[AZA 0]
1P.785/1999/mks

I. OEFFENTLICHRECHTLICHE ABTEILUNG
****

24. Februar 2000

Es wirken mit: Bundesrichter Aemisegger, Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung, Bundesrichter Féraud, Bundesrichter Catenazzi und Gerichtsschreiber Sassòli.

_____

In Sachen

Interessengemeinschaft O._____, bestehend aus:
A._____,
B._____ und C._____,
D._____ und E._____,
F._____ und G._____,
H._____ und I._____,
K._____ und L._____,
M._____,
Beschwerdeführer, alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Urs Hess-Odoni, Bellerivematte 5, Luzern,

gegen

Einfache Gesellschaft O._____-S. _____, bestehend aus:
N._____,
O._____,
P._____,
Q._____,
R._____,
S._____,
T._____,
Beschwerdegegner, alle vertreten durch Rechtsanwalt Urs Rudolf, Ober-Emmenweid 46, Postfach 1846, Emmenbrücke,
Gemeinderat von Kriens, Schachenstrasse 13, Kriens,
Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung,

betreffend
Willkür, Anspruch auf rechtliches Gehör (Baubewilligung), hat sich ergeben:

A.- Die einfache Gesellschaft O._____-S. _____, bestehend aus den im Rubrum aufgeführten Mitgliedern, hat am 26. November 1998 dem Gemeinderat Kriens Baugesuche betreffend drei 5-Familienhäuser auf ihren Grundstücken Nr. 4345, 4346 und 4347 am Oberhusrain in Kriens eingereicht. Die im Rubrum aufgeführten Mitglieder der Interessengemeinschaft O._____, deren Grundstücke mindestens eine Strassenschleife unterhalb der Baugrundstücke am Oberhusrain gelegen sind, haben dagegen Einsprache erhoben. Mit Entscheid vom 21. April 1999 trat der Gemeinderat Kriens nicht auf diese Einsprachen ein und erteilte die beantragten Baubewilligungen mit zahlreichen Bedingungen. Am gleichen Tag wies der Gemeinderat ein Gesuch der Mitglieder der Interessengemeinschaft auf Erlass einer Planungszone im fraglichen Gebiet ab.

Gegen beide Entscheide des Gemeinderats erhoben die Mitglieder der Interessengemeinschaft Verwaltungsge-

richtsbeschwerden beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern. In ihrer Beschwerde gegen die Bewilligung der Baugesuche beantragten sie unter anderem eine Sistierung des Verfahrens, bis rechtskräftig über den Erlass einer Planungszone entschieden worden sei. Am 27. Oktober 1999 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein durch, und am 5. November 1999 wies der Präsident des Verwaltungsgerichts das Sistierungsgesuch ab. Mit Urteil vom 11. November 1999 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde gegen das Nichteintreten der Gemeinde auf die Baueinsprachen ab. Mit Verfügung vom 17. Dezember 1999 erklärte es die Beschwerde gegen die Verweigerung des Erlasses einer Planungszone als erledigt, weil der Gemeinderat am 22. November 1999 einen neuen Zonenplan für das fragliche Gebiet aufgelegt habe, was wie die beantragte Planungszone wirke. Die Kosten dieses Verfahrens wurden den Mitgliedern der Interessengemeinschaft auferlegt, weil die Beschwerde, wenn sie nicht gegenstandslos geworden wäre, hätte abgewiesen werden müssen, soweit darauf einzutreten gewesen wäre.

B.- Die im Rubrum aufgeführten Mitglieder der Interessengemeinschaft O._____ führen gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 11. November 1999 staatsrechtliche Beschwerde und beantragen dessen Aufhebung sowie verschiedene positive Feststellungen und Massnahmen. Zur Begründung führen sie aus, das Verwaltungsgericht habe gegen Art. 4 aBV verstossen. Es habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, gegen Treu und Glauben verstossen und ihnen in willkürlicher Auslegung kantonalen Rechts die Legitimation zur Einsprache gegen die strittigen Baugesuche verweigert. "Vorsorglich" reichen sie ihr Rechtsmittel auch als Verwaltungsgerichtsbeschwerde ein, weil der angefochtene Entscheid gegen Art. 27 RPG verstosse.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern und die Mitglieder der EGOS beantragen die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Der Gemeinderat von Kriens verzichtet auf eine Vernehmlassung.

