



URTEILSSAMMLUNG (US)

INSTANZ: BUNDESGERICHT

URTEIL: 1C_165/2024

URTEILSDATUM: 07.08.2025

ZUSAMMENGEFASST IN: URTEILSSAMMLUNG ESPACESUISSE NR. 7054

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazioni per la pianificazione del territorio

URTEIL BGER 1C_165/2024

AUSNAMEBEWILLIGUNG UND LÄRM-SCHUTZ

Eine lärmschutzrechtliche Ausnahmegewilligung setzt voraus, dass alle Massnahmen zur Lärmreduktion evaluiert worden sind. Vorliegend wurde die Grundrissgestaltung nicht hinreichend optimiert.

Une autorisation exceptionnelle en matière de protection contre le bruit présuppose que toutes les mesures de réduction du bruit aient été évaluées. Dans le cas présent, la disposition des pièces n'a pas été suffisamment optimisée.

Un'autorizzazione eccezionale in materia di protezione contro il rumore presuppone che siano state valutate tutte le misure di riduzione del rumore. Nel caso in esame, la disposizione delle stanze non è stata ottimizzata in modo sufficiente.

AUSNAMEBEWILLIGUNG UND LÄRMSCHUTZ

Zusammenfassung aus: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 7054

Die F. AG ist Eigentümerin zweier Grundstücke in der Stadt Luzern, die sich in der Ortsbildschutzzone B befinden. Angesichts des schlechten baulichen Zustands der Gebäude gelangte die F. AG mehrmals an die städtische Baubehörde mit der Absicht, die Bauten abzurechen und einen Ersatzneubau zu realisieren. Mit Feststellungsentscheid vom 25. April 2016 hielt die Baudirektion der Stadt Luzern fest, dass die Voraussetzungen für einen Abbruch der Gebäude unter Einhaltung von Rahmenbedingungen, deren Ziel die Erreichung einer hohen architektonisch-städtebaulichen Qualität sei, erfüllt seien.

In der Folge wurde ein Konkurrenzverfahren durchgeführt und das Siegerprojekt mehrfach überarbeitet. Am 10. September 2018 erteilte die Baudirektion der Stadt Luzern die Abbruch- sowie die Baubewilligung für den Neubau des Hotelgebäudes und eröffnete gleichzeitig den Entscheids der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) betreffend einzelnen kantonalen Bewilligungen. Eine dagegen gerichtete Beschwerde hiess das Kantonsgericht im Januar 2020 gut und hob den Abbruch- und Baubewilligungsentscheid auf, da die Abbruchvoraussetzungen nicht hinreichend belegt waren.

Gestützt auf ergänzten Unterlagen bewilligte die Baudirektion den Abbruch und Neubau des Hotelgebäudes im Juni 2022 und eröffnete gleichzeitig die kantonalen Bewilligungen. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde bis vor Bundesgericht.

E. 3.: Der Entscheid über die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV setzt eine Interessenabwägung voraus. In deren Rahmen sind auch weitergehende Schallschutzmassnahmen zu evaluieren, die zwar nicht die gemäss Art. 39 Abs. 1 Satz 1 LSV massgebenden Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster der lärmempfindlichen Räume, jedoch die Lärmbelastung im Gebäudeinnern reduzieren und sich damit positiv auf die Wohnhygiene auswirken können. Das Interesse an der Realisierung des Gebäudes ist den Anliegen des Lärmschutzes gegenüberzustellen und gegen diese abzuwägen. Nach Sinn und Zweck von Art. 22 USG ist grundsätzlich ein überwiegendes öffentliches Interesse zu verlangen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die vorgesehene Nutzung, das Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und die Möglichkeit, dem Gebiet allenfalls eine höhere Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen (Art. 43 Abs. 2 LSV). Auch raumplanerische Anliegen - z.B. die Schliessung einer Baulücke, die Verdichtung der Nutzung der Siedlungsfläche oder die Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis und b sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG) - sind in die umfassende Prüfung einzubeziehen.

Wie auch das BAFU festhält, kommt bei der vorliegenden Ausgangslage eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nur dann in Betracht, wenn alle verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft worden sind. Ob selbst ein geringfügiges Überschreiten der Alarmwerte eine Ausnahmebewilligung a priori ausschliesst, wurde von der Rechtsprechung bisher nicht entschieden. Werden die IGW stark überschritten, ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Lärmschutz erforderlich, welche eine gründliche und adäquate Auseinandersetzung mit dem Lärmschutz, bezogen auf die konkrete Parzelle und die vorgesehene Nutzung, umfasst (siehe: US EspaceSuisse Nr. 6194) und eine sorgfältige Interessenabwägung voraussetzt. Das BAFU führt weiter aus, die Gewährung einer Ausnahmebewilligung setze voraus, dass der Grundriss bezüglich Lärmschutz so weit wie möglich optimiert worden sei. Solches liege nicht vor. Vielmehr gäbe es Möglichkeiten zur lärmschutzrechtlichen Optimierung des Grundrisses. So hätte im Erdgeschoss die weniger lärmempfindliche Lobby und die lärmunempfindliche Küche zur Strasse hin angeordnet und der lärmempfindliche Frühstücksraum auf die strassenabgewandte, westliche Fassade hin verschoben werden können. Auch hätten die kleinen Hotelzimmer im Dachgeschoss an der Nord- und Südfassade angeordnet werden können.

Gemäss Vorinstanz liegen die Baugrundstücke im dicht bebauten innerstädtischen Gebiet entlang einer vielbefahrenen Kantonsstrasse. Aufgrund der Lage in der Ortsbildschutzzone B sei das Projekt eng von Fachpersonen begleitet worden und Ergebnis jahrelanger Planung. Angesichts der prekären Platzverhältnisse und des beschränkten Spielraums hinsichtlich der Fassadengestaltung aufgrund der Ortsbildschutzzonen seien keine Lärmschutzmassnahmen möglich. Insbesondere sei auch die Anordnung sämtlicher lärmempfindlicher Räume auf der lärmabgewandten Seite keine realistische Option.

Die Ausführungen der Beschwerdegegnerin zur gewählten Anordnung der Räume erscheinen zwar nachvollziehbar, sind aber nicht ausreichend belegt. Vor der Erteilung einer Ausnahmebewilligung muss nachgewiesen sein, dass alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 1 LSV geprüft worden sind. Der Baugesuchsteller hätte rechtzeitig eine hinreichende Massnahmenprüfung beibringen müssen (siehe: US EspaceSuisse Nr. 6194).

Aus diesem Grund ist die Beschwerde gutzuheissen und die Sache ist an die Vorinstanz zurückzuweisen. Es ist eingehend zu prüfen, ob Massnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 1 lit. a LSV in Betracht gezogen werden können, um die Einhaltung der IGW zu gewährleisten. Ist die Einhaltung der IGW nicht möglich, ist eine umfassende Interessenabwägung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV vorzunehmen, wobei auch die Erkenntnisse aus dieser Zusatzabklärung zu berücksichtigen sind.

Bei der für die Erteilung der Ausnahmegewilligung vorausgesetzten umfassenden Interessenabwägung müsste dargelegt werden, inwiefern das strittige Bauvorhaben den von der Vorinstanz zu dessen Gunsten angeführten raumplanerischen Anliegen der Siedlungsentwicklung nach innen und der häuslicher Nutzung des Bodens dient und inwiefern diese öffentlichen Interessen unter Würdigung der konkreten Umstände, insbesondere der verbleibenden Grenzwertüberschreitung, die Anliegen des Lärmschutzes überwiegen (siehe: US EspaceSuisse 5778, 5777, 5052).

Die Vorinstanz wird darauf eingehen müssen, ob Massnahmen an der Lärmquelle, hier an der angrenzenden Strasse möglich und zumutbar wären (siehe US EspaceSuisse Nr. 6194). Ein öffentliches Interesse kann in einer umfassenden Interessenabwägung nämlich nicht losgelöst von der Frage behandelt werden, ob das geplante Gebäude mit weniger einschneidenden Massnahmen und unter Vermeidung der übermässigen Lärmimmissionen realisierbar wäre. Daran ändert der Umstand nichts, dass beispielsweise Temporeduktionen auf der Strasse wie auch der Einbau von lärmdämpfenden Strassenbelägen mangels Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren nicht angeordnet werden können und nicht im Einflussbereich einer Bauherrschaft liegen. Die zuständigen Hoheitsträger

dürfen sich nicht durch den Einsatz von Ausnahmegewilligungen auf Kosten der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Baute ihrer Verantwortung entziehen, den Lärm an der Quelle zu begrenzen (vgl. Art. 11 Abs. 1 USG; siehe US EspaceSuisse Nr. 6194).

Eine Situation, in der die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen wäre und sich eine Rückweisung an die Vorinstanz deshalb erübrigte, liegt entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden nicht vor.

E. 5.: Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV stellt keine Bundesaufgabe im Sinn von Art. 78 Abs. 2 BV und Art. 2 NHG dar (Bestätigung der Rechtsprechung).

Insgesamt erscheint der Schluss der Vorinstanz, wonach durch das Bauvorhaben keine unhaltbare Beeinträchtigung des bestehenden Ortsbildes bewirkt wird, nicht offensichtlich falsch, zumal sich diese Einschätzung auf diejenige der städtischen Baukommission stützt, welche das Projekt jahrelang begleitet hat.

Weiter ist es nicht unhaltbar, wenn die Vorinstanz davon ausgeht, dass eine Sanierung wirtschaftlich unverhältnismässig ist.

URTEIL IM ORIGINAL

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C_165/2024

Urteil vom 7. August 2025

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichter Haag, Präsident,
Bundesrichter Kneubühler, Müller,
Gerichtsschreiber Mösching.

Verfahrensbeteiligte

1. A. _____ und B. _____,
2. C. _____,
3. D. _____,
4. E. _____,

Beschwerdeführende,
alle vier vertreten durch Rechtsanwalt Peter Möri,

gegen

F. _____ AG,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Urs Lütolf,

Stadt Luzern, Baudirektion,
Hirschengraben 17, 6002 Luzern,

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des
Kantons Luzern, Dienststelle Raum und Wirtschaft,
Murbacherstrasse 21, Postfach, 6002 Luzern.

Gegenstand

Bau- und Planungsrecht,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts
Luzern, 4. Abteilung, vom 5. Februar 2024 (7H 22
167).

Sachverhalt:

A.

A.a. Die F. _____ AG ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 480 (Gebäude 47c) und 481 (Gebäude Nr. 47b), Grundbuch (GB) Luzern rechtes Ufer. Beide Liegenschaften befinden sich in der Ortsbildschutzzone B. Angesichts des schlechten baulichen Zustands der Gebäude gelangten die beiden Mitglieder der F. _____ AG, G.G. _____ und H.G. _____, in den vergangenen Jahren

mehrmals an die städtische Baubehörde mit der Absicht, die bestehenden Bauten abzurechnen und einen Ersatzneubau zu realisieren. Mit Feststellungsentscheid vom 25. April 2016 hielt die Baudirektion der Stadt Luzern fest, dass die Voraussetzungen für einen Abbruch der Gebäude Nrn. 47b und 47c unter Einhaltung von Rahmenbedingungen, deren Ziel die Erreichung einer hohen architektonisch-städtebaulichen Qualität erfüllt seien.

