

SG_PUBLIKATIONEN 23-2974 vom 9. Februar 2024

SG Gerichte, 2024-02-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_23-2974

FR: SG_PUBLIKATIONEN 23-2974 du 9 février 2024

IT: SG_PUBLIKATIONEN 23-2974 del 9 febbraio 2024

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 Baubewilligungsentcheid erging am 6. April 2023. 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 gelten weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

E. 3

Der Rekurrent macht geltend, beim Gebäude A werde die zulässige Anzahl Vollgeschosse nach Art. 6 BauR überschritten. Wie aus dem

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 11/2024), Seite 8/21

Plan Längsschnitt ersichtlich sei, überrage die Oberkante der fertigen Decke des als Sockelgeschoss ausgewiesenen Geschosses im nördlichen Teil den Niveaupunkt um mehr als 1,30 m.

E. 3.1

Nach Art. 17 Abs. 1 BauR zählt jedes Stockwerk als Vollgeschoss, das nicht als Dach- oder Untergeschoss gilt. Geschosse, die bis oberkant fertig Decke gemessen den Niveaupunkt nicht um mehr als 1,30 m überragen, gelten gemäss Art. 17 Abs. 2 BauR als Untergeschosse.

E. 3.2

Der Rekurrent geht in seiner Argumentation davon aus, dass ausgehend vom Niveaupunkt horizontal eine Linie durch das Geschoss gezogen werden muss und zwischen dieser Linie und oberkant fertig Decke das Mass von 1,30 m nicht überschritten werden darf, damit das Geschoss als Unterschoss gilt. Allerdings verkennt er, dass die Massvorgabe dem Wortlaut nach lediglich beim Niveaupunkt selbst eingehalten werden muss und nicht auf einer

horizontal gezogenen Linie durch das ganze Geschoss. Beim Niveaupunkt selbst überragt das Sockelgeschoss des Hauses A den Niveaupunkt nicht mehr als 1,30 m bis oberkant fertig Decke. Darüber hinaus liegt es in der Natur einer Treppe, dass diese nicht mit einem durchgezogenen Fussboden verglichen werden kann. Wäre zudem der Längsschnitt A-A anders gesetzt worden, wäre auf dem Plan ein durchgezogener Fussboden (oberkant fertig Decke) ersichtlich, der an keiner Stelle 1,30 m über dem Niveaupunkt liegt. Die Rüge geht somit fehl.

E. 4

Der Rekurrent bringt in Bezug auf die Attikageschosse der Gebäude A und B mehrere Verstösse gegen Art. 18 BauR vor. Es sei zu Unrecht für die Bestimmung der maximal zulässigen Fläche der Attikageschosse von der Aussenwand der Loggias gemessen worden. Die Attikageschosse seien daher zu gross dimensioniert worden. Bei beiden Attikageschossen sei sodann der 45°-Winkel falsch angesetzt worden. Die Attikageschosse stellten Vollgeschosse dar, wodurch die beiden Bauten die zulässige Anzahl Vollgeschosse überschritten. Schliesslich würden durch die ungleiche Verteilung der Fläche des Attikageschosses des Gebäudes B seine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

E. 4.1

Nach Art. 17 Abs. 3 BauR gelten Geschosse, die im Dachraum liegen und einen Kniestock (Oberkant Boden bis Schnittpunkt Innenwand mit Dachuntersicht) von höchstens 1,20 m (...) aufweisen, oder Attikageschosse gemäss Art. 19 (recte: Art. 18) BauR als Dachgeschosse. Gemäss Art. 18 Abs. 2 BauR gilt als Attikageschoss ein Geschoss, welches im theoretischen Dachraum und unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt der Längsfassaden zurückversetzt ist und über dem obersten Vollgeschoss liegt. Art. 18 Abs. 3 BauR stipuliert, dass die Masse respektive die maximale Fläche des Attikagrundrisses ungleich auf dem Dachgeschoss verteilt werden kann, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden. Die Winkelbeschränkung gilt sodann nicht für den

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 11/2024), Seite 9/21

vertikalen Erschliessungskern gemäss Art. 18 Abs. 5 BauR. Liftüberfahrten sind von den Beschränkungen ausgenommen. Diese Bauteile sind in den Dimensionen aber soweit als möglich zu beschränken.

E. 4.2

Das BauR enthält zum Attikageschoss die folgenden beiden Abbildungen:

[...] (Abbildung 1 Art. 18 BauR)

[...] (Abbildung 2 Art. 18 BauR; beispielhafte Darstellungen Flächenverteilung)

E. 4.3

Das Attikageschoss muss nach Art. 18 Abs. 2 BauR unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt der Längsfassaden über dem obersten Vollgeschoss zurückversetzt sein. Diese Regelung hat zum Zweck, Attikageschosse flächenmässig zu begrenzen. Wird der 45°-Winkel bei der Bemessung nicht eingehalten, ist das Attikageschoss als Vollgeschoss zu zählen.

E. 4.4

Zu prüfen ist zunächst, ob die Loggias zu den für die Anwendung des 45°-Winkels massgebenden Längsfassaden gehören. Die Rekursgegnerin ist anders als der Rekurrent der Auffassung, dass die Loggias Teil der Längsfassade im Sinn von Art. 18 Abs. 2 BauR seien.

E. 4.4.1

Als Gebäudefassaden von Wohnbauten gelten nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauch gemeinhin nur die tragenden, im Regelfall bis auf die Fensteröffnungen geschlossenen und Witterungsschutz bietenden Gebäudeabschlüsse, wie die Aussenwände und das Dach, die zusätzlich auch die energetisch erforderliche Isolation nach aussen aufweisen (vgl. BDE Nr. 6/2020 vom 6. Februar 2020 Erw. 5.4).

E. 4.4.2

Den im Zusammenhang mit dem Energienachweis eingereichten Unterlagen lässt sich entnehmen, dass die Loggias Teil der thermischen Gebäudehülle sind. Auch aus den Grundrissen ist erkennbar, dass die Loggias zu den tragenden Gebäudeabschlüssen gehören und wie die Rekursgegnerin zu Recht festhält, von der Wärmedämmung umfasst sind. Angesichts der vorstehenden Ausführungen zu Gebäudefassaden sind demnach vorliegend die Loggias Teil der zu berücksichtigenden Längsfassade und für die Bestimmung der maximal zulässigen Attikageschossfläche zu berücksichtigen.

E. 4.5

Somit ist als Nächstes zu überprüfen, ob die Rekursgegnerin das höchstzulässige Flächenmass unter Anwendung des 45°-Winkels für die beiden Attikageschosse korrekt berechnet hat.

E. 4.5.1

Gemäss ihrer Flächenberechnung zu den Attikageschossen hat die Rekursgegnerin in einem ersten Schritt die maximal mögliche Fläche unter Anwendung des 45°-Winkels bestimmt und diese danach in einem zweiten Schritt ungleich auf den Gebäuden verteilt (vgl. dazu im Einzelnen nachfolgend). Zu beachten gilt in diesem Zusammenhang,

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 11/2024), Seite 10/21

dass der vertikale Erschliessungskern von der Anwendung des 45°-Winkels ausgenommen ist (Art. 18 Abs. 5 BauR und vgl. vorstehend Abbildung 2 zu Art. 18 BauR).

E. 4.5.2

Aus der Flächenberechnung des Attikageschosses des Gebäudes A der Rekursgegnerin geht hervor, dass sie basierend auf dem Grundriss des Obergeschosses (inklusive Loggias) die Längsfassade in einem 45°-Winkel zurückversetzt (je 3 m bei den Längsfassaden) hat. Die vorliegend korrekte Anwendung des 45°-Winkels ergibt sich daraus, dass Attikageschosse nach Art. 18 Abs. 4 BauR eine Höhe von 3 m nicht überschreiten dürfen und daher bei einer Attikageschosshöhe von 3 m für die Bestimmung der maximal möglichen Attikageschossfläche das Geschoss 3 m von der Längsfassade des obersten Vollgeschosses zurückversetzt wird. Gemäss Berechnung der Rekursgegnerin resultiert für das Gebäude A eine zulässige Attikageschossfläche von 283 m² (siehe nachstehende Abbildung). Bei der Rückversetzung der Längsfassade hat die Rekursgegnerin den Erschliessungskern (Lift und Treppenhaus) ausgenommen, obwohl dies für die Bestimmung der maximal zulässigen Fläche nicht vorgeschrieben gewesen wäre. Art. 18 BauR sieht

lediglich vor, dass die Winkel- beschränkung für den vertikalen Erschliessungskern nicht gilt. Dies bedeutet aber nicht, dass die Fläche des Erschliessungskerns inner- halb des 45°-Winkels nicht zur maximal möglichen Fläche zu zählen ist. Mithin wäre sogar eine noch grössere Attikageschossfläche mög- lich gewesen (294,4 m²; dies ergibt sich, wenn die zurückversetzte nördliche Längsfassade durchgezogen wird).

[...] (Ausschnitt Flächenberechnung Attikageschoss Gebäude A)

E. 4.5.3

Beim Gebäude B wurde gemäss Flächenberechnung ebenfalls basierend auf dem Grundriss des Obergeschosses die Längsfassade in einem 45°-Winkel zurückversetzt (je 3 m bei den Längsfassaden). Der Erschliessungskern (Lift und Treppe) wurde bei der Anwendung des 45°-Winkels wiederum nicht berücksichtigt, obwohl dies – vorste- hend ausgeführt – möglich gewesen wäre. In der Berechnung der Re- kursgegnerin resultierte somit beim Gebäude B eine Attikageschoss- fläche von 329,08 m² (siehe nachstehende Abbildung). Wie auch beim Gebäude A wäre eine grössere Fläche zulässig gewesen (340,4 m²).

[...] (Ausschnitt Flächenberechnung Attikageschoss Gebäude B)

E. 4.6

Angesichts der vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass sowohl beim Gebäude A als auch beim Gebäude B das höchstzuläs- sige Flächenmass für die Attikageschosse eingehalten wird. Die Atti- kageschosse sind somit nicht als Vollgeschosse zu betrachten. Die zulässige Geschoszahl von zwei Vollgeschossen (Art. 6 BauR) wird mithin nicht überschritten.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 11/2024), Seite 11/21

E. 4.7

Hinsichtlich der Attikageschosse bleibt als Letztes zu prüfen, ob die ungleiche Verteilung der Geschossfläche beim Haus B den Vorga- ben von Art. 18 Abs. 3 BauR entspricht.

[...] (ungleiche Flächenverteilung Attikageschoss Haus B)

Westlich des Gebäudes B befindet sich das Gebäude Vers.-Nr. 009 auf dem Grundstück Nr. 008 des Rekurrenten. Er bringt vor, durch die ungleiche Verteilung wirke das Attikageschoss des Gebäudes B wuch- tiger als bei gleichmässiger Verteilung. Dadurch würden seine Interes- sen massiv beeinträchtigt. Wie aus der obigen Abbildung hervorgeht, wurde das Attikageschoss des Gebäudes B im Rahmen der unglei- chen Verteilung nach Norden verschoben. Die westliche Fassade ent- lang der Gebäudehülle entspricht dabei der gleichen Länge wie bei gleicher Verteilung der Geschossfläche (11,50 m). Dies hat mithin keine Beeinträchtigung zur Folge. In der optischen Wahrnehmung ei- nen Unterschied macht, dass das Attikageschoss Richtung Süden 3 m vorspringt. Dadurch dass sich dieser Teil des Geschosses in der Mitte befindet und einen Abstand von 7,35 m zur Westfassade aufweist, wirkt die ungleiche Flächenverteilung aus westlicher und damit rekur- rentischer Perspektive nicht wuchtig. Anders würde sich die Sachlage gestalten, wenn die Westfassade des Attikageschosses eine durchge- hende Länge von 14,50 m aufweisen würde. Diesfalls wäre nicht aus- zuschliessen, dass das Attikageschoss des Gebäudes B aus Sicht des Grundstücks des Rekurrenten mächtig erscheint. Auch der Vergleich zwischen den vorstehenden Abbildungen zum Attikageschoss des Ge- bäudes B ergibt, dass die ungleiche Verteilung nicht zu einem derart massiven Attikageschoss führt, dass die nachbarlichen

Interessen beeinträchtigt werden. Ohnehin begründet der Rekurrent nicht substantiiert, weshalb das vorgesehene Attikageschoss des Gebäudes B derart wichtig sein soll, dass seine nachbarlichen Interessen verletzt werden. Die ungleiche Verteilung der Fläche der Attikageschossfläche des Gebäudes B ist nicht zu beanstanden.

E. 5

Weiter moniert der Rekurrent, das Baugrundstück grenze unmittelbar an die Kernzone (K2). Daher sei bei der Gestaltung auf die Kernzone Rücksicht zu nehmen. Entsprechend seien an Bauten auf dem Grundstück Nr. 001 in Bezug auf die Einordnung und Gestaltung höhere Anforderungen zu stellen. Diese Anforderung werde vorliegend aber nicht erfüllt.

E. 5.1

Das Baugrundstück liegt in der Wohn-Gewerbe-Zone (WG2). Westlich befinden sich Grundstücke, die der Kernzone (K2) zugeteilt wurden, so auch das Grundstück Nr. 008 des Rekurrenten.

[...] (Ausschnitt Zonenplan kommunale Darstellung Gde; Quelle: Geoportal)

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 11/2024), Seite 12/21

E. 5.2

Kernzonen umfassen bestehende oder neu zu schaffende Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion (Art. 15 Abs. 1 BauG). In Kernzonen sind öffentliche Gebäude und Wohnhäuser sowie gewerbliche Bauten, insbesondere Gaststätten und andere Dienstleistungsbetriebe zulässig, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen und die Benützung nur mässig stört (Art. 15 Abs. 2 BauG). Für erhaltungswürdige Altstadtdistrikte und Dorfkerne können besondere Schutzvorschriften erlassen werden (Art. 15 Abs. 3 BauG).

E. 5.3

Vorliegend hat die Gemeinde für die im Zonenplan ausgeschiedenen Kernzonen (K2) positive Ästhetikvorschriften erlassen. Art. 7 BauR hält zu den Kernzonen fest, Neubauten seien bezüglich Stellung, Gebäude- und Firsthöhen, Geschosszahl, Dachform, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialien so der bestehenden Überbauten anzupassen, dass sie sich gut in das Strassen- und Ortsbild einfügen.

E. 5.4

Die obgenannte Bestimmung mit den darin enthaltenen Einfügungsvorschriften gilt für Bauten innerhalb der Kernzone. Ein Umgebungsschutz, wie es ihn namentlich bei geschützten Baudenkmalern nach Art. 115 Abs. 1 Bst. g PBG gibt, ist für Kernzonen nicht vorgesehen. Sie entfaltet keine Wirkung für Bauten in der nebenanliegenden Wohn-Gewerbe-Zone (WG2) und damit auch nicht für das Baugrundstück. Es kann daher nicht verlangt werden, dass die architektonischen Merkmale der Kernzone aufzunehmen sind und ein sanfter Übergang zur angrenzenden Zone gewährleistet wird. Für die Wohn-Gewerbe-Zone (WG2) bestehen unbestrittenermassen keine Einfügungsvorschriften. In dieser Zone gelangt lediglich das Verunstaltungsverbot nach Art. 99 Abs. 1 PBG zur Anwendung, mithin darf das Bauvorhaben lediglich nicht dagegen verstossen. Der Grund für die Gebietsbegrenzung von Einfügungsvorschriften ist, dass kein generelles, auf das gesamte Gemeindegebiet bezogenes öffentliches Interesse an einer guten Einordnung von Bauten und Anlagen besteht (vgl. dazu W. RITTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 99 N 5

f.). Dass das Bauvorhaben gegen das Verunstaltungsverbot gemäss Art. 99 Abs. 1 PBG verstösst, wird vom Rekurrenten nicht geltend gemacht und ist offenkundig auch nicht der Fall. Die Rüge ist unbegründet.

E. 6

Sodann macht der Rekurrent eine ungenügende Zufahrt zum Baugrundstück geltend. Die geplante Tiefgaragenzufahrt verstosse gegen Art. 22 BauR, da die Rampe auf den ersten 3 m ab dem Rand der T.____ ein Gefälle von 6 % und im Weiteren von 12 % aufweise. Die Rampe sei auch nicht verkehrssicher, da das Kreuzen von zwei Motorfahrzeugen nicht möglich sei. Ausserdem sei der Einlenkradius ab der T.____ zu klein dimensioniert und fehle beim Parkfeld südlich der Heimatrasse der Einlenkradius gänzlich.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 11/2024), Seite 13/21

E. 6.1

Bauten und Anlagen dürfen nur auf erschlossenem Land errichtet oder geändert werden (vgl. Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung [SR 700]; abgekürzt RPG, Art. 66 Bst. a PBG und Art. 49 Abs. 1 BauG). Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 4 des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes; SR 843, abgekürzt WEG, Art. 67 Abs. 1 PBG und Art. 49 Abs. 2 Ingress und Bst. a BauG). Eine hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen. Zu einer hinreichenden Zufahrt in Wohnzonen gehört auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück (Feinerschliessung). Demgegenüber gehören Hausanschlüsse bzw. Hauszufahrten nicht zur Feinerschliessung. Sie verbinden ein Grundstück mit der Anlage der Feinerschliessung. Die Festlegung des Ausmasses der Erschliessungsanlagen und die Umschreibung der genügenden Zugänglichkeit ist Sache des kantonalen Rechts. Den kantonalen und kommunalen Behörden steht dabei ein erhebliches Ermessen zu (vgl. dazu VerwGE B 2020/138 vom 29. April 2021 Erw. 2.3; Urteil des Bundesgerichtes 1C_248/2019 vom 3. Februar 2020 Erw. 5.3 und VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 Erw. 4.2 je mit Hinweisen).

E. 6.2

Die Tiefgarage dient als Hausanschluss bzw. Hauszufahrt von der T.____. Sie bildet nicht Teil der Feinerschliessung. Für die Beurteilung der technischen Anforderungen werden zwar in der Regel die Normblätter des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsleute (abgekürzt VSS) beigezogen. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung anerkennt die VSS-Normen in ständiger Rechtsprechung aber nicht als Ersatz für eine gesetzliche Grundlage, sondern lediglich als Hilfsmittel für die Prüfung der sich bei der Abklärung des öffentlichen Interesses stellenden Frage, ob eine bestimmte Anlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt (BGE 94 I 138 Erw. 2b mit Hinweisen). Weil es sich dabei lediglich um Richtlinien handelt, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen standhalten muss, dürfen diese nicht schematisch und unbesehen der

konkreten Verhältnisse zur Anwendung gebracht werden. Weil also die VSS-Normen bloss Richtlinien sind, gehen einschlägige Bestimmungen im Baureglement den VSS-Normen in der Regel vor. Das gilt uneingeschränkt in Fällen, in denen die baureglementarischen Vorschriften strenger als die VSS-Normen sind. Gehen die baureglementarischen Vorschriften hingegen weniger weit als die einschlägigen Richtlinien, sind erstere nur anwendbar, wenn sie im Einzelfall trotzdem geeignet sind, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten (vgl. BDE Nr. 22/2016 vom 23. Mai 2016 Erw. 7.2.2 mit Hinweisen).

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 11/2024), Seite 14/21

E. 6.3

Hinsichtlich Parkierungsanlagen ist die VSS-Norm 40 291 «Parkieren: Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen» zu berücksichtigen. Gemäss VSS-Norm 40 291 beträgt die maximale Längsneigung für ungedeckte Rampen 15 % und für gedeckte (oder allenfalls beheizte) Rampen 18 %. Demgegenüber dürfen nach Art. 22 Abs. 1 BauR Zufahrten zu Einzelgaragen höchstens 15 %, Zufahrten zu Sammelgaragen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2 m mit einem Gefälle von plus/minus 2 % verlaufen. Da das BauR hinsichtlich der vorliegend projektierten Tiefgarage bzw. Sammelgarage mithin eine strengere Vorschrift als die VSS-Norm 40 291 bezüglich der zulässigen Längsneigung enthält, gelangt diese zur Anwendung.

E. 6.3.1

Nach den Baugesuchsplänen verläuft die projektierte Garagenzufahrt auf den ersten drei Metern ab der Fahrbahngrenze mit einem Gefälle von 6 %. Auf den nachfolgenden 20,5 m weist die Zufahrt ein Gefälle von 12 % auf (siehe Schnitt E-E). Bei den verbleibenden zwei Metern vor dem Garagentor ist das Gefälle wiederum 6 %. Soweit der Rekurrent vorbringt, die Rampe sei mit 12 % zu steil, ist er nicht zu hören, da dies den Vorgaben von Art. 22 Abs. 1 BauR entspricht. Da die Garagenzufahrt aber auf den ersten beiden Metern ab der Fahrbahngrenze kein Gefälle von plus/minus 2% aufweist, verstösst sie in dieser Hinsicht gegen Art. 22 Abs. 1 BauR. Der Rekurs erweist sich in diesem Punkt als begründet. Daran ändert nichts, dass die Rekursgegnerin ausführt, das geplante Gefälle von 6 % auf den ersten drei Metern entspreche dem Sinn und Zweck von Art. 22 Abs. 1 BauR, nämlich der Gewährung der Verkehrssicherheit.

E. 6.3.2

Aus dem Tiefgaragenplan und dem Schnitt E-E geht hervor, dass die Gesamtlänge der Tiefgaragenzufahrt ab der Fahrbahngrenze bis zum Garagentor 25,5 m beträgt und sie einen Höhenunterschied von 2,88 m (Fahrbahngrenze 822,13 m.ü.M.; Garagentor 819,25 m.ü.M.) aufweist. Auf den ersten beiden Metern ist – wie bereits erwähnt – gemäss Art. 22 Abs. 1 BauR ein Gefälle von plus/minus 2 % vorgeschrieben. Somit ist zu prüfen, ob auf den verbleibenden 23,5 m Zufahrt ein Gefälle von höchstens 12 % umsetzbar ist. Ausgehend von einem Gefälle von 2 % auf den ersten beiden Metern und einem verbleibenden Höhenunterschied von 2,84 m (Höhenunterschied insgesamt 2,88 m abzüglich 4 cm Höhenunterschied auf den ersten beiden Metern) für die folgenden 23,5 m beträgt das durchschnittliche Gefälle rund 12 %. Damit kann die baureglementarische Vorgabe eingehalten werden. Hierfür ist lediglich eine geringfügige Anpassung der Zufahrt erforderlich. Um diesen untergeordneten Mangel der Baubewilligung vom 6. April 2023 zu

beseitigen, wird diese mit folgender Auflage ergänzt:

Die Zufahrt in die Tiefgarage muss ab der Fahrbahngrenze der Strasse «T.____» gemessen auf den ersten zwei Metern ein Gefälle von 2 Prozent aufweisen und

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 11/2024), Seite 15/21

darf anschliessend bis zum Garagentor an keiner Stelle ein Gefälle von mehr als 12 Prozent aufweisen.

E. 6.4

Hinsichtlich der Tiefgaragenrampe moniert der Rekurrent, diese sei zu wenig breit, damit zwei Fahrzeuge kreuzen können. Dies führe einerseits zu Rückfahrtmanövern auf der Rampe und andererseits zu einem Rückstau auf der T.____, wodurch die Verkehrssicherheit gefährdet sei.

Mit seiner Argumentation geht der Rekurrent mutmasslich davon aus, dass eine Tiefgaragenzufahrt zweispurig befahrbar sein muss. Eine entsprechende Vorschrift besteht allerdings nicht. Da 18 Wohneinheiten geplant sind, ist nicht davon auszugehen, dass derart viel Verkehr entstehen wird, dass regelmässig Fahrzeuge gleichzeitig ein- und ausfahren wollen. Selbst im selten anzunehmenden Fall, dass zwei Fahrzeuge gleichzeitig ein- und ausfahren wollen und ein Kreuzen nicht möglich sein sollte, kann eines der Fahrzeuge ohne Gefährdung der Verkehrssicherheit zurücksetzen. Die Tiefgaragenrampe verläuft weitgehend gerade, weshalb ein entgegenkommendes Fahrzeug frühzeitig erkennbar ist. Der Rekurrent zeigt denn auch nicht auf, weshalb ein allfälliges Rückwärtsfahren die Verkehrssicherheit beeinträchtigen würde, insbesondere auch in Anbetracht der Tatsache, dass die T.____ beim Baugrundstück endet, gerade verläuft und nur wenige Grundstücke erschliesst.

E. 6.5

Was die bemängelten zu klein dimensionierten Einlenkradien ab der T.____ betrifft, ist festzuhalten, dass die T.____ beim Baugrundstück endet und ein nahtloser Übergang zur Tiefgaragenzufahrt besteht. Bei dieser Sachlage ist kein Einlenkradius erforderlich. Das Vorbringen des Rekurrenten ist unbegründet.

E. 6.6

In Bezug auf die Aussenparkplätze verkennt der Rekurrent, dass keine Norm besteht, die das Einzeichnen von Einlenkradien vorsieht. Die beiden Parkplätze sind über die T.____ und die Tiefgaragenrampe zugänglich. Im Übrigen begründet der Rekurrent nicht, welche Folgen er im Hinblick auf die Bewilligungsfähigkeit des strittigen Bauvorhabens daraus ableitet. Die Rüge geht fehl.

E. 7

Weitergehend rügt der Rekurrent eine Verletzung des Grenzabstands gegenüber dem Grundstück Nr. 006 durch die Tiefgarage.

E. 7.1

Der Grenzabstand von Gebäuden ist nach Art. 56 Abs. 1 BauG die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze. Art. 56 Abs. 2 BauG bietet die Möglichkeit, den Grenzabstand ungleich auf benachbarte Parzellen zu verteilen, wenn der Nachbar sich schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet.

Unterirdische Bauten können gemäss Art. 56 Abs. 4 BauG bis zur Grenze gestellt werden, wenn dadurch schutzwürdige Interessen der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 11/2024), Seite 16/21

Als unterirdisch gelten Bauten oder Bauteile im Sinn von Art. 56 Abs. 4 BauG gemäss Art. 28 Abs. 1 BauR, wenn sie das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 50 cm überragen und mit einer Terrain- gestaltung überdeckt werden.

E. 7.2

Der grosse Grenzabstand ist bei der am stärksten gegen Süden gerichteten Längsfassade der Hauptbaute einzuhalten (Art. 13 Abs. 1 BauR). Im Zusammenhang mit dem Grenzabstand ist sodann der Mehrlängenzuschlag im Sinn von Art. 65 BauG zu beachten. Dieser entspricht der Vergrösserung des Grenzabstands im Verhältnis zur Überschreitung einer festgelegten Gebäudelänge. In den Wohn- und Wohn-Gewerbe-zonen ist der Grenzabstand nach Art. 14 BauR bei Ge- bäuden mit mehr als 20 m Länge um ein Viertel der Mehrlänge, höchs- tens um 5 m, zu vergrössern.

E. 7.3

Die Tiefgarage ist im südlichen Bereich unbestrittenermassen nicht unterirdisch im Sinn von Art. 28 Abs. 1 BauR, da das gewach- sene Terrain um mehr als 0,50 m überragt wird (siehe Längsschnitt). Daher käme grundsätzlich, wie auch der Rekurrent erkennt, der grosse Grenzabstand zur Anwendung (Art. 13 Abs. 1 BauR). Dieser beträgt vorliegend 8 m gemäss Art. 6 BauR. Da die Tiefgarage im be- treffenden Bereich eine Länge von 29,40 m aufweist, ist überdies der Mehrlängenzuschlag hinzuzurechnen (Art. 14 BauR). Ein Viertel der Mehrlänge von 9,40 m ergibt einen Zuschlag von 2,35 m zum grossen Grenzabstand. Somit hätte die Tiefgarage gegenüber dem Grundstück Nr. 006 einen grossen Grenzabstand von 10,35 m einzuhalten. Dass die Tiefgarage den grossen Grenzabstand nicht einhält, ist unbestrit- ten. In der südwestlichen Ecke der Tiefgarage beträgt der Grenzab- stand gegenüber dem Grundstück Nr. 006 1,985 m und in der südöst- lichen Ecke 2,175 m. Der grosse Grenzabstand wird damit im Schnitt um rund 8,30 m unterschritten. Der Rekurrent übersieht jedoch, dass der Eigentümer des Baugrundstücks mit dem aktuellen Eigentümer der südlich gelegenen Grundstücke Nrn. 006 und 007 ein Näherbau- recht vereinbart hat (vgl. öffentliche Urkunde vom 5. Juli 2022). Der betreffenden Urkunde lässt sich entnehmen, dass sich der Eigentümer der beiden Grundstücke verpflichtet hat, einen entsprechend grösse- ren Grenzabstand von 8,40 m, die ungleich aufgeteilt werden, einzu- halten (Art. 56 Abs. 2 BauG; vgl. nachfolgende Abbildung).

[...] (Planausschnitt öffentliche Urkunde vom 5. Juli 2022)

Eine Verletzung des Grenzabstands gegenüber dem Grundstück Nr. 006 liegt damit nicht vor.

E. 8

Der Rekurrent bringt ferner vor, es liege eine übermässige Aufschüt- tung vor, da das gewachsene Terrain im Bereich der geplanten Tief- garage (südlich des Gebäudes B) um mehr als die nach Art. 29 Abs. 2 BauR zulässigen 1,50 m aufgeschüttet werde.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 11/2024), Seite 17/21

E. 8.1

Art. 29 Abs. 2 BauR sieht vor, dass das natürliche bzw. gewachsene Terrain im Zusammenhang mit Bauvorhaben möglichst wenig zu verändern sei und maximal 1,50 m vom gewachsenen (recte: gestalteten) Terrain abweichen dürfe.

E. 8.2

Wie sich vorstehend ergeben hat, ist der südliche Teil der Tiefgarage als oberirdisches Geschoss einzustufen. Dieses wird gemäss Längsschnitt in diesem Bereich überdeckt. Damit liegt aber keine Terraingestaltung bzw. Aufschüttung im Sinn von Art. 29 BauR vor. Der Rekurrent verkennt in diesem Zusammenhang, dass der südliche Bereich der Tiefgarage als oberirdisches Geschoss nicht den Beschränkungen von Art. 29 BauR unterliegt und sogar höher als geplant gebaut werden dürfte. Ein Verstoss gegen diese Bestimmung ist zu verneinen.

E. 9

Ferner rügt der Rekurrent eine Verletzung von Art. 102 PBG. Der Weg von der S. ___ bis zum Eingang des Gebäudes B weise drei Treppen auf. Personen im Rollstuhl oder mit einer anderen Gehbehinderung könnten nicht zum Gebäude B gelangen. Eine alternative Verbindung gebe es nicht.

E. 9.1

Gemäss Art. 102 PBG werden Mehrfamilienhäuser mit vier oder mehr Wohnungen, die neu erstellt werden, oder Teile, die erneuert werden, hinsichtlich des Zugangs hindernisfrei und bezüglich des Grundrisses anpassbar gestaltet. Im Übrigen werden die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung (SR 151.3; abgekürzt BehiG) angewendet (Art. 102 Abs. 2 PBG).

E. 9.2

Vorliegend ist unbestritten, dass mehr als vier Wohnungen erstellt werden und deshalb der Zugang zu den geplanten Mehrfamilienhäusern hindernisfrei zu gestalten ist. Aus dem Umgebungsplan geht hervor, dass von der S. ___ westlich am Gebäude A vorbei ein Weg zum Gebäude B hinunterführt. Zu Beginn dieses Weges sind drei Treppen vorgesehen. Dass Treppen gebaut werden müssen, ist angesichts des südlich abfallenden Baugrundstücks nicht zu vermeiden. Es ist allerdings – wie sich aus dem Tiefgaragen-Plan ergibt – möglich, mit dem Lift des Gebäudes A in die Tiefgarage zu gelangen und von dort aus, da die beiden Gebäude über die Tiefgarage verbunden sind, zum Lift zu gelangen, der in das Gebäude B führt. Überdies ist bei der Zufahrt zur Tiefgarage ein Invaliden-Parkplatz geplant. Von diesem verläuft ein rollstuhlgängiger Weg zum Eingang des Gebäudes B. Somit besteht entgegen der rekurrentischen Ansicht eine Alternative zum Zugang zum Gebäude B von der S. ___ her. Das Gebäude B ist vor diesem Hintergrund sowohl von der S. ___ als auch der T. ___ hindernisfrei zugänglich. Im Übrigen sind in der Tiefgarage weitere Invaliden-Parkplätze vorgesehen. Von dort kann direkt mit dem Lift in das Gebäude B gelangt werden. Das Vorbringen des Rekurrenten erweist sich als unbegründet.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 11/2024), Seite 18/21

E. 10

Schliesslich bringt der Rekurrent vor, durch die Gemeinschaftsfläche auf dem Baugrundstück würden auf dem Grundstück Nr. 008 übermässige Lärmimmissionen entstehen. Damit macht er sinngemäss in öffentlich-rechtlicher Hinsicht übermässige

Lärmimmissionen und eine Verletzung von Art. 684 ZGB geltend.

E. 10.1

Aus dem Umgebungsplan geht hervor, dass zwischen den Gebäuden A und B eine Spielfläche von 270 m² geplant ist. Das Baugrundstück ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeteilt. Das Grundstück Nr. 008 des Rekurrenten befindet sich demgegenüber in der Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 6 BauR).

E. 10.1.1

Der geplante Gemeinschaftsbereich auf dem Baugrundstück ist eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG) und Art. 2 Abs. 1 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV). Zu rechnen ist mit Lärm, der bei der Nutzung der Gemeinschaftsfläche entsteht, mithin mit Alltagslärm. Für solchen Lärm kennt die LSV keine unmittelbar anwendbaren Belastungsgrenzwerte. Bei der Beurteilung, ob im Einzelfall eine unzumutbare Störung vorliegt, sind der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung zu berücksichtigen (vgl. zum Ganzen VerwGE B 2019/77 und B 2019/78 vom 11. Februar 2020 Erw. 8.1 mit Hinweisen).

E. 10.1.2

Grundsätzlich kann nicht in Abrede gestellt werden, dass durch die Nutzung der Gemeinschaftsfläche gewisse Lärmimmissionen entstehen werden. Der Rekurrent begründet allerdings nicht, weshalb diese in einer objektivierten Betrachtungsweise übermässig ausfallen sollten und lässt ausser Acht, dass die Erstellung eines Spiel- und Begegnungsbereichs vorgeschrieben ist. Die nähere Umgebung erweist sich zudem als nicht sonderlich lärmempfindlich. Nördlich des Baugrundstücks und des Grundstücks Nr. 008 des Rekurrenten verläuft die S. ____, eine Kantonsstrasse. Das Baugrundstück liegt in der Wohn-Gewerbezone, in der die Empfindlichkeitsstufe II gilt, und das rekurrentische Grundstück in der Kernzone mit ihrer Zentrumsfunktion, die der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen ist. Inwiefern durch die Nutzung der Gemeinschaftsfläche in diesem Kontext, namentlich spielende Kinder, übermässige Lärmimmissionen entstehen sollen, ist nicht erkennbar und wird vom Rekurrenten nicht aufgezeigt, zumal der im Zusammenhang mit der Gemeinschaftsfläche entstehende Lärm nicht spätnachts zu erwarten ist. Ebenso wenig bestehen Anhaltspunkte dafür, dass das Vorsorgeprinzip verletzt wird (Art. 11 Abs. 2 USG).

E. 10.2

Laut Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten.

Verboten sind insbesondere

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 11/2024), Seite 19/21

alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen, unter anderen durch Luftverunreinigungen, üblen Geruch, Lärm, Schall oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Die Abgrenzung zwischen zulässigen und unzulässigen, mithin übermässigen, Immissionen beurteilt sich nach objektiven Kriterien (vgl. BDE Nr. 58/2020 vom 9. Juli 2020 Erw. 12.1 mit weiteren Ausführungen). Der

Rekurrent legt in Bezug auf eine Verletzung von Art. 684 ZGB nicht ansatzweise dar, weshalb die Gemeinschaftsfläche gegen diese Bestimmung verstossen soll, zumal aus öffentlich-rechtlicher Hinsicht die Lärmimmissionen nicht zu beanstanden sind (vgl. vorstehend Erw. 10.1). Inwiefern die Gemeinschaftsfläche derart genutzt werden soll, dass ausgehend von einem Empfinden eines Durchschnittsmenschen Lärmimmissionen als übermässig wahrgenommen werden können, wird vom Rekurrenten nicht dargetan. Entsprechendes ist auch nicht ersichtlich. Eine Verletzung von Art. 684 ZGB liegt nicht vor.

E. 11

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs in Bezug auf die gerügte Verletzung von Art. 22 Abs. 1 BauR im Zusammenhang mit dem Gefälle der Tiefgaragenzufahrt zu Recht eingereicht wurde. Dieser Mangel der Baubewilligung kann allerdings im Rekursverfahren mittels einer Auflage beseitigt werden. Die weiteren erhobenen Rügen erweisen sich als unbegründet. Der Rekurs ist deshalb teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen.

E. 12.1

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 rechtfertigt es sich, der Rekursgegnerin und dem Grundeigentümer, die hinsichtlich der gerügten Verletzung von Art. 22 Abs. 1 BauR unterliegen, die Kosten je hälftig zu überbinden. Somit haben die Rekursgegnerin und der Grundeigentümer amtliche Kosten von je Fr. 1'500.– zu bezahlen.

E. 12.2

Der vom Rekurrenten am 2. Mai 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

E. 13

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

E. 13.1

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 Unterliegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 11/2024), Seite 20/21

Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP).

E. 13.2

Der Rekurrent ist angesichts seiner zu Recht erhobenen Rüge in Bezug auf das Gefälle der Tiefgaragenzufahrt als obsiegende Partei zu betrachten. 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

(§GS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin und dem Grundeigentümer je zur Hälfte, also je Fr. 1'375.–, zu bezahlen.

E. 13.3

Da, wie vorstehend hervorgeht, zu Recht Rekurs erhoben wurde, sind die Rekursgegnerin und der Grundeigentümer als unterliegende Partei zu betrachten. Sie haben daher von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen. Entscheid 1.

a) Der Rekurs von A.____, X.____, wird teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.

b) Die Baubewilligung vom 6. April 2023 ist mit folgender Auflage zu ergänzen:

Die Zufahrt in die Tiefgarage muss ab der Fahrbahngrenze der Strasse «T.____» gemessen auf den ersten zwei Metern ein Gefälle von 2 Prozent aufweisen und darf anschliessend bis zum Garagentor an keiner Stelle ein Gefälle von mehr als 12 Prozent aufweisen. 2.

a) Der B.____ AG, Y.____, wird eine Entscheidgebür von Fr. 1'500.– auferlegt.

b) C.____, Z.____, wird eine Entscheidgebür von Fr. 1'500.– auferlegt.

c) Der am 2. Mai 2023 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 11/2024), Seite 21/21

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die B.____ AG und C.____ entschädigen A.____ ausseramtlich mit je Fr. 1'375.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

b) Das Begehren der B.____ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

c) Das Begehren von C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann Regierungsrätin

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