C.- Mit Verfügung vom 3. Februar 2000 hat der Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts der staatsrechtlichen Beschwerde aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- Das Bundesgericht prüft die Zulässigkeit einer staatsrechtlichen Beschwerde von Amtes wegen und mit freier Kognition (BGE 125 I 412 E. 1a S. 414 mit Hinweisen).

a) Nach Art. 84 Abs. 2 OG ist die staatsrechtliche Beschwerde unzulässig, wenn ein anderes bundesrechtliches Rechtsmittel gegeben ist. Die Beschwerdeführer reichen ihre Beschwerde, soweit eine Verletzung von Art. 27 RPG gerügt wird, vorsorglich auch als Verwaltungsgerichtsbeschwerde ein. Nach Art. 34 Abs. 1 RPG ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde jedoch nur zulässig gegen Entscheide über Entschädigungen nach Art. 5 RPG oder Ausnahmebewilligungen nach Art. 24 RPG. Gegen andere Entscheide steht nach Art. 34 Abs. 3 RPG nur die staatsrechtliche Beschwerde zur Verfügung. Der von den Beschwerdeführern behauptete Anspruch auf Erlass einer Planungszone könnte sich jedenfalls nur auf selbständiges kantonales Recht stützen, dessen Verletzung nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde gerügt werden kann (vgl. BGE 123 II 359 E. 1a/aa S. 361 mit Hinweis). Art. 27 RPG ermöglicht nur den Erlass von Planungszonen. Er überlässt das entsprechende Verfahren den Kantonen (vgl. Alexander Ruch in: Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999, Art. 27 Rz. 24). Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist somit unzulässig und die staatsrechtliche Beschwerde daher möglich.

b) Das Verwaltungsgericht hat im Hauptstandpunkt die kantonale Beschwerde gegen einen Nichteintretensentscheid der Gemeinde abgewiesen, weil die Beschwerdeführer nicht zur Einsprache gegen die Baubewilligungen legitimiert seien. Unabhängig von ihrer Legitimation in der Sache können die Beschwerdeführer geltend machen, dies sei eine formelle Rechtsverweigerung, etwa weil kantonales Verfahrensrecht willkürlich ausgelegt worden sei (vgl. BGE 125 III 440 E. 2a S. 441 mit Hinweis). Ebenso sind sie als Partei des kantonalen Verfahrens legitimiert zu rügen, in diesem seien ihre Parteirechte verletzt worden (vgl. BGE 122 I 267 E. 1b S. 270 mit Hinweisen), etwa ihr Anspruch auf rechtliches Gehör oder auf staatliches Handeln nach Treu und Glauben.

c) Die staatsrechtliche Beschwerde ist grundsätzlich rein kassatorischer Natur. Positive Anordnungen kann

das Bundesgericht nur erlassen, wenn der verfassungsmässige Zustand mit der blossen Aufhebung des kantonalen Entscheids nicht wiederhergestellt werden kann (BGE 124 I 327 E. 4 S. 332 f. mit Hinweisen). Wenn es sich im vorliegenden Falle erweist, dass die Legitimation der Beschwerdeführer in willkürlicher Weise verneint wurde oder ihre Verfahrensrechte verletzt wurden, müssten die kantonalen Behörden neu entscheiden. Sie könnten dann die von der Verfassung gebotene Lage herstellen. Auf die Anträge, die mehr als eine Aufhebung des angefochtenen Entscheids verlangen, kann somit nicht eingetreten werden.

