



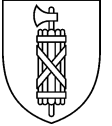
Fall-Nr.: 22-1282
Stelle: Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz: Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum: 20.01.2023
Entscheiddatum: 20.12.2022



BUDE 2022 Nr. 111

Baurecht, Art. 7 und 10a USG; Art. 18a und 25a RPG; Art. 101, 103, 147 und 149 PBG. Die im Anhang der UVPV enthaltene Umschreibung der UVP-pflichtigen Anlagen ist abschliessend und verbindlich; die Vollzugsbehörden dürfen weder für ein vom Anlagenkatalog nicht erfasstes Vorhaben eine förmliche UVP anordnen noch für ein davon erfasstes Vorhaben auf die UVP verzichten (Erw. 3.3). Gemäss Art. 147 Abs. 1 PBG wird die Baubewilligung mit Auflagen und Bedingungen versehen, soweit diese zur Sicherstellung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Vorschriften und Plänen erforderlich sind; eine mengenmässige Beschränkung für Auflagen und nachträgliche Bewilligungsverfahren besteht nicht (Erw. 4). Für den Baustelleninstallationsplan gilt in der Regel kein Koordinationsbedarf (Erw. 5.3). Mit der Auflage, wonach die Raumbeleuchtung nur bei Nutzung der Räumlichkeiten angestellt werden darf und die sicherheitsnotwendige Arealbeleuchtung zurückhaltend und der SIA-Norm 491 entsprechend auszuführen ist, hat die Vorinstanz im konkreten Fall betreffend Beleuchtung eine geeignete und zur Begrenzung der aus dem künftigen Betrieb möglicherweise zu erwartenden Immissionen hinreichende Massnahme verfügt und damit dem Vorsorgeprinzip nach Art. 11 Abs. 2 USG ausreichend Rechnung getragen. (Erw. 6). Bei der Ausgestaltung von Fensterfronten mit reflexionsarmem Glas handelt es sich um ein technisches Ausführungsdetail im Sinn von Art. 149 Abs. 1 PBG, dessen Beurteilung keinen Koordinationsbedarf auslöst (Erw. 8.2). Wird die im kommunalen Parkplatzbedarfsreglement festgelegte maximale Parkplatzanzahl überschritten und sind arealinterne Parkplätze aufzuheben, so ist eine derartige Reduktion nicht bewilligungspflichtig. Dies, weil aufgrund der Reduktion der Parkplatzanzahl von geringeren Verkehrsbewegungen und dem Verkehr geschuldeten Immissionen ausgegangen werden darf (Erw. 12). Bei der Installation von Solarpaneelen auf einer 10 m hohen Baute, die von niedrigeren Bauten umgeben ist, ist in der Regel nicht mit übermässigen Blendwirkungen auf die umliegenden Grundstücke zu rechnen. Dies gilt auch bei beweglichen Solarpaneelen (Erw. 13). Abweisung des Rekurses.

BUDE 2022 Nr. 111 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-1282

Entscheid Nr. 111/2022 vom 20. Dezember 2022

Rekurrentin

Erbengemeinschaft A.____, bestehend aus

- B.____
- C.____

vertreten durch lic.oec. HSG Thomas Frey, Rechtsanwalt, Oberer Graben 16, 9000 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Bau- und Umweltkommission der Stadt Z.____ (Entscheid vom 8. Februar 2022)

Rekursgegnerin

D.____,

vertreten durch lic.iur. Hans Rudolf Spiess und MLaw Tobias Müller, Rechtsanwalt, Kirchenweg 5, 8034 Zürich

Betreff

Baubewilligung (Abbruch bestehende Gewerbehalle und Neubau Gewerbehäus)



Sachverhalt

A.

a) Die D.____, Y.____, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse, einer Gemeindestrasse 2. Klasse, in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Z.____ vom 9. März 2011 in der Gewerbe-Industriezone. Es ist mit einer Gewerbehalle überbaut.

b) Grundstück Nr. 001 ist seit dem 1. September 2008 im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet (KbS-Register-Nr. 002). Der Eintrag beruht auf der Tätigkeit der E.____, Z.____ (heute Politische Gemeinde Z.____; seit 12. November 1999 aus dem Handelsregister gelöscht) welche auf diesem Grundstück Metall bearbeitet hat. Da keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, wurde der Standort vom kantonalen Amt für Umwelt (AFU) als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt.

B.

a) Mit Baugesuch vom 2. Oktober 2020 beantragte die D.____ bei der Bauverwaltung Z.____ die Baubewilligung für den Abbruch der bestehenden Gewerbehalle (Vers.-Nr. 002) und den Neubau des Gewerbehauses "M.____-Ost", einem zweigeschossigen Gewerbebau mit einem Untergeschoss, auf Grundstück Nr. 001.

b) Innert der Auflagefrist vom 27. Oktober bis 9. November 2020 erhob die Erbgemeinschaft A.____, bestehend aus B.____ und C.____, beide X.____, vertreten durch lic.oec. HSG Thomas Frey, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Die Erbgemeinschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 003, welches nur durch den N.____weg, einem Gemeindeweg 1. Klasse, vom Baugrundstück getrennt ist. Sie rügte insbesondere, sie hätte anstelle der beantragten Originalakten lediglich einen Datenstick erhalten. Weiter sei die beabsichtigte Nutzung des Bauvorhabens unbekannt. Insbesondere aufgrund der Beschreibung einiger Räume als "Labor" stelle sich die Frage, ob sämtliche Sicherheitsstandards eingehalten würden und ob allenfalls ein Umweltverträglichkeitsbericht einzuholen sei. Zudem sei die geplante Baustelleninstallation unzureichend, das Farb- und Materialkonzept sowie die Installation der Sonnenkollektoren auf dem Dach zu wenig detailliert und es würden zu wenig Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume eingeplant. Weiter sei zwingend eine Abklärung bezüglich Altlasten vor der Erteilung der Baubewilligung vorzunehmen und das Verkehrskonzept sowie die Parkplatzsituation seien unzureichend. Ferner verletze die Einbringungsöffnung für Transporte ins Untergeschoss den Strassenabstand von 4 m. Die Erstellung der Labor- und Büroräume sei unzulässig, weil für diese keine Befensterung vorgesehen sei. Zudem seien Flachdächer zu begrünen, was in den Baugesuchunterlagen nicht vorgesehen sei. Ausserdem fehle der Nachweis, dass sämtliche Vorschriften bezüglich des hindernisfreien Bauens eingehalten seien.

c) Mit Beschluss vom 8. Februar 2022 erteilte die Bau- und Umweltkommission Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Die Einsprache der Erbgemeinschaft A.____ wurde teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen. Zur Begründung wurde insbesondere ausgeführt, dass im Moment vom Einzug der F.____, Z.____, in das geplante Gebäude ausgegangen werde. Ausserdem sei die Erstellung einer Betonprüfstelle geplant. Folglich sei nicht davon auszugehen, dass in der geplanten Baute mit gefährlichen Stoffen experimentiert würde, was besondere Sicherheitsvorkehrungen bedürfen würde. Sollte das Bauvorhaben in Zukunft einer anderen Nutzung zugeführt werden, wäre zu diesem Zeitpunkt zu prüfen, ob eine Baubewilligungspflicht bestehe und ob gegebenenfalls weitere Auflagen zu prüfen seien. Weiter sei keine der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Sinn der eidgenössischen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SR 814.011; abgekürzt UVPV) unterstehende Anlage geplant, weshalb keine UVP-Pflicht bestehe. Weiter seien aufgrund der von der Einsprecherin befürchteten Reflexionen der grossen Fensterfronten an der Ost- und Südfassade reflexionsarme Fenster zu



wählen oder mit einem Gutachten nachzuweisen, dass keine Reflexionen zu erwarten seien (vgl. Dispositiv-Ziffer 5 Bst. e). Aufgrund der grossen Fensterfronten dürfe die Raumbeleuchtung nur bei Nutzung der Räumlichkeiten angestellt werden. In Bezug auf allfällige Lichtemissionen sei auch die Arealbeleuchtung zurückhaltend auszuführen (vgl. Dispositiv-Ziffer 5 Bst. f). Zudem bestehe keine Pflicht zur Ersatzpflanzung von Bäumen. Ferner sei die auf dem Dach geplante Trackeranlage mit 12 Solartrackern für Testinstallationen, welche auf einem Gitterrost installiert und mit dem Sonnenverlauf folgenden Solarpaneelen ausgestattet sei, hinreichend umschrieben und bewilligungsfähig. Eine Photovoltaikanlage sei zwar nicht Gegenstand des Baugesuchs, vor einer allfälligen Umsetzung seien die entsprechenden Pläne jedoch dem Fachbereich Baubewilligungen vorgängig zur Genehmigung zu unterbreiten (vgl. Dispositiv-Ziffer 5 Bst. g). Zudem sei entgegen der Ansicht der Einsprecherin aus dem Plan "Grundriss 1. OG/Dachaufsicht" ersichtlich, dass das Dach extensiv begrünt werde und somit den Vorschriften des Baureglements entspreche. Weiter sei in Bezug auf das Verkehrskonzept die Anzahl Parkplätze zu reduzieren (vgl. Dispositiv-Ziffer 5 Bst. l). Ferner sei aus Gründen des Gesundheitsschutzes nicht per se verboten, innenliegende Arbeitsräume ohne Befensterung (Labors) zu erstellen, sofern diese nicht als ständige Arbeitsplätze genutzt würden. Da die Bauherrschaft ausgeführt habe, dass in den innenliegenden Räumen keine ständigen Arbeitsplätze geplant seien, stünde die Erstellung derselben weder im Widerspruch zum Baureglement der Stadt Z.____ (abgekürzt BauR) noch zum Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (SR 822.11). Dennoch sei ein künftiger Mieterausbau mit den entsprechenden Baugesuchsformularen dem Fachbereich Baubewilligungen zur Prüfung und Genehmigung anzuzeigen (vgl. Dispositiv-Ziffer 5 Bst. n). Weiter sei in Bezug auf das hindernisfreie Bauen ein Bericht des Vereins Procap St.Gallen – Appenzell, St.Gallen, eingeholt worden. Die darin genannten Anforderungen an das Bauprojekt, wie beispielsweise Gebäudezugänge mit einem Gefälle von höchstens 6 % (vgl. Dispositiv-Ziffer 5 Bst. x), seien umzusetzen. Ferner sei es richtig, dass der im Baustelleninstallationsplan mit "Lager/PP" bezeichnete Platz nordwestlich in die Sichtzone der Baustelleneinfahrt rage. Die für das Lager oder Parkplätze vorgesehene Fläche sei folglich so anzulegen, dass die Sichtzone der Baustellenzufahrt nicht beeinträchtigt sei. Zudem seien Lastwagen bei allfälligen Rückwärtsfahrten während der Bauphase durch eine Begleitperson zu begleiten (vgl. Dispositiv-Ziffer 5 Bst. b und c). In Bezug auf die Einbringöffnung zur Betonprüfstelle an der Nordseite der geplanten Baute sei kein Grund für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vom Strassenabstand gegeben, folglich sei die Einbringöffnung in der Breite so zu reduzieren, dass der Strassenabstand von 4 m eingehalten werden könne (vgl. Dispositiv-Ziffer 5 Bst. i). Schliesslich wurde die Einsprache auch in Bezug auf die gerügten übermässigen Immissionen gemäss Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) abgewiesen, da alle bau- und umweltrechtlichen Vorschriften eingehalten würden und so keine übermässige Einwirkung auf das Grundstück der Einsprecherin entstünden. Weiter müsse eine geologische Beurteilung vor Baubeginn erbracht werden, welche als Sicherheitsnachweis für die Zeit der Baugrundplanung und des Aushubs gelte.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob die Erbengemeinschaft A.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 28. Februar 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

Es sei der Beschluss Nr. 2022-10 der Bau- und Umweltkommission Z.____ vom 8. Februar 2022 und die damit zusammenhängende Baubewilligung einschliesslich der wohl dazugehörenden kantonalen Verfügungen gemäss kantonalen Beurteilung vom 15. April 2021 aufzuheben;

unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Vorinstanz bzw. der Rekursgegnerin.

