



Fall-Nr.: B 2012/234
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 12.02.2014
Entscheiddatum: 12.02.2014

Urteil Verwaltungsgericht, 12.02.2014

Baurecht, Art. 77bis Abs. 1 und Art. 77quater BauG (sGS 731.1). Mit dem Ersatz der vorliegenden CNC-Maschine wird die Bestandes- und Erweiterungsgarantie des zonenfremden Betriebs nicht verletzt, auch wenn damit einige bauliche Anpassungen verbunden sind (Verwaltungsgericht, B 2012/234).

Urteil vom 12. Februar 2014

Anwesend: Präsident lic. iur. B. Eugster; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Gerichtsschreiber lic. iur. S. Schärer

In Sachen

X.Y.,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Hubert Bühlmann, Museumstrasse 35, Postfach 41, 9004 St. Gallen,

gegen

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

Vorinstanz,



St.Galler Gerichte

und

C.D. AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Werner Rechsteiner, Unterer Graben 1, 9001 St. Gallen,

und

Politische Gemeinde Kirchberg, vertreten durch den Gemeinderat, 9533 Kirchberg,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligungen

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ a) Der C.D. AG (vormals A. AG; davor C.D., Treppenbau/CNC-Holzbearbeitungcenter), Bazenheid, gehören die 2'214 m², 1'485 m², 645 m² und 3'459 m² grossen Parzellen Nrn. 000, 001, 002 und 003, Grundbuch Kirchberg, die am südlichen Dorfausgang von Bazenheid liegen. Sie sind mit diversen, grösstenteils miteinander zusammengebauten Gewerbebauten, zwei Wohnhäusern und einem ehemaligen Zeughaus überbaut. Die Gewerbebauten wurden ursprünglich von einer Bauunternehmung genutzt. Die heutige Holzverarbeitungsfirma hat ihre Produktionsstätte seit dem Jahr 1987 hier. Heute ist sie ein in der Schweiz führendes Unternehmen im Treppenbau. Im Jahr 1992 schaffte sie sich als erster Betrieb in der Schweiz eine fünfachsiges CNC-Fräse (CNC: Computerized Numerical Control) an und ist heute schweizweit und im anliegenden Ausland tätig. Seit 2005 bietet sie mit ihrer Lackiermaschine Giardina, die weltweit die erste U-förmige Maschine dieser Art ist, auch Lackierarbeiten für alle Holzarten und Holzwerkstoffe an. Das Unternehmen



St.Galler Gerichte

beschäftigt rund 20 Mitarbeiter und produziert über 800 Treppen pro Jahr (vgl. dazu [www. ...](#)).

X.Y., Bazenheid, ist Eigentümerin des nördlich an das beschriebene Firmengelände angrenzenden, 656 m² grossen Grundstücks Nr. 004, das mit einem Mehrfamilienhaus überbaut ist. Sämtliche Grundstücke sind nach dem Zonenplan "Bazenheid" der Politischen Gemeinde Kirchberg vom 28. August 1992 der Wohn-Gewerbe-Zone für dreigeschossige Bauten (WG3) zugeteilt.

b) Am 22. Oktober 1997 (eröffnet am 3. November 1997, nachfolgend Bewilligung vom 3. November 1997) erteilte die Baubehörde Kirchberg nach fast zweijährigem Verfahren betreffend Baugesuch für Betriebserweiterung gemäss Art. 77quater in Verbindung mit Art. 77bis des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) eine (zum Teil nachträgliche) Bewilligung für die Erweiterung des als zonenwidrig beurteilten Betriebs auf den Grundstücken Nrn. 000 und 001. Die Bewilligung umfasste unter anderem die bereits in Betrieb genommenen CNC-Holzbearbeitungsmaschinen (MAKA I und MAKA II). Die Ausnützungsziffer überprüfte die Baubehörde an Hand der "Gesamtliegenschaft" Parz. Nrn. 000 und 001 und verlangte, dass die beiden Grundstücke vor Baubeginn grundbuchlich vereinigt würden (Vorakten 1996-0109 act. 83). Am 5. Juli 1999 fragte die Bauverwaltung bei der Bauherrin nach, ob sie die bewilligten Bauarbeiten begonnen und die Auflage, dass die beiden Grundstücke grundbuchlich vereinigt werden müssen, erfüllt habe (Vorakten 1996-0109 act. 95). Die Antwort war, dass von der Baubewilligung, soweit diese nicht nachträglich erfolgt sei, kein Gebrauch gemacht werde. Man prüfe stattdessen, den Betrieb zu verlegen (Vorakten 1996-0109 act. 96). Es stellte sich zudem heraus, dass weder die beiden Grundstücke grundbuchlich vereinigt, noch die verfügbaren Lärmschutzmassnahmen umgesetzt worden waren, obgleich die Treppenbaufirma den Betrieb und namentlich die Produktion mit den beiden CNC-Holzbearbeitungsmaschinen unverändert weiterführte und die (nachträgliche) Baubewilligung unter anderem im Hinblick auf die geplante Lärmsanierung erteilt worden war.

c) Im Jahr 2004 erliess der Gemeinderat Kirchberg auf Antrag der Treppenbaufirma den Gestaltungsplan "Betriebserweiterung Firma C.D.", hob diesen im Rahmen des



nachfolgenden Rekursverfahrens am 6. Dezember 2005 aber wieder auf (Vorakten 073-2005-001 act. 26).

d) Im Januar 2007 reichte die Grundeigentümerin bei der Baubehörde Kirchberg ein weiteres Gesuch für den An- und Aufbau des östlichen Teils des Betriebsgebäudes und für die nachträgliche Bewilligung einer bereits erstellten Doppelgarage auf Grundstück Nr. 000 ein. Die Anstösserin X.Y. erhob dagegen Einsprache und erinnerte daran, dass die mit Baubewilligung vom 3. November 1997 bewilligten Arbeiten eingestellt und die verfügten Lärmschutzmassnahmen somit nie umgesetzt worden seien. Sie sei deshalb nach wie vor schutzlos den Immissionen aus dem Betrieb ausgeliefert. Die Baubehörde bewilligte das Baugesuch am 20. September 2007 dennoch und wies die Einsprache ab. Den dagegen von der Nachbarin erhobenen Rekurs hiess der Gemeinderat Kirchberg am 18. Dezember 2007 gut und hob die Baubewilligung mit der Begründung auf, dass nicht klar sei, ob die bereits vorgenommene Änderung des offenen Unterstands in einen eingewandeten Fabrikationsraum je rechtmässig bewilligt worden sei. Hinzu komme, dass neben einer Erhöhung des Gebäudes um rund 1,4 m auch zwei neue Tore eingebaut würden, die für die Einsprecherin zu neuen Beeinträchtigungen führten. Ungeprüft geblieben sei auch die Rüge, dass die am 3. November 1997 verfügten Lärmschutzmassnahmen nie umgesetzt worden seien. Aber auch sonst könne das Bauprojekt nicht umfassend geprüft werden, weil die Gesuchsunterlagen unvollständig seien. Der Gesuchstellerin wurde empfohlen, sämtliche Bauten und Anlagen auf dem Betriebsgelände auf ein Stichdatum hin zu inventarisieren, damit für die Zukunft Klarheit bestehe, wann welche Bauten, Anlagen und Nutzungen bewilligt worden seien und somit von der Bestandesgarantie profitieren könnten.

e) Im Jahr 2009 stellte die Baubehörde Kirchberg fest, dass im Betriebsgebäude erneut illegale Bauarbeiten in Gang waren, worauf sie einen Baustopp erliess. Das nachgereichte Baugesuch bewilligte sie mit Präsidialverfügung vom 10. August 2009 im "Meldeverfahren" und hob den verfügten Baustopp auf. Dagegen erhob die Nachbarin beim Gemeinderat Kirchberg Rekurs, worauf die Baubehörde am 9. September 2009 neuerlich einen Baustopp erliess und anordnete, dass die neu installierte CNC-Maschine (Reichenbacher) vorerst nicht in Betrieb genommen werden dürfe. Einem allfälligen Rekurs gegen diese Verfügung entzog sie die aufschiebende



Wirkung. Der Gemeinderat hiess den von X.Y. erhobenen Rekurs am 22. September 2009 gut und wies das Baugesuch zur Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens an die Baubehörde zurück. Gleichzeitig wies er den Rekurs gegen den Baustopp ab und entzog einem allfälligen Rekurs die aufschiebende Wirkung. Dagegen erhob die Treppenbaufirma am 28. September 2009 beim Baudepartement Rekurs (09-5555). Im Rahmen der Einigungsverhandlungen erklärte sie sich bereit, für die durchgeführten Umbauarbeiten ein Baugesuch nachzureichen. Dabei ergab sich allerdings auch, dass die neue CNC-Holzbearbeitungsmaschine Reichenbacher nicht zusätzlich zu den bereits vorhandenen zwei CNC-Maschinen MAKA I und MAKA II installiert worden war, sondern dass diese die CNC-Maschine MAKA I ersetzte. Die Baubehörde widerrief deshalb am 25. November 2009 das Nutzungsverbot für die neue CNC-Maschine während des laufenden Bewilligungsverfahrens.

f) Das Baugesuch Nr. 2009-0210 betreffend Umbau im nordwestlichen Teil des Betriebsgebäudes und Auswechslung einer CNC-Maschine lag vom 27. November bis 14. Dezember 2009 öffentlich auf. X.Y. erhob dagegen Einsprache. Mit dem Begehren um Rückweisung des Gesuchs verlangte sie ein Inventar über die bewilligten Bauten, Anlagen und Nutzungen auf dem Betriebsareal sowie ein Lärmgutachten.

g) Anfang des Jahres 2010 reichte die Holzbaufirma zusätzlich das Baugesuch Nr. 2009-0028 betreffend Um-, An- und Aufbau des Wohnhauses auf Parz.-Nr. 000 ein. X.Y. erhob auch dagegen am 22. Januar 2010 Einsprache und verwies dabei unter anderem auf das nach wie vor ausstehende Inventar betreffend bauliche Massnahmen auf dem Baugrundstück. Die Baubehörde führte am 12. Mai 2010 eine Bestandesaufnahme der Bauten durch. Dabei stellte sie fest, dass die Baugesuchsunterlagen für das Baugesuch Nr. 2009-0210 wiederum unvollständig waren, weshalb sie die Gesuchstellerin dazu aufforderte, für den gesamten Gebäudekomplex auf Grundstück Nr. 000 aktuelle Grundriss-, Schnitt- und Fassadenpläne nachzureichen. Die Bauherrin reichte diese am 6. September 2010 samt einer Ausnützungszifferberechnung vom 20. August 2010 nach. Die Einsprecherin bemängelte diese am 11. November 2010 insofern, als die nachgelieferte Bestandesaufnahme ausschliesslich den gegenwärtigen baulichen Zustand festhalte.



St.Galler Gerichte

Aus der Aufstellung ginge nicht hervor, welche Gebäude und Gebäudeteile bewilligt und damit rechtmässig seien.

h) Das Amt für Umwelt und Energie (AFU) stellte am 10. Januar 2011 vor Ort fest, dass die CNC-Maschinen MAKA II (Baujahr ca. 1995) und Reichenbacher (Baujahr ca. 2009) lärmässig den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Im Bericht vom 12. Januar 2011 präzisierte es allerdings, dass die Planungswerte am Tag (07:00 Uhr bis 19:00 Uhr) eingehalten seien, in der Nacht jedoch überschritten würden. Unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips müsse deshalb insbesondere im Bereich des Gebläses eine schalldichtere Gebäudehülle erstellt werden. Mit Blick darauf verfügte die Baubehörde am 25. März 2011 ein vorübergehendes Betriebsverbot für die Maschine Reichenbacher mit Gebläse während der Nacht (19:00 Uhr – 07:00 Uhr), bis die Betreiberin den Nachweis wirksamer Anpassungsmassnahmen erbracht habe. Einem allfälligen Rekurs entzog sie die aufschiebende Wirkung. Dagegen erhob die Treppenbaufirma Rekurs beim Gemeinderat Kirchberg.

i) Da die Behörde im Rahmen der Lärmmessungen weitere unbewilligte bauliche Massnahmen festgestellt hatte, verlangte sie insbesondere betreffend das errichtete Holzlager für die halbautomatische Beschickung der neuen CNC-Maschine ein nachträgliches Baugesuch. Dieses (Nr. 2011-0063) lag vom 25. März bis 11. April 2011 öffentlich auf - X.Y. erhob dagegen Einsprache.

j) Am 7. Dezember 2011 bewilligte die Baubehörde die drei hängigen Baugesuche Nrn. 2009-0028 (Um-, An- und Aufbau des Wohnhauses), 2009-0210 (Umbau des Betriebsgebäudes und die Auswechslung einer CNC-Maschine) und 2011-0063 (Einbau eines Flächenlagers im gleichen Gebäude). Dabei hielt sie daran fest, dass die Maschine Reichenbacher mit Gebläse während der Nacht nicht betrieben werden dürfe, bis der Nachweis erbracht sei, dass wirksame Anpassungsmassnahmen umgesetzt seien. Die Einsprachen hiess sie dementsprechend teilweise gut. Das Nutzungsverbot erliess sie zudem als vorsorgliche Massnahme und entzog dem allfälligen Rekurs dagegen die aufschiebende Wirkung. Gemäss Rechtsmittelbelehrung war dieser Entscheid direkt beim Baudepartement anfechtbar (Vorakten 12-70 act. 1 Beilage).



St.Galler Gerichte

k) Gegen die Baubewilligung betreffend Um-, An- und Aufbau des Wohnhauses erhob X.Y. am 4. Januar 2012 Rekurs beim Gemeinderat Kirchberg. Dieser wies den Rekurs mit Beschluss vom 8. Mai 2012 ab.

B./ Der Rekurs (12-70) der Nachbarin beim Baudepartement betreffend die Baubewilligungen Nrn. 2009-0210 und 2011-0063 datiert vom 4. Januar 2012. Gegen den Rekursentscheid des Gemeinderats vom 8. Mai 2012 betreffend die Baubewilligung Nr. 2009-0028 erhob X.Y. am 29. Mai 2012 beim Baudepartement Rekurs (12-3124). Dabei verlangte sie, dass die Entscheide der Baubehörde bzw. des Gemeinderates Kirchberg aufgehoben, die erforderlichen Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet und durchgesetzt würden und dass vorsorglich für die Dauer des Rekursverfahrens ein Nutzungsverbot erlassen werde. Die Bauherrin ihrerseits erhob am 5. Januar 2012 gegen die verfügte vorsorgliche Massnahme Rekurs beim Baudepartement, zog diesen am 27. Februar 2012 aber wieder zurück. Die Rekurse der Einsprecherin wies das Baudepartement mit Entscheid vom 15. Oktober 2012 kostenpflichtig ab. Zusammenfassend kam sie dabei zum Schluss, dass die Baubewilligungen der Baubehörde Kirchberg vom 7. Dezember 2011 und die Einspracheentscheide vom 21. Dezember 2011 sowie der Rekursentscheid des Gemeinderates Kirchberg vom 8. Mai 2012 rechtlich in Ordnung seien. Beim Treppenbau- und Holzbearbeitungsbetrieb handle es sich um einen zonenfremden Betrieb. Die bereits realisierten baulichen Massnahmen am Betriebsgebäude, der Ersatz der CNC-Holzbearbeitungsmaschine und der Einbau eines automatisierten Flächenlagers unterlägen der Bestandes- und Erneuerungsgarantie. Die geplanten baulichen Massnahmen am Wohnhaus seien ebenfalls rechtmässig, nachdem die Ausnützungsziffer auf Grundstück Nr. 000 nicht überschritten sei.

C./ Dagegen erhob die Nachbarin am 29. Oktober 2012 beim Verwaltungsgericht mit den Anträgen Beschwerde, der angefochtene Rekursentscheid sei kostenpflichtig aufzuheben und die Baubewilligungen der Gesuche Nrn. 2009-0028, 2009-0210 und 2011-0063 aufzuheben. Eventuell sei die Streitsache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Mit Beschwerdeergänzung vom 29. November 2012 bestreitet sie, dass die vorgenommenen baulichen Massnahmen im Rahmen einer moderaten Modernisierung noch von der Bestandesgarantie gedeckt würden. Die Baubehörde



St.Galler Gerichte

habe die bisherigen Bewilligungen nur ausnahmsweise erteilt und dabei explizit darauf hingewiesen, dass damit die rechtlichen Möglichkeiten ausgereizt seien. Beim wiederum erweiterten Betrieb überwiege nun der industrielle Charakter, so dass die erneute Erweiterung im vorliegenden Kontext mit den umliegenden Wohnbauten nicht mehr als mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sei. Der höhere Automatisierungsgrad habe ein höheres Produktionsvolumen zur Folge, was zu zusätzlichen An- und Auslieferungen führe und die Umwelt entsprechend mehr belastet. Vergleichsbasis einer zulässigen Erweiterung könne nicht die letzte Ausnahmebewilligung sein. Massgebend sei der letzte zonenkonforme Bau- und Betriebszustand. Weiter wehrt sie sich gegen die Feststellung, dass die Ausnützungsziffer nicht überschritten sein soll.

D./ Die Vorinstanz beantragt mit Schreiben vom 4. Dezember 2012 die Beschwerde abzuweisen.

E./ Die Beschwerdebeteiligte verzichtet am 11. Dezember 2012 auf eine Stellungnahme.

F./ Die Beschwerdegegnerin verlangt mit Vernehmlassung vom 21. Dezember 2012, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Vorweg bestreitet sie das Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführerin, da die Lärmimmissionen nicht übermässig seien. Mit der vorgenommenen leichten Modernisierung des Betriebs hätten die Lärm- und Geruchsbelästigungen im Gegenteil reduziert werden können. Der vorliegende Betrieb sei mit dem einer Schreinerei vergleichbar und somit in der Wohn-Gewerbe-Zone grundsätzlich zonenkonform. Dass dem Betrieb eine überregionale Bedeutung zukomme, spiele dabei keine Rolle. Alsdann habe die Betreiberin mit den Erneuerungen keine Neuausrichtung des Betriebs vorgenommen. Damit genösse sie unabhängig von der Frage, ob der Betrieb zonenkonform sei, auch Bestandes- und Erweiterungsgarantie. Nachdem die Baubehörde in früheren Bewilligungen keinen Nutzungstransfer festgelegt habe und sie die Auflage, die beiden Grundstücke zu vereinigen, nicht erfüllt habe, sei für die vorliegende Berechnung der Ausnützungsziffer einzig das vom jetzigen Bauvorhaben betroffene Grundstück massgebend. Das früher ebenfalls eingerechnete Grundstück Nr. 001 dürfe vorliegend nicht mehr berücksichtigt werden, da es vom vorliegenden



St.Galler Gerichte

Baugesuch nicht direkt betroffen sei und sie als Bauherrin selber bestimmen könne, was sie bewilligt haben wolle. Der Gebäudeboden, den sie zwischenzeitlich eingezogen habe, sei nicht Gegenstand dieses Verfahrens und dürfe somit ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Davon abgesehen bestreite sie, dass diese baulichen Massnahmen überhaupt bewilligungspflichtig sei.

G./ Die Beschwerdeführerin nahm am 13. März 2013 zu den Vernehmlassungen Stellung.

H./ Am 10. Dezember 2013 reichte die Vorinstanz auf Nachfrage den Protokollauszug vom 1. Mai 2013 betreffend Umverteilung der Ausnützungsziffer sowie Fotos vom nachträglich eingezogenen Zwischen"boden" nach. Dazu nahmen die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegnerin am 23. Januar 2014 und 4. Februar 2014 kurz Stellung. Auf die weiteren von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die Sachurteilsvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen:

1.1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin des Rekursentscheids ohne Weiteres zur Ergreifung des Rechtsmittels berechtigt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Ihre Eingaben vom 29. Oktober und 29. November 2012 sind rechtzeitig erfolgt und erfüllen die formellen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

1.2. Die Beschwerdegegnerin ist der Ansicht, der Beschwerdeführerin fehle es am erforderlichen Rechtsschutzinteresse, weil die ausgeführten und geplanten baulichen Massnahmen zu keinen zusätzlichen Immissionen führten bzw. im Gegenteil eine Verbesserung bewirkten.



1.2.1. Schutzwürdig ist das Interesse dann, wenn rechtlich geschützte Interessen geltend gemacht werden können oder wenn eine Verfügung oder ein Entscheid die eigene tatsächliche Interessenlage mehr berührt als diejenige irgendeines Dritten oder der Allgemeinheit. Das schutzwürdige Interesse besteht 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. VerwGE B 2012/128 und 137 vom 22. Mai 2013 E. 4. mit Hinweisen, abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch).

1.2.2. Dass die direkte Anstösserin vorliegend bei den zahlreichen und vom Umfang her nicht unerheblichen bewilligungspflichtigen Um-, An- und Aufbauten auf dem unmittelbar angrenzenden Betriebsgelände bzw. beim benachbarten Wohnhaus einspracheberechtigt ist, versteht sich ohne Weiteres von selbst und bedarf keiner weiteren Ausführungen. Die Frage, ob die baulichen Veränderungen zu Einwirkungen auf die Umwelt und das Nachbargrundstück führen, die baurechtlich relevant sind, war gerade einer der Streitpunkte des (nachträglichen) Bewilligungsverfahrens. Bei der Frage, ob die Beschwerdeführerin einspracheberechtigt sei, kann es somit nicht darauf ankommen, ob die Bauherrin findet, dass die Lärmimmissionen mit den bereits eigenmächtig vorgenommenen baulichen Massnahmen nicht zu-, sondern im Gegenteil abgenommen hätten. Die Beschwerdebefugnis von X.Y. ist damit offenkundig gegeben.

1.3. Nach dem Gesagten ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Die Beschwerdeführerin macht eine Gehörsverletzung geltend, weil die Vorinstanz keinen Augenschein durchgeführt habe.

2.1. Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Die Entscheidung, ob eine Besichtigung vor Ort durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht



durch öffentliche Interessen geboten ist (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 966).

2.2. Dem vorliegenden Rechtsmittelverfahren sind zahlreiche Verfahren vorausgegangen (vgl. dazu den Einspracheentscheid vom 21. Dezember 2011, Vorakten Verfahren 12-70 Beilage zu act. 1), unter anderem das Rekursverfahren betreffend Einspracheentscheid Gestaltungsplan "Betriebserweiterung Firma C.D." (073-2005-001). In diesem Zusammenhang führte die Rekursinstanz am 17. Juni 2005 eine umfassende Begehung der Betriebsgebäude durch, an dem die Rekurrentin mit ihrem Rechtsvertreter, die politische Gemeinde, vertreten durch den Gemeindepräsidenten und den Gemeinderatsschreiber, der zuständige Kreisplaner, der Grundeigentümer samt Ehefrau sowie sein Raumplaner teilnahmen. Darüber hat der gleiche Rekursachbearbeiter, der auch das vorliegende Rekursverfahren geleitet hat, ein ausführliches Protokoll verfasst und dazu zahlreiche Fotos von der Umgebung und dem Betrieb erstellt (vgl. Vorakten 073-2005-001 Beilagen zu act. 13). Die Vorinstanz durfte somit ohne Weiteres auf einen erneuten Augenschein verzichten. Die tatsächlichen Verhältnisse, soweit sie sich seit der letzten Begehung neu ergeben haben, sind den anschaulichen Plänen und den übrigen Verfahrensakten schlüssig zu entnehmen (Vorakten 12-70 Beilagen zu act. 8). Somit liegt keine Gehörsverletzung vor, weil die Vorinstanz bei den vorliegenden Rekursverfahren keinen erneuten Augenschein durchgeführt hat.

3. Die Beschwerdeführerin verlangt, dass auch das Verwaltungsgericht den Betrieb vor Ort anschauet. Das für das Rekursverfahren Gesagte gilt aber gleichermassen bzw. insofern, als sich die massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse auch für die gerichtliche Überprüfung vollständig aus den umfangreichen Vorakten samt Plänen, Fotos und nachträglich noch beigezogenen Unterlagen (Beilagen zu act. 18) ergeben. Auf einen gerichtlichen Augenschein kann somit ebenfalls verzichtet werden.

4. Die Beschwerdegegnerin wendet ein, ihr Betrieb sei in der Wohn-Gewerbe-Zone zonenkonform.

4.1. Die Vorinstanz hat den vorliegenden Betrieb ausführlich beschrieben und ist dabei überzeugend zum Schluss gelangt, dass dieser dem Zweck der vorliegenden Wohn-



Gewerbe-Zone widerspreche und stattdessen in die Gewerbe-Industrie-Zone gehörte. Zwar werde nach wie vor noch Einiges an Handarbeit verrichtet, bei der Treppenproduktion kämen jedoch vor allem grossvolumige voll- und halbautomatisierte sowie elektronische Maschinen und Geräte zum Einsatz. Bei abstrakter Betrachtung gehört damit der vorliegende boomende Betrieb anders als noch die vorherige Bauunternehmung auf Grund seiner Grösse und Betriebsart nicht mehr in die vorliegende Wohn-Gewerbe-, sondern in die Gewerbe-Industrie-Zone (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, 372 ff.). Weiter führte die Vorinstanz aus, dass bei einem Betrieb der funktionale Zusammenhang auf Grund der baulichen Bedürfnisse von vornherein nur dann bestehen könne, wenn sich diese innerhalb der Regelbauvorschriften realisieren liessen. Dies sei hier mit Blick auf die Grösse der Fabrikationsgebäude gerade nicht der Fall. Allein die Gebäudelänge von 66 m weiche von der zulässigen Länge von 45 m massiv ab. Dem ist zuzustimmen. Schliesslich zeigt die Vorinstanz auch schlüssig auf, dass der Betrieb mit seiner zum Teil vollautomatisierten Produktion von rund 800 Treppen pro Jahr für die ganze Schweiz und das nahe Ausland grundsätzlich in eine Gewerbe-Industrie-Zone gehöre. Auch diese Erwägungen überzeugen, so dass darauf verwiesen werden kann (E. 4., insbesondere E. 4.4 f.).

4.2. Davon abgesehen hat die Baubehörde den Betrieb bei sämtlichen früheren Baugesuchen jeweils als zonenfremd beurteilt und die entsprechenden Bewilligungen bloss im Rahmen der Bestandes- und Erweiterungsgarantie nach Art. 77bis ff. BauG erteilt, was die Beschwerdegegnerin jeweils akzeptiert hat. Sie macht vorliegend denn auch nicht geltend, noch ist sonst erkennbar, dass der Holzverarbeitungsbetrieb auf Grund einer zwischenzeitlich eingetretenen Veränderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse in der vorliegenden Wohn-Gewerbe-Zone nunmehr zonenkonform sein soll.

5. Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen (Art. 87 Abs. 1 BauG). Besteht eine Ausnahmesituation, darf unter bestimmten Umständen eine Ausnahmbewilligung erteilt werden. Eine solche ausserordentliche Situation liegt vor, wenn bei der Handhabung der Bauvorschriften in Würdigung der Gegebenheiten des Einzelfalls den Bauherrn ein objektiver Nachteil besonders hart treffen würde (Heer, a.a.O., N 736).



5.1. Da die Treppenbaufirma zonenwidrig ist, kann keine ordentliche Baubewilligung erteilt werden. Die Bauherrin macht auch nicht geltend, dass eine Ausnahmesituation vorliege. Ein objektiver Nachteil, den die Betreiberin im Verhältnis zu Mitbewerbern in der gleichen Situation durch die strikte Anwendung der Baunormen erleiden würde, ist auch sonst nicht erkennbar. Damit bleibt zu prüfen, ob die vorliegend zu beurteilenden Vorhaben unter die Bestandes- und Erweiterungsgarantie fallen.

5.2. Die Bestandes- und Erweiterungsgarantie ergibt sich aus der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 der Bundesverfassung; SR 101). Formell und materiell rechtmässig unter altem Recht erstellte Bauten bleiben demnach in ihrem Bestand geschützt, auch wenn sie nach neuem Recht unzulässig sind. Der Bestand und die Erneuerung rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften widersprechen, sind gewährleistet (Art. 77bis Abs. 1 Satz 1 BauG). Das gilt auch für Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen im Sinn von Art. 77bis Abs. 2 BauG (Heer, a.a.O., N 744). Dies ist grundsätzlich selbst bei rechtskräftig bewilligten, aber bereits im Zeitpunkt der Bewilligung materiell rechtswidrigen Bauten und Anlagen der Fall (VerwGE B 2010/106 vom 26. Januar 2011 E. 4.3.3., abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch). Nach Art. 77quater BauG ist eine angemessene Erweiterung bestehender zonenfremder Betriebe innerhalb der Bauzonen zulässig, wenn die Erweiterung mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist und die Vorschriften über den Umweltschutz sowie die Nutzungsintensität und die Regelbauweise eingehalten sind. Vorbehalten bleiben Abweichungen von den Vorschriften über die Nutzungsintensität und Regelbauweise nach Art. 77bis Abs. 1 und 2 dieses Gesetzes.

5.3. Ausgangspunkt für die Beurteilung der vorliegenden Baugesuche ist die in Rechtskraft erwachsene Bewilligung vom 3. November 1997.

5.3.1. Die Baubehörde gelangte dabei zum Schluss, dass der Holzbearbeitungsbetrieb auf Grund seiner Betriebsintensität und der Gebäudemasse der zahlreich ineinander verschachtelten Betriebsgebäude zwar zonenwidrig sei, dass die Betriebserweiterung aber nach Art. 77quater in Verbindung mit Art. 77bis BauG bewilligt werden könne. Die Erweiterung des zonenfremden Betriebs innerhalb der Bauzone hiess sie insbesondere deshalb gut, weil der vorbestehende Zustand mit der Projektrealisierung bzw. den



geplanten Aus- und Umbauten in umweltschutzrechtlicher Hinsicht (Lärm, Luft) wesentlich verbessert werden könne und weil sämtliche Einsprachen zurückgezogen worden seien. In Bezug auf den Lärmschutz verfügte sie unter Ziff. 9, dass das Bauschalldämm-Mass ($R'w$) der gesamten neuen Bauhülle mindestens 45 dB(A) betragen müsse, dass während der Maschinenlaufzeit Türen und Fenster grundsätzlich geschlossen gehalten würden und dass während der Maschinenlaufzeit zwischen 19:00 Uhr bis 07:00 Uhr die Tore auch nicht zu Transportzwecken geöffnet werden dürften. Spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der neuen Anlage hätten die Emissionsbegrenzungen und Schallschutzmassnahmen in Absprache mit der Baubehörde durch ein anerkanntes Lärmschutz-Fachbüro kontrolliert werden müssen.

5.3.2. Die Bauherrin führte in der Folge den Betrieb im bisherigen Rahmen fort, die bewilligten Umbau- und Erweiterungsprojekte sowie die verfügten Lärmschutzmassnahmen setzte sie aber nicht um. An der Rechtskraft der nachträglichen Baubewilligung, namentlich der beiden CNC-Holzbearbeitungsmaschinen MAK A I und II, der Einwandung des ehemaligen offenen Unterstands und dessen Einbezug in die Produktionsfläche sowie die Umnutzung der gesamten Betriebsgebäude auf den Grundstücken Nrn. 000 und 001 änderte dies aber nichts. Bezüglich der erst geplanten Umbauten, Erweiterungen und Umnutzungen, welche die Bauherrin innert Frist nicht ausgeführt hat, verfiel die Baubewilligung ungenutzt (vgl. Art. 88 Abs. 1 und 2 BauG). Auf die entsprechenden zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz kann verwiesen werden (E. 3.4.2 und 3.5). Das gilt namentlich auch für die aufschiebende Bedingung, dass die beiden Grundstücke Nrn. 000 und 001 "vor Baubeginn" zu vereinigen seien. Die Resolutivbedingung bezog sich ausschliesslich auf die Bewilligung für die erst geplanten Vorhaben, nicht aber auch auf die nachträgliche Bewilligung der bereits eigenmächtig ausgeführten baulichen Massnahmen (vgl. dazu Vorakten 12-3124, act. 3 Beilage 5).

5.4. Hauptsächlicher Streitpunkt ist die nachträgliche Bewilligung der neuen CNC-Maschine Reichenbacher und die damit zusammenhängenden Umbauarbeiten auf Parz.-Nr. 000. Gemäss Baugesuch Nr. 2009-0210 wurden im Innern des entsprechenden Betriebsgebäudes die Trennwände und der Zwischenboden beim Spritzraum herausgebrochen und die neue CNC-Maschine installiert. Zudem ist ein neuer Hackerraum unter Terrain verwirklicht worden. Der vorbestandene,



St.Galler Gerichte

eingeschossige kleine Anbau (Abmessungen: 3,8 m x 3,5 m; früherer Lagerraum) im Nordwesten des Gebäudeteils wurde abgebrochen und anschliessend wieder neu erstellt. Heute wird er als Werkzeug- bzw. Schaltschrankraum genutzt. Im Bereich des ursprünglichen Standorts der CNC-Maschine MAKKA I ist ein automatisiertes Flächenlager eingerichtet worden (Baugesuch Nr. 2011-0063). Diese baulichen Massnahmen stellen entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin keinen wesentlichen technologischen Schritt vom "klein- bis mittelvolumigen Handwerks-" zu einem weitgehend auf automatisierten Arbeitsabläufen basierenden Industriebetrieb dar. Die blosser Auswechslung der CNC-Maschine mit den entsprechenden Umbauten, der Einbau des automatisierten Flächenlagers und der Abbruch und Wiederaufbau des kleinen Anbaus am Betriebsgebäude halten sich vielmehr, wie von der Vorinstanz zu Recht ausgeführt, im Rahmen einer zeitgemässen Betriebsmodernisierung. Es liegt damit im Rahmen des der Vorinstanz zustehenden und vom Verwaltungsgericht zu achtenden Ermessens, die entsprechenden Erneuerungen als für einen im wirtschaftlichen Wettbewerb stehenden Betrieb nötige Anpassungen zu betrachten, die im Rahmen von Art. 77bis Abs. 1 BauG ohne Weiteres zulässig sind, auch wenn die Bewilligungsbehörde im Jahr 1997 die Meinung vertreten hatte, dass mit der Bewilligung des damals bereits Ausgeführten und des noch zusätzlich Geplanten die Bestandes- und Erweiterungsgarantie nun ausgereizt sei. Davon abgesehen, dass die Behörde damit nicht unerhebliche Erweiterungen bewilligt hatte, welche die Bauherrin in der Folge nicht umgesetzt hat, versteht sich diese Einschätzung im Kontext des damaligen Wissens- und Technologiestands. Das Gleiche gilt für die mit den vorgenommenen automatisierten Arbeitsabläufen zusammenhängende Produktionssteigerung. Die entsprechenden An-, Um- und Auslieferungen haben keine messbare zusätzliche Belastung der Umwelt zur Folge bzw. werden durch einen effizienteren internen Betriebsablauf weitgehend kompensiert. So konnte das AFU vor Ort feststellen, dass die neue CNC-Maschine Reichenbacher mit Gebläse tagsüber in der vorliegenden Mischzone lärmschutzkonform betrieben wird. Für die Nachtzeit von 19.00 – 07.00 Uhr erliess die Behörde ein Nutzungsverbot. Die Betreiberin hat diese Auflage schliesslich akzeptiert, womit auch gleichzeitig die nötigen zumutbaren Immissionsschutzmassnahmen erfüllt sind. Soweit darüber hinaus eine Erweiterung des Betriebs vorliegen sollte, wäre diese unter Vorbehalt, dass sie sich im zulässigen Rahmen gemäss Art. 77bis Abs. 2 BauG bewegt, nach Art. 77quater BauG ohne



Weiteres bewilligungsfähig. Auf die entsprechenden korrekten Ausführungen der Vorinstanz kann daher verwiesen werden (E. 5.4).

5.5. Die Beschwerdeführerin macht geltend, mit den eigenmächtig ausgeführten und noch geplanten baulichen Veränderungen auf Parz.-Nr. 000 werde die Ausnützungsziffer verletzt und damit die Rechtswidrigkeit vermehrt.

5.5.1. Die Rechtswidrigkeit des bestehenden Betriebs besteht wie gesagt darin, dass er zonenfremd ist und dass das Betriebsgebäude die zulässige Gebäudelänge überschreitet. Würde mit den vorliegend zu überprüfenden Baugesuchen zusätzlich die Ausnützungsziffer überschritten bzw. eine bereits vorhandene Überschreitung erheblich verstärkt, würde dies zu einer unzulässigen Vermehrung bzw. gesetzwidrigen Verstärkung der Rechtswidrigkeit im Sinn von Art. 77 Abs. 2 BauG führen. Gemäss Art. 22 des Baureglements der Politischen Gemeinde Kirchberg vom 28. August 1992 gilt in der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 eine Ausnützungsziffer von 0,65 für reine Wohnbauten und von 0,75 für Wohn-/Gewerbebauten mit mindestens einem gewerblich genutzten Vollgeschoss.

5.5.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, bei der massgeblichen Baubewilligung vom 3. November 1997 sei die zulässige Ausnützung nur deshalb als eingehalten erachtet worden, weil dafür die Grundflächen der beiden Grundstücke Nrn. 000 und 001 herangezogen worden seien, zumal letztere massiv übernutzt sei. Somit gehe es nicht an, nunmehr für die vorliegenden Baugesuche auf Parz.-Nr. 000 deren Grundfläche unabhängig von den Bauten auf dem Grundstück Nr. 001 zu berücksichtigen. Die Grundstücksfläche Nr. 000 sei bereits für die Bewilligung der Bauten auf dem übernutzten Nachbargrundstück Nr. 001 beansprucht worden. Die Vorinstanz hält dem entgegen, den Umfang des Baugesuchs bestimme allein der Gesuchsteller. Unter Hinweis auf VerwGE B 2007/106 vom 19. August 2008 E. 8 (abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch) verneint sie deshalb, dass eine Gesamtbeurteilung aller Betriebsgebäude, auch derjenigen auf den Nachbarparzellen, vorzunehmen sei. Die Bauten und Anlagen auf dem Nachbargrundstück Nr. 001 seien nicht Gegenstand dieses Verfahrens und somit vorliegend nicht zu berücksichtigen.



5.5.3. Der Vorinstanz ist insofern zuzustimmen, als der Bauherr mit seinem Baugesuch selber entscheidet, was er bewilligt haben will (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich/St. Gallen 2010, N 1620 f.). Dabei ist die Prüfungsbefugnis der Baubehörde aber nicht nur auf das beschränkt, was der Bauherr zur Bewilligung vorlegt. Ist die Behörde der Meinung, dass über das Gesuch hinaus baubewilligungspflichtige Vorhaben vorliegen, ohne dass der Bauherr dafür ein Baugesuch eingereicht hat, ist sie im Gegenteil gehalten, den Bauherrn aufzufordern, dafür ein Baugesuch nachzureichen, auch wenn diese Aufforderung weder durchgesetzt noch angefochten werden kann (GVP 1998 Nr. 9 S. 35). Kommt der Bauherr dieser an sich richtigen behördlichen Anweisung nicht nach, hat die Behörde stattdessen von Amtes wegen ein Nutzungsverbot zu prüfen und ein Wiederherstellungsverfahren einzuleiten (VerwGE B 2012/143 vom 24. Januar 2013 E. 4.1.1., abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch).

5.5.4. Im Streit liegen hier tatsächlich nur Bauvorhaben auf Grundstück Nr. 000. Somit ist auch nur zu prüfen, ob und wieweit dessen Grundfläche zur Berechnung der Ausnützungsziffer (noch) zur Verfügung steht bzw. ob und wieweit die Grundfläche bereits für bauliche Massnahmen, sei es auf dem Baugrundstück selbst oder auf Nachbargrundstücken, konsumiert wurde. Anders als beispielsweise bei der Berechnung der Gebäudelänge oder des Gebäudeabstands nach Art. 57 BauG, wo Gebäude(teile) auf den Nachbargrundstücken eine Rolle spielen können, ändert daran auch nichts, dass die Gebäude auf den Parz.-Nrn. 000 und 001 zusammengebaut sind und dabei einen einzigen, zusammengehörenden Produktionsbetrieb bilden. In diesem Zusammenhang erweist sich die von der Vorinstanz zitierte Fundstelle, wonach keine Gesamtbeurteilung unter Einbezug anderer Bauten und Anlagen, die nicht Gegenstand des Verfahrens sind, aber gleichwohl als unmassgeblich. Während das Gericht dort im Zusammenhang mit einer angefochtenen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands festgehalten hat, dass keine Gesamtbeurteilung aller Bauten und Anlagen auf dem Grundstück erfolgen müsse (VerwGE B 2007/103 vom 19. August 2008 E. 8., abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch), ist vorliegend zu prüfen, ob mit den nachgesuchten Bauvorhaben die erlaubte Verhältniszahl eingehalten sei. Diese hängt aber durchaus auch von anderen Bauten auf dem Grundstück ab, im Fall eines Nutzungstransfers selbst von Bauten auf einem Nachbargrundstück. Ob die



Ausnützungsziffer eingehalten ist, prüft die Baubehörde von Amtes wegen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 1632, Art. 12 VRP).

5.5.5. Statt wie von Art. 61 Abs. 1 BauG vorgesehen die Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ins Verhältnis zur anrechenbaren Fläche der betroffenen Parzelle zu setzen und nötigenfalls einen Nutzungstransfer nach Art. 63 BauG zu prüfen, hat die Baubehörde die Ausnützungsziffer anlässlich der Bewilligung vom 3. November 1997 über das damalige gesamte Betriebsgelände berechnet, das seinerzeit die beiden Parzellen Nrn. 000 und 001 umfasst hat. Die Bewilligung hat sie dabei mit der Suspensivbedingung erteilt, dass vor Baubeginn die beiden betroffenen Grundstücke Nrn. 000 und 001 vereinigt würden. Diese aufschiebende Bedingung ist mit Dahinfallen der unbenützt abgelaufenen Baubewilligung wie bereits ausgeführt aber obsolet geworden, weshalb es für die vorliegenden Bauvorhaben keine Rolle mehr spielt, dass die Beschwerdegegnerin die Bedingung für die Baubewilligung damals nicht erfüllt hat. Andernfalls hätte die Behörde wegen der unterlassenen Grundstücksvereinigung, die öffentlich-rechtlich nicht durchgesetzt werden kann, analog zu Art. 62 BauG von Amtes wegen nachträglich durch Verfügung feststellen müssen, in welchem Mass das Baugrundstück bereits in die Berechnung der Ausnützungsziffer des Nachbargrundstücks einbezogen worden ist und im Grundbuch eine entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken müssen.

5.5.6. Die Vorinstanz geht davon aus, dass das Grundstück Nr. 000 für sich auch bei Bewilligung der drei streitigen Bauvorhaben nicht übernutzt ist, sondern noch eine Ausnützungsreserve aufweist. Deren Grösse blieb offen, ist aber nun durch die am 17. April 2013 nachträglich vorgenommene Umverteilung der Ausnützungsziffer der Grundstücke Nrn. 000, 001 und 002 geklärt. Demnach weist Parz.-Nr. 000 nach Abzug eines Nutzungstransfers zu Gunsten von Parz.-Nr. 001 von 105 m² noch eine verfügbare Landfläche von 436,7 m² auf (act. 18).

5.5.7. In diesem Zusammenhang wendet die Beschwerdeführerin ein, die Treppenbaufirma habe zwischenzeitlich erneut eigenmächtig über einen Grossteil der Haupthalle einen Zwischenboden eingezogen. Die Beschwerdegegnerin bestreitet, dass diese bauliche Massnahme überhaupt bewilligungspflichtig sei. Ob eine Massnahme erheblich und somit dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen sei,



entscheidet sich auf Grund des Kriteriums, ob damit nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden seien, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle bestehe. Unter die Bewilligungspflicht können somit selbst bloss Nutzungsänderungen ohne bauliche Vorkehrungen fallen, wenn damit erhebliche Auswirkungen auf Umwelt und Planung einhergehen (Heer, a.a.O., N 855 mit Hinweis).

Wie es sich damit beim geltend gemachten Zwischenboden konkret verhält, ist nicht Streitgegenstand dieses Verfahrens. Mangels Vorliegens eines entsprechenden vorinstanzlichen Entscheids kann dieser nicht überprüft werden. Sollte die Behörde in einem nachträglichen Bewilligungs- oder Wiederherstellungsverfahren aber zum Schluss gelangen, dass dieser im Sinn von Art. 61 BauG relevant sei und damit das zulässige Ausnützungsverhältnis überschritten werde oder aus einem anderen Grund nicht bewilligt werden könne, wird die Baubehörde den Rückbau prüfen müssen. Gegen die Anrechnung bei der Ausnützungsziffer (nicht aber gegen die Bewilligungspflicht) dieses Zwischen"geschosses" spricht aber, dass dieses gemäss Fotos (Beilage zu act. 18) keinen eigentlichen Boden aufweist, sondern zum grossen Teil aus freischwebenden Balken besteht, auf denen lediglich Holz gelagert wird. Einen eigentlichen Treppenzugang gibt es ebenfalls nicht.

5.5.8. Aus dem Gesagten folgt, dass Parz.-Nr. 000 auf Grund der für die vorliegend zu überprüfenden Baubewilligungen massgeblichen Grundlagen nicht übernutzt ist. Vom nachträglich eingezogenen Zwischen"boden" abgesehen, der nicht Gegenstand dieses Verfahrens bildet, macht auch die Beschwerdeführerin nicht geltend, dass mit der (nachträglichen) Bewilligung der vorliegend zu beurteilenden baulichen Massnahmen die zulässige Ausnützungsziffer neu überschritten werde.

6. Zusammenfassend ergibt sich, dass der Betrieb der Beschwerdegegnerin in der Wohn-Gewerbe-Zone zwar zonenfremd ist, dass die Ausnützungsziffer aber nicht überschritten wird und dass sich die hier zu überprüfenden baulichen Massnahmen im Rahmen der Bestandesgarantie bewegen. Eine Verletzung der Bestandes- und Erneuerungsgarantie nach Art. 77bis Abs. 1 BauG und Art. 77quater BauG liegt somit nicht vor, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.



St.Galler Gerichte

7. In Streitigkeiten hat jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden (Art. 95 Abs. 1 VRP).

Dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beschwerdeführerin die amtlichen Kosten zu bezahlen. Angemessen erscheint eine Entscheidegebühr von insgesamt Fr. 4'000.-- (Art. 13 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Diese ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

8. Die Parteientschädigungen erfolgen entsprechend nach Obsiegen und Unterliegen (Art. 98bis VRP).

Die Beschwerdegegnerin liess eine Kostennote ihres Rechtsvertreters einreichen. Das Gericht erachtet das an sich tarifkonform geforderte Honorar von Fr. 4'000.-- plus pauschale Barauslagen und Mehrwertsteuer als dem Aufwand nicht angemessen (Art. 19 in Verbindung mit Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO). Der Beitrag der Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren hat sich auf eine einzige Eingabe sowie eine kurze Ergänzung beschränkt, womit sie im Wesentlichen die Vorhaltungen der Beschwerdeführerin pauschal bestreiten liess. Angemessen erscheint eine Entschädigung von 3'000.-- plus Fr. 120.-- für Barauslagen (Art. 28bis Abs. 1 HonO). Weil die zu entschädigende Beschwerdegegnerin selber mehrwertsteuerpflichtig ist, kann sie die der Honorarrechnung ihres Anwalts belastete Mehrwertsteuer von ihrer eigenen Steuerschuld abziehen, ohne dass ihr dadurch eine Mehrbelastung entsteht. Die nach Art. 29 HonO an sich hinzu zu rechnende Mehrwertsteuer muss bei der Bemessung der ausseramtlichen Entschädigung daher nicht zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St. Gallen 2004, S. 194).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 4'000.-- bezahlt die Beschwerdeführerin unter Verrechnung des in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschusses.



3./ Die Beschwerdeführerin entschädigt die Beschwerdegegnerin mit Fr. 3'120.-- (ohne Mehrwertsteuer).

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Beda Eugster

lic. iur. Stephan Schärer