A.b. In der Folge wurde ein Konkurrenzverfahren durchgeführt und von der Stadtbaukommission (SBK) begleitet. Am 25. August 2017 wurde das Siegerprojekt aus dem von der I. _____ AG durchgeführten Konkurrenzverfahren nochmals der SBK vorgestellt. Nach einer Überarbeitung des Projekts mit grundlegenden Veränderungen der Grundrisse, Fassaden und Dachlandschaft schloss die letzte Stellungnahme der SBK vom 24. November 2017 mit der Empfehlung, das Projekt im Sinn der Erwägungen weiterzuentwickeln; sie delegierte das Projekt zur Weiterbearbeitung an den Stadtarchitekten. Zwischen November 2017 und der Baueingabe des wiederholt überarbeiteten Projekts gab es bilaterale Gespräche zur Verfeinerung des Entwurfs mit dem Stadtarchitekten, welcher dem Baugesuch letztlich zustimmte. Das Baugesuch lag vom 25. November bis 14. Dezember 2016 öffentlich zur Einsicht auf. Innert dieser Frist gingen zahlreiche Einsprachen ein, u.a. jene von A. _____ und B. _____, C. _____, D. _____ sowie E. _____. Am 23. März 2018 wurden abgeänderte Pläne eingereicht, anschliessend lag das Baugesuch vom 6. bis 25. April 2018 erneut öffentlich auf. Gegen diese Neuauflage reichte u.a. J. _____ Einsprache ein.

A.c. Mit Entscheid vom 10. September 2018 wies die Baudirektion der Stadt Luzern die Einsprachen ab, soweit sie darauf eintrat bzw. sie diese nicht an das Zivilgericht verwies. Gleichzeitig erteilte sie ausnahmsweise die Abbruchbewilligung für die bestehenden Gebäude 47b und 47c unter Bedingungen und Auflagen. Zudem wurde die Baubewilligung für den Neubau des Hotelgebäudes gemäss Gesuchsunterlagen und unter Bedingungen und Auflagen erteilt. Gleichzeitig erfolgte die Eröffnung des Entscheids der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 5. Juli 2018 betreffend einzelnen kantonalen Bewilligungen. Die gegen den Abbruch- und Baubewilligungsentscheid durch A. _____ und B. _____, C. _____, D. _____, E. _____ sowie J. _____ erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde hat das Kantonsgericht mit Urteil vom 16. Januar 2020 gutgeheissen und den Entscheid der Baudirektion der Stadt Luzern vom 10. September 2018 sowie den Entscheid vom 5. Juli 2018 der Dienststelle (rawi) aufgehoben. Das Kantonsgericht war zum Schluss gekommen, dass keine hinreichenden Unterlagen bestünden, um die

wirtschaftliche Verhältnismässigkeit einer Sanierung beurteilen zu können.

B.

In der Folge reichte die F. _____ AG am 22. Juli 2021 ergänzende Unterlagen zur Frage der wirtschaftlichen Verhältnismässigkeit einer Sanierung ein. Die Unterlagen wurden den Einsprecherinnen und Einsprechern zum rechtlichen Gehör unterbreitet und es wurden die Einsprachen ergänzt respektive neue eingereicht. Mit Entscheid vom 27. Juni 2022 erteilte die Baudirektion ausnahmsweise die Abbruchbewilligung für die bestehenden Gebäude 47b und 47c. Gleichzeitig erteilte sie die Baubewilligung für den Neubau des Hotelgebäudes, Strasse U. _____ xxx/Strasse V. _____ yyy, Grundstücke Nrn. 480 und 481 unter Bedingungen und Auflagen. Die öffentlich-rechtlichen Einsprachen wies sie ab, soweit sie darauf eintrat oder diese nicht infolge Rückzugs als erledigt erklärte. Der Entscheid der Dienststelle rawi vom 19. April 2022 wurde mit der Baubewilligung eröffnet.

C.

Dagegen erhoben A. _____ und B. _____, C. _____, D. _____, E. _____ sowie J. _____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, welches diese mit Urteil vom 5. Februar 2024 abwies.

D.

A. _____ und B. _____, C. _____, D. _____ sowie E. _____ gelangen mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 14. März 2024 an das Bundesgericht und beantragen, ihre Beschwerde gutzuheissen und das Urteil des Kantonsgerichts Luzern vom 5. Februar 2024 aufzuheben. Die Baubewilligung für den Neubau Hotelgebäude, Strasse U. _____ xxx/Strasse V. _____ yyy, Luzern, samt Abbruchbewilligung und Ausnahmbewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV, seien zu verweigern.

Die F. _____ AG beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werde. Das Kantonsgericht verzichtet unter Verweisung auf das angefochtene Urteil auf eine Vernehmlassung und beantragt die Abweisung der Beschwerde. Das rawi beantragt, die Beschwerde sei aus lärmschutzrechtlicher Sicht abzuweisen.

Mit Präsidialverfügung vom 10. April 2024 hiess das Bundesgericht das Gesuch von A. _____ und B. _____, C. _____, D. _____ sowie E. _____, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, gut.

Das Bundesamt für Umwelt (nachfolgend: BAFU) gelangt in seiner Stellungnahme zum Schluss, dass das angefochtene Urteil nicht konform mit der

Umweltschutzgesetzgebung des Bundes sei, da nicht alle verhältnismässigen Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) geprüft worden seien. Die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegnerin halten an ihren Anträgen fest.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die Zulässigkeit der Beschwerde von Amtes wegen und mit freier Kognition (Art. 29 Abs. 1 BGG; [BGE 146 II 276 E. 1](#)).

1.1. Gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführenden 1-3 haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Eigentümerinnen bzw. Eigentümer oder Mietende von Liegenschaften an der Strasse V. _____ in ausreichender Nähe zum Grundstück der Beschwerdegegnerin besonders betroffen und zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG; [BGE 140 II 214 E. 2](#)).

