



Fall-Nr.: B 2009/112
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 24.02.2010
Entscheiddatum: 24.02.2010

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 24. Februar 2010

Baurecht, Art. 5 und 7 des kommunalen Baureglements (BR). Eine Bestimmung, wonach Untergeschosse von Bauten lediglich für gewerbliche Zwecke zugelassen sind, schliesst eine Nutzung eines Untergeschosses eines Wohnhauses als Garage und Keller nicht aus. Im konkreten Fall wurde das Erfordernis der guten Einordnung der Baute in das Dorf-, Hof- und Strassenbild erfüllt (Verwaltungsgericht, B 2009/112).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungs-richter Dr. E. Oesch-Frischkopf, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Ersatzrichter lic. iur. J. Diggelmann; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

In Sachen

A.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. F.

gegen

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



St.Galler Gerichte

Vorinstanz,

und

E. und C.S.

Beschwerdegegner,

sowie

Politische Gemeinde M.

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligung

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 169, Grundbuch M., und ein kleiner Teil des daran angrenzenden Grundstücks Nr. 172 liegen gemäss Zonenplan der Gemeinde M. vom 11. Juli 2005 in der zweigeschossigen Kernzone Höfe (KH). Eigentümer ist E.S. Im Osten angrenzend befindet sich das Grundstück Nr. 1282, das mit einer Tiefgarage (Vers.-Nr. 1307) überbaut ist und sich ebenfalls in der KH befindet. A. ist Stockwerkeigentümer der Stockwerkeigentümergeellschaft "Tiefgarage R. strasse 33, 33a und 35" auf dem Grundstück Nr. 1282. Des Weiteren ist er Eigentümer des mit einem Mehrfamilienhaus überbauten Grundstücks Nr. 1223, das in südöstlicher



St.Galler Gerichte

Richtung durch die Grundstücke Nrn. 1282 und 1273 von den Grundstücken Nrn. 169 und 172 getrennt wird und wiederum in der KH liegt.

Am 18. Februar 2008 reichten E. und C. S. beim Bausekretariat der Gemeinde M. ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses einschliesslich Garage ein (Baugesuch-Nr. 13/2008). Das Bauvorhaben sollte auf den in der KH gelegenen Teilen der Grundstücke Nrn. 169 und 172 erstellt werden. Während der öffentlichen Auflage des Baugesuchs, die vom 5. bis 18. März 2008 dauerte, erhoben H. und A. Einsprache mit dem Begehren, die Baubewilligung sei zu verweigern. Dabei wurde zusammenfassend geltend gemacht, das Bauvorhaben überrage alle Nachbargebäude um mehrere Meter und der moderne Baustil passe aufgrund der fehlenden Vordächer sowie aufgrund der dunklen Farbe nicht in die Umgebung. Insofern sei Art. 7 des Baureglements der Gemeinde M. vom 23. Dezember 1994, geändert am 11. Juli 2005, (abgekürzt BauR) verletzt.

Am 15. Mai 2008 empfahl das Bausekretariat der Bauherrschaft, die Frage der Materialisierung zu überarbeiten und der Baukommission einen neuen Vorschlag zur Beurteilung einzureichen. Nach Eingang des neuen Materialisierungsvorschlags am 18. September 2008 kam die Baukommission zum Schluss, das Bauvorhaben sei bewilligungsfähig. Die Baukommission teilte die Beurteilung H. und A. am gleichen Tag mit, unter Einräumung der Gelegenheit, die Einsprache bis am 30. September 2008 zurückzuziehen. Innert Frist erfolgte kein Rückzug der Einsprachen.

Am 21. Oktober 2008 erteilte der Gemeinderat M. die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen und wies die Einsprachen vollumfänglich ab.

B./ Mit Eingabe vom 21. November 2008 erhoben H. und A. durch ihren gemeinsamen Rechtsvertreter Rekurs beim Baudepartement mit dem Antrag, der Einspracheentscheid vom 21. Oktober 2008 und die Baubewilligung betreffend das Baugesuch Nr. 13/2008 vom 7. November 2008 seien aufzuheben, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. In der Rekursbegründung vom 8. Januar 2009 wurde einführend festgehalten, H. habe seine betroffenen Grundstücke mittlerweile verkauft und sei demzufolge nicht mehr legitimiert. Am Rekurs von A. wurde hingegen festgehalten und als Begründung im Wesentlichen vorgebracht, die Gebäude- und



Firsthöhe, die Dachform und -materialien sowie die Farbe der Baute allgemein führten dazu, dass sich das Bauvorhaben nicht in das Hofbild des Weilers einordne. Insofern verletze die Baubewilligung Art. 7 BauR. Des Weiteren seien gemäss Art. 5 BauR in der KH maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Indem das betroffene Bauvorhaben zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse aufweise, verletze die Baubewilligung auch Art. 5 BauR.

