

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1C_237/2007

Urteil vom 13. Februar 2008
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Eusebio,
Nebenamtlicher Bundesrichter Rohner,
Gerichtsschreiberin Schoder.

Parteien

X. _____ AG, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Urs Hess-Odoni,

gegen

Y. _____ AG, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt Franz Hess,
Gemeinderat Kriens, Schachenstrasse 6, Postfach, 6011 Kriens.

Gegenstand

Bau- und Planungsrecht,

Beschwerde gegen das Urteil vom 26. Juni 2007
des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung.

Sachverhalt:

A.

Die Y. _____ AG ist Eigentümerin des an der Kreuzstrasse, einer privaten Quartierstrasse gelegenen, gemäss Zonenplan der Gemeinde Kriens/LU zur Arbeitszone III (AR-III) gehörigen Grundstücks Nr. 3120 in Kriens/LU. Sie will ihr auf diesem Grundstück gelegenes Gebäude, in dem sie ein Handelsunternehmen betreibt, um- und ausbauen. Eine vom Gemeinderat Kriens am 26. Oktober 2005 erteilte Baubewilligung hob das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, auf Beschwerde der X. _____ AG mit Urteil vom 22. August 2006 auf und wies die Sache an den Gemeinderat zu weiteren Abklärungen zurück, da es das Bauvorhaben unter dem Gesichtspunkt der Erschliessung als nicht beurteilbar erachtete. Der Gemeinderat kam aufgrund eines Gutachtens zum Schluss, dass die Zufahrt zum Grundstück der Y. _____ AG auch mit Lastwagen und Sattelschleppern möglich sei, und erteilte die Baubewilligung unter Abweisung der Einsprache der X. _____ AG mit Entscheid vom 31. Oktober 2006 unter Bedingungen und Auflagen.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, wies eine gegen diese Baubewilligung gerichtete Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit Urteil vom 26. Juni 2007 ab, soweit es darauf eintrat.

B.

Die X. _____ AG erhebt gegen dieses Urteil Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten. Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Urteils, die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz und die Verweigerung der Baubewilligung. Ferner beantragt sie die Durchführung eines Augenscheins, die Einholung einer Expertise und die Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

C.

Die Y. _____ AG beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, das angefochtene Urteil zu bestätigen und die Baubewilligung zu erteilen. Sie wendet sich gegen die Durchführung des beantragten Beweisverfahrens und gegen die Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Der Gemeinderat Kriens beantragt die Abweisung der Beschwerde und des Gesuchs um aufschiebende Wirkung. Das Verwaltungsgericht verzichtet auf Vernehmlassung und schliesst auf Abweisung der Beschwerde.

D.

Der Präsident der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichts hat mit Verfügung vom 25. September 2007 das Gesuch um aufschiebende Wirkung abgewiesen.

Erwägungen:

1.

1.1 Gemäss Art. 82 lit. a BGG beurteilt das Bundesgericht Beschwerden gegen Entscheide in Angelegenheiten des öffentlichen Rechts. Gegen das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts, welches in Anwendung öffentlichen Rechts ergangen ist, steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 ff. i.V.m. Art. 90 BGG). Dies gilt auch auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts. Ein Ausschlussgrund im Sinne von Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Ebenso wenig liegen die Unzulässigkeitsgründe der Art. 84 und 85 BGG vor. Die Beschwerde erweist sich im Grundsatz als zulässig.

1.2 Das Verwaltungsgericht ist eine Vorinstanz im Sinne von Art. 86 Abs. 2 BGG.

1.3 Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist nach Art. 89 Abs. 1 BGG berechtigt, wer (a) vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, (b) durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist und (c) ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat.

1.3.1 Die Kriterien von Art. 89 Abs. 1 BGG grenzen die Beschwerdelegitimation von Nachbarn gegen unzulässige Popularbeschwerden ab. Verlangt ist neben der formellen Beschwer (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG), dass der Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt (Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG) und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht (Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG). Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (vgl. die Botschaft zur Totalrevision der Bundesrechtspflege vom 28. Februar 2001, BBI 2001 S. 4236). Die Voraussetzungen von Art. 89 Abs. 1 lit. b und lit. c BGG hängen eng zusammen; insgesamt kann insoweit an die Grundsätze, die zur Legitimationspraxis bei der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Art. 103 lit. a des früheren Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1943 über die Organisation der Bundesrechtspflege (OG; BS 3 S. 531) entwickelt worden sind (BGE 133 II 249 E. 1.3.1 S. 253; vgl. BGE 120 Ib 48 E. 2a S. 51 f., 379 E.