1.2. Die Vorinstanz verneinte hingegen die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers 4, weil er weder Eigentümer einer Liegenschaft in Nähe der Baugrundstücke sei noch eine nahegelegene Liegenschaft bewohne. Der Beschwerdeführer 4 macht geltend, er wohne zwar nicht mehr an der Strasse V. _____, habe aber nach wie vor seinen Geschäftsbetrieb dort.

1.2.1. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarinnen und Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben insbesondere dann legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft ([BGE 136 II 281 E. 2.3.1](#) mit Hinweisen). Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarinnen und Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings darf nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden, sondern ist eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse erforderlich ([BGE 140 II 214 E. 2.3](#)).

1.2.2. Neben den Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Liegenschaften können auch Dritte wie Baurechtsinhaberinnen und Baurechtsinhaber, Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter die Legitimationsvoraussetzungen erfüllen. Voraussetzung ist dafür ein selbständiges, eigenes Rechtsschutzinteresse an der Beschwerdeführung. Solche Drittpersonen müssen vom Streitgegenstand direkt betroffen sein und einen unmittelbaren Nachteil erleiden; bloss mittelbares Berührtsein genügt nicht ([BGE 135 II 145](#) E. 6; Urteil 1C_93/2020 vom 19. Juni 2020 E. 2.3).

1.2.3. Es ist offensichtlich, dass auch der Betreiber eines Gewerbes grundsätzlich von Immissionen, welche der Bau oder Betrieb einer Anlage in der Nachbarschaft verursacht, betroffen sein kann. Die beschwerdeweise beantragte Aufhebung würde ihm folglich einen praktischen Nutzen vermitteln, ungeachtet davon, ob er die Geschäftsliegenschaft bewohnt oder nicht (vgl. Urteil 1C_658/2017 vom 18. September 2018 E. 1.2). Der Gewerbebetrieb des Beschwerdeführers 4 befindet sich in derselben Liegenschaft, an welcher der Beschwerdeführer 2 wohnt, weshalb er zweifellos auch in hinreichender Distanz zum Bauprojekt liegt und der Beschwerdeführer 4 ebenfalls über ein schutzwürdiges Interesse im Sinne von Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG verfügt.

1.2.4. Selbst wenn man die Legitimation des Beschwerdeführers 4 verneinen würde, wäre auf die form- und fristgerechte Eingabe (Art. 42 Abs. 2 und Art. 100 Abs. 1 BGG) einzutreten. Sämtliche Beschwerdeführenden haben eine gemeinsame Beschwerde erhoben und die Beschwerdeführenden 1-3 sind unbestritten legitimiert (Urteile 1C_201/2022 vom 3. November 2023 E. 1.2; 2C_121/2011 vom 9. August 2011 E. 1.2; vgl. auch Urteil 1C_37/2019 vom 5. Mai 2020 E. 1, nicht publ. in: [BGE 146 I 145](#)).

2.

2.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, welche die beschwerdeführende Person vorbringt und begründet (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Anwendung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen auf Willkür und bloss insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG).

Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist,

mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht ([BGE 148 II 106](#) E. 4.6.1; [146 II 111](#) E. 5.1.1; [145 II 32](#) E. 5.1; [144 I 170](#) E. 7.3 je mit Hinweisen).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG; [BGE 147 I 1](#) E. 3.5). Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein ([BGE 148 I 104](#) E. 1.5 mit Hinweisen).

3.

Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung von Art. 22 Abs. 1 USG (SR 814.01) und Art. 31 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

3.1. Gemäss Art. 22 Abs. 1 USG werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt von Abs. 2 nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht überschritten werden. Die Messung der Lärmimmissionen erfolgt bei Gebäuden in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen (vgl. Art. 39 Abs. 1 LSV). Dabei müssen die IGW grundsätzlich bei allen im Baugesuch vorgesehenen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden (vgl. [BGE 146 II 187](#) E. 4.1; [145 II 189](#) E. 8.1; [142 II 100](#) E. 4; je mit Hinweisen). Soweit die IGW überschritten sind, werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schutzmassnahmen getroffen werden (vgl. Art. 22 Abs. 2 USG). Mögliche Massnahmen zur Einhaltung der IGW nennt Art. 31 Abs. 1 LSV. Danach sind lärmempfindliche Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen (lit. a) oder bauliche oder gestalterische Massnahmen zu treffen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b). Können die IGW trotz der genannten Massnahmen nicht eingehalten werden, so kann ausnahmsweise eine Bewilligung erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (vgl. Art. 31 Abs. 2 LSV).

3.2. Eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 31 Abs. 2 LSV fällt dabei nur in Betracht, wenn erstellt ist, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft worden sind (vgl. [BGE 146 II 187](#) E. 4.1; [145 II 189](#) E. 8.1; [142 II 100](#) E. 4.6; je mit Hinweisen). Werden die Immissionsgrenzwerte stark überschritten, ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Lärmschutz erforderlich (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021 E. 2.2, in: URP 2022 S. 437; 1C_91/2020 vom 4. März 2021 E. 5.2 mit Hinweisen). Der Nachweis einer hinreichenden Prüfung der möglichen Lärmschutzmassnahmen obliegt dabei der Bauherrschaft. Sie hat nachvollziehbar darzulegen, welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden (vgl. zum Ganzen auch [146 II 187](#) E. 4.4.2 f.; Urteile 1C_697/2021 vom 11. Juni 2024 E. 5.3; 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021 E. 2.2 und 2.3 mit Hinweisen, in: URP 2022 S. 437).

3.3. Ausnahmegewilligungen i.S.v. Art. 31 Abs. 2 LSV sind zudem nur zulässig, wenn sich die strikte Anwendung von Art. 22 USG unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls als unverhältnismässig erwiese. Eine Ausnahmegewilligung bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu beseitigen, die mit dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Es geht um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Regelung. Die Ausnahmeermächtigung darf daher nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen; auf diesem Weg würde das Gesetz abgeändert ([BGE 117 Ib 125](#) E. 6d; Urteile des Bundesgerichts 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021 E. 2.2; 1C_91/2020 vom 4. März 2021 E. 5.2 mit Hinweisen).

3.4. Der Entscheid über die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV setzt eine Interessenabwägung voraus. In deren Rahmen sind auch weitergehende Schallschutzmassnahmen zu evaluieren, die zwar nicht die gemäss Art. 39 Abs. 1 Satz 1 LSV massgebenden Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster der lärmempfindlichen Räume, jedoch die Lärmbelastung im Gebäudeinnern reduzieren und sich damit positiv auf die Wohnhygiene auswirken können. Das Interesse an der Realisierung des Gebäudes ist den Anliegen des Lärmschutzes gegenüberzustellen und gegen diese abzuwägen. Nach Sinn und Zweck von Art. 22 USG ist grundsätzlich ein überwiegendes *öffentliches* Interesse zu verlangen. Bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind insbesondere die vorgesehene Nutzung, das Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und die Möglichkeit, dem Gebiet allenfalls eine höhere Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen (Art. 43 Abs. 2 LSV). Auch raumplanerische Anliegen - z.B. die Schliessung einer Baulücke, die Verdichtung der Nutzung der Siedlungsfläche oder die Siedlungsentwicklung nach

innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a bis und b sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG [SR 700]) - sind in die umfassende Prüfung einzubeziehen ([BGE 146 II 187](#) E. 4.1; [145 II 189](#) E. 8.1; [142 II 100](#) E. 4.6; Urteil 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021 E. 2.2).

3.5. Die Baugrundstücke befinden sich in der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Sie grenzen an die Strasse U._____ und sind vom dort anfallenden Lärm betroffen, weshalb die Grenzwerte im Anhang 3 LSV zu berücksichtigen sind. Der zulässige IGW beträgt demnach tagsüber 65 dB (A) und in der Nacht 55 dB (A). Der Alarmwert ist tagsüber auf 70 dB (A) und in der Nacht auf 65 dB (A) festgelegt. Gemäss Lärmschutznachweis vom 27. März 2018 werden die IGW bei zahlreichen Fenstern nicht eingehalten, teilweise auch die Alarmwerte überschritten. Im EG sind die IGW an den Empfangspunkten 2-7 erheblich überschritten, bei den Punkten 2-6 auch die Alarmwerte. Hotelzimmer sind dort allerdings keine vorgesehen. Im 1. OG sind die IGW bei den Empfangspunkten 2-10 (Hotelzimmer) überschritten, bei den Punkten 5-8 (Hotelzimmer) zusätzlich auch die Alarmwerte. Ebenso von einer über dem IGW liegenden Lärmbelastung betroffen sind die Fenster 2-10 (Hotelzimmer) im 2.-4. OG, bei den Empfangspunkten 5-8 (Hotelzimmer) im 2. OG sind tagsüber sogar die Alarmwerte überschritten. Überschreitungen der IGW sind ausserdem an den Fenstern des Dachgeschosses Richtung Strasse U._____ auszumachen.

Die ermittelten Werte werden von den Verfahrensbeteiligten nicht in Abrede gestellt und es liegt eine erhebliche Überschreitung der IGW vor (vgl. [BGE 145 II 189](#) E. 8.3.3; Urteile 1C_697/2021 vom 11. Juni 2024 E. 5.4; 1C_1/2022 vom 27. Juli 2023 E. 5.3; 1C_264/2021 vom 24. März 2022 E. 3.6, in: URP 2023 S. 173). Dies erfordert eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Lärmschutz, damit die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV in Frage kommen kann.

4. Die Beschwerdeführenden machen geltend, indem die Vorinstanz die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV trotz Überschreiten der Alarmwerte schützte, habe sie Bundesrecht verletzt. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung könne eine Ausnahmegewilligung nur erteilt werden, wenn die Überschreitung der IGW nur unwesentlich sei, was vorliegend nicht der Fall sei. Zudem habe die Vorinstanz nur eine sehr rudimentäre statt der gebotenen umfassenden Interessenabwägung vorgenommen. Insbesondere habe sie dabei dem Lärmschutz zu wenig und dem privaten Interesse der Beschwerdegegnerin an einer besseren Ausnutzung des Grundstücks zu viel Gewicht beigemessen. Ausserdem müsse der Kanton Luzern lärmreduzierende Massnahmen an der Quelle (Strasse U._____) vornehmen, bevor Ausnahmegewilligungen erteilt werden könnten.

4.1.

4.1.1. Wie auch das BAFU gestützt auf die vorgenannte bundesgerichtliche Rechtsprechung festhält, kommt bei der vorliegenden Ausgangslage eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nur dann in Betracht, wenn erstellt ist, dass alle verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft worden sind. Ob selbst ein geringfügiges Überschreiten der Alarmwerte eine Ausnahmegewilligung a priori ausschliesst, wie dies die Beschwerdeführenden vertreten, wurde von der Rechtsprechung bisher nicht entschieden. Werden die IGW stark überschritten, ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Lärmschutz erforderlich (vgl. vorne E. 3.2), welche eine gründliche und adäquate Auseinandersetzung mit dem Lärmschutz, bezogen auf die konkrete Parzelle und die vorgesehene Nutzung, umfasst (vgl. vorne E. 3.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021, E. 2.4.3) und eine sorgfältige Interessenabwägung voraussetzt.

4.1.2. Das BAFU führt weiter aus, die Gewährung einer Ausnahmegewilligung setze voraus, dass der Grundriss bezüglich Lärmschutz so weit wie möglich optimiert worden sei. Solches liege nicht vor, die Vorinstanz verweise einzig darauf, dass sich die Grundrissgestaltung an der Kernerschliessung des Gebäudes und der Grösse der Bauparzelle orientiere. Aufgrund der Mittel zur Grundrissgestaltung könnten die lärmempfindlich genutzten Räume nicht konsequent abgewandt vom Strassenlärm orientiert werden. Lärmempfindlich genutzte Räume mit Fenstern, bei welchen die IGW überschritten werden, seien damit unausweichlich.

4.1.3. Nach Erachten des BAFU gäbe es jedoch durchaus Möglichkeiten zur lärmschutzrechtlichen Optimierung des Grundrisses. So hätte im Erdgeschoss die weniger lärmempfindliche Lobby und die lärmunempfindliche Küche zur Strasse hin angeordnet und der lärmempfindliche Frühstücksraum auf die strassenabgewandte, westliche Fassade hin verschoben werden können. Auch hätten die kleinen Hotelzimmer im Dachgeschoss an der Nord- und Südfassade angeordnet werden können. An diesen beiden Fassaden würden im Dachgeschoss die IGW nicht überschritten. Zwei grosse Hotelzimmer könnten zudem an der strassenzugewandten Ost-Fassade platziert werden und würden dadurch zumindest über ein Lüftungsfenster Richtung Norden oder Süden verfügen. Dies entspräche einer Drehung des Dachgeschoss-Grundrisses um 90°. Die Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV seien aus Sicht des BAFU deshalb nicht erfüllt. Unter diesen Umständen sei es auch nicht möglich, sich vertieft zur Interessenabwägung der Vorinstanz zu äussern.

4.1.4. Im Weiteren sei im Rahmen der Interessenabwägung nach Art. 31 Abs. 2 LSV auch zu prüfen, ob Massnahmen an der Lärmquelle möglich und

zumutbar wären. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass solche Massnahmen mangels Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren nicht angeordnet werden könnten und nicht im Einflussbereich einer Bauherrschaft liegen würden. Die Vorinstanz führe zwar mehrfach die Wichtigkeit der inneren Verdichtung an, äussere sich jedoch nicht zu möglichen Massnahmen an der Quelle.

4.2. Wie vom BAFU als Fachbehörde zutreffend dargelegt, muss vor Erteilung einer Ausnahmegewilligung nachgewiesen sein, dass alle in Betracht fallenden Lärmschutzmassnahmen im Sinne von Art. 22 Abs. 2 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV geprüft worden sind (vorne E. 3.2).

4.2.1. Gemäss Vorinstanz liegen die Baugrundstücke im dicht bebauten innerstädtischen Gebiet entlang einer vielbefahrenen Kantonsstrasse. Aufgrund der Lage in der Ortsbildschutzzone B sei das Projekt eng von Fachpersonen begleitet worden und Ergebnis jahrelanger Planung. Angesichts der prekären Plätzverhältnisse und des beschränkten Spielraums hinsichtlich der Fassadengestaltung aufgrund der Ortsbildschutzzinteressen seien keine Lärmschutzmassnahmen möglich. Insbesondere sei auch die Anordnung sämtlicher lärmempfindlicher Räume auf der lärmabgewandten Seite keine realistische Option, wie auch das rawi festgehalten habe (E. 7.6.3 des angefochtenen Entscheids).

Gemäss Stellungnahme rawi verfügten sowohl das bestehende als auch das projektierte Gebäude über eine zentrale Erschliessung in einem breiten Baukörper. Diese Konstellation führe dazu, dass lärmempfindliche Nutzungen sich um die Zentralerschliessung gruppieren. Eine einseitige Orientierung durch die Trennung lärmempfindlicher von lärmunempfindlicher Nutzung sei aufgrund der vorgegebenen Erschliessung und der städtebaulich motivierten Fassadengestaltung nicht möglich, weshalb die Hotelzimmer auch auf der lärmexponierten Seite des Baukörpers angelagert seien.

4.2.2. Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Vernehmlassung zur Stellungnahme des BAFU aus, die von diesem vorgeschlagenen Massnahmen würden unter dem Aspekt des Lärmschutzes keine Vorteile bringen und seien aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Die Verschiebung der Lobby und der Küche würde nur dazu führen, dass die Mitarbeitenden dem Lärm mehr ausgesetzt wären, während sich im Frühstücksraum ohnehin keine Personen länger aufhalten würden. Auch aus städtebaulicher Sicht sei es besser, wenn der belebte Frühstücksraum mit Bar zur Belebung des Strassenraums beitragen könne. Zudem wäre bei der vom BAFU vorgeschlagenen Anordnung der Räume die Erschliessung der Küche erschwert. Eine Drehung des Dachgeschosses um 90° sei aufgrund der gewählten zentralen Erschliessung technisch nicht möglich. Der Grundriss sei nachweislich bereits optimiert worden, ein erstes Projekt aus dem Jahre 2016 habe noch mehr

Hotelzimmer im Dachgeschoss vorgesehen, welche nur über Fenster auf die Strasse U. _____ verfügt hätten. Schliesslich stünde die Drehung des Dachgeschosses in Widerspruch zu den Anliegen des Ortsbildschutzes, da sie eine neue Anordnung der Fenster und Lukarnen bedingen würde.

4.3. Die Ausführungen der Beschwerdegegnerin zur gewählten Anordnung der Räume erscheinen zwar durchaus nachvollziehbar, sind aber nicht ausreichend belegt. Wie gesehen (vorne E. 3.2), muss vor der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nachgewiesen sein, dass alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 1 LSV geprüft worden sind. Der Baugesuchsteller hätte rechtzeitig eine hinreichende Massnahmenprüfung beibringen müssen (zu den konkreten Anforderungen vgl. Urteil 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021 E. 2.4.3, in: URP 2022 S. 437).

Die Entscheide der kantonalen Fachbehörde und des Kantonsgerichts legen ebenfalls nicht in ausreichender Weise dar, ob alle Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV geprüft worden sind. Letztlich sucht man vergeblich nach dem Nachweis, dass alle zumutbaren Schutzmassnahmen in Betracht gezogen bzw. realisiert wurden, so dass die Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nicht erteilt werden kann (vgl. Urteil 1C_536/2023 vom 15. Januar 2025 E. 5.3).

4.4. Aus diesem Grund ist die Beschwerde gutzuheissen und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 107 Abs. 2 BGG), um die Untersuchung zu ergänzen und in diesem Rahmen insbesondere die Bauherrin aufzufordern, die akustische Analyse des strittigen Projekts zu vervollständigen.

4.4.1. Es ist eingehend zu prüfen, ob Massnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 1 lit. a LSV in Betracht gezogen werden können, um die Einhaltung der IGW zu gewährleisten, wobei es insbesondere die gemäss BAFU in Betracht kommende Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der Lärm abgewandten Seite des Gebäudes zu berücksichtigen gilt (Urteile 1C_536/2023 vom 15. Januar 2025 E. 5.3, vgl. zu den konkreten Anforderungen Urteil 1C_275/2020 E. 2.4.3, in: URP 2022 S. 437). Ist die Einhaltung der IGW nicht möglich, ist eine umfassende Interessenabwägung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV vorzunehmen, wobei auch die Erkenntnisse aus dieser Zusatzabklärung zu berücksichtigen sind.

4.4.2. Bei der für die Erteilung der Ausnahmegewilligung vorausgesetzten umfassenden Interessenabwägung müsste dargelegt werden, inwiefern das strittige Bauvorhaben den von der Vorinstanz zu dessen Gunsten angeführten raumplanerischen Anliegen der Siedlungsentwicklung nach innen und der haushälterischen Nutzung des Bodens dient und -gegebenenfalls - inwiefern diese öffentlichen Interessen unter Würdigung der konkreten Umstände,

insbesondere der verbleibenden Grenzwertüberschreitung, die Anliegen des Lärmschutzes überwiegen ([BGE 146 II 187](#) E. 4.1; [145 II 189](#) E. 8.1; [142 II 100](#) E. 4.6).

Dabei wird die Vorinstanz in Ergänzung des angefochtenen Entscheids darauf eingehen müssen, ob Massnahmen an der Lärmquelle, hier an der angrenzenden Strasse U. _____, möglich und zumutbar wären (vgl. Urteile 1C_471/2021 vom 10. Oktober 2022 E. 5.8.1; 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021 E. 3.2, in: URP 2022 S. 437). Ein öffentliches Interesse kann in einer umfassenden Interessenabwägung nämlich nicht losgelöst von der Frage behandelt werden, ob das geplante Gebäude mit weniger einschneidenden Massnahmen und unter Vermeidung der übermässigen Lärmimmissionen realisierbar wäre. Daran ändert der Umstand nichts, dass beispielsweise Temporeduktionen auf der Strasse wie auch der Einbau von lärmdämpfenden Strassenbelägen mangels Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren nicht angeordnet werden können und nicht im Einflussbereich einer Bauherrschaft liegen. Die zuständigen Hoheitsträger dürfen sich nicht durch den Einsatz von Ausnahmegewilligungen auf Kosten der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Baute ihrer Verantwortung entziehen, den Lärm an der Quelle zu begrenzen (vgl. Art. 11 Abs. 1 USG; Urteil 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021 E. 3.2, in: URP 2022 S. 437).

Die Vorinstanz wird in Ergänzung des angefochtenen Entscheids auch darauf eingehen müssen, wie sich die "Nachsanierung" des Strassenbauprojekts Nr. 136 betreffend die Strasse U. _____ entwickelt, welche gemäss rawi in den Jahren 2024/2025 projektiert und anschliessend realisiert werden soll, und ob diese mittlerweile in die Interessenabwägung nach Art. 36 Abs. 2 LSV miteinzubeziehen ist.

4.4.3. Eine Situation, in der die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen wäre und sich eine Rückweisung an die Vorinstanz deshalb erübrigte (vgl. [BGE 146 II 187](#) E. 4.5; Urteil 1C_244/2019 vom 25. August 2020 E. 3.5), liegt entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden nicht vor.

5.

Neben der soeben behandelten Rüge, die zur Rückweisung der Sache an die Vorinstanz führt, machen die Beschwerdeführenden noch weitere Rügen geltend, die zur Verweigerung der Baubewilligung führen sollen. Diese sind - auch aus prozessökonomischen Gründen - ungeachtet der Rückweisung der Sache zu prüfen.

5.1. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden stellt die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV keine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV und Art. 2 NHG dar (vgl. Urteil 1C_43/2023 vom 17. Januar 2024 E. 3). Mangels einer Bundesaufgabe gelangt Art. 6 Abs. 2

NHG, wonach bei Erfüllung einer solchen ein Abweichen von der ungeschmälerter Erhaltung eines Objekts von nationaler Bedeutung nur in Erwägung gezogen werden darf, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen, nicht zur Anwendung. Die Erteilung der Baubewilligung stünde unter diesem Aspekt nicht in Widerspruch zu Bundesrecht.

5.2. Die Beschwerdeführenden beanstanden weiter, die Vorinstanz habe sich bei der Frage des Ortsbildschutzes in willkürlicher Weise nur auf die Einschätzung der Stadtbaukommission abgestützt und die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege weitgehend ignoriert. Die Vorinstanz habe weder beachtet, dass die kantonale Denkmalpflege zwingend beizuziehen wäre, noch dass deren Stellungnahme hohes Gewicht zukomme und nur aus triftigen Gründen davon abgewichen werden dürfe. Ein derartiges übergehen aktenkundiger, entscheiderelevanter Tatsachen sei offensichtlich falsch und das angefochtene Urteil sei auch im Ergebnis willkürlich. In einer hochgeschützten Baugruppe innerhalb des ISOS werde ein neuer, überdimensionierter und überhoher Baukörper bewilligt und dabei das grundsätzliche Abbruch- und Neubauverbot des ISOS missachtet.

Obschon die Vorinstanz in ihrer E. 6.6.2 erwähnt hat, dass die kantonale Denkmalpflege nicht zwingend in das Verfahren hätte einbezogen werden müssen, gibt sie in der Folge deren Einschätzung, wonach das Baugesuch aufgrund der fehlenden Eingliederung in das schützenswerte Ortsbild von nationaler Bedeutung nicht zu bewilligen sei, dennoch wieder. In der darauffolgenden (E. 6.7.1) Gesamtbetrachtung des Neubaus im baulichen Kontext erwähnt die Vorinstanz die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege zwar nicht mehr ausdrücklich, nimmt aber deren Einwände, insbesondere betreffend Trauf- und Firsthöhe, Geschossigkeit sowie zusätzliche Gebäudetiefe, trotzdem auf. Insgesamt erscheint ihr Schluss, wonach durch das Bauvorhaben keine unhaltbare Beeinträchtigung des bestehenden Ortsbildes bewirkt wird, nicht offensichtlich falsch, zumal sich diese Einschätzung auf diejenige der städtischen Baukommission stützt, welche das Projekt jahrelang begleitet hat.

5.3. Schliesslich bemängeln die Beschwerdeführenden, auch die Abbruchbewilligung sei in willkürlicher Weise erteilt worden.

5.3.1. Die Vorinstanz sei zum Schluss gekommen, dass die Kosten für einen wesensgleichen Neubau sowie jene für eine Sanierung im gleichen Rahmen liegen würden, resp. die Sanierungslösung leicht teurer sei, weshalb diese wirtschaftlich unverhältnismässig i.S.v. Art. 17 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements vom 17. Januar 2013 der Stadt Luzern (BZR; sRSL Nr. 7.1.2.1.1) sei. Dabei sei sie aber in willkürlicher Weise davon ausgegangen, dass eine konkrete Gefahr eines erneuten Pilzbefalls bestehe. Die Beschwerdeführenden belassen es aber bei rein

appellatorischen Ausführungen und vermögen nicht aufzuzeigen, inwiefern die Beweiswürdigung der Vorinstanz in dieser Hinsicht offensichtlich falsch sein soll.

5.3.2. Ebenso ist es nicht unhaltbar, wenn die Vorinstanz davon ausgeht, dass eine Sanierung wirtschaftlich unverhältnismässig ist, wenn sie teurer als ein Neubau ist, da ein solcher zusätzliche Vorteile unter den Gesichtspunkten des Gesundheitsschutzes (kein Risiko von Pilzbefall, besserer Schallschutz) und der Bauphysik (schlechter Zustand des alten Gebäudes) mit sich bringe. Der blosser Verweis auf ein altes bundesgerichtliches Urteil betreffend den Kanton Zürich lässt die Anwendung einer Norm der Stadt Luzern nicht als willkürlich erscheinen. Auch in dieser Hinsicht beschränken sich die Beschwerdeführenden darauf, ihre Sicht der Dinge darzulegen. Gleiches gilt für die Behauptung, der schlechte Zustand des Gebäudes sei auf dessen Vernachlässigung durch die Eigentümerin zurückzuführen. Sie vermögen die gegenteilige Feststellung der Vorinstanz, die sich auf die in den letzten Jahren ausgeführten Reparaturarbeiten bezieht, nicht in Zweifel zu ziehen.

5.3.3. Die Beschwerdeführenden bemängeln darüber hinaus, dass die Vorinstanz das von ihnen im kantonalen Verfahren eingebrachte Gutachten von K. _____ vom 7. Oktober 2021 keine Beachtung geschenkt habe. Sie nehme nur Bezug auf das Gutachten von K. _____ aus dem Jahre 2017 und verschweige damit das Gutachten eines ausgewiesenen Fachmanns und somit ein wichtiges Beweismittel, das zum Schluss gekommen sei, dass eine Sanierung ökonomisch verhältnismässig sei.

Zwar trifft es zu, dass die Vorinstanz das neue, zweite Parteigutachten K. _____ nicht ausdrücklich erwähnt hat. Jedoch beschränkt sich die Überprüfungsbefugnis des Bundesgerichts gemäss Art. 97 Abs. 1 BGG auf die Frage, ob der Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt worden ist, unabhängig von den Beweismitteln, auf welche die Vorinstanz den vor ihr erhobenen Sachverhalt gestützt hat (vgl. [BGE 142 II 355](#) E. 6; Urteil 1C_559/2022 vom 28. Oktober 2024 E. 5.3.5). Die Beschwerdeführenden vermögen nicht aufzuzeigen, inwiefern dieses zweite Gutachten gegenüber dem ersten Parteigutachten neue Erkenntnisse bringen würde, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz als offensichtlich falsch erscheinen liesse.

5.3.4. Der abschliessend noch erwähnte Widerspruch zwischen dem Urteil des Kantonsgerichts vom 16. Januar 2020 und dem angefochtenen Entscheid hinsichtlich der Prüfung verschiedener Sanierungsvarianten lässt das Urteil im Ergebnis ebenso wenig als unhaltbar erscheinen.

6.

6.1. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gutzuheissen,

das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur weiteren Prüfung des Bauvorhabens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Rückweisung mit offenem Ausgang gilt praxisgemäss als Obsiegen der Beschwerdeführenden (Art. 66 Abs. 1 BGG). Damit wird die Beschwerdegegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 und 68 BGG).

6.2. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (vgl. Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführenden für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (vgl. Art. 68 Abs. 1 und Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 4. Abteilung, vom 5. Februar 2024 wird aufgehoben. Die Sache wird zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an das Kantonsgericht zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführenden für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Stadt Luzern, Baudirektion, dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern, Dienststelle Raum und Wirtschaft, dem Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, und dem Bundesamt für Umwelt schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 7. August 2025

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Haag

Der Gerichtsschreiber: Mösching