d) Im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren prüft das Bundesgericht gemäss Art. 90 Abs. 1 lit. b OG nur klar und detailliert erhobene Rügen (BGE 125 I 71 E. 1c S. 76; 122 I 70 E. 1c S. 73; 119 Ia 197 E. 1d S. 201, je mit Hinweisen). Die Beschwerdebegründung muss sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinander setzen. Bloss appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid ist unzulässig (BGE 107 Ia 186 E. b; 121 I 225 E. 4c S. 230; 117 Ia 10 E. 4b S. 12). Wird die Beweiswürdigung durch eine kantonale Behörde als willkürlich kritisiert, so ist darzulegen, inwiefern diese offensichtlich unhaltbar oder mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht (vgl. BGE 118 IV 293 E. 2b S. 295 und zum Begriff der Willkür BGE 125 II 129 E. 5b S. 134). Die Beschwerdebegründung genügt diesen Anforderungen in weiten Teilen nicht, weshalb auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten ist. Die Beschwerdeführer schreiben in ihrer Eingabe wiederholt, Feststellungen, Rechtsauffassungen oder "Behauptungen" des Verwaltungsgerichts seien willkürlich oder widersprächen offensichtlich den Gegebenheiten. Sie erläutern aber nicht, inwiefern dies der Fall sein soll. Den Ausführungen des Verwaltungsgerichts, wonach die tatsächlichen Voraussetzungen
für ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Baubewilligungen fehlen würden, halten sie ihre gegenteilige Bewertung entgegen, wonach diese "ohne jeden Zweifel" gegeben seien. Sie bringen gegen die Würdigung der Ergebnisse des Augenscheins durch das Verwaltungsgerichts ihre eigenen Behauptungen vor, ohne zu substanziieren, inwiefern die Würdigung des Verwaltungsgerichts offensichtlich unhaltbar wäre oder zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch stünde. Unter diesen Umständen besteht auch kein Anlass für einen Augenschein durch das Bundesgericht. Da sich die Beschwerdeführer nicht in der von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG geforderten Weise mit der verwaltungsgerichtlichen Beweiswürdigung auseinander setzen, ist auf die vom Verwaltungsgericht festgestellten und aus den Akten ersichtlichen Tatsachen abzustellen.

e) Auf die Beschwerde kann somit nur in den soeben umschriebenen Grenzen eingetreten werden.

2.- Die Beschwerdeführer rügen zunächst, das Verwaltungsgericht habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem es auf verschiedene Argumente, die sie zugunsten ihrer Legitimation vorgebracht hätten, nicht eingegangen sei.
a) Der Anspruch auf rechtliches Gehör floss bisher aus Art. 4 aBV und ist jetzt in Art. 29 Abs. 2 der am 1. Januar 2000 in Kraft getretenen neuen Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) ausdrücklich gewährleistet. Er gebietet, dass der Richter die Vorbringen einer Partei tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt (BGE 112 Ia 109 E. 2b mit Hinweisen; vgl. auch 124 II 132 E. 2b S. 137 mit Hinweisen). Ob dieser Prüfungspflicht nachgekommen wurde, ergibt sich in der Regel allein aus der Begründung des Entscheides. Prüfungs- und Begründungspflicht sind in diesem Sinne ein Ganzes (vgl. Arthur Haefliger, Alle Schweizer sind vor dem Gesetz gleich, 1985, S. 147). Die Behörde darf sich in der Begründung auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken, muss sich also nicht mit jedem einzelnen Vorbringen des Betroffenen auseinander setzen (vgl. dazu ausführlich BGE 112 Ia 107 E. 2b S. 109 mit Hinweisen; BGE 123 I 31 E. 2c S. 34). Aus der Gesamtheit der Begründung muss aber mit hinreichender Klarheit hervorgehen, dass und weshalb die Behörde die Darlegung einer Partei nicht für stichhaltig hält. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid
gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann (BGE 124 II 146 E. 2a S. 149; 123 I 30 E. 2c S. 34; 122 IV 8 E. 2c S. 14 f., je mit Hinweisen).

b) aa) Die Beschwerdeführer kritisieren, das Verwaltungsgericht habe sich nicht mit ihrem Argument auseinander gesetzt, wonach eine Planungszone hätte erlassen werden müssen und die umstrittenen Baubewilligungen daher nicht hätten erteilt werden dürfen. Dazu ist zunächst in Erinnerung zu rufen, dass über den Antrag, eine Planungszone zu erlassen, nicht im angefochtenen Entscheid zu entscheiden war. Im Verfahren über die Baubewilligungen war einzig über das Gesuch der Beschwerdeführer zu entscheiden, dieses zu sistieren, bis ein

rechtskräftiger Entscheid über den Erlass einer Planungszone vorliege. Dies hat der Präsident des Verwaltungsgerichts am 5. November 1999 abgelehnt und dabei insbesondere ausgeführt, dass sie keinen Rechtsanspruch auf den Erlass einer Planungszone hätten. Eine solche könne auch nicht dazu dienen, individuelle Bauvorhaben zu verhindern, ausser wenn diese den Charakter des Planungsgebiets insgesamt wesentlich beeinflussen würden, was nicht substanziiert dargetan worden sei.

In ihrer kantonalen Beschwerde brachten die Beschwerdeführer u.a. Argumente gegen die Erteilung der umstrittenen Baubewilligungen für den Fall vor, dass es zum Erlass einer Planungszone kommt. Im Zeitpunkt des angefochtenen Urteils waren die umstrittenen Grundstücke nicht von einer Planungszone erfasst. Das Verwaltungsgericht brauchte daher nicht auf die betreffenden Ausführungen einzugehen. Jedenfalls konnten diese keinen Einfluss auf die Legitimation zur Einsprache gegen die Baubewilligungen haben, um die es im kantonalen Verfahren einzig ging. Das Verwaltungsgericht hat auch zutreffend erläutert, warum die Beschwerdeführer auf keinen Fall legitimiert seien, eine Verletzung der Vorschriften des künftigen Plans zu rügen (vgl. S. 10 seines Urteils).

bb) Die Beschwerdeführer kritisieren, das Verwaltungsgericht sei nicht auf ihr Argument eingetreten, auf Grund privater Bauvorschriften habe im fraglichen Gebiet eine einheitliche Überbauung bestanden. Selbst wenn dies zuträfe, ist jedoch nicht ersichtlich, warum dieser Gesichtspunkt für die umstrittene Frage der Legitimation erheblich sein soll. Das Verwaltungsgericht hat im Übrigen festgestellt, dass die Überbauung tatsächlich nicht einheitlich sei. An dieser Feststellung üben die Beschwerdeführer nur appellatorische Kritik, auf die nicht eingetreten werden kann.

c) Entgegen dem Vorwurf der Beschwerdeführer ist das Verwaltungsgericht somit auf die beiden erwähnten Argumente eingegangen, soweit sie überhaupt entscheidwesentlich waren.

3.- a) Das Verwaltungsgericht hat die Beschwerde im Hauptstandpunkt abgewiesen, weil die Beschwerdeführer zu den einzelnen Rügen, die sie vor dem Gemeinderat gegen die strittigen Baubewilligungen vorgebracht hätten, nicht legitimiert gewesen seien. Dies hat es auf Grund von § 207 Abs. 1 lit. a des Luzerner Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG/LU, SRL Nr. 735) entschieden, der besagt, dass nur zur Einsprache befugt ist, wer ein schutzwürdiges Interesse hat. Im Folgenden ist angesichts der Rügen, welche in der Beschwerde genügend substanziiert gegen diese Hauptbegründung vorgebracht werden, zu prüfen, ob die Auslegung und Anwendung dieser Bestimmung vor dem Willkürverbot (vgl. dazu Art. 4 aBV, Art. 9 BV und BGE 125 I 166 E. 2a S. 168 mit Hinweisen) stand hält. Ist dies der Fall, braucht nicht auf die Beanstandungen der Beschwerdeführer an den Eventualerwägungen zur Rechtmässigkeit der Baubewilligungen eingegangen zu werden.

b) aa) Die Beschwerdeführer kritisieren zunächst, es sei willkürlich, dass ihnen das Verwaltungsgericht die Legitimation abgesprochen habe, eine Verletzung des Eingliederungsgebots nach § 140 PBG/LU zu kritisieren. Das Verwaltungsgericht hat angenommen, für eine Legitimation zu dieser Kritik müsse erstens ein Sichtkontakt zwischen ihren Grundstücken und den Baugrundstücken verlangt werden. Ein solcher Sichtkontakt sei, wenn überhaupt, nur marginal vorhanden. Zweitens seien die räumliche Distanz, der Höhenunterschied und die zu befürchtenden Beeinträchtigungen hinsichtlich Aussicht und Besonnung für die Beschwerdebefugnis von Bedeutung. Auf Grund dieser Faktoren seien die Beschwerdeführer jedoch nicht besonders betroffen. In der Beschwerde wird gerügt, ein Sichtkontakt bestehe gemäss dem Ergebnis des Augenscheins. Es wird nicht ausgeführt, dass die vom Verwaltungsgericht zusätzlich geprüften Faktoren, die für eine besondere Betroffenheit notwendig sind, gegeben seien. Es wird auch nicht gerügt, dass es willkürlich wäre, diese Faktoren (gleich wie das Bundesgerichts zu Art. 103 lit. a OG in seinem Entscheid vom 8. April 1997 in: Praxis 1998 Nr. 5 S. 27 E. 3a S. 33 mit Hinweisen) als zusätzliche Voraussetzung für eine
Einsprachelegitimation zu betrachten.

bb) Die Beschwerdeführer kritisieren sodann, ihnen sei die Legitimation zur Einsprache aberkannt worden, obwohl sie Anstösser derselben Erschliessungsstrasse seien wie die Baugrundstücke. Sie halten die Erwägung des Verwaltungsgerichts für willkürlich, eine (die im künftigen Zonenplan vorgesehene übersteigende) höhere Ausnützungsziffer führe nicht unbedingt zu Mehrverkehr. Die betreffenden Ausführungen des Verwaltungsge-

richts finden sich jedoch nur in einer Eventualbegründung für den Fall, dass die Bauprojekte auf Grund der im künftigen Zonenplan vorgesehenen Ausnützungsziffer zu beurteilen wären. In seiner im vorliegenden Verfahren entscheidenden Hauptbegründung hat das Verwaltungsgericht eine solche von den Beschwerdeführern verlangte Vorwirkung abgelehnt. Ausserdem führt das Verwaltungsgericht aus, selbst ein Mehrverkehr würde keine deutliche Verschlechterung der Erschliessungssituation für die Beschwerdeführer zur Folge haben, weil der Oberhusrain eine grosse Kapazität habe. Nur eine solche deutliche Verschlechterung der Erschliessungssituation könnte jedoch Anstösser einer Strasse zur Einsprache gegen von derselben Strasse erschlossene Bauvorhaben legitimieren. Diese für die Frage der Legitimation entscheidende Erwägung
kritisieren die Beschwerdeführer nicht, womit sie keine Verfassungsverletzung in diesem Punkt substanziieren.

4.- Schliesslich sehen die Beschwerdeführer darin einen Verstoss gegen Treu und Glauben, dass das Verwaltungsgericht kurz vor Erlass einer Planungszone über das fragliche Gebiet noch Baubewilligungen geschützt habe, die mit dem neuen Zonenplan unvereinbar seien. Das Gebot des staatlichen Handelns nach Treu und Glauben floss bisher aus Art. 4 aBV (vgl. BGE 124 II 265 E. 4a S. 269 f.) und ist jetzt in Art. 9 BV vorgesehen. In der Beschwerde wird jedoch nicht dargetan und es ist auch nicht ersichtlich, warum die Beschwerdegegner oder die ihnen eine Baubewilligung erteilende Behörde gegen Treu und Glauben verstiessen, wenn sie auf ein Baugesuch das geltende Recht anwandten und nicht künftiges. Von einem Rechtsmissbrauch kann auch keine Rede sein, weil das Gesetz ein bestimmtes Instrumentarium für Plansicherungszwecke zur Verfügung stellt, das jedoch zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung noch nicht anwendbar war (so Ruch, a.a.O., Art. 27 Rz. 18). Die Verfahrensführung des Verwaltungsgerichts hätte im Gegenteil gegen Treu und Glauben verstossen, wenn dieses, wie die Beschwerdeführer fordern, mit dem Fällen eines rechtskräftigen Entscheids absichtlich so lange zugewartet hätte, bis sich die Rechtslage geändert hätte (vgl. BGE
110 Ib 332 E. 3a S. 337 mit Hinweisen).

5.- Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit auf sie eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu tragen (Art. 156 Abs. 1 und Abs. 7 OG). Sie sind darüber hinaus unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten, die privaten Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 159 Abs. 1, 2 und 5 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.- Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000. – wird den Beschwerdeführern auferlegt.

3.- Die Beschwerdeführer haben unter Solidarhaft die Mitglieder der einfachen Gesellschaft O._____-S. _____ für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 3'000. – zu entschädigen.

4.- Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat von Kriens und dem Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

_____

Lausanne, 24. Februar 2000

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber: