



Fall-Nr.:	23-2974
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	14.05.2024
Entscheiddatum:	09.02.2024

BUDE 2024 Nr. 011

Baurecht, Art. 19 RPG, Art. 15, Art. 56 BauG, Art. 67, Art. 99, Art. 102 PBG, Art. 684 ZGB. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse wird nicht überschritten (Erw. 3). Die kommunalen Vorgaben zum Attikageschoss werden eingehalten. Insbesondere gehören die Loggias, da sie Teil der thermischen Gebäudehülle sind, zu den für die Anwendung des 45°-Winkels massgebenden Längsfassaden (Erw. 4). Für Kernzonen besteht kein Umgebungsschutz (Erw. 5). Die Tiefgaragenzufahrt entspricht in Bezug auf das Gefälle nicht der kommunalen Regelbauvorschrift. In diesem Punkt erweist sich der Rekurs als begründet. Da es sich um einen untergeordneten Mangel handelt, kann dieser beseitigt werden, indem die erteilte Baubewilligung mit einer Auflage ergänzt wird (Erw. 6). Eine Verletzung des Grenzabstands liegt aufgrund einer Grenzabstandsvereinbarung nicht vor (Erw. 7). Das Bauvorhaben erfüllt die Anforderungen an behindertengerechtes Bauen (Erw. 9). Der geplante Gemeinschaftsbereich auf dem Baugrundstück verursacht keine übermässigen Lärmimmissionen (Erw. 10). Teilweise Gutheissung des Rekurses, im Übrigen Abweisung.

BUDE 2024 Nr. 11 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-2974

Entscheid Nr. 11/2024 vom 9. Februar 2024

Rekurrent

A.____,
vertreten durch Dr.iur. Matthias Raschle, Rechtsanwalt, Obere
Bahnhofstrasse 50, 9000 Wil

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 6. April 2023)

Rekursgegnerin

B.____ **AG**,
vertreten durch lic.iur. Thomas Stadelmann, Rechtsanwalt,
Museumstrasse 35, 9004 St.Gallen

Grundeigentümer

C.____,
vertreten durch lic.iur. Benno Lindegger, Rechtsanwalt,
Wildeggstrasse 24, 9000 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Neubau zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und
Erdsonden)



Sachverhalt

A.

C.____, Z.____, ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 23. Juni 1993 in der Wohn-Gewerbe-Zone (WG2). Auch liegt es im Gewässerschutzbereich A_u. Es ist mit einem Wohngebäude (Vers.-Nr. 002) und drei Nebenbauten (Vers.-Nrn. 003, 004 und 005) überbaut. Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt über die S.____, eine Kantonsstrasse, und die T.____, eine Gemeindestrasse 2. Klasse.

[...]

(Ausschnitt Zonenplan kommunale Darstellung Gde überlagert durch Strassenklassierung Gde; Quelle: Geoportal)

B.

a) Mit Baugesuch vom 4. Oktober 2021 beantragte die B.____ AG, Y.____, die Bewilligung des Abbruchs der bestehenden Bauten auf dem Grundstück Nr. 001 sowie die Bewilligung für die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern (Gebäude A und B) mit insgesamt 18 Wohnungen, einer Tiefgarage mit 34 Abstellplätzen, drei Abstellplätzen im Freien, einer Erdsonde und eines Lärmschutzgelanders entlang der S.____.

b) Innert der Auflagefrist vom 17. bis 30. November 2021 erhob A.____, X.____, öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache gegen das Bauvorhaben.

c) Mit Korrekturgesuch vom 31. Januar 2022 nahm die B.____ AG Änderungen an ihrem Bauvorhaben vor (nachfolgend Korrekturgesuch 1). So wurde das Haus A um rund 1,10 m gegen Norden verschoben. Im Weiteren wurde bei beiden Gebäuden der von der Aussenwärmedämmung umfasste Wohnraum vergrössert. Ferner wurden die Stützmauer entlang der Tiefgarageneinfahrt umgestaltet und die Tiefgarageneinfahrt angepasst.

d) Innert der Auflagefrist vom 6. Februar bis 1. März 2022 erhob A.____ auch Einsprache gegen das Korrekturgesuch 1.

e) Mit öffentlicher Urkunde vom 5. Juli 2022 räumte der Eigentümer der Grundstücke Nrn. 006 und 007 C.____ als Eigentümer des Grundstücks Nr. 001 ein Näherbaurecht ein. Gemäss Dienstbarkeit hat der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Nr. 001 das Recht, das projektierte Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bis maximal zwei Meter an die südliche Grenze zu stellen, beizubehalten sowie gegebenenfalls abzubrechen und an gleicher Stelle in gleicher Dimension wiederaufzubauen.



f) Mit einem weiteren Korrekturgesuch vom 14. Oktober 2022 (nachfolgend Korrekturgesuch 2) ersuchte die B.____ AG bei der Gemeinde um die Bewilligung einer Anpassung der Tiefgarageneinfahrt samt teilweiser Überdachung sowie im Vergleich zum Korrekturgesuch 1 einen nochmals vergrösserten von der Wärmedämmung umfassten Wohnraum.

g) Innert der Auflagefrist vom 2. bis 15. November 2022 reichte A.____ öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache gegen das Korrekturgesuch 2 ein.

h) Im Rahmen der kantonalen Beurteilung des Baugesuchs erteilte das Amt für Wasser und Energie mit Verfügung vom 31. Januar 2023 eine Ausnahmegewilligung für die Erstellung der Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel sowie die Bewilligung für die Grundwasserabsenkung und für die Einleitung des Wassers in die bestehende Meteorwasserkanalisation. Im Weiteren erteilte es die Bewilligung für die Wärmepumpenanlage mit Erdsonden. Das Tiefbauamt erteilte ferner eine strassenpolizeiliche Bewilligung zur Inanspruchnahme des öffentlichen Grunds der Kantonsstrasse für die Baugrubensicherung und eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands des Vordachs, der Terrassen und der Lärmschutzwand des Gebäudes A gegenüber der S.____.

i) Mit Gesamtentscheid vom 6. April 2023 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die privatrechtlichen Immissionseinsprachen und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen von A.____ ab und verwies ihn weitergehend auf den Zivilrechtsweg.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhob A.____, vertreten durch Dr.iur. Matthias Raschle, Rechtsanwalt, Wil, mit Schreiben vom 25. April 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement. Er stellt folgende Anträge:

1. Die Baubewilligung Nr. 82-2022 des Gemeinderats der Gemeinde Z.____ (SG) vom 6. April 2023 (inkl. kantonale Beurteilung Nr. 22-7829 des Amtes für Umwelt des Kantons St. Gallen vom 24. Februar 2023 sowie die Stellungnahmen weiterer kantonalen Stellen) sei vollumfänglich aufzuheben und es sei die Baubewilligung nicht zu erteilen;
2. Eventualiter (zu Rechtsbegehren Ziff. 1) sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
3. Verfahrensantrag 1: Es sei dem Rekurrenten gestützt auf Art. 48 Abs. 2 VRP eine angemessene Nachfrist, mindestens aber 20 Tage ab Ablauf der 14-tägigen Rekursfrist – d.h. bis am 15. Mai 2023 –, zur Änderung und Ergänzung der Rechtsbegehren, zur Begründung



des Rekurses und zur Einreichung von Beweismitteln sowie zur Stellung von Beweisunterlagen anzusetzen;

4. Verfahrensantrag 2: Es seien die vollständigen Verfahrensakte des Verfahrens vor der Vorinstanz beizuziehen;
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST auf die Parteientschädigung) zulasten der Rekursgegnerin.

Als Begründung macht er geltend, wie aus dem Längsschnitt beim Gebäude A ersichtlich sei, überrage die Oberkante der fertigen Decke des als Sockelgeschoss ausgewiesenen Geschosses im nördlichen Teil den Niveaupunkt um mehr als 1,30 m, nämlich um 2,74 m. Dadurch sei das Sockelgeschoss gemäss Art. 17 des Baureglements der Gemeinde Z.____ vom 17. Dezember 2015 (abgekürzt BauR) kein Untergeschoss, sondern ein Vollgeschoss. Somit verstosse das Gebäude A gegen die zulässige Anzahl Vollgeschosse nach Art. 6 BauR. Sodann würden die vermeintlichen Attikageschosse die Vorgaben von Art. 18 BauR nicht einhalten. Beim geplanten Bauvorhaben sei bei beiden Gebäuden der 45°-Winkel auf einer fiktiven Ebene auf Höhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe angesetzt worden. Werde der 45°-Winkel aber korrekt beim Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachoberfläche angesetzt, so würden die Attikageschosse bei beiden Gebäuden den 45°-Winkel schneiden. Bei den vermeintlichen Attikageschossen handle es sich daher um Vollgeschosse. Dadurch würden die Gebäude A und B die zulässige Anzahl Vollgeschosse überschreiten. Im Weiteren sei für die Bestimmung der Fläche der Attikageschosse von der Aussenwand der Loggias gemessen worden. Das Hauptvolumen ende aber bei der Aussenwärmedämmung, wodurch Loggias und Balkone nicht mehr zum Hauptvolumen zählten. Die Attikageschosse seien daher zu gross dimensioniert worden. Weitergehend würden durch die ungleiche Flächenverteilung der Attikageschossfläche des Gebäudes B seine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt (Art. 18 Abs. 3 BauR). Durch die ungleiche Verteilung werde das Attikageschoss aus Sicht des Grundstücks Nr. 008 nicht nur auf der Gebäudefläche verschoben, sondern massiv verbreitert. Das Attikageschoss wirke somit wuchtiger als bei gleichmässiger Verteilung. Im Weiteren grenze das Grundstück Nr. 001 unmittelbar an die Kernzone. Daher sei bei der Gestaltung auf die Kernzone Rücksicht zu nehmen. Entsprechend seien an Bauten auf dem Grundstück Nr. 001 in Bezug auf die Einordnung und Gestaltung höhere Anforderungen zu stellen. Diese Anforderungen würden vorliegend aber nicht erfüllt. Darüber hinaus bestehe eine ungenügende Zufahrt, da das Längsgefälle von 12 % der T.____ und der geplanten Tiefgarageneinfahrt zu steil sei. Hinzu komme, dass auf der Rampe ein Kreuzen von zwei Motorfahrzeugen nicht möglich sei. Ausserdem sei der Einlenkradius zu klein dimensioniert. Dieser müsse ab dem Strassenrand mind. 3 m betragen. Beim Parkfeld südlich der T.____ fehle gänzlich ein Einlenkradius. Ferne liege ein Verstoss gegen Art. 29 Abs. 2 BauR vor, da mehr als



1,50 m vom gewachsenen Terrain abgewichen werde. Der Zufahrtsweg entlang des Grundstücks Nr. 008 weise mehrere Treppenstufen auf und das Gefälle betrage 6,2 %. Damit sei das Bauvorhaben nicht behindertengerecht. Schliesslich sei aufgrund der vorgesehenen Spielfläche mit übermässigen Lärmimmissionen auf dem Grundstück Nr. 008 zu rechnen.

b) Mit Rekursergänzung vom 12. Mai 2023 werden die mit der Rekursklärung geltend gemachten Rügen wiederholt und mit dem nachfolgend Aufgeführten ergänzt. In Bezug auf die Zufahrt werde bestritten, dass die T.____ und die Rampe ein Längsgefälle von maximal 12 % aufweisen sollen. Damit liege ein Verstoss gegen Art. 22 BauR vor. Zudem bestimme Art. 22 BauR, dass Zufahrten von Sammelgaragen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2 m ein Gefälle von plus/minus 2 % aufweisen müssen. Gemäss dem Tiefgaragen-Plan weise die Rampe zur Tiefgarage auf den ersten 3 m ab dem Rand der T.____ aber ein Gefälle von 6 % auf. Ferner sei davon auszugehen, dass bei einer Rampenlänge von über 23 m ein entgegenkommendes Fahrzeug nicht rechtzeitig erkannt werden könne. Dies habe zur Folge, dass jeweils auf der Rampe rückwärtsgefahren werden müsse. Dadurch sei die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet. Ferner liege eine Verletzung des Grenzabstands vor. Die geplante Tiefgarage überrage das gewachsene Terrain im südlichen Bereich um mehr als 0,50 m. Damit gelte die Tiefgarage nicht als unterirdische Baute und habe folglich gegenüber dem Grundstück Nr. 006 den grossen Grenzabstand von 8 m einzuhalten. Da der Grenzabstand aber lediglich 1,98 m bzw. 2,17 m betrage, verletze die Tiefgarage den Grenzabstand. Im Weiteren liege eine übermässige Aufschüttung vor, da das gewachsene Terrain im Bereich der geplanten Tiefgarage (südlich des Gebäudes B) um mehr als die nach Art. 29 Abs. 2 BauR zulässigen 1,50 m aufgeschüttet werde. Darüber hinaus sei das Bauvorhaben nicht behindertengerecht. Der Weg von der S.____ bis zum Eingang des Gebäudes B weise drei Treppen auf. Personen im Rollstuhl oder einer anderen Gehbehinderung könnten nicht zum Gebäude B gelangen. Eine alternative Verbindung bestehe nicht. Schliesslich würden durch die Gemeinschaftsfläche von 270 m² beim Grundstück Nr. 008 übermässige Lärmimmissionen entstehen. Die Fläche sei daher weiter entfernt vom Grundstück Nr. 008 zu planen.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 13. Juni 2023 beantragt die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses. Zur Begründung wird einerseits auf den angefochtenen Entscheid verwiesen. Andererseits führt die Vorinstanz ergänzend aus, der westliche Ast der T.____ weise auf der ganzen Länge in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht eine Breite von 5 m auf. Mit dem direkten Anschluss an die T.____ verfüge das Baugrundstück über eine hinreichende strassenmässige Erschliessung. Die Tiefgaragenrampe führe frontal in den westlichen Ast der T.____. Anders als bei seitlichen Zufahrten sei die Tiefgaragenrampe auf diese unübliche Situation ausgelegt. Hinsichtlich der Attikage-



schosse zeige der Plan Flächenberechnung, dass mit einem Rücksprung von 3 m von den Längsfassaden für die 3 m hohen Attikageschosse Flächen von 283 m² (Haus A) und 329,08 m² (Haus B) zulässig seien und mit den geplanten Attikageschossen nicht überschritten würden.

b) Mit Vernehmlassung vom 14. Juni 2023 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch lic.iur. Thomas Stadelmann, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWSt.) abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wird geltend gemacht, das Sockelgeschoss des Hauses A überrage auf der gesamten Wohn- und Nutzfläche bis Oberkante fertige Decke gemessen den Niveaupunkt an keiner Stelle um mehr als 1,30 m. Der Längsschnitt A-A verlaufe im nördlichen Teil durch das Treppenhaus. Beim Treppenhaus handle es sich um ein technisch notwendiges Bauteil, welches seiner Natur gemäss nicht als Geschoss zu werten sei. Sodann werde der Attikagrundriss, unter Erzielung einer guten Gesamtwirkung und ohne Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen, ungleich auf dem Dachgeschoss verteilt. Die maximal zulässige Attikafläche sei baureglementskonform. Die Attikageschosse seien nicht als Vollgeschosse zu werten. Im Weiteren gehörten die als Loggias bezeichneten Gebäudeflächen der Obergeschosse zur beheizten Wohnfläche. Auf den Grundrissplänen sei zu erkennen, dass die Loggias von der Gebäudefassade, welche die Wärmedämmung beinhalte, umschlossen seien. Die Flächen der Attikageschosse seien nicht zu gross dimensioniert worden. Durch das Zurückversetzen des Attikageschosses um ca. 3 m Richtung Norden werde die optische Einwirkung auf das Grundstück Nr. 008, falls eine solche überhaupt bestehe, reduziert. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse werde nicht überschritten und die Berechnung der zulässigen Fläche der Attikageschosse sowie deren Positionierung seien korrekt erfolgt. Für die WG2 und das Baugrundstück bestünden keine besonderen Gestaltungsvorschriften, weshalb die Bauten lediglich dem kantonalen Verunstaltungsverbot unterstehen würden. Eine Verunstaltung liege nur bei einer schwerwiegenden Verletzung ästhetischer Werte vor. Von einer erheblichen und groben Beeinträchtigung könne nicht die Rede sein.

Betreffend die Zufahrt gehe aus dem Wortlaut von Art. 22 Abs. 1 BauR nicht klar hervor, ob das Gefälle von plus/minus 2 % absolut gesehen oder relativ zum Gefälle gelte. Der Sinn der Norm sei aber klar, dass das Gefälle der Garagenzufahrten so zu bemessen sei, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet sei. Mit einem Gefälle von 6 % auf den ersten drei Metern ab der Zufahrtsstrasse könne dem Sinn und Zweck dieser Norm entsprochen werden. Die Befürchtung eines Rückstaus auf der Garagenrampe sei unbegründet. Der Bereich der Rampe, der an der Grenze zur T.____ liege, sei breiter als die T.____. Die Einlenkungen würden eingehalten. Aus dem Plan der Tiefgarage sei erkennbar, dass Motorfahrzeuge überall auf der Rampe kreuzen können. Es werde nicht bestritten, dass die Tiefgarage im südlichen Bereich nicht als unterirdische Baute gelte. Deshalb sei eine erweiterte Grenzabstandsverpflichtung vereinbart worden. Im Weiteren würde sich aus



dem Längsschnitt ergeben, dass die Aufschüttungen die vorgeschriebenen 1,5 m nicht überschritten. Darüber hinaus würden die Vorschriften zum behindertengerechten Bauen eingehalten. Das Haus B sei von der T.____ aus durch die Tiefgarage bzw. von der S.____ via Lift vom Haus A zur Tiefgarage behindertengerecht zugänglich. Auch der Zugang vom behindertengerechten Aussenparkplatz zum Eingang von Haus B sei ohne Gefälle mit dem Rollstuhl gewährleistet. Zudem sei das Bauprojekt von der Organisation Procap, Olten, geprüft und für gut befunden worden. Schliesslich würden durch die Gemeinschaftsfläche keine übermässigen Lärmimmissionen entstehen.

c) Mit Vernehmlassung vom 15. Juni 2023 beantragt C.____, vertreten durch lic.iur. Benno Lindegger, Rechtsanwalt, St.Gallen, die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWSt.), und verweist zur Begründung auf die Vernehmlassung der Rekursgegnerin.

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 Umweltdepartementes 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). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 6. April 2023. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

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



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

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

3.2 Der Rekurrent geht in seiner Argumentation davon aus, dass ausgehend vom Niveaupunkt horizontal eine Linie durch das Geschoss gezogen werden muss und zwischen dieser Linie und oberkant fertig Decke das Mass von 1,30 m nicht überschritten werden darf, damit das Geschoss als Unterschoss gilt. Allerdings verkennt er, dass die Massvorgabe dem Wortlaut nach lediglich beim Niveaupunkt selbst eingehalten werden muss und nicht auf einer horizontal gezogenen Linie durch das ganze Geschoss. Beim Niveaupunkt selbst überragt das Sockelgeschoss des Hauses A den Niveaupunkt nicht mehr als 1,30 m bis oberkant fertig Decke. Darüber hinaus liegt es in der Natur einer Treppe, dass diese nicht mit einem durchgezogenen Fussboden verglichen werden kann. Wäre zudem der Längsschnitt A-A anders gesetzt worden, wäre auf dem Plan ein durchgezogener Fussboden (oberkant fertig Decke) ersichtlich, der an keiner Stelle 1,30 m über dem Niveaupunkt liegt. Die Rüge geht somit fehl.

4.

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

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



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

4.2 Das BauR enthält zum Attikageschoss die folgenden beiden Abbildungen:

[...]

(Abbildung 1 Art. 18 BauR)

[...]

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

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

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

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

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

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

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



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

4.5.2 Aus der Flächenberechnung des Attikageschosses des Gebäudes A der Rekursgegnerin geht hervor, dass sie basierend auf dem Grundriss des Obergeschosses (inklusive Loggias) die Längsfassade in einem 45°-Winkel zurückversetzt (je 3 m bei den Längsfassaden) hat. Die vorliegend korrekte Anwendung des 45°-Winkels ergibt sich daraus, dass Attikageschosse nach Art. 18 Abs. 4 BauR eine Höhe von 3 m nicht überschreiten dürfen und daher bei einer Attikageschosshöhe von 3 m für die Bestimmung der maximal möglichen Attikageschossfläche das Geschoss 3 m von der Längsfassade des obersten Vollgeschosses zurückversetzt wird. Gemäss Berechnung der Rekursgegnerin resultiert für das Gebäude A eine zulässige Attikageschossfläche von 283 m² (siehe nachstehende Abbildung). Bei der Rückversetzung der Längsfassade hat die Rekursgegnerin den Erschliessungskern (Lift und Treppenhaus) ausgenommen, obwohl dies für die Bestimmung der maximal zulässigen Fläche nicht vorgeschrieben gewesen wäre. Art. 18 BauR sieht lediglich vor, dass die Winkelbeschränkung für den vertikalen Erschliessungskern nicht gilt. Dies bedeutet aber nicht, dass die Fläche des Erschliessungskerns innerhalb des 45°-Winkels nicht zur maximal möglichen Fläche zu zählen ist. Mithin wäre sogar eine noch grössere Attikageschossfläche möglich gewesen (294,4 m²; dies ergibt sich, wenn die zurückversetzte nördliche Längsfassade durchgezogen wird).

[...]

(Ausschnitt Flächenberechnung Attikageschoss Gebäude A)

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

[...]

(Ausschnitt Flächenberechnung Attikageschoss Gebäude B)

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



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

[...]

(ungleiche Flächenverteilung Attikageschoss Haus B)

Westlich des Gebäudes B befindet sich das Gebäude Vers.-Nr. 009 auf dem Grundstück Nr. 008 des Rekurrenten. Er bringt vor, durch die ungleiche Verteilung wirke das Attikageschoss des Gebäudes B wuchtiger als bei gleichmässiger Verteilung. Dadurch würden seine Interessen massiv beeinträchtigt. Wie aus der obigen Abbildung hervorgeht, wurde das Attikageschoss des Gebäudes B im Rahmen der ungleichen Verteilung nach Norden verschoben. Die westliche Fassade entlang der Gebäudehülle entspricht dabei der gleichen Länge wie bei gleicher Verteilung der Geschossfläche (11,50 m). Dies hat mithin keine Beeinträchtigung zur Folge. In der optischen Wahrnehmung einen Unterschied macht, dass das Attikageschoss Richtung Süden 3 m vorspringt. Dadurch dass sich dieser Teil des Geschosses in der Mitte befindet und einen Abstand von 7,35 m zur Westfassade aufweist, wirkt die ungleiche Flächenverteilung aus westlicher und damit rekurrentischer Perspektive nicht wuchtig. Anders würde sich die Sachlage gestalten, wenn die Westfassade des Attikageschosses eine durchgehende Länge von 14,50 m aufweisen würde. Diesfalls wäre nicht auszuschliessen, dass das Attikageschoss des Gebäudes B aus Sicht des Grundstücks des Rekurrenten mächtig erscheint. Auch der Vergleich zwischen den vorstehenden Abbildungen zum Attikageschoss des Gebäudes B ergibt, dass die ungleiche Verteilung nicht zu einem derart massiven Attikageschoss führt, dass die nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ohnehin begründet der Rekurrent nicht substantiiert, weshalb das vorgesehene Attikageschoss des Gebäudes B derart wuchtig sein soll, dass seine nachbarlichen Interessen verletzt werden. Die ungleiche Verteilung der Fläche der Attikageschossfläche des Gebäudes B ist nicht zu beanstanden.

5.

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

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

[...]

(Ausschnitt Zonenplan kommunale Darstellung Gde; Quelle: Geoportal)



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

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

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

6.

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



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

6.2 Die Tiefgarage dient als Hausanschluss bzw. Hauszufahrt von der T.____. Sie bildet nicht Teil der Feinerschliessung. Für die Beurteilung der technischen Anforderungen werden zwar in der Regel die Normblätter des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsleute (abgekürzt VSS) beigezogen. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung anerkennt die VSS-Normen in ständiger Rechtsprechung aber nicht als Ersatz für eine gesetzliche Grundlage, sondern lediglich als Hilfsmittel für die Prüfung der sich bei der Abklärung des öffentlichen Interesses stellenden Frage, ob eine bestimmte Anlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt (BGE 94 I 138 Erw. 2b mit Hinweisen). Weil es sich dabei lediglich um Richtlinien handelt, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen standhalten muss, dürfen diese nicht schematisch und unbesehen der konkreten Verhältnisse zur Anwendung gebracht werden. Weil also die VSS-Normen blosser Richtlinien sind, gehen einschlägige Bestimmungen im Baureglement den VSS-Normen in der Regel vor. Das gilt uneingeschränkt in Fällen, in denen die baureglementarischen Vorschriften strenger als die VSS-Normen sind. Gehen die baureglementarischen Vorschriften hingegen weniger weit als die einschlägigen Richtlinien, sind erstere nur anwendbar, wenn sie im Einzelfall trotzdem geeignet sind, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten (vgl. BDE Nr. 22/2016 vom 23. Mai 2016 Erw. 7.2.2 mit Hinweisen).



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

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

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

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



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

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

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

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

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

7.

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

7.1 Der Grenzabstand von Gebäuden ist nach Art. 56 Abs. 1 BauG die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze. Art. 56 Abs. 2 BauG bietet die Möglichkeit, den Grenzabstand ungleich auf benachbarte Parzellen zu verteilen, wenn der Nachbar sich schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet. Unterirdische Bauten können gemäss Art. 56 Abs. 4 BauG bis zur Grenze gestellt werden, wenn dadurch schutzwürdige Interessen der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden.



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

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

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

[...]

(Planausschnitt öffentliche Urkunde vom 5. Juli 2022)

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

8.

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



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

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

9.

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

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

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



10.

Schliesslich bringt der Rekurrent vor, durch die Gemeinschaftsfläche auf dem Baugrundstück würden auf dem Grundstück Nr. 008 übermässige Lärmimmissionen entstehen. Damit macht er sinngemäss in öffentlich-rechtlicher Hinsicht übermässige Lärmimmissionen und eine Verletzung von Art. 684 ZGB geltend.

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

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

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

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



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

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

11.

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

12.

12.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend rechtfertigt es sich, der Rekursgegnerin und dem Grundeigentümer, die hinsichtlich der gerügten Verletzung von Art. 22 Abs. 1 BauR unterliegen, die Kosten je hälftig zu überbinden. Somit haben die Rekursgegnerin und der Grundeigentümer amtliche Kosten von je Fr. 1'500.– zu bezahlen.

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

13.

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

13.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen



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

13.2 Der Rekurrent ist angesichts seiner zu Recht erhobenen Rüge in Bezug auf das Gefälle der Tiefgaragenzufahrt als obsiegende Partei zu betrachten. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 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.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin und dem Grundeigentümer je zur Hälfte, also je Fr. 1'375.–, zu bezahlen.

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

Entscheid

1.

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

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

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

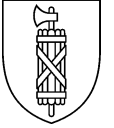
2.

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

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

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

3.



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

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin