



Fall-Nr.: B 2009/139, B 2009/140
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 13.02.2020
Entscheiddatum: 11.05.2010

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 11. Mai 2010

Baurecht, Legitimation (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP, sGS 951.1), Attikageschoss (Art. 61 Abs. 2 BauG, sGS 731.1, Art. 35 der Bauordnung der Stadt St. Gallen, BO, sRS 731.1), Keine Legitimation zur Anfechtung eines Nichteintretensentscheids der Rekursinstanz, wenn in der Beschwerde die materielle Rüge, auf welche die Rekursinstanz nicht eintrat, nicht mehr erhoben wird. Wenn nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden, ist eine abweichende Situierung des Attikageschosses ungeachtet einer allfälligen guten Einordnung nicht zulässig. Lifte sind wie Treppenhäuser der Attikafläche zuzurechnen, wenn es sich nicht um technisch bedingte sog. Liftüberfahren handelt. Unbegründete Rügen gegen die Gestaltung einer Garageneinfahrt und einer Garagenentlüftung sowie gegen die Beeinträchtigung eines benachbarten Gebäudes (Verwaltungsgericht, B 2009/139, 140).

Urteil vom 11. Mai 2010

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

In Sachen

Erbengemeinschaft G. sel.,

bestehend aus:

-



St.Galler Gerichte

Beschwerdeführer I,

alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. E.

und

B. M.,

C. M. Z.,

Beschwerdeführer II,

sowie

L. B.-K.,

Beschwerdeführerin III,

alle vertreten durch Rechtsanwalt F.

gegen

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

Vorinstanz,

und

A.AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. W.

sowie



St.Galler Gerichte

Politische Gemeinde St. Gallen, vertreten durch die Baubewilligungskommission,
9001 St. Gallen,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligung (zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, G-strasse 6 und 8)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Die A.AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. C3612 an der T-strasse 19 in St. Gallen. Die Liegenschaft ist nach dem Zonenplan der Stadt St. Gallen vom 1. Dezember 2001 der Wohnzone W3a zugewiesen und Teil eines Baumschutzgebietes. Das Grundstück grenzt gegen Norden an die Grundstücke Nr. C3698 von L. B.-K. und Nr. C3699 von B. M. und C. M. Z.. Im Süden grenzt die Liegenschaft an die Grundstücke Nr. C3581 T-strasse 17 sowie an das Grundstück Nr. C3501 T-strasse 15 der Erbgemeinschaft G. sel. Östlich angrenzend verläuft entlang des Grundstücks Nr. C3612 die T-strasse und westlich angrenzend die G-strasse. Im östlichen Teil des Grundstücks Nr. C3612 steht die 1906 erbaute Villa "X" (Gebäude Vers. Nr. C3777). Der westliche Teil des Grundstücks, der zwischen den Liegenschaften Nrn. C3501 und C3699 liegt, ist lediglich mit einer Doppelgarage überbaut und bildet den Garten der Villa "X".

Am 31. August 2007 reichte die A.AG ein Baugesuch für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. C3612 im heutigen Gartenareal der Villa "X" ein. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist auf der Höhe der abzubrechenden Garage im südwestlichen Bereich der Bauparzelle geplant. Das Baugesuch wurde vom 12. bis 25. September 2007 öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist gingen insgesamt fünf Einsprachen ein. Die Erbgemeinschaft G. sel. machte in ihrer Einsprache vom 24. September 2007 unter anderem geltend, die Zufahrt zur Tiefgarage weise ein zu hohes Gefälle auf, die zulässige Zahl der



St.Galler Gerichte

Vollgeschosse werde überschritten, es würden die Vorschriften über die Höhenlage verletzt und der Verkehr in unzulässiger Weise über die G-strasse geführt.

Mit Eingaben vom 25. September und 12. Oktober 2007 erhoben auch L. B.-K., B. M. und C. M. Z. Einsprache gegen das Bauvorhaben. Zur Begründung brachten sie im wesentlichen vor, das Bauvorhaben beeinträchtige die erhaltenswürdige Villa "X", die schützenswerten Gebäude T-strasse 21 und G-strasse 10 sowie die als Schutzgegenstand zu erhaltende Föhre im Garten der Villa "X". Zudem würden die Vorschriften über den Gebäudeabstand und über Attikageschosse sowie das Verunstaltungsverbot verletzt. Im weiteren könnten die Art der Entlüftung der Tiefgarage und der Neigungswinkel der Zufahrt den Planunterlagen nicht entnommen werden.

Mit Beschluss vom 16. November 2007 (Versand 3. Dezember 2007) erteilte die Baubewilligungskommission der Stadt St. Gallen die Baubewilligung. Das Entscheiddispositiv lautet wie folgt:

- "1. Die Bewilligung zum Baugesuch Nr. 45'971 wird unter Vorbehalt der Bedingungen und Auflagen erteilt.
2. Die öffentlich-rechtlichen Einsprachen, der Erbgemeinschaft G. sel., von, von L. B.-K., von B. M. sowie von C. M. Z. werden teilweise im Sinne der Bedingungen und Auflagen geschützt, im Uebrigen jedoch abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
3. Die privatrechtlichen Einsprachepunkte werden unter Ansetzung einer Frist von 14 Tagen zur Klageeinleitung auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Verstreicht diese Frist unbenützt, so fallen die privatrechtlichen Einsprachen dahin (vgl. III./4.2).
4. Die Begehren um ausseramtliche Entschädigung werden abgewiesen (vgl. III./9).
5. Das Begehren der Erbgemeinschaft G. sel. um Durchführung eines Augenscheins wird abgewiesen (vgl. III./10)."

Die Baubewilligung weist insgesamt 129 Bedingungen und Auflagen auf, unter anderem folgende:



"IV. Bedingungen und Auflagen

Allgemeines

4. Gemäss den Erwägungen unter III./6.72 ist dem Amt für Baubewilligungen vor Baubeginn ein Gestaltungskonzept einzureichen; die Farbgebung der Fassaden ist in Absprache mit dem Bauberater des Amtes für Baubewilligungen vor Ort zu bemustern.

5. Gemäss den Erwartungen unter III./6.82 ist die Umgebungsgestaltung unter Beizug des Landschaftsarchitekten dem Umgebungsplan entsprechend umzusetzen, wobei aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen die Lösung mit Stauraum im Bereich der Tiefgaragen-Zufahrt zu realisieren ist. Vorbehalten bleiben die Anpassungen im Bereich der Sichtwinkel, welche dem Amt für Baubewilligungen in Form eines Korrekturgesuchs nachzuweisen sind (vgl. IV./45).

6. Gemäss den Erwägungen unter III./7. sind die sicherheitsrelevanten Aspekte vorgängig mit dem Stadtplanungsamt abzusprechen. Sich allfällig daraus ergebende bewilligungspflichtige Aenderungen sind dem Amt für Baubewilligungen in Form eines Korrekturgesuchs zur Beurteilung vorzulegen.

Bauinstallationen, Baugruben

40. Gemäss den Erwägungen unter III./8. sind dem Amt für Baubewilligungen vor Beginn die Baugrubenpläne und allfällig vorhandene geologische Berichte einzureichen.

Parkflächen, Zu- und Wegfahrten

41. Gemäss den Erwägungen unter III./6.61 ist die Tiefgaragen-Zufahrt mit Stauraum auszuführen. Die Ein- und Ausfahrt muss auf einer Länge von 5,0 m ab der Strassengrenze zweispurig angelegt werden und eine Mindestbreite von 4,8 m aufweisen. Die erforderlichen Kurvenverbreiterungen und Breite der Schrammborde sind der VSS-Norm 640 291a zu entnehmen (Art. 49, 71 BauG, Art. 63 und 65 StrG).



St.Galler Gerichte

42. Gemäss den Erwägungen unter III./6.63 sind dem Amt für Baubewilligungen vor Baubeginn Detailpläne über die technische Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt in Form eines Korrekturgesuchs zur Beurteilung einzureichen, wobei diese den einschlägigen VSS-Normen 640 050 und 640 291a zu entsprechen hat.

45. Gemäss den Erwägungen unter III./6.64 ist die Ausfahrt auf die G-strasse übersichtlich zu gestalten. Das im Umgebungsplan 1:200 rot schraffiert eingezeichnete Sichtfeld ist ab einer Höhe von 60 cm über Strassenniveau von allen Hindernissen frei zu halten, welche die Sicht auf ein Fahrzeug verdecken könnten. Diese diesbezüglich notwendigen Anpassungen haben jedoch in einer gestalterisch verträglichen Art und Weise zu erfolgen, weshalb diese vorgängig mit dem Stadtplanungsamt abzusprechen und dem Amt für Baubewilligungen in einem Korrekturgesuch nachzuweisen sind.

Fachstelle Umwelt und Energie

113. Gemäss den Erwägungen unter III./6.9 sind dem Amt für Baubewilligungen die Abluftführung aus der Tiefgarage sowie den Gasfeuerungen bzw. Cheminéeöfen in einem Korrekturgesuch zeichnerisch nachzuweisen. Dabei ist zu beachten, dass sämtliche Kaminmündungen die Flachdächer der Wohnhäuser um mindestens 1,5 m überragen müssen."

Die Baubewilligungskommission erwog, die Erschliessung über die G-strasse sei genügend und die Verkehrssicherheit werde nicht beeinträchtigt. Die Neubauten würden über zwei Untergeschosse, drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss verfügen. Das obere Untergeschoss trete als Sockelgeschoss in Erscheinung. Die Höhenlage der Mehrfamilienhäuser sei so gewählt worden, dass diese sich gut in das Siedlungs- und Strassenbild einfügten. Die Gebäudehöhe werde eingehalten. Gleiches gelte für den Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstand. Die Versetzung der Attikageschosse führe zu einer besseren architektonischen Gestaltung und Staffelung der Baukörper ohne Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen. Die Zufahrt zur Tiefgarage sei mit Stauraum auszuführen. Der minimale Einlenkradius von 3 m könne nicht ausgewiesen werden, sei jedoch angesichts des Stauraums vorhanden. Vor Baubeginn seien Detailpläne zur Neigung bzw. zum Gefälle in Form eines



St.Galler Gerichte

Korrekturgesuchs einzureichen. Die vorhandene Sichtweite von 45 m sei angesichts der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeit auf der G-strasse vertretbar. Das im Umgebungsplan eingezeichnete Sichtfeld sei ab einer Höhe von 60 cm von allen Hindernissen freizuhalten. Die notwendigen Anpassungen hätten in einer gestalterisch verträglichen Art und Weise zu erfolgen, weshalb sie in einem Korrekturgesuch nachzuweisen seien. Die Abluftführung aus der Tiefgarage fehle gänzlich und müsse ebenfalls in einem Korrekturgesuch nachgewiesen werden. Für den Freiraum und die Tiefgarage sei ein Beleuchtungskonzept vorzulegen. Die sicherheitsrelevanten Aspekte seien mit dem Stadtplanungsamt abzusprechen, wobei allfällige bewilligungspflichtige Änderungen wiederum in Form eines Korrekturgesuchs einzureichen seien. Weiter wurde ausgeführt, keine der Einsprecherliegenschaften sei im städtischen Verzeichnis der schützenswerten Bauten aufgenommen, weshalb einzig das Verunstaltungsverbot zu beachten sei. Der geplante Neubau verletze dieses nicht. Aus den Baugesuchsunterlagen würden aber die Detailgestaltung sowie die Material- und Farbwahl nicht abschliessend hervorgehen, weshalb vor Baubeginn ein Gestaltungskonzept einzureichen sei. Die Umgebungsgestaltung sei als ansprechend im Sinn der gesetzlichen Bestimmungen zu beurteilen. Zur Sicherung der Baugrube seien alle Massnahmen zur Vermeidung von Beschädigungen auf dem eigenen und den umliegenden Grundstücken zu treffen. Vor Baubeginn seien daher entsprechende Baugrubenpläne und allfällige geologische Berichte einzureichen.

B./ Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 17. Dezember 2007 erhob die Erbegemeinschaft G. sel. Rekurs beim Baudepartement. Zur Begründung wurde vorgebracht, mangels Schnittplan sei im Bereich der südlichen Fassade nirgends planerisch ersichtlich, wie sich das Niveau des künftigen Erdgeschosses zum Niveau der G-strasse verhalte. Die besonders gute Einfügung ins Strassen- und Siedlungsbild sei ohne Begründung bejaht worden. Hinzu komme, dass das Gefälle der Tiefgaragenzufahrt aus den Plänen nicht hervorgehe, wohl aber mehr als die erlaubten 15 % betrage. Dies sei kein untergeordneter, mit Korrekturgesuch behebbarer, sondern ein zentraler Punkt. Mangels rechtmässiger Zufahrt zur Tiefgarage sei das Bauvorhaben nicht ausreichend erschlossen. Auch die bauliche Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt sei aus den Plänen nicht ersichtlich. Das Attikageschoss führe zudem optisch wie flächenmässig zu einer vollen Belegung der Dachebene. Weshalb diese Aufblähung eine gute Gesamtwirkung erziele, sei nicht einzusehen. Die Nachbarn



St.Galler Gerichte

würden durch den höher liegenden Baukörper mit vier bis fünf Vollgeschossen und minimalem Grenzabstand optisch erdrückt.

Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 18. Dezember 2007 erhoben auch L. B.-K. sowie B. M. und C. M. Z. Rekurs beim Baudepartement. Zur Begründung wurde vorgebracht, das rechtliche Gehör sei in mehrfacher Hinsicht missachtet worden, die Villa "X" bilde mit der historischen Gartenanlage und den beiden rekurrentischen Liegenschaften eine Einheit, die als Schutzgegenstand im Sinn von Art. 98 ff. des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) zu schützen sei. Der Garten mit der besonders erhaltenswerten Föhre sei Teil des Gebietes mit schutzwürdigen Grünflächen mit Baumbestand, wo das Fällen besonders erhaltenswerter Bäume unzulässig sei. Die Erschliessung über die G-strasse sei ungenügend. Zu den Fragen betreffend Abluft- und Zufahrtsverhältnisse der Tiefgarage, Sichtzone, Beleuchtung und Baugrubensicherung könne sich der Rekurs mangels Unterlagen nicht äussern. Bei den verlangten Korrekturplänen handle es sich nicht bloss um geringfügige Ergänzungen, sondern um wesentliche Bestandteile einer Bewilligung.

Die A.AG liess sich am 3. März 2008 zu den Rekursen vernehmen und beantragte deren kostenfällige Abweisung.

Am 11. Juni 2008 führte das Baudepartement in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie von Vertretern des Tiefbauamtes, der Denkmalpflege und des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei einen Augenschein durch.

Am 17. Juli 2008 wurden die Rekursverfahren bis zum Entscheid über das Korrekturgesuch zur Tiefgaragenzufahrt sistiert. Die A.AG reichte ein Korrekturgesuch bezüglich Sichtwinkel, Rampe und Lüftung der Tiefgarage sowie bezüglich der Abluftführung der Gasfeuerungen und der Cheminéeöfen ein. Dagegen erhoben die Erbegemeinschaft G. sel. sowie L. B.-K., B. M. und C. M. Z. Einsprache. Zur Begründung wurde vorgebracht, die Erteilung von Teilbewilligungen sei nicht zulässig; zudem habe die Zufahrt die Grenzabstandsvorschriften einer Anlage zu beachten und verstosse gegen die VSS-Normen. Die eingereichten Unterlagen seien nach wie vor zu wenig aussagekräftig. Im übrigen würden auch die Vorschriften bezüglich Tiefgaragenbelüftung missachtet.



St.Galler Gerichte

Mit Beschluss vom 17. Oktober 2008 erteilte die Baubewilligungskommission die nachgesuchte Korrekturbewilligung. Die Einsprachen wurden im Sinn der Bedingungen und Auflagen geschützt, im übrigen aber abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Den Einsprechern wurde die Legitimation zur Rüge der Abluftführung und Erschliessung bzw. der Tiefgaragenzufahrt abgesprochen mit der Begründung, ihre Grundstücke seien nicht betroffen. Zudem könne nicht von unzulässigen Teilbewilligungen gesprochen werden. Die Tiefgaragenzufahrt sei eine bauliche Anlage und unterstehe nicht den Grenzabstandsvorschriften. Da es sich nicht um eine öffentlich zugängliche Tiefgarage handle, sei es verhältnismässig, die im Bereich des Garagentores vorhandene Durchgangshöhe zwischen 1,95 m und 2,1 m, die unter der von den VSS-Normen geforderten lichten Höhe für Tiefgaragen von 2,3 m liege, zu signalisieren. Die natürliche Entlüftung entspreche im weiteren den einschlägigen Vorschriften.

Gegen den Beschluss der Baubewilligungskommission erhoben die Erbegemeinschaft G. sel. und L. B.-K. sowie B. M. und C. M. Z. Rekurs und beantragten, das Korrekturgesuch sei aufzuheben bzw. abzuweisen. Die Rekurrenten B., M. und M. Z. beantragten wiederum die Rückweisung des Verfahrens zur Gewährung des rechtlichen Gehörs und zur neuen Entscheidung nach Vervollständigung der Gesuchsakten.

Das Baudepartement entschied am 7. Juli 2009 über die Angelegenheit. Es wies die Rekurse ab, soweit es darauf eintrat. Den Rekurrenten sprach es eine ausseramtliche Entschädigung zu, da die ursprünglichen Planunterlagen unvollständig waren und das Verfahren deshalb an die Vorinstanz hätte zurückgewiesen werden müssen. Der A.AG wurde eine ausseramtliche Entschädigung von je Fr. 1'500.-- zu Lasten der Erbegemeinschaft G. sel. einerseits und der Rekurrenten B., M. und M. Z. anderseits zugesprochen.

C./ Mit Eingabe vom 24. August 2009 erhob die Erbegemeinschaft G. sel. Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Rekursentscheid des Baudepartements vom 7. Juli 2009 sei insoweit aufzuheben, als die Beschwerdeführer davon betroffen seien (Ziff. 1 lit. a und b, Ziff. 3 lit. a und b, Ziff. 5 lit. a, Ziff. 7 lit. a und b), die nachgesuchte Baubewilligung sei zu verweigern und die Beschwerdeführer



St.Galler Gerichte

seien angemessen zu entschädigen. Die Beschwerdeführer fechten den Rekursentscheid insoweit an, als ihnen die Legitimation zur Rüge bezüglich Erschliessung und Verkehrssicherheit abgesprochen wurde; ausserdem fechten sie den Entscheid bezüglich der Dachgestaltung bzw. der Attikageschosse und der Tiefgarage bzw. Tiefgaragenzufahrt an. In den übrigen Punkten rügen sie den Rekursentscheid nicht.

Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 24. August 2009 erhoben auch L. B.-K. sowie B. M. und C. M. Z. Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragen, der Rekursentscheid des Baudepartements vom 7. Juli 2009 sowie die Beschlüsse der Baubewilligungskommission der Stadt St. Gallen vom 16. November 2007 und 17. Oktober 2008 seien aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern, eventuell sei das Verfahren zum neuen Entscheid nach Vervollständigung der Gesuchsakten sowie Gewährung des rechtlichen Gehörs an die Baubewilligungskommission, eventuell an das Baudepartement, zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In ihrer Beschwerdeergänzung vom 21. September 2009 halten die Beschwerdeführer an ihrem Rechtsbegehren fest. Sie rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bzw. des Akteneinsichtsrechts. Namentlich rügen sie, eine Baubewilligung dürfe nicht ratenweise erteilt werden. Es fehlten ein Beleuchtungs- bzw. Gestaltungskonzept und Baugrubenpläne. Das Baugesuch sei unvollständig. Ausserdem sei der Garten der Villa "X" ein Schutzobjekt. Weiter erhoben sie Rügen gegen die Ausfahrt der Tiefgarage bzw. deren Einmündung in die G-strasse und gegen die Ausgestaltung der Tiefgarage sowie deren Entlüftung.

Das Baudepartement beantragte in seiner Vernehmlassung vom 12. Oktober 2009, die Beschwerde der Erbgemeinschaft G. sel. sei teilweise gutzuheissen, im übrigen aber abzuweisen, und die Beschwerden von L. B.-K., B. M. und C. M. Z. seien abzuweisen.

Die Baubewilligungskommission der Stadt St. Gallen beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 23. Oktober 2009, die Beschwerden seien abzuweisen.

Die A.AG beantragt mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 17. November 2009, die Beschwerden seien vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdeführer.



St.Galler Gerichte

Die Beschwerdeführer erhielten Gelegenheit, zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und der weiteren Verfahrensbeteiligten Stellung zu nehmen. Die Beschwerdeführer I taten dies mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 17. Dezember 2009. Sie reichten zudem am 8. Januar 2010 eine weitere Eingabe ein und hielten fest, die Beschwerdegegnerin habe vor kurzem ein Gesuch um Nutzungsänderung (Wohnungen zu Büros) für die Villa "X" eingereicht. Darin werde angegeben, dass die neu geplante Tiefgarage auch den neu zu erstellenden Büros an der T-strasse 19 dienen solle, was natürlich Auswirkungen auf die Belastung der Tiefgarage und die Zufahrt über die G-strasse habe.

Die Beschwerdeführer II und III reichten mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 11. Januar 2010 innert erstreckter Frist eine Stellungnahme zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und der weiteren Verfahrensbeteiligten ein.

Am 26. Januar 2010 reichten sie eine weitere Vernehmlassung ein. Gleichentags reichte die Beschwerdegegnerin eine Vernehmlassung zur Stellungnahme der Beschwerdeführer I ein.

Am 1. Februar 2010 nahm die Beschwerdegegnerin zu den Vernehmlassungen der Beschwerdeführer II und III Stellung.

Am 22. Februar 2010 teilte die Beschwerdegegnerin mit, die Baubewilligungskommission habe das Umnutzungsgesuch genehmigt und festgehalten, die Umnutzung hänge nicht von der Bereitstellung von Parkplätzen in der umstrittenen Tiefgarage ab.

Die Eingaben der Beschwerdegegnerin vom 1. und 22. Februar 2010 wurden den übrigen Verfahrensbeteiligten zugestellt, verbunden mit dem Hinweis, dass am Augenschein dazu Stellung genommen werden könne.

Am 2. März 2010 holte das Verwaltungsgericht bei der Baubewilligungskommission die noch ausstehenden Akten der Bewilligungsverfahren ein. Diese Akten wurden den Beschwerdeführern II und III zur Einsichtnahme zugestellt.



Auf die weiteren Erwägungen des angefochtenen Entscheids sowie auf die weiteren Eingaben und Vorbringen der Verfahrensbeteiligten wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Das Verwaltungsgericht hat vor seinem Entscheid einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden eingeladen, daran teilzunehmen. Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten sowie die Feststellungen anlässlich des Augenscheins wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

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). Die Beschwerdeführer sind grundsätzlich zur Anfechtung des Rekursentscheids legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP), wobei auf die nachfolgend darzulegenden Präzisierungen hinzuweisen ist. Die Eingabe der Beschwerdeführer I vom 24. August 2009 sowie die Eingaben der Beschwerdeführer II und III vom 24. August und 21. September 2009 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 Beschwerden ist daher im Grundsatz einzutreten.

1.1. In den Beschwerden werden zum Teil Rügen erhoben, die sich gegen denselben Streitgegenstand richten und zum Teil ähnlich bzw. gleich begründet werden. Es rechtfertigt sich daher, die Verfahren zu vereinigen und die Beschwerden in ein und demselben Urteil zu behandeln.

1.2. Die Beschwerdeführer II und III fochten den Rekursentscheid des Baudepartements integral an, beantragten dessen Aufhebung und die Verweigerung der nachgesuchten Baubewilligung. Soweit sie damit auch jene Teile des Rekursentscheids anfechten, welche lediglich die Beschwerdeführer I bzw. die Beschwerdegegnerin betreffen, sind sie zur Anfechtung nicht legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP).



1.3. Zu prüfen ist die Rüge der Beschwerdeführer I, die Vorinstanz habe ihre Legitimation zur Rüge der fehlenden Erschliessung/Verkehrssicherheit zu Unrecht verneint.

1.3.1. Die Vorinstanz erwog, die Liegenschaften B. und G. würden über die T-strasse erschlossen, die Liegenschaft M. bzw. M. Z. in Fahrtrichtung Norden nach Süden über die G-strasse. Die Liegenschaften B. und G. seien, nachdem keine Beeinträchtigung ihrer eigenen Zufahrt drohe, durch den künftigen Mehrverkehr auf der G-strasse nicht belastet. Die Rekurrenten seien also trotz der räumlichen Nähe nicht stärker als andere betroffen und folglich zur Erhebung dieser Rüge nicht legitimiert.

1.3.2. Die Beschwerdeführer I wenden dagegen ein, die Vorinstanz übersehe, dass ihre Liegenschaft nicht bloss das Mehrfamilienhaus T-strasse 15 im östlichen Teil ihrer Parzelle Nr. C3501 umfasse, sondern auch eine unüberbaute Bauparzelle im westlichen Bereich, direkt südlich anschliessend an die Bauparzelle. Dieser Teil werde über die G-strasse erschlossen werden (müssen), weswegen sie zur Rüge gegen den Mehrverkehr auf der G-strasse legitimiert seien. Ihre Legitimation ergebe sich aber auch aus der Existenz des Hauses T-strasse 15, welches tatsächlich eben auch über die G-strasse erschlossen werde, wie der Augenschein im Rekursverfahren klar ergeben habe. Ihnen liege daran, auf ihre diesbezügliche Legitimation hinzuweisen und nicht den in diesem Punkt falschen Entscheid der Vorinstanz so stehen zu lassen, weil irgendwann ein Verfahren gemäss Strassengesetz stattfinden werde, in welchem die Beschwerdeführer ihre Rechte als beschwerte Nachbarn geltend machen wollten. Deshalb hätten sie ein rechtlich geschütztes Interesse an der Korrektur der diesbezüglichen falschen Ausführungen im angefochtenen Entscheid, auch wenn sie im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht materielle diesbezügliche Rügen nicht mehr behandelt haben wollten.

1.3.3. Die Vorinstanz wendet dagegen ein, die Rekursbehörde habe bei ihrem Entscheid stets auf jenen Sachverhalt abzustellen, wie er im Zeitpunkt des Entscheids vorliege (GVP 2000 Nr. 3 und 1988 Nr. 99). Im Zeitpunkt der Entscheidfällung sei der westliche Teil der Parzelle Nr. C3501 nicht überbaut gewesen und auch ein entsprechendes Projekt habe nicht vorgelegen. Nachdem das Wohnhaus T-strasse 15



über die T-strasse erschlossen werde, sei den Beschwerdeführern I die Legitimation zur Rüge bezüglich Erschliessung/Verkehrssicherheit abgesprochen worden.

1.3.4. Die Beschwerdegegnerin wendet ein, die Befugnis der Nachbarn zur Rüge, die Zufahrt zum Nachbargrundstück sei ungenügend, sei grundsätzlich nur dann gegeben, wenn ihnen eine Beeinträchtigung der eigenen Zufahrt drohe (ZBI 2006, S. 602 mit Hinweisen). Eine Beeinträchtigung der eigenen Zufahrt sei von der Vorinstanz zu Recht verneint worden und werde von den Beschwerdeführern in bezug auf die Liegenschaft T-strasse 15 mit Beschwerde auch nicht geltend gemacht.

1.3.5. Die Legitimation eines Nachbarn zur Beschwerde in Bausachen ist nach ständiger Rechtsprechung zu Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP davon abhängig, ob bei ihm erstens räumlich die erforderliche enge nachbarliche Beziehung zum Baugrundstück gegeben ist und ob er zweitens durch den Bewilligungsentscheid unmittelbar und in höherem Masse als irgend jemand oder die Allgemeinheit in eigenen Interessen beeinträchtigt ist. Das schutzwürdige Interesse besteht dabei im praktischen Nutzen, den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation einträgt bzw. in der Abwendung materieller, ideeller oder sonstiger Nachteile, die ein Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde (vgl. GVP 1996 Nr. 59, 1993 Nr. 49; Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 386 ff. mit Hinweisen, VerwGE B 2009/131 vom 3. Dezember 2009 i.S. H., in: www.gerichte.sg.ch).

Die von der Beschwerdegegnerin angeführte Praxis des Bundesgerichts erging zur Legitimation zur staatsrechtlichen Beschwerde. Es ist daher nicht ausschlaggebend, ob Verkehrsvorschriften nachbarschützende Funktion haben, um deren Verletzung rügen zu dürfen. Art. 45 Abs. 1 VRP verlangt kein rechtlich geschütztes Interesse an der Änderung oder Aufhebung eines Entscheids. Es ist nach der Praxis des Verwaltungsgerichts zulässig, eine ungenügende Erschliessung eines Baugrundstücks zu rügen, wenn dadurch eine Baute, welche den Beschwerdeführer unmittelbar und mehr als jede Drittperson betrifft, verhindert werden kann. Die hinreichende Zufahrt ist Teil der genügenden Erschliessung und damit unabdingbare Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Dringen die Beschwerdeführer mit ihrer Rüge durch,



können sie ihr Interesse an der Freihaltung des Grundstückteils durchsetzen. Insoweit sind sie mehr als irgendwelche Drittpersonen bzw. die Allgemeinheit betroffen (vgl. VerwGE B 2009/34 vom 3. Dezember 2009, in: www.gerichte.sg.ch)

1.3.6. Die Beschwerdeführer I halten ausdrücklich fest, sie würden im Beschwerdeverfahren die Rüge der fehlenden Erschliessung bzw. der Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit nicht mehr vorbringen. Unter diesen Umständen muss ihnen aber die Legitimation zur Rüge, die Vorinstanz habe ihrerseits im Rekursentscheid die Legitimation zu Unrecht verneint, abgesprochen werden. Die Beschwerdeführer I begründen ihren Standpunkt damit, irgendwann werde ein Verfahren gemäss Strassengesetz stattfinden, in welchem sie ihre Rechte als beschwerte Nachbarn geltend machen wollten. Aufgrund der vorliegenden Akten ist allerdings nicht ersichtlich, auf welche Art Verfahren sie Bezug nehmen. Ein Verfahren gemäss Strassengesetz kann stattfinden, wenn eine Strasse ausgebaut oder wenn die Unterhaltsregelung an der Strasse geändert wird. Vorliegend handelt es sich bei der G-strasse um eine Gemeindestrasse 2. Klasse, welche von der Gemeinde unterhalten wird. Inwiefern die Beschwerdeführer I in einem Verfahren, beispielsweise im Zusammenhang mit dem Ausbau bzw. der Verbreiterung der G-strasse, ihre Rechte nicht in gleichem Umfang wahrnehmen können, wenn ihnen die Legitimation zur Rüge der mangelhaften Erschliessung der Nachbarparzelle abgesprochen wurde, ist nicht ersichtlich. Ein handfestes Interesse, gleichsam einen Feststellungsentscheid über das Vorliegen der Legitimation in einem Punkt zu erwirken, der materiell ausdrücklich unangefochten bleibt, ist zu verneinen. Auf die Beschwerde ist daher in diesem Punkt nicht einzutreten.

2. Art. 35 Abs. 1 der Bauordnung der Stadt St. Gallen (sRS 731.1, abgekürzt BO) bestimmt, dass Attikageschosse eine Höhe von 3 m nicht überschreiten und keine Dachaufbauten aufweisen dürfen. Sie müssen gegenüber der Längsfassade unter einer Linie von 45° zurückversetzt sein. Nach Art. 35 Abs. 2 BO ist eine abweichende Situierung zulässig, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

2.1. Das Baudepartement erwog, es habe bis anhin auch in bezug auf Art. 35 Abs. 2 BO die Auffassung vertreten, dass diese Bestimmung - soweit sie eine gute



Gesamtwirkung voraussetze - eine positive, über das Verunstaltungsverbot hinausgehende Gestaltungsvorschrift darstelle, die auf das gesamte Gemeindegebiet anwendbar und daher unzulässig sei. Dieser Auffassung habe sich das Verwaltungsgericht nicht anschliessen können (VerwGE B 2008/143, 149 vom 14. Mai 2009, in: www.gerichte.sg.ch). Weiter erwog die Vorinstanz, das 2,8 m hohe Attikageschoss missachte gegenüber der Ost- und der Westfassade den nach Art. 35 Abs. 1 BO geforderten Rücksprung. Bei strikter Anwendung von Art. 35 Abs. 1 BO ergebe sich aber eine im Vergleich zu den Nachbarhäusern unübliche Symmetrie. Die Versetzung der Attikageschosse führe zu einer besseren Staffelung der Baukörper und verbessere deren Gesamtwirkung. Das Haus G. befinde sich im Südosten des geplanten Mehrfamilienhauses. Nach den Regelbauvorschriften würde das Attikageschoss bündig zur Südfassade errichtet. Durch die geplante Situierung des Attikageschosses, insbesondere durch den 16,53 m² grossen Rücksprung in der südöstlichen Ecke, würden folglich die nachbarlichen Interessen der Beschwerdeführer I nicht beeinträchtigt.

2.2. Die Beschwerdeführer I wenden dagegen ein, die Vorinstanz übersehe, dass das geplante Attikageschoss nicht nur in bezug auf die Situierung, sondern auch in bezug auf die Fläche von der Grundvorschrift abweiche. Art. 35 Abs. 2 BO lasse aber nur unter gewissen Umständen eine abweichende Situierung zu, keinesfalls aber eine Grundfläche über jenem Mass, das sich bei einer Rückversetzung gegenüber der Längsfassade unter 45° ergäbe (VerwGE B 2008/143, 149, E 3.2.2). Im Plan "Nachweis Attika-Fläche" vom 31. August 2007 berechne die Gesuchstellerin die Fläche der geplanten Attikawohnung mit 117,5 m². Tatsächlich betrage die maximal bewilligungsfähige Fläche bei einer Gebäudelänge von 15 m und einer Gebäudebreite von 12,5 m sowie einer Geschosshöhe des Attikageschosses von 2,8 m nur 103,5 m². Das Attikageschoss sei bereits mangels Einhaltung der maximal zulässigen Fläche nicht bewilligungsfähig.

Bei der Gestaltung gemäss Art. 35 Abs. 1 BO würde das Attikageschoss auf die 12,5 m lange Südfassade östlich und westlich mindestens je 2,8 m zurückspringen. In diesen Bereichen träte bei ordnungsgemässer Ausgestaltung des Attikageschosses das Mehrfamilienhaus "nur" mit drei Vollgeschossen in Erscheinung. Mit der vorgesehenen Gestaltung des Attikageschosses trete das südliche Haus gegenüber ihrer



angrenzenden, tiefer liegenden Parzelle optisch mit vier Vollgeschossen in Erscheinung.

2.3. Die Vorinstanz hält in ihrer Vernehmlassung fest, das Flächenmass des Attikageschosses sei erstmals im Beschwerdeverfahren angezweifelt worden. Die Beschwerdeführer I hielten zu Recht fest, dass die dem Baugesuch zugrundeliegende Berechnung von einem Rücksprung gegenüber der Breitfassade ausgehe, Art. 35 Abs. 1 BO aber eine Rückversetzung gegenüber der Längsfassade fordere und die maximal bewilligungsfähige Fläche demnach 103,5 m² betrage. Falsch berechnet sei auch die Fläche des geplanten Attikageschosses. Die zeichnerische Darstellung in Anhang II zur Bauordnung zeige, dass beispielsweise Treppenhäuser die Attikalinie überschreiten dürften, weshalb deren Fläche nicht zur maximal zulässigen Fläche des Attikageschosses hinzuzuzählen sei. Vorliegend würden ein Lift und die hierfür notwendigen technischen Installationen über Dach geführt. Sie seien folglich nicht zur maximal zulässigen Fläche des Attikageschosses zu zählen. Gleiches gelte - in Analogie zu einem Treppenpodest - auch für den Liftvorplatz ("Entrée"). Damit seien von der errechneten Fläche des geplanten Attikageschosses - bei versuchter Berücksichtigung der Mauerstärke - rund 12,65 m² abzuführen (5,75 x 2,2 m). Es resultiere eine geplante Attikafläche von 104,85 m². Das Projekt übersteige folglich die zulässige Attikafläche um rund 1,35 m². Diese marginale Überschreitung könne durch eine geringfügige Anpassung/Verschiebung der Wände - z.B. jene des Raumes WC/ HW - erreicht werden. Denkbar wäre aber auch ein Verzicht auf die Überdachung des im Süden geplanten Sitzplatzes. In einem vom Verwaltungsgericht kürzlich beurteilten Fall habe das Attikageschoss sowohl hinsichtlich seines Flächenmasses als auch bezüglich der Höhe gegen die Vorschriften der Bauordnung verstossen.

2.4. Die Baubewilligungskommission hält fest, die Nachbargebäude T-strasse 15 bis 25 sowie G-strasse 10 zeigten eindrücklich, was mit der unüblichen Symmetrie gegenüber den Nachbarhäusern gemeint sei. Diese Bauten verfügten über unterschiedlich gewalmte Steildächer mit individuell angeordneten Quergiebeln. In diesem Kontext würden sich zwei symmetrisch angeordnete Attikageschosse im Sinn von Art. 35 Abs. 1 BO nur unbefriedigend einordnen.



