

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/150 vom 22. August 2025

Sg Verwaltungsgericht, 2025-08-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2024_150

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/150 du 22 août 2025

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/150 del 22 agosto 2025

Regeste

Baurecht, Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 67 lit. a PBG, Art. 63 Abs. 2 und Art. 100 StrG; Art. 6 Abs. 1 NHG, Art. 115 lit. g PBG; Art. 79 PBG, kommunale Bauordnung. Die Beschwerdeführer beanstanden die Bewilligung des Abbruchs und Neubaus eines Mehrfamilienhauses unter den Aspekten der Erschliessung, der Einwirkungen auf ein gemäss Bundesinventar in seiner Struktur geschütztes Ortsbild und auf zwei in einem für Verwaltung verbindlichen Inventar schützenswerte Kulturobjekte erfassten benachbarten Gebäuden sowie der Einhaltung der Bauvorschriften beim Attikageschoss. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet. (Verwaltungsgericht, B 2024/150)

Erwägungen

E. 20

Meter – unter Vorgabe von Vorwärtsfahrten und mit einer Beobachtungsdistanz von drei Metern – sinnvoll und ausreichend. Die Vorinstanz hielt dazu fest, der leichte Zweiradverkehr werde wegen des schlechteren Bremsverhaltens, des weniger schnellen Wahrnehmens und der fehlenden Verpflichtung, ein Geschwindigkeitsmessgerät mitzuführen zwar abweichend behandelt. Letzteres könne allerdings nicht uneingeschränkt als Argument B 2024/150 15/33

gegen eine (reduzierte) Sichtzone von 20 Metern vorgebracht werden. Auch Velofahrerinnen und Velofahrer müssten ihre Geschwindigkeit grundsätzlich an die örtlichen Bedingungen anpassen, vorausschauend fahren und auf die übrigen Strassenbenutzerinnen und -benutzer Rücksicht nehmen. Die E.__-strasse verlange aufgrund der beidseitig vorhandenen Bebauung mit bereits bestehenden Garagenausfahrten oberhalb und gegenüber dem Baugrundstück sowie der öffentlichen Parkplätze ohnehin von allen Verkehrsteilnehmern eine erhöhte Aufmerksamkeit. Die Parkfelder führten dabei zu einer Verkehrsberuhigung. Das Gefälle der E.__-strasse sei im oberen Bereich moderat und nehme erst ab dem untersten Bereich des Baugrundstücks zu. Schliesslich dürfe von einer nur geringen Anzahl an Velofahrerinnen und -fahrern auf der E.__-strasse und Wegfahrten vom Baugrundstück ausgegangen und angenommen werden, dass der Durchgangsverkehr gerade auch wegen der besonderen Verhältnisse nach Möglichkeit die viel breitere und gefällemässig komfortablere D.__-strasse nutze. Die Verkehrssicherheit von Velofahrerinnen und -fahrern erscheine bei Sichtzonen von je 20 Metern nicht übermässig gefährdet. 2.4.4.2. Nach Art. 100 StrG dürfen der Bestand von Strassen und die Sicherheit ihrer Benutzer nicht beeinträchtigt werden (Abs. 1); unzulässig sind insbesondere Beeinträchtigungen (Abs. 2) durch Bauten und Anlagen (lit. a), Pflanzen (lit. b) und Einfriedungen (lit. c). Sind die Sicht- verhältnisse ungenügend, ist bei Gemeindestrassen die Gemeinde gehalten, eine Sicht- zone durch Verfügung zu erlassen (Art. 11 Abs. 1 und Art. 102 Abs. 1 lit. e StrG); sie kann – wie

vorliegend mit dem Einverständnis des betroffenen Grundeigentümers – im Grundbuch zur Anmerkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemeldet werden (Art. 102 Abs. 2 StrG). Die tatsächlichen, auf den Umgebungsplan vom 16. Oktober 2023 (act. 10/vi. act. 38) gestützten Feststellungen der Vorinstanz, wonach der (nur für Vorwärtsfahrten massgebliche) Beobachtungspunkt entsprechend der Vorgabe der VSS-Norm SN 40 273a drei Meter zurückversetzt auf einer Höhe von 679.56 Metern und der Schnittpunkt der Sichtzone mit der Oberkante der Mauerchen westlich bei 679.91 Meter und östlich bei 680.04 Meter liege, was einer Höhe der Mauerchen im Bereich der Sichtzone von (maximal) 35 bzw. 48 Zentimetern entspreche, werden von den Beschwerdeführerinnen nicht bestritten. Nach den VSS-Normen SN 40 090b und SN 40 273a beträgt die minimale Sichtweite auf leichte Zweiräder bei einem Längsgefälle von sechs Prozent 55 Meter, bei einem Längsgefälle von vier Prozent 45 Meter (vgl. E. 4.4.5.2 des angefochtenen Entscheids). Im Bereich der Einmündung der Zufahrt aus dem Autolift ist die E.__-strasse nicht aufgrund von Parkplätzen verengt. Beim Abbiegen gegen Osten ist ein Kreuzen mit dem entgegenkommenden Zweiradverkehr auf der rund fünf Meter breiten E.__-strasse möglich. Insoweit kommt der Sichtzone eine eingeschränkte Bedeutung zu. Beim Einbiegen gegen Westen sind die Verhältnisse B 2024/150 16/33 ungünstiger, weil die Strasse vor der Liegenschaft E.__-strasse 002 schräg vis-à-vis der Ausfahrt aus dem Autolift mit einem öffentlichen Parkplatz verengt wird. Allerdings fällt auch in Betracht, dass bei diesem Einbiegemanöver allfälliger relativ schneller Zweiradverkehr in die gleiche Richtung unterwegs ist. Hinzu kommt, dass auch Zweiradfahrer sich in der Begegnungszone an der Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h und insbesondere an den dort geltenden Verkehrsregeln orientieren müssen. Fussgänger und Benutzer von fahrzeugähnlichen Geräten dürfen die ganze Verkehrsfläche benutzen und sind gegenüber den Fahrzeugführern – und damit auch gegenüber Fahrradfahrern – vortrittsberechtigt (Art. 22b Abs. 1 SSV). Das Signal «Begegnungszone (2.59.5) macht deutlich, dass auch mit spielenden Kindern, welche die Strasse überraschend und allenfalls bei unübersichtlicher Situation unmittelbar vor dem Fahrzeuglenker betreten, zu rechnen ist. Schliesslich ist ausnahmsweise das Parkieren auch ausserhalb der durch entsprechende Signale oder Markierungen gekennzeichneten Stellen zulässig (vgl. Art. 20a Abs. 1 lit. c der Verkehrsregelverordnung, SR 741.11, VRV). Die vorinstanzliche Beurteilung, welche vorliegend eine Sichtzone von 20 Metern gegen Osten genügen lässt, erscheint mit Blick auf die Stellungnahmen des kantonalen Tiefbauamts und die dargelegten Begründungen im angefochtenen Entscheid nachvollziehbar.

3. ISOS 3.1. Vorbringen Die Beschwerdeführerinnen sind der Auffassung, die Vorinstanz habe eine unzulässige Einwirkung auf das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) zu Unrecht verneint. Sie bringen konkret vor, die Ausrichtung und Dimensionierung der Gebäude D.__-strasse 007, 008 und 009 entsprächen 1:1 der textlichen Beschreibung des ISOS für das Gebiet Nr. ... sowie den typischen Elementen der nahe gelegenen «F.__-Überbauung. Die Linienführung im Inventar sei entgegen der Auffassung der kantonalen Denkmalpflege bewusst und mit guten Gründen gewählt worden. Die Unterscheidung der Vorinstanz zwischen «Kerngebiet» und «übrigem Gebiet» sei künstlich, vor allem aber bundesrechtswidrig. Der Neubau habe sich am Schutzziel B (Erhalt der Struktur) auszurichten, wie es für das ISOS-Gebiet Nr. ... gelte. Die drei Bauten und die anderen typischen 1950er-Bauten seien in Bezug auf das Verhältnis von Länge/ Breite, das Volumen, die Ausnutzungsziffer, die Körnigkeit bezogen auf die Grundstücksgrösse, die Umgebungsgestaltung und Ausrichtung sehr ähnlich. Genau diese

Struktur sei geschützt und zu erhalten. Die Einbettung in den Hang wirke sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse in der Stadt Z. __ aus. Die Fallwinde hangabwärts in Richtung Stadt Zentrum seien für die Kühlung der Stadt Z. __ zentral. Der geplante Neubau mit doppeltem Volumen, Längsausrichtung entlang der Strasse und spärlichem Grünbereich nehme keines der typischen Strukturelemente auf. Die von der Vorinstanz angeführten «typischen» B 2024/150 17/33

Elemente (Sockelgeschoss und Mehrfarbigkeit) hätten nichts mit der Struktur eines Gebäudes zu tun; es handle sich vielmehr um untergeordnete Details. Auch der von der Vorinstanz konstruierte Bezug zum Neubau an der E. __-strasse 005 existiere nicht. Das Ensemble der Gebäude D. __-strasse 007, 008 und 009 schliesse diese relativ neue, im Spickel zwischen D. __- und E. __-strasse eingepferchte Baute nicht mit ein. Dem Grundstück D. __-strasse 001 «Scharnierfunktion» zum Neubau an der E. __-strasse 005 zuzumessen, bedeute im Ergebnis, dass sich letztlich alle Bauten im ISOS-Gebiet nicht mehr an die Strukturvorgaben halten müssten. Auf dem Baugrundstück sei eine dichtere Bauweise auch innerhalb der bestehenden und vom ISOS geschützten Strukturen und ansprechendem Gartenbereich realisierbar, gegebenenfalls unter Verzicht auf eine Tiefgarage und mit vermindertem Wohnraum pro Person. Soweit die Vorinstanz das Anliegen der Verdichtung gegenüber dem Strukturschutz des ISOS auf dem Baugrundstück generell höher gewichte, sei dies unzulässig. Der Beschwerdegegner repliziert, nicht nur die Vorinstanz, sondern auch die kantonale Denkmalpflege gehe davon aus, Kern des ISOS-Gebiets Nr. ... bilde die Siedlung «F. __», und nicht die Gebäude D. __-strasse 007, 008 und 009, die unter sich kein einheitliches Ensemble bildeten. Die Gebäude D. __-strasse 007 und 008 seien in den letzten Jahren stark erneuert worden. Das Gebäude D. __-strasse 001 sei daher heute ein Solitär. Ausrichtung und Volumen der geplanten Neubaute richteten sich am östlichen Nachbargebäude aus. Deshalb erblicke die kantonale Denkmalpflege im geplanten Neubau zu Recht keine Beeinträchtigung des ISOS. Die Einschätzung der kantonalen Fachbehörde sei das einzig Massgebende. Folge die Vorinstanz dieser Einschätzung, sei das nicht bundesrechtswidrig, sondern im Gegenteil rechtlich geboten. Der von den Beschwerdeführerinnen ins Feld geführte Einfluss auf die klimatischen Verhältnisse sei für die Frage einer Beeinträchtigung des ISOS-Gebiets nicht von Belang. Optimierungsmöglichkeiten des Bauvorhabens aus Sicht der Beschwerdeführerinnen täten nichts zur Sache. Er habe als Grundeigentümer Anspruch darauf, sein Baugrundstück im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Regelordnung zu überbauen. Eine gewisse Verdichtung sei fast Pflicht, wenn man sich die im heutigen Baurecht vorherrschenden Grundsätze des verdichteten Bauens, einer optimalen Grundstücknutzung und eines haushälterischen Umgangs mit Bauland vor Augen führe. Die Beschwerdeführerinnen halten dem wiederum entgegen, die Ausführungen der kantonalen Denkmalpflege seien schwammig. Es könne nicht auf deren Einschätzung abgestellt werden, wenn diese den Neubau bloss als «denkbar» bezeichne. Einschätzungen von Fachbehörden müssten sachlich nachvollziehbar und frei von Willkür sein. B 2024/150 18/33

3.2. Tatsächliches: Erneuerungsgrad der Liegenschaft D. __-strasse 001 3.2.1. Die Vorinstanz stellte fest, dass die drei Mehrfamilienhäuser an der D. __-strasse 007, 008 und 009 in den 1950er-Jahren in wohl gleicher Art und jedenfalls mit derselben Positionierung und Ausrichtung erbaut worden seien; die Gebäude an der D. __-strasse 007 und 008 seien jedoch – im Gegensatz zu jenem an der D. __-strasse 001 – «zwischenzeitlich erneuert» worden (Sachverhalt A.d des angefochtenen Entscheids). Die Beschwerdeführerinnen

gehen davon aus, mit «erneuert» könnten nur die sanften Renovationen der Fassaden der Liegenschaft an der D.__-strasse 001 unter Belassung aller ursprünglicher Strukturelemente gemeint sein. Sie verlangen eine entsprechende Berichtigung des vorinstanzlich festgestellten Sachverhalts, wobei zu diesem Zweck ein Augenschein durchzuführen sei.

3.2.2. Die Erscheinungsbilder der drei Gebäude an der D.__-strasse 007, 008 und 009 sind der ausführlichen Fotodokumentation zum vorinstanzlichen Augenschein und der im Internet allgemein zugänglichen Dokumentationen (Google-Streetview) mit hinreichender Klarheit zu entnehmen. Insbesondere kann auf dieser Grundlage der abweichende Charakter des Gebäudes an der D.__-strasse 001 im Vergleich zu den beiden anderen Wohnhäusern beurteilt werden. Die Durchführung eines von den Beschwerdeführerinnen beantragten gerichtlichen Augenscheins erübrigt sich damit.

3.2.3. Die Liegenschaft D.__-strasse 001 gehört zusammen (unter anderem) mit den sich westlich anschliessenden Liegenschaften D.__-strasse 007 und 008 zum ISOS-Gebiet Nr. ... «F.__». Was das Verhältnis der drei Bauten zueinander betrifft, hielt die Vorinstanz fest, die Gebäude wiesen durchaus übereinstimmende Merkmale auf – konkret handle es sich durchwegs um leicht schräg zur E.__- und D.__-strasse ausgerichtete drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Hauptfassaden, die nach Südwesten ausgerichtet seien. In gestalterischer Hinsicht stellte die Vorinstanz hingegen einen «durchaus wahrnehmbaren Unterschied» fest. Im Vergleich mit dem Mehrfamilienhaus D.__-strasse 001 seien die Nachbarbauten D.__-strasse 007 und 008 saniert und mit einem externen Treppenhaus auf der Nordostseite sowie insbesondere mit einer neuen, grosszügigeren Fassaden- und Balkongestaltung auf der Südwestseite ergänzt worden. Die Ensemblewirkung sei daher relativiert, und beim Haus D.__-strasse 001 handle es sich um einen Solitär (vgl. E. 6.3.4 des angefochtenen Entscheids). Gemäss dem Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsraster wurden die Mehrfamilienhäuser D.__-strasse 007, 008 und 009 im selben Jahr errichtet, nämlich 1957 (vgl. <https://www.housing-stat.ch>). In der heutigen Erscheinungsform unterscheiden sich die Mehrfamilienhäuser D.__-strasse 007 und 008 vom B 2024/150 19/33

Mehrfamilienhaus D.__-strasse 001 insbesondere durch die angebauten Treppenhäuser und durch die offensichtlich erneuerte Gestaltung der Fenster. Beim Mehrfamilienhaus D.__-strasse 008 besteht zudem gegen Nordwesten ein grosszügiger, über alle drei Stockwerke verbundener Anbau mit Balkonen. In ihrem Erscheinungsbild unterscheiden sich die beiden Mehrfamilienhäuser an der D.__-strasse 007 und 008 somit deutlich von jenem an der D.__-strasse 001, welches den Charakter aus der Zeit seiner Errichtung unverändert beibehalten hat. Wie sich insbesondere aus der von der Vorinstanz anlässlich des Augenscheins im Rekursverfahren erstellten Fotodokumentation ergibt, wirken sie deutlich modernisiert (vgl. 9/vi. act. 25, insbesondere S. 2, 4, 5, 8, 9, 10 und 11; vgl. auch Google-Streetview, insbesondere aus der Sicht der E.__-strasse). Die Beurteilung der Vorinstanz, die Gebäude seien erneuert, ist daher nicht zu beanstanden; dasselbe gilt für die (noch weitergehende) Feststellung der kantonalen Denkmalpflege, die Gebäude seien «stark» erneuert.

3.3. Rechtliches Durch die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar des Bundes gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (SR 451, NHG) wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). In Gebieten, welche das ISOS mit dem Ziel der Strukturertaltung erfasst, sollen Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahrt und für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten werden (vgl. Art. 9 Abs. 4 lit. b der Verordnung über das Bundesinventar der

schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, SR 451.12, VISOS; Art. 23 Abs. 1 lit. b der Weisungen des EDI zum ISOS vom 1. Januar 2020; WISOS). Die Schutzwirkung des ISOS entfaltet sich grundsätzlich nur bei der Wahrnehmung von Bundesaufgaben (Art. 6 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 2 NHG). Soweit – wie vorliegend – keine solche in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales Recht gewährleistet. Die Bundesinventare sind insoweit aber nicht völlig unmassgeblich. Sie sind vielmehr bei der Nutzungsplanung, bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen (BGer 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022 E. 3.2; BGE 135 II 209 E. 2.1). Dies ist insbesondere der Fall, wenn von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden soll (BGE 135 II 209 E. 2.1). Während bei der Erfüllung von Bundesaufgaben ein Abweichen von den Erhaltungsziele des ISOS nur in Betracht kommt, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen, können bei Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben (lediglich) überwiegende Interessen bereits ausreichend sein (ISOS-Leitfaden: Ortsbildschutz und Innenentwicklung, S. 21 f. und 37). B 2024/150 20/33

Der aktuell geltende Zonenplan datiert vom 1. November 1980. Das geltende ISOS für die Stadt Z.___ datiert vom August 2011. Zum Zeitpunkt des Erlasses des Zonenplans konnte somit das ISOS in diesem noch nicht berücksichtigt worden sein. Im vorliegenden Fall erscheint es sachgerecht, dem ISOS mittels des im Recht liegenden Gutachtens der kantonalen Denkmalpflege zum Durchbruch zu verhelfen (vgl. J. LEIMBACHER, Zur Bedeutung des Bundesgerichtsentscheids Rüti [BGE 135 II 209] für das ISOS und das IVS, Rechtsgutachten zuhanden des Bundesamts für Kultur und des Bundesamts für Strassen, 2012, S. 90).

3.4. Würdigung 3.4.1. Die kantonale Denkmalpflege hat in ihrem Amtsbericht an die Vorinstanz vom 19. April 2023 (act. 10/15) festgehalten, die drei Gebäude an der D.___-strasse 007, 008 und 009 seien zwar Teil des ISOS-Gebiets Nr. ... mit dem Ziel der Strukturhaltung. Sie lägen jedoch ganz am Rand des Gebietes und bildeten zudem in sich kein einheitliches Ensemble. Das Gebäude an der D.___-strasse 001 sei schon zur Bauzeit leicht anders gewesen und die beiden Bauten D.___-strasse 007 und 008 seien in den letzten Jahrzehnten stark erneuert worden, so dass das Gebäude an der D.___-strasse 001 heute einen «Solitär» bilde, der durch ein leicht grösseres neues Gebäude ersetzt werde, das sich in der Ausrichtung und im Volumen zudem am östlichen Nachbarhaus (E.___-strasse 005) orientiere. Die kantonale Denkmalpflege erachtet den geplanten Neubau deshalb nicht als Beeinträchtigung des ISOS.

3.4.2. Das Grundstück Nr. 0000 ist Teil des ISOS-Gebiets Nr. ... «F.___», das im ISOS mit dem Ziel der Strukturhaltung erfasst ist. Das ISOS-Gebiet «F.___» wird der Aufnahmekategorie B zugeordnet (ursprüngliche Struktur vorhanden). Räumlich und architektonisch wird dem Gebiet eine gewisse Qualität und dem Gebiet F.___ eine «gewisse Bedeutung» für das gesamte Ortsbild zugewiesen, d.h. das Gebiet ist nicht von «besonderer» Bedeutung für das Ortsbild, sondern liegt in der Mitte der Bewertungsskala (besondere Bedeutung – gewisse Bedeutung – ohne besondere Bedeutung; vgl. BAK, Erläuterungen zum ISOS, S. 4). Räumlich umfasst das Gebiet «F.___» im Wesentlichen die Flächen südlich der F.___-strasse, die gegenüber der östlichen Grenze des Grundstücks Nr. 0000 von der D.___-strasse abzweigt. Dem Gebiet zugewiesen sind zudem – beginnend mit dem Grundstück E.___-strasse 005 – einige Grundstücke entlang der D.___-strasse sowie zwei Grundstücke an der E.___-strasse. Die betreffenden Grundstücke sind weitgehend in einer ähnlichen Struktur mit Gebäuden aus der gleichen Zeitperiode überbaut. Ausdrücklich als Ausnahmen erwähnt sind die Liegenschaft E.___-strasse 005 mit dem viergeschossigen Neubau aus dem Anfang des B 2024/150 21/33

E. 21

Jahrhunderts anstelle eines zweigeschossigen Flachdachgebäudes (Nr. G ...) sowie die Liegenschaften D.__-strasse 010, 011 und 012 («H.__»), deren zusammengebaute Mehrfamilienhäuser einen südlich entlang der D.__-strasse verlaufenden Riegel bilden. Die Siedlung «F.__» aus den 1950er-Jahren gehört zu den zentrumsnahen Überbauungen der Nordhänge der Stadt Z.__, welche nach ihrer Entstehung als Quartiere für die weniger bemittelte Arbeiterschicht fungierten (vgl. ISOS Z.__, S. 90). Die Siedlung wird als offen, aber strukturiert beschrieben. Sie wird im Osten vom baumbestandenen Wiesenbach und im Westen von einer kompakten Anhäufung von drei- und viergeschossigen Arbeiterhäusern von 1879/80 begrenzt. Die überwiegend zweigeschossigen Satteldachbauten betten sich in Zeilenbauweise in den Hang. Dank der weiten Zwischenbereiche ist die Topografie deutlich spürbar (vgl. ISOS St. Gallen, S. 103).

3.4.3. Die Gebäude an der D.__-strasse 007, 008 und 009 sind nicht Teil Siedlung «F.__». Sie orientieren sich zwar in ihrer Ausrichtung an dieser Siedlung, erscheinen aber aufgrund der Proportionen ihres Grundrisses deutlich weniger als Zeilenbauweise. Sie weisen westlich der Gebäude liegende Grünflächen auf, die aber im Verhältnis zu den Gebäudeflächen kleiner sind. Die drei Mehrfamilienhäuser können deshalb insbesondere von der F.__-strasse in Richtung Einmündung in die D.__-strasse als «Ausläufer» der Siedlung «F.__» wahrgenommen werden. Entlang der D.__-strasse ergibt sich jedoch das Bild einer dichtereren, nicht einheitlich strukturierten Überbauung. Dies gilt aufgrund der beschriebenen Merkmale auch für den Abschnitt mit den drei Mehrfamilienhäusern, der gegen Süden zudem durch eine dichte, parallel und nah an der Strasse verlaufende Überbauung mit den Gebäuden «H.__» geprägt ist und an die sich gegen Westen bis ins Gebiet «I.__» weitere auf den Strassenverlauf ausgerichtete Bauten ohne Vorgärten anschliessen (vgl. insbesondere das allgemein zugängliche Kartenmaterial auf <https://www.geoportal.ch> und Google-Street-view).

3.4.4. Es gelingt den Beschwerdeführerinnen nicht, die Beurteilung durch die Vorinstanz, die auf die Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege abgestellt hat, als rechtswidrig erscheinen zu lassen. Zwar mag für das Ziel der Strukturhaltung (vgl. Erwägung 4.3 hiervor) nicht in erster Linie darauf abzustellen sein, ob die drei Mehrfamilienhäuser an der D.__-strasse 007, 008 und 009 als Ensemble mit gleicher architektonischer Ausgestaltung erscheinen; im Vordergrund steht vielmehr die Frage, ob die genannten Mehrfamilienhäuser in ihrer Ausrichtung und ihren Gebäudeabständen die Gestaltung der Siedlung «F.__» südlich der F.__-strasse aufnehmen. Die Ausführungen der kantonalen Denkmalpflege im vorinstanzlichen Verfahren sind so zu verstehen, dass insoweit nur ein loser Bezug besteht. B

2024/150 22/33

Tatsächlich war die Weiterführung der Gestaltung der Siedlung «F.__» bereits in der ursprünglichen Überbauung der Mehrfamilienhäuser an der D.__-strasse 007, 008 und 009 insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung der Grünflächen zwischen den Gebäuden relativiert. Das ISOS-Gebiet umfasst zudem mit den Liegenschaften an der E.__-strasse 005 und an der D.__-strasse 010, 011 und 012 in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück auch andere Bauten, welche die Struktur der Siedlung «F.__» nicht übernehmen. Der kommunale Zonenplan weist sodann einzig die Siedlung «F.__» als Gebiet mit geschlossener Bauweise aus. Hier werden insbesondere die Liegenschaften D.__-strasse 007-012 nicht erfasst (vgl. <https://www.geoportal.ch>, Schutzverordnung, kommunale Darstellung SG Gde.). Die vorinstanzliche Würdigung ist – auch vor diesem Hintergrund – nicht zu beanstanden; insbesondere kann nicht die Rede davon sein, sie habe das Interesse an der inneren Verdichtung unbesehen höher gewichtet als das Interesse an der Strukturhaltung im

Gebiet des ISOS-Gebiets Nr. xx «F.____». 4. Kulturobjekte E.__-strasse 002 und 003 4.1. Rechtliches Im kantonalen Recht werden (unter anderem) nach Art. 115 lit. g PBG Baudenkmäler als Schutzobjekte bezeichnet, wobei als Baudenkmäler herausragende bauliche Objekte und Ensembles von besonderem kulturellem Zeugniswert, wie Ortsbilder, Baugruppen, Bauten und Bauteile, Anlagen sowie deren Umgebung, feste Ausstattungen und Zugehör gelten. Soweit nicht bereits ein Schutz von Gesetzes wegen (ex-lege-Schutz) oder durch einen Rechtssatz besteht, sind Baudenkmäler in der Regel erst dann rechtlich geschützt, wenn sie im dafür vorgesehenen Verfahren unter Schutz gestellt wurden (W. ENGELER, in: Ehren- zeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, Zürich/St. Gallen 2020, § 7 N 45). Ein ex-lege-Schutz ergibt sich insbesondere aus Art. 003_6 Abs. 2 PBG; danach sind Baudenk- mäler von Gesetzes wegen geschützt, bis ein Schutzinventar nach PBG oder eine Schutz- verordnung vorliegt, die nicht älter als 15 Jahre ist (vgl. hierzu VerwGE B 2021/219 vom 11. August 2022 E. 3.1). Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, verfügt die Stadt Z.__ nicht über eine Schutzverordnung, die nach Art. 176 Abs. 2 PBG zu berücksichtigen wäre. Auch liegt kein Schutzinventar im Sinne von Art. 118 ff. PBG vor. Folglich sind in der Stadt Z.__ Baudenkmäler nach Art. 115 lit. g PBG derzeit von Gesetzes wegen geschützt (Art. 176 Abs. 2 PBG). Der Stadtrat der Beschwerdebeteiligten hat gestützt auf Art. 3 Abs. 1 BO ein für die Verwal- tung verbindliches Inventar der schützenswerten Kulturobjekte erstellt, in welchem die Ge- bäude an der E.__-strasse 002 und 003 erfasst sind (vgl. www...). In ihrer äusseren Er- scheinung werden beide Objekte aufgrund der architektonischen Qualität, die beim Objekt an der E.__-strasse 002 als «hervorragend» bezeichnet wird, und ihrer markanten B 2024/150 23/33

Gratpositionen als schützenswert bezeichnet; beim Objekt E.__-strasse 003 werden zudem die aufwendig gestalteten Innenräume hervorgehoben (vgl. Inventarblätter, act. 10/15, Bei- lagen). Die Vorinstanz geht zu Recht davon aus, dass es sich bei beiden Objekten um Baudenkmäler handelt, die nach Art. 176 Abs. 2 PBG von Gesetzes wegen geschützt sind.

4.2. Würdigung Strittig ist, ob mit dem streitbetreffenen Bauvorhaben eine unzulässige Beeinträchtigung der Schutzobjekte E.__-strasse 002 und 003 einhergeht.

4.2.1. Art. 99 Abs. 1 PBG sieht als unmittelbar anwendbare Bestimmung einen ausdrücklichen Schutz von Baudenkmälern und damit Schutzgegenständen gegen Beeinträchtigungen vor. Ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals im Sinn von Art. 99 Abs. 1 PBG vorliegt, rich- tet sich nach anderen Kriterien und unterliegt einem anderen Massstab als die Beurteilung der ebenfalls in Art. 99 Abs. 1 PBG geregelten Verunstaltung. Unter anderem ist eine Beeinträchtigung nicht erst dann gegeben, wenn nach allgemeiner Auffassung etwas qualifi- ziert Unschönes geplant ist. Vielmehr ist ein strenger Massstab anzulegen und eine Beein- trächtigung, ausgehend von Schutzzweck und -umfang des betroffenen Baudenkmals, be- reits bei einer klar erkennbaren Störung zu bejahen. Ob diese dann allerdings zu einem Bauverbot führt, ist im Rahmen einer sorgfältigen Interessenabwägung zu entscheiden (vgl. VerwGE B 2019/204 vom 17. Oktober 2020 E. 7.1 m.H. [bestätigt durch BGer 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022] mit Hinweis auf KAISER/MANSER, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], a.a.O., N 26 zu § 6, und W. RITTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Pla- nungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, 2020, N 3 zu Art. 99 PBG). Art. 99 Abs. 1 PBG ist so auszulegen, dass der Schutz von Baudenkmälern vor Beeinträchtigung- gen auch einen eigentlichen Umgebungsschutz miteinschliesst, zumal die Umgebung in Art. 115 lit. g PBG ausdrücklich mitgenannt ist. Der Schutz eines Baudenkmals kann sich im Einzelfall so auf seine ■ unter Umständen selbst nicht

geschützte ■ Umgebung auswirken, dass dort vorgesehene (bauliche) Massnahmen sich nicht unmittelbar beeinträchtigend auf das Schutzobjekt auswirken dürfen. Der konkrete Umfang der zu beachtenden Umgebung ist dabei im Einzelfall zu bestimmen (vgl. KAISER/MANSER, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], a.a.O., N 28 zu § 6). Der Umfang des Schutzes muss eine zeitgemässe Nutzung und Anpassung des Objekts und seiner Umgebung ermöglichen (vgl. J. BEREUTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], a.a.O., N 8 zu Art. 122 PBG). Eine Beeinträchtigung im Sinne von Art. 99 Abs. 1 PBG liegt vor, wenn ein Schutzobjekt durch Veränderungen in seiner Umgebung in jenen Bereichen, die es einzigartig oder charakteristisch machen und aufgrund derer es unter Schutz gestellt wurde, in erheblicher bzw. umfangreicher Weise beeinträchtigt wird. Dagegen liegt keine solche Beeinträchtigung vor, wenn ein Schutzobjekt in seiner geschützten Beschaffenheit und Wirkung durch Veränderungen innerhalb seines B 2024/150 24/33

Wirkungskreises nur unerheblich eingeschränkt wird (vgl. W. ENGELER, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], a.a.O., N 176 zu § 7 m.H. auf BGer 1C_26/2016 vom 16. November 2016 E. 3.3). Bei der Überprüfung der (kommunalen) Anwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs der «Beeinträchtigung», welcher lokale Umstände betrifft, hat sich das Verwaltungsgericht Zurückhaltung aufzuerlegen (vgl. zum Ganzen auch VerwGE B 2023/124 vom

E. 24

April 2024 E. 5.4.1, mit Hinweisen). 4.2.2. Die Beschwerdeführerinnen beanstanden die vorinstanzliche Auffassung, dass zwischen dem Neubau und den Schutzobjekten an der E.__-strasse 002 und 003 kein relevanter Bezug bestehe. Der vorinstanzliche Augenschein habe (wie schon derjenige im erstinstanzlichen Verfahren) gezeigt, dass beide Schutzobjekte aufgrund des wichtigen geplanten Neubaus auf dem Baugrundstück aus allen möglichen Perspektiven anders zur Geltung kämen als heute und stark an Qualität verlören. Die offene Bauweise, die Körnigkeit der Bauten in Bezug auf die Grundstücksgrösse, die beschränkte Ausnützung und die grünen Gärten seien wesentliche Bestandteile des Umgebungsschutzes der Einzelschutzobjekte an der E.__-strasse 002 und 003. Dass diese Objekte vom geplanten Neubau durch die E.__-strasse getrennt seien, spiele eine untergeordnete Rolle. Die unterschiedliche Höhenlage sei entgegen der Vorinstanz nicht entscheidend. Vielmehr führe diese dazu, dass der Neubau für die Schutzobjekte noch stärker in Erscheinung trete, selbst wenn die Sicht vom Schutzgegenstand auf die Umgebung nicht als geschütztes Objekt gelte. 4.2.3. Die kantonale Denkmalpflege hat in ihrem Amtsbericht vom 19. April 2023 an die Vorinstanz festgestellt, die beiden Kulturobjekte aus den Jahren 1810 (ungefähr) und 1892 lägen gegenüber der E.__-strasse und dem geplanten Bauvorhaben erhöht und zudem zurückversetzt, also nicht direkt gegenüber dem Baugrundstück. Sie hätten keinen Bezug zu der bestehenden deutlich jüngeren Bebauung an der D.__-strasse 007-009. Eine Beeinträchtigung durch den geplanten Neubau sei nicht ersichtlich (act. 10/vi. act. 15). Diese Ausführungen der kantonalen Denkmalpflege sind ohne weiteres nachvollziehbar. Ein architektonischer Bezug der beiden Kulturobjekte zu den zwischen der E.__-strasse und der D.__-strasse liegenden Gebäuden, die wesentlich später – in den 1950-er Jahren und Anfangs des 21. Jahrhunderts – erstellt wurden, ist nicht erkennbar. Eine gewisse Beeinträchtigung in seiner Wahrnehmbarkeit wird zwar insbesondere das Haus an der E.__-strasse 002 erleiden. Aufgrund der grosszügigen Abstände der Gebäude an der D.__-strasse 007, 008 und 009 ist es auch von dieser Strasse aus deutlich sichtbar. Mit dem geplanten Neubau wird

dies für den Blick von der D.__-strasse 001 nicht mehr der Fall sein. Allerdings ist aus diesem Blickwinkel, wie sich aus der Fotodokumentation zum vorinstanzlichen Augenschein ergibt, die Erhabenheit der Gebäude über der E.__-strasse aufgrund der ihrerseits B 2024/150 25/33

erhöhten Lage der D.__-strasse gegenüber der E.__-strasse kaum wirksam (vgl. act. 10/vi.act. 25, S. 8; vgl. auch Google-Streetview). Die Beeinträchtigung erfährt damit nicht ein Mass, welches der Bewilligung des Bauvorhabens entgegenstehe. 5. Ausgestaltung Attikageschoss 5.1. Vorbringen Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid zum Schluss, dass die von den Vorgaben von Art. 35 Abs. 1 BO abweichende Situierung des Attikageschosses durch die Ausnahmebestimmung von Art. 35 Abs. 2 BO gedeckt sei (vgl. E. 7.1 des angefochtenen Entscheids). Die Beschwerdeführerinnen halten der Vorinstanz diesbezüglich vor, sie übersehe, dass nach Art. 35 Abs. 2 BO einzig eine abweichende Situierung des Attikageschosses, nicht aber eine Mehrausnutzung der Dachfläche zulässig sei. Die Wohnfläche zusammen mit dem Aufbau für Lift und Treppe überschreite die Massvorschrift, welche die zulässige Fläche des Attikageschosses in Relation zur Gebäudefläche definiere. Die Vorinstanz verlange zudem neben der von ihr anerkannten Beeinträchtigung der Nachbarinteressen (Art. 35 Abs. 2 BO) zu Unrecht eine «über ein gewisses Mass hinausgehende» Beeinträchtigung, welche sie nicht definiere. Schliesslich müssten Ausnahmen auch Ausnahmen bleiben und dürften nicht zur Regel gemacht werden. Der fassadenbündige Erschliessungskern beschränke sich zwar auf rund einen Viertel der Fassade, lasse aber mit einer Länge von 5.10 Metern dennoch einen massigen «Klotz» entstehen, der weder von «untergeordneter Wirkung» sei noch – weil «nicht mittig» angeordnet – zu einer «optischen Auflockerung» führe, sondern eine gute Gesamtwirkung vermissen lasse. Die Vorinstanz anerkenne, dass ein Teil des Attikageschosses durch die abweichende Situierung optisch näher an die nördlich stehenden Liegenschaften rücke. Ob – was nach Ansicht der Beschwerdeführerinnen der Fall sei – eine viergeschossige Wirkung entstehe, sei nicht ausschlaggebend. Die Wirkung des sehr wuchtigen Erschliessungskerns sei insbesondere für die Schutzobjekte E.__-strasse 002 und 003 erdrückend. Sodann sei die Hauptwohnseite der Wohnungen der E.__-strasse 005, insbesondere der Attikawohnung mit der Terrasse im Norden und Westen, nach Westen gerichtet. Der Blick nach Westen ins Grüne mit dem Kloster und der sanften Hügellandschaft im Hintergrund mache die Aussichtsqualität der Attikawohnung aus. Von dort aus gesehen entstehe durch die abweichende Situierung des Erschliessungskerns eine Riegelwirkung des geplanten Attikageschosses mit einer Breite von 12.44 Metern. Weil dadurch die Sonnenscheindauer auf der Terrasse verkürzt sowie der Blick ins Grüne bzw. in die Ferne verstellt werde, liege offensichtlich eine Beeinträchtigung vor, die keinesfalls zulässig sei. Die Vorinstanz hätte ausserdem den Rauch- und Wärmeabzug nicht als technisch bedingte Anlage auf dem Dach betrachten dürfen. Dieser müsse nicht zwingend über das Dach geführt und als Kuppel ausgestaltet werden. Es gebe flach verlaufende bzw. sich B 2024/150 26/33

ins Dach integrierende Modelle. Die Oblichter seien zudem ohnehin keine technisch bedingten Anlagen und unzulässig, weil Attikageschosse keine Dachaufbauten aufweisen dürften, unabhängig davon, ob sie inner- oder oberhalb der zulässigen Geschosshöhe zu liegen kämen. Der Beschwerdegegner ist demgegenüber der Auffassung, mit dem Aufbau für Lift und Treppe sei keine Mehrbaumasse und keine Mehrausnutzung der Dachfläche verbunden, welche die Massvorschriften überschreite. Die Vorinstanz anerkenne entgegen

den Ausführungen der Beschwerdeführerinnen auch keineswegs eine Beeinträchtigung der Nachbarinteressen. Vielmehr führe sie aus, eine zeitweise Einschränkung der Besonnungsdauer sei denkbar, aber in ihren Wirkungen zu geringfügig, um eine solche Beeinträchtigung zu begründen. Die Vorinstanz habe keineswegs den Ausnahmetatbestand zur Regel gemacht, sondern vielmehr sorgfältig geprüft, ob dieser vorliegend erfüllt sei, was sie zu Recht bejaht habe. Mit dem abweichend situierten Attikageschoss werde eine gute Gesamtwirkung erzielt. Es werde mit Staketengeländern gearbeitet, so dass es sich durch eine gewisse Leichtigkeit auszeichne. Bereits aufgrund der Distanz zur Liegenschaft E. __-strasse 002 lasse sich keine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen erkennen. Dass der Rauch- und Wärmeabzug über das Dach geführt werde, sei üblich und nicht zu beanstanden. Hier und auch in Bezug auf die Ausgestaltung würden die Beschwerdeführerinnen keine konkrete Alternative benennen. Zu den Oblichtern habe die Vorinstanz festgehalten, sie lägen immer noch knapp innerhalb der zulässigen Attikahöhe von drei Metern. Die Beschwerdeführerinnen halten dem wiederum entgegen, weder die beschränkte Distanz zum Neubau noch das Staketengeländer führten mit Blick auf die beeinträchtigten nachbarschaftlichen Interessen zu einer Verbesserung. Der Beschwerdegegner selbst und die Vorinstanz bejahten eine Beeinträchtigung. Nicht nachvollziehbar bleibe deren rechtswidrige Relativierung. Der Rauch- und Wärmeabzug könnte beispielsweise im oberen Bereich an einer Seitenwand angebracht oder in das Dach integriert werden. Es sei nicht Aufgabe der Beschwerdeführerinnen, Alternativen zu finden. B 2024/150 27/33

5.2. Rechtliches 5.2.1. Der kommunale Nutzungsplan enthält für Bauten und Bauteile Massangaben über Gesamthöhe und Grenzabstand (Art. 79 Abs. 1 PBG). Er kann unter anderem Massangaben enthalten über Gebäudehöhe und Winkelmass für Dachraum und über Fassadenhöhe (Art. 79 Abs. 2 lit. b und c PBG). Das frühere Baugesetz (nGS 32-47, BauG) enthielt Begriffsdefinitionen unter anderem zur Gebäudehöhe (Art. 60 BauG) und gegebenenfalls subsidiär zum kommunalen Baureglement anwendbare Massangaben zu Gebäude- und Firsthöhe (Art. 67 Abs. 1 lit. c und d BauG). 5.2.2. Gemäss Art. 35 Abs. 1 BO dürfen Attikageschosse eine Höhe von drei Metern nicht überschreiten und keine Dachaufbauten aufweisen (Satz 1); sie müssen gegenüber der Längsfassade unter einer Linie von 45 Grad zurückversetzt sein (Satz 2). Die Winkelbeschränkung gilt gemäss Art. 8 Abs. 1 des Vollzugsreglements zur Bauordnung und zum Reklamerglement (SRS 731.11, Vollzugsreglement BO) nicht für den vertikalen Erschliessungskern und Brüstungen (Satz 1); Liftüberfahrten sind von den Beschränkungen des Art. 35 Abs. 1 BO ausgenommen (Satz 2); diese Bauteile sind in den Dimensionen aber so weit als möglich zu beschränken (Satz 3). Die Attikahöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachoberfläche (Art. 8 Abs. 2 Vollzugsreglement BO). Eine von Art. 35 Abs. 1 BO abweichende Situierung ist zulässig, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden (Art. 35 Abs. 2 BO). Eine allfällige geringe Verkürzung der Besonnungsdauer oder die optische Wirkung stellen keine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen im Sinn dieser Bestimmung dar (vgl. VerwGE B 143/2008 und B 149/2008 vom 14. Mai 2009 E. 3.2.2). Werden nachbarliche Interessen beeinträchtigt, ist eine abweichende Situierung eines Attikageschosses ungeachtet einer allfälligen guten Einordnung nicht zulässig. Lifte sind wie Treppenhäuser der Attikafläche zuzuordnen (GVP 2010 Nr. 107). Gestützt auf Art. 36 BO dürfen technische Bauteile über Dach geführt werden, soweit dies aufgrund ihrer Funktion notwendig ist (Abs. 1); sie sind möglichst klein zu halten und gut in die Dachlandschaft einzufügen (Abs. 2); für Anlagen

zur Energieerzeugung können Abweichungen von den Gestaltungsanforderungen bewilligt werden (Abs. 3). Als technisch bedingte oder technisch notwendige Aufbauten zu qualifizieren sind Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, Antennen, Solarzellen, Sonnenkollektoren usw., die dem darunter liegenden Gebäude funktionell dienen, für dessen Betrieb erforderlich sind und nicht anders als über das Dach geführt werden können (VerwGE B 2018/219 vom 28. Februar 2019 E. 9.2 mit Hinweisen). B 2024/150 28/33

5.3. Würdigung 5.3.1. Das Attikageschoss der vorliegend geplanten Baute müsste bei Einhaltung der 45 Grad Linie auf den Längsseiten, die in west-östlicher Richtung verlaufen, nach Art. 35 Abs. 1 BO an sich 2.9 Meter zurückversetzt sein. Es ist unbestritten, dass das Bauvorhaben diese Regel auf der nördlichen Längsseite nicht einhält, sondern dass das Attikageschoss im östlichen Gebäudeteil auf einer Länge von 5.19 Metern bis an die Fassade der Obergeschosse reicht – dies bei einer Gebäudelänge von 19.72 Metern (gegen Osten springen 5.36 Meter, gegen Westen 9.17 Meter zurück). Der Gebäudeabschnitt enthält den Erschliessungskern mit Lift und Treppenhaus. In tatsächlicher Hinsicht ist sodann unbestritten, dass das Attikageschoss im Übrigen weiter als erforderlich zurückspringt, nämlich auf der nördlichen Seite um 3.41 Meter und auf der südlichen Seiten um 3.48 Meter (vgl. Plan «Grundriss Attika», act. 10/10/34). Gemäss Schnittplan zum Baugesuch liegt die Oberkante des Dachs des 2. Obergeschosses bei 8.77 Metern, die Oberkante des Daches des Attikageschosses bei 11.67 Metern. Die Photovoltaikanlage und der Rauch- und Wärmeabzug liegen bei 12.04 Metern, die Oblichter über der Dusche und über dem Eingangsbereich der Attikawohnung liegen wenige Zentimeter über der Oberkante des Daches (act. 10/10/36). 5.3.2. Die Baubewilligungskommission der Beschwerdebeteiligten hielt fest, die Gesamtheit der vorgesehenen Einsprünge führe zu einer angenehmen Staffelung des Attikavolumens und Sorge für eine optische Auflösung des Geschosses. Dadurch werde die geforderte gute Gesamtwirkung erreicht (Ziff. III/9.3 des Beschlusses vom 4. November 2022). Die Vorinstanz folgte dieser Beurteilung und hielt fest, die Baute bleibe in sich stimmig, der an die Fassade vorspringende Teil beschränke sich auf rund ein Viertel der nördlichen Fassadenlänge. Aus der nicht mittigen, sondern in die östliche Hälfte verschobenen Anordnung ergebe sich gegenüber der restlichen Fassade eine gewisse untergeordnete Wirkung und – unterstützt durch die mehrfarbige Gestaltung gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept – eine optische Auflockerung. Die vergrösserten Einsprünge beidseitig des Erschliessungskerns in Verbindung mit der vorgesehenen durchlässigen Absturzsicherung (Staketengeländer) wirke sodann auch dem Eindruck entgegen, dass das Gebäude von Norden aus gesehen viergeschossig in Erscheinung tritt (E. 7.1.2.1 des angefochtenen Entscheids). Die Beurteilungen durch die Baubewilligungskommission und die Vorinstanz sind nachvollziehbar. Die Rüge einer Überschreitung der Massvorschriften erscheint unbegründet. Zum einen sieht die kommunale Bauordnung keine direkte Massvorschrift für die Fläche des Attikageschosses vor. Zum andern ergäbe sich bei der Einhaltung der 45-Grad-Linie eine zulässige Fläche von 166.95 Quadratmetern (durchschnittliche Gebäudelänge [19.72 m + B 2024/150 29/33

21 m] : 2; Gebäudebreite von 14 m abzüglich Rücksprung von 2 x 2.9 m). Die tatsächliche Geschossfläche inklusive überdachter Teil der Terrasse beträgt demgegenüber bloss 159.47 Quadratmeter (durchschnittliche Geschosslänge [19.3 m + 20.58 m] : 2; Geschossbreite 7.11 m; Erschliessungskern 5.19 m x 3.41 m (vgl. Plan «Grundriss Attika», act. 10/10/34). 5.3.3. Die Baubewilligungskommission der Beschwerdebeteiligten kaum zum Schluss,

aufgrund der Ausformulierung und Anordnung des Attikageschosses seien die nachbarlichen Interessen nicht derart tangiert, dass die teilweise abweichende Situierung nicht zugelassen werden könne. Eine allfällige Beeinträchtigung der Liegenschaft E.__-strasse 005 sei als nicht wesentlich zu bezeichnen. Wohl sei nicht auszuschliessen, dass je nach Jahreszeit und Sonnenstand eine kurzzeitige Schattenwirkung aufgrund des fassadenbündig angeordneten Erschliessungskerns resultiere. Eine solche gehe jedoch nicht über das in einer Bauzone hinzunehmende Mass hinaus. Die Absturzsicherung mittels Staketengeländer Sorge zusätzlich für Transparenz und lasse das Gesamtvolumen reduzierter erscheinen. Die Rücksprünge sorgten auch auf der Nordseite für eine Staffelung des Attikageschosses. Auch in Bezug auf die schützenswerten Bauten und die Massstäblichkeit entlang der E.__-strasse resultiere damit keine relevante Beeinträchtigung (Ziff. III/9.41 des Beschlusses vom 4. November 2022). Die Vorinstanz hielt fest, die abweichende Situierung des Attikageschosses sei keine Folge einer Überdimensionierung. Die Fassadenbündigkeit des Erschliessungskerns auf der Nordseite führe jedoch dazu, dass ein Teil des Attikageschosses optisch näher an die nördlich stehenden Liegenschaften zu liegen komme. Allerdings betreffe dies einen Gebäudeteil ohne Fenster – und somit ohne weitere Emissionen – im Umfang von lediglich 5.19 Metern bzw. nur wenig mehr als einen Viertel der gesamten Gebäudelänge. Inwiefern sich daraus eine Beeinträchtigung der nördlichen Nachbarliegenschaften ergebe – unmittelbar gegenüberliegend, aber mit einem Abstand von rund 17 Metern, befinde sich ohnehin nur das Haus E.__-strasse 0013 –, sei nicht ersichtlich, zumal der geplante Neubau nicht vierstöckig wirke. Auf der östlichen und westlichen Schmalseite des Gebäudes sei das Attikageschoss – bei einer Gebäudetiefe von 14 Metern – auf einer Länge von 7.11 Metern ebenfalls fassadenbündig ausgestaltet, was aber regelkonform und somit hinzunehmen sei; ohne den erweiterten Rücksprung von der Nordseite her wäre eine Länge (richtig: Breite) von 7.60 Metern zulässig. Auf der Südseite sei zusätzlich die Fassade des Attikageschosses begründet bzw. auch der mittlere Bereich um ca. 60 Zentimeter zurückversetzt worden. Der im Norden fassadenbündige Erschliessungskern halte im Weiteren zur östlichen Fassade einen Abstand von 5.36 Metern ein und die sich daraus sowie auch auf der Südseite ergebende Terrasse werde mit einem Staketengeländer und entsprechend transparent B 2024/150 30/33

gesichert. Damit ergebe sich auch beim Blick von Osten oder Westen her nicht der Eindruck eines vierten Vollgeschosses. Hingegen sei eine zeitweise Einschränkung der Besonnungsdauer denkbar, die aber zu gering sei, um eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen im Sinn von Art. 35 Abs. 2 BO zu bejahen. Zwar dürfe es nicht nur auf «wesentliche» oder «wichtige» Interessen ankommen, jedoch dürfe ein gewisses Mass an Beeinträchtigung verlangt werden, da – ausser bei gänzlich freistehenden Häusern – Nachbarn von einem Bauvorhaben immer in irgendeiner Weise betroffen seien und andernfalls eine abweichende Situierung von vornherein nie in Frage käme (E. 7.1.2.2 des angefochtenen Entscheids). Die vorinstanzliche Erwägung, dass eine allfällig geringfügige Verkürzung der Besonnungsdauer und die optische Wirkung keine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen im Sinn dieser Bestimmung darstellten, steht mit der oben (vgl. 5.2.2 hiervor) dargelegten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung im Einklang. Die vom Attikageschoss verursachte Verkürzung der Besonnungsdauer aus der Sicht der östlich gelegenen Liegenschaft an der E.__-strasse 005. erscheint geringfügig. Bei Einhaltung der Vorschrift gemäss Art. 35 Abs. 1 BO wäre eine Fassadenbreite von 8.2 Metern (14 m – 2 x 2.9 m) zulässig. Die tatsächliche Fassadenbreite gemäss Bauvorhaben beträgt 10.52 Meter (7.11 m Wohnung + 3.41 m Erschliessungskern; vgl. Plan «Grundriss

Attika», act. 10/10/34). Die zusätzlichen 2.32 Meter werden die Besonnungsdauer lediglich im Minutenbereich und abhängig von der Jahreszeit beeinträchtigen. Zulässig wäre zudem auch die Ausgestaltung des Dachgeschosses als Satteldach. Bei einer Dachneigung von 45 Grad käme der Giebel über der Höhe des Attikageschosses zu liegen. Das würde im Vergleich mit einem Attikageschoss ohne eine Winkelbeschränkung des Erschliessungskerns ebenfalls zu einer – leicht anderen – Beeinträchtigung der Besonnung aus der Sicht der östlich gelegenen Liegenschaft führen. Die Beurteilungen durch die Vorinstanz und durch die Baubewilligungskommissionen der Beschwerdebeteiligten erweisen sich damit als nachvollziehbar. Sie sind nicht zu beanstanden. 5.3.4. Aus den Schnittplänen zum Baugesuch ergibt sich – gemessen ab Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachoberfläche des Obergeschosses – eine Höhe des Attikageschosses bis Oberkante des Daches von 2.9 Metern (11.67 m – 8.77 m). Die Photovoltaikanlage sowie der Rauch- und Wärmeabzug liegen mit 12.04 Metern über der zulässigen Höhe des Attikageschosses von 11.77 Metern. Allerdings handelt es sich hier um technische Bauteile, die über Dach geführt werden dürfen (vgl. E. 5.2.2 hiervor). Mit einer Überschreitung von knapp 30 Zentimetern sind sie möglichst klein gehalten. Ihre unauffällige Gestaltung fügt sich gut in die Dachlandschaft ein, die zu begrünen ist (vgl. Art. 33 Abs. 2 BO). Die grundsätzlich bestehende Möglichkeit eines Abzugs durch die Fassade mag zwar bestehen. Da B 2024/150 31/33

damit allerdings eine ästhetische, von den Nachbarliegenschaften aus wahrnehmbare Beeinträchtigung der Fassade verbunden wäre, ist es gerechtfertigt, dass der Beschwerdegegner die Lösung über das Dach gewählt hat. Die Oblichter über der Dusche und über dem Eingangsbereich dienen funktionell der Attikawohnung und wären für eine genügende Belichtung nicht zwingend erforderlich, zumal die kommunale Bauordnung eine natürliche Belichtung und Belüftung nur für Wohn- und Schlafräume verlangt (vgl. Art. 54 Abs. 1 BO). Allerdings ergibt sich aus den Schnittplänen, dass sie die zulässige Höhe des Attikageschosses von drei Metern einhalten. Die Beschwerdeführerinnen vermögen auch in dieser Hinsicht mit ihren Rügen nicht durchzudringen. 6. Zusammenfassung Zusammenfassend ergibt sich, dass das Grundstück Nr. 0000 mit dem geplanten Mehrfamilienhaus hinreichend erschlossen ist (dazu oben Erwägung 2). Das ISOS-Gebiet Nr. ... «F.____», welches auch das Grundstück Nr. 0000 umfasst, und die beiden Schutzobjekte an der E.____-strasse 002 und 003 werden durch das Bauvorhaben nicht in einer Weise beeinträchtigt, welche der Erteilung der Baubewilligung entgegensteht (dazu oben Erwägungen 3 und 4). Soweit die Ausgestaltung des Attikageschosses eine von der Regel abweichende Situierung vorsieht, erzielt sie eine gute Gesamtwirkung, ohne nachbarliche Interessen zu beeinträchtigen; die geringfügigen Überschreitungen der zulässigen Höhe durch die Photovoltaikanlage und den Rauchabzug sind nicht zu beanstanden (dazu oben Erwägung 5). Die Beschwerde ist entsprechend vollumfänglich abzuweisen. 7. Kosten Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens je hälftig von den Beschwerdeführerinnen zu tragen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidungsgebühr von CHF 2'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12). Sie ist mit den von den Beschwerdeführerinnen in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschüssen gedeckt. Der obsiegende Beschwerdegegner hat Anspruch auf Entschädigung seiner ausseramtlichen Kosten im Beschwerdeverfahren (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Sein Rechtsvertreter hat in seiner abschliessenden Eingabe vom 31. Januar 2025 auf die «bereits eingereichte Kostennote» verwiesen. Der Beschwerdegegner hat im Verfahren B 2024/155 am 22. November 2024 eine Kostennote eingereicht. Eine

weitere Kostennote, welche sich auf das Verfahren B 2024/150 bezieht, liegt nicht vor. Vor Verwaltungsgericht beträgt das Honorar pauschal CHF 1'500 bis CHF 15'000 (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung; sGS 963.75, HonO). Innerhalb dieses Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der notwendigen Bemühungen, der Schwierigkeit des Falles und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten, bemessen (Art. 19 B 2024/150 32/33

HonO). Unter Berücksichtigung der zahlreichen Rügen, welche die Beschwerdeführerinnen auch im Beschwerdeverfahren vorgebracht haben und mit welchen sich der Beschwerdegegner auseinandersetzen hatte, erscheint ein Pauschalhonorar von CHF 4'500 als angemessen. Hinzu kommen pauschale Barauslagen von CHF 180 (Art. 28bis HonO) und die Mehrwertsteuer (Art. 29 HonO). Kostenpflichtig sind die Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftbarkeit. Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Beschwerdeführerinnen tragen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'500. Die Kosten sind mit dem von ihnen in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschüssen gedeckt. 3. Die Beschwerdeführerinnen entschädigen den Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit CHF 4'680 zuzüglich Mehrwertsteuer. B 2024/150 33/33

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