Zur Begründung wird mit Rekursergänzung vom 28. März 2022 geltend gemacht, zwar sei für Labors oder Forschungsstätten nicht zwingend eine UVP vorgesehen, da der Katalog im Anhang



zur UVPV aber nicht abschliessend sei, hätte aufgrund der drohenden und nicht abschätzbaren Umwelteinflüsse dennoch eine UVP erfolgen müssen. Weiter hätte die Vorinstanz die Freihaltung der Sichtzone der Baustellenzufahrt nicht mittels Auflage sicherstellen dürfen. Da die Einsprache in diesem Punkt gutgeheissen worden sei, hätte ein Korrekturplan des Baustelleninstallationsplans eingereicht werden müssen. Betreffend das Farb- und Materialkonzept werde im angefochtenen Beschluss festgehalten, die Fenster an der Ost- sowie an der Südfassade seien reflexionsarm auszuführen oder es sei mit einem Gutachten nachzuweisen, dass keine Reflexionen zu erwarten sind. Durch diese Auflage stehe nicht fest, wie den Bedürfnissen der Rekurrentin Rechnung getragen werden solle. Weiter sei betreffend die Umgebungsgestaltung unklar, wie die "Rasenfläche mit Bodenacker" ausgestaltet werden soll, ob darauf ein Wildblumenrasen oder ein englischer Rasen angelegt werden soll. Deshalb müsse von der Bauherrschaft verlangt werden, einen vollständigen Umgebungsplan eines fachkundigen Planers einzureichen. Dies gelte umso mehr, als im kommunalen Richtplan die Freigabe einer Vernetzungsachse auf dem Baugrundstück verlangt werde. Deshalb sei der Umgebungsplan unzureichend. In Bezug auf die Solartrackeranlage habe die Tatsache, dass die Tracker dem Sonnenverlauf folgen würden zur Folge, dass sich die Solarpaneele am Morgen gegen Osten und damit gegen das Grundstück der Rekurrentin ausrichten würden. Wenn die Paneele nicht reflexarm seien, komme es zu Reflex- bzw. Blendwirkungen. Zudem sei es nicht möglich, unter den geplanten Solarpaneelen eine extensive Begrünung anzulegen, weshalb Art. 18 Abs. 2 BauR entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht eingehalten sei. Weiter habe die Vorinstanz in Bezug auf die fensterlosen Büros und Labors im Erdgeschoss nicht genügend abgeklärt, ob in diesen Räumen tatsächlich keine Arbeitsplätze erstellt würden. Ferner hätte der Nachweis betreffend die Reduktion der Breite der Einbringöffnung der Betonprüfstelle zur Einhaltung des Strassenabstands bereits im Baubewilligungsverfahren erbracht werden müssen, da die Rekurrentin sonst vom nachträglichen Verfahren ausgeschlossen sei. Weiter sei gemäss dem Abbruchkonzept der Zu- und Abtransport über einen 4 m breiten, parallel zum N.____weg verlaufenden Streifen geplant. Auf diesem Streifen würden breitere Lastwagen nicht kreuzen können, was zu einem Rückstau auf der M.____strasse führe, weshalb diese Zufahrt ungenügend sei. Zudem habe die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zwar die Reduktion um 83 Parkfelder angeordnet, habe aber offen gelassen, wo und wie diese Reduktion zu erfolgen habe und stattdessen einen Nachweis vor Baubeginn verlangt. Damit sei der angefochtene Entscheid unvollständig. Ferner sei die Stellungnahme der Procap St.Gallen-Appenzell nicht in den Vorakten enthalten, weshalb nicht überprüft werden könne, ob tatsächlich sämtliche Anforderungen umgesetzt würden. Daraus ergebe sich, dass der angefochtene Beschluss in mehrfacher Hinsicht unvollständig sei.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 6. April 2022 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch lic.iur. Hans Rudolf Spiess und MLaw Tobias Müller, Rechtsanwalt, beide Zürich, auf den Rekurs sei nicht einzutreten, eventualiter sei der Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird insbesondere geltend gemacht, die Umschreibung der UVP-pflichtigen Anlagen sei durch den UVPV-Anhang seit jeher abschliessend geregelt. Eine UVP sei somit für die geplanten Labors und Forschungsstätten nicht notwendig. Weiter sei auch die Auflage, wonach der revidierte Baustelleninstallationsplan vor Baubeginn der Baubehörde zur Genehmigung einzureichen ist, ohne Weiteres zulässig. Zudem sei es möglich, gleichzeitig für mehrere Punkte eine nachlaufende Bewilligung vorzusehen. Aus der Kumulation mehrerer untergeordneter Punkte könne nicht geschlossen werden, dass in der Summe Unklarheiten entstünden, welche einer nachlaufenden Bewilligung entgegenstünden. Vielmehr seien die einzelnen Punkte ausschliesslich für sich zu betrachten.

b) Mit Vernehmlassung vom 2. Mai 2022 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird insbesondere geltend gemacht der Anhang zur UVPV sehe für das rekursgegenständliche Bauvorhaben keine



UVP vor. Auch die Möglichkeit, dass spätere Mieterinnen und Mieter der Rekursgegnerin mit Säuren, Laugen und umweltbelastenden Stoffen arbeiten könnten, habe nur zur Folge, dass ein solcher Mieterausbau dem Fachbereich Baubewilligung zur Prüfung und Genehmigung einzureichen sei. Ohne zu wissen, wie die konkrete Mieternutzung ausgestaltet sein werde, sei auch keine gesonderte Bewilligung notwendig. Weiter werde der Anspruch auf rechtliches Gehör der Rekurrentin durch ein nachlaufendes Bewilligungsverfahren in keiner Weise verletzt. Bei der Anpassung des gemäss Baustelleninstallationsplan mit Lager/PP bezeichneten Platzes (Sichtzone); der reflexionsarmen Ausführung der Fenster an der Ost- sowie an der Südfassade bzw. dem Gutachten zum Nachweis, dass keine Reflexionen auftreten; der detaillierten Festlegung der gesamten Liegenschaftsanpassung an die M.____strasse und den N.____weg sowie bei der Genehmigung eines detaillierten Umgebungsplans, handle es sich um für das Bauvorhaben untergeordnete Einzelheiten, deren Beurteilung keinen Koordinationsbedarf auslöse. Die Beurteilung im Rahmen eines nachlaufenden Bewilligungsverfahrens nach Art. 149 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) sei damit zulässig. Es spreche auch nichts dagegen mehrere Punkte in einem nachlaufenden Bewilligungsverfahren zu beurteilen. In Bezug auf die befürchteten Lichtemissionen lägen zwar nördlich und südlich des Baugrundstücks Grundstücke, die der Wohnzone zugeteilt seien, südlich verlaufe jedoch zwischen Baugrundstück und der Wohnzone die Bahnlinie der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB). Damit sei davon auszugehen, dass nur ein kleiner Teil der umliegenden Wohnbevölkerung überhaupt von der geplanten, verhältnismässigen Arealbeleuchtung betroffen werde. Zudem bestehe kein Anspruch auf absolute Dunkelheit. In Bezug auf die Umgebungsgestaltung lasse das durch die Bauherrschaft eingereichte "Konzept Umgebung" eine Beurteilung der Umgebungsgestaltung in hinreichendem Masse zu, jedoch sei spätestens im Zeitpunkt der Rohbauvollendung ein detaillierter Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen. Ferner würden die Solarpaneele nicht die gesamte Dachfläche in Anspruch nehmen, sodass auch Platz für die extensive Begrünung bestehe. Zudem könne die Einhaltung der Auflage zur Reduktion der Einbringöffnung ohne weiteres im Rahmen der Realisierung messtechnisch nachgewiesen werden, womit diesbezüglich eine weitere Beteiligung der Rekurrentin entbehrlich sei, zumal ihrer diesbezüglichen Einsprache stattgegeben worden sei.

c) Mit Schreiben vom 23. Mai 2022 hat die Rekursinstanz dem Akteneinsichtsgesuch der Rekurrentin entsprochen und die Vorakten zur Kenntnis und allfälliger Stellungnahme zugestellt.

d) Mit Replik vom 17. Juni 2022 bringt die Rekurrentin vor, gemäss Art. 149 Abs. 1 PBG sei unbestritten, dass nachlaufende Bewilligungsverfahren durchgeführt werden könnten. Voraussetzung sei aber, dass kein Koordinationsbedarf bestehe, was beispielweise bei den Labors nicht der Fall sei. Je nach Arbeiten und Betriebsmittel, die in diesen Laboratorien eingesetzt würden, bestehe Koordinationsbedarf und es sei eine kantonale Bewilligung erforderlich. Soweit nachlaufende Bewilligungsverfahren möglich seien, dürften die Genehmigungen erst nach Anhörung der betroffenen Einsprecherinnen und Einsprecher erfolgen (Art. 149 Abs. 2 PBG). Dies gelte insbesondere in Bezug auf die Fenster, die Solaranlage, die Beleuchtung, die Anpassung der Zufahrt und der Einbringöffnung zur Betonprüfstelle. Diesbezüglich seien der Rekurrentin die angepassten Situationspläne vorzulegen.

E.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.



Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltschutzdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Weder die Vorinstanz noch die Rekursgegnerin bringen – trotz entsprechender Antragstellung – Gründe vor, weshalb auf den Rekurs nicht einzutreten wäre. Da solche Gründe auch nicht ersichtlich sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das 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 8. Februar 2022. 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/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrentin macht geltend, es hätte eine UVP angeordnet werden müssen.

3.1 Nach Art. 10a Abs. 2 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (SR 814.01; abgekürzt USG) sind Anlagen der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt, wenn sie Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann. Konkret bedürfen gemäss Art. 1 UVPV all jene Anlagen einer Umweltverträglichkeitsprüfung, die im Anhang der UVPV aufgeführt sind. Die Aufzählung der Anlagentypen in diesem Anhang ist abschliessend (BDE Nr. 15/2014 vom 24. März 2014 Erw. 2.1; P. HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Bern, 2016, S. 408).

3.2 Die Rekurrentin beruft sich darauf, das als "zweigeschossiger Gewerbebau mit einem Untergeschoss" bezeichnete, geplante Gebäude beinhalte ein Labor und eine Betonprüfstelle, sowie Räumlichkeiten für die Forschung und Lehre. Insbesondere bei der Untersuchung von Beton könnten Hochrisikostoffe zur Anwendung gelangen, welche negativen Einfluss auf die Umwelt hätten. Zwar sei für Labors oder Forschungsstätten nicht zwingend eine UVP vorgesehen, da der Katalog im Anhang zur UVPV aber nicht abschliessend sei, hätte aufgrund der drohenden und nicht abschätzbaren Umwelteinflüsse dennoch eine erfolgen müssen. Demgegenüber führt die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid aus, dass keine Anlage gemäss dem Anhang der UVPV geplant sei, weshalb keine UVP vorgenommen werden müsse. Die Rekursgegnerin ist der Ansicht, dass kaum erwartet werden könne, dass die Rekursgegnerin sämtliche potenziellen Forschungsprojekte oder Anlagen von möglichen zukünftigen Mieterinnen und Mietern bereits zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung kenne. Sofern im Zusammenhang mit der Betonprüfstelle zukünftig besondere Schutzmassnahmen notwendig werden würden, so wären diese von den entsprechenden Mieterinnen und Mietern vorzukehren und gegebenenfalls bewilligen zu lassen.

3.3 Vorliegend ist gemäss den Baugesuchsunterlagen die Erstellung einer Gewerbebaute, die Labors und eine Betonprüfstelle sowie Räumlichkeiten für Forschung und Lehre beinhaltet, geplant. Dass Labors, Betonprüfstellen und Räumlichkeiten für die Forschung und Lehre nicht vom UVPV-Katalog erfasst sind, ist von den Parteien unbestritten. In Bezug auf die Ausweitung des UVPV-Katalogs gilt, dass gemäss Art. 10a Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 USG der Bundesrat die Anlagentypen, die der UVP unterstehen bezeichnet. Er hat dies im Anhang der UVPV getan (vgl. auch



Art. 1 UVPV). Die dort enthaltene Umschreibung der UVP-pflichtigen Anlagen ist abschliessend und verbindlich; die Vollzugsbehörden dürfen also weder für ein vom Anlagenkatalog nicht erfasstes Vorhaben eine förmliche UVP anordnen noch für ein davon erfasstes Vorhaben auf die UVP verzichten (A. GRIFFEL, Umweltrecht, 2019, 2. Auflage, S. 52). Somit darf für die geplanten Labors, Betonprüfstellen und Räumlichkeiten für Forschung und Lehre keine UVP angeordnet werden, da sie nicht vom abschliessenden UVPV-Anhang erfasst sind. Entsprechend hat die Vorinstanz zu Recht keine UVP angeordnet. Die Rüge der Rekurrentin erweist sich als unbegründet.

4.

Die Rekurrentin macht sodann geltend, das Baugesuch sei zu Unrecht bewilligt worden, weil verschiedene Unterlagen, Nachweise und Angaben (noch) nicht vorgelegen hätten. Damit seien die Baugesuchsunterlagen unvollständig gewesen, das Bewilligungsverfahren nicht korrekt koordiniert und ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Entsprechend könnten die Versäumnisse, entgegen der vorinstanzlichen Auffassung, nicht durch Auflagen geheilt werden. Zudem sei es nicht zulässig, mehrere Punkte mittels Auflage in ein nachlaufendes Bewilligungsverfahren zu verweisen. Es gilt somit nachfolgend die Zulässigkeit der umstrittenen Auflagen zu prüfen.

Gemäss Art. 147 Abs. 1 PBG wird die Baubewilligung mit Auflagen und Bedingungen versehen, soweit diese zur Sicherstellung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Vorschriften und Plänen erforderlich sind. Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist indes grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen. Nach der Rechtsprechung können durch Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit mittels einer Nebenbestimmung vorzugehen entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Dies folgt aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll. Das bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist - so etwa wenn die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist - und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (Urteil des Bundesgerichtes 1C_72/2021 vom 12. September 2022 Erw. 4.2 mit Hinweis auf die Urteile 1C_287/2021 vom 25. Juli 2022 Erw. 5.1; 1C_413/2020 vom 3. November 2021 Erw. 10.1; 1C_25/2019 vom 5. März 2020 Erw. 8.3; 1C_266/2018 vom 12. April 2019 Erw. 3.3; je mit Hinweisen). Art. 149 Abs. 1 PBG konkretisiert, dass die Baubehörde anordnen kann, dass für das Bauvorhaben untergeordnete Einzelheiten, deren Beurteilung keinen Koordinationsbedarf auslöst, wie technische Ausführungsdetails oder Gestaltungsdetails, vor Ausführung zur Genehmigung eingereicht werden. Die Genehmigung wird nach Anhörung der betroffenen Einsprecherinnen und Einsprecher erteilt (Art. 149 Abs. 2 PBG). Eine mengenmässige Beschränkung für Auflagen und nachträgliche Bewilligungsverfahren besteht entgegen der Ansicht der Rekurrentin nicht.

5.

Die Rekurrentin beanstandet die Auflage, wonach der revidierte Baustelleninstallationsplan vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen ist. Die Baustelleninstallation müsse mit dem Baubewilligungsverfahren koordiniert werden.

5.1 Die vorliegend umstrittene Baubewilligung vom 8. Februar 2022 wurde unter diversen Auflagen und Bedingungen erteilt. Unter anderem wurde in Dispositiv-Ziffer 5 Bst. b festgehalten, dass "die für das Lager / Parkplätze vorgesehene Fläche so anzulegen bzw. zu verschieben ist,



dass die Sichtzone der Baustelleneinfahrt davon nicht betroffen ist. Die Bauherrschaft wird verpflichtet den Baustelleninstallationsplan diesbezüglich zu überarbeiten und dem Fachbereich Baubewilligungen vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen".

5.2 Eine Pflicht zur Verfahrenskoordination besteht nach Art. 25a Abs. 1 RPG, wenn die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden erfordert. Auch mehrere Verfügungen ein und derselben Behörde dürfen nicht unabhängig voneinander erlassen, sondern müssen untereinander abgestimmt werden. Die Koordinationspflicht nach Art. 25a RPG erstreckt sich grundsätzlich auf sämtliche kantonalen und bundesrechtlichen Verfahren, die im Zusammenhang mit Bauvorhaben durchgeführt werden müssen und die der Bewilligungszuständigkeit der Kantone unterliegen. Keine Rolle spielt es grundsätzlich, ob die beteiligten Behörden demselben Gemeinwesen angehören oder nicht. Sie kann indessen nur so weit reichen, als ein Koordinationsbedürfnis auch tatsächlich besteht. Ein Bedürfnis ist grundsätzlich dann nachgewiesen, wenn ein Bauvorhaben ausser der eigentlichen Baubewilligung noch weitere Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen benötigt. Die Natur der zu koordinierenden Bewilligungen, namentlich ob es sich um raumplanungs- bzw. umweltschutzrechtliche oder um gewerbepolizeiliche Verfügungen handelt, ist unerheblich. Unter die Koordinationspflicht fallen namentlich auch Genehmigungs- und Konzessionsentscheide, solange diese einen hinreichenden materiellen Einfluss auf das Bauvorhaben haben, was der Fall sein kann bei Sondernutzungskonzessionen für die Benutzung des öffentlichen Grunds.

5.3 Nach der Praxis des Verwaltungsgerichtes und des Bau- und Umweltdepartementes besteht für den Baustelleninstallationsplan in der Regel kein Koordinationsbedarf. Vielmehr genügt es, wenn der Baustelleninstallationsplan vor Baubeginn eingereicht wird (VerwGE B 2015/277 und 280 vom 28. März 2017 Erw. 7.4; BDE Nr. 30/2020 vom 21. April 2020 Erw. 4.4.2). Besondere Umstände, welche einen Koordinationsbedarf auslösen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich und werden von der Rekurrentin auch nicht vorgebracht. Entsprechend hat die Rekurrentin – wie von der Vorinstanz im erstinstanzlichen Verfahren anerkannt – zwar zu Recht die Nichteinhaltung der Sichtzone im Bereich des "Lager/PP" bemängelt. Da gemäss dem Baustelleninstallationsplan (Baustelleninstallationsplan, Massstab 1:500, datiert vom 30. September 2020) jedoch die gesamte Baustelleninstallation auf dem Baugrundstück stattfinden kann, genügt es, wenn der korrigierte, die Sichtzone freihaltende Baustelleninstallationsplan vor Baubeginn eingereicht wird.

6.

Die Rekurrentin rügt in Bezug auf die Raum- und Arealbeleuchtung, dass sich diese unter Umständen auf die nachbarlichen Grundstücke auswirke. Dies insbesondere dann, wenn die nachbarlichen Räumlichkeiten nachts genutzt würden. Ob und inwieweit dies geschehe, sei den Unterlagen und dem angefochtenen Entscheid nicht zu entnehmen. Schliesslich seien Lichtemissionen auch aus Gründen des Naturschutzes auf ein absolutes Minimum zu beschränken, da die Vermeidung von Lichtimmissionen, welche insbesondere dem Ruhebedürfnis der Vögel bzw. dem Schutz nachtaktiver Tiere durch die Dunkelheit widerspreche, angezeigt sei.

6.1 In Dispositiv-Ziffer 5 Bst. f hat die Vorinstanz die Baubewilligung vom 8. Februar 2022 mit der Auflage versehen, dass die Raumbelichtung nur bei Nutzung der Räumlichkeiten angestellt werden darf und die sicherheitsnotwendige Arealbeleuchtung zurückhaltend und der SIA-Norm 491 entsprechend auszuführen ist. Die Vorinstanz hat hinsichtlich der zu erwartenden Lichtbelastung erwogen, es bestünden keine Anhaltspunkte, dass mit den geplanten grossen Fensterfronten der Gewerbebaute nachts zusätzliche und/oder intensivere Lichtimmissionen einhergingen. Da das Beeinträchtigung in der Gewerbe-Industriezone liege, sei nicht von einer Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung auszugehen. Gleichwohl sei im Sinn des Vorsorgeprinzips gemäss Art. 11 Abs. 2 USG sicherzustellen, dass die Raumbelichtung nur bei der Nutzung der Räume angestellt und die Arealbeleuchtung zurückhaltend auszuführen sei.



6.2 Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, sind im Sinn der Vorsorge frühzeitig zu begrenzen (Art. 1 Abs. 2 USG). Einwirkungen sind unter anderem Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen (Art. 7 Abs. 1 USG). Emissionen werden durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt (Art. 11 Abs. 1 USG); unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Emissionen werden unter anderem durch Erlass von Betriebsvorschriften eingeschränkt (Art. 12 Abs. 1 Bst. c USG). Zur Beschränkung von Immissionen legt der Bundesrat durch Verordnung Immissionsgrenzwerte fest (Art. 13 Abs. 1 USG). Dabei sind auch die Wirkungen der Immissionen auf Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit, wie Kinder, Kranke, Betagte und Schwangere zu berücksichtigen (Art. 13 Abs. 2 USG).

6.3 Künstliches Licht besteht aus elektromagnetischen Strahlen und gehört daher zu den Einwirkungen im Sinn von Art. 7 Abs. 1 USG, die beim Austritt aus Anlagen als Emissionen, am Ort ihres Einwirkens als Immissionen bezeichnet werden (Art. 7 Abs. 2 USG). Auch Strahlen sind nach Art. 11 Abs. 2 USG unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Es gibt für Lichtimmissionen weder Immissionsgrenzwerte (zur Beurteilung der Schädlichkeit bzw. Lästigkeit) noch gelten vorsorgliche Anlagegrenzwerte oder Planungswerte. Die Behörden müssen die Lichtimmissionen daher im Einzelfall beurteilen, unmittelbar gestützt auf die Art. 11 bis 14 USG sowie Art. 16 bis 18 USG. Dabei kann sich die Vollzugsbehörde auf Angaben von Experten und Fachstellen abstützen (Urteil des Bundesgerichtes 1C_413/2020 vom 3. November 2021 Erw. 9.2; mit Hinweis auf BGE 140 II 214 Erw. 3.2 f.; 140 II 33 Erw. 4.2).

6.4 Vorliegend ist die tatsächliche Nutzung des geplanten Gebäudes noch nicht abschliessend geklärt. Entsprechend ist unklar, welche Art von Betrieben mit welchen Betriebszeiten das Gebäude nutzen werden und es kann nicht abschliessend beurteilt werden, ob die künftige Nutzung des geplanten Gebäudes zu störenden Lichtimmissionen führen wird. Mit der von der Vorinstanz getroffenen Massnahme, Räume nur zu beleuchten, wenn sie benutzt werden und die Arealbeleuchtung auf das für die Sicherheit notwendige Mass zu beschränken, hat sie bereits einzelfallbezogen für verschiedene mögliche Nutzungen vorgesorgt, wie es das Vorsorgeprinzip verlangt. Für die Beurteilung kann auch auf die Angabe des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) abgestützt werden, welches in einem Bundesgerichtsentscheid betreffend die Beurteilung von Lichtimmissionen beim Neubau eines vierstöckigen Werftgebäudes mit Bootsstationierungs- und Parkanlage sowie einer Bootswerkstatt das Bauvorhaben als konform mit den immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes erachtet hat. Das BAFU hat in dieser Entscheidung ergänzend ausgeführt, dass selbst bei der von den Beschwerdeführenden befürchteten Vollverglasung der Südfassade und einer durchgehenden nächtlichen Innenbeleuchtung der Werft keine übermässige Wohnraumaufhellung der angrenzenden Wohngebäude zu erwarten sei (Urteil des Bundesgerichtes 1C_413/2020 vom 3. November 2021 Erw. 9.2). Vor diesem Hintergrund sind auch für das rekursgegenständliche Bauvorhaben keine übermässigen Lichtimmissionen zu erwarten. Es bleibt der Hinweis, dass Massnahmen zur Emissionsbegrenzung zu prüfen wären, wenn sich nach dem Abschluss der Bauarbeiten herausstellen sollte, dass doch übermässige Lichtimmissionen vorliegen, auch wenn hierfür - wie gesagt - keine gesetzlich definierten Grenzwerte bestehen (Urteil des Bundesgerichtes 1C_413/2020 vom 3. November 2021 Erw. 9.4).

6.5 Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Vorinstanz mit der im angefochtenen Beschluss verfügten Auflage betreffend Beleuchtung eine geeignete und zur Begrenzung der aus dem künftigen Betrieb möglicherweise zu erwartenden Immissionen hinreichende Massnahme verfügt und damit dem Vorsorgeprinzip nach Art. 11 Abs. 2 USG ausreichend Rechnung getragen hat. Die Auflage erweist sich als zulässig und die Rüge der Rekurrentin erweist sich als unbegründet.



7.

Die Rekurrentin rügt, es sei aus dem Abbruchkonzept nicht ersichtlich, wie Lastwagen den Zu- und Abtransport von Baumaterial bewältigen sollen und macht damit eine ungenügende Baustellenerschliessung geltend. Insbesondere sei bei Lastwagen mit einer Fahrzeugbreite von 2,55 m ein Kreuzen nicht sichergestellt, was dazu führe, dass ankommende Fahrzeuge auf der M.____strasse warten müssten und dadurch Verkehrsbehinderungen entstünden.

7.1 Dispositiv-Ziffer 5 Bst. c hält fest, dass Lastwagen bei allfälligen Rückwärtsfahrten während der Bauphase durch eine Begleitperson zu begleiten sind. Die Vorinstanz begründet diese Auflage damit, dass die Erschliessung der Baustelle über die M.____strasse zwar gewährleistet sei und nur von wenig Fussgängerverkehr ausgegangen werde, es trotzdem sicherzustellen gelte, dass bei allfälligen Rückwärtsfahrten von Lastwagen keine Gefahr für Fussgängerinnen und Fussgänger geschaffen werde.

7.2 Die strassenmässige Erschliessung des Bauvorhabens ist über die M.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) gewährleistet. Der Zu- und Abtransport von Baumaterial soll zudem über einen 4 m breiten parallel zum N.____weg (Gemeindeweg 1. Klasse) geführten Streifen (vgl. auch Abbruchkonzept, S. 5) erfolgen. Angesichts dieser tatsächlichen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass die vorliegende Strassensituation auch für den Baustellenverkehr genügen wird, zumal die klassierte M.____strasse bis unmittelbar zur Grundstücksgrenze des Baugrundstücks Nr. 001 führt. Mit der zusätzlichen Auflage, dass rückwärtsfahrende Fahrzeuge von einer Begleitperson begleitet werden müssen, hat die Vorinstanz ausreichend für die Sicherstellung der Verkehrssicherheit und damit auch für die Sicherheit von Fussgängerinnen und Fussgängern während der Bauphase gesorgt. Der Einwand der Rekurrentin erweist sich somit als unbegründet.

8.

Die Rekurrentin bringt vor, allein durch die Auflage zum reflexarmen Glas an der Ost- und Südfassade stehe noch nicht fest, wie den Bedürfnissen der Rekurrentin Rechnung getragen würde. Würden keine reflexionsarmen Fenster eingebaut und müsste entsprechend der Auflage in Dispositiv-Ziffer 5 Bst. e ein entsprechendes Gutachten vorgelegt werden, so stehe die Beurteilung dieses Gutachtens nicht allein der Baubewilligungsbehörde zu. Vielmehr sei in diesem Fall auch der Rekurrentin das rechtliche Gehör zu gewähren. Dadurch zeige sich erneut, dass die angefochtene Verfügung unvollständig sei.

8.1 In Dispositiv-Ziffer 5 Bst. e des angefochtenen Entscheids wurde festgehalten, dass "die Fenster an der Ost- sowie an der Südfassade reflexionsarm auszuführen [sind] oder es mit einem Gutachten nachzuweisen [ist], dass keine Reflexionen zu erwarten sind". Zur Begründung führt die Vorinstanz aus, die grossen Fensterflächen an der Ost- und Südfassade seien gemäss dem Geoportal für die Nutzung von Solarenergie geeignet, weshalb davon auszugehen sei, dass die beiden Fassaden in nicht unerheblichem Masse besonnt würden und die Möglichkeit von Spiegelungen gegeben sei. Entsprechend seien die Fenster an der Ost- und Südfassade im Sinn des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips entweder mit reflexionsarmem Glas auszurüsten oder mit einem Gutachten nachzuweisen, dass keine Reflexionen zu erwarten sind.

8.2 Bei der Ausgestaltung von Fensterfronten mit reflexionsarmem Glas handelt es sich um ein technisches Ausführungsdetail im Sinn von Art. 149 Abs. 1 PBG, dessen Beurteilung keinen Koordinationsbedarf auslöst. Entsprechend steht es der Rekursgegnerin aufgrund der Auflage der Vorinstanz offen, entweder bei der Bauabnahme nachzuweisen, dass die Fenster an der Ost- und Südfassade mit reflexionsarmem Glas versehen worden sind, oder im Rahmen eines nachlaufenden Bewilligungsverfahrens im Sinn von Art. 149 PBG der Vorinstanz ein entsprechendes Gutachten, welches das Nichtvorhandensein von Reflexionen bestätigt, einzureichen. Da die Vorinstanz einem solches Gutachten erst nach Anhörung der betroffenen Einsprecherinnen und



Einsprecher zustimmen kann, wird das rechtliche Gehör der Rekurrentinnen gewahrt. Die Auflage in Dispositiv-Ziffer 5e erweist sich als zulässig und die Rüge der Rekurrentin als unbegründet.

9.

Die Rekurrentin rügt, der in den Baugesuchsunterlagen vorhandene Umgebungsplan sei unzureichend, weshalb von der Rekursgegnerin ein vervollständigter Umgebungsplan eines fachkundigen Planers einzureichen sei. Dies gelte umso mehr, als im kommunalen Richtplan die Freigabe einer Vernetzungsachse auf dem Baugrundstück verlangt werde. Zudem sei die Rekurrentin durch den Anschluss des Baugrundstücks an den N.____weg als unmittelbare Nachbarin betroffen, weshalb es nicht ausreiche, eine Absprache vor Ort durchzuführen, vielmehr müsse mindestens ein nachlaufendes Bewilligungsverfahren durchgeführt werden. Die Vorinstanz hingegen ist der Ansicht, dass mittels des eingereichten Umgebungskonzepts die Umgebungsgestaltung in hinreichendem Mass beurteilt werden könne und sie den Anforderungen von Art. 23 Abs. 2 Bst. f BauR entspreche. Da gemäss dem Umgebungskonzept entlang des N.____wegs eine Rasenfläche mit Bodenacker erstellt werde, werde die jetzige Bepflanzungssituation aufgewertet und es bestehe kein Konflikt mit dem kommunalen Richtplan.

9.1 Der angefochtene Entscheid enthält in Dispositiv-Ziffer 5 Bst. r die Auflage, dass "die detaillierte Festlegung der gesamten Liegenschaftsanpassung an die M.____strasse und des N.____wegs (GS. Nr. 3369J) vor der Ausführung an Ort und Stelle mit dem Fachbereich Bewilligungen Z.____ zu erfolgen [hat]. Für die Anpassungen an den N.____weg sind frühzeitig mit dem Fachbereich Baubewilligungen die Details zu besprechen und die Ausführungspläne vom Fachbereich Baubewilligungen genehmigen zu lassen". Zudem ist gemäss Dispositiv-Ziffer 5 Bst. t im Zeitpunkt der Rohbauvollendung ein detaillierter Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen.

9.2 Dass die Vorinstanz das umstrittene Bauvorhaben bewilligt und gleichzeitig angeordnet hat, die Umgebungsarbeiten seien zu einem späteren Zeitpunkt bewilligen zu lassen, stellt keinen Verstoss gegen die Koordinationsbestimmungen von Art. 25a RPG dar (Urteil des Bundesgerichtes 1C_25/2019 vom 5. März 2020 Erw. 8.3; BDE Nr. 60/2020 vom 10. Juli 2020 Erw. 5.4.2). Von der Koordinationspflicht nicht erfasst werden Verwaltungsakte, welche Details des Projekts oder die Bauausführung beschlagen und deshalb der Hauptbewilligung zeitlich nachgeordnet sind. Darunter fällt in der Regel – d.h. sofern es für die Gesamtbetrachtung des Projekts nicht entscheidend ist – auch der Umgebungsplan. Ob die nachträgliche Bewilligung im nachlaufenden Bewilligungsverfahren möglich ist oder gar ein erneutes Baubewilligungsverfahren notwendig ist, hängt wiederum von den konkret geplanten Umgebungsarbeiten ab (BDE Nr. 60/2020 vom 10. Juli 2020 Erw. 5.4.2). Da die Vorinstanz die Umgebungsplanung in das nachträgliche Bewilligungsverfahren verweisen hat, kann vorliegend offen bleiben, ob der mit den Baugesuchsunterlagen eingereichte Umgebungsplan den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Dasselbe gilt auch für die (Liegenschafts-)Anpassungen an den N.____weg, welche gemäss Dispositiv-Ziffer 5 Bst. r frühzeitig mit dem Fachbereich Baubewilligungen zu besprechen und die Ausführungspläne vom Fachbereich Baubewilligungen genehmigen zu lassen sind. Das vorgesehene Vorgehen entspricht demjenigen des nachlaufenden Bewilligungsverfahrens gemäss Art. 149 PBG. Es ist nicht ersichtlich und wird von der Rekurrentin auch nicht dargetan, inwiefern dieses Verfahren sich von der Vorstellung der Rekurrentin unterscheidet, weshalb auf eine weitere Prüfung dieses rekurrentischen Vorbringens verzichtet werden kann. Auch diese Auflagen sind zulässig und die Rügen der Rekurrentin erweisen sich als unbegründet.

10.

Weiter rügt die Rekurrentin, die in Dispositiv-Ziffer 5 Bst. h enthaltene Auflage, "Büro 1 und 2 sowie die Labors 30, 10, 24 und 37 im Erdgeschoss dürfen nicht als Räume für ständige Arbeitsplätze erstellt werden. Es ist vor Baubeginn der Zweck der Räume nachzuweisen" sei unzulässig.



Weil die Vorinstanz in Bezug auf die beiden Büros und die vier Labors ungenügende Sachverhaltsabklärungen vorgenommen habe, könne erst wenn der Zweck bzw. die zukünftige Nutzung der in Frage stehenden fensterlosen Räume feststehe, überprüft werden, ob es sich um ständige oder nur zeitweise benutzte Arbeitsplätze handle. In der Replik bringt die Rekurrentin weiter vor, dass je nach Arbeiten und Betriebsmittel, die in diesen Laboratorien eingesetzt würden, Koordinationsbedarf bestehe und eine kantonale Bewilligung notwendig sei, weshalb das nachlaufende Bewilligungsverfahren nach Art. 149 Abs. 1 PBG nicht zulässig sei. Demgegenüber führt die Vorinstanz aus, dass ein künftiger Mieterausbau dem Fachbereich Baubewilligungen zur Prüfung und Genehmigung einzureichen sei. Zu diesem Zeitpunkt stehe dann die tatsächliche Nutzung der Büros und der Labors fest und es könne eine Überprüfung der arbeitsrechtlichen Vorgaben stattfinden.

10.1 Gemäss Art. 24 Abs. 5 der eidgenössischen Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz (SR 822.113; abgekürzt ArGV 3) muss von ständigen Arbeitsplätzen aus die Sicht ins Freie vorhanden sein. In Räumen ohne Fassadenfenster sind ständige Arbeitsplätze nur zulässig, wenn durch besondere bauliche oder organisatorische Massnahmen sichergestellt ist, dass den Anforderungen des Gesundheitsschutzes insgesamt Genüge getan ist. Als ständiger Arbeitsplatz gilt ein Arbeitsbereich, wenn er während mehr als 2 ½ Tagen pro Woche durch einen Arbeitnehmer bzw. eine Arbeitnehmerin oder auch durch mehrere Personen nacheinander besetzt ist (vgl. Wegleitung zur Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz, Art. 24 Kapitel 5). Es ist Aufgabe des für den Betrieb zuständigen Vollzugsorgans (Kanton oder Bund) zu bestimmen, ob die Arbeitssituation dem Gesundheitsschutz genügt. Im Zweifelsfall kann ein fachtechnisches Gutachten eingefordert werden (Art. 4 ArGV 3).

10.2 Es ist unter den Parteien unbestritten und ist auch so den Baugesuchsunterlagen zu entnehmen, dass seitens der Rekursgegnerin zwar angedacht ist, dass die F.____ zumindest einen Teil der Räumlichkeiten beziehen wird. Die künftige konkrete Nutzung des Gewerbebaus steht jedoch noch nicht fest. Entsprechend handelt es sich vorliegen um eine reine Mantelbewilligung der Gewerbebaute. Daher ist die konkrete Nutzung nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die arbeitsrechtlichen Vorgaben nach dem ArG richten sich an die Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber. Diese sind nicht zwingend identisch mit den Bauherren von Gewerbebauten. Entsprechend kann nicht bereits von Bauherren von (Gewerbe-)Bauten, deren tatsächliche Nutzung aufgrund noch nicht existierenden Miet- oder Kaufverträgen noch nicht bestimmt ist, verlangt werden, sämtliche Räume so zu planen, dass darin ständige Arbeitsplätze realisiert werden können. Auch das kantonale Arbeitsinspektorat hat als Bedingung in seiner Verfügung vom 17. März 2021, welche integrierter Bestandteil der Baubewilligung ist, festgehalten, dass die nachgenannten Auflagen den ausführenden Firmen sowie allfälligen Mieterinnen und Mietern von der Rekursgegnerin bekannt zu geben sind.

10.3 Da die konkrete Nutzung nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist, ist auf diese Rüge nicht einzutreten.

11.

Die Rekurrentin rügt, die Auflage in Dispositiv-Ziffer 5 Bst. i des angefochtenen Entscheids, wonach die Einbringöffnung der Betonprüfstelle in der Breite so zu reduzieren sei, dass der Strassenabstand von 4 m eingehalten werde und der Nachweis vor Baubeginn zu erbringen sei, sei unzulässig. Die Vorinstanz habe eine Ausnahmbewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands für die Einbringöffnung der Betonprüfstelle an der Nordseite der geplanten Baute zwar abgewiesen, entsprechend hätte der Nachweis im Baubewilligungsverfahren erbracht werden müssen, da die Rekurrentin vom nachträglichen Verfahren ausgeschlossen sei. Durch diesen Ausschluss werde ihr das rechtliche Gehör verweigert.



Die Rekurrentin hat in ihrer Einsprachebegründung vom 2. Dezember 2020 gerügt, die Einbringöffnung für Transporte ins Untergeschoss verletze die Vorschriften zu den Strassenabständen. Diesen Einwand hat die Vorinstanz geschützt und die Verringerung der Einbringöffnung bis zur Einhaltung des Strassenabstands verfügt. Zur Begründung bringt die Vorinstanz, wie insbesondere in ihrer Vernehmlassung ersichtlich ist, vor, dass die Einhaltung der Auflage zur Reduktion der Einbringöffnung ohne weiteres im Rahmen der Realisierung messtechnisch nachgewiesen werden könne, weshalb keine weitere Beteiligung der Rekurrentin notwendig sei. Damit wurde dem Begehren der Rekurrentin stattgegeben. Darüberhinaus hat die Rekursgegnerin diese Auflage akzeptiert und ist damit zu deren Einhaltung verpflichtet. Zudem steht die Vorinstanz in der Pflicht, die Einhaltung des Strassenabstands bei der Bauabnahme zu kontrollieren und gegebenenfalls durchzusetzen. Entsprechend ist nicht ersichtlich, inwiefern das rechtliche Gehör der Rekurrentin verletzt worden sein sollte oder wie ihrem Einwand im Einspracheverfahren mehr hätte entsprochen werden können.

12.

Die Rekurrentin bringt vor, die Auflage in Dispositiv-Ziffer 5 Bst. I des angefochtenen Entscheids, wonach 83 Parkfelder zu reduzieren und vor Baubeginn der Nachweis, welche Parkplätze aufgehoben würden, zu erbringen seien, sei unzulässig. Die Vorinstanz habe im angefochtenen Entscheid zwar die Reduktion um 83 Parkfelder angeordnet, unzulässigerweise aber offen gelassen, wo und wie diese Reduktion zu erfolgen habe und stattdessen einen Nachweis vor Baubeginn verlangt. Daraus ergebe sich erneut, dass die Rekurrentin vom weiteren Verfahren ausgeschlossen würde. Entsprechend habe die Rekursgegnerin bereits im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, welche 83 Parkfelder reduziert würden.