2.5. Die Beschwerdegegnerin macht geltend, das geplante Attikageschoss überschreite die zulässige Fläche nicht um 14 m². Gemäss Art. 36 BO dürften technische Bauteile wie Treppen und Liftanlagen über Dach geführt werden, was vorliegend nur beim Lift der Fall sei. Die Treppe sei aus Rücksicht auf die Nachbarn nicht über Dach geführt worden, was aber ohne weiteres zulässig gewesen wäre. Im Hinblick auf diese Regelung sei die Bewilligung der geplanten Attikageschossfläche nicht zu beanstanden und deshalb auch die von der Vorinstanz angetönte Notwendigkeit einer Neuurteilung unbegründet. Im übrigen würden nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt. Allein die Lage des Mehrfamilienhauses zur Liegenschaft der Beschwerdeführer I mache augenscheinlich, dass von einer erdrückenden Wirkung kaum die Rede sein könne. Nur mit der abweichenden Situierung des Attikageschosses habe die für die Umgebungsbauten atypische Symmetrie, welche durch ein gemäss Regelbauvorschrift erstelltes Attikageschoss hervorgerufen würde, durchbrochen werden können. Bestritten werde ausserdem auch, dass die Wirkung des beabsichtigten Attikageschosses viel "erdrückender" sei als ein regelkonform gestaltetes. Bei der Gestaltung des Attikageschosses nach Regelbauweise würde das Attikageschoss auf der 12,5 m langen Südfassade insgesamt nur 5,6 m (2 x 2,8 m) zurückspringen. Mit der beabsichtigten Lösung erhöhe sich dieser Wert auf immerhin 5,75 m. Dies werde allerdings von den Beschwerdeführern I nicht anerkannt, was darauf zurückzuführen sei, dass ihre Liegenschaft hinter der Liegenschaft T-strasse 17 liege und deshalb, wenn überhaupt, bereits durch diesen Bau erdrückt werde.

2.6. Unbestritten ist, dass das Attikageschoss entgegen der Vorschrift von Art. 35 Abs. 1 BO nicht von der Längsfassade unter einer Linie von 45° zurückversetzt ist.

2.6.1. Das Verwaltungsgericht hat in einem unlängst ergangenen Urteil entschieden, dass Art. 35 Abs. 2 BO als Konkretisierung der Regelbauvorschrift zu verstehen ist. Die Bestimmung gebietet keine besondere Gestaltung eines Attikageschosses, sondern lässt bei guter Gesamtwirkung und fehlender Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen eine abweichende Situierung zu. Dies ist eine Lockerung der Regelbauvorschriften, die vom kantonalen Recht nicht untersagt und im Rahmen der Gemeindeautonomie zulässig ist. Es wird keine bestimmte, die Regelbauvorschriften verschärfende ästhetische Gestaltung eines Attikageschosses vorgeschrieben.



Vielmehr handelt es sich um eine Bestimmung, die beim Vorliegen gewisser besonderer Voraussetzungen eine von den Regelbauvorschriften abweichende Situierung zulässt (VerwGE B 2008/143, 149 vom 14. Mai 2009 i.S. Pol. Gde. St. Gallen, in: www.gerichte.sg.ch).

2.6.2. Fest steht, dass die maximal zulässige Fläche des Attikageschosses 103,5 m² beträgt, da die Rückversetzung gegenüber der Längsfassade zu erfolgen hat. Im vorliegenden Fall ist das Attikageschoss abweichend situiert. Der Einwand der Beschwerdeführer I, es seien nachbarliche Interessen beeinträchtigt, erscheint begründet. Die Beschwerdeführer I sind übrigens legitimiert, dies aus der Optik des unüberbauten Teils ihres Grundstücks zu rügen. Das Gebäude tritt aufgrund der vorliegenden Pläne aus der Sicht von Süden bzw. Südosten viergeschossig in Erscheinung. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Attikageschoss zur West- und zur Ostfassade bündig ist und daher aus der Sicht von Süden als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Hinzu kommt, dass es auch nicht auf der gesamten Länge der Südfassade zurückspringt, sondern im Bereich des gedeckten Sitzplatzes auf 6,75 m fassadenbündig ist, was mehr als die Hälfte der gesamten Fassadenbreite ausmacht. Auch daraus ergibt sich optisch der Eindruck eines vierten Vollgeschosses. Dieser Eindruck stellt eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen im Sinn von Art. 35 Abs. 2 BO dar. Würde das Attikageschoss regelkonform erstellt, würde es aus dem südlichen Blickwinkel weitaus schmaler in Erscheinung treten und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln. Von der gesamten Fassadenlänge von 12,5 m würde das Attikageschoss lediglich 6,9 m beanspruchen. Damit träte es auch aus südlichem Blickwinkel als Aufbau in Erscheinung.

2.6.3. Die gute Einordnung wird von der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin mit ästhetischen Argumenten begründet. Ob die vorgesehene Gestaltung der Attikageschosse gegenüber den verschiedenen Dachformen der benachbarten Häuser eine bessere Einordnung begründet als eine regelkonforme Gestaltung, liegt jedenfalls nicht zum vornherein auf der Hand. Ob die geplante Gestaltung eine bessere Einordnung bewirkt, ist fraglich, kann aber offen bleiben, da Art. 35 Abs. 2 BO keine Abwägung der guten Einordnung gegen die nachbarlichen Interessen vorsieht.



Soweit die Vorinstanz darauf hinweist, nach der Praxis des Verwaltungsgerichts sei eine geringfügige Reduktion der Besonnungsdauer keine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen, gehen ihre Ausführungen fehl. Sie übersieht, dass in dem von ihr zitierten Urteil (VerwGE B 2008/97 vom 16. Juni 2009, in: www.gerichte.sg.ch) nicht eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen im Sinn von Art. 35 Abs. 2 BO streitig war, sondern das Vorhandensein wichtiger nachbarlicher Interessen im Sinn von Art. 57 Abs. 3 BauG, welche ein Grundstück mit ungenügendem Gebäudeabstand berechtigen, den fehlenden Abstand vom Nachbargrundstück einzufordern. Dabei handelt es sich um eine völlig anders gelagerte Rechtsfrage.

2.6.4. Technische Bauteile dürfen über Dach geführt werden, soweit dies aufgrund ihrer Funktion notwendig ist (Art. 36 Abs. 1 BO).

Nach Art. 61 Abs. 2 BauG zählen Treppenhäuser zu den nutzbaren Geschossflächen. Solche Flächen umfassen im wesentlichen Wohnräume. Nach der Rechtsprechung dürfen daher Treppenhäuser ein Vollgeschoss nicht ausserhalb der für ein Attikageschoss vorgesehenen Fläche überragen (vgl. VerwGE 2009/104 vom 28. Januar 2010 i.S. J. und R.W./Pol. Gde. E., in: www.gerichte.sg.ch). Im vorliegenden Fall weist das Baureglement keine Bestimmung auf, welche Treppenhäuser explizit als zulässige Dachaufbauten qualifiziert. Allein die Skizze im Anhang II zum Reglement über den Vollzug der Bauordnung und des Reklamereglements (sRS 731.11) lässt ein Treppenhaus nicht als Dachaufbaute erscheinen. Nach jener Skizze zählen Treppenhäuser bei normaler Situierung des Attikageschosses nicht zur Attikafläche, jedoch bei abweichender Situierung. Dafür gibt es aber in der BO keine Grundlage.

Aus dem Gesagten folgt, dass das Treppenhaus der Fläche des Attikageschosses zuzuordnen ist. Dasselbe gilt für das Entrée und den Lift. Beim Entrée handelt es sich um eine anrechenbare Geschossfläche im Sinn von Art. 61 Abs. 2 BauG. Der Lift erschliesst das Attikageschoss. Er tritt auf dem Attikageschoss nicht nur als technisch notwendige Aufbaute eines Lifts, der das darunterliegende Geschoss erschliesst, in Erscheinung und gilt damit nicht als sog. Liftüberfahrt im Sinn von Art. 8 des Reglements bzw. nicht als Liftschacht im Sinn von Art. 61 Abs. 2 lit. h BauG. Dagegen kann derjenige Raum, der im Plan "Nachweis Attika-Fläche" als "Install." bezeichnet ist, von der massgebenden Attikafläche abgerechnet werden, sofern es sich um



technische Bauteile im Sinn von Art. 36 Abs. 1 BO handelt, die aufgrund ihrer Funktion notwendigerweise über Dach geführt werden müssen.

2.6.5. Zusammenfassend gelangt das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass die Fläche der Attikageschosse gegen Art. 35 Abs. 1 BO verstösst und auf das zulässige Mass zu reduzieren ist. Im weiteren werden die nachbarlichen Interessen der Beschwerdeführer I durch die abweichende Situierung des Attikageschosses beeinträchtigt, womit deren Situierung auch Art. 35 Abs. 2 BO widerspricht.

In diesem Punkt ist die Beschwerde der Beschwerdeführer I gutzuheissen.

3. Streitig ist weiter die Tiefgaragenzufahrt.

3.1. Die Beschwerdeführer I machen geltend, die Zufahrt stelle eine einzige "Zwängerei" dar. So habe auch die Vorinstanz festgestellt, dass die lichte Durchfahrt im Bereich des Garagentors nur zwischen 1,95 und 2,1 m betrage und damit die von der VSS-Norm geforderte lichte Höhe um bis zu 35 cm unterschritten werde. Auch eine privat genutzte Parkgarage sei bewilligungspflichtig und müsse funktionieren, d.h. für Personenwagen benutzbar sein. Dazu gehörten auch grössere Personenwagen, z.B. Offroader, die bei einer Durchfahrtshöhe von 1,95 m und dem Gefälle 15 % nicht mehr in die Garage einfahren könnten. Damit würden diese Fahrzeuge die Garage nicht benützen können und irgendwo, wahrscheinlich an der G-strasse, frei abgestellt werden. Davon seien aber die Nachbarn betroffen.

3.2. Die Vorinstanz wendet dagegen ein, die Tatsache, dass die Bewohner der Überbauung allenfalls gezwungen wären, Offroader-Fahrzeuge in der nahen Umgebung zu parkieren, vermöge nichts daran zu ändern, dass die zu geringe lichte Höhe der Tiefgarage kein baupolizeiliches Hindernis darstelle, das einer Bewilligung entgegenstehen könnte. Gleiches gelte für die blosser Vermutung, die Rampe könnte planwidrig errichtet werden. Der Ausradiusradius bei Kuppen müsse gemäss VSS-Norm 640 291a 20 m, der Abstand der Neigungsknicke 2 m betragen. Der geforderte Radius werde eingehalten, die Ausrundung betrage jedoch nur 1,97 m. Eine Abweichung von nur 3 cm liege indessen im Toleranzbereich.



3.3. Im Bereich der Garagenzufahrt bestehen offenbar Differenzen zwischen dem Projekt und den in den VSS-Normen vorgesehenen Massen. Ausrundungsradius einerseits und Abstand der Neigungsknicke andererseits gemäss Ziff. 18.6/Tab. 12 der VSS-Norm 640 291a sind allerdings voneinander unabhängige Messgrössen. Wenn der Ausrundungsradius den Anforderungen genügt, ist der VSS-Norm in diesem Punkt Genüge getan. Es ist daher nicht massgebend, ob der Abstand der Neigungsknicke die Anforderungen ebenfalls erfüllt. Nach den Feststellungen der Vorinstanz wird der geforderte Abstand von 2,00 m um 3 cm unterschritten. Auch diese Abweichung ist geringfügig, weshalb sie von der Vorinstanz zu Recht als unbeachtlich qualifiziert wurde. Solche Abweichungen schränken die Gebrauchstauglichkeit der Garagenzufahrt nicht wesentlich ein und können daher vernachlässigt werden. Hinzu kommt, dass die VSS-Normen keine Gesetzeskraft haben. Es handelt sich um technische Normen, welche als Richtlinien zur Anwendung kommen. Ihr Anwendungsbereich sind primär öffentliche Strassen und Parkplätze bzw. Parkhäuser, während im vorliegenden Fall eine private Garagenzufahrt geplant ist. Daher können geringfügige Abweichungen von Normgrössen für öffentliche Parkhäuser nicht als Verstoss gegen Bauvorschriften oder gegen die Regeln der Baukunde gerügt werden. Nach der Praxis enthalten die VSS-Normen keine strikte einzuhaltenden Regeln für die Dimensionierung von privaten Zufahrten (vgl. VerwGE B 2004/22 vom 18. Mai/2. Dezember 2004, in: www.gerichte.sg.ch, wonach die Abweichung von den VSS-Normen bei der Dimensionierung von Parkplätzen nicht zur Verweigerung einer Baubewilligung berechtigt).

3.4. Ähnlich verhält es sich mit der Durchfahrtshöhe der Garageneinfahrt von 1,95 m. Die Beschwerdeführer rügen, bei dieser Höhe könnten Offroader die Tiefgarage nicht benutzen. Nach den technischen Angaben der Importeure ist z.B. ein Range Rover 187,7 cm (www.landrover.ch) und ein VW Touareg 172,6 cm (www.volkswagen.ch) hoch. Damit ist die Einfahrt in die Tiefgarage mit einer lichten Höhe von 1,95 m möglich. Es gibt übrigens auch öffentliche Parkhäuser mit einer signalisierten Einfahrtshöhe von maximal 1,95 m (z.B. Parkhaus Spisertor in St. Gallen). Beim Parkhaus des Verwaltungsgebäudes Moosbruggstrasse 11 ist die Maximalhöhe für Fahrzeuge mit 2,0 m signalisiert. In diesen Parkhäusern werden auch Offroader und Kastenwagen parkiert. Die streitige Parkgarage ist daher grundsätzlich auch für Offroadfahrzeuge als



tauglich zu bezeichnen. Zutreffend ist zwar, dass die Neigung der Fahrbahn vor der Einfahrt eine erweiterte Einfahrtshöhe erfordern würde. Diesem Umstand kann aber mit baulichen Massnahmen begegnet werden. Aus dem Plan ergibt sich, dass die Ausfahrt bereits vor dem Verlassen des Gebäudes leicht ansteigt, was wohl bezweckt, die Einfahrtsverhältnisse zu optimieren.

Die Erwägungen der Vorinstanz, die eingeschränkte Benutzbarkeit ändere am Fehlen eines baupolizeilichen Hindernisses nichts, greift zwar zu kurz. Die Parkgarage ist für die erfahrungsgemäss zu stationierenden Wagen zu dimensionieren. Es ist davon auszugehen, dass sich darunter auch Offroader befinden. Allerdings sind für Wohnhäuser in der Stadt St. Gallen keine Parkplätze vorgeschrieben. Damit kann auch keine Verpflichtung statuiert werden, Parkplätze für Offroader zu erstellen. Es liegt aber im eigenen Interesse der Beschwerdegegnerin, dass die Garage auch für Offroader zugänglich ist. Diese Eignung kann der vorliegend projektierten Garage nicht abgesprochen werden. Zudem sind die Beschwerdeführer von parkierten Fahrzeugen im Quartier nicht stärker betroffen als die Allgemeinheit. Selbst wenn Fahrzeuge von Hausbewohnern auf öffentlichen Parkplätzen abgestellt würden, wären die Beschwerdeführer nicht legitimiert, dies gegen die Erstellung der Bauten vorzubringen. Dass die künftigen Hausbewohner unberechtigtweise solche Parkplätze belegen, an denen die Beschwerdeführer ein ausschliessliches Benützungsrecht haben, behaupten diese nicht.

3.3. Im weiteren legt die Vorinstanz überzeugend dar, dass die Sockelmauer bei der Tiefgarageneinfahrt nicht als Stützmauer zu qualifizieren ist, welche die Abstandsvorschriften im Sinn von Art. 41 BO zu beachten hat. Als Stützmauern werden solche Mauern bezeichnet, die der Stabilisierung des Geländes dienen bzw. im Rahmen der Umgebungsgestaltung hinterfüllt werden. Vorliegend handelt es sich um eine Sockelmauer, welche die Zufahrt der Tiefgarage abgrenzt und nicht unter die Vorschrift von Art. 41 BO fällt.

4. Die Beschwerdeführer II und III rügten bereits im Rekursverfahren eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör, insbesondere eine unvollständige Gewährung der Akteneinsicht. Konkret bemängelten sie, die Akten der Baubewilligungskommission seien ihrem Vertreter unvollständig zur Einsicht zugestellt worden.



4.1. Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101, abgekürzt BV) gewährt den Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Aus diesem Anspruch leitet das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung die Pflicht der Behörde ab, ihre Verfügungen und Entscheide zu begründen (vgl. statt vieler BGE 133 I 270 E. 3.1; BGE 129 I 236 E. 3.2; BGE 126 I 102 E. 2b). Der von einem Entscheid oder einer Verfügung Betroffene soll wissen, warum die Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat; die Begründung muss deshalb so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid oder die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Allerdings bedeutet dies nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 133 I 270 E. 3.1 und 3.3; BGE 126 I 102; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Zürich 2007, Rz. 1706).

Nach Art. 16 Abs. 1 VRP haben die Beteiligten Anspruch auf Einsicht in die Akten, soweit nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen. Das Akteneinsichtsrecht erstreckt sich auf alle für den Entscheid wesentlichen Akten, d.h. all jene Akten, die Grundlage einer Anordnung bilden. Abzustellen ist dabei ausschliesslich auf die objektive Bedeutung eines Schriftstücks für die entscheidungswesentliche Sachverhaltsfeststellung (Kölz/Bosshard/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, § 8 N 6 mit weiteren Hinweisen; Kölz/Häner, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 2. Aufl., Zürich 1998, N 296 mit weiteren Hinweisen). Keine Einsicht muss in Akten gewährt werden, die nicht der Stützung einer behördlichen Anordnung dienen. Dazu gehören vor allem auch die Akten des internen amtlichen Verkehrs, etwa Vorbereitungsunterlagen (Referat) usw. Als interne Akten gelten Unterlagen, denen kein Beweischarakter zukommt, welche vielmehr ausschliesslich der internen Meinungsbildung dienen, also namentlich Entwürfe, Anträge, Notizen, Mitberichte, Hilfsbelege etc. Mit dem Ausschluss des Einsichtsrechts in diese Akten soll verhindert werden, dass die interne Meinungsbildung über die entscheidenden Aktenstücke und die erlassenen begründeten Verfügungen hinaus vollständig vor der Öffentlichkeit ausgebreitet wird. Ob ein Aktenstück als intern zu qualifizieren ist, muss nach objektiven Gesichtspunkten geprüft werden. Wenn ein Aktenstück objektiv betrachtet von Bedeutung für die Sachverhaltsfeststellung ist, so



unterliegt es ungeachtet einer allfälligen Bezeichnung als internes Dokument der Einsicht. Einsicht ist somit in alle Akten zu gewähren, welche geeignet sind, Grundlage der späteren Verfügung bzw. des späteren Entscheides zu bilden (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 1131 mit Hinweisen)

4.2.

4.2.1. Die Beschwerdeführer II und III rügen, es seien ihnen zwar die anlässlich des Augenscheins erstellten, von ihnen mit Eingabe vom 8. Juli 2008 verlangten Fotos zugestellt worden. Diese Akten befänden sich jedoch nicht in den beiden Dossiers der Rekursverfahren.

Die Vorinstanz wendet ein, die Fotos seien dem Vertreter der Beschwerdeführer während des hängigen Verfahrens zugestellt worden. Das Fehlen der Fotos in den beiden Dossiers der Beschwerdeführer II und III erkläre sich damit, dass sich die Originale im Zeitpunkt der Aktenzustellung in den Dossiers der Beschwerdeführer I befunden hätten.

Die Fotos befinden sich im Dossier der Beschwerdeführer I (Dossier 07/5871, Beilage zum Augenscheinprotokoll, act. 20). Da die Beschwerdeführer die Fotos effektiv zur Einsichtnahme zugestellt erhielten, wurde ihr Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt. Da es sich um zwei getrennt geführte Rekursverfahren handelte, hätten allerdings die Fotos in beiden Dossiers abgelegt werden müssen. Ein erheblicher Mehraufwand wäre damit nicht verbunden gewesen. Auch ist aus den Aktenverzeichnissen dieser Umstand nicht ersichtlich. Pauschale Hinweise über Vorakten in anderen Dossiers ändern daran nichts.

Im Rekurs- und Beschwerdeverfahren liegt diesbezüglich aber keine Rechtsverletzung vor bzw. wurde die Gehörsverletzung geheilt, da einerseits die Fotos dem Rechtsvertreter zugestellt wurden und dem Verwaltungsgericht die Akten der Rekursverfahren gemeinsam übermittelt wurden, wobei die Beschwerdeverfahren bereits im Schriftenwechsel weitgehend vereinigt und dem Vertreter der Beschwerdeführer sämtliche Dossiers zur Einsichtnahme zugestellt wurden.



4.2.2. Bereits im Rekursverfahren hatten die Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Baubewilligungskommission geltend gemacht. Sie bemängelten namentlich, die Vernehmlassungen der städtischen Amtsstellen seien ihnen nicht zugestellt worden.

Die Vorinstanz hält fest, die Baubewilligungskommission habe ihr am 4. Februar 2008 die Baugesuchsakten übermittelt. Am 24. Juni 2008 sei den Beschwerdeführern Gelegenheit geboten worden, zum Protokoll des Rekurs-Augenscheins Stellung zu nehmen. Mit gleichem Schreiben sei das gesamte Rekursdossier inkl. Vorakten zur Einsichtnahme dem Rechtsvertreter zugestellt worden. Die Rekursakten seien am 4. Juli 2008 kommentarlos retourniert worden. Auch in ihrer Stellungnahme vom 8. Juli 2008 hätten die Beschwerdeführer keinen Antrag auf Beizug weiterer Akten gestellt.

Diese Darstellung wird von den Beschwerdeführern II und III bestritten. Die ihnen zugestellten Akten seien lückenhaft gewesen. Namentlich von den Stellungnahmen der städtischen Amtsstellen seien nur jene des Tiefbauamtes und jene der Denkmalpflege übermittelt worden.

Die Beschwerdeführer waren nicht gehalten, nach der Zustellung der Akten weitere Akten zu verlangen. Sie durften davon ausgehen, dass ihnen die Rekursinstanz sämtliche von der Baubewilligungskommission übermittelten Akten zustellte. Daher ist es ihnen nicht zum Vorwurf zu machen, dass sie nach der Retournierung der Akten keinen Antrag auf Beizug weiterer Akten stellten, sondern eine unvollständige Akteneinsicht rügten.

Unbegründet ist zwar der Vorwurf gegenüber der Vorinstanz, diese habe sich mit der gerügten Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör nicht hinreichend auseinandergesetzt. Die Vorinstanz hielt in Erw. 3.2. fest, sie habe den Beschwerdeführern II und III sämtliche Vorakten zur Kenntnisnahme zugestellt. Weiter erwog sie, ein allfälliger Mangel durch fehlende vollständige Akteneinsicht wäre dadurch geheilt worden. Insofern ist die Rüge ausreichend behandelt worden.

Die von der Baubewilligungskommission übermittelten Akten sind übrigens nicht numeriert, was angesichts des Umfangs und der Komplexität eines solchen Verfahrens



unhaltbar ist. Zudem fehlen, und das war für die Beschwerdeführer II und III massgebend, verschiedene im Bewilligungs- bzw. Einspracheverfahren von städtischen Amtsstellen eingeholte Vernehmlassungen. Auf dem grünen Titelblatt des Dossiers ist vermerkt, welche Ämter bzw. Dienststellen sich zum Baugesuch und zum Korrektorgesuch äusserten. Den Beschwerdeführern II und III ist zuzustimmen, dass diese Stellungnahmen üblicherweise in den Akten der städtischen Baubehörde enthalten sind. Dabei spielt es keine Rolle, ob sie in bezug auf eine in einem späteren Rechtsmittelverfahren gerügte Angelegenheit von entscheidender Bedeutung sind oder nicht.

Im vorliegenden Fall übermittelte die Baubewilligungskommission dem Vertreter der Beschwerdeführer II und III am 7. Januar 2008 die Akten und verwies bezüglich der Einsicht in die verwaltungsinternen Vernehmlassungen auf den Beschluss vom 16. November 2007; Ziff. III/4.3. Vor diesem Hintergrund bestehe keine Veranlassung, diese Vernehmlassungen zur Einsicht zuzustellen.

Das Verwaltungsgericht hat von der Baubewilligungskommission weitere Akten angefordert. Es wurden in der Folge die Vernehmlassungen verschiedener städtischer Amtsstellen übermittelt. Diese Vernehmlassungen können nicht als ausschliesslich interne Mitberichte qualifiziert werden. Sie fanden sich bisher, soweit für das Gericht ersichtlich, stets in den Verfahrensakten, auch wenn sie keine streitigen Sachverhalte zum Gegenstand hatten. In Streitigkeiten betreffend Baubewilligungen sind die Akten vollständig und lückenlos zu führen und bei Begehren um Akteneinsicht den Rechtsvertretern der Parteien zuzustellen. Die Behörden haben nicht vorweg zu prüfen, welche Akten - aus ihrer Sicht oder aus der Sicht der Einsprecher - erheblich sind und welche nicht. Da das Dossier der Baubewilligungskommission sowohl die Akten des ursprünglichen Baugesuchs wie auch jene des Korrektorgesuchs enthielt, hätten sämtliche Unterlagen chronologisch geordnet und nummeriert - und zwar mit Tinte und nicht mit Bleistift, wie das die Vorinstanz tat - in das Aktendossier eingereiht werden müssen. Aktendossiers sind nicht vor der Gewährung der Akteneinsicht zu durchkämmen und in erhebliche und unerhebliche Akten aufzuteilen. Die internen Vernehmlassungen werden als förmliche Stellungnahmen zu einzelnen Aspekten des Baugesuchs eingeholt. Es besteht kein Grund, diese gegenüber dem Baugesuchsteller oder dem Einsprecher nicht offen zu legen. In diesem Punkt rügen die



Beschwerdeführer II und III zu Recht eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör.

Im konkreten Fall hat die unvollständige Akteneinsichtgewährung allerdings materiell keine ausschlaggebende Bedeutung. Jene Rügen, welche von den Beschwerdeführern vorgebracht wurden, lassen sich anhand der eingeholten bzw. zur Einsicht zugestellten Akten hinreichend beurteilen. Insbesondere die Berichte des Denkmalschutzes und des Tiefbauamtes sowie der Fachstelle für Umwelt und Energie wurden den Beschwerdeführern II und III zur Einsichtnahme zugestellt.

Allerdings fehlt nach wie vor das von den Beschwerdeführern II und III im Rekursverfahren 07-5906 als Rekursbeilage 3 eingereichte Aktenstück (Schreiben der Baubewilligungskommission vom 7. Januar 2008) in den Akten. Da es sich um ein Aktenstück handelt, das den Beschwerdeführern II und III zugestellt und von diesen im Rekursverfahren eingereicht wurde, ist im Fehlen desselben in den nachträglich übermittelten Akten aber keine Verletzung von Verfahrensrechten der Beschwerdeführer II und III zu erblicken. Diese hätten das Aktenstück zudem im Beschwerdeverfahren nochmals einreichen können.

Die Beschwerdeführer II und III erhielten Gelegenheit, sich zu den neu eingeholten Akten zu äussern, obwohl sie materiell im gesamten Verfahren irrelevant sind. Eine allfällige Gehörsverletzung wurde dadurch geheilt. Festzuhalten bleibt allerdings, dass die Akten offensichtlich immer noch nicht vollständig überwiesen wurden. Auch insoweit muss sich die Baubewilligungskommission den Vorwurf der Verletzung des rechtlichen Gehörs vorbehalten lassen.

4.2.3. Der vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführer II und III anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins vorgelegte Plan "Gartenanlage T-strasse 19; Bestandes-/Bewertungsplan" von Lüthi Landschaftsarchitekten St. Gallen wurde im Rekursverfahren offenbar nicht zu den Akten genommen. Die Vorinstanz hält fest, der Plan sei Gegenstand eines zurückgezogenen Baugesuchs gewesen. Aus dem Augenscheinprotokoll geht nicht hervor, ob der Vertreter der Beschwerdeführer II und III darauf beharrte. In der Beschwerde wird ausgeführt, der Plan sei "vorgelegt" worden. Zumindest hätte nach der Einladung zur Stellungnahme zum



Augenscheinprotokoll beantragt werden können, dass der Plan zu den Akten genommen wird. Nachdem dies nicht getan wurde und der Plan Gegenstand eines zurückgezogenen Baugesuchs war, erweist sich die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs in diesem Punkt als unbegründet. Im übrigen erhielten die Beschwerdeführer II und III Gelegenheit, den Plan im Beschwerdeverfahren nachzureichen.

4.2.4. Weiter rügen die Beschwerdeführer II und III das Fehlen des Umgebungsplans 1:200 mit "rot schraffiert eingezeichnetem Sichtfeld". Auf einen solchen Plan war in Ziff. 45 der Auflagen und Bedingungen zur Baubewilligung vom 16. November 2007 Bezug genommen worden. Dieser Plan befand sich nicht in den von der Vorinstanz überwiesenen Akten, sondern ist Teil der nachträglich vom Verwaltungsgericht eingeholten Akten, welche erst im Beschwerdeverfahren zur Einsicht zugestellt wurden.

4.3. Zutreffend hält die Vorinstanz fest, dass Verletzungen des Akteneinsichtsrechts und des Anspruchs auf rechtliches Gehör auch im Beschwerdeverfahren geheilt werden können. Da im vorliegenden Fall Fragen der Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsfragen streitig sind, ist eine Heilung ungeachtet der auf die Rechtskontrolle beschränkten Kognition des Verwaltungsgerichts möglich. Dazu wurden weitere Akten beigezogen und den Beschwerdeführern im Hinblick auf den Augenschein zur Einsicht zugestellt. Es wurde ihnen Gelegenheit gegeben, sich am Augenschein dazu zu äussern. Die Rückweisung wäre im vorliegenden Fall ein prozessualer Leerlauf. Indessen sind diese Umstände bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

4.4. Zu prüfen sind im weiteren die Einwände der Beschwerdeführer II und III zum Ablauf des Bewilligungsverfahrens.

4.4.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, es gehe nicht an, eine Baubewilligung "scheibchenweise" oder "ratenweise" zu erteilen. Soweit es um die Belange der Tiefgarage gegangen sei, sei zwar die Bauherrschaft zur Einreichung eines Korrekturgesuchs aufgefordert worden, das in der Folge auch Gegenstand des zweiten Rekursverfahrens gewesen sei. Es bleibe aber dabei, dass den Nachbarn noch nie ein vollständiges Dossier zur Verfügung gestanden sei, da die weiter verlangten



Korrekturereingaben nicht erstattet worden seien. Dies betreffe insbesondere die Beleuchtung, die Fassadengestaltung und die Baugrubenpläne. In den zur Verfügung stehenden Akten sei das geforderte Beleuchtungskonzept nicht zu erkennen. Immerhin stelle die Vorinstanz fest, nur Bauhindernisse von untergeordneter Bedeutung könnten mit Nebenbestimmungen beseitigt werden. Genauso wie sich eine Bauherrschaft darauf verlassen dürfe, dass ein Bewilligungsentscheid gesamthaft und in einem koordinierten Verfahren ergehe, müsse sich ein Nachbar und Einsprecher darauf verlassen können, dass seine Einwände gegen ein Bauvorhaben ebenso in einem koordinierten gesamthaft durchgeführten Verfahren beurteilt würden. Dies setze voraus, dass ein Baugesuch mindestens so vollständig zu sein habe, als dass es sämtliche möglichen Auswirkungen auf nachbarliche Interessen beinhalte. Dazu gehörten, wenn solche seitens der Baubewilligungsbehörde verlangt würden, einerseits Gestaltungskonzepte, andererseits aber insbesondere auch Angaben darüber, wie die Sicherung der Baugrube erfolgen solle.

4.4.2. Die Vorinstanz wendet dagegen ein, aufgrund der konkreten Umstände (keine erhöhten gestalterischen Vorschriften, keine Abbruchliegenschaft in geschlossener Bauweise) habe weder ein Fassadenkonzept noch ein Baugrubenplan Bestandteil des Baugesuchs bilden müssen. Das Baugesuch sei diesbezüglich vollständig gewesen. Insofern hätte die Baubewilligungskommission die Bewilligung auch nicht mit den verfügbaren Auflagen (Nachreichung von Konzept und Baugrubenplan) ergänzen müssen.

4.4.3. Die Beschwerdegegnerin führt aus, das Baugesuch müsse die für die baupolizeiliche Beurteilung notwendigen Unterlagen enthalten, wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte, Kanalisations- und Umgebungspläne (Art. 75bis und 80 Abs. 2 BauG; Art. 13 des Reglements über den Vollzug der Bauordnung und des Reklamereglements). Diese Unterlagen habe sie vollständig eingereicht. Die Bauparzelle liege weder in einem Ortsbildschutzgebiet noch in einem Gebiet mit anderweitig erhöhten gestalterischen Vorschriften. Deshalb seien die Voraussetzungen für das Einfordern eines Gestaltungskonzeptes und der Fassadenfarben nicht erfüllt. Ebenfalls nicht zu beanstanden sei die Haltung der Vorinstanz, wonach die Beurteilung des Baugesuchs nicht von Baugrubenplänen abhängig sei. Gemäss Art. 52 BauG hätten Bauten und Anlagen sowohl während der Erstellung als auch während der Dauer des Bestandes gemäss den Regeln der Baukunde den notwendigen



Erfordernissen der Sicherheit zu entsprechen. Es wäre unverhältnismässig, wenn sämtliche sich aus den Regeln der Baukunde ergebenden Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt werden müssten, wenn noch nicht einmal klar sei, ob überhaupt gebaut werden dürfe. In der Baubewilligung vom 16. November 2007 werde explizit festgehalten, dass für die Sicherung der Baugrube alle Massnahmen zu treffen seien, um auf dem eigenen oder den umliegenden Grundstücken nachteilige Senkungen, Rutschungen oder Beschädigungen zu verhüten. Der Bestand der G-strasse sei jederzeit zu gewährleisten und vor Baubeginn seien dem Amt für Baubewilligungen die Baugrubenpläne und allfällig vorhandene geologische Berichte einzureichen.

4.4.4. Bei geringfügigen Projektänderungen kann nach der Praxis das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nach Art. 82bis Abs. 1 BauG zur Anwendung kommen. Dieses Verfahren greift Platz, wenn ein Vorhaben keine oder nur die Interessen weniger Einspracheberechtigter berührt. Werden im Rahmen eines Einspracheverfahrens geringfügige Änderungen an einem Projekt vorgenommen, welche nur die Interessen der Einsprecher berühren, so ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens zur Beurteilung eines sog. Korrekturgesuchs gerechtfertigt (vgl. VerwGE B 2009/34 vom 3. Dezember 2009, in: www.gerichte.sg.ch). Es wäre unverhältnismässig, bei sämtlichen geringfügigen Änderungen das gesamte Projekt nochmals öffentlich aufzulegen und das Verfahren in den unumstrittenen Punkten zu wiederholen. Für das Rechtsschutzinteresse der Einsprecher wäre damit nichts gewonnen.

Fest steht, dass das Objekt nicht in einem Gebiet mit erhöhten gestalterischen Anforderungen liegt. Anwendbar ist mithin ausschliesslich das Verunstaltungsverbot (Art. 93 BauG). Bei dieser Sachlage besteht keine gesetzliche Grundlage, irgendwelche Fassadengestaltungen bzw. Fassadenfarben behördlich vorzuschreiben. Wenn die Baubewilligungsbehörde gleichwohl vor Baubeginn ein Fassadenkonzept sowie die Bemusterung der Fassaden fordert und die Bauherrschaft dies im Grundsatz akzeptiert, so können die Beschwerdeführer dagegen nicht vorbringen, das Baugesuch bzw. die Baubewilligung seien unvollständig.

Weiter trifft es zu, dass für die Erstellung von Baugrubenplänen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens keine gesetzliche Grundlage besteht. Eine Baubewilligung ist zu



erteilen, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen (Art. 87 Abs. 1 BauG). Vorliegend ist in der Baubewilligung festgehalten, dass auf die umliegenden Grundstücke Rücksicht zu nehmen ist. Zu Recht hält die Beschwerdegegnerin fest, dass es unverhältnismässig wäre, bereits im Baubewilligungsverfahren umfangreiche und kostspielige Abklärungen zu treffen, solange noch nicht gesichert ist, ob die Bauten überhaupt erstellt werden können. Dies ändert an der Pflicht der Baugesuchstellerin, auf die Nachbarliegenschaften Rücksicht zu nehmen und Schäden zu verhindern, nichts. Diese Verpflichtung wurde denn auch in der Bewilligung ausdrücklich in Erinnerung gerufen.

Zusammenfassend gelangt das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass hinsichtlich der Fassadengestaltung, Fassadenfarbe und Baugrubenpläne keine im öffentlichen Recht begründeten Bauhindernisse bestehen. Indem die Bewilligungsbehörde gleichwohl die Beschwerdegegnerin mittels Auflagen verpflichtet hat, vor Baubeginn ein Konzept für die Fassadengestaltung sowie Baugrubenpläne einzureichen, erfolgte dies auch im Interesse der Beschwerdeführer. Damit wurden untergeordnete Aspekte der Baubewilligung geregelt, was mittels Auflagen geschehen kann. Eine Beeinträchtigung von Ansprüchen der Beschwerdeführer ist damit aber nicht verbunden. Auch wurde damit der Grundsatz der Einheit eines Baugesuchs nicht verletzt.

5. Weiter sind die materiellen Rügen der Beschwerdeführer II und III zu prüfen.

5.1.

5.1.1. Die Beschwerdeführer II und III machen geltend, die Villa "X" und ihr dazu gehörender Garten seien Schutzgegenstände im Sinne von Art. 98 lit. f BauG, welche durch das Bauvorhaben ungerechtfertigt beeinträchtigt würden. Die Vorinstanz habe erwogen, weder die Villa "X" noch deren Nachbargebäude seien im Verzeichnis der schützenswerten Bauten aufgeführt. Sie widerspreche damit mindestens teilweise ihren eigenen sachverhaltlichen Feststellungen. Dort werde festgehalten, die Villa "X" sei in das im Jahr 2006 überarbeitete, dem Stadtrat zur Genehmigung vorliegende Inventar aufgenommen worden. Hinzu komme, dass ein Schutzgegenstand im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens unabhängig von dessen Aufnahme in einem Inventar als solcher zu qualifizieren sei, so er sich denn als schutzwürdig erweise.



5.1.2. Richtig ist, dass im Rahmen eines konkreten Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden kann, ob ein Gebäude als Schutzgegenstand einzustufen ist. Im vorliegenden Fall wurde allerdings die städtische Denkmalpflege nicht beigezogen. Dies ergibt sich aus dem grünen Titelblatt zum Dossier sowie den nachträglich im Beschwerdeverfahren eingeholten Berichten der städtischen Verwaltungsabteilungen. Auf dem Titelblatt des Dossiers ist die Rubrik "DMP" nicht unterstrichen. Bei den Akten befindet sich hingegen der im Rekursverfahren eingeholte, am 8. Mai 2008 erstattete Bericht der kantonalen Denkmalpflege. Darin wird festgehalten, dass die Villa "X" im Jahr 1906 erbaut und ursprünglich als Wohnhaus erstellt worden sei. Die Villa sei dem deutschen Jugendstil der Darmstädter Schule zuzuweisen. Sie besteche durch eine ästhetische Verwendung der Baumaterialien und zähle zu den wichtigen Vertretern des deutschen Jugendstils in St. Gallen. Der Leiter der kantonalen Denkmalpflege kam in seiner Beurteilung zum Schluss, dass das geplante Projekt nicht zu einer unzulässigen Beeinträchtigung der Villa "X" führe. Das Projekt halte sich an die entsprechenden Vorgaben der städtischen Bauordnung. Die Villa "X" sei nicht gegen den Garten, sondern gegen die T-strasse ausgerichtet. Der geplante Neubau vermöge somit den Blick des Betrachters auf die Hauptfassade des eindrucklichen Jugendstilhauses mit seinem gehauenen Sockel aus Sandstein und dem Sichtflügelwerk für das Dachgeschoss nicht zu beeinträchtigen. Das Projekt sei genehmigungsfähig. Ebenfalls nicht unzulässig beeinträchtigt würden die Liegenschaften an der G-strasse 10, der T-strasse 21 sowie das Haus M. Diesbezüglich sei auch zu erwähnen, dass die erwähnten Gebäude ebensowenig im rechtskräftigen Ortsbildinventar aufgeführt seien und eine Aufnahme auch nicht vorgesehen sei. Entscheidend für eine hervorragende Gesamtwirkung des geplanten Projekts würden aber die Detailgestaltung sowie die Material- und Farbwahl sein. Die geforderte Einreichung eines entsprechenden Gestaltungskonzepts vor Baubeginn zuhanden des Amtes für Baubewilligung sei daher erforderlich.

5.1.3. Diese fachliche Beurteilung ist nachvollziehbar und plausibel. Die von den Beschwerdeführern II und III erhobenen Einwände gegen die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege erscheinen nicht stichhaltig. Die vom kantonalen Denkmalpfleger hervorgehobenen besonderen und schützenswerten Elemente rechtfertigen es nicht, dass das gesamte bestehende Gartenareal freigehalten wird. Die Gesamterscheinung der Villa "X" wird in der Beurteilung der Denkmalpflege nicht auf



die angebliche Hauptfassade an der T-strasse beschränkt. Die Qualifikation des kantonalen Denkmalpflegers bedeutet vielmehr, dass eine ansprechende Überbauung der bisher als Garten genutzten Parzellenfläche keine Beeinträchtigung des schutzwürdigen Erscheinungsbildes der Villa "X" zur Folge hat. Dass die Aufnahme der Villa "X" in ein Inventar von Schutzgegenständen von den städtischen Behörden erwogen wurde, lässt die Beurteilung der Denkmalpflege nicht als sachwidrig erscheinen. Dies zeigt vielmehr, dass im Baubewilligungsverfahren auch solche Objekte einer denkmalpflegerischen Prüfung unterzogen werden, die nicht rechtskräftig unter Schutz gestellt sind. Aus dem Gesagten folgt, dass das streitige Bauvorhaben weder die Villa "X" noch deren Umgebung als Schutzgegenstand beeinträchtigt. Das Verwaltungsgericht schliesst sich in diesem Punkt der Beurteilung der Vorinstanz an.

5.2. Zu prüfen sind weiter die Rügen zur Einfahrt der Tiefgarage.

5.2.1. Die Beschwerdeführer III (nach eigener Bezeichnung Beschwerdeführer 2) machen geltend, im Zusammenhang mit der Ausfahrt der Tiefgarage bzw. deren Einmündung in die G-strasse sei die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet, weil die Sichtzonen nicht (richtig) nachgewiesen seien. Der im ursprünglichen Baubescheid erwähnte Umgebungsplan 1:200 mit "rot schraffiert eingezeichnetem Sichtfeld" fehle. Die Vorinstanz halte in ihrem Entscheid fest, die minimale Knotensichtweite habe bei einer Knotenzufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h zwischen 20 und 35 m zu betragen. Es rechtfertige sich, die für diese Ausfahrt erforderliche Knotensichtweite im unteren Bereich festzulegen. Die Beschwerdeführer hätten gegen diese Feststellungen bisher nie opponiert. Sie machten indessen seit jeher geltend, die in den Unterlagen aufgezeigte Sichtzone sei deshalb nicht korrekt, weil die sich aus den Unterlagen ergebende Beobachtungsdistanz B anstelle der innerorts geforderten 2,5 m ab Strassenrand lediglich 1,2 m betrage. Zu dieser von den Beschwerdeführern von jeher aufgezeigten Problematik der ungenügenden Beobachtungsdistanz äussere sich die Vorinstanz im Rekursentscheid nicht, weshalb sie den Beschwerdeführern erneut das Recht verweigere. Eine abschliessende Beschwerdebegründung sei nicht möglich, weil die letztlich massgebende rot schraffierte Fläche nicht vorliege.

5.2.2. Die Vorinstanz wendet dagegen ein, die Beobachtungsdistanz bemesse sich gemäss der VSS-Norm 640.273 bis zum



St.Galler Gerichte

nächstliegenden Rand der vortrittsberechtigten Fahrbahn und habe 2,5 m zu betragen. Diese Distanz sei in den Planunterlagen korrekt dargestellt. Die Knotensichtweite nach rechts hingegen sei nicht korrekt wiedergegeben, da sich nahende Fahrzeuge auf der gegenüberliegenden Strassenseite befänden. Aufgrund des bei korrekter Darstellung resultierenden Winkels sei die Sichtzone jedoch gar verbessert und ohne Zweifel eingehalten. So habe denn auch das kantonale Tiefbauamt in seiner Rekursvernehmlassung vom 5. Februar 2009 festgehalten, dass die Sichtzonen im Korrekturgesuch nicht nach den gängigen Normen eingetragen worden seien, dass die Ein- und Ausfahrt aber dennoch genehmigungsfähig sei und die Sichtzonen freigehalten würden.

5.2.3. Das Tiefbauamt des Baudepartements äusserte sich in zwei Amtsberichten vom 11. April 2008 und 5. Februar 2009 zur Erschliessung der Tiefgarage. Es hielt fest, die bestehende Situation lasse ohne weiteres die Erstellung der geplanten Bauten zu. Das Projekt sei damit genügend erschlossen. Die Sicherheit der Fussgänger sei gewährleistet. Die Auflage der Baubewilligungsbehörde, den Ein- und Ausfahrtsbereich doppelspurig ausführen zu lassen, werde unterstützt. Die entsprechenden Sichtzonen seien freizuhalten. Im ergänzenden Bericht zum Korrekturgesuch hielt das Tiefbauamt fest, die Ein- und Ausfahrt sei nach seiner Überprüfung wie geplant genehmigungsfähig, obwohl die Sichtzonen im Korrekturgesuch nicht nach den gängigen Normen eingetragen seien (der Ausgangspunkt sei in Ordnung, aber der Schnittpunkt mit dem Verkehr falsch). Mit der Grundlage der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeit (v85) würden die Sichtzonen mit den geplanten Massnahmen (Niedrighaltung der Bepflanzung) freigehalten.

5.2.4. Aufgrund dieser Beurteilung der fachkundigen kantonalen Amtsstelle ist die Rechtmässigkeit der Tiefgarageneinfahrt zu bejahen. Wie bereits erwähnt, wird für die Gestaltung auf die VSS-Normen zurückgegriffen. Diese haben den Charakter von Richtlinien, weshalb geringfügige Abweichungen keine sachwidrige Beurteilung bilden. Da das kantonale Tiefbauamt die Ein- und Ausfahrt insbesondere auch nach der Einreichung des Korrekturgesuchs als genehmigungsfähig qualifizierte, kommt dem Umstand, dass der Plan mit der rot schraffierten Sichtzone erst in den nachträglich im Beschwerdeverfahren eingeholten Akten lag, keine entscheidungswesentliche Bedeutung zu. Da sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid materiell mit den Rügen gegen



die Garageneinfahrt auseinandersetzte und ihre im wesentlichen auf der Beurteilung des Tiefbauamts beruhenden Ausführungen schlüssig sind, kann ihr auch keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vorgehalten werden. Die Vorbringen der Beschwerdeführer III erweisen sich nach dem Gesagten als unbegründet.

5.3. Weiter erheben die Beschwerdeführer II und III Einwendungen gegen die Ausgestaltung der Tiefgarage.

5.3.1. Die Beschwerdeführer bringen im einzelnen vor, sie hätten im Rekursverfahren ausführlich dargelegt, inwiefern insbesondere die Belüftung und Entlüftung der Tiefgarage problematisch sei, insbesondere auch die Lärmsituation. Die Befürchtungen und die Gründe, weshalb die massgebenden Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung nicht eingehalten seien, seien sehr wohl vorgetragen worden. Was schliesslich die Auswirkungen der Einstellhalle auf die Umgebung anbelange, halte die Vorinstanz mit dem Amt für Umwelt und Energie dafür, Auswirkungen auf die Umgebung ergäben sich in der Regel nicht durch die Lüftungsöffnungen, sondern durch den induzierten Verkehr. Dieser wickle sich aber in der Tiefgarage ab, die durch die Lüftungsöffnungen entlüftet werde. Lüftungsöffnungen hätten offen zu sein, da sie sonst ihren Zweck nicht erfüllen würden. Durch diese Öffnungen würden Abgase und Lärm der Motoren und des Türenschtzens nach aussen getragen. Wenn diese Lüftungsschächte gegen die Nachbarliegenschaft gerichtet seien, wie dies in casu noch gefordert werde, sei wohl ohne weiteres nachzuvollziehen, dass Immissionen auf dem Nachbargrundstück herrschten, herrührend von den Emissionen des Betriebs der Tiefgarage.

5.3.2. Die Vorinstanz hält in ihrer Vernehmlassung fest, die Legitimation sei den Beschwerdeführern II und III insoweit zuerkannt worden, als die Art der Abluftführung und die damit verbundenen Geruchsmissionen beanstandet worden seien. Aberkannt worden sei einzig die Legitimation bezüglich der in Frage gestellten ordnungsgemässen Entlüftung und der vermuteten Lärmimmissionen. Im übrigen vermöchten die Beschwerdeführer nicht darzulegen, ob und inwiefern massgebliche Lärmvorschriften durch den Betrieb der künftigen Tiefgarage verletzt werden sollten.



5.3.3. In der Bewilligung des Korrekturgesuchs vom 17. Oktober 2008 wurde als Bedingung bzw. Auflage festgehalten, dass die Autoeinstellhalle nach der SWKI-Richtlinie 96-1 zu belüften und zu entlüften sei. Für das Innere wurden gewisse Kohlenmonoxyd-Konzentrations-Höchstwerte festgelegt. Weiter wurde festgehalten, dass sämtliche Öffnungen, die gemäss Lüftungskonzept die natürliche Strömung von Zu- oder Fortluft für die Einstellhalle sicherstellen, stets offen sein müssen und jede nachträgliche Änderung bewilligungspflichtig sei. Vor Baubeginn sei der Nachweis über die vorschriftsgemässe Be- und Entlüftung der Einstellhalle einzureichen.

5.3.4. Die Vorinstanz stützt sich im angefochtenen Entscheid auf den Bericht des Amts für Umwelt und Energie vom 19. Februar 2009. Darin wird festgehalten, Lüftungsanlagen, welche die Abgase von Fahrzeugen sammeln und als Abluft an die Umwelt abgeben, würden nach Art. 2 Abs. 1 lit. d der Luftreinhalteverordnung (SR 814.318.142.1) als stationäre Anlagen gelten. Die rund 670 m² grosse Tiefgarage mit fünfzehn Parkplätzen stehe acht Wohneinheiten einer privaten Liegenschaft zur Verfügung. Sie könne aufgrund ihrer geringen Grösse natürlich entlüftet werden, sofern gewisse Massnahmen getroffen seien. Eine mechanische Entlüftung sei nicht notwendig. Die Auswirkungen auf die Umgebung ergäben sich in der Regel nicht durch die Lüftungsöffnungen, sondern durch den induzierten Verkehr. Dieser könne vorliegend völlig vernachlässigt werden, zumal erst ab 500 zusätzlichen Fahrten je Tag ein Emissionsnachweis empfohlen werde. Eine geeignete Abführung der Abluft sei erforderlich, damit die Gesundheit der Benutzer von Parkieranlagen nicht durch schadstoffbelastete Abluft gefährdet werde. In der Richtlinie 96-1 des SWKI werde der fachgerechte Umgang mit der Abluft geregelt. In der Folge beanstandete das Amt für Umwelt und Energie die Anordnung der Lüftungsöffnungen bzw. deren Querschnitte.

Die Vorinstanz erwog, es handle sich nicht um eine öffentlich zugängliche Fahrzeugeinstellhalle. Aufgrund der Vernehmlassung des AFU sei jedoch zu beurteilen, ob das Bauvorhaben den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit entspreche (Art. 52 BauG). Im Beschluss der Baubewilligungskommission sei mit der Auflage eine Entlüftung der Autoeinstellhalle nach der SWKI-Richtlinie verfügt worden. Damit sei gewährleistet, dass die massgeblichen Vorschriften eingehalten werden. Eine Ergänzung der Baubewilligung mit einer Auflage bezüglich Lage und Grösse der Lüftungsschächte erübrige sich.



5.3.5. Die Beschwerdeführer II und III machen geltend, die gegen das Grundstück der Beschwerdeführer II gerichteten Lüftungsschächte seien planerisch so dargestellt, dass dort gar keine Wanddurchbrüche vorgesehen seien. Somit könne gar nicht nachvollzogen werden, inwieweit auch bei natürlicher Belüftung Emissionen bzw. Immissionen auf dem tiefer liegenden Nachbargrundstück der Beschwerdeführer II zu erwarten seien. Gleichzeitig sei auch auf die Lärmproblematik hingewiesen worden. Hinzu komme, dass Lüftungsschächte an jene Grundstückseite verlegt werden müssten, die dem Grundstück der Beschwerdeführerin II zugewendet sei. Nachdem diese neu angeordnet und vergrössert werden müssten, sei zu befürchten, dass aus der Tiefgarage noch mehr Lärm und Gestank nach aussen dringe als bei kleinerer Dimensionierung.

5.3.6. Die Beschwerdegegnerin hält fest, sie habe sich einzig aus Rücksicht auf die Nachbarschaft für die natürliche anstelle der mechanischen Belüftung der Tiefgarage entschieden, weil sie umweltschonender sei und es auch im Interesse der Bauherrschaft sei, eine möglichst immissionsarme Anlage zu realisieren. Sie sei ohne weiteres bereit, die Belüftung, falls tatsächlich gefordert, mechanisch über Dach geführt zu gestalten. Sie lege in eigenem Interesse Wert auf eine fachgerechte Ausführung. Die Baubewilligungskommission habe die Entlüftung im Detail geprüft und als zulässig erachtet, was in Ziff. 7 der Bedingungen und Auflagen zum Ausdruck komme. Eine CO-Überwachung sei aufgrund einer Frequenz von 7,5 Fahrzeugbewegungen pro Stunde nicht erforderlich. Dementsprechend habe die Bauherrschaft vor Baubeginn einzig noch den Nachweis zu erbringen, dass die Ausführungen umgesetzt würden.

5.3.7. Die Einwendungen der Beschwerdeführer II und III beruhen letztlich auf nicht näher belegten Behauptungen. Dass die Tiefgarage einer Wohnüberbauung mit 15 Parkplätzen zu übermässigen Lärm- und Abgasimmissionen führt, welche durch die vorgeschriebenen Entlüftungsöffnungen die Nachbarn übermässig beeinträchtigen, ist nicht näher belegt und substantiiert begründet. Angesichts der Zahl von lediglich 15 Parkplätzen ist gemäss dem Amt für Umwelt und Energie mit 7,5 Fahrzeugbewegungen pro Stunde zu rechnen. Erfahrungsgemäss verkehren auf den Quartierstrassen im Bereich der Grundstücke der Beschwerdeführer weitaus mehr Fahrzeuge. Gesetzliche Vorschriften, wonach bei Autoeinstellhallen von



St.Galler Gerichte

Wohnüberbauungen dieser Dimension irgendwelche Immissionsobergrenzen eingehalten werden müssen, welche besondere bauliche Massnahmen erfordern, bestehen keine.

Soweit Entlüftungsöffnungen und -schächte in Sichtweite der Beschwerdeführer angeordnet sind, mag aus diesen eine geringe Menge an Abluft austreten. Ebenso ist nicht auszuschliessen, dass gewisse Geräusche aus der Tiefgarage hörbar sind. Solche geringfügigen Immissionen ergeben sich aus der zonenkonformen Nutzung und sind in einem Wohngebiet hinzunehmen. Dass von der Tiefgarage übermässige und die Rechte der Beschwerdeführer beeinträchtigende Lärm- oder Abgasimmissionen ausgehen, ist aufgrund der Beurteilung des Amtes für Umwelt und Energie auszuschliessen.

5.4. Während des Beschwerdeverfahrens machten die Beschwerdeführer I geltend, die Beschwerdegegnerin habe vor kurzem ein Gesuch um Nutzungsänderung für die Villa "X" sowie die geplanten Mehrfamilienhäuser eingereicht. Gerüchteweise werde dort das Rektorat der Universität eingerichtet.

Die Beschwerdegegnerin hält in ihrer Eingabe vom 1. Februar 2010 fest, das Baugesuch für die Umnutzung der Villa "X" sei unabhängig von der Überbauung des streitigen Parzellenteils. Es werde festgehalten, dass bei Nichtausführung der beiden Mehrfamilienhäuser die beiden bestehenden Garagen wie bisher den Nutzern der Villa "X" zur Verfügung stünden. Für den Fall der Bewilligung der Umnutzung der Villa "X" und der beiden Mehrfamilienhäuser würden die bestehenden Abstellplätze der Villa "X" ersatzlos aufgehoben.

Ob die Nutzungsänderung der Villa "X" einen Einfluss auf die Verkehrsfrequenz in der Tiefgarage hat, kann offen bleiben. Der Einfluss wäre derart geringfügig, dass er die Rechtmässigkeit des Bauvorhabens nicht in Frage stellen kann. Im übrigen hat die Baubewilligungskommission die Umnutzung der Villa "X" bewilligt und festgehalten, die Umnutzung hänge nicht von der Bereitstellung von Parkplätzen in der im vorliegenden Verfahren streitigen Tiefgarage ab. Die Umnutzung der Villa "X" berührt nach dem Gesagten die Rechtmässigkeit der Garage nicht.



6. Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass die Beschwerde der Beschwerdeführer I im Sinne der Erwägungen, nämlich soweit die Attikageschosse als unzulässig gerügt werden, teilweise gutzuheissen und im übrigen abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist. Auch die Beschwerde der Beschwerdeführer II und III ist im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen, nämlich soweit die Verletzung des Akteneinsichtsrechts gerügt wurde, und im übrigen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der Rekursentscheid des Baudepartements vom 7. Juli 2009 ist in Ziff. 1a, 2a, 3a und 4a aufzuheben, soweit er dem Beschwerdeentscheid widerspricht. Aufzuheben sind ausserdem die Entscheide der Baubewilligungskommission vom 16. November 2007 und 17. Oktober 2008, soweit sie dem Beschwerdeentscheid widersprechen. Die Angelegenheit ist gestützt auf Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 56 Abs. 2 VRP an die Baubewilligungskommission zurückzuweisen. Diese hat der Beschwerdegegnerin Gelegenheit zu geben, Korrekturpläne einzureichen, die den vorstehenden Erwägungen entsprechen bzw. Rechnung tragen.

6.1. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens je zur Hälfte zulasten der Beschwerdeführer und zur Hälfte zulasten der Beschwerdegegnerin zu verlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 6'000.-- ist angemessen (Art. 13 Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Der Anteil der Beschwerdeführer von Fr. 3'000.-- ist je zur Hälfte auf die Beschwerdeführer I und die Beschwerdeführer II und III zu verlegen. Die geleisteten Kostenvorschüsse sind zu verrechnen und ein Rest von Fr. 1'500.-- den Beschwerdeführern I und ein Rest von Fr. 1'500.-- den Beschwerdeführern II und III zurückzuerstatten.

6.2. Ausseramtliche Entschädigungen sind bei einer hälftigen Teilung der amtlichen Kosten nicht zuzusprechen (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP; vgl. R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 182 f.).

6.3. Im Rekursentscheid wurden den Beschwerdeführern I einerseits sowie den Beschwerdeführern II und III andererseits amtliche Kosten von je Fr. 1'500.-- für den Rekurs gegen den ersten Bewilligungsentscheid und von je Fr. 1'100.-- für den Rekurs



St.Galler Gerichte

gegen die Nachtragsbewilligung auferlegt (Ziff. 1b, 2b, 3b und 4b). Da die Beschwerden abgewiesen wurden, soweit sie die Nachtragsbewilligung zum Gegenstand hatten, sind die entsprechenden Kostensprüche (Ziff. 3b und 4b) zu bestätigen.

Die Kostensprüche der Rekursentscheide betr. die erste Bewilligung (Ziff. 1b und 2b) sind aufgrund der teilweisen Gutheissung der Beschwerden abzuändern, indem die Kosten je hälftig auf die Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin verlegt werden (Art. 95 Abs. 1 VPR), und zwar Fr. 750.-- zulasten der Beschwerdeführer I sowie Fr. 750.-- zulasten der Beschwerdeführer II und III einerseits und Fr. 1'500.-- zulasten der Beschwerdegegnerin.

Analog dem Beschwerdeverfahren sind aufgrund der hälftigen Verlegung der amtlichen Kosten im Rekursverfahren gegen die erste Bewilligung keine ausseramtlichen Kosten zu entschädigen (Art. 98 Abs. 2 und Art. 98bis VRP; vgl. Hirt, a.a.O., S. 182 f.). Ziff. 5a und 6a des Rekursentscheids sind daher aufzuheben.

Da die Rekurse gegen die Nachtragsbewilligungen abgewiesen wurden und dies im Beschwerdeentscheid bestätigt wird, erweist sich die Entschädigung der Beschwerdegegnerin durch die Beschwerdeführer in diesen Punkten (Ziff. 7 und 8) als rechtmässig.

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

- 1./ Die Beschwerdeverfahren B 2009/139 und B 2009/140 werden vereinigt.
- 2./ Die Beschwerde der Beschwerdeführer I wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und im übrigen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 3./ Die Beschwerde der Beschwerdeführer II und III wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und im übrigen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 4./ Der Rekursentscheid vom 7. Juli 2009 wird in Ziff. 1a, 2a, 3a und 4a aufgehoben, soweit er den Erwägungen dieses Beschwerdeentscheids widerspricht.



5./ Die Entscheide der Baubewilligungskommission vom 16. November 2007 und 17. Oktober 2008 werden aufgehoben, soweit sie den Erwägungen dieses Beschwerdeentscheids widersprechen. Die Angelegenheit wird an die Baubewilligungskommission zur Ergänzung der Gesuchs-unterlagen und zur neuen Beurteilung und Entscheidung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.

6./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 6'000.-- werden je zur Hälfte den Beschwerdeführern und der Beschwerdegegnerin auferlegt. Der Anteil der Beschwerdeführer von Fr. 3'000.-- wird je zur Hälfte auf die Beschwerdeführer I sowie auf die Beschwerdeführer II und III verlegt. Die geleisteten Kostenvorschüsse sind zu verrechnen und ein Rest von Fr. 1'500.-- den Beschwerdeführern I und ein Rest von Fr. 1'500.-- den Beschwerdeführern II und III zurückzuerstatten.

7./ Im Beschwerdeverfahren werden keine ausseramtlichen Kosten entschädigt.

8./ Ziff. 1b und 2b des Rekursentscheids werden aufgehoben und von den amtlichen Kosten von Fr. 3'000.-- ein Anteil von je Fr. 750.-- den Beschwerdeführern I und den Beschwerdeführern II und III sowie ein Anteil von Fr. 1'500.-- der Beschwerdegegnerin auferlegt.

9./ Ziff. 5a und 6a des Rekursentscheids werden aufgehoben.

V. R. W.

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer I (durch Rechtsanwalt Dr. E.)
- die Beschwerdeführer II und III (durch Rechtsanwalt F.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin (durch Rechtsanwalt Dr. W.)
- 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.