



Fall-Nr.: B 2007/70
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 15.10.2007
Entscheiddatum: 15.10.2007

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 15. Oktober 2007

Bau- und Umweltrecht. Art. 7 Abs. 7, Art. 11-13, Art. 15 und Art. 25 Abs. 1 USG (SR 814.01); Art. 7 Abs. 1, Art. 9 und Art. 40 Abs. 3 LSV (SR 814.41). Der befristete Betrieb eines Kulturcafés mit verlängerten Öffnungszeiten in einem ehemaligen Zeughaus, der mit verschiedenen geeigneten Auflagen bewilligt worden ist, verursacht keine Lärmbelästigungen, die gegen die massgebenden Vorschriften des Bundesumweltrechts verstossen (Verwaltungsgericht, B 2007/70).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Haltinner-Schillig

In Sachen

X.Y.,

Beschwerdeführer,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und



Verein Kulturzentrum Wil, Gallusstrasse 36, 9500 Wil,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B.,

sowie

Politische Gemeinde Wil, vertreten durch den Stadtrat, 9500 Wil,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligung (teilweise Umnutzung eines ehemaligen Zeughauses als Kulturcafé)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Im Oktober 2005 erwarb die Stadt Wil die auf Stadtgebiet liegende, 21'245 m² grosse Parzelle Nr. 1049. Das Grundstück ist rund 90 m breit und rund 250 m lang und liegt gemäss Zonenplan der Stadt Wil vom 25. November 1992 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Im Süden wird es durch die Thurau- und die Friedhofstrasse, beides Gemeindestrassen 2. Klasse, begrenzt, im Westen und im Norden durch den Zeughausweg, eine Gemeindestrasse 3. Klasse. Der Zeughausweg schliesst im Norden auf einer Länge von rund 180 m an die unüberbaute Parzelle Nr. 1038 an, sowie anschliessend weiter östlich an die Grundstücke Nrn. 1950 und 1915. Entlang der östlichen Parzellengrenze verläuft die Georg-Renner-Strasse, eine Kantonsstrasse 1. Klasse.



St.Galler Gerichte

B./ Die Parzelle Nr. 1049 wird in der Länge durch drei je rund 70 m lange ehemalige Zeughäuser unterteilt. Der Abstand zwischen der knapp an der westlichen Parzellgrenze liegenden Baute 1 und der nachfolgenden Baute 2 beträgt rund 70 m, derjenige zwischen der Baute 2 und der Baute 3 rund 50 m. Das Grundstück ist mit einem Maschenzaun umgeben, der im Bereich der Baute 2 zwei Tore aufweist, welche die Ein- und Ausfahrt über die Thurastrasse gewährleisten. In der Mitte der Fläche zwischen den Bauten 1 und 2 befindet sich eine grössere Grünfläche. Zwischen den Bauten 2 und 3 liegt ein Hof, der als Parkplatz genutzt werden kann. Sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite der Baute 2 ist der Durchgang von einem Platz zum anderen gewährleistet.

C./ In Anbetracht der Tatsache, dass eine langfristige Nutzung der ehemaligen Zeughäuser noch nicht feststeht, beschloss der Stadtrat Wil zwischenzeitlich eine provisorische Nutzung des Geländes zuzulassen und die Bauten bis Ende des Jahres 2008 zu vermieten. Unter anderem wurde mit dem Verein Kulturzentrum Wil ein Vertrag über die Miete von Räumlichkeiten für die Zeit vom 1. Juli 2006 bis 31. Dezember 2008 in der Baute 1 abgeschlossen. Dort soll ein Kulturcafé betrieben werden.

D./ Das Baugesuch vom 18. Mai 2006 für die teilweise Umnutzung des Zeughauses 1 als Kulturcafé mit verlängerten Öffnungszeiten am Freitag und Samstag bis 02.00 Uhr (verlängerte Öffnungszeiten für maximal 20 Anlässe pro Jahr) lag vom 1. bis 14. Juni 2006 öffentlich auf. Innert der Auflagefrist gingen Einsprachen ein, so auch diejenige von X.Y., welcher sich zahlreiche Anwohnerinnen und Anwohner anschlossen.

Am 14. August 2006 trat die Baukommission der Stadt Wil auf eine Einsprache nicht ein und wies die anderen Einsprachen sowohl in öffentlichrechtlicher als auch in

privatrechtlicher Hinsicht ab. Das Baugesuch wurde im Sinn der Erwägungen unter anderem mit folgenden Bedingungen und Auflagen genehmigt (Ziff. D):

"1. Die Bewilligung ist befristet bis 31. Dezember 2008.

2. ... (Ziffern 2 bis 7)



St.Galler Gerichte

8. Das Gesuch um Verkürzung der Schliessungszeiten bzw. Verlängerung der Öffnungszeiten wird im Sinne der Erwägungen unter folgenden Bedingungen und Auflagen genehmigt.

Die Öffnungszeiten werden vorbehältlich der gastwirtschaftlichen Bewilligung wie folgt festgelegt:

Täglich: bis 24.00 Uhr

Freitag und Samstag: bis 02.00 Uhr für maximal 20 Anlässe bzw. Abende pro Jahr

9. Die Fenster und Türen sind jeweils ab 22.00 Uhr zu schliessen.

10. Der Betreiber des Kulturcafés hat mittels eines Ordnungsdienstes und durch Information der Gäste folgendes zu regeln:

- Die maximale Belegung von 200 Personen ist mittels Zugangskontrolle einzuhalten.
- Kontrolle vor dem Kulturcafé und auf den Parkplätzen, um übermässige Immissionen (Türknallen, lautes Gerede, Musik aus Autoradios usw. ...) zu vermeiden.
- Die Besucher des Kulturcafés sind aktiv anzuhalten, unnötige Immissionen auf dem Zeughausareal und den Parkplätzen zu vermeiden.
- Die Besucher des Kulturcafés sind aktiv anzuhalten, ohne Motorfahrzeuge anzureisen.
- Bei grösseren Veranstaltungen mit Verkürzung der Schliessungszeiten bzw. Verlängerung der Oeffnungszeiten ist der Ordnungsdienst durch eine kantonale anerkannte Sicherheitsfirma durchzuführen.

11. Es dürfen keine Veranstaltungen im Freien durchgeführt werden."



St.Galler Gerichte

E./ Gegen den Entscheid der Baukommission Wil vom 14. August 2006 erhob X.Y. am 16. August 2006 Rekurs beim Baudepartement. Er stellte die Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung sei nicht zu erteilen. Zur Begründung machte der Rekurrent im Wesentlichen geltend, die Vorinstanz habe die Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner zu wenig berücksichtigt und keine echte Interessenabwägung vorgenommen. Das Quartier diene vorwiegend Wohnzwecken. Die den Betreibern des Kulturcafés auferlegten Bedingungen und Auflagen seien unrealistisch und wenig wirksam. Aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung und mit Blick auf die bewilligten Öffnungszeiten sei davon auszugehen, dass die Nachtruhe der Anwohnerinnen und Anwohner regelmässig erheblich gestört werde.

Nachdem das Baudepartement am 29. November 2006 im Beisein der Verfahrensbeteiligten sowie des kantonalen Fachverantwortlichen für Lärmschutz einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt hatte, hiess es den Rekurs am 28. März 2007 im Sinn der Erwägungen teilweise gut und wies ihn im übrigen ab. Der Entscheid der Baukommission Wil vom 14. August 2006 wurde um folgende Auflage ergänzt: "Die Fusswegverbindung für die Besucher und Besucherinnen zwischen den Räumlichkeiten des Kulturcafés und dem Parkplatz auf dem Zeughausareal ist ausschliesslich um die Nordseite des mittleren Zeughauses herumzuführen".

F./ Am 12. April 2007 erhob X.Y. gegen den Entscheid des Baudepartements vom 28. März 2007 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und stellte die Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung sei nicht zu erteilen. Zur Begründung machte er in der Beschwerdeergänzung vom 24. April 2007 im Wesentlichen geltend, das Baudepartement gewichte das öffentliche Interesse an einem Kulturcafé zu Unrecht höher als das Interesse der Quartierbewohner an ungestörter Nachtruhe, zumal ein Lokal dieser Art an einem anderen, besser passenden Ort als in einem Wohnquartier betrieben werden könne.

Das Baudepartement nahm am 10. Mai 2007 Stellung und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Am 31. Mai 2007 verzichtete die Baukommission der Stadt Wil darauf, sich vernehmen zu lassen. Gleichentags nahm der Verein



Kulturzentrum Wil Stellung und stellte das Begehren, der Beschwerde sei keine Folge zu geben. X.Y. verzichtete darauf, sich zu neuen tatsächlichen und rechtlichen Argumenten in den Vernehmlassungen zu äussern.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die Sachurteilsvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen:

1.1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP), und die Beschwerdeeingabe vom 12. April 2007 und ihre Ergänzung vom 24. April 2007 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

1.2. Nach Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Erhebung einer Beschwerde berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Nach ständiger Rechtsprechung werden Nachbarn zur Beschwerdeführung zugelassen, wenn eine enge räumliche Beziehung zum Baugrundstück gegeben ist und der Nachbar direkt und in höherem Mass als irgendjemand in den eigenen Interessen beeinträchtigt wird (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 414). Zur Immissionseinrede ist der Nachbar befugt, wenn er von Immissionen direkt betroffen ist oder wenn dies zumindest wahrscheinlich ist (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 417 mit Hinweisen). Im Zusammenhang mit Umweltbeeinträchtigungen ist der bundesrechtliche Rechtsschutz nicht erst dann gegeben, wenn die Belastung festgelegte Grenzwerte erreicht, sondern schon vorher, sofern der Beschwerdeführer mehr als jedermann betroffen ist (Urteil des Bundesgerichts vom 20. September 2006 [1A.44/2006 1], teilweise publiziert in URP 7/2006 811 f. mit Hinweis auf BGE 124 293 E. 3a, 110 Ib 99 E. 1d und 124 II 517 E. 1 und 3a; vgl. auch A. Griffel, Auswirkungen der neuen Bundesrechtspflege, insbesondere auf den Rechtsschutz im Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, in: URP 7/2006 822 ff.). Ist dies zu bejahen, können die Beschwerdeführer generell die Rechtmässigkeit des Vorhabens in Frage stellen und somit auch die Überschreitung von Grenzwerten auf anderen Grundstücken rügen



(Urteil des Bundesgerichts vom 20. September 2006 [1A.44/2006], teilweise publiziert in URP 7/2006 811 f. mit Hinweis auf BGE 128 II 168 E. 2.6).

X.Y. ist Eigentümer und Bewohner des mehrstöckigen Wohnhauses T-strasse 00 (Grundstück-Nr. 0000). Nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz beträgt der Abstand zwischen der nordöstlichen Ecke dieses Gebäudes und dem Tor zum Zeughausareal rund 33 m. X.Y. ist zudem Eigentümer der in westlicher Richtung angrenzenden Liegenschaften Thuraustrasse 01 und 02. Sodann macht er geltend, durch die teilweise Umnutzung der auf der gegenüberliegenden Seite der Thuraustrasse liegenden Baute 1 als Lokal für kulturelle Veranstaltungen mit Bühne und Bar würden die bundesrechtlichen Vorgaben betreffend Lärmschutz nicht eingehalten. Somit ist er zur Beschwerde zuzulassen.

Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Nach Art. 78 Abs. 1 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) bedarf das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen einer Baubewilligung. Bewilligungspflichtig sind unter anderem Neu-, Um-, An-, Auf- und Nebenbauten jeder Art (Art. 78 Abs. 2 lit. a BauG), bauliche Veränderungen im Innern mit baupolizeilich erheblichen Auswirkungen (Art. 78 Abs. 2 lit. b BauG) sowie Zweckänderungen, die Einwirkungen auf die Umgebung oder eine Vergrösserung des Benützerkreises zur Folge haben (Art. 78 Abs. 2 lit. o BauG). Sodann muss von Bundesrechts wegen ein Bewilligungsverfahren durchgeführt werden, wenn umweltrechtlich relevante Änderungen von Bauten und Anlagen zur Diskussion stehen (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 3003, Rz. 861 mit Hinweis auf GVP 1999 Nr. 94 E. 2c und Juristische Mitteilungen des Baudepartements 2000 Nr. 21).

Unbestritten ist, dass die teilweise Umnutzung des ehemaligen Zeughauses in ein öffentlich zugängliches Lokal, wofür das Gebäude im Innern geringfügig baulich verändert werden muss, bewilligungspflichtig ist.

3. Seit dem Erlass des Umweltschutzgesetzes (SR 814.01, abgekürzt USG) und seiner Ausführungsvorschriften, so auch der Lärmschutzverordnung (SR 814.41, abgekürzt LSV) wird das in einer Zone konkret zulässige Immissionsmass weitgehend durch



öffentliches Bundesrecht bestimmt. Das ist insofern bedeutsam, als die Zonenkonformität einer Baute und Anlage im Sinn von Art. 22 Abs. 2 lit. a des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) lediglich einen abstrakt wirkenden öffentlichrechtlichen Immissionsschutz gewährleistet. Dabei gilt es bloss festzustellen, ob eine Baute oder eine Anlage zu einer bestimmten Kategorie gehört, die in der betreffenden Zone zulässig ist. Hingegen wird nicht geprüft, welche Immissionen ein Betrieb tatsächlich verursacht. Erst in einer zweiten Stufe ist die konkrete Beurteilung einer Baute oder Anlage vorzunehmen. Dabei ist namentlich zu prüfen, ob der Betrieb Immissionen zur Folge hat, die das zulässige Mass überschreiten. Die zweistufige Beurteilung von Bauten und Anlagen auf ihre immissionsrechtliche Zulässigkeit wird durch Art. 43 LSV bestätigt. Nach dieser Bestimmung sind den Nutzungszonen nach Art. 14 ff. RPG Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen.

3.1. Das Zeughausareal liegt in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Diese Zone ist für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt (Art. 18 BauG, vgl. auch Art. 17 des Baureglements der Beschwerdebeteiligten). Sodann gilt die Empfindlichkeitsstufe II, in der keine störenden Betriebe zugelassen sind (Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV, Art. 6 Abs. 1 des Grossratsbeschlusses über den Lärmschutz, sGS 672.43 und Art. 6 des Baureglements der Beschwerdebeteiligten; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts vom 19. August 2004 [1A.43/2004], teilweise publiziert in ZBI 106[2005] 36 ff. mit Hinweisen).

3.2. Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass der Betrieb eines Kulturcafés, wie ihn der Beschwerdegegner plant, zonenkonform ist und damit im öffentlichen Interesse liegt (Heer, a.a.O., Rz. 387). Er beruft sich indessen darauf, der Treffpunkt für kulturell Interessierte könnte an einem anderen, besser geeigneten Ort als in einem Wohnquartier betrieben werden.

Nach Art. 22 Abs. 2 RPG ist die Baubewilligung zu erteilen, wenn die geplanten Bauten und Anlagen der

Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist, wobei die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts vorbehalten bleiben. Art. 87 Abs. 1 BauG bestimmt, dass die Baubewilligung zu erteilen ist, wenn keine im



öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen. In materieller Hinsicht ist die Baubewilligung somit überwiegend feststellender Natur. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen und Bedingungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf deren Erteilung (Heer, a.a.O., Rz. 847 mit Hinweisen). Entgegen der Annahme des Beschwerdeführers ist im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens somit nicht zu prüfen, ob für das Vorhaben ein anderer Standort in Frage kommen könnte, der allenfalls besser geeignet wäre.

4. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Bewilligung hätte nicht erteilt werden dürfen, weil damit zu rechnen sei, dass der Betrieb des Kulturcafés die Nachtruhe der Anwohner regelmässig erheblich stören werde. Dies erweise sich unter dem Gesichtspunkt von Art. 11 Abs. 3 und Art. 15 USG als unzulässig, zumal die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet sei. Die Vorinstanz habe das öffentliche Interesse an der geplanten Einrichtung zu Unrecht höher gewichtet als das Interesse der Anwohner an ungestörter Nachtruhe.

4.1.

4.1.1. Unbestritten ist, dass es sich beim Lokal, das der Beschwerdegegner eröffnen will, um eine neue ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 USG handelt, die den bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz unterliegt (dazu GVP 2005 Nr. 27 und F. Bellanger, Das Schweizerische Umweltschutzrecht, Rechtsprechung von 1995 bis 1999, in: URP 7/2001 619 ff., 652). Davon wird grundsätzlich der direkt mit dem Betrieb einer Anlage verbundene "Verhaltenslärm" von Menschen erfasst (BGE 123 II 74 ff.). Soweit diese Emissionen nach aussen dringen (Aussenlärmemissionen), fallen sie in den Regelungsbereich der LSV (Art. 1 Abs. 2 lit. a LSV). Der Innenlärm wird davon teilweise erfasst (Art. 1 Abs. 2 lit. d und Abs. 3 lit. a LSV).

Zu dem nach USG zu beurteilenden Lärm einer Gastwirtschaft gehören durch die bestimmungsgemässe Nutzung der Anlage innerhalb und ausserhalb derselben verursachte Geräusche, namentlich auch die Emissionen der Gartenterrasse sowie der von den Besuchern beim Betreten und Verlassen der Gaststätte und beim Parkieren auf dem reservierten Besucherparkplatz verursachte Lärm, sogenannte Sekundärimmissionen (Urteil des Bundesgerichts vom 24. Juni 1997 [1A.86/1996],



teilweise publiziert in: URP 6/1997 495; vgl. auch Bellanger, a.a.O., in: URP 7/2001 663). Dasselbe gilt für ein Lokal, wie es der Beschwerdegegner betreiben will, das in erster Linie der Durchführung kultureller Veranstaltungen dient, in dem aber auch alkoholische und andere Getränke ausgeschenkt werden.

4.1.2. Das Konzept des Immissionsschutzes nach USG basiert auf der Grenzziehung zwischen Einwirkungen, die "schädlich und lästig" sind und Einwirkungen die als "unschädlich" bzw. "nicht lästig" gelten (A. Schrade, in: Kommentar zum USG, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2004, N 1 zu Art. 13 USG). Gemäss Art. 11 Abs. 2 USG sind Emissionen unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Die Emissionsbegrenzungen werden nach Art. 11 Abs. 3 USG verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden. Emissionen werden nach Art. 12 Abs. 1 lit. a und c USG unter anderem durch den Erlass von Emissionsgrenzwerten und Verkehrs- und Betriebsvorschriften eingeschränkt. Solche Emissionsbegrenzungen werden gemäss Art. 12 Abs. 2 USG durch Verordnungen oder, soweit diese nichts vorsehen, durch unmittelbar auf das USG abgestützte Verfügungen vorgeschrieben. Schutzmassnahmen nach Art. 12 Abs. 2 USG sind nicht erst zu ergreifen, wenn die Umweltbelastung schädlich oder lästig wird, sondern es müssen gestützt auf das Vorsorgeprinzip schon sämtliche unnötigen Emissionen vermieden werden. Dies ist allerdings nicht so zu verstehen, dass jeder im strengen Sinn nicht nötige Lärm völlig untersagt werden müsste. Es gibt keinen absoluten Anspruch auf Ruhe; vielmehr sind geringfügige, nicht erhebliche Störungen hinzunehmen (BGE 126 II 368 mit Hinweisen).

4.1.3. Für die Beurteilung der schädlichen und

lästigen Einwirkungen legt der Bundesrat gemäss Art. 13 Abs. 1 USG Immissionsgrenzwerte fest. Immissionsgrenzwerte für Lärm und Erschütterungen sind gemäss Art. 15 Abs. 1 USG so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören. Gemäss Art. 13 Abs. 2 USG ist auf Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit, wie Kinder, Kranke, Betagte und



Schwangere, Rücksicht zu nehmen. Dabei ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern es ist eine objektivierte Betrachtung vorzunehmen (BGE 126 II 307). Ob im Einzelfall eine unzumutbare Störung vorliegt, ist neben der zonenmässigen Zuordnung und der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe auch nach dem Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie der Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung der Zone, in der die Immissionen auftreten, zu beurteilen (GVP 2005 Nr. 27 mit Hinweis auf BGE 130 II 36 und BGE 123 II 335).

4.1.4. In Bezug auf Lärm, so auch auf Strassenverkehrslärm, sind die Belastungsgrenzwerte der LSV massgebend (vgl. Anhänge 3-8).

4.1.5. Für die durch Gäste einer Gaststätte und somit auch eines Kulturcafés der geplanten Art verursachten Lärmemissionen fehlen indessen Belastungsgrenzwerte. Ob die Störung zumutbar ist, beurteilt sich deshalb gemäss Art. 40 Abs. 3 LSV im Einzelfall gestützt auf die allgemeinen Bestimmungen des USG (GVP 2005 Nr. 27 mit Hinweis auf BGE 123 II 334 f. und 126 III 226 f.; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts vom 19. August 2004 [1A.43/2004], teilweise publiziert in: ZBI 106[2005] 36 ff.). Angesichts der Tatsache, dass gesicherte Grenzwerte fehlen, darf auf Lärmmessungen und -schätzungen verzichtet und eine Einzelfallbeurteilung aufgrund von Feststellungen an einem Augenschein vorgenommen werden (Urteil des Bundesgerichts vom 24. Juni 1997 [1A.86/1996], teilweise publiziert in: URP 6/1997 495).

4.1.6. Entscheidend ist weiter, dass es sich bei der teilweisen Umnutzung des Zeughauses 1 als Kulturcafé nicht um die Änderung einer bestehenden Anlage, sondern um eine neue ortsfeste Anlage handelt.

Die Bewilligung für eine neue Anlage ist zu verweigern, wenn dadurch mehr als geringfügige Störungen resultieren, zumal dann, wenn sie in einer Zone mit Empfindlichkeitsstufe II liegt, wo grundsätzlich keine störenden Betriebe zugelassen sind (vgl. Ziff. 3.1. hievor). Dabei ist während der Nacht ein strengerer Massstab anzulegen als tagsüber (Urteil des Bundesgerichts vom 19. August 2004 [1A.43/2004], teilweise publiziert in: ZBI 106[2005] 36 ff. 39 mit Hinweisen).



Ortsfeste Anlagen dürfen nach Art. 25 Abs. 1 USG zudem nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten; die Bewilligungsbehörde kann eine Lärmprognose verlangen. Art. 7 Abs. 1 LSV sieht weiter vor, dass die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (lit. a) und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (lit. b). Mit der Ausrichtung auf die Planungswerte, die unterhalb der in den Immissionsgrenzwerten definierten Grenze der Schädlichkeit und Lästigkeit angesetzt sind, soll insbesondere erreicht werden, dass auch beim Zusammentreffen des Lärms mehrerer Anlagen oder einer anderweitigen Zunahme der Lärmbelastung wenigstens die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Nach Art. 9 LSV darf der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen nicht dazu führen, dass durch die Mehrbelastung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden (lit. a) oder durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden (Urteil des Bundesgerichts vom 19. August 2004 [1A.43/2004], teilweise publiziert in: ZBI 106[2005] 36 ff.).

4.2. Die Vorinstanz hat am 29. November 2006 einen Augenschein durchgeführt, an dem sich der Beschwerdeführer durch seine Ehefrau und seine Tochter vertreten liess. Das Augenscheinprotokoll, das im Anschluss daran am 13. Dezember 2006 erstellt worden ist, enthält ausführliche Angaben bezüglich der tatsächlichen Verhältnisse. Es ist dem Beschwerdeführer am 14. Dezember 2006 zugestellt worden, und es wurde ihm Gelegenheit geboten, sich bis 10. Januar 2007 dazu zu äussern. Der Beschwerdeführer hat auf eine Stellungnahme verzichtet. Unbestritten geblieben sind insbesondere auch die Ausführungen des kantonalen Fachverantwortlichen für Lärmschutz. Die Feststellungen im Augenscheinprotokoll liegen dem angefochtenen Entscheid zu Grunde, und der Beschwerdeführer hat sie auch im Rahmen des Beschwerdeverfahrens nicht in Frage gestellt. In Anbetracht der unbestrittenen Tatsachenfeststellungen und der ebenfalls unbestrittenen Ausführungen des Lärmschutzsachverständigen rechtfertigt es sich, auf die Durchführung eines Augenscheins zu verzichten.



Der Beschwerdegegner ist gemäss Statuten vom 5. April 2006 ein Verein, der sich für den Betrieb und den Erhalt eines Kulturzentrums in Wil einsetzt. Er verfolgt keine kommerziellen Zwecke und erstrebt keinen Gewinn. Die Mitgliedschaft steht allen natürlichen und juristischen Personen offen, die den Vereinszweck unterstützen und einen Beitrag von Fr. 50.-- je Jahr leisten. Das Projekt des Beschwerdegegners, das von der Beschwerdebeteiligten finanziell unterstützt wird, geht auf eine von rund 2'300 Personen unterschriebene Petition zurück, die der Beschwerdebeteiligten im Jahr 2005 eingereicht worden ist. In einem "Übergangskonzept" für den zeitlich befristeten Betrieb eines Kulturcafés hält der Beschwerdegegner fest, das Lokal solle zum einen ein Ort der Begegnung für Kunstschaffende und Kunstinteressierte sein und zur Vernetzung verschiedener Sparten beitragen. Zum anderen solle es ermöglichen, einem breiten Publikum Kunstschaffen u.a. aus den Bereichen Musik, Film, Comedy, Kabarett, Theater und Literatur zu präsentieren. Geplant sei sodann, an der Bar ausschliesslich Getränke anzubieten. Eine Küche sei nicht vorgesehen. Weiter solle das Lokal an Dritte (unter)vermietet werden.

4.3. Nach den Feststellungen der Vorinstanz liegen die für das Kulturcafé vorgesehenen Räumlichkeiten in der Mitte des Zeughauses 1 und umfassen rund einen Drittel der Grundfläche. Der Eingang führt in einen rund 7.5 m auf 4.5 m grossen Raum, der zum Foyer und zur Garderobe umgestaltet werden soll und von dem aus ein Gang zum südlich angrenzenden Veranstaltungsraum mit Bühne führt, der rund 16 m auf 9 m misst. Die ehemalige Waffenkammer (13.5 m auf 4.5 m), die zwischen Foyer und Veranstaltungsraum liegt, soll als Lager und Aufbewahrungsort für Getränke, Stühle und dergleichen dienen. Auf dem Zeughausareal stehen rund 80 Parkplätze zur Verfügung.

Die Parzellen, die das Grundstück Nr. 1049 umgeben, sind den Wohnzonen W2, W3 und W4 zugeordnet. Südwestlich des Grundstücks befindet sich das ebenfalls in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegende Schulareal Lindenhof, südöstlich der Friedhof. Die Alterswohnungen, auf die sich der Beschwerdeführer beruft, befinden sich an der Thurastrasse 26 und 26a bzw. südlich des Zeughausareals an der Flurhofstrasse 4, 5 und 7.



Von der Thuraustrasse aus gelangt man nach den Feststellungen der Vorinstanz durch das östlich der Baute 2 gelegene Tor auf den Parkplatz. Das Tor liegt im Bereich der Kreuzung, an welcher die Friedhof- und die Flurhofstrasse von der Thuraustrasse abzweigen. Die Flurhofstrasse führt in einer leichten Kurve dem Grundstück Nr. 2391 des Beschwerdeführers entlang nach Süden. Das mehrstöckige Wohnhaus auf dieser Parzelle weist nach Norden zur Thuraustrasse hin eine geschlossene Fassade auf. Dort befindet sich lediglich der Hauseingang. Fenster und Balkone sind in die nach Osten und Westen ausgerichteten Seiten eingelassen. Der Abstand zwischen der nordöstlichen Hausecke und der Mitte des Zufahrtstors beträgt rund 33 m.

4.4. Der Beschwerdeführer macht geltend, beim

Betrieb des Kulturzentrums mit bewilligten Öffnungszeiten

täglich bis 24.00 Uhr sowie Freitag und Samstag bis 02.00 Uhr für höchstens 20 Anlässe bzw. Abende je Jahr könne nicht mit geringfügigen Störungen gerechnet werden. Auch wenn der Beschwerdegegner bemüht sei, die ihm auferlegten Bedingungen und Auflagen einzuhalten, sei es aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung unrealistisch zu glauben, die Nachtruhe im Quartier werde gewährleistet sein, wenn im Kulturcafé ein Anlass stattfinde. Die Vorinstanz habe es unterlassen, das Schutzbedürfnis der Anwohner, so auch dasjenige der Bewohner der angrenzenden Alterssiedlung mit erhöhter Empfindlichkeit, in die Beurteilung miteinzubeziehen, wozu sie nach Art. 13 Abs. 2 USG verpflichtet gewesen wäre. Andernfalls hätte angeordnet werden müssen, dass die Fenster immer, allenfalls ab 21.00 Uhr, geschlossen zu halten seien, wie dies Art. 15 Abs. 4 der Lärmschutzverordnung der Beschwerdebeteiligten vorsehe. Die Vorinstanz mache es sich einfach und gehe von unrealistischen Hypothesen aus, wenn sie argumentiere, sekundäre Lärmimmissionen seien nicht den ganzen Abend über, sondern nur beim Kommen und Gehen der Besucherinnen und Besucher am Ende der Veranstaltung sowie im Rahmen der Parkplatzbenützung zu erwarten. Beim Kulturcafé handle es sich nicht um ein Theater, sondern um einen Ausstellungsraum mit Bar, wo auch Konzerte geplant seien, weshalb nicht davon ausgegangen werden könne, das Publikum treffe zusammen ein und verlasse das Lokal mehr oder weniger gleichzeitig wieder. Vielmehr sei mit einem stetigen Kommen und Gehen zu rechnen.



4.4.1. Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101) schreibt vor, dass staatliches Handeln verhältnismässig sein muss. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit erfordert, dass die Verwaltungsmassnahmen zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und notwendig sind. Ausserdem muss der angestrebte Zweck in einem vernünftigen Verhältnis zu den Belastungen stehen, die den Privaten auferlegt werden (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2006, Rz. 581 mit Hinweisen). Art. 87 Abs. 2 BauG sieht vor, dass die Baubewilligung mit einschränkenden Bedingungen und Auflagen verbunden werden kann. Sie darf unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit nicht verweigert werden, wenn dies möglich ist (Heer, a.a.O., Rz. 8 mit Hinweisen).

Zu prüfen ist somit, ob den lärmschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesrechts mit den von der Vorinstanz und der Beschwerdebeteiligten angeordneten Massnahmen Rechnung getragen werden kann oder ob die Baubewilligung hätte verweigert werden müssen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es nicht nur im Interesse der Anwohner liegt, dass die im Kulturcafé stattfindenden Veranstaltungen möglichst

störungsfrei vonstatten gehen, sondern auch im Interesse des Beschwerdegegners als verantwortlichem Mieter der Räumlichkeiten und als Betreiber des Kulturzentrums sowie der Beschwerdebeteiligten als Vermieterin. Mit dem Mietvertrag sind "Besondere Vereinbarungen" betreffend die Nutzung der Räumlichkeiten geschlossen worden, und die Beschwerdebeteiligte hat sich vorbehalten, Weisungen auszusprechen und Sicherheitsmassnahmen oder betriebliche Einschränkungen anzuordnen. Nach den Erwägungen zum angefochtenen Entscheid hätte die Beschwerdebeteiligte zudem den Widerruf der Bewilligung in Erwägung zu ziehen, sollte sich herausstellen, dass damit verknüpfte Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten werden. Überdies wären die angeordneten Massnahmen gegebenenfalls zu verschärfen, für den Fall, dass sich erweisen sollte, dass sie unzureichend sind. Ins Gewicht fällt weiter, dass der Betrieb des Kulturcafés nur bis Ende des Jahres 2008 bewilligt worden ist. Somit wären die lärmässigen Auswirkungen auf die Umgebung in Kürze neu zu beurteilen, sofern die Weiterführung des Lokals über diesen Zeitpunkt hinaus in Erwägung gezogen werden sollte.



4.4.2. Entsprechend den Erläuterungen, die der Fachverantwortliche für Lärmschutz anlässlich des Augenscheins vom 29. November 2006 gemacht hat, geht die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid davon aus, dass im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kulturcafés vier Lärmquellen bestehen: Betrieb des Kulturcafés im Innern der Räumlichkeiten, Lüftung, Parkplatz, Strassenbenützung. Unbestritten geblieben ist die Feststellung der Vorinstanz, wonach nicht damit zu rechnen ist, die Lüftung, die mit besonderer Schalldämmung eingebaut werden soll, werde zu störenden Lärmimmissionen führen.

Die Vorinstanz nimmt an, dass der Lärm, der durch den Betrieb des Kulturcafés im Innern der Räumlichkeiten verursacht wird, zu keinen übermässigen Lärmimmissionen führt, wenn sich höchstens 200 Personen dort aufhalten, was gemäss Baubewilligung vom 14. August 2006 mittels Zugangskontrolle zu gewährleisten ist, und wenn die Fenster jeweils um 22.00 Uhr geschlossen werden, wozu der Beschwerdegegner ebenfalls verpflichtet worden ist. Sie begründet dies damit, lärmintensive Veranstaltungen wie Rockkonzerte seien nicht vorgesehen und der Fachverantwortliche für Lärmschutz habe die baulichen Massnahmen zur Schalldämmung als ausreichend bezeichnet.

Im "Übergangskonzept" des Beschwerdegegners, das integrierender Bestandteil des Mietvertrages ist, wird bezüglich des Angebots festgehalten, das Raumkonzept erlaube verschiedene Veranstaltungsformen (kleine Konzerte,

Lesungen, Theater, Alternativ-Kino usw.) und es sei geplant, in gemütlichem Ambiente ruhigere Musikstile wie Folk oder Singer/Songwriting zu fördern. Auch anlässlich des Augenscheins der Vorinstanz wurde von Seiten des Beschwerdegegners geäussert, das Konzept sei mit demjenigen der "Grabenhalle" oder des "Flon" nicht zu vergleichen. Es seien keine Rockkonzerte geplant, sondern ruhige Anlässe wie Lesungen, Theater und Gitarrenkonzerte. In der Vernehmlassung an das Verwaltungsgericht vom 31. Mai 2007 führt der Beschwerdegegner sodann aus, Ziel sei es, an einzelnen Abenden die Kleinkunst sowie Künstlerinnen und Künstler aus der Region zu fördern. Dementsprechend kultiviert werde sich das Publikum zusammensetzen, was sich innerhalb und ausserhalb der Räumlichkeiten im Sinn des Beschwerdeführers positiv auswirken werde.



St.Galler Gerichte

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist davon auszugehen, dass vom Innern des Kulturcafés auch für Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit wenn überhaupt, nur geringfügige Lärmimmissionen ausgehen werden, da die Räumlichkeiten nicht überbelegt werden dürfen und die Fenster entsprechend den Vorgaben der Beschwerdebeteiligten spätestens um 22.00 Uhr zu schliessen sind. Hinzu kommt, dass die Fenster auf der Westseite des Veranstaltungsraums aus Schallschutzgründen mit Novopan-Platten verkleidet und die Fenster auf der Ostseite voraussichtlich durch dicke Filzvorhänge abgeschirmt werden. Im weiteren wird eine Lüftung installiert, welche eine genügende Frischluftzufuhr gewährleistet. Die Befürchtung des Beschwerdeführers, es könne zu unzumutbaren Lärmeinwirkungen aus dem Innern des Lokals kommen, erweist sich somit als unbegründet. Entgegen seiner Annahme handelt es sich nicht um einen Betrieb gemäss Art. 15 Abs. 4 der Lärmschutzverordnung der Beschwerdebeteiligten, wo, wenn Drittpersonen gestört werden, die Fenster und Türen von 21.00 Uhr an oder stets geschlossen gehalten werden müssen.

Was die Sekundärmissionen anbelangt, die Besucher beim Betreten und Verlassen des Lokals und insbesondere auf dem Parkplatz verursachen (laute Unterhaltungen, Lachen, Zuschlagen von Autotüren, Motorengeräusche), wird im angefochtenen Entscheid festgehalten, das Kulturcafé komme zwar in eine Umgebung mit relativ hoher Lärmempfindlichkeit zu liegen (Empfindlichkeitsstufe II). Es sei indessen davon auszugehen, dass auch der Zeughausbetrieb zu gewissen Immissionen geführt habe. Sodann seien die Öffnungszeiten des Kulturcafés die ganze Woche über auf die Zeit von 05.00 Uhr bis 24.00 Uhr begrenzt. Nur 20 mal je Jahr (jeweils an Freitagen oder Samstagen) sei es gestattet, den Betrieb bis 02.00 Uhr offen zu halten (vgl. Art. 17 und Art. 18 des Gastwirtschaftsgesetzes, sGS 553.1). Im weiteren verfüge das Kulturcafé, das kein Nichtraucherlokal sei, über ein Foyer und die Eingangstüre bleibe ab 22.00 Uhr grundsätzlich geschlossen. Zu berücksichtigen sei zudem, dass gemäss "Übergangskonzept" ein eher gesetztes, kultiviertes Publikum angesprochen werde, das vom Kulturangebot profitieren und nicht in erster Linie (alkoholische) Getränke konsumieren wolle und von dem ein rücksichtsvolles Verhalten auch ausserhalb der Räumlichkeiten erwartet werden dürfe. Schliesslich sei nicht zuletzt aufgrund beschränkter personeller Kapazitäten des Beschwerdegegners nicht damit zu rechnen, dass das Kulturcafé täglich geöffnet sein werde; der Beschwerdegegner behalte sich



indessen vor, je nach Programm einen Anlass an mehreren aufeinander folgenden Abenden durchzuführen.

In Anbetracht der Tatsache, dass sich das Verhalten von Besuchern auf dem Zeughausareal störend auswirken kann, sind verschiedene Massnahmen angeordnet worden, u.a.: Keine Veranstaltungen im Freien; Fusswegverbindung zwischen dem Kulturcafé und den Parkplätzen auf dem Zeughausareal ausschliesslich auf der nördlichen Seite des Zeughauses 2; Ordnungsdienst vor dem Lokal und auf den Parkplätzen, bei grösseren Anlässen mit verlängerter Öffnungszeit bis 02.00 Uhr durch kantonal anerkannten Ordnungsdienst (vgl. Art. 51bis des Polizeigesetzes, sGS 451.1); Pflicht, die Besucher aktiv aufzufordern, unnötige Immissionen auf dem Zeughausareal zu vermeiden und ohne Motorfahrzeuge anzureisen.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers sind diese Verpflichtungen sinnvoll und geeignet, unnötigen Lärm zu verhindern, zumal nichts dafür spricht, der Beschwerdegegner werde sie nicht befolgen und sie seien deshalb wirkungslos. Hinzu kommt, dass der geplante Betrieb nicht mit einem Speiserestaurant, einem Dancing oder einer Bar verglichen werden kann. Im Vordergrund steht das Kulturangebot und nicht die Restauration. Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass die Veranstaltungen, die nach dem "Übergangskonzept" im Kulturcafé durchgeführt werden sollen, in aller Regel ein kulturinteressiertes, eher ruhiges Publikum ansprechen werden. Von Besuchern dieser Art darf ein rücksichtsvolles Benehmen beim Verlassen des Lokals erwartet werden. Es ist jedenfalls nicht anzunehmen, dass die Auflagen, die der Beschwerdegegner insbesondere auch zwecks Sicherstellung eines möglichst störungsarmen Verhaltens der Besucher auf dem Zeughausareal einzuhalten hat, von vornherein missachtet werden oder dass es nicht möglich sein soll, die Besucher bei Bedarf zu ruhigem Verhalten zu bewegen. Im weiteren hat der Vertreter des Beschwerdegegners anlässlich des Augenscheins der Vorinstanz bestätigt, dass es aufgrund der personellen Kapazitäten gar nicht möglich sein wird, das Lokal, dessen Betrieb zudem nur bis Ende des Jahres 2008 bewilligt worden ist, im Durchschnitt an mehr als zwei Abenden je Woche geöffnet zu halten. Sodann stehen auf dem Zeughausareal genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge zur Verfügung. Es sind rund 80 Parkplätze vorhanden, weshalb nicht mit Lärm verursachendem Suchverkehr gerechnet werden muss. Somit ist davon auszugehen, dass durch das Verhalten der



St.Galler Gerichte

Besucher ausserhalb des Lokals nicht mit mehr als geringfügigen Störungen zu rechnen ist, die in Kauf genommen werden müssen.

An dieser Beurteilung ändert nichts, dass der Beschwerdeführer geltend macht, im Gegensatz zur Auffassung der Vorinstanz sei mit einem stetigen Kommen und Gehen von Besuchern zu rechnen bzw. es könne nicht davon ausgegangen werden, das Publikum reise zusammen an und geschlossen ab. Zutreffend ist, dass der Betrieb des Beschwerdegegners auch ohne konkretes Programm (Theater, Lesung, Konzert) für das Publikum geöffnet sein kann. In diesem Fall werden die Besucher zu verschiedenen Zeiten im Lokal eintreffen und dieses auf diese Weise wieder verlassen. Auch wenn eine Veranstaltung stattfindet, kann überdies nicht damit gerechnet werden, dass alle Besucher das Kulturcafé unmittelbar anschliessend verlassen. Weil das Kulturcafé auf kulturelle Aktivitäten und nicht auf Restauration ausgerichtet und zudem nicht täglich und in der Regel nur bis 24.00 Uhr geöffnet ist, muss indessen nicht damit gerechnet werden, dass zu später Stunde weitere Personen eintreffen, die den Abend dort beschliessen wollen, weil andere Lokale nicht mehr zugänglich sind. Unter Berücksichtigung des Betriebskonzepts stellen die verfügbaren Massnahmen deshalb sicher, dass nicht mit unzumutbaren Sekundärimmissionen gerechnet werden muss.

Unbestritten geblieben ist schliesslich, dass der Betrieb des Kulturcafés nicht eine Mehrbelastung der Thurastrasse zur Folge hat, die wahrnehmbar stärkere Immissionen erzeugt (Art. 9 lit. b LSV) bzw. dass er nicht dazu führt, dass die Immissionsgrenzwerte überschritten werden (Art. 9 lit. a LSV).

5. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Geräusche, die im Innern des Lokals erzeugt werden, wenn überhaupt höchstens zu geringfügigen Störungen der Nachbarschaft

führen, die hingenommen werden müssen. Demgegenüber kann sich das Verhalten der Besucher des Kulturcafés auf dem Zeughausareal störend auswirken und die Bedenken des Beschwerdeführers, es könnte zu unzulässigen Lärmbelästigungen kommen, sind nicht ganz unbegründet. Die von der Vorinstanz und der Beschwerdebeteiligten angeordneten Massnahmen tragen diesem Umstand indessen



Rechnung, und es ist davon auszugehen, dass sich die Sekundärimmissionen im Rahmen des rechtlich Zulässigen halten. Dem Beschwerdegegner kann nicht unterstellt werden, er werde das Kulturcafé nicht entsprechend den rechtlichen Vorgaben betreiben. Andernfalls wäre die Beschwerdebeteiligte gehalten, entsprechende Anordnungen zu treffen oder den Widerruf der Bewilligung in Erwägung zu ziehen. Berücksichtigt man zusätzlich, dass die Bewilligung für den Betrieb des Kulturcafés bis Ende des Jahres 2008 befristet ist, wird dem Schutzbedürfnis der Anwohner, so auch demjenigen von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit, genügend Rechnung getragen. Offen bleiben kann bei dieser Sachlage, ob der Zeughausbetrieb, der vor längerer Zeit eingestellt worden ist, mit gewissen Immissionen verbunden war, was der Beschwerdeführer bestreitet. Das öffentliche Interesse am geplanten kulturellen Angebot des Beschwerdegegners überwiegt somit gegenüber dem privaten Interesse des Beschwerdeführers an gänzlich ungestörter Nachtruhe. Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen.

5.1. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Sie ist mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

5.2. Der Beschwerdegegner hat Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Sein Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht. Folglich ist die Entschädigung nach Ermessen festzusetzen. Das Gericht erachtet eine Entschädigung von Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen, zuzüglich MWSt) für das Beschwerdeverfahren für angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlt der Beschwerdeführer unter Verrechnung mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe.



3./ Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegner mit Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen, zuzüglich MWSt) ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W.

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer
- die Vorinstanz
- den Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt lic. iur. B.)
- die Beschwerdebeteiligte

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.