringenden Gebäudeteile auf das Übertagen der Fassadenflucht abstellt, einen Begriff, der erst mit der Revision ins PBG Eingang gefunden hat und bei dessen Bestimmung zudem auf das massgebende Terrain (= natürlich gewachsener Geländeverlauf) abzustützen ist (vgl. § 112a Abs. 2 lit. e Satz 1 PBG: "Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain."). Demgegenüber stellt § 120 Abs. 3 Anhang PBG bei den "vorspringenden Gebäudeteilen" auf die Fassade ab. Im Zusammenhang mit den allgemeinen Abstandsvorschriften wurde der Begriff "Fassade" gemäss gefestigter und weiterhin anwendbarer Rechtsprechung des ehemaligen Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern sowie § 122 Abs. 4 Anhang PBG als Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain definiert (LGVE 2011 II Nr. 11 E. 4d; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 08 288 vom 14.6.2009 E. 4b/cc; vgl. dazu ausführlich nachfolgende E. 4.3.2). Die Definitionen der Begriffe "Fassadenflucht" und "Fassade" sind somit nicht identisch, was aber nicht ausschliesst, dass sich diese bei gewissen Gebäuden am gleichen Ort befinden, bei anderen hingegen gerade nicht. [...] Aus dem Gesagten ergibt sich, dass § 112a Abs. 2 PBG i.V.m. seinem Abs. 1, der ausdrücklich gemeindeweise in Kraft gesetzt wird (vgl. FN 158 der Gesetzesausgabe), auszulegen ist: Die abschliessende Regelung der Anwendbarkeit der Baubegriffe und Messweisen der IVHB durch den Kanton – und damit verbunden die ausschliessliche Anwendung der Definitionen von Abs. 2 anstelle der bisherigen Begriffe gemäss den Anhängen PBG und PBV – gilt für eine Gemeinde erst, wenn sie ihre Bau- und Zonenordnung an das neue Recht angepasst und der Regierungsrat für diese die bisherigen Begriffe ausser Kraft gesetzt hat. " Diese Rechtsprechung wurde verschiedentlich bestätigt, so u.a. in den Urteilen des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 106 vom 15.2.2017 E.4.2 und 7H 16 17 vom 14.12.2016 E. 3.2. Danach ist § 112a Abs. 2 PBG zwar per 1. Januar 2014 in Kraft getreten, konkrete Wirkung zeitigt dieser aber – abgesehen von lit. j sowie lit. h beim Übertagen der Baulinie und des Baubereichs sowie für die Gebäudelänge – erst, wenn die gesetzlich vorbehaltenen Bestimmungen durch den Regierungsrat gemeindeweise in Kraft gesetzt werden (LGVE 2016 IV Nr. 1 E. 3.2.3 und 4.3.1; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 17 vom 14.12.2016 E. 3.2). Dass im vorliegenden Fall eine Konstellation vorliegt, die ausnahmsweise § 112a Abs. 2 lit. h zur Anwendung bringt, machen die Beschwerdeführer nicht geltend und eine solche ist auch nicht ersichtlich. Denn im umstrittenen Bauprojekt sind weder die Einhaltung einer Baulinie noch ein klar definierter Baubereich Thema des Prozesses.

E. 8.3.3

Wie erwähnt, steht die Stadt Luzern im Revisionsverfahren bezüglich des Bau- und Zonenreglements. Eine erste öffentliche Auflage fand vom 24. Oktober bis zum 22. November 2022 statt. Wie in E. 1.2 ausführlich dargelegt, finden die neuen (noch nicht in Kraft stehenden) Vorschriften auf das hier hängige Rechtsmittelverfahren keine Anwendung. Das bedeutet insbesondere auch, dass die Rechtsprechung zur Anwendung von § 112a Abs. 2 PBG zu beachten ist und namentlich lit. h des Absatzes zu keiner neuerlichen Überprüfung der Überbauungsziffer führen kann. Ausserdem ist zu bemerken, dass die Beschwerdeführer in keiner Weise konkret darlegen, welche der neuen Bau- und Nutzungsvorschriften dem Bauprojekt diametral entgegenstehen und vor allem wichtige öffentliche Interessen tangiert oder gar die Ziele der bundesrechtlichen Raumplanung unterlaufen würden. Wenn die Beschwerdeführer bloss allgemein vortragen, die Baubewilligungsbehörde müsse das Projekt neu beurteilen und prüfen, ob auch die revidierten Bestimmungen mit dem Bauprojekt vereinbar seien, trifft dies nach dem Gesagten nicht zu. Dass die in E. 1.2 dargelegte Praxis nicht anwendbar sein soll, weil keine trölerische Prozessführung im Raum stehe und auch von einer längeren Prozessgeschichte nicht die Rede sein könne, ändert an der rechtlichen Beurteilung nichts.

E. 9

Die Beschwerdeführer beanstanden unzulässige bauliche Eingriffe in die Dachfläche (Beschwerde Ziff. 40 f.). Soweit sie geltend machen, die Korrekturen bezüglich der Dachfläche seien ihnen als Projektänderung nicht zugestellt worden und deshalb sei das rechtliche Gehör verletzt, ist auf E. 4 zu verweisen. In der Beschwerde wird nur vorsorglich auf Einspruchpunkte hingewiesen, ohne die Rügen im Einzelnen darzulegen. Gemäss Repliken zu den Vernehmlassungen der Bauherrschaft und der Vorinstanz nehmen die Beschwerdeführer zur Kenntnis, dass die Dachöffnungen auf der südlichen Fassade über dem Balkon wie auch das Fenster über dem Treppenhaus auf den nördlichen Fassaden nicht bewilligt worden sind. Weitere materielle Einwendungen erheben sie keine. Damit hat es sein Bewenden.

E. 10.1

Die Beschwerdeführer machen geltend, das Bauprojekt gliedere sich in keiner Weise in die Umgebung ein. Mit seiner Grösse und Dominanz (Kellergeschoss und vier sichtbare Geschosse) werde die Baukultur im Quartier G. _____, das von tiefen und grosszügigen Stadtvillen geprägt sei, missachtet. Die Baubewilligung hätte daher gestützt auf § 140 PBG nicht erteilt werden dürfen. Zudem nehme das geplante Renditeobjekt keine Rücksicht auf die N. _____ und das O. _____. N. _____ und O. _____ befänden sich in unmittelbarer Nähe der geplanten Baute. Sie seien überdies als schützenswert im Bauinventar des Kantons Luzern eingetragen. Dagegen bringen die Beschwerdegegner vor, das Bauvorhaben sei mit seinen zwei anrechenbaren Vollgeschossen weder maximiert noch überdimensioniert. Es ordne sich durch die raffinierte Architektur (Bauart und Gestaltung) bestens in die Umgebung ein. Obendrein seien für die Aussenräume Grünflächen, Bäume und Sträucher vorgesehen, die dem gewachsenen Quartier entsprächen.

E. 10.2

Gemäss § 140 Abs. 1 PBG sind 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. §

140 Abs. 1 PBG enthält nach dem Gesagten ein Beeinträchtigungsverbot sowie ein Eingliederungsgebot (LGVE 1998 II Nr. 14 E. 4b). Geschützt werden u.a. Orts-, Strassen- und Landschaftsbilder. Ob in einem konkreten Fall ein Schutzbedürfnis besteht, ist nach objektiven und grundsätzlichen Kriterien zu prüfen. Eine Beeinträchtigung setzt einen Gegensatz voraus, der so erheblich ist, dass ein Eingriff in die Eigentumsgarantie gerechtfertigt ist. Die Beeinträchtigung ist am Wert des zu schützenden Objekts zu messen. Je grösser dieser Wert ist, desto stärker ist die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Stets hat zudem eine Abwägung zwischen Schutzüberlegungen und dem Nutzungsinteresse der betroffenen Grundeigentümer stattzufinden. Bei der Beurteilung der Eingliederung darf nicht auf ein subjektives ästhetisches Empfinden abgestellt werden, sondern sind möglichst objektivierte Kriterien anzuwenden. Das Gebot der Eingliederung gehört zu den Grundsätzen der Raumplanung (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG) und ist bereits im Verfahren der Nutzungsplanung zu beachten. Vermutungsweise kann folglich davon ausgegangen werden, dass sich Bauten und Anlagen, welche die einzelnen Bauvorschriften einhalten, auch in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Deshalb kommt der Ästhetikklausel in Fällen, wo die zulässige Bauweise detailliert geregelt ist, nur noch sekundäre Bedeutung zu. Das Eingliederungsgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden so nur noch bei Missbräuchen und in Extremfällen angewandt (statt vieler: Urteil 7H 22 44 E. 3.4.1 mit zahlreichen Hinweisen).

E. 10.3.1

Im angefochtenen Entscheid fehlen Überlegungen zur Eingliederung. Dies wurde bereits in E. 4.3.3 festgestellt. In der Vernehmlassung wird ausführlich auf die Frage eingegangen. Die Vorinstanz widerspricht der Behauptung, wonach das Quartier G. _____ von tiefen Gebäuden und grosszügigen Stadtvillen geprägt sei. In der dazu aufgeführten Tabelle wird eine Verhältniszahl (Prozentsatz) über acht Grundstücke errechnet, und zwar als Vergleich jeweils zwischen Grundstücks- und Gebäudefläche. Die Prozentsätze bewegen sich zwischen 16,82 % und 24,39 %. Dabei erreicht das Projekt der Beschwerdegegner 19,99 %; das bestehende Gebäude der Beschwerdeführer 16,82 %. Allerdings sollte ein Projekt der Beschwerdeführer auf Grundstück Nr. J. _____ einen Gebäudeanteil von 19,80 % generieren. Auch wenn dieses Gesuch mittlerweile offenbar zurückgezogen wurde, ergibt sich daraus gleichwohl ein Hinweis, welche Volumina und Bauart im Quartier G. _____ zur Zeit geplant und umgesetzt werden. Zwar können diese Zahlen keine absoluten Werte bezüglich Volumen und Situierung der Gebäude vermitteln; immerhin vermitteln sie jedoch das Bild einer aktuellen Überbauung im Quartier, das neben den historisch gewachsenen Teilen von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern auch grössere Wohneinheiten enthält. Dies ergibt sich aus den Auszügen aus der Wohnungsstatistik. Dabei ist daran zu erinnern, dass der kommunale Gesetzgeber im Rahmen der Ortsplanung darüber entscheidet, welche Höhen- und Dichtemasse er in einem bestimmten Gebiet für raumplanerisch sinnvoll hält.

E. 10.3.2

Daran ändert der Einwand der Beschwerdeführer nichts, dass das angefochtene Bauprojekt vor allem in der Höhe im Vergleich mit anderen Grundstücken überdimensioniert sei und einen massiven Eingriff in ihre Privatsphäre darstelle. Zwar ergibt sich aus dem in der Replik zur Illustration eingefügten Foto, dass bei Realisierung des Bauprojekts ein höheres Haus als das zur Zeit vorhandene stehen wird. Auch ist einzuräumen, dass es – im Hinblick auf die Eingliederung – nicht um die anrechenbaren, sondern um die in Erscheinung tretenden Geschosse geht. Indessen kann auch daraus nichts zu Gunsten der

Beschwerdeführer abgeleitet werden. Unter dem Gesichtswinkel von § 140 PBG kann ein Bauvorhaben nur dann untersagt werden, wenn es u.a. durch Grösse, Proportion oder Dachform das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Die rein nachbarrechtliche, baupolizeirechtliche Interessenlage hat hier zurückzutreten, solange es sich nicht gleichsam um einen geplanten "Ausreisser" oder um eine effektive Verunstaltung handelt. Davon kann nicht gesprochen werden.

E. 10.3.3

Gemäss Art. 1 Abs. 1 BZR sind Bauten und Anlagen qualitativ zu gestalten. Abs. 2 enthält diverse Ausführungen zu diesem Grundsatz. Danach sind namentlich prägende Elemente des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers sowie Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Die Vorinstanz führt aus, dass das erste Baugesuch der Beschwerdegegner von Seiten Städtebau (Team Denkmalpflege und Kulturgüterschutz, Stadtarchitekt) begutachtet und als kritisch befunden worden sei. Dies ergibt sich aus einer Mail des zuständigen Sachbearbeiters an die Bauherrschaft mit dem Hinweis, dass die Unterlagen zu überarbeiten seien (namentlich Dach- und Fassadengestaltung). Gemäss Darlegung der Vorinstanz wurde in der Folge das überarbeitete Projekt als deutlich besser qualifiziert. In den Nebenbestimmungen der Bewilligung (Ziff. 7.56) wurde die Bauherrschaft verpflichtet, Ausführungspläne sowie Material- und Farbkonzepte einzureichen, aus denen die Detailgestaltung der Fassaden und Dächer hervorgeht. Diese unter dem Titel Natur- und Ortsbildschutz formulierte Verpflichtung soll – im Verbund mit anderen Bestimmungen zur Gestaltung des Aussenraums – sicherstellen, dass eine ruhige Architektur entsteht. Dass die städtischen Fachgremien für Ortsbildschutz und Denkmalpflege darüber hinaus die Proportionen des Projektes beanstandet hätten, ist nicht ersichtlich. Es kann auch festgestellt werden, dass die Überarbeitung der Fassaden deutliche gestalterische Verbesserungen aufzeigt. Bei dieser Sachlage steht fest, dass die Eingliederung der Baute innerhalb der nächsten Umgebung und des Quartiers – im Rahmen der in der Zone geltenden Nutzungsmöglichkeiten – bejaht wurde. Dass eine solche Beurteilung willkürlich wäre, ist nicht auszumachen. Gegenteil ergibt sich aus den von der Vorinstanz eingereichten Fotos, dass das G. _____-Quartier etliche "Durchbrüche" der Villen- und Landhausarchitektur zu verzeichnen hatte. Von einer homogenen und mehrheitlich einheitlichen Überbauung kann nicht die Rede sein. Angesichts dieser Umstände kann nicht entscheidend sein, dass die geplante Baute von verschiedenen Orten aus zu sehen ist oder ob und in welchem Umfang die Einsehbarkeit durch Bäume eingeschränkt ist.

E. 10.4.1

Die N. _____ und das O. _____ sind als schützenswerte Objekte in dem für die Stadt Luzern geltenden Bauinventar enthalten (§ 1a Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler, DSchG, SRL Nr. 595). Nach Ausführungen in der Vernehmlassung sind diese inventarisierten Objekte von grossen Bäumen umschlossen und decken die geplante Baute ab. Ein direkter Bezug zu den geschützten Objekten sei daher nicht gegeben. Namentlich von der L. _____ strasse und der M. _____ strasse her trete diese gegenüber den geschützten Gebäuden nicht in Erscheinung. Auch der Blick von der K. _____ strasse mache deutlich, dass bei Realisierung der Baute die geschützten Objekte nicht beeinträchtigt würden.

E. 10.4.2

Diese Betrachtungsweise der städtischen Behörde ist plausibel und wird durch die eingereichten Fotos betreffend die beiden Objekte sowie die Luftansicht der N. _____ und des O. _____ untermauert. Ausserdem ist eine negative Wirkung der Umgebung auf diese beiden schützenswerten Objekte nicht zu erwarten. Dies gilt einerseits aufgrund der grossen Distanz zum geplanten Bauvorhaben (ca. 20 m bzw. 27 m), und andererseits wegen des Baumbestandes, der eine visuelle Schutzfunktion erfüllt. Im Übrigen trifft es zu, dass die im Bauinventar eingetragenen Objekte von der Planung des neuen Hauses nicht betroffen werden, weshalb die Denkmalpflege des Kantons Luzern nicht begrüssert werden musste.

E. 10.4.3

Die Beschwerdeführer berufen sich auf § 142 Abs. 3 PBG. Gemäss dieser Bestimmung ist die für Denkmalpflege und Archäologie zuständige kantonale Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen, wenn im Bauinventar als schützenswert eingetragene Objekte von Planungen oder Bewilligungen betroffen sind (vgl. auch § 1c DSchG). Unbestritten ist, dass weder ein Umbau noch sonst eine Änderung an den beiden Objekten im vorliegenden Verfahren Thema sind. Eine unmittelbare Betroffenheit ist folglich nicht gegeben, wie sich aus § 142 Abs. 1 PBG ableiten lässt. Aber auch eine mittelbare Betroffenheit ist hier auszuschliessen. Denn – wie die Vorinstanz zu Recht ausführt – werden die fraglichen Objekte in ihrer Einsehbarkeit und in ihrer Eigenständigkeit nicht tangiert. Zwar sind schützenswerte Objekte immer auch im unmittelbaren Perimeter (Umgebung) besonders zu würdigen, wenn von einem Neubau oder einem Umbau eine optische Beeinträchtigung zu erwarten ist oder die Wahrnehmung eines geschichtlichen, kunstgeschichtlichen oder architektonisch besonderen Bauwerks geschmälert wird. Dabei müssen aber alle Elemente in Betracht gezogen werden, was auch die Bewertung der bestehenden Bausituation erfordert. Dies hat die Vorinstanz getan. Massgebend ist, dass die städtischen Fachpersonen, die sich mit Ortsbildern und geschützten Bauten befassen, die Situation beurteilt haben. Angesichts dieser Umstände durfte auf den Einbezug der kantonalen Fachbehörde verzichtet werden. Ergänzend ist zu bemerken, dass § 142 Abs. 1 PBG von "Rechnung tragen" spricht, was gerade keine Kaskade von Interessen bedeutet. Es geht gerade nicht darum – von besonderen Situationen abgesehen –, dass Neubauten in der Umgebung sich den historischen Bauten völlig unterordnen müssten oder gar unzulässig wären. Erforderlich ist indessen neben einem "Respektabstand", dass allfällige Neubauten in der Umgebung die historische Baute visuell nicht wesentlich beeinträchtigen und funktionell und nutzungsmässig nicht konkurrenzieren (vgl. etwa BGE 121 II 427 E. 7a). Die Beurteilung ist im Einzelfall aufgrund der Lage und Umgebung des Schutzobjektes unter Wahrung der Verhältnismässigkeit vorzunehmen (LGVE 2007 II Nr. 6 E. 5a). Dies ist nach dem Gesagten erfolgt.

E. 10.4.4

Schliesslich ist daran zu erinnern, dass die ästhetische Wirkung von typisch lokalem Interesse ist. Der kommunalen Baubehörde steht deshalb bei der Anwendung der Ästhetikklausel von § 140 PBG und dem diesbezüglichen kommunalen Recht ein besonderer Beurteilungsspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Ist die ästhetische Beurteilung der Baubehörde nachvollziehbar und beruht sie auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so ist diese zu respektieren (vgl. BGER-Urteile 1C_413/2013 vom 29.8.2013 E. 2.2, 1P.678/2004 vom 21.6.2005 E. 3.2). Eine Überschreitung der Prüfungsbefugnis käme diesbezüglich einer willkürlichen

Entscheidfindung gleich (BGE 136 I 395 E. 2; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 85 vom 11.3.2019 E. 5.3.1). Die Gemeinde bzw. die für sie handelnde Baubewilligungsbehörde kann sich folglich auf einen geschützten Autonomiebereich berufen, wenn sie ihre Beurteilungs- und Entscheidungsfreiheit mit nachvollziehbaren Argumenten im Rahmen des übergeordneten Rechts ausübt (vgl. BGer-Urteil 1C_19/2008 vom 27.5.2008 E. 5.3).

E. 11.1

Die Beschwerdeführer machen im Weiteren einen Verstoss gegen Art. 16 Abs. 1 des Parkplatzreglements der Stadt Luzern geltend. Da die geplanten Aussenparkplätze nicht vermasst seien und Angaben zu den Schleppkurven sowie zu den einzuhaltenden Sichtweiten fehlen würden, könne die Übereinstimmung der Parkplätze mit den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht geprüft werden. Die Einhaltung der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) und Sichtwinkel könne im Übrigen nicht mittels den Auflagen 7.27 ff. sichergestellt werden. In ihrer Replik führen sie aus, mangels eingezeichneter Wenderadien sei davon auszugehen, dass nicht genügend Platz zum Wenden vorhanden sei.

E. 11.2

Nach Rechtsspruch Ziff. 7.27 des angefochtenen Entscheids muss bei Parkplätzen und Ausfahrten das Sichtfeld gemäss VSS Norm SN 640 273a eingehalten werden. In Abweichung zur VSS-Norm ist bei Parkplätzen und Ausfahrten zum Trottoirrand hin ein reduziertes Sichtfeld in Form eines Dreiecks von 2,50 auf 2,50 m freizuhalten. In der Sichtzone dürfen keine Gegenstände (z. B. Container, Briefkästen o.Ä.) platziert werden. Es muss zwischen 0,60 und 3 m über der Fahrbahnebene hindernisfrei sein. Pflanzungen sind jeweils entsprechend zurückzuschneiden. Ferner sind Einstellhallen, Parkplätze und Zufahrten entsprechend der VSS-Norm SN 640 291a auszuführen (Rechtsspruch Ziff. 7.29 des angefochtenen Entscheids). Diesbezüglich verweist die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung darauf, dass die Durchsetzung der Anhaltesichtweite gemäss VSS-Norm im innerstädtischen Bereich aufgrund der engen Strassenführungen und knappen Platzverhältnisse nur bedingt anwendbar sei. Die Stadt Luzern habe eine langjährige bewährte Praxis für solche Fälle ausgearbeitet. Gemäss dieser Praxis seien im erwähnten Sinn reduzierte Sichtzonen bewilligt worden. Obwohl die Parkplätze in der Einstellhalle nicht vollständig vermasst seien, habe das Tiefbauamt die Fahrgassen anhand der eingereichten und massstabsgetreuen Unterlagen aus den Plänen messen können. Die Prüfung habe ergeben, dass die Parkplätze und erforderlichen Fahrgassen der VSS-Norm SN 640 291a entsprächen. Für die zwei schiefwinklig zur Fahrbahn angeordneten Parkplätze bei der Zufahrt seien keine Vorgaben der VSS-Norm vorhanden. Deren Zugänglichkeit sei zwar nicht optimal, jedoch möglich.

E. 11.3.1

Gemäss Art. 16 Abs. 1 Parkplatzreglement sind Parkplätze und Verkehrsflächen verkehrs- und gegebenenfalls behindertengerecht anzulegen. Als Richtlinie gelten die Normen der VSS. Diese Normen haben keine Gesetzeskraft, weshalb sie nicht allzu schematisch und starr zu handhaben sind. Es handelt sich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten muss, weshalb die Norm im konkreten Fall nicht ungeachtet der tatsächlichen Verhältnisse zu Grunde gelegt werden kann (BGer-Urteil 1C_30/2010 vom 2.11.2010 E. 3.3 m.H.; Urteile des Kantonsgerichts Luzern

7H 18 211 vom 18.11.2019 E. 4.4.4, 7H 15 265 vom 1.6.2016 E. 4.2). Insbesondere kann von ihnen im Sinn einfacherer und kostengünstigerer Standards abgewichen werden, wenn die Verhältnisse es zulassen (vgl. § 11 der Strassenverordnung [StrV; SRL Nr. 756]). Massgebend für die Beurteilung der Dimensionen eines Parkplatzes ist vorliegend die VSS-Norm SN 640 291a "Parkieren - Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen", welche die Vorinstanz in Anwendung gebracht hat. Diese Norm gilt für Parkieranlagen für Personenwagen und Lieferwagen mit einem Gewicht bis 3,5 Tonnen. Sie gilt für öffentlich und nicht öffentlich zugängliche Parkieranlagen sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund und behandelt die Möglichkeiten der Anordnung von Parkfeldern sowie die Geometrie aller Elemente von Parkieranlagen (Ziff. 1 und Ziff. 2 VSS-Norm SN 640 291a). Anwendbar auf die private Einstellhalle ist die Komfortstufe A (Personenwagen, nicht öffentlich zugänglich; vgl. Tab. 1 VSS-Norm SN 640 291a).

E. 11.3.2

Soweit sich die Beanstandungen der Beschwerdeführer auf Aussenparkplätze beziehen, kann den Beschwerdeführern nicht gefolgt werden, da das Bauprojekt gemäss den revidierten und genehmigten Bauplänen keine solchen mehr umfasst (vgl. Pläne Nrn. _____ "Baueingabe - Grundrisse" und _____ "Umgebung", beide vom 15.7.2021 [Eingang beim Baudepartement: 19.7.2021]). Es sind im Folgenden die Beanstandungen bezüglich der Autoabstellflächen in der Einstellhalle zu überprüfen.

E. 11.3.3

Mit dem Baugesuch sind die für eine umfassende und abschliessende Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen (§ 55 Abs. 2 PBV). Baupläne sind zu diesem Zweck grundsätzlich zu vermassen. § 55 Abs. 2 lit. b PBV legt für Grundrisspläne fest, dass diese die Innen- und Aussenmasse zu enthalten haben. Dieser Vorgabe genügt der Plan Nr. _____ "Baueingabe - Grundrisse" vom 15.7.2021 in Bezug auf die Abstellflächen in der Einstellhalle zumindest nicht vollständig. Namentlich fehlen Angaben zur Breite der Abstellflächen und der (tatsächlich nutzbaren) Fahrgasse. Indessen lassen sich diese ab Plan messen, was im vorliegenden Fall zur Beurteilung der Dimensionierung genügt. Im Übrigen machen die Beschwerdeführer nicht substantiiert geltend, welche einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bzw. inwiefern die genannte VSS-Norm SN 640 291a in Bezug auf die Autoabstellflächen nicht eingehalten würden. Bei einer ab Plan gemessenen Breite der senkrecht und schräg angeordneten Abstellflächen von 2,50 m sowie der vermassen Länge von 5 m geht die VSS-Norm von einer erforderlichen Breite der Fahrgasse von 5,75 m aus (vgl. Tab. 3). Eine solche ist – auch unter Berücksichtigung der Motorradabstellfläche – überall eingehalten. Es ist dementsprechend nicht ersichtlich, inwiefern die Dimensionierung und Anordnung der Abstellflächen und der Fahrgasse für die erforderlichen Parkierungs- und Wendemanöver ungenügend ausfallen würden. Das gilt auch für die beiden schräg zur Fahrbahn angeordneten Abstellflächen. Zwar erscheint deren Zugänglichkeit aus Sicht des Tiefbauamts nicht optimal, aber trotzdem möglich. Die Markierung von Schleppkurven erscheint in diesem Zusammenhang nicht geboten und ist auch gemäss der VSS-Norm SN 640 291a für Abstellflächen in einer privaten Einstellhalle nicht vorgesehen. Des Nachweises von Wenderadien für die beiden Abstellplätze mit Vorwärtsparkierung bedarf es unter diesen Umständen ebenfalls nicht.

E. 11.3.4

Bei Ein- und Ausfahrten sind in besonderer Weise ausreichende Sichtfelder einzuhalten. So sind Bauten und Anlagen untersagt, welche die Sichtverhältnisse der Strassenbenützer beeinträchtigen (§ 90 Abs. 1 des Strassengesetzes [StrG; SRL Nr. 755]). Innerhalb der Sichtzonen ist vielmehr freie Sicht zu gewährleisten (§ 90 Abs. 2 StrG). Soweit Sichtverhältnisse bei privaten Ausfahrten beurteilt werden müssen, sind in der Regel die einschlägigen VSS-Normen heranzuziehen (§ 91 Abs. 2 StrG i.V.m. § 12 Abs. 2 der StrV; vgl. dazu auch hievore E. 11.3.1). Bei der vorliegenden Ein- und Ausfahrt ist von der gebotenen minimalen Knotensichtweite für Motorfahrzeuge nach Tabelle 1 der VSS-Norm SN 640 273a auszugehen. Die aus der Tabelle resultierenden Knotensichtweiten sind durch einen Bereich definiert, welcher sich je nach Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge verändert. So hat die Knotensichtweite bei 30 km/h zwischen 20 und 35 m zu betragen (VSS SN 640 273a, Tabelle 1). Die Beobachtungsdistanz B ist der Abstand zwischen dem Beobachtungspunkt D und dem nächstliegenden Rand des vortrittsberechtigten Fahrstreifens (VSS SN 640 273a, Ziff. 6). Innerorts beträgt die Beobachtungsdistanz bei jeglicher Gestaltung von neuen Projekten grundsätzlich 3,0 m und soll 2,5 m nicht unterschreiten (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 19 265 vom 9.4.2021 E. 10.6). Auf dem Plan Nr. _____ "Umgebung" vom 15.7.2021 ist eine Sichtzone eingezeichnet mit Angaben der Knotensichtweiten von 29,92 resp. 35 m bei Tempo 30 km/h sowie einer vermassten Beobachtungsdistanz von 3 m. Die Sichtzone ist auf dem Planausschnitt zwar nicht vollständig abgebildet, indessen besteht kein Anlass, an der Richtigkeit der Angaben der Knotensichtweiten gemäss der Planbeschriftung und demzufolge deren Übereinstimmung mit den Vorgaben der VSS-Norm SN 640 273a zu zweifeln, zumal die Beschwerdeführer dies auch nicht substantiiert bestreiten. Dasselbe gilt für das von der Vorinstanz erwähnte reduzierte Sichtfeld in Form eines Dreiecks von 2,5 auf 2,5 m bezüglich fahrzeugähnlicher Geräte, das zwischen 0,60 und 3 m über der Fahrbahnebene hindernisfrei sein muss. Wie erwähnt, sind die VSS-Normen dem konkreten Fall nicht ungeachtet der tatsächlichen Verhältnisse zu Grunde zu legen (BGer-Urteil 1P.40/2004 vom 26.10.2004 E. 3.2.1; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 71 vom 4.4.2019 E. 4.1) und es darf von ihnen im Sinn einfacherer und kostengünstigerer Standards abgewichen werden, wenn die Verhältnisse es zulassen (§ 11 Abs. 2 StrV) und die Verkehrssicherheit durch die Abweichung nicht gefährdet wird. Die Vorinstanz verweist auf die speziell aufgrund der engen Strassenführungen und knappen Platzverhältnisse im innerstädtischen Bereich nur bedingt anwendbare Durchsetzung der Anhaltesichtweite bezüglich fahrzeugähnlicher Geräte. Das Kantonsgericht hat diese Argumentation der Vorinstanz bereits bei früherer Gelegenheit gestützt (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 211 vom 18.11.2019 E. 4.4.7). In einem innerstädtischen Kontext wie dem vorliegenden muss den gegenüber anderen Standorten beengteren Verhältnissen Rechnung getragen werden, was sich u.a. in der Reduktion von Knotensichtweiten gegenüber den in den VSS-Normen dargestellten Idealkonstellationen niederschlagen kann. Dies umso mehr, als die tägliche Zahl der Ausfahrten bei fünf Bewohnerparkplätzen und einem Besucherparkplatz verhältnismässig gering ist. Die Beschwerdeführer behaupten denn auch nichts, was auf besonders häufige Frequentierung der Parkplätze oder des Trottoirs durch fahrzeugähnliche Geräte hindeutet. Entsprechend ist nicht von einer Gefährdung der Verkehrssicherheit auszugehen.

E. 11.3.5

Insgesamt erweisen sich die Planunterlagen im Zusammenhang mit den Autoabstellflächen als ausreichend. Dem Tiefbauamt und der Vorinstanz war eine Überprüfung der

Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gestützt auf diese Pläne möglich. Eine Verletzung des Anspruchs der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör durch den Umstand, dass die Pläne im vorinstanzlichen Verfahren nicht ergänzt wurden, sowie eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes sind der Vorinstanz dementsprechend auch nicht vorzuwerfen.

E. 11.4

Die Beschwerdeführer erachten das Baugrundstück in Bezug auf die geplanten Veloabstellplätze als nicht hinreichend erschlossen, da entweder die Fahrgasse für die Veloabstellplätze ungenügend sei oder auf den zwingend erforderlichen Besucherparkplatz verzichtet werden müsse. Insofern erweise sich auch die von den Beschwerdegegnern offerierte Alternative des Verzichts auf den Besucherparkplatz als unzulässig.

E. 11.4.1

Im Zusammenhang mit den Veloabstellplätzen stellte die Vorinstanz gestützt auf eine Stellungnahme des Tiefbauamts fest, dass mit der vorhandenen Breite von ca. 2 m die erforderliche Fahrgasse von 2,5 m gemäss VSS-Norm SN 640 066 nicht eingehalten sei. Die Zugänglichkeit der Veloabstellplätze sei damit nicht gewährleistet. Demzufolge sei der Besucherparkplatz nachträglich ersatzlos zu streichen. Die erforderliche Anzahl der Autoabstellplätze sei weiterhin gewahrt, da höchstens sieben Abstellplätze realisiert werden dürften und mindestens drei realisiert werden müssten.

E. 11.4.2

Die Beschwerdegegner bestreiten, dass infolge der geringfügigen Unterschreitung der in den VSS-Normen erwähnten Fahrgasse um nicht einmal 0,5 m die Zugänglichkeit der Veloabstellplätze nicht gewährleistet sei. Eine Fahrgasse von 2 m reiche erfahrungsgemäss aus. Zu berücksichtigen sei auch, dass der Besucherparkplatz einerseits nicht auf der gesamten Länge des geplanten Aufhängesystems realisiert werden würde. Andererseits würde sich die Beeinträchtigung der Benützung des Aufhängesystems auch bloss in höchst seltenen Fällen ergeben, wenn der Besucherparkplatz tatsächlich benützt und gleichzeitig ein Velo benützt würde. Für den Fall einer abweichenden Beurteilung durch das Kantonsgericht stellten sie in ihrer Duplik den eingangs erwähnten Eventualantrag auf ersatzlose Streichung des Besucherparkplatzes in der Einstellhalle bzw. mit Eingabe vom 25. November 2022 den Subeventualantrag auf Bestätigung der Baubewilligung unter Änderung eines Bewohnerparkplatzes in der Einstellhalle zu einem Besucherparkplatz und unter Streichung des bisherigen Besucherparkplatzes.

E. 11.4.3

Zunächst ist auf die in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhobene Beanstandung der nicht ausreichenden Breite der Veloabstellplätze einzugehen. Aus dem Datenblatt zum geplanten Aufhängesystem geht hervor, dass der seitliche Platzbedarf infolge Höhenversetzung der jeweils benachbarten Haken pro Velo 35 cm beträgt. Damit entsteht für 18 Velos ein Platzbedarf von 6,3 m, welcher mit der Längenangabe von 6,56 m gemäss Grundriss der Einstellhalle gedeckt ist (vgl. Plan Nr. _____ "Baueingabe - Grundrisse" vom 15.7.2021). Soweit die Beschwerdeführer diese Breite als nicht ausreichend erachten, kann ihnen unter Hinweis auf die von der Herstellerin angegebenen Spezifikationen nicht gefolgt werden.

E. 11.4.4

Die Messung ab Plan Nr. _____ "Baueingabe - Grundrisse" vom 15. Juli 2021 ergibt, dass der Abstand zwischen der betreffenden Wand und dem Besucherparkplatz 2,5 m beträgt. Das Tiefbauamt und die Vorinstanz erachteten gestützt auf die VSS-Norm SN 640 066 "Parkieren - Projektierung von Veloparkierungsanlagen" die Breite der Fahrgasse, mithin der Manövriertfläche zwischen der Veloparkierungsanlage und dem Besucherparkplatz als unzureichend, indem die erforderliche Fahrgassenbreite (2,5 m) um 50 cm unterschritten werde. In Abb. 4 (Prinzipskizze und Platzbedarf) der Norm ist die Fahrgasse d eingezeichnet. Gemäss der Tab. 6 beträgt der Platzbedarf für die Fahrgasse bei Velos sowohl bei Senkrecht- als auch bei Schrägparkierung bei allen angegebenen Parkierungssystemen (Anlehnbügel, Schieberinne, Freifläche) jeweils 2,0 m. Eine Fahrgasse von 2 – 2,5 m ist gemäss Tab. 6 für Spezialvelos vorgesehen. Dass die streitbetroffenen Veloabstellplätze für solche Fahrzeuge vorgesehen sind, lässt sich den Akten nicht entnehmen und wird auch nicht behauptet. Gemäss der Abb. 4 muss ausserdem ein Podest auf der Aussenseite eines Veloraums mindestens 2,5 m lang sein. Diese Längenvorgabe ist indessen nicht mit der Breite der Fahrgasse d gleichzusetzen, da dafür – wie zuvor erwähnt – eigene Vorgaben gemäss der Tab. 6 gelten. Soweit die beiden Längengrössen in der Skizze gleich lang dargestellt werden, erscheint letztere zumindest missverständlich. Im Weiteren ist festzuhalten, dass die VSS-Norm nicht im Speziellen auf Aufhängungssysteme wie das vorliegend vorgesehene eingeht. Im Datenblatt wird weiter erwähnt, dass (Velo-)Aufhängungen dann eingesetzt werden, "wenn engste Platzverhältnisse wie in Garagen oder Kellerräumen vorherrschen." Diese Vorgabe der Herstellerin ist eingehalten. Es gilt einzuräumen, dass auch die Vorgabe einer Fahrgasse von 2 m aufgrund des Platzbedarfs der Velos ab der Wand unterschritten sein dürfte. Aufgrund des beschriebenen Charakters der VSS-Normen als Richtlinie (Art. 16 Parkplatzreglement) erscheint eine solche Unterschreitung indessen auch nicht schlechthin ausgeschlossen, sondern ist situationsbezogen und in Berücksichtigung der konkreten Platzverhältnisse zu beurteilen, wobei es die konkret verbaute, grundsätzlich platzsparende Aufhängungsvorrichtung zu berücksichtigen gilt. Es ist demnach an der Gemeinde, im Rahmen der Baukontrolle zu überprüfen, ob die Fahrgasse zwischen dem Veloaufhängungssystem und dem Besucherparkplatz ausreichend ausfällt. Auf der im vorliegenden Verfahren signalisierten Bereitschaft, nötigenfalls auf die als Besucherparkplatz markierte Abstellfläche zu verzichten, ist die Bauherrschaft zu behaften. Immerhin kann festgehalten werden, dass der sich aus Art. 9 Parkplatzreglement und einer zonenbezogenen Reduktion in der Zone 3 gemäss Art. 12 Parkplatzreglement ergebende Normbedarf von mindestens drei Autoabstellflächen für Bewohner für die Geschossfläche von 1'141 m² mit den vorgesehenen Abstellflächen gestützt auf die zutreffenden und nicht bestrittenen Ausführungen der Vorinstanz übertroffen wird.

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