Das Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Z.____ (SRRJ 711.003) sieht in Art. 4 Abs. 3 vor, falls neu zu erstellende oder bestehende Parkplätze die maximal zulässige Anzahl gemäss den Vorgaben dieses Reglements überschreiten, keine weiteren Parkplätze mehr erstellt werden dürfen. Vorliegend ist unbestritten, dass die zulässige Parkplatzanzahl bereits ohne den Neubau der Tiefgarage mit 204 Parkplätzen überschritten ist. Durch den Neubau der Tiefgarage würde die Parkplatzanzahl auf dem gesamten Gewerbeareal 260 betragen und damit den Grenzbedarf von 151 Parkplätzen gemäss Parkplatzbedarfs-Reglement deutlich übersteigen. Entsprechend gilt es die Parkplatzanzahl um 109 Parkplätze zu reduzieren. Dies erfolgt einerseits dadurch, wie aus den Plänen des Verkehrsgutachtens der TEAMverkehr.zug AG, Cham, klar ersichtlich ist, dass 26 oberirdische Parkplätze aufgehoben werden (vgl. Verkehrstechnisches Gutachten, Plan "Überprüfung Schleppkurven Anlieferung und Sichtweiten, Masstab 1:500, datiert vom 1. Oktober 2020). Ohne deren Aufhebung bestünde keine hinreichende Erschliessung, da die Aufhebung zur Sicherstellung der Sichtweiten notwendig ist. Die 83 weiteren arealinternen, aufzuhebenden Parkplätze gilt es noch zu bestimmen. Eine derartige Reduktion von Parkplätzen ist nicht bewilligungspflichtig. Entsprechend muss lediglich bei der Bauabnahme nachgewiesen werden, dass effektiv 83 Parkfelder aufgehoben wurden. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, welchen Nutzen die Rekurrentin davon hätte, wenn sie wüsste, welche der sich arealintern befindenden Parkplätze tatsächlich aufgehoben würden. Im Gegenteil darf aufgrund der Reduktion der Parkplatzanzahl von 204 auf 151 von deutlich geringeren Verkehrsbewegungen und dem Verkehr geschuldeten Immissionen ausgegangen werden. Damit erweist sich auch diese Rüge der Rekurrentin als unbegründet.

13.

In Bezug auf die geplante Trackeranlage der F.____ mit 12 Solartrackern für Testinstallationen auf dem Dach des Bauvorhabens bringt die Rekurrentin vor, die Tatsache, dass die Tracker dem Sonnenverlauf folgen würden habe zur Folge, dass sich die Solarpaneele am Morgen gegen Osten und damit gegen das Grundstück der Rekurrentin ausrichten würden. Wenn die Paneele nicht reflexarm seien, komme es zu Reflex- bzw. Blendwirkungen. Entsprechend müsse gemäss Art. 11 Abs. 2 USG dafür gesorgt werden, dass die Solarpaneele — auch solche zu Testzwecken — reflexionsarm ausgeführt bzw. allenfalls Massnahmen ergriffen würden, um eine Blend- oder



Reflexwirkung auf das Nachbargrundstück zu verhindern. Die Vorinstanz führt dazu in ihrer Vernehmlassung aus, von der Solartrackeranlage seien konstruktivbedingt keine Reflexionen zu erwarten, weshalb die nachbarlichen Liegenschaften nicht von Reflexionen gestört werden würden. Ausserdem würden die Solarpaneele gemäss den Baueingabeplänen nicht die gesamte Dachfläche in Anspruch nehmen, weshalb noch genügend Platz für eine extensive Begrünung verbleibe.

13.1 Die Erstellung von Solaranlagen wird durch das Bundesrecht in Art. 18a RPG geregelt. Art. 18a Abs. 1 RPG nimmt in Bau- und Landwirtschaftszonen auf Dächern angebrachte Solaranlagen unter gewissen Voraussetzungen von der Bewilligungspflicht aus und unterstellt sie einer Meldepflicht. Im Rahmen von Art. 18a Abs. 2 RPG kann das kantonale Recht die Dispensation von der Bewilligung erweitern (Bst. a) oder beschränken (Bst. b). Nach Art. 18a Abs. 3 RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung stets einer Baubewilligung und dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Gemäss Art. 18a Abs. 4 RPG gehen ansonsten die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor. Mit diesen Bestimmungen will der Bundesgesetzgeber, die Gewinnung von Solarenergie erleichtern. Deutlich zum Ausdruck kommt dies in Art. 18a Abs. 4 RPG, der die diesbezügliche Interessenabwägung bis zu einem gewissen Grad vorwegnimmt. Konkrete Gestaltungsvorschriften des kantonalen Rechts sind gemäss Art. 32a Abs. 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) anwendbar, wenn sie zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken, als dies in Absatz 1 derselben Bestimmung vorgesehen ist. Diese Prioritätenordnung stellt eine materiellrechtliche Vorschrift dar. Sie bringt zum Ausdruck, dass die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert und nicht durch ästhetische Vorgaben erschwert oder verhindert werden soll (Förderzweck). Mit dieser Regelung räumte der Bundesgesetzgeber dem Interesse an der Nutzung der Sonnenenergie grundsätzlich den Vorrang gegenüber «ästhetischen» Anliegen ein. Dieser Vorrang wirkt überall dort, wo aus Anlass eines Baugesuchs für eine Solaranlage im Rahmen der anwendbaren Rechtsvorschriften Fragen der architektonischen Gestaltung, des Erscheinungsbilds, des Ortsbilds o.ä. zu beurteilen sind, mithin bei der Anwendung von sog. ästhetischen Generalklauseln, Beeinträchtigungsverböten, Gestaltungsgeboten usw. der kantonalen oder kommunalen Baugesetzgebung (C. JÄGER, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 18a N 60).

13.2 Art. 18 Abs. 2 BauR hält fest, dass nicht begehbare Flachdächer zu begrünen sind. Der Wortlaut der Bestimmung enthält keine quantitative Vorgabe, wie viel der Dachfläche zu begrünen ist. Eine Dachbegrünung hat neben den optischen Vorzügen gegenüber einem Kies- oder Nacktdach eine Vielzahl weiterer Qualitäten. Zusammen mit der ökologischen Wirkung wertet sie das Gebäude und seine Umgebung auf und unterstützt die Biodiversität in Siedlungsgebieten (Energieagentur St.Gallen GmbH, Biodiversität und PV-Strom auf Flachdächern, Infoblatt vom 26. Juni 2020, S. 2). Gerade in Untersuchungen zu Photovoltaik (PV)-Modulen hat sich herausgestellt, dass eine Dachbegrünung den Wirkungsgrad von PV-Anlagen erhöht. Das Verdunsten von Wasser bewirkt, dass sich die Umgebungsluft weniger stark erwärmt. Hinzu kommt, dass die Module dank der Aufständigung besser durchlüftet werden. Mit diesem Kühleffekt steigt der Ertrag einer PV-Anlage und schafft ökonomisch und ökologisch einen Mehrwert (Energieagentur St.Gallen GmbH, Biodiversität und PV-Strom auf Flachdächern, Infoblatt vom 26. Juni 2020, S. 3). Somit sind PV- oder Solaranlagen und Dachbegrünungen auf demselben Flachdach nicht nur möglich, sondern schaffen auch Synergien. Entsprechend kann vorliegend dem bundesrechtlichen Solarenergiefördergedanken, den übrigen umweltschutzrechtlichen Aspekten sowie den kommunalen Ästhetikvorschriften Rechnung getragen werden. Dass die kommunale gestalterische Bauvorschrift aber das bundesrechtliche Ziel der vereinfachten Erstellung von Solaranlagen aushebeln könnte, wie dies die Rekurrentin sinngemäss verlangt, ist schon deshalb nicht möglich, weil Bundesrecht dem kantonalen und kommunalen Recht vorgeht. Da Art. 18 Abs. 2 BauR zudem in



quantitativer Hinsicht einen gewissen Auslegungsspielraum zulässt, darf die vorliegend geplante Begrünung des Flachdachs von der Vorinstanz zu Recht als ausreichend eingestuft werden.

13.3 Auch wenn Solaranlagen heutzutage teilweise von der Bewilligungspflicht befreit sind, dürfen von ihnen keine übermässigen Immissionen im Sinn des Umweltschutzgesetzes ausgehen. Zwar kann von Solarpaneelen eine Blend- oder Reflexwirkung ausgehen. Inwiefern die Rekurrentin durch eine mutmassliche Blendwirkung beeinträchtigt sein soll, legt sie nicht dar, wodurch dieses Vorbringen der Rekurrentin als nicht substantiiert begründet zu qualifizieren ist. Trotzdem gilt es festzuhalten, dass aufgrund der Installation der Solarpaneele auf dem Dach der geplanten, ca. 10 m hohen Baute nicht mit übermässigen Blendwirkungen auf die umliegenden Grundstücke zu rechnen ist. Zudem hat das Bundesgericht aufgrund des sich ständig ändernden Sonnenstands festgehalten, dass auch wenn eine tatsächlich bestehende Blendwirkung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit während etwas mehr als 15 Minuten für einen bestimmten Punkt (bzw. maximal 30 Minuten für den gesamten unteren Sitzplatz im vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall) als unangenehm empfunden werden könnte, doch insgesamt eine erhebliche Störung des Wohlbefindens im Sinn von Art. 14 Bst. b USG verneint werden dürfe (Urteil des Bundesgerichtes 1C_177/2011 vom 9. Februar 2012 Erw. 5.5). Weiter wird insbesondere die bewegliche Modulmontage als Massnahme zur Reduktion von Blendungen empfohlen. Entsprechend ist vorliegend nicht davon auszugehen, dass die Rekurrentin durch übermässige Reflex- bzw. Blendwirkungen beeinträchtigt werden wird (C. BUCHER, Blendung: Empfehlung für die Praxis, Berner Fachhochschule, 2020, abrufbar unter: www.swissolar.ch/fileadmin/user_upload/Tagungen/PV-Update_2020/2.1_20201202_Christof_Bucher.pdf). Entsprechend hat die Vorinstanz die Erstellung einer Solartrackeranlage auf dem Dach des Bauvorhabens zu Recht bewilligt und die Rüge der Rekurrentin erweist sich als unbegründet.

14.

Weiter macht die Rekurrentin geltend, im kommunalen Richtplan sei vorgegeben, die Bahnunterführung O.___-M.___ attraktiver zu gestalten bzw. zu verbreitern. Zudem sei auf dem Baugrundstück bzw. parallel des N.___wegs eine Vernetzungsachse freizuhalten. Dadurch entstehe ein Richtplankonflikt, obwohl die Vorinstanz verpflichtet sei, dafür zu sorgen, dass die Bahnunterführung O.___-M.___ und damit wohl auch der N.___weg verbreitert werden könne. Dieser Konflikt sei einzig dadurch zu lösen, dass das gesamte Bauvorhaben nach Westen verschoben werde.

14.1 Der kommunale Richtplan dient den Gemeinden – ergänzend zum kantonalen Richtplan – als längerfristige Richtschnur, um ihre räumliche Entwicklung zu steuern und insbesondere die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung aufeinander abzustimmen (Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. August 2015 zum PBG, Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen, Art. 6, S. 32 [im Folgenden Botschaft]). Der kommunale Richtplan ist für die Behörden wegleitend und nicht wie der kantonale Richtplan behördenverbindlich. Konkret meint "wegleitend", dass eine Gemeindebehörde von ihrem eigenen Richtplan nicht ohne sachliche Begründung abweichen sollte. Dagegen hat der kommunale Richtplan für den Kanton und die Nachbargemeinden keinerlei Bindungswirkung (Botschaft, a.a.O., Art. 7, S. 31). Zudem hat ein Richtplan keine grundeigentümerverbindliche Wirkung; er dient der Gemeinde lediglich als planerisches Steuerungsinstrument für ihre Nutzungsplanung. Dabei versteht es sich von selbst, dass die in einem kommunalen Richtplan enthaltenen Vorgaben und Ziele sich im vorgegebenen Rahmen der übergeordneten kantonalen und bundesrechtlichen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen bewegen müssen (BDE Nr. 54/2019 vom 10. September 2019 Erw. 5.1).

14.2 Bauvorhaben sind bewilligungsfähig, wenn sie den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, so insbesondere der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement), entsprechen. Die kommunale Richtplanung hat hingegen, wie vorstehend ausgeführt, keine grundeigentümerverbindliche Wirkung und kann somit einem privaten Bauvorhaben nicht entgegenge-



halten werden. Entsprechend ist das Argument der Rekurrentin, wonach das Bauvorhaben aufgrund eines allfälligen Konflikts mit dem kommunalen Richtplan nicht bewilligungsfähig sei, unbehelflich. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

15.

Die Rekurrentin bringt vor, ihr Einwand im erstinstanzlichen Verfahren, bei der Baugrundplanung und während des Aushubs müsse ein Geologe beigezogen werden, sei entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht zivilrechtlicher, sondern öffentlich-rechtlicher Natur. Da Bauten und Anlagen während der Erstellung und der Dauer des Bestehens die notwendigen Anforderungen an die Sicherheit nach den Regeln der Baukunde einzuhalten hätten, sei ein entsprechender Sicherheitsnachweis in der Baubewilligung zu erbringen.

15.1 Nach Art. 101 PBG, welcher vorliegend direkt anwendbar ist (vgl. vorstehende Erw. 2), haben Bauten und Anlagen während der Erstellung und der Dauer des Bestehens den notwendigen Anforderungen an die Sicherheit nach den Regeln der Baukunde zu entsprechen. Bauten und Anlagen, die diesen Anforderungen auch durch allenfalls zu verfügende zusätzliche Auflagen nicht entsprechen, dürfen nicht bewilligt werden. Ohne Vorliegen spezieller Verhältnisse, wie sie beim Bauen an einem bekanntermassen rutschgefährdeten Hang oder in einer Gefahrenzone vorliegen mögen und welche besondere Auflagen und Bedingungen auch bezüglich der Bauausführung nötig machen können, darf die Baubewilligungsbehörde jedoch voraussetzen, dass der Bauherr das Bauvorhaben unter Beachtung der notwendigen Sicherheitsvorkehrungen und nach den anerkannten Regeln der Baukunde ausführen wird. Die Baubewilligungsbehörde ist denn auch nicht gehalten, in jedem Baubewilligungsverfahren den ausdrücklichen Nachweis der Ungefährlichkeit einzufordern oder gar von sich aus Abklärungen vorzunehmen. Den Bauherrn trifft selbstverständlich die Pflicht, auf die Nachbarliegenschaften Rücksicht zu nehmen und Schäden zu verhindern (vgl. BDE Nr. 2/2017 vom 11. Januar 2017 Erw. 2.2.3; BDE Nr. 47/2012 vom 26. September 2012 Erw. 3.5; BDE Nr. 26/2020 vom 6. April 2020 Erw. 5.1 mit Hinweisen).

15.2 Vorliegend kann demnach grundsätzlich bereits ohne Gutachten davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben den Sicherheitsvorgaben entsprechend umgesetzt werden kann, zumal gemäss den Akten keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass es sich beim fraglichen Gelände um ein rutschgefährdetes Gebiet oder eine Gefahrenzone handelt (vgl. auch kantonale Gefahrenkarte auf www.geoportal.ch/ktsg sowie nachfolgende Erw. 17f.). Darüber hinaus hat die Rekursgegnerin bei der Sieber Cassina + Partner AG, Zürich, ein Baugrunduntersuchungsgutachten in Auftrag gegeben. Die beauftragten Gutachter kamen dabei lediglich zum Schluss, dass im südöstlichen Bereich der Aushubsohle möglicherweise feinkörnige Ablagerungen anstehen. Daher sei zu empfehlen, während des Gebäuderückbaus zwei bis drei ergänzende Baggerschächte abzuteufen, um in jenem Bereich frühzeitig über einen notwendigen Materialersatz befinden zu können. Zudem empfehle es sich einen Sickerversuch als Grundlage für die Dimensionierung einer allfälligen Sickeranlage zu unternehmen. Schliesslich werde empfohlen, bei der Grundbauplanung und während des Aushubs einen Geologen beizuziehen. Anders als die Rekurrentin dies darzulegen versucht, sind weder aus diesem Fazit noch aus dem übrigen Gutachten sicherheitskritische Aspekte ersichtlich, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das Bauvorhaben grundsätzlich als unkritisch eingestuft werden kann und ein Geologe lediglich zur Sicherheit herangezogen werden kann.

15.3 Wie bereits ausgeführt, ist die Verknüpfung einer Baubewilligung mit Auflagen oder Bedingungen nur zulässig, sofern es dabei um untergeordnete öffentlich-rechtliche Bauhindernisse geht. Im vorliegenden Fall liegt jedoch kein Bauhindernis vor, weshalb die Voraussetzung zur Verfügung einer Auflage nicht gegeben ist. Nur wenn die Vorinstanz es aufgrund der Bodenverhältnisse auf dem Baugrundstück für zwingend erforderlich erachtet hätte, dass noch vor Baubeginn geologische Berichte, Pläne, Schnitte und statische Berechnungen eingereicht werden müssten, um die ausreichende Sicherheit der Baugrube und die Hangentwässerung beurteilen



zu können, lägen womöglich untergeordnete Bauhindernisse vor. Solche Abklärungen sind im Rahmen der Prüfung des Baugesuchs nach Art. 52 BauG (welcher dem heute geltenden Art. 101 PBG entspricht) Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Folglich sind solche Untersuchungen gerade im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen und die zugehörigen Berichte und Pläne bilden Gegenstand der Baugesuchsunterlagen und stehen den Einspracheberechtigten zur Einsicht offen (BDE Nr. 48/2016 vom 3. Oktober 2016 Erw. 5.4). Da eine vollumfängliche Baugrunduntersuchung mit sämtlichen notwendigen Abklärungen in den Baugesuchsunterlagen enthalten ist, ist das Baugesuch vollständig. Da das Baugrunduntersuchungsgutachten keinen Anhaltspunkt für ein Sicherheitsrisiko enthält, hatte die Vorinstanz keinen Grund eine zusätzliche Auflage zu verfügen. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob dieser Einwand der Rekurrentin privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur ist und die Rüge der Rekurrentin erweist sich als unbegründet.

16.

Weiter bringt die Rekurrentin vor, die den Baugesuchsunterlagen beiliegende Schadstoffuntersuchung sei unvollständig. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz könnten die Informationslücken nicht baubegleitend geschlossen werden, weshalb die Vorinstanz den Sachverhalt nicht vollständig abgeklärt habe und entsprechend eine weitere Schadstoffuntersuchung vorzunehmen sei.

16.1 Die Rekursgegnerin hat bei der Sieber Cassina + Partner AG eine Schadstoffuntersuchung für den Abbruch bzw. Rückbau der heute bestehenden Gewerbehalle in Auftrag gegeben und den Baugesuchsunterlagen beigelegt. Aus diesem ergibt sich, dass die bestehende Halle in den zugänglichen Bereichen untersucht worden ist. Aufgrund der einfachen und sich wiederholenden Bauweise der Halle, seien in den nicht zugänglichen Bereichen im nördlichsten Teil der Halle, welche noch nicht untersucht werden konnten, keine weiteren Gebäudeschadstoffe zu erwarten (vgl. Schadstoffuntersuchung vom 1. Oktober 2020, Ziff. 2.1).

16.2 Bei Rückbauten, der Entsorgung von Abbruchmaterial und belastetem Aushub auf Baugrundstücken, die im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt sind, gelangt die eidgenössische Altlasten-Verordnung (SR 814.680; abgekürzt AltIV) zur Anwendung. Der Vollzug der eidgenössischen Vorschriften über die Sanierung von belasteten Standorten, obliegt, soweit keine besonderen Vorschriften gelten, dem Kanton (Art. 50 des Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung [sGS 672.1]), wodurch Koordinationsbedarf entsteht.

16.3 Vorliegend wurden dem AFU im Rahmen der koordinierten, kantonalen Beurteilung unter anderem die Schadstoffuntersuchung und die altlastenrechtliche Standortbeurteilung zur Beurteilung eingereicht. Mit Verfügung über altlastenrechtliche Massnahmen vom 22. März 2021 hat das AFU, Abteilung Boden und Altlasten, festgehalten, mit dem geplanten Bauvorhaben würden voraussichtlich sämtliche Belastungen baubedingt ausgehoben. Dies entspreche einer Totaldekontamination des Bauperimeters. Im Hinblick auf die Nachführung des KbS sei dem AFU ein Schlussbericht über die getroffenen Massnahmen einzureichen, welcher Angaben zu den Resultaten der während den Bauarbeiten durchgeführten Untersuchungen zu enthalten habe. Daraus ergibt sich, dass nebst den Verfassern der Schadstoffuntersuchung auch das AFU mit einer baubegleitenden Untersuchung der vor Baubeginn nicht zu erreichenden Gebäudeteilen einverstanden ist. Es ist nachvollziehbar, dass vor Baubeginn nicht erreichbare Gebäudeteile nicht – oder bei einem Gebäude, von dem die Experten von keinen weiteren Gebäudeschadstoffen ausgehen, nur mit unverhältnismässig grossem Aufwand – untersucht werden können. Vor diesem Hintergrund hat die Vorinstanz den Sachverhalt im Rahmen ihrer Möglichkeiten vollständig abgeklärt. Da der Rückbau zudem gemäss Verfügung des AFU unter Beizug eines Altlastenspezialisten zu erfolgen hat, ist nicht ersichtlich – und die Rekurrentin begründet dies auch nicht weiter – inwiefern der Rekurrentin einen Nachteil aus diesem Vorgehen erwachsen soll. Entsprechend erweist sich die Rüge der Rekurrentin als unbegründet und der Rekurs ist auch in dieser Hinsicht abzuweisen.



17.

Die Rekurrentin bringt vor, indem die Vorinstanz in Bezug auf das ausgewiesene Restrisiko für Überschwemmungen im angefochtenen Entscheid erwog, es seien die Lüftungsschächte für das Untergeschoss mit einem entsprechenden Schutz zu versehen, damit im Überschwemmungsfall kein Wasser eindringen könne, komme die Vorinstanz einer ihrer Forderungen nach und heisse die Einsprache in diesem Punkt gut. Zugleich würde es die Vorinstanz aber unterlassen, den Nachweis sogleich zu fordern, sondern verweise lediglich darauf, dass dieser vor Baubeginn zu erbringen sei. Damit werde die Rekurrentin ein weiteres Mal vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

17.1 Ein kleiner Teil im Osten des Baugrundstücks Nr. 001 liegt in einem der kantonalen Gefahrenkarte eingezeichneten Gefahrengebiets Wasser.

Art. 103 PBG, welcher vorliegend direkt anwendbar ist (vgl. vorstehende Erw. 2), sieht vor, dass Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten, unabhängig vom Bestehen einer Bewilligungspflicht, den Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz gegen Naturgefahren genügen müssen. Gefahrengebiete werden in Gebiete mit erheblicher Gefährdung (rot), mittlerer Gefährdung (blau) und geringer Gefährdung (gelb) eingeteilt (Art. 103 Abs. 3 PBG). Die Mischkategorie gelbweiss ist keine im PBG aufgezählte Kategorie. Sie wurde im Rahmen der Naturgefahrenanalyse im Kanton St.Gallen für Restgefährdung definiert und zeigt ausschliesslich Überschwemmungsgefährdungen. Für diese Mischkategorien werden einzig Empfehlungen von Objektschutzmassnahmen ausgesprochen und bei sensiblen Objekten allfällige Auflagen geprüft (W. LOCHER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 103 N 15).

17.2 Die Vorinstanz hat in der Dispositiv-Ziffer 5 Bst. k festgehalten, dass die Lüftungsschächte für das Untergeschoss mit einem entsprechenden Schutz zu versehen sind, damit im Überschwemmungsfall kein Wasser eindringen kann. Der Nachweis muss vor Baubeginn erbracht werden. Wie bereits ausgeführt, ist die Verknüpfung einer Baubewilligung mit Auflagen oder Bedingungen nur zulässig, sofern es dabei um untergeordnete öffentlich-rechtliche Bauhindernisse geht. Da das Bauvorhaben lediglich an eine im PBG nicht vorgesehene Zone mit einem geringen Restrisiko einer Überschwemmung grenzt, sind auch die Objektschutzmassnahmen nicht öffentlich-rechtlich vorgeschrieben, sondern lediglich eine Empfehlung. Auch das Amt für Wasser und Energie hat im Rahmen der koordinierten, kantonalen Beurteilung festgehalten, dass im Rahmen des Bewilligungsverfahrens keine baurechtliche Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bestehe. Bei der von der Vorinstanz getroffenen Auflage handelt es sich somit um eine angemessene, wenn auch nicht unbedingt notwendige Objektschutzmassnahme. Da die Rekursgegnerin diese Auflage jedoch nicht angefochten hat, hat sie deren Umsetzung bei der Bauabnahme nachzuweisen. Inwiefern es für die Rekurrentin notwendig ist, sich bezüglich der Umsetzung dieser Objektschutzmassnahme nochmals vernehmen lassen zu können ist nicht ersichtlich und wird von ihr auch nicht dargelegt. Entsprechend ist die Auflage in Dispositiv-Ziffer 5 Bst. k als zulässig zu qualifizieren und die Rüge der Rekurrentin erweist sich als unbegründet.

18.

Die Rekurrentin bringt weiter vor, die Vorinstanz habe in Bezug auf die Einhaltung der Vorgaben des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (SR 151.3; abgekürzt BehiG) und der Stellungnahme der Procap St.Gallen-Appenzell einzig verfügt, dass das BehiG verbindlich und bei der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens zu berücksichtigen sei. Als konkrete Massnahme werde lediglich festgehalten, die Zugänge seien rollstuhlgängig, mit einem Gefälle von höchstens 6 %, zu erstellen. Daraus ergebe sich nicht, ob sämtlichen Anforderungen aus der Stellungnahme der Procap St.Gallen-Appenzell Rechnung getragen worden sei.



18.1 Das BehiG bezweckt die Verhinderung, die Verringerung und die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Art. 1 Abs. 1 BehiG). Nach Art. 2 Abs. 3 BehiG liegt eine Benachteiligung beim Zugang einer Baute, einer Anlage, einer Wohnung vor, wenn der Zugang für Behinderte aus baulichen Gründen nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist. Das BehiG gilt sowohl für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen (Art. 3 Bst. a BehiG), für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten (Art. 3 Bst. c BehiG; im Kanton St. Gallen gilt gemäss Art. 102 PBG der Schwellenwert von vier Wohneinheiten), als auch für Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen (Art. 3 Bst. d BehiG), für die jeweils nach Inkrafttreten des BehiG eine Bewilligung für den Bau oder für die Erneuerung erteilt wird. In den Fällen a, c und d gilt das Gesetz immer dann, wenn für den Bau oder die Änderung einer Baute oder Anlage eine Baubewilligung erforderlich ist (Art. 3 BehiG, Art. 2 Bst. a der eidgenössischen Behindertengleichstellungsverordnung [SR 151.31]). Ansprüche sind grundsätzlich im Baubewilligungsverfahren geltend zu machen; ausnahmsweise können sie nachträglich im Zivilverfahren geltend gemacht werden, wenn das Fehlen der gebotenen Vorkehrungen im Baubewilligungsverfahren nicht erkennbar war (Art. 7 BehiG; A. ZAUGG/L. PETER, Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 – Kommentar Band I, 5. Auflage, 2020, Art. 22 N 3).

18.2 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung können geringfügige Anpassungen zur Schaffung behindertengerechter Wohnungen mit Auflagen bzw. Nebenbestimmungen in der Baubewilligung vorgesehen werden. Eine entsprechende Auflage bezüglich der inneren Raumaufteilung von Wohnungen hat für die Rekurrentin keinen praktischen Nutzen, da sie die äussere Erscheinung der Baute nicht verändern und sie nicht zu einer weniger intensiven Gebäudenutzung führen würde. Demnach ist auf Rügen betreffend die behindertengerechte Raumaufteilung im Inneren einer Wohnung nicht einzutreten (Urteil des Bundesgerichtes 1C_378/2019 vom 17. Juni 2020 Erw. 10.2).

18.3 Der vorstehend zitierte Entscheid hatte zwar ein Baugesuch zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 22 Wohnungen zur Grundlage. Da das BehiG jedoch für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen (Art. 3 Bst. a) sowie für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten (Bst. c), sowie unter anderem auch für Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen (Bst. d) gleichermaßen gilt und die konkrete Nutzung des rekursgegenständlichen Bauvorhabens noch nicht abschliessend feststeht, ist dennoch auf diese bundesgerichtliche Rechtsprechung abzustellen. Vorliegend hat die Vorinstanz mit der Auflage in Dispositiv-Ziffer 5 Bst. x verfügt, dass das Behindertengleichstellungsgesetz verbindlich und bei der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens zu berücksichtigen sei. Zudem seien die Zugänge rollstuhlgängig, mit einem Gefälle von höchstens 6%, auszuführen. Demzufolge ist der behindertengerechte Zugang zur geplanten Baute sichergestellt. Die weiteren Forderungen der Rekurrentin betreffen das Innere der Gewerbebaute, weshalb die Rekurrentin von weitergehenden Auflagen bezüglich der inneren Raumaufteilung keinen praktischen Nutzen hätte, da sie die äussere Erscheinung der Baute nicht verändern und sie nicht zu einer weniger intensiven Gebäudenutzung führen würden. Demnach ist auf die Rüge der Rekurrentin betreffend die behindertengerechte Raumausgestaltung im Inneren der Gewerbebaute nicht einzutreten.

18.4 Sollte im Rahmen des konkreten Nutzungsbewilligungsverfahrens bekannt sein, dass die beabsichtigte Nutzung dazu führt, dass der Gewerbebau ein öffentlich zugängliches Gebäude im Sinn des BehiG wird, so ist für die BehiG-Konformität zu sorgen und diese allenfalls mit entsprechenden Auflagen zu gewährleisten. Wie bereits ausgeführt, steht es der Rekurrentin zum Zeitpunkt des allfälligen künftigen Nutzungsbewilligungsverfahrens frei, Ansprüche betreffend die Einhaltung der Vorschriften des Behindertengleichstellungsgesetzes geltend zu machen oder diese nachträglich im Zivilverfahren geltend zu machen, wenn das Fehlen der gebotenen Vorkehrungen im Baubewilligungsverfahren nicht erkennbar war.



19.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die verfügten Auflagen wie auch die Verweise der zu erbringenden Nachweise ins nachträgliche Bewilligungsverfahren zulässig sind. Die grosse Anzahl Auflagen in der gegenständlichen Baubewilligung führt entgegen der Ansicht der Rekurrentin weder dazu, dass der angefochtene Entscheid unvollständig wäre, noch wird sie durch die Verweise der zu erbringenden Nachweise ins nachträgliche Bewilligungsverfahren vom späteren Verfahren ausgeschlossen. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

20.

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

20.2 Der von Thomas Frey, St.Gallen, am 21. März 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

21.

Rekurrentin, Rekursgegnerin und Vorinstanz stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

21.1 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. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272; abgekürzt ZPO) finden sachgemässe Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

21.2 Die Rekursgegnerin obsiegt mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} 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 Rekurrentin zu bezahlen.

21.3 Da die Rekurrentin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

21.4 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

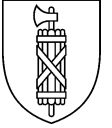
Entscheid

1.

Der Rekurs der Erbegemeinschaft A.____, bestehend aus B.____ und C.____, beide X.____, wird abgewiesen.

2.

a) Der Erbegemeinschaft A.____ wird eine Entscheidgebür von Fr. 3'000.– auferlegt.



b) Der am 21. März 2022 von Thomas Frey, St.Gallen, geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren der Erbgemeinschaft A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

b) Das Begehren der D.____, Y.____, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Erbgemeinschaft A.____ entschädigt die D.____ ausseramtlich mit Fr. 2'750.–.

c) Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin