

SG_PUBLIKATIONEN 20-1553 vom 24. Januar 2020

SG Gerichte, 2020-01-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_20-1553

FR: SG_PUBLIKATIONEN 20-1553 du 24 janvier 2020

IT: SG_PUBLIKATIONEN 20-1553 del 24 gennaio 2020

Erwägungen

E. 1.1

Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43bis des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

E. 1.2

Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist dementsprechend vorbehältlich der nachfolgenden Erwägung 1.3 einzutreten.

E. 1.3

Rügen sind substantiiert vorzubringen bzw. haben eine Begründung zu enthalten (Art. 48 Abs. 1 VRP). Eine Begründung ist ausreichend, wenn in ihr selbst Argumente vorgebracht werden, nach denen der angefochtene Entscheid auf einer fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsanwendung beruht. Es reicht insbesondere nicht, im Rekursverfahren lediglich auf die Einsprachebegründung zu verweisen. Darüber hinaus gilt das Rügeprinzip. Die Verfahrensbeteiligten haben demnach im Rekurs konkret darzutun, in welchen Punkten die Baubewilligung unhaltbar sein soll. Mit den Rügen legen sie den Streitgegenstand des Rechtsmittelverfahrens im Grundsatz verbindlich fest. Als Rügen gelten die Einwände (Sachverhaltsvorbringen) gegen die vorinstanzliche Beurteilung oder ein geplantes Vorhaben. Sie beziehen sich auf die Vereinbarkeit der Beurteilung bzw. des Projekts mit den einschlägigen Vorschriften und/oder die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen (H. ARTA, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Überblick N 23; BDE 7/2021 vom 22. Januar 2021 Erw. 1.3.2). Diese Voraussetzung fehlt vorliegend in Bezug auf den Eventualantrag, dass das Bauprojekt um ein Stockwerk zu reduzieren sei, sofern damit eine Verletzung nach Art. 684 ZGB gemeint sein sollte. Bereits im Einspracheverfahren musste diesbezüglich festgestellt werden, dass der (anwaltlich vertretene) Einsprecher nicht darlege, inwiefern mit der nachgesuchten Projektänderung eine übermässige Beeinträchtigung vorliege. Die Vorinstanz ging in der Folge zwar davon aus, dass damit die Höhe der Baute und der damit zusammenhängende Schattenwurf gemeint sein könnten, gegenüber dem bereits bewilligten Projekt konnte sie jedoch keine wesentliche Verschlechterung feststellen, weshalb sie die Einsprache nach Art. 684 ZGB abwies, soweit sie darauf eintrat. Tatsächlich hätte sie

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 17/2021), Seite 8/12

auf die Rüge nach Art. 684 ZGB mangels Begründung gar nicht eingetretten müssen. Nun wird im Rekursverfahren wiederum nichts vorgebracht, weshalb die Projektänderungen den Rekurrenten übermässig beeinträchtigen sollen. Die Geschossigkeit lässt er einzig im Zusammenhang mit dem vorausgegangenem Umzonungsverfahren rügen. Folglich ist das

weitere Vollgeschoss auch nur in diesem Rahmen zu überprüfen, nicht aber im Zusammenhang mit Art. 684 ZGB. Dies hat zur Folge, dass auf den Rekurs bezüglich der beantragten Aufhebung von Ziffer 3 des angefochtenen Beschlusses nicht einzutreten ist.

E. 2

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentcheid erging am 24. Januar 2020. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

E. 3

Der Rekurrent rügt, mit der Bewilligung der Projektänderung werde gegen den verfassungsmässigen Grundsatz von Treu und Glauben verstossen, weil diese nicht dem Bauvorhaben entspreche, das damals der Umzonung von der Grünzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu Grunde gelegen habe. Weiter bestreitet er grundsätzlich, dass Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zonenkonform seien.

E. 3.1

Die Baubewilligung wird erteilt, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen (Art. 146 PBG). Dazu gehört, dass das Bauvorhaben unter anderem zonenkonform ist und den Regelbauvorschriften entspricht. Für die Zonenkonformität ist vorliegend Art. 18 BauG massgebend. Demnach sind Bauten und Anlagen, die im öffentlichen Interesse liegen und öffentliche Bedürfnisse befriedigen zonenkonform.

E. 3.2

Vorab ist dazu festzuhalten, dass die Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht – wie vom Rekurrenten behauptet – unter der Bedingung beschlossen worden ist, dass auf dem Grundstück Nr. 001 ein Spitex-Stützpunkt errichtet werde, auch wenn ein solcher damals zur Debatte gestanden hat und eines der Motive für den damaligen Umzonungsbeschluss gewesen sein mag. Dazu kommt, dass das Verwaltungsgericht im Zusammenhang mit dem ersten Baugesuch bereits festgehalten hat, dass ein solcher bedingter Erlass eines Nutzungsplans ohne entsprechende ausdrückliche gesetzliche Grundlage im kantonalen Recht ohnehin nicht zulässig wäre und selbst dann nicht rechtmässig weil bundesrechtswidrig wäre. Wenn

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 17/2021), Seite 9/12

also tatsächlich die Meinung bestanden hätte, dass die Umzonung mit dem entsprechenden Baugesuch hätte verknüpft werden sollen, hätte die politische Gemeinde für eine entsprechende Verfahrenskoordination zwischen dem Umzonungs- und Baubewilligungsverfahren sorgen müssen, was sie aber nicht getan hat (VerwGE B 2016/82 vom 7. April 2017 Erw. 2.). Dass der Spitexstützpunkt für den Umzonungsbeschluss nach Meinung der politischen Gemeinde entbehrlich war, zeigt sich aber auch darin, dass der Stadtrat auf das entsprechende Gesuch des Rekurrenten, während des hängigen Baubewilligungsverfahrens eine entsprechende Planungszone zu erlassen, nicht eingetreten

ist.

E. 3.3

Das Verwaltungsgericht hat weiter festgehalten, dass vorliegend die genehmigte und zwischenzeitlich in Rechtskraft gesetzte Umzonung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise überprüft werden könne (VerwGE B 2016/82 vom 7. April 2017 Erw. 2.). Tatsächlich müssen materielle Einwendungen gegen die Rechtmässigkeit eines Erlasses bereits während der Auflagefrist des Planverfahrens vorgetragen werden. Im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sind solche Einwände aus Gründen der Rechtssicherheit in der Regel ausgeschlossen. Akzessorische Überprüfung und Anpassung des Planerlasses wären nur möglich, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestlegung erheblich geändert hätten bzw. wenn Umstände eingetreten wären, welche die Gültigkeit des Plans in Frage stellten. Weiter kommt eine akzessorische Überprüfung in Frage, wenn die betroffenen Grundeigentümer nicht befähigt oder veranlasst waren, ihre Rechte im Planverfahren wirksam zu wahren, sei es, dass das Verfahren ihnen nicht die Möglichkeit dazu bot oder dass sie die rechtliche Tragweite des Plans noch nicht klar erkennen konnten (BGE 135 II 209 Erw. 5.1 mit Verweisen auf BGE 106 Ia 310 Erw. 3 und weitere). All dies ist hier nicht der Fall. Damit steht wiederum fest, dass die Bewilligung der Alterswohnungen auf dem Grundstück Nr. 001 nicht von der Realisierung des ursprünglich vorgesehenen Spitexstützpunkts abhängig gemacht werden kann. Andere Gründe, weshalb gleichwohl vorfrageweise auf den Einzonungsbeschluss zurückgekommen werden soll, macht der Rekurrent nicht geltend und sind auch sonst nicht erkennbar.

E. 3.4

Zur Zonenkonformität der geplanten Alterswohnungen auf dem Baugrundstück Nr. 001 hat das Verwaltungsgericht bereits am 7. April 2017 bestätigt, dass diese in der vorliegenden Zone zulässig seien, auch wenn der ursprünglich geplante Wirrgarten nicht realisiert werde und die Wohnungen auch sonst in keinem speziellen Zusammenhang mit einer Institution oder Organisation der Altersbetreuung stünden. Nötig sei einzig, dass für die Mieter ein Mindestalter von 60 Jahren vorgeschrieben und dies mittels einer Auflage in der Baubewilligung sichergestellt und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt (Art. 962 Abs. 1 ZGB) werde (VerwGE B 2016/82 vom 7. April 2017 Erw. 3.2). Der Rekurrent hat diesen Entscheid nicht angefochten, weshalb er in Rechtskraft erwachsen ist und grundsätzlich nicht erneut in Frage gestellt werden kann (Urteil des

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 17/2021), Seite 10/12

Bundesgerichtes 1C_673/2013 vom 7. März 2014 Erw. 5.2). Weil damit ein rechtskräftiger verwaltungsgerichtlicher Entscheid vorliegt, kann dieser von der erstinstanzlichen Behörde auch nicht mehr wegen ursprünglicher Fehlerhaftigkeit widerrufen bzw. in Wiedererwägung gezogen werden (materielle Rechtskraft des Urteils). Eine anderslautende Verfügung könnte bloss noch deshalb ergehen, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die materielle Rechtslage seit dem Urteil wesentlich geändert hätten (Urteil des Bundesgerichtes 1C_63/2019 vom 29. Januar 2020 Erw. 5). Solche Gründe lässt der Rekurrent aber keine vorbringen. Er belässt es vielmehr dabei, das vom Verwaltungsgericht rechtskräftig Entschiedene erneut zu bestreiten. Demnach ist auf den Verwaltungsgerichtsentscheid nicht mehr zurückzukommen.

E. 3.5

Wenn nach dem Gesagten für die Zonenkonformität der Alterswohnungen keine Spitexräume im Haus nötig sind, spielt es für die Bewilligungsfähigkeit der Projektänderung auch keine Rolle, dass die angeordnete Vergrösserung der mittlerweile in genügender Anzahl ausgewiesenen Keller- und Abstellräume allenfalls auf Kosten der geplanten Allgemeinräume und der von der Spitex mitgenutzten Räume gehen würde. Die entsprechenden Anpassungen sodann sind unbestrittenermassen ohne Änderung am äusseren Erscheinungsbild möglich, nötig sind lediglich kleinere Grundrissanpassungen und Wandverschiebungen. Es spricht deshalb nichts dagegen, dass die Baubehörde die entsprechenden Bauhindernisse als untergeordnet eingestuft und die Projektänderung mit der Auflage im Sinn von Art. 147 Abs. 1 PBG bewilligt hat, dass ein entsprechendes Korrekturgesuch nachgereicht werde.

E. 4

Zusammenfassend ergibt sich, dass auf den Rekurs bezüglich der Abweisung der Einsprache nach Art. 684 ZGB mangels Begründung nicht einzutreten ist. Sodann erweist sich die vorliegend zu überprüfende Projektänderung gleich wie das bereits am 10. Dezember 2018 rechtskräftig bewilligte Bauvorhaben als zonenkonform. Der Rekurs ist somit unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 5.1

Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebür beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekurrenten zu überbinden.

E. 5.2

Der vom Rekurrenten am 6. März 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

E. 6

Der Rekurrent und die Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 17/2021), Seite 11/12

E. 6.1

Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Untertliegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP).

E. 6.2

Die Rekursgegnerin obsiegt mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75;

abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– festzulegen. Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

E. 6.3

Da der Rekurrent mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Sein Begehren ist deshalb abzuweisen. Entscheid 1.

Der Rekurs von A.____ wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

a) A.____ bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

b) Der am 6. März 2020 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren der B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.____ entschädigt die B.____ ausseramtlich mit Fr. 2'750.–.

b) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 17/2021), Seite 12/12

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann Regierungsrätin

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