Anlässlich des Augenscheins vom 27. Februar 2009 wurden die Rekursgegner vom Baudepartement eingeladen, dem Gemeinderat ein Korrektorgesuch einzureichen, in dem die unrechtmässige Kniestockhöhe im Baugesuch angepasst sei. In der Zwischenzeit wurde das Rekursverfahren sistiert. Das Korrektorgesuch an den Gemeinderat wurde mit Beschluss vom 27. März 2009 bewilligt. Diese Bewilligung wurde nicht angefochten, worauf das Rekursverfahren vor dem Baudepartement am 15. Mai 2009 wieder aufgenommen wurde. In der Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll vom 17. April 2009 hielt der Rekurrent an seinen Begehren bzw. an den entsprechenden Begründungen fest. Des Weiteren fügte er an, dass im Falle der Abweisung des Rekurses die ursprüngliche Mangelhaftigkeit des Baugesuchs - trotz nachträglich bewilligter Korrektur - kostenmässig berücksichtigt werden müsse.

Mit Entscheid vom 12. Juni 2009 wies das Baudepartement den Rekurs von A. ab. Die Kosten des Verfahrens wurden dem Rekurrenten auferlegt und die ausseramtlichen Kosten wettgeschlagen. Das Departement erwog, der Raum oberhalb des zweiten Obergeschosses sei lediglich als Ausbau des Dachgeschosses zu qualifizieren, was nach Art. 5 BauR in der KH zulässig sei. In Bezug auf die gerügte Verletzung von Art. 7 BauR hielt es fest, die Rechtsmittelinstanzen seien bei der Angemessenheitsprüfung zu einer gewissen Zurückhaltung berechtigt, wenn besondere, namentlich technische oder örtliche Gegebenheiten vorlägen. Insofern komme der verfügenden Behörde im Rahmen der Frage der Einordnung im Sinne von Art. 7 BauR ein erheblicher Ermessensspielraum zu, den die Rechtsmittelbehörde zu respektieren habe. In der Sache hält das Baudepartement fest, die Gebäude im westlichen Teil der KH erwiesen sich hinsichtlich Farbgebung, Materialwahl und Dachform als heterogen. Demzufolge erscheine die umstrittene Baute mit der zurückhaltenden und ruhig wirkenden grau-beigen Eternitfassade nicht ortsfremd. Die Dachform lasse sich mit bestehenden Dachvorsprüngen vergleichen und das Natura-Vulkanit-Eternitdach sei betreffend Ton



St.Galler Gerichte

und Helligkeit mit den umliegenden Ziegeldächern zu vergleichen. Aufgrund des südwestlichen Anstiegs der Grundstücke Nrn. 169 und 172 überrage die streitige Baute die umliegenden Gebäude leicht, doch seien die Gebäudehöhen in etwa vergleichbar. Zusammenfassend sei somit die gute Einordnung des Bauvorhabens gemäss Art. 7 BauR zu bejahen.

C./ Mit Eingabe seines Rechtvertreters vom 29. Juni 2009 erhob A. Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Rechtsbegehren, der Entscheid des Baudepartements vom 12. Juni 2009 sei aufzuheben und das Baugesuch Nr. 13/2008 sei abzuweisen bzw. die am 7. November 2008 erteilte Baubewilligung sei aufzuheben. Des Weiteren sei die vorinstanzliche Entscheidgebühr den Beschwerdegegnern aufzuerlegen und die Beschwerdegegner seien zu verpflichten, den Beschwerdeführer für die Parteikosten im Rekursverfahren angemessen zu entschädigen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. In der Beschwerdeergänzung vom 23. September 2009 macht der Beschwerdeführer im Wesentlichen geltend, das als Keller und Garage geplante Untergeschoss verstosse gegen Art. 5 BauR, da gemäss dieser Norm ein Untergeschoss lediglich für gewerbliche Zwecke zugelassen sei. Des Weiteren verletze der Ausbau des Dachraums mit zwei Geschossen Art. 5 BauR, der bewusst das Dachgeschoss lediglich in Einzahl erwähne. Letztlich sei Art. 7 BauR verletzt, da aufgrund der Gebäude- und Firsthöhe, des Volumens, der zwei Dachgeschosse sowie der Dachform und -materialisierung die gute Einordnung in die KH offensichtlich nicht gegeben sei. Die Rekursinstanz habe Art. 46 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, abgekürzt VRP) verletzt, indem sie sich bei der Angemessenheitsprüfung eine gewisse Zurückhaltung auferlegte.

Das Baudepartement beantragt in seiner Vernehmlassung vom 1. Oktober 2009 die Abweisung der Beschwerde.

Auch die Gemeinde M. schliesst in ihrer Vernehmlassung vom 20. Oktober 2009 auf Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdegegner beantragen mit Stellungnahme vom 8. Oktober 2009 die Ablehnung der Beschwerde.



St.Galler Gerichte

Der Beschwerdeführer erhielt Gelegenheit, zu den Vernehmlassungen der Verfahrensbeteiligten Stellung zu nehmen. Dies tat er mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 23. November 2009.

Auf die weiteren Vorbringen der Beteiligten wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Beschwerde legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben 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). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.
2. Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Damit soll namentlich festgestellt werden, dass eine gute Einordnung nicht gegeben ist.

Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 966).

Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend aus den massgeblichen Plänen und den übrigen Verfahrensakten. Insbesondere gehen die äussere Gestaltung und die Einordnung des Gebäudes in die Umgebung aus den Bildmontagen visuell anschaulich hervor, so dass auf einen Augenschein verzichtet werden kann.

3. Streitgegenstand ist die Baubewilligung für die Neubaute auf den Grundstücken Nrn. 169 und 172.



St.Galler Gerichte

3.1. Es ist unbestritten, dass die von den baulichen Massnahmen betroffenen Teile der Grundstücke Nr. 169 und 172 gemäss Zonenplan der Gemeinde M. vom 11. Juli 2005 in der KH liegen. Des Weiteren ist aktenkundig, dass die streitige Baute ein Untergeschoss im Sinne von Art. 12 Abs. 2 BauR aufweist, das gemäss Plan als Garage und Keller benützt werden soll.

Zur Gestaltung von Geschossen, namentlich Unter- und Dachgeschossen, finden sich im Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (sGS 731.1, abgekürzt BauG) keine spezifischen Vorschriften. Entsprechende Regelungen sind den kommunalen Bauvorschriften zu entnehmen (vgl. dazu B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 690 ff.). Eine gewisse Einschränkung der Gestaltung der Geschosse kann sich aus der Einführung einer Ausnützungsziffer im Sinne von Art. 61 BauG ergeben. Die Gemeinden sind bezüglich der Einführung einer Ausnützungsziffer frei. Soweit eine solche jedoch im Baureglement vorgesehen ist, so ist ihre Definition im BauG abschliessend geregelt, insbesondere auch was als anrechenbare Geschossfläche gilt (Heer, a.a.O., Rz. 662). In der KH sind zwei Vollgeschosse zulässig, und es besteht keine Ausnützungsziffer (Art. 5 BauR). Gemäss Art. 5 BauR bzw. lit. E der Legende zu Art. 5 BauR ist der Ausbau des Dachgeschosses allgemein, der Ausbau des Untergeschosses hingegen nur für gewerbliche Zwecke gestattet.

3.1.1. Der Beschwerdeführer macht im Beschwerdeverfahren erstmals geltend, Untergeschosse seien gemäss Art. 5 BauR lediglich für gewerbliche Zwecke zugelassen, womit das als Garage und Keller geplante Untergeschoss nicht bewilligungsfähig sei.

Mit Verweis auf Art. 77ter BauG führt die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung hingegen aus, der Ausbau eines Dach- oder Untergeschosses setze voraus, dass ein solches bereits bestehe. Weiter sei aus der besagten Norm ersichtlich, dass der Ausbau eines Dach- und Untergeschosses eng mit der Steigerung der Ausnützungsziffer zusammenhänge. Die Erstellung eines Untergeschosses zur Nutzung als Garage und Keller zähle gemäss Art. 61 Abs. 2 lit. b BauG nicht als anrechenbare Geschossfläche. Daher bestehe kein Ausbau des Untergeschosses zu anderen als gewerblichen Zwecken.



3.1.2. Art. 61 Abs. 3 VRP regelt das sogenannte Novenverbot. Dieses besagt, dass im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht grundsätzlich keine neuen Begehren gestellt werden können. Ausdruck des Novenverbots ist ausserdem, dass das Verwaltungsgericht Tatsachen, die nach Abschluss des Rekursverfahrens eingetreten sind (echte Noven), grundsätzlich nicht mehr berücksichtigt (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 642). Demgegenüber dürfen Tatsachen, die sich vor Abschluss des Rekursverfahrens verwirklicht haben, die der Vorinstanz aber nicht bekannt waren oder von ihr nicht berücksichtigt wurden (unechte Noven), im Verfahren vor Verwaltungsgericht vorgebracht werden und sind zu würdigen (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 643). Eine Schranke bei der Berücksichtigung unechter Noven besteht dann, wenn der einer Verfügung oder einem Entscheid zugrunde liegende Sachverhalt nicht ergänzt oder neu gewürdigt wird, sondern wenn dem Rechtsbegehren ein neues tatsächliches Fundament unterstellt wird. Es handelt sich in diesem Fall um eine Änderung des Streitgegenstands, also um die Unterstellung des Rechtsbegehrens unter einen gänzlich anderen Sachverhalt, verbunden mit einem anderen Rechtssatz (Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, Rz. 3 zu § 52). Eine solche Änderung des Klagefundaments ist nach der Praxis gestützt auf Art. 61 Abs. 3 VRP nicht zulässig. Die Rechtsweggarantie (Art. 29a der Bundesverfassung, SR 101; Art. 77 Abs. 1 der Kantonsverfassung, sGS 111.1) verschafft aber einen Anspruch auf eine richterliche Überprüfung mit voller Kognition. Eine solche steht dem Verwaltungsgericht grundsätzlich zu. Da die Vorinstanz keine richterliche Behörde ist, steht das Novenverbot der erstmaligen Berufung auf Tatsachen, die im Zeitpunkt des Rekursentscheids bestanden, nicht entgegen (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 645 mit Hinweis, vgl. auch BGE 135 II 369 E. 3.3).

3.1.3. In materieller Hinsicht ist vorliegend die Auslegung des Begriffes "Ausbau" streitig. Es stellt sich die Frage, ob die Tätigkeit des Ausbauens als grundsätzliche Erstellung eines Dach- oder Untergeschosses zu verstehen ist oder nur als bauliche Gestaltung derselben zu einem besonderen Zweck.

Eine Auslegung im Sinne des Beschwerdeführers führt letztlich dazu, dass gemäss Art. 5 BauR Untergeschosse ganz ausgeschlossen sind, soweit sie nicht gewerblichen Zwecken dienen. Insofern wird der Ausbau einer Erstellung gleichgestellt. Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch können dem Wort "Ausbau" verschiedene Bedeutungen



zukommen: das Vergrössern oder Erweitern von etwas Vorhandenem, das Umbauen zu etwas Anderem oder das Bewohnbarmachen einer noch ungenutzten Wohnfläche (vgl. Duden - Deutsches Universalwörterbuch, 6. Aufl., Mannheim/Leipzig/Wien/Zürich 2007; <http://de.thefreedictionary.com>). Würde sich das Wort "Ausbau" auf eine bestehende Baute beziehen, so liesse sich darunter allenfalls die Erweiterung der Baute durch das Erstellen eines Untergeschosses verstehen. Insbesondere aus lit. D der Legende zu Art. 5 BauR ist jedoch ersichtlich, dass sich vorliegend der Ausbau auf das Untergeschoss bzw. Dachgeschoss selbst bezieht. Insofern kann der Ausbau schon gemäss allgemeinem Sprachgebrauch nicht als Erstellung des Untergeschosses verstanden werden.

Diese Auslegung lässt sich auch aus Art. 77ter BauG ableiten. Das in der Marginalie verwendete Wort "Ausbau" bedeutet die Belegung von Unter- und Dachgeschossen mit anrechenbarer Geschossfläche im Sinne von Art. 61 BauG. Zwar ist zutreffend, dass die Verwendung des Wortes "Ausbau" in Art. 77ter BauG im Rahmen einer anderen rechtlichen Konstellation erfolgt als in Art. 5 BauR. Im letzteren Fall geht es nicht um die Frage der Erweiterung der anrechenbaren Geschossfläche von vorbestehenden Dach- und Untergeschossen nach Einführung der Ausnützungsziffer. Dennoch lässt sich daraus der sprachliche Gebrauch des Wortes "Ausbau" insbesondere im baurechtlichen Kontext ableiten.

Ein solches Verständnis von Art. 5 BauR widerspricht auch nicht der Tatsache, dass für bestimmte Zonen neben der Regulierung des Ausbaus des Unter- und Dachgeschosses auch eine Ausnützungsziffer eingeführt worden ist. Die zusätzliche besondere Beschränkung der Gestaltung des Dach- und Untergeschosses ist nicht nur aus Gründen der Nutzungsbeschränkung bzw. der Ästhetik denkbar, sondern auch aus bauhygienischen Motiven.

Dieses Ergebnis ist auch in teleologischer Hinsicht vorzuziehen. Es ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund in der KH ein Untergeschoss zum gewerblichen Zweck zugelassen werden soll, eine Parkgarage und ein Kellerabteil hingegen verboten sein sollten. Hinsichtlich der Nutzungsintensität und der gestalterischen Auswirkung ist die Ausgestaltung des Untergeschosses zu den genannten Zwecken grundsätzlich nicht zu unterscheiden. In Bezug auf die Nutzungsintensität kann höchstens von einer



verminderten Auswirkung der Gestaltung als Keller oder Garage ausgegangen werden. Aus bauhygienischen Gründen lässt sich die Einschränkung der Wohnbenützung des Untergeschosses rechtfertigen, bedingt eine solche Verwendung entgegen der Benützung zu gewerblichen Zwecken einen dauernden Aufenthalt der Bewohner. Die Einschränkung der Nutzung als Garage und Keller lässt sich hingegen, insbesondere im Vergleich zur gewerblichen Nutzung, aus bauhygienischen Gründen nicht nachvollziehen.

Insofern ist es gerechtfertigt, die Beschränkungen des Ausbaus gemäss Art. 5 BauR nur im Sinne einer Einschränkung der Gestaltung der betroffenen Geschosse zur objektiven Nutzungsmöglichkeit als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer bzw. zum dauernden Aufenthalt anzuwenden (sinngemäss zur anrechenbaren Geschossfläche gemäss Art. 61 BauG vgl. Heer, a.a.O., Rz. 665). Der Bau bzw. die Ausgestaltung eines Untergeschosses als Kellerabteil oder Garage kann demzufolge nicht als Ausbau gelten bzw. nicht von der Beschränkung gemäss lit. E der Legende zu Art. 5 BauR betroffen sein.

Die streitige Baute verstösst somit hinsichtlich des geplanten Untergeschosses nicht gegen Art. 5 BauR.

3.2. Weiter ist aktenkundig, dass die streitige Baute neben dem Untergeschoss, dem Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss ein sogenanntes Dachgeschoss (bzw. zweites Obergeschoss) und ein darüber liegendes Galeriegeschoss aufweist. Die letzteren zwei Geschosse befinden sich unter der Dachhaut, wobei ein Kniestock von 0,80 m eingehalten wird. Das Galeriegeschoss befindet sich 2,4 m über dem Fussboden des Dachgeschosses.

Gemäss Art. 5 BauR sind in der KH maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Als Vollgeschoss zählt gemäss Art. 12 Abs. 1 BauR jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt. Geschosse, die bis Oberkant Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1,30 m überragen, gelten als Untergeschosse (Art. 12 Abs. 2 BauR). Geschosse, die im Dachraum liegen und einen Kniestock von höchstens 0,80 m aufweisen oder als Attikageschoss unter einem



Winkel von 45° a.T. vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen, gelten als Dachgeschosse (Art. 12 Abs. 3 BauR).

3.2.1. Der Beschwerdeführer macht geltend, gemäss Art. 5 BauR sei nur ein Dachgeschoss zulässig. Durch das geplante Dach- und Galeriegeschoss sei diese Bestimmung demzufolge verletzt.

Die Vorinstanz erwog, der Raum oberhalb des Dachgeschosses (bzw. des zweiten Obergeschosses) sei bloss als Ausbau des Dachgeschosses zu qualifizieren, was gemäss Art. 5 BauR in der KH zulässig sei. In der Vernehmlassung zur Beschwerde fügt sie hinzu, dass aus Art. 5 BauR bzw. allgemein aus dem BauR und dem BauG keine Beschränkung der Dachgeschosse auf ein Geschoss hervorgehe.

3.2.2. Geschosse werden allgemein als horizontale Gebäudeabschnitte bezeichnet; Voll-, Dach- oder Untergeschosse werden durch ihre Lage in Bezug auf die Schnittlinie Dachfläche/Fassade bzw. auf das gewachsene Terrain voneinander abgegrenzt (D. Ivanov, Die Harmonisierung des Baupolizeirechts unter Einbezug der übrigen Baugesetzgebung, Diss. Freiburg, Zürich/Basel/Genf 2006, S. 54).

Vorliegend ist die Zahl der Dachgeschosse weder im BauG noch im BauR beschränkt. Wäre lediglich ein einziges Dachgeschoss zulässig, müsste dies im BauR explizit geregelt sein. Der Umstand, dass sich in Art. 5 BauR bei der Rubrik "Dachgeschoss" lediglich ein Vermerk "ja" findet, begründet keine Begrenzung der Zahl der Dachgeschosse. Bei den Untergeschossen findet sich eine ähnliche Regelung. Massgebend ist in der Kernzone gemäss Art. 7 BauR die gute Einordnung bezüglich Dachform und Dachgestaltung. Gestalterisch wirkt in Bezug auf die Gebäudehöhe grundsätzlich die allgemein vorgeschriebene maximale Gebäude- und Firsthöhe unabhängig von der Ausgestaltung des Dachraums. Die Tatsache, dass für die KH keine konkreten Höhenvorschriften bestehen, ändert daran nichts, da gemäss Art. 5 BauR für die Bestimmung des maximalen Gebäudevolumens Art. 7 BauR massgebend ist. Diese Bestimmung schreibt insbesondere auch bezüglich der Gebäude- und Firsthöhe eine gute Einordnung der Bauten in das Dorf-, Hof- und Strassenbild vor. Soweit sich daraus Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften der anderen Zonen ergeben, so war dies vom Gesetzgeber ausdrücklich gewollt. Der Rüge des



Beschwerdeführers, es sei letztlich ein Dachraum mit unbegrenzter Höhe und somit unbegrenzter Ausnützung durch Dachgeschosse möglich, kann nicht gefolgt werden. Wiederum muss auf die Beschränkungen, die sich aus Art. 5 bzw. 7 BauR ergeben, verwiesen werden. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass Art. 7 BauR gerade eine gute Einordnung auch in Bezug auf die Geschosszahl verlangt.

3.2.4. Zusammenfassend ist somit davon auszugehen, dass die Anzahl der Dachgeschosse unter Berücksichtigung der bestehenden Gestaltungsvorschriften, insbesondere auch von Art. 7 BauR und 68 BauG, frei wählbar ist. Die Ausgestaltung der streitigen Baute mit zwei Dachgeschossen verletzt somit Art. 5 BauR nicht.

3.3. Gemäss Art. 46 Abs. 1 VRP können mit Rekurs alle Mängel der angefochtenen Verfügung oder des angefochtenen Entscheides geltend gemacht werden, besonders die Rechtswidrigkeit und die Unangemessenheit des Inhaltes der Verfügung oder des Entscheides.

In Rechtsprechung und Lehre ist anerkannt, dass auch eine Behörde mit voller Kognition bei der Überprüfung von Verfügungen einer unteren Behörde eine gewisse Zurückhaltung ausüben kann, wenn letztere besondere Kenntnisse oder Vertrautheit mit den relevanten tatsächlichen Verhältnissen aufweist. Dies gilt ungeachtet, ob eine Ermessensfrage oder ein unbestimmter Gesetzesbegriff vorliegt (für die Auslegung unbestimmter Gesetzesbegriffe Tschannen/Zimmerli, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2. Aufl., Bern 2005, S. 194 f.; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Zürich 2006, Rz. 446c f.; für die Ermessensausübung vgl. zur sogenannten "Ohne-Not-Praxis" Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 474; Tschannen/Zimmerli, a.a.O., S. 192). Sind nach kommunalem Recht getroffene Ermessensentscheide zu überprüfen bzw. kommunale unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen, so kann eine gewisse Zurückhaltung – neben Praktikabilitätsgründen - auch durch die Gemeindeautonomie bedingt sein (vgl. dazu Kölz/Bosshart/Röhl, a.a.O., Rz. 19 zu § 20 VRG m.w.H.)

3.3.1. Der Beschwerdeführer rügt sinngemäss eine Ermessensunterschreitung, wenn er geltend macht, die Vorinstanz habe bei der Prüfung der Verletzung von Art. 7 BauR die eigene Kognition entgegen der Vorschrift von Art. 46 VRP übermässig beschränkt.



3.3.2. Gemäss den obigen Ausführungen war es der Vorinstanz unbenommen, auch im Rahmen der vollen Kognition eine gewisse Zurückhaltung bei der Überprüfung der Verfügung der kommunalen Behörde auszuüben, handelt es sich vorliegend doch erstens um die Anwendung von kommunalem Recht und zweitens um eine Frage, die eine Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen bedingt. Dies gilt unabhängig davon, ob die Prüfung der Verletzung der guten Einordnung gemäss Art. 7 BauR als Ermessensfrage oder Rechtsfrage qualifiziert wird. Letztlich ist jedoch festzuhalten, dass die Vorinstanz - trotz einführender Bemerkung zu der zurückhaltenden Ausübung der Prüfungskognition - einen Augenschein vorgenommen und im Rahmen ihrer Ausführungen den konkreten Gegebenheiten einlässlich Rechnung getragen hat. Insofern hat die Vorinstanz entsprechend ihrer Kognition eine umfassende Prüfung vorgenommen.

3.4. Bauten und Anlagen, Ablagerungen und andere Eingriffe in das Gelände, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten, sind nach Art. 93 Abs. 1 BauG untersagt. Die Gemeinden können für bestimmte Teile ihres Gebietes strengere Vorschriften aufstellen (Art. 93 Abs. 4 BauG). Gemäss lit. G der Legende zu Art. 5 BauR ist in der KH für die Bestimmung des maximalen Gebäudevolumens Art. 7 BauR massgebend. Nach Art. 7 BauR haben sich die Bauten in der Kernzone bezüglich Stellung, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Traufhöhe, Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform, Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Materialien dem Dorf-, Hof- und Strassenbild gut einzuordnen.

Art. 7 BauR ist grundsätzlich eine sog. positive ästhetische Klausel. Die Anforderungen einer solchen Vorschrift gehen weiter als das blosse Verunstaltungsverbot gemäss Art. 93 BauG (BGE 114 Ia 345 E 4b). Eine von den gesetzlichen Massvorschriften abweichende Gestaltung darf wegen Verunstaltung nur abgelehnt werden, wenn sie nach Massstäben, die "in Anschauungen von einer gewissen Verbreitung und Allgemeingültigkeit gefunden werden", als erheblich störend zu bezeichnen ist (BGE 82 I 108 neues Fenster; VerwG B 2002/44 vom 14. November 2002 E. 4c, nicht publiziert). Verlangt hingegen das Gesetz ausdrücklich eine positiv gute Einordnung zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung, so dürfen strengere Massstäbe angelegt werden. Diese sind freilich sorgfältig zu begründen. Es ist nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abzustellen. Vielmehr



ist im Einzelnen darzutun, warum mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für den Bau selbst noch die Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Je einheitlicher die betroffene Baugestaltung, desto strenger der Massstab, der angelegt werden muss (zum Ganzen vgl. BGE 114 Ia 345 E 4b; B. Zumstein, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 144 ff.). Der entsprechenden Beurteilung unterliegt jede Baute. Auch wenn sie den Bau- und Zonenvorschriften massstäblich entspricht, ist sie so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (vgl. VerwG B 2004/120 vom 25. Januar 2005 E. 1c, publ. in: www.gerichte.sg.ch; BGE 1P.280/2002 E. 3.1 mit Hinweisen). Die Anwendung von Ästhetik-Vorschriften darf jedoch nicht dazu führen, dass generell - etwa für ein ganzes Quartier - die Zonenordnung aus den Angeln gehoben wird. Wenn die Zonenvorschriften ein gewisses Bauvolumen zulassen, kann eine Bauverweigerung gestützt auf die Ästhetikklausel nur erfolgen, wenn überwiegende öffentliche Interessen es verlangen (vgl. P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., Bern 2008, S. 319 mit Hinweisen).

3.4.1. Die Vorinstanz erwog, die Gebäude im westlichen Teil der KH seien hinsichtlich Farbgebung und Materialwahl sehr heterogen. Die Dächer der Gebäude seien mit Dachziegeln eingedeckt, wobei die Dachformen, insbesondere bezüglich der Dachgauben und -vorsprünge, nicht einheitlich seien. Die streitige Baute sei auf einem ansteigenden Teil der betroffenen Grundstücke geplant und überrage insofern die umliegenden Baukörper, deren Gebäudehöhe jedoch in etwa die gleiche sei. Die gewählte Fassadenfarbe wirke zurückhaltend und ruhig, die Eternitfassaden seien nicht ortsfremd. Das gewählte Natura-Vulkanit-Eternitdach sei zwar materialtechnisch von den angrenzenden Ziegeldächern unterschiedlich, in Bezug auf den Ton und die Helligkeit diesen jedoch sehr ähnlich. Die Dachform lasse sich mit den bestehenden Dachvorsprüngen vergleichen. Insofern ordne sich das streitige Bauvorhaben in die KH gut ein.

Der Beschwerdeführer hält demgegenüber fest, die bewilligte Baute verletze Art. 7 BauR in verschiedener Hinsicht. Einerseits wird bemängelt, die Baute ordne sich alleine schon aufgrund der Grösse und Geschoszahl nicht in die KH ein. Die benachbarten Bauten würden nicht wie die streitige Baute über zwei Dachgeschosse verfügen. Des Weiteren ergebe sich aus dem Baureglement, dass ausserhalb der KH in der Zone W1



eine Dachhöhe von 3 m bzw. in den Zonen W2 und W3 eine Dachhöhe von 4 m zulässig sei. Indem für die KH keine Vorschriften bezüglich First- und Dachhöhe bestehen würden, sei im Rahmen der Anwendung von Art. 7 BauR auf diese Vorschriften zurückzugreifen. Die streitige Baute weiche mit einer Dachhöhe von 6,3 m von den besagten Bauvorschriften deutlich ab und sei demzufolge nicht mit dem Einordnungsgebot von Art. 7 BauR vereinbar. Darüber hinaus wird vom Beschwerdeführer auch die Dachgestaltung als mit Art. 7 BauR nicht vereinbar gerügt. Fast alle Gebäude in der KH würden über relativ grosse Dachvorsprünge verfügen. Des Weiteren seien sämtliche Dächer mit rot-braunen Dachziegeln bedeckt und demzufolge hinsichtlich der Materialisierung sehr einheitlich. Insofern seien bezüglich der Farben-, Material- und Dachwahl sehr hohe Anforderungen an die gute Einordnung zu stellen. Die streitige Baute verfüge nur in der Längsseite über vernachlässigbare kleine Dachvorsprünge, und anstelle von Dachziegeln sei die Verwendung von grauen Eternitplatten vorgesehen. Zusammenfassend ergebe sich somit, dass sich die geplante Baute hinsichtlich der Gebäude- und Firsthöhe, des Volumens sowie der Dachform und –materialisierung nicht gut in die KH einordne.

3.4.2. Die KH ist aufgrund der vorliegenden Akten, namentlich des Augenscheinprotokolls, mehrheitlich mit Mehrfamilienhäusern überbaut, die hinsichtlich des Volumens nicht heterogen sind. Abweichungen liegen insbesondere in der Länge vor. Bezüglich der Gebäudehöhe ist eine gewisse Einheit vorhanden. Die Geschosszahl ist nicht einheitlich. Es lassen sich sowohl Bauten mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss wie auch Häuser mit zwei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen finden. Auch betreffend der Form sowie der Stellung der Gebäude kann nicht von einem einheitlichen Bild ausgegangen werden. Gleiches lässt sich in Bezug auf die Farbe und Materialisierung der Fassaden sagen. In Bezug auf die Dachform ist festzustellen, dass grundsätzlich einheitlich Satteldächer verwendet wurden. In der Gestaltung der Dächer lässt sich jedoch wieder eine gewisse Heterogenität feststellen. Es sind Dachlukarnen von unterschiedlicher Grösse und Anzahl ersichtlich. Weiter lassen sich auch mehrere Kreuzfirste bzw. Quergiebel erkennen. Auch sind vorspringende Dachaufbauten vorhanden. Einheitlich ist in Bezug auf die Dachform hingegen das Vorliegen eines Dachvorsprungs, wobei wiederum die Gestaltung betreffend die Länge und die Wölbung im Schlussteil unterschiedlich ist. Letztlich ist



auch die Materialisierung der Dächer einheitlich, wurde doch umfänglich auf dunkelbraune Ziegeldächer zurückgegriffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in Bezug auf die Geschosszahl und die Volumina im Sinne von Art. 7 BauR eine gute Einordnung der streitigen Baute zu Recht bejaht wurde. Bezüglich beider Merkmale hebt sich das vorliegende Bauvorhaben nicht von den umliegenden Gebäuden ab. Insbesondere ist auch die Berufung auf die Gestaltungsvorschriften anderer Zonen nicht stichhaltig. Der Gesetzgeber verzichtete bei der KH bewusst auf solche Vorschriften.

Die streitige Baute unterscheidet sich hingegen durch ihr Dach von den umgebenden Bauten, indem nur in der Längsseite ein geringer Dachvorsprung geplant ist und insbesondere indem Eternit-Platten anstelle von Ziegeln verwendet werden sollen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die umliegenden Dächer - abgesehen vom Dachvorsprung und der Materialisierung - aufgrund der erwähnten unterschiedlichen Dachgestaltung keinen einheitlichen Eindruck hinterlassen und dass die streitige Baute betreffend Helligkeit und Farbton des Daches nicht gegenüber den restlichen Dächern hervorspringt. Die streitige Baute hebt sich aufgrund der Dachgestaltung und der Dachmaterialisierung von den umliegenden Bauten demzufolge nicht deutlich ab. In einer Gesamtbetrachtung darf eine gute Einordnung bejaht werden. Eine gute Einordnung verlangt keine absolute Vereinheitlichung der Baumaterialien und -formen. Dies muss umso mehr gelten, wenn in der Gesamtbetrachtung von einer geringen Einheitlichkeit der umliegenden Bauten auszugehen ist und nur in Bezug auf ein Bauelement eine gewisse Abgrenzung besteht. Die streitige Baute verletzt somit gemäss den vorstehenden Ausführungen Art. 7 BauR nicht.

3.5. Zusammenfassend ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.

4. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 13, Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Sie ist mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.



St.Galler Gerichte

Ausseramtliche Kosten sind nicht zu entschädigen. Der Beschwerdeführer ist unterlegen (Art. 98bis VRP), und die Beschwerdegegner haben keinen entsprechenden Antrag gestellt (Art. 98ter VRP in Verbindung mit Art. 263 Abs. 3 des Zivilprozessgesetzes, sGS 961.2).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt, unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt lic.iur. F.)



St.Galler Gerichte

- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegner
- 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.