4b S. 386 f.), angeknüpft werden.

1.3.2 Bei der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist nicht erforderlich, dass das angeblich willkürlich angewendete kantonale oder kommunale Gesetzesrecht dem Beschwerdeführer einen Rechtsanspruch bzw. ein rechtlich geschütztes Interesse vermittelt. In diesem Punkt unterscheiden sich die hier zulässigen Beschwerdegründe von denjenigen bei der subsidiären Verfassungsbeschwerde (vgl. zur Zulässigkeit der Willkürklage beim letztgenannten Rechtsmittel BGE 133 I 185 E. 6.1 und 6.3 S. 197 ff.). Aus dem Legitimationskriterium des schutzwürdigen Interesses gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG (vgl. E. 1.3.1. hiervor) ist jedoch abzuleiten, dass der Beschwerdeführer nur die Überprüfung des Bauvorhabens im Lichte jener Rechtssätze verlangen kann, die sich rechtlich oder tatsächlich auf seine Stellung auswirken. Dieses Erfordernis trifft beispielsweise nicht zu bei Normen über die innere Ausgestaltung der Baute auf dem Nachbargrundstück, die keinerlei Auswirkungen auf die Situation des Beschwerdeführers haben. Vorbringen, mit denen ein bloss allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht, sind bei der

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten unzulässig. In jedem Fall kann aber der Beschwerdeführer - wie bei der subsidiären Verfassungsbeschwerde (vgl. BGE 133 I 185 E. 6.2 S. 198 ff.) - die Verletzung von Parteirechten rügen, deren Missachtung auf eine formelle Rechtsverweigerung hinausläuft (BGE 133 II 249 E. 1.3.2 S. 253).

1.3.3 Die Beschwerdeführerin hat am Verfahren vor dem Verwaltungsgericht und dem Gemeinderat Kriens teilgenommen (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG). Die Parteien stehen in einer unmittelbaren nachbarlichen Beziehung; ihre Liegenschaften liegen einander - getrennt durch die Kreuzstrasse - direkt gegenüber, und es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die behaupteten unbefriedigenden Zufahrtsverhältnisse bei der Beschwerdegegnerin die Interessen der Beschwerdeführerin stärker als diejenigen eines beliebigen Dritten tangieren können. Die Beschwerdeführerin ist daher durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt (Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG) und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung (Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG). Soweit die Beschwerdeführerin Gehörsrügen vorbringt, ist sie zur Beschwerde ohnehin befugt.

1.4 Der angefochtene Entscheid bestätigt die von der Gemeinde Kriens erteilte Baubewilligung. Er schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 BGG). Die Beschwerde erweist sich auch unter diesem Gesichtspunkt als zulässig.

1.5 Strittig ist insbesondere, ob das Baugrundstück für die vorgesehene Nutzung hinreichend erschlossen ist. Der Begriff der hinreichenden Erschliessung ist grundsätzlich ein Begriff des

Bundesrechts (Art. 19 Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG); die rechtlichen Anforderungen an die Erschliessung im Einzelnen ergeben sich jedoch oft erst aus dem kantonalen Recht (BGE 127 I 103, nicht publizierte E. 2a; 123 II 337 E. 5b S. 350; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N. 4 zu Art. 19; Alexander Ruch, in: Kommentar RPG, Zürich 1999, N. 83 zu Art. 22; André Jomini, in: Kommentar RPG, Zürich 1999, N. 2 zu Art. 19). Soweit sich der angefochtene Entscheid in der Sache primär auf kantonales Bau- und Planungsrecht stützt, stehen daher als Beschwerdegründe die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht, insbesondere verfassungsmässiger Rechte der Bundesverfassung sowie von Garantien der EMRK, im Vordergrund (Art. 95 lit. a und b BGG). Die Anwendung kantonalen Rechts bildet Beschwerdegrund nur in gewissen Teilbereichen, so kantonale verfassungsmässige Rechte (lit. c), kantonale Normen über die politische Stimmberechtigung sowie über Volkswahlen und -abstimmungen (lit. d) und interkantonales Recht (lit. e).

Ausserhalb des Anwendungsbereichs dieser Bestimmungen kann nur überprüft werden, ob der angefochtene Entscheid auf willkürlicher Gesetzesanwendung beruht oder ob das Gesetz oder seine Anwendung sonst wie gegen übergeordnetes Recht verstösst (BGE 133 II 249 E. 1.2.1 S. 252). Solche Rechtsverletzungen können nur insoweit geprüft werden, als eine entsprechende Rüge vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Diesbezüglich gilt die Praxis zu Art. 90 Abs. 1 lit. b aOG fort. Auf ungenügend begründete Rügen und bloss allgemein gehaltene, rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht demzufolge nicht ein (BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254; Hansjörg Seiler/Nicolas von Werdt/Andreas Güngerich, Bundesgerichtsgesetz (BGG), Bern 2007, N. 9 ff. zu Art. 106). Soweit Sachverhaltsrügen erhoben werden, kann nur geltend gemacht werden, die Feststellungen seien offensichtlich unrichtig oder beruhten auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG, und beides nur, wenn die Behebung eines allfälligen Mangels entscheidrelevant ist (Art. 97 Abs. 1 BGG). Die Voraussetzungen freier Sachverhaltsüberprüfung nach Art. 97 Abs. 2 BGG sind vorliegend offensichtlich nicht gegeben. Vorbehalten bleibt die

Sachverhaltsberichtigung von Amtes wegen nach Art. 105 Abs. 2 BGG. Für die Rügeobliegenheit gilt das vorhin Ausgeführte.

1.6 Das Bundesgericht kann nach Art. 107 Abs. 2 BGG in der Sache selbst entscheiden oder diese zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz oder an die erste Instanz zurückweisen. Darüber ist im Sachzusammenhang zu entscheiden.

1.7 Die Beschwerdeführerin stellt im Verfahren vor Bundesgericht in verschiedenen Zusammenhängen Beweisanträge. Deren Relevanz ist im Sachzusammenhang zu prüfen.

2.

Die Beschwerdeführerin erachtet als willkürlich und mit dem Anspruch auf gerichtliche Beurteilung als unvereinbar, dass das Verwaltungsgericht einerseits auf seine volle Prüfungszuständigkeit hinweise, sich bei der Prüfung bundesrechtlicher Fragen wie der Erschliessung aber Zurückhaltung auferlegen wolle.

Diese Rüge ist unbegründet. Das Verwaltungsgericht weist zutreffend darauf hin, dass kantonale, namentlich gerichtliche Instanzen sich auch bei an sich umfassender Prüfungsbefugnis in Ermessensfragen sowie in der Würdigung spezifischer örtlicher Gegebenheiten zurückzuhalten und den lokalen Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Spielraum zu lassen haben. Dies ordnet Art. 2 Abs. 3 RPG explizit an und entspricht gefestigter Bundesgerichtspraxis (BGE 127 II 238 E. 3b/aa S. 242; BGE 119 Ia 321 E. 5a S. 326 f.; Heinz Aemisegger/Stephan Haag, in: Kommentar RPG, Zürich 1999, Rz. 52 ff. zu Art. 33; Leo Schürmann/Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 3. Aufl., Bern 1995, S. 422 f.).

3.

3.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, das vom Gemeinderat Kriens eingeholte Gutachten der A. _____ GmbH zur Frage, ob grössere Lastwagen von der Verladerampe der Beschwerdegegnerin ohne Beanspruchung des auf der gegenüberliegenden Strassenseite gelegenen Grundeigentums der Beschwerdeführerin auf die Kreuzstrasse einbiegen könnten, sei unter Verletzung der Mitwirkungsrechte der Beschwerdeführerin eingeholt worden; sie, die Beschwerdeführerin, habe sich weder zur fachlichen und persönlichen Eignung des Gutachters äussern können, noch sei sie bei der Erstellung des Berichts beigezogen worden. Das Gutachten leide daher an erheblichen Mängeln, die dem kantonalen Verfahrensrecht krass widersprüchen, und sei nicht verwertbar und im Übrigen auch inhaltlich falsch. Indem das Verwaltungsgericht darauf abgestellt habe, seien seine Sachverhaltsannahmen willkürlich.

Die Beschwerdeführerin behauptet eine Verletzung prozessualer Vorschriften im Zusammenhang mit der vom Gemeinderat Kriens eingeholten Expertise der A. _____ GmbH erstmals vor Bundesgericht. Im vorinstanzlichen Verfahren hatte sie lediglich die Schlüssigkeit dieses Gutachtens

bestritten (Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 23. November 2006, S. 20), aber keine prozessualen Rügen erhoben. Auf diese Vorbringen ist daher nicht einzutreten (Art. 99 Abs. 1 BGG). Im Übrigen legt die Beschwerdeführerin nicht dar, worin die Verletzung ihrer Mitwirkungsrechte liegen soll. Auf die Frage der Schlüssigkeit des Gutachtens ist im Sachzusammenhang einzugehen.

