



**Fall-Nr.:** B 2008/107  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 19.02.2009  
**Entscheiddatum:** 19.02.2009

### **Urteil des Verwaltungsgerichts vom 19. Februar 2009**

**Baurecht, Erstellung eines Parkplatzes, Art. 72bis Abs. 1 lit. b und Art. 78 Abs. 1 lit. d BauG (sGS 731.1), Art. 47 und 48 der Bauordnung der Stadt St. Gallen (sRS 731.1), Art. 63 Abs. 2 StrG (sGS 732.1). Zulässigkeit der Erstellung eines Autoabstellplatzes auf einer Liegenschaft an der Linsebühlstrasse wegen Fehlens einer Beeinträchtigung eines geschützten Ortsbildes und Fehlens einer Verkehrsgefährdung (Verwaltungsgericht, B 2008/107).**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungs-richter Dr. E. Oesch-Frischkopf, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Ersatzrichterin lic. iur. D. Gmünder Perrig;  
Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

---

In Sachen

Z.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. L.,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,



## St.Galler Gerichte

Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde St. Gallen, vertreten durch den Stadtrat, 9001 St. Gallen,

Beschwerdebeteiligte,

sowie

A. und H.

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. M.,

betreffend

Baubewilligung für Autoabstellplatz

### **hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ Z. ist Eigentümer des Grundstücks Grundbuch St. Gallen Nr. C1140 an der Speicherstrasse 9 in St. Gallen. Das Grundstück misst 112 m<sup>2</sup> und liegt gemäss Zonenplan der Stadt St. Gallen vom 1. Dezember 2001 in der Wohn-Gewerbe-Zone WG4a und am Rand des geschützten Ortsbilds Linsebühl. Die Ortsbildschutzzone wird von einem Gebiet mit besonderem baulichen Erscheinungsbild umschlossen. Südlich an das Grundstück Nr. C1140 grenzt das Trottoir, welches der Speicherstrasse entlang



## St.Galler Gerichte

führt. In deren Fahrbahn verlaufen die Schienen der Trogener Bahn. Westlich, nördlich und östlich grenzen die Grundstücke Nrn. C1141, C1125 und C1126 an die Liegenschaft Nr. C1140. Diese ist mit einem auf der Westseite an das Nachbarhaus angebauten und auf der Ostseite bis an die Grundstücksgrenze reichenden, zweistöckigen Biedermeierhaus überbaut. Dieses bildet mit den auf den westlich angrenzenden Liegenschaften Speicherstrasse 5, 5a, 7 und 7a eine schräg zur Speicherstrasse stehende Häuserzeile. Das dem Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. C1140 vorgelagerte Land besteht aus einem Vorgarten und ist zum Trottoir und den Nachbargrundstücken durch einen hölzernen Lattenzaun und eine Hecke abgetrennt. Die den westlich angrenzenden Gebäuden zur Strasse hin vorgelagerte Fläche nimmt nach Südwesten hin stetig ab und wird teils als Parkplatz und teils als Grünfläche genutzt. Östlich an das Grundstück Nr. C1140 grenzt eine asphaltierte und mit vier Parkplätzen versehene Fläche.

Z. reichte am 28. November 2006 beim Amt für Baubewilligungen der Stadt St. Gallen ein Baugesuch für die Umnutzung des Vorgartens bzw. die Erstellung eines Autoabstellplatzes ein. Er beabsichtigte, in der Rasenfläche zwei rund 5 m lange Streifen aus Rasengittersteinen zu verlegen. Das Baugesuch lag vom 6. bis 19. Dezember 2006 öffentlich auf. Gegen das Baugesuch erhoben A. und H. als Eigentümer der benachbarten Grundstücke Nrn. C1124 und C1141 am 7. Dezember 2006 Einsprache und machten geltend, der Neubau von Autoabstellplätzen bedeute die Aufhebung der charakteristischen Vorgärten und somit einen wesentlichen Substanzverlust im geschützten Ortsteil Linsebühl. Sie hätten bei der Gestaltung der Vorgärten ihrer Liegenschaft ebenfalls Auflagen beachten müssen.

Die Baubewilligungskommission der Stadt St. Gallen wies das Baugesuch von Z. mit Entscheid vom 12. Januar 2007 ab. Gleichzeitig ordnete sie an, dass der Holzzaun binnen 30 Tagen nach Rechtskraft ihres Beschlusses wieder auf der ganzen Grundstückslänge anzubringen ist. Die Einsprache von A. und H. wurde im Sinne der Erwägungen geschützt, soweit aufgrund des Verfahrensausgangs noch darauf einzutreten war. Die Baubewilligungskommission hielt fest, nach Auffassung des zuständigen Strasseninspektors könne der Autoabstellplatz aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bewilligt werden. Das Rückwärtsfahren über das Trottoir an der stark belasteten Speicherstrasse führe unweigerlich zu gefährlichen



Verkehrsmanövern, wodurch eine Verkehrsgefährdung im Sinn von Art. 63 Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1, abgekürzt StrG) resultiere. Zudem werde mit dem geplanten Autoabstellplatz der Vorlandbereich des Grundstücks Speicherstrasse 9 derart verschnitten, dass der Charme dieses charakteristischen Vorgartens zerstört werde. Das Grundstück sei Teil des geschützten Ortsbilds Linsebühl und damit Schutzgegenstand im Sinne des Baugesetzes. Neu- und Umbauten sowie Veränderungen des Aussenraumes müssten sich in das Ortsbild in allen Belangen besonders gut einordnen. Dies gelte insbesondere für die Umgebungsgestaltung. Mit der teilweisen Aufhebung der Zaunanlage werde der Vorgarten kaum mehr als solcher wahrgenommen. Mit der Erstellung des Autoabstellplatzes würde ein wesentlicher Substanzverlust im geschützten Ortsbild Linsebühl einhergehen. Von einer guten Einordnung des Autoabstellplatzes könne keine Rede sein. Wohl treffe es zu, dass im Vorlandbereich der angrenzenden Grundstücke ebenfalls Autoabstellplätze bestünden. Diese würden jedoch die Bestandesgarantie geniessen bzw. hätten im Rahmen ihrer Erneuerung zu einer wesentlichen grünräumlichen Aufwertung des damals vollständig versiegelten Vorlandbereichs geführt, zumal strenge gestalterische Auflagen einzuhalten gewesen seien, welche den besonderen ästhetischen Anforderungen im geschützten Ortsbild gerecht worden seien.

B./ Mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 26. Januar 2007 erhob Z. Rekurs beim Baudepartement mit dem Antrag, der Beschluss der Baubewilligungskommission sei aufzuheben und die öffentlich-rechtliche Einsprache sei abzuweisen, das Bauvorhaben sei - eventuell unter Ansetzung der erforderlichen Auflagen und Bedingungen - zu bewilligen und die Bewilligung für die Zufahrt ab der Speicherstrasse sei zu erteilen, eventuell sei die Streitsache zur weiteren Abklärung und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. In der innert mehrfach erstreckter Frist eingereichten Rekursergänzung vom 30. April 2007 hielt Z. an seinem Rekursantrag fest. Zur Begründung brachte er im wesentlichen vor, die Verkehrssicherheit werde nicht stärker gefährdet, als dies bei den Parkplätzen auf den westlich benachbarten Liegenschaften Speicherstrasse 5 bis 7a der Fall sei. Diese Parkplätze seien ausdrücklich strassenpolizeilich bewilligt worden. Für die rechtsgleiche Anwendung des Strassengesetzes sei die Dauer des Bestandes der Zufahrten irrelevant. Im weiteren erfahre der Garten durch den Abstellplatz keine optisch wahrnehmbare Veränderung. Die Grünfläche sei Wiese, nicht Rasen, so dass die beiden Rasengitterstein-Streifen



vom Gras normalerweise verdeckt würden. Der Gartenhag würde belassen und lediglich mit einer Verschiebevorrichtung versehen, welche als solche nur bei genauem Hinsehen überhaupt erkennbar sei. Eine Beeinträchtigung ergebe sich lediglich, wenn der Abstellplatz mit einem Auto belegt sei. Diese Beeinträchtigung falle jedoch nicht unter den Ortsbildschutz. Der Aussenraum bzw. die geschützte Bausubstanz werde durch die alltägliche Nutzung mit Gegenständen der täglichen Lebenshaltung nicht tangiert. Im übrigen bestehe ein öffentliches Interesse, dass Motorfahrzeuge auf Privatgrund und nicht auf der öffentlichen Strasse abgestellt werden.

Die Einsprecher A. und H. beteiligten sich am Rekursverfahren nicht.

Das Baudepartement führte am 17. August 2007 einen Augenschein durch.

Mit Entscheid vom 26. Mai 2008 wies das Baudepartement den Rekurs von Z. ab. Es erwog, der geplante Autoabstellplatz beeinträchtige das geschützte Ortsbild, weshalb die Baubewilligung zu Recht verweigert worden sei. Auch sei ein gefahrloses Zu- und Wegfahren zum bzw. vom fraglichen Grundstück nicht möglich, weshalb die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet werden könne und die Bewilligung für die Parkfläche auch aus strassenrechtlichen Gründen zu Recht verweigert worden sei. Auch die Berufung auf die Gleichbehandlung im Unrecht gehe fehl. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit seien zwar bestehende und geplante Zufahrten in Staatsstrassen entgegen der Auffassung der Baubewilligungskommission nach denselben Grundsätzen zu beurteilen. Sowohl die Zufahrt zum geplanten Autoabstellplatz als auch die Parkplatzsituation auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken seien mit den Anliegen der Verkehrssicherheit nicht vereinbar. Es sei daher nicht einzusehen, weshalb die Baubewilligungskommission im Jahr 2001 die Zustimmung für die vorbestehenden Parkplätze auf dem Grundstück Nr. C1141 vorbehaltlos erteilt habe und weshalb sie bezüglich der Abstellflächen auf dem Grundstück Nr. C1126 nicht eingeschritten sei. Nachdem die Baubewilligungskommission im vorliegenden Verfahren angezeigt habe, wie sie künftig Zufahrten in Kantonsstrassen beurteilen werde und da im Rekursentscheid angezeigt werde, wie mit neuen und bestehenden Zufahrten zu verfahren sei, sei davon auszugehen, dass die Rechtsanwendung in Zukunft richtig und rechtsgleich erfolgen werde. Dem Rekurrenten sei somit beizupflichten, soweit er die ungleiche Beurteilung der Zufahrten auf den benachbarten



## St.Galler Gerichte

Grundstücken bezüglich der Verkehrssicherheit geltend mache. Aufgrund der betroffenen öffentlichen Interessen könne er allerdings eine Gleichbehandlung im Unrecht nicht einfordern.

C./ Mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 10. Juni 2008 erhob Z. Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Rekursentscheid vom 26. Mai 2008 und der Beschluss der Baubewilligungskommission vom 12. Januar 2007 seien aufzuheben und die Streitsache sei zur Erteilung der Baubewilligung und der strassenrechtlichen Bewilligung sowie zur Abweisung der Baueinsprache der Beschwerdegegner, eventuell zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und Neubeurteilung an die Vorinstanz bzw. an die Beschwerdebeteiligte zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

In der innert angesetzter Nachfrist am 18. August 2008 eingereichten Beschwerdeergänzung hält der Beschwerdeführer an seinen Anträgen fest. Er macht geltend, hinsichtlich der Bewilligung von neuen und der Aufhebung von bestehenden Zufahrten seien qualitativ und quantitativ die gleichen Kriterien anzuwenden, weshalb beide Tatbestände juristisch wesensgleich seien. Er könne sich daher auf den Grundsatz der Gleichbehandlung berufen. Eine nennenswerte Gefährdung der Verkehrssicherheit ergebe sich durch den streitigen Parkplatz bzw. dessen Zufahrt ebensowenig wie durch die bewilligten bzw. geduldeten Parkplätze und deren Zufahrten auf den Nachbarparzellen. Im übrigen werde der Vorgarten nicht aufgehoben, sondern in minimalistischer Art für die Funktion als Abstellplatz angepasst. Die baulichen Massnahmen seien praktisch nicht erkennbar für den unbefangenen Betrachter. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch diese baulichen Massnahmen könne mit Fug ausgeschlossen werden. Das zeitweise Abstellen eines Fahrzeuges im Garten sei unter rein baurechtlichen Gesichtspunkten ebenso bedeutungslos wie das Aufstellen einer Scheiterbeige, einer Plastikrutschbahn oder eines Gartengrills. Auf die weiteren Ausführungen in der Beschwerde wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Die Vorinstanz beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 2. September 2008 die Abweisung der Beschwerde.

Auch die Baubewilligungskommission der Stadt St. Gallen schliesst in ihrer Vernehmlassung vom 11. September 2008 auf Abweisung der Beschwerde.



A. und H. haben keine schriftliche Stellungnahme zur Beschwerde eingereicht.

Der Beschwerdeführer erhielt Gelegenheit, sich zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Beschwerdebeteiligten zu äussern. Dies tat er mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 20. Oktober 2008.

Vor seiner Entscheidung hat das Verwaltungsgericht an Ort und Stelle einen Augenschein durchgeführt, an dem auch der kantonale Strassenkreisinspektor teilnahm. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern.

### **Darüber wird in Erwägung gezogen:**

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 10. Juni 2008 und deren Ergänzung vom 18. August 2008 entsprechend 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). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Die Einsprecher A. und H. haben sich am Rekursverfahren nicht beteiligt. Da der Beschwerdeführer explizit beantragte, die Sache sei zur Abweisung der Baueinsprache der Beschwerdegegner an die Vorinstanz bzw. an die Baubewilligungskommission zurückzuweisen, wurden die Einsprecher eingeladen, sich zur Beschwerde vernehmen zu lassen. Sie haben allerdings auch im Beschwerdeverfahren keine schriftliche Stellungnahme eingereicht. Da sie sich am Rekursverfahren nicht beteiligt haben, fehlt es ihnen an der Befugnis, Anträge zum Rekursentscheid zu stellen. Da sie anlässlich des Augenscheins lediglich die Abweisung der Beschwerde beantragten und keine einlässlichen Ausführungen in der Sache machten, ist nicht weiter darauf einzugehen.

3. Der massgebende Sachverhalt ist unbestritten. Der Beschwerdeführer hält ausdrücklich fest, dass die Sachverhaltsdarstellung in Erw. A des angefochtenen Entscheids zutreffend sei und anerkannt werde. Südlich des Hauses des Beschwerdeführers befindet sich ein Vorgarten. Dieser besteht aus einer Rasen- bzw.



Wiesenfläche. Westlich und östlich befinden sich Stauden bzw. eine Hecke. Gegen das Trottoir an der Speicherstrasse ist der Vorgarten mit einem Zaun abgeschlossen. Die westlich angrenzenden Grundstücke Speicherstrasse 5, 5a, 7 und 7a weisen als Vorplatz Parkflächen auf. Ebenso befinden sich im Osten des Grundstücks des Beschwerdeführers Parkflächen.

Auch über die anwendbaren Rechtsnormen bestehen keine Meinungsverschiedenheiten. Insbesondere steht fest, dass die Erstellung des Autoabstellplatzes bewilligungspflichtig ist (Art. 78 Abs. 1 lit. d des Baugesetzes, sGS 731.1, abgekürzt BauG). Weiter steht fest, dass im Streitfall die Vorschriften der städtischen Bauordnung vom 29. August 2000/15. November 2005 (sRS 731.1, abgekürzt BO) über geschützte Ortsbilder zur Anwendung gelangen. Nach Art. 48 BO müssen sich Neu- und Umbauten sowie Veränderungen des Aussenraumes in das Ortsbild in allen Belangen besonders gut einfügen. Dies gilt insbesondere für die Umgebungsgestaltung (lit. c). Das im Zonenplan der Stadt St. Gallen bezeichnete Ortsbild Linsebühl stellt nach Art. 47 BO einen Schutzgegenstand im Sinn von Art. 98 BauG dar. Art. 72bis Abs. 1 lit. b BauG bestimmt sodann ausdrücklich, dass die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge untersagt oder beschränkt werden kann, wenn die Benützung der Anlage den Verkehr erheblich stört (lit. a) oder wenn die Baute oder die Anlage oder die Benützung Schutzgegenstände nach Art. 98 BauG beeinträchtigt (lit. b).

3.1. Die Vorinstanz erwog, Art. 48 BO stelle ein Einordnungsgebot dar, mit dem gehobene Ansprüche an die Gestaltung durchgesetzt werden sollten. Im Vergleich zum Verunstaltungsverbot nach Art. 93 Abs. 1 BauG stelle das Einordnungsgebot höhere Anforderungen an die bauliche Gestaltung. Das Bauvorhaben sei für sich allein und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung zu beurteilen. Herauszuarbeiten seien die typischen Merkmale der Umgebung, mit der das Bauvorhaben in einem gewissen Einklang stehen solle. Das Einordnungsgebot wirke umso stärker, je einheitlicher die Umgebung, und umso schwächer, je heterogener die Umgebung sei. Einzelne vorbestehende Bauten oder Anlagen vermöchten ein insgesamt homogenes Gesamtbild nicht zu stören, denn ausschlaggebend sei der Gesamteindruck (B. Zumstein, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, Diss. St. Gallen 2001, S. 30 f und 144 f.). Das Ortsbild Linsebühl



werde vorab durch die mit Zäunen und Hecken eingefassten Vorgärten geprägt. Durch die charakteristischen Vorgartenbereiche werde der öffentliche vom privaten Bereich abgetrennt. Gerade dem Umstand, dass auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken bestandeschützte Autoabstellplätze bestünden, sei Rechnung zu tragen. Die Aufhebung des fraglichen Vorgartens würde demnach zu einem erheblichen Substanzverlust und einer unerwünschten Aushöhlung des Schutzgegenstandes führen. Zum Vorbringen des Rekurrenten, dass der Vorgarten keine optischen Veränderungen erfahren werde und er damit zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgegenstandes führe, sei anzumerken, dass bereits die Umnutzung des Vorgartens zu einem Autoabstellplatz eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgegenstands darstelle und der ursprüngliche Charakter des Gartens zerstört würde.

3.2. Der Beschwerdeführer bestreitet, dass das Ortsbild Linsebühl durch charakteristische mit Zäunen und Hecken eingefasste Vorgärten geprägt wird. Die Häusergruppe Speicherstrasse 5, 5a, 7, 7a und 9 bilde ein in sich geschlossenes Erscheinungsbild innerhalb des einen grösseren Perimeter umfassenden Ortsbildes Linsebühl. Ursprünglich sei einzig sein Biedermeierhaus Speicherstrasse 9, während die angebaute Häuserzeile Speicherstrasse 5, 5a, 7 und 7a im Jahr 2001/2002 neu gebaut worden sei. Sein Garten bilde den einzigen Vorgarten im ganzen Ensemble. Er sei vielleicht das letzte Überbleibsel der früheren Umgebungsgestaltung der Vorstadt Linsebühl; von einem heute sinnlich wahrnehmbaren Charakteristikum könne bei diesem etwas verloren wirkenden Gärtchen nicht die Rede sein. Dass dieses Gärtchen die wesentliche aussenräumliche Substanz des Ortsbildes Linsebühl darstellen solle, sei masslos übertrieben. Im übrigen sei es eine geradezu böswillige Unterstellung, wenn die Vorinstanz von einer Aufhebung des Vorgartens spreche. Der Garten werde eben gerade nicht aufgehoben, sondern in minimalistischer Art für die Funktion als Abstellplatz angepasst. Die baulichen Massnahmen seien für den unbefangenen Betrachter praktisch nicht erkennbar. Durch diese baulichen Massnahmen könne eine Beeinträchtigung des Ortsbildes Linsebühl mit Fug ausgeschlossen werden. Das bloss zeitweise Abstellen des Fahrzeuges im Garten sei unter rein baurechtlichen Gesichtspunkten ebenso bedeutungslos wie das Aufstellen einer Scheiterbeige, einer Plastikrutschbahn oder eines Gartengrills etc. Im Baugesuchsverfahren des



Wassersportvereins St. Gallen, seinem Rechtsvorgänger, sei übrigens der Abstellplatz vom Chef der Baupolizei als bewilligungsfähige Lösung betrachtet worden.

3.3. Möglicherweise wurde das Ortsbild Linsebühl vor Jahren bzw. Jahrzehnten durch die mit Zäunen und Hecken eingefassten Vorgärten geprägt. Heute ist eine solche Beurteilung aufgrund der objektiven Umstände nicht mehr haltbar. Die Vorinstanz legt nicht näher dar, wo sie, abgesehen vom Grundstück des Beschwerdeführers, solche typischen Vorgärten feststellte. Im Augenscheinprotokoll hielt sie zwar fest, die Liegenschaft Speicherstrasse 17 sei gegen Westen und Süden von einem teilweise mit einer Hecke umzäunten Vorgarten umgeben. Auch die östlich anschliessenden Häuser hätten entlang ihrer Fronten zur Speicherstrasse hin einen wenn auch teilweise nur sehr bescheidenen, mit Sträuchern besetzten Vorgartenbereich, sodass beim Blick nach Osten auf dieser Seite der Strasse ein grüner Streifen sichtbar sei.

Der eingezäunte Bereich der Liegenschaft Speicherstrasse 17 lässt sich schwerlich als typischer Vorgarten einstufen. Die Fläche bildet keine Trennung des Gebäudes von der Strasse, wie sie bei den typischen städtischen Vorgärten charakteristisch ist bzw. war. Auch Rabatten mit Sträuchern zwischen Häusern und Trottoir sind keine Vorgärten, und der durch solche Anpflanzungen gebildete Grünstreifen mag für einen Strassenzug prägend sein, stellt aber keinen Vorgarten dar. Das Gebiet der Speicherstrasse wird im fraglichen Bereich jedenfalls nicht durch Vorgärten charakterisiert.

In der engeren Umgebung der Liegenschaft des Beschwerdeführers wurden ehemalige Vorgärten zu Parkplätzen umgestaltet. Diese sind zum Teil mit Rabatten eingefasst, haben aber ihre ursprüngliche Funktion vollumfänglich verloren. Die westlich angrenzenden Liegenschaften verfügen auf dem Vorgelände gegen die Speicherstrasse hin über mehrere Parkplätze. Auch östlich angrenzend an das Grundstück des Beschwerdeführers befinden sich zahlreiche Autoabstellplätze. Diese sind zum Teil verschieden ausgestaltet, einzelne Flächen weisen eine Pflasterung ohne eingezeichnete Parkfelder auf, andere sind mit Verbundsteinen belegt und verfügen über markierte Parkfelder. Der Vorgarten des Beschwerdeführers erscheint als letztes Relikt einer längst vergangenen Zeit. Eine das Ortsbild prägende Funktion hat er indes nicht. Prägend sind vielmehr die verschiedenen Bauten, welche sich bezüglich der Baustile zum Teil markant voneinander unterscheiden und die einzelnen



Entwicklungsepochen dokumentieren. Die Nutzung des Vorgartens als Autoabstellplatz würde daher weder zu einem erheblichen Substanzverlust noch zu einer unerwünschten Aushöhlung des Schutzgegenstandes führen. An der äusserlichen Gestaltung der Baute bzw. der Umgebung würde sich praktisch nichts ändern. Die Rasengittersteine sind schlecht sichtbar, und der grösste Teil des Rasens bzw. der Wiese bleibt erhalten. Ein wesentlicher Unterschied würde lediglich darin bestehen, dass künftig wie vor den anderen Liegenschaften im ehemaligen Vorgartenbereich ein Auto abgestellt werden könnte. Ist kein Auto abgestellt, bleibt der ehemalige Vorgartencharakter im wesentlichen unverändert. Hinzu kommt, dass die Umgebung sehr heterogen ist. Es fehlen typische Merkmale, welche im gesamten Quartierbereich prägend sind und nach einer erheblichen optischen Einordnung rufen.

Aus dem Gesagten folgt, dass die Erstellung eines Autoabstellplatzes mittels zweier Streifen aus Rasengittersteinen nicht zu einer Verletzung von Art. 98 BauG bzw. 48 BO führt.

3.4. Hinsichtlich einer allfälligen Verkehrsgefährdung durch die Zu- bzw. Wegfahrt vom Autoabstellplatz in die Speicherstrasse geht die Vorinstanz zu Recht davon aus, dass die Beurteilung einer Verkehrsgefährdung bei bestehenden und bei neuen Ein- und Ausfahrten nach demselben Massstab zu erfolgen hat. Sie erwog in bezug auf das Grundstück des Beschwerdeführers, rückwärtige Verkehrsmanöver über das Trottoir gefährdeten die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf dem Trottoir und auf der Speicherstrasse erheblich. Die Beurteilung der Verkehrssicherheit auf den westlich und östlich angrenzenden Grundstücken Nrn. C1141 und C1126 müsse gleich ausfallen. Es sei daher nicht einzusehen, weshalb die Baubewilligungskommission im Jahr 2001 die Zustimmung für die Parkplätze auf dem Grundstück Nr. C1141 vorbehaltlos erteilt habe. Ebensovienig nachvollziehbar sei das Nichteinschreiten bezüglich der Abstellflächen auf dem Grundstück Nr. C1126, obschon die von beiden Zufahrten ausgehende Gefährdung der Verkehrssicherheit offensichtlich habe festgestellt werden können und mit Art. 63 und 65 StrG hinreichende gesetzliche Grundlagen zur Ergreifung der notwendigen Massnahmen beständen. Nachdem die Baubewilligungskommission im vorliegenden Verfahren angezeigt habe, wie sie künftig Zufahrten in Kantonsstrassen beurteilen werde und da im Rekursentscheid aufgezeigt werde, wie mit neuen und bestehenden Zufahrten zu verfahren sei, sei davon



auszugehen, dass die Rechtsanwendung in Zukunft richtig und rechtsgleich erfolgen werde. Dem Rekurrenten sei somit beizupflichten, soweit er die ungleiche Beurteilung der Zufahrten auf den benachbarten Grundstücken bezüglich der Verkehrssicherheit geltend mache. Aufgrund der betroffenen öffentlichen Interessen könne er allerdings eine Gleichbehandlung im Unrecht nicht einfordern.

Es unterliegt keinem Zweifel, dass die Ein- und Ausfahrten von Parkplätzen und Abstellplätzen direkt in die Speicherstrasse nicht ohne jegliche Probleme ist. Allerdings muss auch berücksichtigt werden, dass die Speicherstrasse im besagten Abschnitt übersichtlich und gerade verläuft. Insbesondere ist die Übersicht stadtauswärts sehr gut, was beim Ein- und Ausfahren auf die nördlich der Strasse gelegenen Parkplätze bedeutsam ist. Hinzu kommt, dass im gesamten Stadtgebiet zahlreiche Ausfahrten unmittelbar auf Staatsstrassen führen, welche weitaus problematischer sind. Namentlich bei den am Augenschein zum Vergleich herangezogenen Parkplätzen im Gebiet der Liegenschaft Rosenbergstrasse 22 (Haus Washington) sind zumindest vergleichbare Verhältnisse zu finden, wobei sich in jenem Bereich sogar noch Fussgängerstreifen und Inselschutzpfosten befinden. Unbestritten ist im weiteren, dass es sich beim fraglichen Abschnitt der Speicherstrasse nicht um einen Streckenteil mit einem überdurchschnittlichen Unfallgeschehen handelt. Dem Strassenkreisinpektorat sind keine Unfallereignisse auf jener Strecke bekannt. Soweit die Vorinstanz auf Fussgänger und Benützer fahrzeugähnlicher Geräte hinweist, wird deren Sicherheit durch den zusätzlichen Abstellplatz nicht wesentlich beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass für die Bewilligung von Ausfahrten auf Kantonsstrassen nicht ausschliesslich die tägliche Anzahl Fahrzeuge massgebend sein kann. Die Verkehrsdichte ist im Bereich der Rosenbergstrasse übrigens erheblich höher als auf der Speicherstrasse.

Die Parkplätze westlich und östlich des Grundstücks des Beschwerdeführers wurden teils ausdrücklich bewilligt bzw. teils seit Jahren toleriert. Die Vorinstanz hielt zwar fest, es sei nicht einzusehen, weshalb die Baubewilligungskommission im Jahr 2001 die Zustimmung für die Parkplätze auf dem Grundstück Nr. C1141 vorbehaltlos erteilt habe. Ebenso wenig nachvollziehbar sei das Nichteinschreiten bezüglich der Abstellflächen auf dem Grundstück Nr. C1126.



Die Parkplätze auf den westlich angrenzenden Grundstücken wurden nach eingehender Prüfung der konkreten Umstände im Rahmen von Korrekturgesuchen bewilligt. Inwiefern im Zeitraum 2001 andere Grundsätze und Vorschriften für die Zulassung von Ausfahrten in Kantonsstrassen massgebend waren, ist nicht ersichtlich und wird weder von der Vorinstanz noch von der Beschwerdebeteiligten näher dargelegt. Bei jenen Parkplätzen ist die Übersicht auf die Speicherstrasse sogar deutlich ungünstiger als vom Abstellplatz des Beschwerdeführers aus. Hinzu kommt, dass offenbar ungeachtet der Zahl von drei bewilligten Plätzen vier Autos abgestellt werden, was anlässlich des Augenscheins angesichts der Zahl der vom Schnee geräumten Plätze unschwer zu erkennen war.

Der vom Beschwerdeführer geplante Abstellplatz unterscheidet sich nur in Details von den Parkplätzen westlich und östlich seines Grundstücks. In bezug auf die Verkehrssicherheit sind wie erwähnt die geplanten Parkplätze zumindest nicht gefährlicher als die auf den Nachbargrundstücken. Auch von jenen Parkplätzen kann nur rückwärts auf die Speicherstrasse gefahren werden, oder es muss bei der Einfahrt auf den Abstellplatz von der Speicherstrasse aus rückwärts gefahren werden. Das Tiefbauamt hielt im Bewilligungsverfahren der Rechtsvorgängerin des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme vom 28. November 2002 fest, die Parkplätze auf den Nachbargrundstücken würden solange geduldet, als keine Verkehrssicherheitsprobleme auftauchen bzw. keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Diese Parkplätze werden nach wie vor benutzt, und weder seitens der Baubewilligungsbehörde noch seitens des Strassenkreisinspektorats wird eine Aufhebung in Erwägung gezogen. Auch dies zeigt, dass offensichtlich seit Jahren keine Sicherheitsprobleme bestehen.

Angesichts der konkreten Situation gelangt das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass der geplante Autoabstellplatz auf dem Grundstück des Beschwerdeführers für die Speicherstrasse bzw. den dort zirkulierenden Verkehr keine Gefährdung im Sinn von Art. 63 Abs. 2 StrG zur Folge hat. Folglich besteht keine Grundlage, um die Bewilligung aus Gründen der Verkehrssicherheit zu verweigern.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kann offen bleiben, ob sich der Beschwerdeführer im Streitfall auf eine Gleichbehandlung im Unrecht berufen kann. Da die Einfahrten rechtmässig sind, stellt sich diese Frage nicht.



3.5. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde gutzuheissen ist. Der Rekursentscheid vom 26. Mai 2008 sowie der Beschluss der Baubewilligungskommission vom 12. Januar 2007 sind aufzuheben. Die Angelegenheit ist an die Baubewilligungskommission zur Erteilung der Bewilligung, allenfalls mit Auflagen und Bedingungen, zurückzuweisen.

4. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens der Politischen Gemeinde St. Gallen aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Auf die Erhebung ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Dem Beschwerdeführer ist der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- zurückzuerstatten.

Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 2'500.-- trägt ebenfalls die Politische Gemeinde St. Gallen, wobei auf die Erhebung zu verzichten ist (Art. 95 Abs. 1 VRP). Dem Beschwerdeführer ist der im Rekursverfahren geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- zurückzuerstatten.

Der Beschwerdeführer hat Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren (Art. 98bis VRP). Im Rekursverfahren reichte sein Vertreter eine Kostennote von Fr. 6'000.-- zuzügl. Barauslagen und MWSt ein. Er hielt dazu fest, es seien 35 Stunden Aufwand seit 23. Januar 2007 entstanden. Dieser Aufwand sei wegen des doppelten Schriftenwechsels, des Augenscheins, des Studiums der Akten der anderen Verfahren, der Vergleichsverhandlungen mit dem Strassenkreisinspektor, der Vorinstanz und einem Nachbarn (er sei fünf Mal vor Ort gewesen) sowie dem Studium der nicht ganz einfachen Rechtsfragen entstanden. Im Beschwerdeverfahren reichte der Vertreter eine Kostennote von Fr. 4'000.-- zuzügl. Barauslagen und MWSt ein.

Im Rekursverfahren wurde zwar ein zweifacher Schriftenwechsel durchgeführt. Die Beschwerdegegner beteiligten sich aber nicht am Verfahren, die Beschwerdebeteiligte verwies in ihrer schriftlichen Vernehmlassung lediglich auf ihren Entscheid und das Tiefbauamt reichte eine kurz gefasste Stellungnahme ein. Umfangreiche Schriftsätze lagen nicht vor. Zudem waren keine komplexen Rechtsfragen zu beurteilen; die



Streitsache betraf im wesentlichen die Anwendung von zwei unbestimmten Gesetzesbegriffen. Unter diesen Umständen ist das Maximalhonorar nicht gerechtfertigt. Das Verwaltungsgericht erachtet für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren eine Entschädigung von Fr. 6'000.-- zuzügl. Barauslagen von 4 % sowie MWSt angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. a und b und Art. 29bis der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75). Die Entschädigung geht zulasten der Beschwerdebeteiligten, da sich die Beschwerdegegner am Verfahren nicht beteiligt haben.

Demnach hat das Verwaltungsgericht

### **zu Recht erkannt:**

1./ Die Beschwerde wird gutgeheissen, und der Rekursentscheid vom 26. Mai 2008 sowie der Entscheid der Baubewilligungskommission vom 12. Januar 2007 werden aufgehoben.

2./ Die Angelegenheit wird zur Erteilung der Bewilligung im Sinne der Erwägungen an die Baubewilligungskommission der Stadt St. Gallen zurückgewiesen.

3./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdebeteiligten auferlegt; auf die Erhebung wird verzichtet. Dem Beschwerdeführer wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- zurückerstattet.

4./ Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdebeteiligten auferlegt; auf die Erhebung wird verzichtet. Dem Beschwerdeführer ist der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- zurückzuerstatten.

5./ Die Beschwerdebeteiligte hat den Beschwerdeführer für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren mit Fr. 6'240.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.



V.      R.      W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

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

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.