

SG_PUBLIKATIONEN 21-8141 vom 15. November 2022

SG Gerichte, 2022-11-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_21-8141

FR: SG_PUBLIKATIONEN 21-8141 du 15 novembre 2022

IT: SG_PUBLIKATIONEN 21-8141 del 15 novembre 2022

Erwägungen

E. 1.1

Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes 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 einzutreten.

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 Baubewilligungsentscheid erging am 30. August 2021. 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. Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 101/2022), Seite 7/17

E. 3

Der Rekurrent macht geltend, im Widerspruch zum ganzen Verfahren seit seiner Einsprache vom 3. Juli 2018 sei das Streitthema der Dachgestaltung im angefochtenen Beschluss weggefallen. Dieser Wegfall sei nicht erklärlich und werde auch nicht begründet. Das ausdrücklich vor Baubeginn vorzulegende "Detail des Dachabschlusses" sei wiederum nicht beurteilt worden, obschon die Vorinstanz dazu verpflichtet gewesen sei. Der angefochtene Entscheid sei schon deshalb aufzuheben, weil das Bauprojekt immer noch nicht in einem Gesamtentscheid vollständig beurteilt worden sei.

E. 3.1

Umstritten ist damit, ob gewisse Elemente des Dachs bzw. der Dachgestaltung mit der Hauptbaubewilligung bereits rechtskräftig bewilligt wurden (und gegebenenfalls: welche Elemente bzw. in welchem Umfang). Erst wenn der Umfang des mit der Hauptbaubewilligung bewilligten Zustands feststeht, kann überhaupt beurteilt werden, ob die nun vorliegenden Unterlagen zum fraglichen Baugesuch (Farb- und Materialkonzept vom 18. Februar 2020 sowie Plan "Dachdetail 1" vom 22. Januar 2020 sowie Plan "Dachdetail Flachdach/Steildach" vom 22. Januar 2020) vollständig sind; nur bei Vollständigkeit dieser neuen Gesuchsunterlagen könnte eine allfällige Bestätigung der verfahrensgegenständlichen Baubewilligung zu einem vollständig bewilligten Zustand führen.

E. 3.2

Vorab ist somit der Umfang der im Jahr 2018 mit der Hauptbau- bewilligung bewilligten Dachgestaltung zu bestimmen. Dazu ist zu- nächst ganz grundsätzlich nötig, dass es sich bei der Hauptbaubewil- ligung um eine rechtswirksame und nicht nichtige Baubewilligung handelt. Dies stellt der Rekurrent sinngemäss in Frage, wenn er rügt, der Entscheid der Vorinstanz sei "schon deshalb aufzuheben, weil das Bauprojekt entgegen der Pflicht der Vorinstanz gemäss ständiger Rechtsprechung – und sei es nur bezüglich des in der Baubewilligung 2018 vorbehaltenen 'Details des Dachabschlusses' – immer noch nicht in einem Gesamtentscheid vollständig beurteilt" worden sei. Im Übri- gen wäre eine allfällige Rechtsunwirksamkeit bzw. Nichtigkeit der Hauptbaubewilligung von Amtes wegen zu berücksichtigen, mithin un- abhängig davon, dass die Hauptbaubewilligung grundsätzlich nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist.

E. 3.2.1

Gemäss Art. 122 Abs. 3 PBG dürfen unter Schutz gestellte Ob- jekte nur beseitigt oder beeinträchtigt werden, wenn ein gewichtiges das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewie- sen wird. Bei Schutzobjekten von nationaler oder kantonaler Bedeu- tung ist ausserdem die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle erforderlich (hier bzw. im Zusammenhang mit Baudenkmälern: Amt für Kultur bzw. in Ermächtigung die Leiterin oder der Leiter der Abteilung Denkmalpflege; vgl. Art. 10 Bst. d der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [sGS 731.11; abgekürzt PBV] i.V.m. Anhang 3 Nr. DI.B.05.01 der Ermächtigungsverordnung [sGS 141.41]). Das Ver-

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 101/2022), Seite 8/17

fahren ist zu koordinieren (Art. 25a des eidgenössischen Raumpla- nungsgesetzes [SR 700]), und am Ende steht ein Gesamtentscheid im Sinn von Art. 133 Bst. f PBG.

Kommunale Baubewilligungen, die ohne die erforderliche Zustimmung oder Genehmigung durch die kantonale Behörde erteilt wurden, können rechtsunwirksam und nichtig sein (vgl. BDE Nr. 5/2020 vom 17. Januar 2020 Erw. 2.1, insb. Erw. 2.1.7 mit Hinweisen).

E. 3.2.2

Kommt die DMP im Rahmen der Beurteilung eines Baugesuchs zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung vorliegt, stellt diese Beur- teilung für sich allein noch keine Teilverfügung dar, die im Rahmen eines Gesamtentscheids zu eröffnen wäre. Dies trifft nur für die eigent- liche Zustimmungsverfügung der DMP zu; nur diese ist folglich auch Teil des Gesamtentscheids der Baubewilligungsbehörde. Die blosser Beurteilung der DMP dagegen, ein Baugesuch führe nicht zu einer Be- einträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationa- ler Bedeutung, stellt lediglich eine Stellungnahme dar (vgl. z.B. BUDE Nr. 21/2022 vom 4. März 2022 Erw. 3.2 mit Hinweisen sowie J. BEREUTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Pla- nungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 122 N 35).

E. 3.2.3

Im konkreten Fall liegt kein Schreiben der sachbearbeitenden Denkmalpflegerin aus dem Jahr 2018 in den Akten, wonach das Bau- vorhaben (gemäss damals vorhandener Planung) zu keiner Beein- trächtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung führt. Ebenso fehlt eine Teilverfügung des Amtes für Kultur aus dem Jahr 2018,

mit welcher dem Bauvorhaben mit Auflagen zugestimmt worden wäre. Weiter hat sich die DMP – soweit ersichtlich – in der Teilverfügung vom 18. August 2021 nicht umfassend zum ganzen Bauvorhaben und allfälligen daraus resultierenden Beeinträchtigungen geäußert ("Nunmehr geht es ausschliesslich um das Material- und Farbkonzept sowie die Detailansichten, welche die Gesuchstellerin aufgrund Auflagen in der rechtskräftigen Baubewilligung nachreichen musste"; vgl. Erw. 2). Auch in der im Rekursverfahren eingereichten Stellungnahme vom 2. Februar 2022 beschränkt sich die DMP ausdrücklich auf die noch "offenen Aspekte, resp. zu beurteilenden Auflagen (Farb- und Materialkonzept sowie Details des Dachabschlusses)" und sie nimmt "keine 'Gesamtbeurteilung' der Fassaden- und Dachgestaltung resp. Einfügung in das geschützte Ortsbild vor (vgl. Vorbemerkung). Hingegen wird im Schreiben der sachbearbeitenden Denkmalpflegerin vom 27. Februar 2020 ("Feststellung – Keine Beeinträchtigung") auf das Gesamtvorhaben ("Umbau, Anbau Treppenhaus") Bezug genommen und darauf verwiesen, dass die DMP "das Projekt" geprüft habe und bereits bei dessen Entwicklung eingebunden gewesen sei. Jedoch standen in diesem Zeitpunkt die nun relevanten Unterlagen (Farb- und Materialkonzept und Details zum Dachabschluss) der DMP bereits zur Verfügung.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 101/2022), Seite 9/17

E. 3.2.4

Vor dem soeben dargestellten Hintergrund und der sich daraus ergebenden Unklarheiten wurden der DMP im Rekursverfahren ergänzende Fragen zur Beantwortung unterbreitet. Dazu führte die DMP namentlich aus, die Dokumente und Angaben in den (ursprünglichen) Baugesuchsunterlagen (gemeint: aus dem Jahr 2018) hätten den Schluss zugelassen, dass keine Beeinträchtigung erfolge, soweit auch die noch einzureichenden Details den denkmalpflegerischen Vorgaben entsprächen. Die geplanten Massnahmen (gemeint: gemäss den Unterlagen aus dem Jahr 2018) führten nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgedankens zum Ortsbildschutz. Die für die Schutzziele des Ortsbildschutzes relevanten Elemente des Gebäudes blieben ungeschmälert erhalten oder würden nicht wesentlich verändert, sodass dem ganzheitlichen Schutzgedanken des Ortsbildschutzes entsprochen werde. Dazu würden Lage und Volumetrie des Gebäudes und seine Dachform und charakterische Fassadenelemente (Fenster, tektonische Elemente wie Sockel, Dachrand, Dacheindeckung, Farben und Materialien usw.) gehören. Die Anpassungen des Dachs seien vorliegend nicht konzeptioneller Art, d.h. die Dachlandschaft bleibe in ihrer Gesamtheit erhalten. Energetische und bautechnisch bedingte Anpassungen im Bereich der Ab- und Anschlüsse lägen in der Natur der Sache und seien für die Beurteilung von Beeinträchtigungen des Ortsbildschutzes von untergeordneter Relevanz.

E. 3.2.5

Aus diesen Ausführungen wird klar, dass aus Sicht der DMP im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren (2018) das Projekt geprüft und gestützt auf die damals vorhandenen Unterlagen eine Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung ausgeschlossen werden konnte. Diese Beurteilung ist nachvollziehbar, zumal sich das Grundstück Nr. 001 am Rand der Kernzone 2 befindet. Ferner wird das Volumen des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 003 im Wesentlichen nur im Bereich des geplanten Anbaus (Treppenhaus im Nordosten des Gebäudes) und auf der strassens- und zentrumsabgewandten Seite vergrössert. Als Zwischenfazit ist somit

festzuhalten, dass das Bauvorhaben gestützt auf die Planungsgrundlagen aus dem Jahr 2018 und gemäss retrospektiver Beurteilung der DMP – soweit damals beurteilbar – zu keiner Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung führte. Weil diese Beurteilung wie gezeigt noch keine Teilverfügung darstellt, musste sie auch nicht im Jahr 2018 im Rahmen eines Gesamtentscheids eröffnet werden. Die Hauptbaubewilligung ist somit weder rechtsunwirksam noch nichtig. Daran ändert nichts, dass das ursprüngliche Baugesuch – entgegen ständiger Rechtsprechung in Gebieten mit erhöhten ästhetischen Anforderungen – nicht einschliesslich der konkreten Fassaden- und Dachgestaltung sowie Farb- und Materialwahl beurteilt wurde bzw. werden konnte (vgl. dazu BDE Nr. 20/2020 vom 20. März 2020 Erw. 2.5 mit Hinweisen).

E. 3.2.6

Die dargestellte Rechtslage betreffend Rechts(un)wirksamkeit der Hauptbaubewilligung ist vorliegend im Rahmen einer feststellenden Verfügung zu klären. Denn eine solche feststellende Verfügung

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 101/2022), Seite 10/17

dient – Vorliegen eines schutzwürdigen Feststellungsinteresses vorausgesetzt – dazu, das Bestehen, das Nichtbestehen oder der Umfang von verwaltungsrechtlichen Rechten und Pflichten verbindlich festzustellen. Gegenstand einer Feststellungsverfügung kann ein konkretes und individuelles Rechtsverhältnis sein (vgl. zur feststellenden Verfügung z.B. auch BUDE Nr. 15/2022 vom 23. Februar 2022 Erw. 6 mit Hinweisen). Vorliegend kann die Frage nach der Rechts(un)wirksamkeit bzw. Nichtigkeit der Hauptbaubewilligung aus dem Jahr 2018 namentlich für allfällige weitere Projektänderungsgesuche von Bedeutung sein bzw. werden. Entsprechend ist es gerechtfertigt und angezeigt, im Rahmen des vorliegenden Entscheids festzustellen, dass die Hauptbaubewilligung aus dem Jahr 2018 nicht nichtig, sondern rechtswirksam ist.

E. 3.3

Nachdem die Rechtswirksamkeit der Hauptbaubewilligung feststeht, bleibt zu prüfen, in welchem Umfang die baulichen Massnahmen am Dach des bestehenden Gebäudes bereits mit dieser Hauptbaubewilligung im Jahr 2018 bewilligt worden waren.

E. 3.3.1

Ausgangspunkt bildet der Zustand des auf den beiden Grundstücken Nrn. 001 und 002 bestehenden Gebäudes Vers.-Nrn. 003 und

E. 3.3.2

Teil des Baugesuchs der Rekursgegnerin aus dem Jahr 2018 war unter anderem folgender Plan ("Ansicht West"):

"Ansicht West" gemäss ursprünglichem Baugesuch (Quelle: Plan "Ansichten / Schnitte" 1:100 vom 1.5.2018, revidiert am 18.5.2018 [act. 38 der Vorakten])

E. 3.3.3

Der Rekurrent bemängelt die diesbezügliche Planung im vorliegenden Verfahren zusammengefasst wie folgt:

Einwände Rekurrent zu Dachgestaltung (Quelle: Rekursergänzung vom 22.10.2021 N 7)

E. 3.3.4

Die Einwände des Rekurrenten sind im Wesentlichen berechtigt. Im Vergleich zwischen Bestand und damaligen Baugesuchsplänen im Bereich des Dachs waren verschiedene Widersprüche und Unklarheiten vorhanden. Namentlich wäre gemäss dieser Planung das unter dem mittigen Dachaufbau heute bestehende Vordach bzw. die Dachrinne ab- und die Traufe damit unterbrochen worden, und zwar im Bereich beider Gebäudehälften. Auch das auf dem Dach bestehende Gelände hätte auf einer Gebäudehälfte abgebrochen werden sollen. Ferner ist am nördlichen Ende der rekursgegnerischen Dachhälfte ganz am Ende ein (gemäss Rekurrent "wuchtiges") Vordach erkennbar,

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 101/2022), Seite 12/17

welches heute so nicht existiert (vgl. insbesondere unterschiedliche Darstellung dieser Bereiche gemäss "Ansicht West" [oben]). Gleichwohl wurden in den Plänen diese Vordach-Bereiche bei der ganzen Gebäudehälfte nicht farblich als Neuerung gekennzeichnet. Vielmehr legen die Pläne nahe, dass das Vordach heute schon besteht:

"Querschnitt S/02" gemäss ursprünglichem Baugesuch (Quelle: Plan "Ansichten / Schnitte" 1:100 vom 1.5.2018, revidiert am 18.5.2018 [act. 38 der Vorakten])

E. 3.3.5

Zu prüfen bleibt, ob die in den damaligen Baugesuchsplänen vorhandenen Widersprüche und Unklarheiten im weiteren Verlauf des Hauptbaubewilligungsverfahrens (2018) geklärt wurden. Gemäss Hauptbaubewilligung beschloss die Vorinstanz, dass die in den Erwägungen enthaltenen "Auflagen und Bestimmungen" (gemeint wohl: "Auflagen und Bedingungen") einzuhalten seien. In den Erwägungen verwies die Vorinstanz in Ziff. 4 ("Bedingungen und Auflagen") auf die Beurteilung der OBK vom 22. August 2018, wonach die Erteilung der Bewilligung unter Auflagen beantragt werde. Als Auflage wurde namentlich aufgenommen, dass vor Baubeginn ein "Farb- und Materialkonzept" und "das Detail des Dachabschlusses" einzureichen seien. Die OBK erwog zusammengefasst unter dem Titel "Geländer", die Gesuchstellerin (hier: Rekursgegnerin) habe sich "bereit erklärt, das Gelände zu belassen und dies entsprechend als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen". Ihr (der OBK) sei es "wichtig, dass das Gebäude als Gesamterscheinung wahrgenommen wird, weshalb ein gänzlicher Abbruch (ganzes Gelände) [...] auch möglich gewesen wäre. Aufgrund der baulichen Massnahmen entsteht ein neuer Dachabschluss. Dieser ist deshalb vor Baubeginn zu bemustern". Weiter Geändertes Vordach Geändertes Vordach

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 101/2022), Seite 13/17

erwog die OBK zur Thematik "Eingriffe", es müssten vor Baubeginn "alle Eingriffe" bemustert werden ("Farb- und Materialkonzept"). Gestützt auf diese Einschätzungen der OBK erwog die Vorinstanz in der Hauptbaubewilligung ausserdem, die "Bauherrschaft wird das bestehende Gelände auf ihre Kosten wieder aufbauen, so dass die optische Einheit bestehen bleibt. Die übrigen Arbeiten (Dachdetail) werden nicht vollumfänglich ohne 'Übergang' umsetzbar sein" (vgl. Ziff. 5 der Hauptbaubewilligung betreffend "Besondere Bedingungen" bzw. "Ver einbarungen aufgrund Einspracheverhandlung").

E. 3.3.6

Damit zeigt sich, dass die dargestellten Unklarheiten und Widersprüche in den Planunterlagen nicht im ursprünglichen Bewilligungsverfahren geklärt wurden. Zwar wurde der Fortbestand des Geländers beim gesamten Gebäude thematisiert, jedoch ist

diesbezüglich zumindest nicht eindeutig, dass der Fortbestand in rechtlich durchsetzbarer Weise verfügt wurde. Weitere Unklarheiten wurden gar nicht oder nur ganz am Rand behandelt; zu denken ist namentlich an das erwähnte, heute bestehende Vordach unter dem mittigen Dachaufbau. Hinzu kommt, dass die Vorinstanz die Planunterlagen trotz der Unklarheiten/Widersprüche mit einem Stempel versehen ("Genehmigt am 24. Sep. 2018 Unter Vorbehalt der Baubewilligung"), unterzeichnet und damit mitbewilligt hat. Es ist somit auszuschliessen, dass mit der Hauptbaubewilligung im Jahr 2018 die gesamte Dachgestaltung bewilligt worden sein könnte. Vielmehr hat die Vorinstanz die gesamte Dachgestaltung in ein nachlaufendes Bewilligungsverfahren verwiesen bzw. hätte dies beim damaligen Planungsstand tun müssen. Entsprechend oblag es in der Folge der Rekursgegnerin, die Dachgestaltung planmässig darzustellen und im nachlaufenden Bewilligungsverfahren bewilligen zu lassen.

E. 3.4

Zu prüfen bleibt damit, ob die nun eingereichten Baugesuchunterlagen der Rekursgegnerin die gesamte Dachgestaltung umfassten und damit vollständig waren und ob gestützt darauf mit dem angefochtenen Entscheid ein vollständig bewilligter Zustand resultierte.

E. 3.4.1

Gemäss Art. 137 PBG werden Baugesuche sowie Gesuche um Erlass von weiteren für die Ausführung des Bauvorhabens notwendigen Verfügungen der Baubehörde eingereicht, auf deren Gebiet die Baute oder Anlage errichtet werden soll. Die dazugehörige Verordnung (PBV) enthält nähere Vorschriften über die notwendigen Unterlagen, die Form des Gesuchs und die Prüfungsmodalitäten desselben. Danach verwenden Gesuchstellende für das Baugesuch das Formular des Bau- und Umweltsdepartementes (Art. 21 Abs. 1 Satz 1 PBV) und das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne enthalten (Art. 21 Abs. 1 Satz 2 PBV). Unvollständige Gesuche werden zur Ergänzung oder Verbesserung zurückgewiesen (Art. 21 Abs. 3 Satz 1 PBV). Unterbleibt die Verbesserung innert der angesetzten Frist, tritt die Bewilligungsbehörde auf das Gesuch nicht ein (Art. 21 Abs. 3 Satz 2 PBV). Zusätzlich enthält das Baureglement der

Entscheid des Bau- und Umweltsdepartementes SG (Nr. 101/2022), Seite 14/17

Stadt W.____ vom 1. Oktober 2016 in Art. 25 weitergehende und präzisierende Vorgaben (wie Art und Form der Pläne, farbliche Darstellung, Möglichkeit, die Einreichung weiterer Unterlagen zu verlangen, usw.).

E. 3.4.2

Das Baugesuch beinhaltet den an die zuständige Behörde gerichteten Antrag, das in den Baugesuchunterlagen umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen zu prüfen und nach Massgabe des Ergebnisses dieser Prüfung die Bewilligung zur Bauausführung zu erteilen. Es dient der Prüfung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Bestimmungen des öffentlichen Rechts. Nach ständiger Praxis des Bau- und Umweltsdepartementes müssen die Baugesuchunterlagen so detailliert sein, dass eine Überprüfung der baupolizeilichen Regeln möglich ist (vgl. z.B. BUDE Nr. 33/2022 vom 8. April 2022 Erw. 3.2). Weiter ist nach dem Dispositionsprinzip die Baubehörde an die Begehren

des Bauherrn gebunden. Die Bauherrschaft bestimmt mit ihrem Baugesuch, ob und in welchem Umfang ein baubewilligungspflichtiger Sachverhalt bewilligt werden soll. Auf seine Angaben und geäusserten Absichten (z.B. zur Nutzung und zum Betrieb) im Gesuch hat sich der Gesuchsteller behaften zu lassen. Entsprechend hat er die Folgen von Unklarheiten im Gesuch zu tragen (VerwGE B 2021/49 vom 14. Februar 2022 Erw. 2.2 mit Hinweisen). Auch nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung trägt im Fall von unklaren oder missverständlichen Bauplänen die Bauherrschaft die Folgen unklarer Planinhalte. Nur was aus den Plänen mit hinreichender Klarheit hervorgeht, kann von der Behörde bewilligt und mit Ablauf der Rechtsmittelfrist rechtskräftig werden. Schematische Darstellungen sind in Projekteingabeplänen fehl am Platz (vgl. z.B. Urteile des Bundesgerichtes 1C_2/2021 vom 3. Dezember 2021 Erw. 3.2, 1C_344/2017 vom 17. April 2018 Erw. 3.1, 1C_448/2017 vom 3. Juli 2018 Erw. 2.2, 1P.728/2006 vom 16. Februar 2007 Erw. 2.2 und 1P.791/2006 vom 13. November 2007 Erw. 3.3; je mit Hinweisen).

E. 3.4.3

Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung bildet erklärter-massen einzig das Farb- und Materialkonzept vom 18. Februar 2020 (Ziff. 1 der angefochtenen Bewilligung), welches – auch nach Auffassung der Vorinstanz – "Details" vom 22. Januar 2020 umfasste. Mit Letzterem sind zwei Pläne, nämlich ein "Detail Flachdach/Steildach" und ein "Dachdetail 1" gemeint:

[...] "Detail Flachdach/Steildach" vom 22. Januar 2020 (Quelle: act. 22 der kommunalen Vorakten)

[...] "Dachdetail 1" vom 22. Januar 2020 (Quelle: act. 22 der kommunalen Vorakten)

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 101/2022), Seite 15/17

E. 3.4.4

Mit dem Farb- und Materialkonzept samt den vorerwähnten bei- den Plänen wurden die dargestellten und in den ursprünglichen Plänen gemäss Hauptbaubewilligung enthaltenen Unklarheiten und Widersprüche offenkundig nicht vollständig beseitigt. Zwar lässt sich daraus wohl ableiten, dass auch nach Auffassung der Rekursgegnerin auf ihrer Dachhälfte weiterhin ein Geländer existieren soll. Unklar ist jedoch insbesondere weiterhin, was mit dem heute bestehenden Vor- dach unter dem mittigen Dachaufbau geschehen soll (Fortbestand hälftig/ganz oder vollständige Entfernung?). Auch sind die diversen weiteren Übergänge zwischen den beiden Gebäudehälften nicht abschliessend dargestellt (z.B. gemeinsames Fenster in Gebäudemitte; konkreter An-/Zusammenschluss der beiden Geländer im Grenzbe- reich der Gebäudehälften; Übergang zwischen den Gebäudehälften im flachen Dachbereich; Übergang vom Dachrand zur Fassade; vgl. zum Ganzen auch die Hauptbaubewilligung, wonach – abgesehen vom Geländer – die "übrigen Arbeiten (Dachdetail) [...] nicht vollum- fänglich ohne 'Übergang' umsetzbar sein" werden). Diese Unklarhei- ten wurden auch im weiteren Verlauf des Bewilligungsverfahrens nicht abschliessend bereinigt. Zwar befasste sich die OBK mehrfach mit dem fraglichen Baugesuch und sie verlangte namentlich noch gewisse Anpassungen einzelner Positionen des Farb- und Materialkonzepts und des Dachdetails (vgl. Sitzung OBK vom 21. Januar 2020). Im We- sentlichen blieb das Vorhaben jedoch unverändert (vgl. Präsidialent- scheid OBK vom 25. März 2020 und angepasste Unterlagen; beides in act. 26 der kommunalen Vorakten). Damit erweist sich das fragliche Baugesuch mit Blick auf die Planunterlagen (Farb- und Materialkon- zept; Dachdetails) und in Verbindung mit der

Hauptbaubewilligung (weiterhin) als unklar bzw. missverständlich. Dies wiegt vorliegend umso schwerer, als es sich beim Dach um ein Bauteil mit erheblichen räumlichen Aussenwirkungen handelt und zudem im konkreten Fall die Aussenwirkungen von den Übergängen zwischen den beiden Gebäuhälften abhängen. Ohne eine zusätzliche Planung des Dachs ergäben sich entweder Abweichungen zwischen den bewilligten Plänen gemäss Hauptbaubewilligung und dem tatsächlichen baulichen Endzustand des Dachs, oder aber die Rekursgegnerin dürfte gestützt auf die Hauptbaubewilligung zivilrechtlich offensichtlich unzulässige (weil in das Eigentum des Rekurrenten eingreifende) bauliche Massnahmen umsetzen (konkret insbesondere: Entfernung des Vordachs unter dem Dachaufbau). Im Übrigen war vorliegend die Nachforderung einer Detailplanung bezüglich der gesamten Dachgestaltung samt entsprechenden Abschlüssen umso mehr angezeigt, als die beiden Gebäuhälften zusammengebaut sind. Entsprechend wichtig ist es, dass die einzelnen Übergänge klar und unmissverständlich dargestellt werden (bzw. worden wären). Hinzu kommt, dass schon das ursprüngliche Baugesuch (2018) – entgegen ständiger Rechtsprechung in Gebieten mit erhöhten ästhetischen Anforderungen – nicht einschliesslich der konkreten Fassaden- und Dachgestaltung sowie Farb- und Materialwahl beurteilt wurde bzw. werden konnte (vgl. dazu BDE Nr. 20/2020 vom 20. März 2020 Erw. 2.5 mit Hinweisen); umso mehr wäre es erforderlich gewesen, nun wenigstens im nachlaufenden Bewilligungsverfahren für die nötige Klarheit zu sorgen.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 101/2022), Seite 16/17

E. 3.4.5

Die Folgen der dargestellten Unklarheiten trägt wie erwähnt die Rekursgegnerin als Bauherrin. Es ist deshalb weiterhin mit Blick auf das gesamte Dach von einem unvollständigen Baugesuch auszugehen, weshalb die Vorinstanz das streitgegenständliche Baugesuch zur Verbesserung hätte zurückweisen müssen. Der Rekurs erweist sich deshalb als begründet und die angefochtene Baubewilligung ist samt Einspracheentscheid aufzuheben.

E. 004

Das je ungefähr zur Hälfte im Eigentum des Rekurrenten und der Rekursgegnerin stehende Gebäude sieht von Westen betrachtet gemäss unwidersprochen gebliebener Darstellung des Rekurrenten heute wie folgt aus:

[...] Ist-Zustand Westseite Gebäude Vers.-Nrn. 003 und 004 (Quelle: Rekursergänzung vom 22. Oktober 2021 N 6)

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 101/2022), Seite 11/17

E. 4

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Hauptbaubewilligung nicht nichtig, sondern rechtsgültig ist, was unter den gegebenen Umständen einen entsprechenden Feststellungsentscheid rechtfertigt. Im Übrigen ist jedoch die dem streitgegenständlichen Baugesuch zugrundeliegende Planung namentlich mit Blick auf den Dachbereich (weiterhin) unvollständig und/oder missverständlich, weshalb das Baugesuch hätte zur Verbesserung zurückgewiesen werden müssen. Die angefochtene Baubewilligung bzw. der Gesamtentscheid ist deshalb samt Einspracheentscheid aufzuheben. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen. Im Übrigen obliegt es – sofern gewünscht – der Rekursgegnerin, ihre Planung anzupassen bzw. zu

vervollständigen und erneut zur Bewilligung einzureichen.

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 Entscheidgebühr 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 der Rekursgegnerin zu überbinden.

E. 5.2

Der vom Rekurrenten am 14. September 2021 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

E. 6

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

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

Der Rekurrent obsiegt mit seinen 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

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 101/2022), Seite 17/17

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; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen. 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 die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.
Entscheid

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