3.2 Die in verschiedenen Zusammenhängen - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zufolge übermässiger Fassadenlänge des Bauvorhabens, Erstellung einer zweiten Wohnung - erhobene Rüge mangelhafter Sachabklärung durch die Vorinstanz ist appellatorisch und wird nicht näher substantiiert; es wird nicht ersichtlich, welche Sachverhaltselemente nach Auffassung der Beschwerdeführerin zu fundierter Beurteilung erforderlich gewesen wären. Darauf ist nicht einzutreten.

4.

In der Sache macht die Beschwerdeführerin vorab geltend, das Baugrundstück sei für den zu erwartenden Lastwagenverkehr nicht im Sinne von Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG hinreichend erschlossen.

4.1 Das Erfordernis der hinreichenden Erschliessung eines Grundstückes ergibt sich zunächst aus dem Bundesrecht (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Land gilt demnach als erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (BGE 121 I 65 E. 3a S. 68; 116 Ib 159 E. 6b S. 166). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstückes sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalles ab (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N. 21 zu Art. 19). Es müssen die örtlichen Verhältnisse berücksichtigt werden und die Verkehrssicherheit aller Benützer (Fussgänger, Radfahrer, Personenwagen, öffentliche Dienste wie Sanität, Feuerwehr, Kehrriemabfuhr) gewährleistet sein (Bundesgerichtsurteil 1P.115/1992 vom 6. Mai 1993 E. 4, publ. in: ZBI 95/1994 S. 91). Obwohl "Erschliessung" grundsätzlich ein Begriff des Bundesrechts ist, ergeben sich die rechtlichen Anforderungen an die Erschliessung, wie erwähnt, im Einzelnen jedoch häufig erst aus dem kantonalen Recht (vgl. E. 1.5 hiervor). Die Rüge der Verletzung von Bundesrecht ist möglich, soweit im Zusammenhang mit Erschliessungsfragen Sachrecht des Bundes -

z.B. Umweltschutzrecht - zu berücksichtigen ist oder es um die Auslegung oder Anwendung von kantonalem Recht geht, das mit solchem Bundesrecht in engem Sachzusammenhang steht (BGE 132 II 209 E. 2.2.2 S. 213; BGE 129 II 238, nicht publ. E. 1). Wo diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, gelten bei strittiger Auslegung kantonalen Rechts die Einschränkungen nach E. 1.5 hiervor.

4.2 Das Verwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 22. August 2006 allgemeine Erwägungen zur notwendigen Erschliessung angestellt. Es beruft sich dabei gleichzeitig auf Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG und § 195 Abs. 1 des luzernischen Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG), das die Anforderungen an die Erschliessung jedoch nicht konkreter als das Bundesrecht umschreibt. Ob das Erschliessungserfordernis im vorliegenden Fall daher als Frage des Bundesrechts oder aber des kantonalen Rechts anzusehen ist, kann letztlich offenbleiben. Auch soweit die Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG als unmittelbar anwendbares Sachrecht anzusehen wären, bleibt der den örtlichen Behörden nach Art. 2 Abs. 3 RPG zustehende erhebliche Entscheidungsspielraum zu beachten. Insbesondere dürfen kantonale Instanzen und das Bundesgericht nicht ihr Ermessen an die Stelle desjenigen der Gemeinde setzen und nicht eine von der Gemeinde mit gutem Grund getroffene Planungsmassnahme durch eine andere, möglicherweise ebenfalls vertretbare Anordnung ersetzen (vgl. E. 2 hiervor).

4.3 Das Verwaltungsgericht hat im Urteil vom 22. August 2006 gestützt auf seine Erwägungen zur Erschliessung den Gemeinderat Kriens zu näheren Abklärungen angehalten. Das in Nachachtung dessen eingeholte Gutachten der A._____ GmbH gelangt zum Ergebnis, dass auch grössere Lastwagen und selbst Sattelschlepper zur Liegenschaft der Beschwerdegegnerin zu- und von ihr wieder wegfahren können. Grössere Fahrzeuge müssten teilweise allerdings - insbesondere bei Wegfahrt in Richtung Autobahn - nach der Einfahrt in die Kreuzstrasse ein Rückfahrmanöver vollziehen, könnten dann aber ohne Überfahren des gegenüberliegenden Grundstückes der Beschwerdegegnerin wegfahren. Der Gemeinderat Kriens und ihm folgend das Verwaltungsgericht im angefochtenen Urteil erachten diese Expertise als schlüssig. Beide Instanzen, insbesondere das Verwaltungsgericht, setzen sich mit dem Gutachten eingehend auseinander und halten gestützt darauf die Erschliessung des Objekts der Beschwerdegegnerin, dessen Erweiterung strittig ist, als hinreichend erschlossen.

Soweit die Beschwerdeführerin die Ergebnisse der Expertise und die gestützt darauf angestellten Erwägungen des Verwaltungsgerichts in tatsächlicher Hinsicht bestreitet, fehlen nähere Ausführungen. Darauf ist nicht einzutreten.

Zur Hauptsache kritisiert die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz verletze Art. 19 Abs. 1 und Art. 22

Abs. 2 lit. b RPG, wenn sie eine Industriebaute als hinreichend erschlossen erachte, bei welcher Lastwagen von 9.4 m Länge und Sattelschlepper von 16 und 20 m Länge bei der Wegfahrt, insbesondere in Richtung Autobahn, in unterschiedlich grossem Ausmass solche Rückfahrmanöver durchführen müssten. In der Beurteilung solcher Zu- und Wegfahrverhältnisse steht jedoch den örtlichen Behörden ein erhebliches Ermessen zu. Der Umstand, dass eine Erschliessung nicht einer Idealvorstellung entspricht, sondern in Einzelfällen gewisse Probleme aufweisen mag, macht sie nicht ohne weiteres im Sinne von Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG ungenügend. Es besteht ein öffentliches Interesse an haushälterischer Bodennutzung im eingezonten Baugebiet und damit auch an der Vermeidung übermässiger, nicht wirtschaftlicher Erschliessungsanlagen. Anders zu entscheiden ist allerdings, wenn Gefahren für die Sicherheit von Anwohnern oder von schwächeren Verkehrsteilnehmern wie Fussgängern, Radfahrern, namentlich Kindern oder gebrechlichen Personen zu befürchten sind. Das Verwaltungsgericht legt im angefochtenen Entscheid jedoch in sorgfältigen Erwägungen insbesondere dar, dass sich die Problematik unter Beachtung der Verkehrsvorschriften hinreichend entschärfen lässt, insbesondere unter Beachtung von Art. 36 Abs. 4 des Strassenverkehrsgesetzes vom 19. Dezember 1958 (SVG; SR 741.01) i.V.m. Art. 17 Abs. 1 Verkehrsregelverordnung vom 13. November 1962 (VRV; SR 741.11), wonach bei Rückwärtsmanövern eine Hilfsperson beizuziehen ist, wenn nicht jede Gefahr ausgeschlossen ist. Soweit solche Manöver nötig werden, ist ohnehin anzunehmen, dass sie schon wegen der engen Verhältnisse in sehr langsamer Fahrt vollzogen werden müssen (vgl. auch Art. 17 Abs. 2 VRV). Sonstige ernsthafte Sicherheitsbelange macht die Beschwerdeführerin nicht in substantiierte Weise geltend. Die Rüge erweist sich, soweit darauf einzutreten ist, als unbehelflich. Weitere Beweisabnahmen erscheinen angesichts dessen nicht als erforderlich.

5.

Ob und inwieweit die Beschwerdeführerin nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Erhebung der Ästhetikereinrede legitimiert ist, kann offenbleiben. Auf die Rüge ist schon deshalb nicht einzutreten, weil die Beschwerdeführerin keine konkreten, substantiierten Behauptungen dazu aufstellt. Beigefügt werden mag, dass in der Zone AR-III (sinngemäss: Gewerbegebiet, das typischerweise auf Bauten erheblicher Grösse zugeschnitten ist; vgl. Art. 11 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Kriens vom 31. August 2000) Verunstaltung nicht leichthin anzunehmen wäre, zumal aus der Sicht einer Baute ähnlicher Art.

6.

Die Behauptung, die Erstellung einer zweiten Wohnung im projektierten Gebäude der Beschwerdegegnerin sei zonenwidrig, wird ebenfalls nicht näher begründet. Die Vorinstanz hat diesbezüglich die Frage der Legitimation der Beschwerdeführerin offengelassen, die Zonenkonformität aus betrieblichen Gründen aber bejaht. Die Beschwerdeführerin tut weder konkret dar, zu welchen weitergehenden Sachverhaltsabklärungen die Vorinstanz verpflichtet gewesen wäre, noch setzt sie sich mit den materiellrechtlichen Erwägungen der Vorinstanz auseinander. Auch auf diese Vorbringen ist nicht einzutreten. Damit erübrigen sich weitere Beweisabnahmen.

7.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ergebnis wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Zudem hat die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

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

3.

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

4.

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

Lausanne, 13. Februar 2008

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

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Féraud Schoder