

Kantonsgericht Luzern 7H 21 144 vom 06.09.2021

Instanz: Kantonsgericht
Abteilung: 4. Abteilung
Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht
Entscheiddatum: 06.09.2021
Fallnummer: 7H 21 144
LGVE:
Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig.

Leitsatz

Kein formelles Bewilligungsverfahren für Abbrucharbeiten; Relativierung dieses Grundsatzes; Auslegung von § 142 Abs. 2 PBG; Abbruchlösung ohne Neubaulösung (E. 6.3.1-6.3.4). Konkrete Interessenabwägung und Verhältnismässigkeit (E. 8.1 und 8.2).

Gesetzesartikel: Art. 22 RPG; § 142 Abs. 2 PBG, § 187 PBG.

Heruntergeladen von «https://gerichte.lu.ch/recht_sprechung/lgve/Ajax?EnId=10921».

Die vorliegende Ausgabe des Entscheides ist typografisch aufbereitet. Die Aufbereitung findet automatisch statt und wird nicht überprüft, weshalb diese Fassung des Entscheides Fehler (insbesondere Auslassungen) aufweisen kann. Es wird keine Gewähr für eine vollständige und richtige Darstellung übernommen. Wer Gewähr für eine vollständige und richtige Darstellung benötigt, sei hiermit auf die amtliche Ausgabe des Entscheids (abrufbar unter der vorstehenden Internetadresse) verwiesen.

Entscheid

Sachverhalt

A. Die Stadt Luzern ist Eigentümerin der Liegenschaft Murmattweg 2 in Luzern. Es handelt sich um die ehemalige Soldatenstube auf der Allmend Luzern. Das Gebäude ist als erhaltenswert eingestuftes Kulturgut im Bauinventar der Stadt Luzern aufgeführt.

In einem Zustandsbericht vom Dezember 2016 wurden erhebliche Schäden festgestellt und ausgeführt, dass sich die Bausubstanz zusehends verschlechterte und die Tragsicherheit des Gebäudes gefährdet sei.

B. Am 1. Juni 2018 stellte die städtische Dienstabteilung Immobilien beim Ressort Baugesuche den Antrag auf Rückbau der Liegenschaft.

C. Mit Entscheid vom 23. September 2020 erteilte der Stadtrat Luzern die Bewilligung für den Abbruch des Gebäudes Murmattweg 2 unter Bedingungen und Auflagen. Dem Entscheid ist zu entnehmen, dass das Abbruchgesuch der Kantonalen Denkmalpflege zugestellt worden war, insbesondere im Hinblick darauf, dass die Liegenschaft damals noch im kantonalen Bauinventar als schützenswert geführt worden war. Der Stadtrat verwies auf die Korrespondenz mit der Kantonalen Denkmalpflege. Am 23. Juli 2019 hatte die Dienststelle Hochschulbildung und Kultur (hk), Denkmalpflege und Archäologie, mitgeteilt, dass die Einstufung der ehemaligen Soldatenstube als «schützenswert» aufgrund verschiedener Eingriffe, die das Gebäude über die Jahre erfahren habe, nicht gerechtfertigt sei. Korrekt sei die Einstufung des fraglichen Gebäudes als erhaltenswert. Damit liege der Entscheid über den Rückbau bei der Stadt Luzern; ein Abbruch sei aus kantonaler Sicht möglich, wenn sich der Erhalt der Baute als unverhältnismässig erweisen sollte. Diese Abbruchverfügung wurde nicht angefochten und erwuchs in Rechtskraft.

D. Im Dezember 2020 war der Innerschweizer Heimatschutz (IHS) an den Stadtrat Luzern gelangt. Er führte aus, ein Gebäude, das im Bauinventar als schützens- oder erhaltenswert eingetragen sei, dürfe erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den Neubau erteilt worden sei. In seiner Antwort wies der Stadtrat darauf hin, dass das Gesetz eine öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit nicht vorsehe. Ausserdem sei die Kantonale Denkmalpflege in das Verfahren einbezogen worden. Mit einem weiteren Schreiben verlangte der Schutzverband in der Folge den Erlass einer «einsprachefähigen Verfügung» zusammen mit einer detailliert begründeten Interessenabwägung.

Mit Entscheid vom 26. Mai 2021 trat der Stadtrat Luzern auf das Gesuch des Innerschweizer Heimatschutzes um Erlass eines beschwerdefähigen Entscheides betreffend Abbruch des Gebäudes Murmattweg 2 nicht ein.

E. Dagegen erhoben die beiden Schutzverbände (IHS und Schweizer Heimatschutz [SHS]) Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Anträgen:

«Im Verfahren

1. Es sei im Sinne einer vorsorglichen Massnahme der Stadt Luzern sofort und ohne Anhörung der Stadt Luzern der Abbruch des Gebäudes Murmattweg 2 bis zum rechtskräftigen Abschluss des vorliegenden Verfahrens zu verbieten und die Stadt Luzern sei zur Erhaltung des Gebäudes Murmattweg 2 zu verpflichten.
2. Die Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin und allfällige Vernehmlassungen seien den Unterzeichnenden unmittelbar nach Eingang zuzustellen.
3. Es sei ein Gutachten zur Bauqualität und Sanierungsfähigkeit sowie zum kulturhistorischen Wert des Gebäudes Murmattweg 2 einzuholen.

In der Sache

4. Der Auszug aus dem Verhandlungsprotokoll StB 393 bzw. der Entscheid StB 393 vom 26. Mai 2021 der Stadt Luzern sei aufzuheben, auf das Gesuch der Beschwerdeführer um Erlass eines beschwerdefähigen Entscheids betreffend Abbruch des Gebäudes Murmattweg 2 sei einzutreten und es seien die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren nach Art. 22 RPG i.V.m. §§ 184 ff. PBG auf das Verfahren zur Erteilung einer Abbruchbewilligung betreffend Gebäude Murmattweg 2 anzuwenden.
5. Eventualiter sei der Auszug aus dem Verhandlungsprotokoll StB 393 bzw. der Entscheid StB 393 vom 26. Mai 2021 aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
6. Es sei eine Rechtsverweigerung der Stadt Luzern festzustellen, weil sie kein Bewilligungsverfahren i.S.v. Art. 22 RPG i.V.m. §§ 184 ff. PBG betreffend Abbruch der Soldatenstube durchgeführt hat.
7. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin.»

Mit Verfügung vom 24. Juni 2021 wurde der Stadt Luzern superprovisorisch untersagt, das Gebäude am Murmattweg 2 abzubrechen. Der Vorinstanz wurde eine Frist bis 30. Juni 2021 gesetzt, um sich zur Frage der vorsorglichen Massnahmen zu äussern. Zudem wurde in Aussicht gestellt, dass das Gericht nach Eingang der Stellungnahme darüber entscheiden werde, ob und in welchem Ausmass vorsorgliche Massnahmen angezeigt sind.

Mit Vernehmlassung vom 29. Juni 2021 unterbreitete die Vorinstanz die Begehren, auf den Antrag betreffend vorsorgliche Massnahmen, dass der Abbruch des Gebäudes am Murmattweg 2 zu untersagen sei, sei nicht einzutreten. Ausserdem sei auf die Beschwerde nicht einzutreten, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdeführer.

In der Replik hielten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest. Die Vorinstanz verzichtete auf die Einreichung einer Duplik und verlangte die Gutheissung ihrer Anträge.

Aus den Erwägungen:

1.

1.1. Das Kantonsgericht befasst sich nur mit Fragen, die Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens bildeten (BGE 130 II 337 E. 1.4). Den äusseren Rahmen des Streitgegenstands stellt der angefochtene Entscheid dar. Der Streitgegenstand darf nicht über das hinausgehen, was die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid beurteilt hat oder hätte beurteilen sollen. Somit fallen Aspekte, über die in diesem Entscheid nicht befunden wurde, von vornherein nicht in die Zuständigkeit des Kantonsgerichts (LGVE 2002 II Nr. 41 E. 4). In diesem Sinn sind nur Rechtsverhältnisse zu überprüfen bzw. zu beurteilen, zu denen die zuständige Verwaltungsbehörde vorgängig verbindlich – in Form des Entscheids – Stellung genommen hat.

1.2. Angefochten ist der Entscheid des Stadtrats Luzern vom 26. Mai 2021. Laut Rechtsspruch wird auf das Gesuch des Innerschweizer Heimatschutzes um Erlass eines beschwerdefähigen Entscheids betreffend Abbruch des Gebäudes Murmattweg 2 nicht eingetreten. Vorgängig mit Entscheid vom 23. September 2020 hatte der Stadtrat Luzern für das genannte Gebäude eine Abbruchbewilligung unter Bedingungen und Auflagen erteilt. Dieser Entscheid wurde nicht angefochten. Die Beschwerdeführer waren am Verfahren jedoch nicht beteiligt, und ihnen wurde folgerichtig die Abbruchverfügung auch nicht zugestellt. Das Gesuch um Abbruch der Liegenschaft wurde weder öffentlich aufgelegt noch einem formellen Einspracheverfahren unterstellt. Lediglich die Kantonale Denkmalpflege wurde um eine Stellungnahme zum beabsichtigten Abbruch des Gebäudes gebeten.

1.3. Unabhängig davon, ob die Beschwerdeführer in das Verfahren hätten einbezogen werden müssen oder nicht, ist vorab festzustellen, dass formales Anfechtungsobjekt einzig der Entscheid des Stadtrats Luzern vom 26. Mai 2021 ist und damit nur geprüft werden kann, ob die Vorinstanz einen beschwerdefähigen Entscheid hätte erlassen müssen oder anders gewendet sie zu Recht auf das Begehren nicht eingetreten ist. Unter formalem Aspekt ist jedenfalls die Bewilligung des Abbruchs nicht Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens, wobei nicht übersehen wird, dass der ganze Prozess im Ergebnis darum geht, ob die Beschwerde führenden Schutzverbände von Beginn weg als teilnahmeberechtigte «Parteien» hätten behandelt werden müssen. Insofern liegt eine Verknüpfung zwischen unangefochten gebliebenem Sachentscheid (Abbruchverfügung) und dem gerichtlich angefochtenen Nichteintretensentscheid vor.

2. (Es folgen Ausführungen zur Legitimation und den übrigen Sachurteilsvoraussetzungen).

3. Hinsichtlich der Anträge im Verfahrenspunkt ist folgendes zu bemerken:

3.1. Mit Verfügung des Kantonsgerichts vom 24. Juni 2021 wurde der Stadt Luzern als Eigentümerin des Gebäudes (Soldatenstube) untersagt, dieses abzubrechen. Vorbehalten wurde eine neuerliche Verfügung betreffend vorsorgliche Massnahmen nach Eingang der Stellungnahme der Stadt Luzern. Weil sich die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung sowohl zu den verfahrens- als auch zu den inhaltlichen Aspekten äusserte, wurde auf den Erlass einer weiteren Zwischenverfügung verzichtet. Das superprovisorisch ausgesprochene Verbot bleibt gültig, bis eine anderslautende Verfügung dieses ersetzt oder ändert. Letzteres ist nicht erforderlich, da mit diesem Urteil die Sache beurteilt und das Verfahren abgeschlossen wird.

3.2. Die Vernehmlassung der Vorinstanz wurde den Beschwerdeführern antragsgemäss zugestellt und diese machten von der Möglichkeit einer Replik Gebrauch. Damit ist auch diesem Begehren entsprochen worden (Antrag Ziff. 2 der Beschwerde).

3.3. (Es folgen Ausführungen zur antizipierten Beweiswürdigung).

4. (Es folgen Ausführungen zur Kognition des Kantonsgerichts im vorliegenden Verfahren).

5.

5.1. Das Soldatenhaus (bzw. die Soldatenstube) befindet sich auf Grundstück Nr. 1182 und liegt in der Zone Nr. 405 (Zone für öffentliche Zwecke, Bauweise geschlossen). Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Die Baute ist im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft und liegt in der ISOS-Umgebungsrichtung XXXVII umschrieben als «Allmend, flaches Exerzier-, Ausstellungs- und Sportgelände an der südlichen Stadtgrenze, grösster Naherholungsbereich der Stadt ausser des Seebeckens». Mit der Nr. 0.0.125 sind Werkhof und Lagerhäuser eingetragen, dort wo u.a. die Soldatenstube steht, wobei die Soldatenstube nicht eigens erwähnt ist. Ebenso wenig wird für dieses Gebäude im ISOS eine besondere Qualität oder ein Erhaltungsziel festgelegt.

5.2. Der Stadtrat Luzern vertritt im angefochtenen Entscheid die Auffassung, der Abbruch könne ohne Durchführung eines Bewilligungsverfahrens genehmigt werden, und ist auf das Gesuch des IHS um Erlass eines beschwerdefähigen Entscheids nicht eingetreten.

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Soldatenstube sei aus nicht nachvollziehbaren Gründen von «schützenswert» auf «erhaltenswert» zurückgestuft worden. Unabhängig davon liege eine Verletzung von § 142 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL Nr. 735) vor. Diese Norm setze voraus, dass eine Abbruchbewilligung nur im Zusammenhang mit einem Neubauprojekt erteilt werden dürfe. Solange die Errichtung einer neuen Baute nicht beabsichtigt bzw. ein Neubauprojekt gar nicht ausgearbeitet sei, dürfe ein erhaltenswertes Gebäude nicht abgebrochen werden. Mit

der Aufnahme in das Bauinventar genieße ein Objekt einen denkmalpflegerischen Schutz.

6.

6.1. Nach § 187 Abs. 1 PBG hat der Eigentümer einer Baute oder Anlage der Gemeinde Abbrucharbeiten spätestens 20 Tage vorher zu melden. Die Abbrucharbeiten werden untersagt, wenn sie öffentlichrechtlichen Vorschriften widersprechen. Der Entscheid ist dem Eigentümer innert der zwanzigtägigen Frist zuzustellen. Ist es notwendig, die Übereinstimmung des Abbruchs mit den Bau- und Nutzungsvorschriften näher abzuklären, sind die Arbeiten vor Fristablauf vorläufig zu verbieten und vom Eigentümer die erforderlichen Unterlagen einzuverlangen (Abs. 2).

§ 142 Abs. 2 PBG, auf den sich die Beschwerdeführer hauptsächlich berufen, hat folgenden Wortlaut:

«In historischen Ortskernen sind Neubauten und bauliche Veränderungen 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 Ortsbildes befinden oder im Bauinventar eingetragen sind.»

6.2. Das Verhältnis dieser beiden Bestimmungen und namentlich Tragweite und Anwendungsbereich von § 142 Abs. 2 PBG sind umstritten. Die Rechtsprechung des (früheren) Verwaltungsgerichts bzw. des Kantonsgerichts lässt sich wie folgt zusammenfassen:

6.2.1. Im einem Verfahren aus dem Jahre 2005 (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 05 175 vom 14.12.2005) führte die Kantonale Denkmalpflege Beschwerde gegen eine kommunale Abbruchbewilligung. Das Verwaltungsgericht erwog damals, für den Abbruch eines Gebäudes, das nicht in einem nationalen, kantonalen oder kommunalen Verzeichnis aufgeführt sei, brauche es im Kanton Luzern keine Bewilligung. Es bestehe lediglich die Pflicht des betreffenden Grundeigentümers, dem Gemeinderat Abbrucharbeiten spätestens 20 Tage vor Beginn zu melden, worauf dieser innert der gleichen Frist zu entscheiden habe, ob er tätig werden und den Abbruch (vorläufig) verbieten wolle (§ 187 PBG). Wo der Gemeinderat nichts gegen die angezeigten Abbrucharbeiten einzuwenden habe, bestehe kein Grund für den Erlass einer Verfügung, womit ein Anfechtungsobjekt fehle (zit. Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 05 175 E. 4a, auch 3c).

Gemäss einem Urteil vom 2. Juli 2009 des Verwaltungsgerichts Luzern (V 09 112 E. 2e) wurde die Bewilligungspflicht für den Abbruch mehrerer Gebäude in Luzern (an deren Stelle neue Mehrfamilienhäuser geplant waren) verneint und festgehalten, dass weder das eidgenössische noch das luzernische Recht für den Abbruch von Bauten und Anlagen in jedem Fall eine formelle Bewilligung verlange, zumal der Gesetzgeber davon ausgehe, dass die Bewilligung für eine neue Überbauung an sich auch den Abbruch bestehender Objekte mit umfasse. Der Eigentümer von Bauten und

Anlagen werde in der Regel bloss zur «Anzeige» von Abbrucharbeiten verpflichtet. Erscheine die Beseitigung von Bauten und Anlagen mit Blick auf das Bundesrecht in einem konkreten Fall allerdings als geeignet, örtlich fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu entfalten oder komme ihr aus baupolizeilicher, städtebaulicher oder ästhetischer Sicht Bedeutung zu, könne der Abbruch vom Tatbestand der Änderung erfasst werden und er unterliege diesfalls – von Bundesrechts wegen – der Bewilligungspflicht (Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700]).

6.2.2. Die zitierte Rechtsprechung wurde im Verfahren 7H 14 360, wo die Bewilligungspflicht für einen Teilabbruch bejaht wurde, bestätigt (Urteil des Kantonsgerichts Luzern vom 31.8.2015 E. 5). Der direkt anwendbare Art. 22 RPG enthalte eine umfassende Regelung der Bewilligungspflicht für die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen, auch wenn nicht sämtliche Vorkehrungen einer Baubewilligung bedürfen. Der Ausschluss der Bewilligungspflicht sei deshalb ebenfalls Gegenstand der Regelung von Art. 22 RPG und damit bundesrechtlich geordnet; die Kantone könnten nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Bewilligung bedürfe. Diese bundesrechtliche Vorschrift gehe der kantonalen Bestimmung vor, weshalb eine Abbruchbewilligung – entgegen der kantonalen Vorschriften – bei Vorliegen der bundesrechtlichen Voraussetzungen notwendig sei. Eine Bewilligungspflicht sei schliesslich dort zu bejahen, wo im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, ein nicht unerhebliches Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle bestehe (vgl. BGer-Urteil 1C_51/2015 vom 8.4.2015 E. 3; BGE 114 Ib 312 E. 2a; vgl. ferner BGer-Urteil 1C_131/2018 vom 27.8.2018 E. 3.2).

In einem weiteren Verfahren hatte die Stadt Luzern das Abbruchgesuch der CSS Versicherungen für das schützenswerte Gewerbegebäude an der Tribschenstrasse zu beurteilen. Dieses Gesuch war öffentlich aufgelegt und ein Einspracheverfahren durchgeführt worden, an welchem sich der IHS (Beschwerdeführer 1) beteiligte. Im Beschwerdeverfahren 7H 18 307 (Urteil des Kantonsgerichts Luzern vom 3.7.2020) war die Bewilligungspflicht kein Thema. Das Gericht hielt in diesem Kontext fest, dass § 142 Abs. 2 PBG einer Abbruchbewilligung ohne Neubauprojekt nicht entgegensteht. Das Gebäude dürfe aber effektiv erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den Neubau vorliege.

6.2.3. In mehreren Urteilen ging es um die Voraussetzungen, die an eine Abbruchbewilligung grundsätzlich zu stellen sind. So war im Verfahren 7H 13 92 ein als schutzwürdig inventarisiertes Objekt zu beurteilen. Das Gericht erwog, dass die Baubewilligungsbehörde bei der Erteilung bzw. der Verweigerung einer «Abbruchbewilligung» das behördenverbindliche Bauinventar zu berücksichtigen habe, eine solche aber nicht allein gestützt auf das Bauinventar verweigern könne, da Letzteres nicht eigentümerverbindlich sei. Dafür bedürfe es einer Umsetzung des Bauinventars in der Nutzungsplanung (Urteil des Kantonsgerichts Luzern vom 11.3.2015 E. 5.4). Diese Praxis wurde im Verfahren 7H 15 354 insofern bestätigt, als erneut ausgeführt wurde, es sei der Regelfall, dass ein Eintrag im Bauinventar die betreffende Gemeinde im Rahmen von Baubewilligungsverfahren verpflichte, die Bedeutung und die

Tragweite des Eintrags im konkreten Fall abzuklären (Urteil des Kantonsgerichts Luzern vom 21.7.2016 E. 5.1).

6.2.4. Ein weiteres Urteil befasste sich mit dem Abbruch eines erhaltenswerten Objekts. Veränderungen an im Bauinventar als erhaltenswert eingetragenen Objekten erforderten nicht zwingend den Einbezug der für Denkmalpflege und Archäologie zuständigen Dienststelle (§ 142 Abs. 3 PBG e contrario). Vielmehr seien bei erhaltenswerten Bauten bestimmte Eingriffe möglich. Insgesamt gelangte das Kantonsgericht zum Schluss, dass die Baubehörde gestützt auf eine Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi), die Bestandteil des angefochtenen Entscheids war, gehalten gewesen wäre, eine Interessenabwägung durchzuführen und Optionen für die Erhaltung zu prüfen (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 185 vom 2.6.2016 E. 4.3).

Schliesslich entschied das Kantonsgericht, aus § 142 Abs. 2 und 3 PBG ergäbe sich nicht, dass eine neue geplante Nutzung des betreffenden Grundstücks einen Ersatzneubau genau an der Stelle des bisherigen erhaltenswerten Gebäudes vorsehen müsse. Vielmehr könne auch eine Nutzung zulässig sein, die eine Neubaute an anderer Stelle vorsehe, sofern die beabsichtigte Nutzung der Fläche des bisherigen Gebäudes damit in engem funktionalem Zusammenhang stehe. Vorausgesetzt sei auf jeden Fall, dass die neue Nutzung des Grundstücks und der Abbruch des bisherigen Gebäudes überhaupt bewilligungsfähig seien. Materiell setze die Zulässigkeit des Abbruchs einer erhaltenswerten Baute praxismässig voraus, dass deren Erhaltung sich als unverhältnismässig erweise (Urteil des Kantonsgerichts Luzern V 13 46 vom 27.11.2013 E. 5.2).

6.3.

6.3.1. Aus den genannten Urteilen ergibt sich, dass ein eigentliches, formelles Bewilligungsverfahren für Abbrucharbeiten nach den gesetzlichen Grundlagen sowie der bisherigen Praxis nicht vorgesehen ist. Es besteht lediglich eine Meldepflicht seitens des Abbruchwilligen. Auf diese Meldung hin hat die Gemeinde innert der gesetzlich vorgesehenen Frist allfällige Gründe, die gegen einen Abbruch sprechen, darzutun. Legt die Gemeinde innert dieser Frist keine Gründe dar, die gegen einen Abbruch sprechen, bedeutet dies im Umkehrschluss, dass sie die Zulässigkeit des Abbruchs feststellt und nicht beabsichtigt, ein neues Verfahren zur weitergehenden Überprüfung des Abbruchs zu eröffnen (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 360 vom 31.8.2015 E. 1.2). Es ist folglich kein Abbruchgesuch analog einem Baugesuch einzureichen, mit der Folge, dass eine öffentliche Auflage und eine Anzeige an die Anstösser unterbleiben kann (§ 193 Abs. 2 und 3 PBG). Es besteht demnach auch keine Einsprachemöglichkeit.

Führt eine Baubewilligungsbehörde jedoch trotz Fehlen einer Pflicht zur Durchführung eines formellen Abbruchbewilligungsverfahrens in einem konkreten Fall ein solches durch, kann daraus nicht abgeleitet werden, dass sie bei jedem Abbruch so vorgehen muss.

6.3.2. Der Grundsatz, wonach Abbruchentscheide nicht einem Bewilligungsverfahren unterliegen, ist indessen unter den formulierten (bundesrechtlichen) Voraussetzungen zu relativieren: Wenn die Beseitigung einer Baute geeignet ist, örtlich fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu entfalten oder ihr aus baupolizeilicher, städtebaulicher oder ästhetischer Sicht Bedeutung zukommt, kann daraus eine Bewilligungspflicht resultieren. Der Gesetzgeber ging vom Regelfall aus, dass die Bewilligung für eine neue Überbauung auch den Abbruch bestehender Objekte mitumfasst (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 09 112 vom 2.7.2009 E. 2a). So gesehen ist bei einem Objekt, das besondere kulturhistorische oder ästhetische Merkmale umfasst und entsprechend verzeichnet ist (Bauinventar, ISOS, kommunale Schutzzonen usw.), ein möglicher Abbruch «organisch» mit der Frage verknüpft, ob und in welcher Form anstelle des abzubrechenden Gebäudes eine neue Baute erstellt oder eine neue Nutzung zugelassen werden soll. Unter diesem Aspekt kann in der Tat angezeigt sein, ein formelles Bewilligungsverfahren hinsichtlich des Abbruchs eines Gebäudes durchzuführen und die öffentlichen Interessen, die sich aus dem wie immer gearteten Schutz des Objekts ergeben, besonders zu prüfen. § 187 Abs. 2 PBG enthält denn auch die Pflicht, die Vereinbarkeit des geplanten Abbruchs mit den Bau- und Nutzungsvorschriften zu prüfen.

6.3.3. Nach § 142 Abs. 2 PBG dürfen in historischen Ortskernen Gebäude erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den Neubau erteilt ist. Das Gleiche gilt für Gebäude, welche sich in einer Zone zum Schutz des Ortsbildes befinden oder im Bauinventar eingetragen sind. Es gilt, den Sinn und Zweck dieser Bestimmung zu ermitteln:

Historische Ortskerne und Ortsbildschutzzonen umfassen räumliche Bereiche, welche mit ihren Bauten ein zusammenhängendes räumliches Gefüge bilden. Ihre Volumina und ihre Freiräume stehen in Beziehung zueinander. Das Fehlen von Bauten oder weiteren Anlageteilen, wie z.B. Gärten und dergleichen, kann das räumliche Gefüge und somit die Qualität des Ortsbilds unsachgemäss beeinträchtigen. Mit anderen Worten kann durch einen Abbruch eine «Lücke» entstehen, welche den Ortsteil abwertet und nicht mehr in seiner Gesamtgestalt erscheinen lässt. Der Gesetzgeber hat diese Verknüpfung von Abbruch und Neubau zielgerichtet für historische Ortskerne und Ortsbildschutzzonen bestimmt.

Demgegenüber gibt es Ortsbereiche, welche aufgrund ihrer zonengemässen Bestimmungen eine heterogene Gestaltung (bzw. unterschiedliche Volumina und Aussenraumgestaltungen) zulassen und bei denen ein nicht bebautes oder freies Bau- und Anlagefeld nicht die gleiche Beeinträchtigung darstellt. Dass die Bestimmung von § 142 Abs. 2 PBG auch für im Bauinventar eingetragene Bauten gilt, ergibt sich sinngemäss daraus, dass diese Bauten und Anlagen eine hohe Bedeutung haben können, so dass sie den Ort oder aber zumindest die unmittelbare Umgebung bestimmen und somit raumwirksam sein können. Ist nun der Abbruch eines Objekts oder eines Anlageteils ohne gegenwärtige oder zukünftige Neubauabsicht geplant, gilt es zu prüfen, ob der Abbruch – und die dort entstehende volumetrische Leerstelle – räumliche Auswirkungen entfaltet, die ein Ortsbild, ein Inventar- oder ein Schutzobjekt oder deren Umfeld beeinträchtigen.

Bei der abzubrechenden Soldatenstube handelt es sich um ein Inventarobjekt. Die

räumliche Situation zeigt indes, dass sich das Abbruchobjekt am Rande der Baugruppe – ohne räumliche Anbindung an die inventarisierte Baugruppe «Armee-Ausbildungszentrum» – befindet. Zudem liegen die schützenswerten (Neben-)Bauten des Armee-Ausbildungszentrums in deutlicher Entfernung (ca. 140 m). Der Abbruch führt auch zu keiner «Baulücke» im Gefüge der Baugruppe. Diese Beurteilung führt – aus ortsbaulicher Sicht – zum Schluss, dass der Abbruch auch ohne Vorliegen eines bewilligten Neubauprojekts erfolgen kann. Die beim Abbruch von inventarisierten Bauten gestützt auf § 142 Abs. 1-3 i.V.m. § 187 PBG praxisgemäss durchzuführende Interessenabwägung hat hier denn auch stattgefunden: Die Kantonale Denkmalpflege hat sich zur Schutzwürdigkeit der abzubrechenden Baute geäußert und ihre fachliche Einschätzung fand im Abbruchentscheid im Rahmen der Interessenabwägung Berücksichtigung (vgl. nachfolgende E. 8.1 und 8.2).

6.3.4. Es ist der Vorinstanz angesichts dieser Ausführungen beizupflichten, dass es möglich sein muss, ein Objekt abreißen zu lassen, ohne gleichzeitig ein Ersatzbauprojekt ausarbeiten zu müssen. Ein Grundeigentümer, handle es sich um einen privaten oder um ein Gemeinwesen, ist nicht verpflichtet, für ein schützenswertes oder erhaltenswertes Objekt immer eine Ersatzlösung bereit zu halten. Wenn ein Eigentümer sachliche Interessen nennen kann, die den vorzeitigen Abbruch eines Gebäudes legitimieren, dann ist eine «Abbruchlösung ohne Neubaulösung» zulässig. Solche Interessen können im schlechten oder gar gefährlichen Zustand des Gebäudes liegen und im Umstand, dass eine Behebung der Mängel (punktuelle Instandsetzung oder umfassende Sanierung) technisch nur schwer und aufwändig durchführbar oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. In derart gelagerten Fällen ist folglich mit dem effektiven Abbruch nicht zuzuwarten, bis ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt. In dem Zusammenhang darf wie gesagt erwartet werden, dass die konkrete Interessenlage bei «schutzwürdigen» Bauten und Anlagen, die in der öffentlichen Hand liegen, besonders umsichtig geprüft wird (§§ 142 und 187 PBG). Wie erwähnt, kann eine Bewilligungspflicht resultieren, falls die Beseitigung einer Baute geeignet ist, örtlich fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu entfalten oder ihr aus baupolizeilicher, städtebaulicher oder ästhetischer Sicht Bedeutung zukommt.

7.

7.1. Im vorliegenden Fall stellte die Stadt Luzern als Eigentümerin des fraglichen Grundstücks ein formelles und begründetes Rückbaugesuch. In einer ersten Stellungnahme (27.7.2018) stellte sich die Kantonale Denkmalpflege auf den Standpunkt, das Gebäude dürfe nicht abgebrochen werden. Allerdings war damals die Soldatenstube noch als schützenswert im Bauinventar eingetragen. Im Mai 2019 äusserte sich die Dienstabteilung Immobilien der Stadt Luzern zum Verfahrensstand in einem Schreiben an die Dienststelle rawi. Sie verwies darauf, dass gemeinsam mit der Kantonalen Denkmalpflege das Büro F. _____ Luzern mit der Ausarbeitung eines Konzepts und einer Kostenschätzung zur Sanierung und Restauration beauftragt worden war. Danach könnten wegen des instabilen Baugrunds auch nach einer Sanierung weitere Setzungen nicht verhindert werden. Die anfänglichen Sanierungskosten würden ca. Fr. 2'000'000.-- betragen; dazu kämen laufend weitere Kosten. Es wurden

diverse Möglichkeiten eines Wiederaufbaus geprüft, die Kostensituation und die Frage eines möglichen Wiederaufbaus wurden mit der Denkmalpflege besprochen. Die städtische Verwaltung ersuchte wegen des sehr hohen Finanzbedarfs, der mit einer Sanierung und/oder mit einer Neuerstellung verbunden wäre, die Kantonale Denkmalpflege darum, den Antrag auf Ablehnung des Abbruchgesuchs zurückzuziehen. Nach weiteren Abklärungen teilte die Dienststelle hk der Stadt Luzern mit, dass eine Einstufung der ehemaligen Soldatenstube als schützenswert nicht (mehr) gerechtfertigt sei und das Gebäude neu nur noch als erhaltenswert im Bauinventar geführt werde. Diese Beurteilung übernahm die Dienststelle rawi in ihrer Stellungnahme vom 29. Juli 2019. Schliesslich hiess der Stadtrat Luzern das Abbruchgesuch gut und erteilte die Bewilligung mit Entscheid vom 23. September 2020.

7.2. Aus diesem Verfahrensablauf ergibt sich, dass die Stadt Luzern den Abbruch des Gebäudes nicht bloss in einem einfachen, formlosen Meldeverfahren beschlossen hatte, sondern gegenteils die zuständige Verwaltungsstelle ein ausführliches Gesuch unterbreitete, daraufhin Abklärungen getroffen wurden und schliesslich der Stadtrat Luzern mit Entscheid vom 23. September 2020 dem Abbruchgesuch entsprach. Dieser Entscheid wurde mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen und der Dienststelle rawi zugestellt, welche die Auffassung der Kantonalen Denkmalpflege in ihre Vernehmlassung integriert hatte. Daraus und aus der Begründung ergibt sich, dass sich der Stadtrat als Entscheidbehörde der rechtlichen Problematik hinsichtlich des Eintrags im Bauinventar bewusst war und auch die gegenläufigen Interessen abgewogen hat. Dass das Abbruchgesuch nicht publiziert, eine Anstössermitteilung unterblieben und auch die Schutzverbände die heutigen Beschwerdeführer nicht eigens begrüsst wurden, liegt auf der Linie von Gesetz und Praxis (vgl. E. 6). Gründe, die ein Abweichen von dieser Praxis erfordern würden, werden weder von den Beschwerdeführern vorgetragen noch sind solche ersichtlich.

7.3 Wie bereits erwähnt, ist Anfechtungsgegenstand der Entscheid des Stadtrats Luzern vom 26. Mai 2021. Mit diesem Entscheid wurde der Anspruch der Beschwerdeführer auf Erlass einer anfechtbaren Verfügung erfüllt. Dadurch, dass die Vorinstanz zwar auf deren Begehren nicht eingetreten ist, diese Beurteilung aber im Rahmen eines förmlichen Verfahrens getroffen hat, ist eine anfechtbare Verfügung ergangen. Der Entscheid wurde denn auch mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen, und die Beschwerdeführer erhoben in der Folge Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Dass die Verfügung der Vorinstanz nicht den Erwartungen der Beschwerdeführer entsprach, ändert daran nichts. Das Dispositiv des angefochtenen Entscheids erweist sich unter diesem Gesichtspunkt als auslegungsbedürftig. Denn im Ergebnis hat die Vorinstanz zum Ausdruck gebracht, dass die Beschwerdeführer als Schutzverbände weder im Bewilligungsverfahren für den Abbruch des Gebäudes angehört werden mussten noch dass ihre Argumente gleichsam zu einer Wiedererwägung der Abbruchfragen führen. Insofern kann bei strenger Auslegung das praktische Interesse an der Aufhebung der angefochtenen Verfügung bezweifelt werden.

7.4 Insofern die Beschwerdeführer im Begehren Ziff. 4 der Beschwerde beantragen, es seien die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren nach Art. 22 RPG

i.V.m. §§ 184 ff. PBG auf das Verfahren zur Erteilung einer Abbruchbewilligung anzuwenden, verlangen sie die Feststellung, dass das Abbruchverfahren rechtswidrig erfolgt und unter Einbezug der Interessen der Schutzverbände gleichsam zu wiederholen ist. Im Ergebnis rügen sie daher eine Verletzung des Grundsatzes des rechtlichen Gehörs.

Die obigen Praxishinweise zum Anwendungsbereich von § 142 Abs. 2 PBG machen deutlich, dass ein Anspruch auf ein förmliches Bewilligungsverfahren analog dem ordentlichen Bauverfahren mit Einsprachemöglichkeit nicht besteht. Allein der Umstand, dass § 142 Abs. 2 PBG eine Verbindung zwischen Abbruch und bewilligtem Neubau statuiert, vermag keine zwingenden Beteiligungsrechte und standardisierten Verfahrensabläufe zu begründen. Entscheidend ist einzig, dass die Bewilligungsbehörde die Fragestellung prüft und gegebenenfalls die Stellungnahme der Fachinstanz (Denkmalpflege) einholt. Dies ist hier geschehen. Wenn die gegenläufigen Interessen gewürdigt und abgewogen werden, hat es dabei sein Bewenden (vgl. hierzu E. 8).

7.5.

7.5.1. Selbst wenn eine Gehörsverletzung zu bejahen wäre, führte dies nicht zu einer Gutheissung der Beschwerde, verbunden mit der Anweisung, das Verfahren im Sinn der Beschwerdeführer neu durchzuführen.

7.5.2. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wäre (BGE 137 I 195 E. 2.3.2 und 136 V 117 E. 4.2.2.2).

7.5.3. Die Beschwerdeführer äusserten sich in Beschwerde und Replik ausführlich zur Sach- und Rechtslage. Sie hatten Gelegenheit, alle Argumente vorzutragen, die im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit (im weitesten Sinn) des zum Abbruch bestimmten Objektes stehen. Darüber hinaus fungiert das Kantonsgericht als erste Rechtsmittelinstanz, weshalb es mit voller Kognition die Streitsache beurteilt. Daran ändert nichts, dass es in Fragen von typisch kommunalem bzw. lokalem Interesse Zurückhaltung übt. Unter dem Gesichtspunkt könnte eine Gehörsverletzung als geheilt gelten.

Und selbst wenn davon auszugehen wäre, dass die Beschwerdeführer als Schutzverbände in das Verfahren zwingend hätten einbezogen werden müssen und die Missachtung ihrer Mitwirkungsrechte als schwere Gehörsverletzung zu qualifizieren wäre, müsste auf eine Rückweisung der Streitsache verzichtet werden. Aufgrund der

Aktenlage, der Begründung in der Abbruchbewilligung und derjenigen im angefochtenen Entscheid und der Vernehmlassung vor Kantonsgericht steht ausser Frage, dass sich an der materiellen Beurteilung seitens der städtischen Behörden nichts ändern würde. Insofern würde sich eine Rückweisung unter diesen Umständen als klar entbehrlich erweisen und eine neue Durchführung des «Abbruchverfahrens» hätte Verzögerungen zur Folge, die mit dem Interesse der Grundeigentümerin an einer raschen und verlässlichen Entscheidung nicht zu vereinbaren wäre.

8. Hinsichtlich der Sache und der materiellen Auseinandersetzung ist das Folgende ergänzend festzustellen:

8.1.

8.1.1. Das Gebäude «Soldatenstube» liegt nicht in einer kommunalen Ortsbildschutzzone und steht nicht unter Denkmalschutz. Allerdings hat es als Teil der Baugruppe «Armee-Ausbildungszentrum» Eingang in das Bauinventar gefunden. Diese Baugruppe rund um die ehemalige Kaserne Allmend bildet ein bautypologisch und architekturhistorisch interessantes Ensemble, das mehrheitlich durch die militärische Nutzung geprägt ist. Heute bekannt als Armee-Ausbildungszentrum AAL war der Hauptbau in den frühen 1930-er Jahren das grösste öffentliche Bauwerk der frühen Moderne in der Zentralschweiz, das nicht nur durch seine Monumentalität, sondern auch durch seine subtile Gestaltung ein ausserordentlich bedeutendes Bauwerk darstellt. Zusammen mit dem Neubau von 1998 bildet die gesamte Anlage des Ausbildungszentrums eine grosszügige Struktur, die nicht nur bautypologisch, sondern auch in ihrer Gestaltungsweise und Qualität ein einzigartiges Ensemble aus den 1930-er Jahren ist. Das Soldatenhaus selbst ist im Bauinventar als erhaltenswertes Objekt eingetragen. Als Werk des Architekten Armin Meili ist es in seinem äusseren Erscheinungsbild geprägt durch sekundäre Veränderungen von 1956. Trotz diesen Veränderungen haben sich einzelne Elemente der historischen Konstruktion von 1935 erhalten. Der Bau ist als ehemalige Soldatenstube ein bedeutender historischer Zeuge der Sozial- und Alltagsgeschichte der Schweizer Armee und des Soldatenlebens und gleichzeitig ein Stück Wirtschaftsgeschichte der SV-Group. Räumlich bildet er den wichtigen Auftakt zum Kasernenareal und nimmt im Ensemble einen hohen Situationswert ein.

Ausserdem liegt die Soldatenstube in der im ISOS eingetragenen Umgebungsrichtung XXXVII, mit der Aufnahmekategorie a und dem Erhaltungsziel a. Als solche ist diese Umgebungsrichtung ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes. Es gilt, ihre Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren, störende Veränderungen zu beseitigen (vgl. Erläuterungen zum ISOS). Umschrieben wird die Umgebungsrichtung XXXVII als «Allmend, flaches Exerzier-, Ausstellungs- und Sportgelände an der südlichen Stadtgrenze, grösster Naherholungsbereich der Stadt ausser des Seebeckens». Die Soldatenstube liegt zudem im Bereich der Nr. 0.0.125 «Werkhof und Lagerhäuser», wobei diesen keine Aufnahmekategorie, räumliche Qualität, architekturhistorische

Qualität oder Bedeutung zugeordnet ist und für sie kein Erhaltungsziel festgelegt wurde. Das Soldatenhaus ist auch nicht eigens erwähnt.

8.1.2. Der heutige Eintrag der Soldatenstube als erhaltenswert geht auf das Jahr 2019 zurück. Damals nahm die Kantonale Denkmalpflege im Zusammenhang mit den Diskussionen um den Erhalt und die Sanierung des Gebäudes Murmattweg 2 weitere Nachforschungen zur Baugeschichte des Hauses und zur Geschichte der bis dahin als schützenswert inventarisierten Soldatenstube im Allgemeinen vor. Demnach sind die Soldatenstuben der Schweizer Armee von privaten Organisationen gebaut und betrieben worden, um den Soldaten alkoholfreie Verpflegung anzubieten. Wie viele dieser Soldatenstuben in der Schweiz heute noch erhalten sind, ist nicht bekannt. Die Luzerner Soldatenstube wurde 1969 geschlossen und wird seither anderweitig genutzt. Das heutige äussere Erscheinungsbild der Soldatenstube entspricht jedoch nicht mehr dem bauzeitlichen Ausdruck, wie er von Armin Meili 1936 ausgeführt worden ist, sondern geht auf zwei grössere Eingriffe 1947 und 1956 zurück, als die ursprünglich flachgedeckte Stube mit einem Satteldach versehen sowie der ebenfalls flachgedeckte Kopfbau um ein Geschoss für zusätzliche Personalzimmer aufgestockt und mit einem Satteldach abgeschlossen worden war. Mit den Umbauten erfolgte nicht nur eine starke Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds, sondern es wurden auch verschiedene Änderungen im Innern vorgenommen wie z.B. vollständiger Ersatz der Fensterfront im Erdgeschoss, verschiedene neue Durchbrüche (Fenster/Türen), Versetzung der Toilettenanlage, Erstellung zweier zusätzlicher Dachzimmer und die Ausdichtung des Kellers mit einer Wanne. Abgesehen davon hat der Baugrund von Beginn an Probleme bereitet und das Gebäude erhebliche bautechnische Mängel aufgewiesen. So ist es bereits 1942 zu einem grossen Wasserschaden gekommen.

Insgesamt stellte die Kantonale Denkmalpflege fest, dass die neuen Erkenntnisse zur Soldatenstube einerseits den hohen kulturgeschichtlichen Stellenwert des Objekts als Bauzeuge der Sozial- und Alltagsgeschichte der Schweizer Armee und des Soldatenlebens und gleichzeitig ein Stück Wirtschaftsgeschichte zeige. Der historische Wert der Soldatenstube sei damit sehr hoch. Andererseits werde der Denkmalwert der ehemaligen Soldatenstube in Bezug auf seine Authentizität durch die verschiedenen Eingriffe erheblich geschmälert. Die Datierung des heutigen äusseren Erscheinungsbilds von 1956 stelle die Würdigung der ehemaligen Soldatenstube im kantonalen Bauinventar als Vertreter der frühen Holzbaumoderne in der Innerschweiz in Frage und rechtfertige die Einstufung als «schützenswert» nicht. Eine Einstufung als «erhaltenswert» sei aus fachlicher Sicht korrekt. Ein Rückbau sei möglich, wenn sich der Erhalt als unverhältnismässig erweisen sollte. Der Entscheid darüber liege bei den städtischen Behörden (Schreiben der Kantonalen Denkmalpflege vom 1.7.2019). Mit diesen Ausführungen hat die Kantonale Denkmalpflege die Geschichte der Soldatenstube sowie die an ihr vorgenommenen Änderungen in nachvollziehbarer und umfassender Weise aufgezeigt. Dass dabei gewichtige Aspekte ausser Acht gelassen worden wären, ist nicht ersichtlich. Fest steht, dass dem Gebäude als ehemaligem Verpflegungsort für Soldaten kulturgeschichtlich und allenfalls heimatkundlich eine Bedeutung zukommt, auch mit Blick auf seinen Standort im von militärischer Nutzung geprägten Murmattareal. Dennoch sind die erheblichen (volumetrischen) Veränderungen des heutigen äusseren Erscheinungsbilds im Vergleich zum ursprüng-

lichen Soldatenhaus deutlich erkennbar. Wurden wesentliche prägende Merkmale der ursprünglichen Bauteile im Laufe der Jahre verändert und dadurch der denkmalpflegerische Wert vermindert, so ist es sachgerecht, diesen Umstand im Bauinventar und alsdann bei der Interessenabwägung im Rahmen eines Abbruchentscheids zu berücksichtigen.

8.1.3. Die Frage der Verhältnismässigkeit eines Abbruchs richtet sich dabei insbesondere auch danach, wie hoch die Kosten einer Sanierung ausfallen würden. In diesem Kontext ist einerseits der Zustandsbericht der D. _____ AG und andererseits das Konzept und die Kostenschätzung des Büros F. _____ aktenkundig. Was die Würdigung dieser Unterlagen betrifft, ist auf den für das Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren geltenden Grundsatz der freien Beweiswürdigung zu verweisen. Demnach hat ein Gericht die Beweise frei, d.h. ohne Bindung an förmliche Beweisregeln, umfassend und nach pflichtgemässem Ermessen zu würdigen (vgl. § 59 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SRL Nr. 40]). Der Beweiswert eines Gutachtens hängt davon ab, ob seine Aussagen für die streitigen Belange umfassend sind, auf hinreichenden Untersuchungen beruhen, in der Darlegung der Zusammenhänge einleuchten und die Schlussfolgerungen der Experten begründet sind. Ist dies der Fall, weicht das Kantonsgericht ohne sachlichen Grund nicht von einer Expertise ab (vgl. BGE 133 II 384 E. 4.2.3; BGer-Urteil 1C_220/2011 vom 24.8.2011 E. 4.2; LGVE 2015 IV Nr. 12 E. 4.3).

Im Jahr 2016 haben Fachleute der D. _____ AG den Zustand der unterschiedlichen Bauteile der Soldatenstube u.a. mittels Abklopfen einzelner Bauteile, Sondage der Fassade, Fundation und Hinterfüllung sowie geodätischer Überwachung untersucht. Je nach Bauteil wurde der Zustand als schadhaft bis alarmierend bezeichnet. Gemäss Bericht wird die Konstruktion insbesondere infolge von Setzungen schwer in Mitleidenschaft gezogen, und es sind grossflächige Schäden in Form von Schiefstellungen, Rissen, Undichtigkeiten und Bewuchs vorhanden (Messresultate der E. _____ AG). Es wurden die Kosten für sofortige, kurzfristige und mittelfristige Massnahmen beziffert. Die Kosten für mittelfristige Massnahmen, die eine Restnutzungsdauer von 5 – 10 Jahren ermöglichten, betragen demnach ca. Fr. 260'000.--. Diese Kosten enthielten jedoch nicht den Umbau oder die Erneuerung des Gebäudes. Zudem konnten durch diese Massnahmen weitere Deformationen und eine Verschlechterung der Bausubstanz bis zur Gefährdung der Tragsicherheit nicht ausgeschlossen werden, weshalb das Gebäude permanent zu überwachen und durch periodische Kontrollmessungen zu überprüfen war (vgl. Messungen der E. _____ AG). Der Experte kam zum Schluss, im Sinn von sinnvoller Investitionstätigkeit müsse die Diskussion betreffend Abbruch und Rückbau in den Vordergrund rücken. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2019 ein Konzept und eine Kostenschätzung zur Sanierung und Restauration des gesamten Gebäudes in Auftrag gegeben. Auch das beauftragte Büro F. _____ kam unter Beizug weiterer Fachleute zum Schluss, dass auf eine Instandsetzung der Bausubstanz mit Belassen der Bauten zu verzichten sei. Zum einen würde dies kostenintensive Massnahmen von gut Fr. 2'000'000.-- erfordern, zum andern könnte damit eine weitergehende Setzung des Gebäudes nicht verhindert werden. Es wurden daher die Kosten für eine an die historische Bausubstanz angepasste Komplettsanierung zusammengetragen, wo-

bei vier Varianten gerechnet wurden: Rückbau und Wiederaufbau an Ort mit/ohne Keller sowie Rückbau und Wiederaufbau in der Nähe mit/ohne Keller. Die Investitionskosten für die Varianten 1 4 bewegen sich je zwischen rund Fr. 2'100'000.-- bis 2'600'000.--.

Die in diesen Berichten dargestellten Untersuchungen und Abklärungen vor Ort sind umfassend und bezogen sich auf die wesentlichen Fragen. Die Expertenberichte sind nachvollziehbar aufgebaut und beinhalten überzeugende Ergebnisse und Schlussfolgerungen. Anderes wird auch von den Beschwerdeführern nicht substantiiert geltend gemacht. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass diese Abklärungen nicht mehr ausreichend aktuell wären. Denn seit der fachkundigen Beurteilung des Bauzustands sind nach Lage der Akten ausser den empfohlenen Sofortmassnahmen keine gewichtigen Sanierungsarbeiten vorgenommen worden, welche die Schlussfolgerungen dieses Berichts als überholt erscheinen lassen würden. Auch in masslicher Hinsicht erweisen sich die geschätzten Beträge als nachvollziehbar und schlüssig. Für das Kantonsgericht besteht daher keine Veranlassung, von den Ergebnissen dieser Berichte abzuweichen. Es ist daher richtig, wenn die Vorinstanz die Ergebnisse dieser Berichte bei ihrer Interessenabwägung berücksichtigt hat.

8.2.

8.2.1. Dem Entscheid über den Abbruch eines erhaltenswerten Objekts hat eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen voranzugehen. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die denkmalpflegerischen und allfälligen weiteren Erhaltungsinteressen gegen die städtebaulichen, finanziellen und weiteren Anliegen abzuwägen (BGer-Urteil 1C_128/2019, 1C_134/2019 vom 25.8.2020 E. 5.3 und 8).

Die Vorinstanz hat sowohl im Abbruchentscheid (StB 219) als auch im angefochtenen Entscheid (StB 383) auf der einen Seite die Einschätzungen der Kantonalen Denkmalpflege zur Schutzwürdigkeit der Soldatenstube berücksichtigt und auf der anderen Seite die vom Büro F._____ prognostizierten Sanierungskosten angeführt. Die Investitionskosten für eine Gesamtsanierung erweisen sich mit zwischen Fr. 2'100'000.-- bis 2'600'000.-- als beträchtlich, sowohl für die öffentliche Hand wie auch für einen privaten Grundeigentümer. Auch die Kosten für eine Instandsetzung würden sich auf mehr als Fr. 2'000'000.-- belaufen und könnten überdies weitere Schäden nicht ausschliessen. Mit Blick darauf, dass es sich bei der Soldatenstube um einen erhaltenswerten inventarisierten Bau handelt, der wesentliche Züge seines originalen Erscheinungsbilds eingebüsst hat und die Kantonale Denkmalpflege als Fachbehörde von einem deutlich geschmälerten Denkmalwert spricht, ist es vertretbar, wenn der Stadtrat die hohen Investitionen für eine Sanierung im konkreten Fall als nicht zumutbar erachtet hat. Ebenso wenig ist es zu beanstanden, wenn der Stadtrat (vorerst) auf einen Ersatzneubau verzichtet und in diesem Zusammenhang auf das Verkehrsprojekt Spange Süd hinweist. Bei der Verkehrsplanung handelt es sich ebenfalls um eine Aufgabe der städtischen Behörden, weshalb es richtig ist, wenn die Vorinstanz auch allfällige künftige Verkehrsprojekte im Gebiet des Abbruchobjekts in ihre Interessenabwägung hat einfließen lassen. Beabsichtigt

der Stadtrat mit einer Bebauung des Areals Eichwald zuzuwarten, bis der Entscheid über die Linienführung eines allfälligen Südzubringers feststeht, liegt dies in seiner Planungskompetenz. Zu diesen Vorbringen äussern sich die Beschwerdeführer denn auch nicht.

8.2.2. Insgesamt hat der Stadtrat im Rahmen des Abbruchentscheids somit die wesentlichen auf dem Spiel stehenden Interessen gegeneinander abgewogen, insbesondere die fachliche Einschätzung der Denkmalpflege hinreichend berücksichtigt. Er kam zum vertretbaren Schluss, dass ein Abbruch der Soldatenstube verhältnismässig ist. Ebenso verständlich ist, wenn er das Gebäude zeitnah abzubrechen gedenkt, da die zwischen 2016 bis 2020 vorgenommenen Messungen der E. _____ AG deutliche Verschiebungen des Gebäudes zeigen. Auch der ohnehin nicht näher begründete Vorwurf, die Stadt Luzern als Eigentümerin habe die Sanierungen vernachlässigt, weshalb sie sich nicht auf den Grundsatz der Unverhältnismässigkeit einer Sanierung berufen könne, vermag hier nicht zu greifen. Denn es ist gemäss Experteneinschätzung primär die ungenügende Foundation, welche die Tragfähigkeit des Gebäudes gefährdet. Es bestehen keine Anzeichen, dass der Stadtrat mit seinem Vorgehen eine Umgehung des «einstweiligen Abbruchverbots» beabsichtigt hätte.

8.3 Darüber hinaus haben die städtische Verwaltung und die politischen Organe zu Recht auch Sicherheitsfragen in die Beurteilung miteinbezogen. Wie im Sachverhalt dargelegt, war seit Jahren die Frage einer möglichen Sanierung der Liegenschaft, deren Nutzen und die Kosten umstritten und führte zu politischen Vorstössen und parlamentarischen Diskussionen. Regelmässig berichteten die lokalen Medien in den vergangenen Monaten über den mangelhaften baulichen Zustand der Soldatenstube sowie die unterschiedlichen Auffassungen von Bewohnerschaft und städtischen Behörden in Bezug auf die Sanierungsmöglichkeiten. Die Stadt Luzern als Eigentümerin hatte seit 2018 die Soldatenstube im Rahmen von befristeten Zwischennutzungen einschliesslich des Abschlusses von Sicherheitsvereinbarungen zum Gebrauch überlassen. Die letzten «Zwischennutzer» die «Familie Eichwäldli» weigerten sich, das Gebäude nach Vorliegen der Abbruchverfügung zu verlassen, und mussten gerichtlich ausgewiesen werden. Dass die Stadt Luzern aufgrund von Absichtserklärungen der «Familie Eichwäldli» befürchtet, dass die Liegenschaft wiederbesetzt werden bzw. illegal genutzt werden könnte, ist verständlich. Ferner trifft zu, dass die Stadt Luzern als Eigentümerin allenfalls mit Schadenersatzansprüchen konfrontiert würde, wenn sie trotz Kenntnis der Baufälligkeit und der Einsturzgefahr weitere Personen auf dem Areal und im Gebäude dulden würde. Gemäss Ausführungen in der Vernehmlassung belaufen sich zur Zeit die Kosten für die Überwachung des Areals auf über Fr. 5'000.-- pro Woche. Wenn die Beschwerdeführer vortragen, eine Überwachung mittels Personal sei nicht erforderlich, die Absperrungen würden genügen, ist das nicht nachvollziehbar. Unabhängig davon erweist sich die Absicht, die Liegenschaft zeitnah abzubrechen, namentlich mit Blick auf die erstellten Verschiebungen des Gebäudes (E. 8.2.2) insgesamt als rechtmässig.

8.4 Wie die Beschwerdeführer schliesslich zutreffend vorbringen, liegt das Areal der Soldatenstube im Gewässerschutzbereich Au für unteres Grundwasservorkommen

(vgl. Gewässerschutzkarte unter <https://geoportal.lu.ch>).

Gemäss Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) teilen die Kantone ihr Gebiet nach der Gefährdung der ober- und unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein. Sie bezeichnen dabei gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. a der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) den Gewässerschutzbereich Au zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer. In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können (Art. 19 Abs. 2 GSchG).

Vorliegend ist nicht ein Neubau, sondern ein Abbruch geplant. Dass für den projektierten Rückbau eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung notwendig wäre, die das Abbruchprojekt zu einer Bundesaufgabe im Sinn von Art. 2 bzw. Art. 6 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) machen würde, ist weder ersichtlich noch tragen die Beschwerdeführer dergleichen konkret vor (BGer-Urteil 1C_482/2012 vom 14.5.2014 E. 3.5). Zwar sprechen die Fachleute im Zustandsbericht aus dem Jahr 2016 von einem hohen und veränderlichen Grundwasserspiegel am Standort der Soldatenstube. Anhaltspunkte dafür, dass der Rückbau den Grundwasserspiegel nachhaltig beeinträchtigen könnte, sind aber nicht auszumachen.

9. Zusammenfassend erweist sich die von der Vorinstanz verfügte Abbruchbewilligung als rechtmässig und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.