



Fall-Nr.: B 2013/48
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 08.11.2013
Entscheiddatum: 08.11.2013

Urteil Verwaltungsgericht, 08.11.2013

Bau- und Planungsrecht sowie Natur- und Heimatschutzrecht, Art. 6 Abs. 4 RPG, Art. 4a VISOS, Art. 93 BauG sowie Art. 10 und 48 des Baureglements der Gemeinde Flawil. Der Beschwerdegegner ist Eigentümer eines Grundstücks in der Gemeinde Flawil, das mit einem sog. "Stickerhauses" aus der Biedermeierzeit überbaut ist. Streitig ist, ob ihm zu Recht eine Baubewilligung zur umfassenden Umgestaltung des Wohnhauses erteilt worden ist. Sein Grundstück liegt in einem Gebiet, das mit der Zielvorgabe "Erhalten der Substanz" im Kantonsinventar der schützenswerten Ortsbilder verzeichnet ist. Prüfung verschiedener materiell-rechtlicher Aspekte (grundeigentümergebundene Umsetzung des Ortsbildschutzes, Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem kommunalen Baureglement, Einordnungsgebot, Verunstaltungsverbot, Anforderungen an die Baugesuchunterlagen). Die Baubewilligung ist zu Unrecht erteilt worden, was zur Gutheissung der Beschwerde führt (Verwaltungsgericht, B 2013/48).

Urteil vom 8. November 2013

Anwesend: Präsident lic. iur. B. Eugster; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Ersatzrichter Dr. W. Engeler; Gerichtsschreiber S. Wehrle, M.A. HSG

In Sachen

X.Y.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Peter Stadelmann, St. Galler Strasse 99, Postfach, 9201 Gossau,



St.Galler Gerichte

gegen

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

Vorinstanz,

und

A.B.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Daniel Betschart, Freudenbergstrasse 24, 9240

Uzwil,

sowie

Politische Gemeinde Flawil, vertreten durch den Gemeinderat, Bahnhofstrasse 6, 9230

Flawil,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Einspracheentscheid und Baubewilligung (Umbau/Renovation Wohnhaus, GS-Nr. 000, Q.-strasse 01)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ a) A.B. ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 000, Grundbuch Flawil, welches gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Flawil vom 20. Dezember 1995 der Strukturschutzzone Wohn-Gewerbe-Zone S (abgekürzt: WGS) zugewiesen ist. Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 002 überbaut. Dabei handelt es sich um ein ortstypisches Stickerhaus mit Ladenlokal im Erd- resp. Sockelgeschoss und einem Anbau, der ursprünglich als Lager diente und heute zu Wohnzwecken genutzt wird. Das Grundstück Nr. 000 grenzt südöstlich an die Q.-strasse. Auf der anderen



St.Galler Gerichte

Strassenseite schräg gegenüber liegt - hinter einem schmalen Grünstreifen - das Grundstück Nr. 003, das sich im Miteigentum von X.Y. befindet.

b) Am 2. Dezember 2011 suchte A.B. bei der Bau- und Umweltkommission der Politischen Gemeinde Flawil um Erteilung einer Baubewilligung zwecks Umbau und Renovation der Liegenschaft Vers.-Nr. 002 nach. Dabei sollen die Wohneinheiten neu eingeteilt und von fünf auf vier reduziert werden; unter Aufhebung und Einbezug der beiden bestehenden Garagen (Kurzbaubeschrieb in act. 12/5-2). Weiter soll ein gemeinsames Treppenhaus für Haupt- und Anbau geschaffen werden. Die Fassade soll dem Innern angepasst und - vor allem auf der Nordwestseite - umfassend umgestaltet werden.

c) Während der Auflagefrist erhob X.Y., auch im Namen von C.D., Einsprache und beantragte die Abweisung des Baugesuchs (act. 12/5-6). Er machte unter anderem geltend, die Anforderungen an die Plangrundlagen seien nicht erfüllt, und die geplante Fassadengestaltung - insbesondere die Anordnung der Fenster - verstosse gegen die Regeln der Baukunst, die besonders in der Strukturschutzzone gälten. Vom Gemeinderat verlangte er, dass dieser klare Vorgaben hinsichtlich der Qualität des Projekts und der Ausgestaltung der Fassade mache.

Mit Schreiben vom 14. Februar 2012 stellte die Bau- und Umweltkommission der Politischen Gemeinde Flawil X.Y. die kostenpflichtige Abweisung seiner Einsprache in Aussicht (act. 12/5-10). Am 24. Februar 2012 teilte X.Y. mit, er halte an seiner Einsprache fest, was jedoch nicht für C.D. gelte, die er nicht mehr vertrete (act. 12/5-11).

d) Mit Beschluss vom 13. März 2012 erteilte die Bau- und Umweltkommission der Gemeinde Flawil A.B. die nachgesuchte Baubewilligung unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen (act. 12/5-1). Die Einsprache von X.Y. wies sie ab (act. 12/5-3). Dabei erwog sie unter anderem, die eingereichten Pläne - ein Situationsplan 1:500, ein Grundrissplan 1:100 und ein Fassadenplan 1:100 - seien zur baupolizeilichen Beurteilung der nachgesuchten Bewilligung eines Umbaus ausreichend. Die Fassadengestaltung wurde unter dem Aspekt des Verunstaltungsverbotes (Art. 93 des Baugesetzes, sGS 731.1, abgekürzt BauG) und



St.Galler Gerichte

von Art. 10 des Baureglements der Politischen Gemeinde Flawil (abgekürzt BauR) geprüft. Die Bau- und Umweltkommission hielt fest, das bestehende Wohnhaus erhalte durch die geplanten baulichen Massnahmen eine veränderte Erscheinung. Zwar würden nicht alle Veränderungen zu einem historischen Biedermeierhaus passen; dennoch würden die ästhetischen Werte nicht schwerwiegend verletzt. Das Bauvorhaben sei nicht verunstaltend. Die vorgeschriebene optische Hervorhebung des Sockels könne ohnehin nur im einen Hausteil umgesetzt werden, da der andere über kein Sockelgeschoss verfüge. Nach den Fassadenplänen werde der Sockel wo möglich hervorgehoben. Damit seien die Anforderungen an die Fassadengestaltung erfüllt.

B./ a) X.Y. erhob gegen den Einspracheentscheid mit Eingabe vom 10. April 2012 Rekurs beim Baudepartement. Er beantragte die Aufhebung des Einspracheentscheids und Gutheissung der Einsprache; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung führte er im Wesentlichen an, die Baueingabepläne seien ungenügend. Es sei vorgesehen, das Haus auszuhöhlen und Betondecken einzuziehen. Der massive Eingriff in die vorhandene Baustruktur, bei dem auch ein Grossteil der bestehenden Wände ersetzt werde, mache Schnittpläne mit Höhenangaben zwingend. Ferner sei das Bauvorhaben in der Zone WGS, welche der Erhaltung und Erneuerung des Mischgebietes mit vorwiegend traditionellen Stickerhäusern diene, nicht konform. Die Eingriffe bei beiden Längsfassaden würden den Erfordernissen an die Gestaltung in dieser heiklen Zone nicht genügen, zumal darin neue Fenster und Öffnungen in zufälliger Grösse völlig unsensibel platziert würden.

b) Am 5. Juli 2012 führte das Baudepartement im Beisein der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein durch. Dabei beantragte X.Y. unter anderem, die kantonale Denkmalpflege sei beizuziehen (Protokoll in act. 12/9).

c) Mit Schreiben vom 26. Juli 2012 nahm die kantonale Denkmalpflege zum Bauvorhaben Stellung. Sie bestätigte, dass die Liegenschaft nicht Teil des zurzeit gültigen Ortsbildschutzes der Gemeinde Flawil sei. Jedoch sei das Gebiet Oberdorf im ISOS mit der Zielvorgabe "A - Erhalten der Substanz" sehr hoch bewertet. Die Liegenschaft selbst sei im ISOS nicht verzeichnet. Eine Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege dränge sich dennoch auf, seien doch die Ortsbilder von kantonaler Bedeutung neu im Richtplan aufgenommen und werde von den Gemeinden erwartet,



St.Galler Gerichte

dass sie die entsprechenden Vorgaben innert fünf Jahren in ihre Ortsplanung einbeziehen würden.

In ihrem Amtsbericht vom 22. August 2012 nahm die kantonale Denkmalpflege dahingehend Stellung, das äussere Erscheinungsbild des Wohnhauses sei - mit Ausnahme von älteren, mit wenig Aufwand rückgängig zu machenden Beeinträchtigungen - in denkmalpflegerischer Hinsicht intakt. Das Projekt sei gestalterisch unzureichend und wirke auf das Umfeld der Häuser verunstaltend. Es müsse zudem die Frage geklärt werden, ob die verunstaltenden Vor- und Rückbauten nicht entfernt oder durch eine neue Gestaltung aufge bessert werden müssten, statt sie noch mit zusätzlichen Eingriffen zu verändern. Bei der rigorosen Vorgehensweise, bei welcher das Innere gänzlich erneuert werde, sei zu befürchten, dass die innere und äussere Übereinstimmung des Gebäudes künftig nicht mehr gegeben sei. Es werde wohl nicht möglich sein, die Decken des Hauses auszuwechseln, die Grundrisseinteilung zu verändern und erst noch die Wärmedämmung zu verbessern, ohne dass das Äussere davon betroffen sein werde. Das Projekt mache diesbezüglich keine verbindliche Aussage. Für ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung reiche seine ortsbauliche und architektonische Qualität nicht aus (vgl. act. 12/14).

d) Die Bau- und Umweltkommission der Politischen Gemeinde Flawil hielt mit Schreiben vom 17. Oktober 2012 entgegen, das fragliche Grundstück unterstehe weder dem Ortsbildschutz noch sei das Gebäude als Schutzobjekt ausgewiesen. Deshalb komme ausschliesslich das Verunstaltungsverbot zur Anwendung (vgl. act. 12/16).

e) Das Baudepartement stellte den Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 18. Oktober 2012 die Abweisung des Rekurses in Aussicht. Es hielt fest, das Bauvorhaben berühre den Ortsbildschutz nicht, und das Gebäude sei nicht als Schutzobjekt ausgewiesen. Es habe daher keine Pflicht bestanden, die Denkmalpflege in das Verfahren einzubeziehen. Das Bauvorhaben halte alle relevanten Vorschriften ein (act. 12/17).

f) In der Folge liess X.Y., nunmehr vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Peter Stadelmann, darauf hinweisen, über die Fachbeurteilung durch die kantonale



Denkmalpflege dürfe nicht einfach hinweggesehen und -gegangen werden. Er teilte mit, am Rekurs werde festgehalten (act. 12/19 und 12/21).

g) Mit Entscheid vom 25. Februar 2013 wies das Baudepartement den Rekurs ab.

C./ Dagegen erhob X.Y. (nachfolgend: Beschwerdeführer) durch seinen Rechtsvertreter mit Eingabe vom 11. März 2013 und Ergänzung vom 22. April 2013 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er beantragt, der Entscheid des Baudepartements vom 25. Februar 2013 seien vollumfänglich aufzuheben; es sei A.B. die nachgesuchte Baubewilligung zu verweigern; unter Kosten- und Entschädigungsfolge für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren.

Das Baudepartement (nachfolgend: Vorinstanz) beantragte mit Stellungnahme vom 13. Mai 2013 die Abweisung der Beschwerde.

A.B. (nachfolgend: Beschwerdegegner), nunmehr vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Daniel Betschart, reichte am 18. Juni 2013 eine Stellungnahme ein. Er beantragt, die Beschwerde vom 11. März 2013 bzw. deren Ergänzung und Begründung vom 22. April 2012 seien vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden könne; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers.

Die Politische Gemeinde Flawil (nachfolgend: Beschwerdebeteiligte) liess sich zum Verfahren nicht vernehmen.

Auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids sowie auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten wird - soweit erforderlich - nachstehend weiter 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). Der Beschwerdeführer ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP).



Zu den Anforderungen an die Beschwerde in inhaltlicher und zeitlicher Hinsicht ist folgendes festzuhalten: Der Beschwerdeführer erklärte mit Eingabe vom 11. März 2013 fristgerecht, er erhebe Beschwerde. Zur Beschwerdebegründung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht ersuchte er um Gewährung einer Nachfrist bis 10. April 2013. Diese hat ihm der Präsident des Verwaltungsgerichts mit Schreiben vom 13. März 2013 gestützt auf Art. 64 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 2 VRP bewilligt. Am 6. April 2013 ersuchte der Beschwerdeführer um Erstreckung der Frist zur Beschwerdeergänzung bis 22. April 2013. Dem Begehren wurde antragsgemäss entsprochen. Der Beschwerdeführer reichte die Ergänzung am 22. April 2013 ein.

Der Beschwerdegegner macht geltend, gemäss Art. 48 Abs. 3 VRP könne eine zweite Fristerstreckung nicht gewährt werden, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten sei.

Dieser Einwand geht offensichtlich fehl. Art. 64 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 3 VRP regelt die Säumnisfolgen für den Fall, dass die Beschwerde innert Frist nicht ergänzt worden ist ("Mit der Aufforderung zur Ergänzung ist anzudrohen, dass nach unbenützter Frist auf die Beschwerde nicht eingetreten werde"). Die zulässige und ermessensweise festzulegende Erstreckung der gerichtlichen Frist zur Beschwerdeergänzung wird von dieser Gesetzesbestimmung nicht erfasst (vgl. VerwGE B 2012/21 vom 15. Oktober 2012 E. 3.2., abrufbar unter www.gerichte.sg.ch). Der Beschwerdeführer hat während der laufenden Frist zur Beschwerdeergänzung und damit rechtzeitig um deren Erstreckung bis 22. April 2013 anbegehrt. Dies wurde ihm bewilligt. Die Beschwerdeergänzung wurde am 22. April 2013 der Schweizerischen Post übergeben und ist damit rechtzeitig erfolgt.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer verlangt die Durchführung eines Augenscheins sowie die Einholung eines Gutachtens, welches die seiner Ansicht nach zonenwidrigen und verunstaltenden Auswirkungen des Bauvorhabens auf das bestehende Gebäude und dessen Umgebung vor Augen führen soll.



2.1. Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz und dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl., St. Gallen 2003, Rz. 966).

Umstritten ist in erster Linie, ob das geplante Umbauvorhaben mit den geltenden baupolizeilichen und raumplanerischen Vorschriften im Einklang steht und ob es sich auf die Umgebung verunstaltend auswirkt. Dabei handelt es sich um Rechtsfragen, die sich anhand der Verfahrensakten beurteilen lassen. Darin befinden sich zum einen zahlreiche (Fassaden-)Pläne und Ansichten, die über die geplanten Änderungen den besseren Eindruck vermitteln als eine Besichtigung vor Ort (act. 9/3-8; 12/1; 12/4; 12/5-2 17/2-6). Der gegenwärtige Zustand (auch der unmittelbaren Umgebung) ist sodann durch Fotoaufnahmen belegt, die am Rekursaugenschein aufgenommen worden sind (act. 12/10). Auf die Durchführung des beantragten Augenscheins kann folglich verzichtet werden.

2.2. Das Sachverständigengutachten ist der Befund zu Tatsachen und wird durch Personen erteilt, die darüber besonders sachkundig sind. Ihr Beizug ist angezeigt, wenn der entscheidenden Instanz die zum Entscheid erforderliche Sachkunde über umstrittene Tatsachen fehlt. Der Beizug liegt im Ermessen der entscheidenden Instanz (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 974 ff.).

Das beantragte Gutachten soll sich zur Zonenkonformität (recte: zum Einordnungsgebot) und über verunstaltende Auswirkungen des Umbauvorhabens äussern. Wie beim Einordnungsgebot handelt es sich auch bei der Frage, ob das Verunstaltungsverbot gemäss Art. 93 BauG verletzt ist, um Rechtsfragen, welche von vornherein nicht durch Gutachter zu beurteilen sind. Sie lassen sich anhand der Verfahrensakten durch das Gericht beurteilen. In den Akten befindet sich unter anderem ein Amtsbericht der kantonalen Denkmalpflege, der sich zu beiden Fragen äussert. Der Beizug eines Gutachters erscheint daher umso weniger notwendig.

3. Der Beschwerdeführer macht geltend, das Bauvorhaben entspreche nicht den geltenden baupolizeilichen Vorschriften und missachte das Einordnungsgebot. Auch



seien die Vorgaben des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (abgekürzt: ISOS) nicht eingehalten worden; namentlich habe es die Beschwerdebeteiligte unterlassen, eine Interessenabwägung im Lichte des Ortsbildschutzes vorzunehmen. Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, das Bauvorhaben sei sowohl für das betroffene Gebäude selbst als auch für dessen Umgebung verunstaltend und die Baugesuchsunterlagen entsprächen nicht den gesetzlichen Anforderungen.

Angesichts der umfassenden Rügen ist zunächst auf die Frage des anwendbaren Rechts einzugehen. Zu entscheiden ist, ob und welche Vorgaben des ISOS hierbei relevant und auf den streitigen Sachverhalt anzuwenden sind (Erw. 4.). Anschliessend ist zu beurteilen, ob die geltenden baupolizeilichen Vorschriften eingehalten werden (Erw. 5.). Über die weiteren Rügen wird - soweit notwendig - danach befunden. Auf die abweichenden Sachverhaltsdarstellungen der Verfahrensbeteiligten ist an geeigneter Stelle einzugehen.

4. Der Beschwerdeführer rügt, die Beschwerdebeteiligte habe die Vorgaben der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (SR 451.12, abgekürzt VISOS) nicht beachtet und damit Art. 6 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) verletzt. Zwar beabsichtige die Beschwerdebeteiligte, die Strukturschutzzone, welche die Stickerhäuser im Oberdorf umfasse, im Rahmen der laufenden Ortsplanrevision mit dem bisherigen Erhaltungsziel in die Schutzverordnung zu übernehmen. Um dem Strukturschutzgebiet Nachachtung zu verschaffen, hätte die Beschwerdebeteiligte jedoch schon bezüglich des streitigen Bauvorhabens aktiv werden müssen. Es fehle an einer entsprechenden Interessenabwägung.

Auf die Bedeutung des ISOS und des Ortsbildschutzes und dessen grundeigentümerverbindliche Umsetzung ist deshalb nachfolgend näher einzugehen.

4.1. Das Bundesinventar des ISOS umfasst über 1'200 Ortsbilder von nationaler Bedeutung (vgl. Anhang VISOS). Ebenfalls durch den Bund inventarisiert wurden gegen 3'000 Objekte von regionaler oder lokaler Bedeutung, deren Aufnahme zur Erarbeitung



der Gesamtübersicht nötig war (J. Leimbacher, in: Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, Zürich 1997, N 18 zu Art. 5 NHG, insb. Fn. 36).

4.1.1. Der Flawiler Ortsteil "Oberdorf", in dessen Perimeter sich das Grundstück Nr. 000 befindet, ist im ISOS als Ortsbild von kantonaler Bedeutung verzeichnet. Das Ortsbild ist damit nicht Teil des Bundesinventars. Das Oberdorf wurde als "durchmischte orthogonale Altbebauung westlich der Bahnhofsachse" bezeichnet und aufgenommen, weil sowohl die ursprüngliche Substanz als auch die ursprüngliche Struktur vorhanden sind (Aufnahmekategorie "AB"). Derart hoch gewichtet werden Ortsbilder regelmässig dann, wenn die Mehrheit der Bauten und Räume historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung aufweist. Die ursprüngliche Struktur muss am intakten historischen Gefüge der Räume ablesbar sein; die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale. Die sehr hohe Bewertung kommt im Schutzziel "A" (Erhalten der Substanz) zum Ausdruck, wonach alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind (vgl. Erläuterungen zum ISOS, hrsg. vom Bundesamt für Kultur, Bern 2011, abrufbar unter www.bak.admin.ch).

4.1.2. Im Gegensatz zur mittelbaren Wirkung der Bundesinventare (als Sachpläne des Bundes) auf die kantonale und kommunale Planung (Art. 6 Abs. 4 RPG; vgl. die umfassende und zutreffende Erw. 4.2.4. des vorinstanzlichen Entscheids sowie BGE 135 II 209) liegt der Schutz von Ortsbildern von regionaler und lokaler Bedeutung in alleiniger Kompetenz der Kantone (vgl. Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung, SR 101, abgekürzt BV). Die Kantone sind insbesondere nicht durch Bundesrecht verpflichtet, die durch den Bund als von regionaler oder lokaler Bedeutung klassifizierten Ortsbilder in ihre eigenen Inventare zu übernehmen und zu schützen (A.-C. Favre, in: Kommentar NHG, a.a.O., N 10 und 11 zu Art. 4 NHG).

4.1.3. Der grundeigentümergebundene Schutz der Ortsbilder - auch derjenigen von nationaler Bedeutung - mittels geeigneter planerischer Massnahmen ist Sache der Kantone resp. der Politischen Gemeinden (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 1088; J. Rohrer, in: Kommentar NHG, a.a.O., 1. Kap., Rz. 34). Nach Art. 98 Abs. 1 lit. c BauG sind bedeutende Ortsbilder als Schutzgegenstände zu erhalten. Ein Ortsbild erweist sich als bedeutend, wenn es sich



um eine bauliche Gestaltung handelt, die der betreffenden Gegend ein besonderes Gepräge verleiht. Nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis muss es sich dabei um Bauten handeln, die das Ortsbild als besonders schön hervortreten lassen und im Ortsbild einen wahrnehmbaren Schwerpunkt setzen. Schützenswert sind namentlich jene Baugruppen, deren ungeschmälerter Weiterbestand im Zonenplan, im Baureglement oder in einer Schutzverordnung festgelegt wird. Nach der Rechtsprechung kann einer Baute ungeachtet ihres Eigenwerts zusammen mit anderen Bauten ein künstlerischer oder geschichtlicher Wert zukommen oder ein Ortsbild besonders kennzeichnen (VerwGE B 2004/87 vom 25. Oktober 2004 E. 2. mit Hinweisen sowie B 2011/122 vom 1. Mai 2012 E. 3.2.1., beide abrufbar unter www.gerichte.sg.ch).

4.2. Der nachgeführte Richtplan vom 9. Oktober 2012 (vom Bundesrat am 5. März 2013 genehmigt) konkretisiert die bundes- und kantonrechtlichen Schutzvorgaben und weist im Anhang zum neu eingefügten Koordinationsblatt "Schützenswerte Ortsbilder" (IV 21) die schützenswerten Ortsbilder von nationaler und kantonaler Bedeutung aus. Der Flawiler Ortsteil "Oberdorf" mit den im ISOS vorgesehenen Schutzvorgaben wurde ins Kantonsinventar der schützenswerten Ortsbilder aufgenommen (vgl. die Inventarblätter der schützenswerten Ortsbilder, abrufbar unter www.sg.ch/home/kultur/denkmalpflege) und ist im Richtplan unter den schützenswerten Ortsbildern von kantonaler Bedeutung aufgelistet. Der Richtplan sieht vor, die topographischen, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten, die zum nationalen oder kantonalen Wert der Ortsbilder führten, ungeschmälert zu erhalten und irreversible Schädigungen zu vermeiden.

Bei der Erfüllung von raumwirksamen Aufgaben (Bauvorhaben, Sachplanungen, Nutzungs- und Schutzplanung, Erlasse, Verfügungen, Genehmigungen, Rekursentscheide, finanzielle Beiträge usw.) in den im Richtplan bezeichneten schützenswerten Ortsbildern von nationaler und kantonaler Bedeutung und deren Umgebung haben Kanton und Gemeinden das ISOS und das Kantonsinventar systematisch als Planungsgrundlage beizuziehen und die von diesen festgelegten Erhaltungsziele zu berücksichtigen (Richtplan, Koordinationsblatt IV 21, S. 4 f.).



4.2.1. Die Vorinstanz hat erwogen, im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung habe die Beschwerdebeteiligte die Abgrenzungen der bestehenden Ortsbildschutzgebiete überprüft und an den Richtplan und das ISOS (recte: Kantonsinventar) angepasst. Die im rechtsgültigen Zonenplan festgelegte Strukturschutzzone WG-S, welche die Stickerhäuser im Gebiet Oberdorf umfasse, werde wegen erhöhter ästhetischer Anforderungen künftig in die Schutzverordnung aufgenommen. In den Strukturschutzgebieten, wozu auch das "Oberdorf" zähle, werde die bisherige Zielsetzung der Erhaltung und Erneuerung von Mischgebieten, in denen vorwiegend traditionelle Stickerhäuser die kleingliedrige Bebauungsstruktur bestimmen, beibehalten.

4.2.2. Dies ist wie folgt zu präzisieren: Nach aktuellem Stand der Ortsplanung beabsichtigt die Beschwerdebeteiligte, den Perimeter der bisherigen Strukturschutzzone WGS der neu auszuscheidenden Kernzone B zuzuweisen. Zur Begründung wird im Planungsbericht vom 8. März 2011 angeführt, es habe sich gezeigt, dass eine zweckmässige Revitalisierung der sehr klein dimensionierten Grundstücke nach den Regelbauvorschriften kaum möglich sei. Damit die angestrebte Verdichtung auch in den Zentrumslagen erreicht werden könne, müssten an den aufgelegten Regelungen Änderungen vorgenommen werden. Die neue Kernzone B weise einerseits Massvorschriften auf, welche die vorherrschende, bestehende Besiedlungsstruktur berücksichtigten. So werde die Firsthöhe auf maximal 12 Meter beschränkt und der Grenzabstand auf 2.5 Meter festgelegt. Verschiedene Bauten in der Kernzone seien kaum mit vernünftigem Aufwand zu erneuern, weshalb auch Ersatzbauten nötig seien. Diese sollen auch als gegliederte Doppelhäuser ausgestaltet werden können

Mit Aufhebung der Zone WG-S fallen auch die entsprechenden Schutzbestimmungen von Art. 10 BauR dahin. Der Perimeter des Oberdorfs soll daher als "Strukturschutzgebiet" neu in den Schutzplan aufgenommen werden. Art. 5 der Schutzverordnung (Stand: 8. März 2011) sieht vor, dass die als Strukturschutzgebiete bezeichneten Ortsbilder in ihrer bestehenden historischen Siedlungsgliederung, in der vorwiegend traditionelle Stickerhäuser die Bebauungsstruktur bestimmen, zu erhalten und zu erneuern sind. Bauten und Anlagen müssen sich gut in die Siedlungsstruktur einfügen.



Auf die heute geltende Bestimmung von Art. 10 Abs. 3 BauR, wonach auch bei Neubauten das Erdgeschoss architektonisch als Sockel, hochstehender Keller oder Hochparterre auszubilden ist, soll nun verzichtet werden. Diese Bestimmung soll nur noch für Umbauten gelten (Art. 5 Abs. 2 der Schutzverordnung). In Art. 20 lit. c der Schutzverordnung wird festgehalten, dass alle baulichen, gestalterischen und farblichen Veränderungen am Äusseren der Gebäude innerhalb der Ortsbild- und Strukturschutzgebiete baubewilligungspflichtig sind.

4.2.3. Die Vorinstanz kam zum Schluss, damit seien die Vorgaben des ISOS bei der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung in die Beurteilung mit eingeflossen und umgesetzt worden. Es kann offen bleiben, ob dies zutrifft. Festzuhalten ist jedoch, dass für das "Oberdorf" gemäss aktuellem Kantonsinventar das Erhaltungsziel "A - Erhalten der Substanz" zu berücksichtigen ist. Demgegenüber will die Beschwerdebeteiligte mit der neuen Nutzungs- und Schutzplanung wie bisher lediglich die Bebauungsstruktur schützen (und den Schutz in Bezug auf Neubauten sogar noch aufweichen). Dieses Vorhaben entspricht allenfalls dem Erhaltungsziel "B - Erhalten der Struktur". Ob dies vor dem Richtplan, welcher festlegt, dass die Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind, standhält, ist fraglich. Fest steht, dass vom Erhaltungsziel abweichende Eingriffe in die im Richtplan bezeichneten Ortsbilder von nationaler und kantonaler Bedeutung nur vorgenommen werden dürfen, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen lässt (Art. 98 Abs. 2 BauG; vgl. auch Heer, a.a.O., Rz. 1054).

4.3. Die künftige Zonenordnung entfaltet - wie die Vorinstanz korrekt festgehalten hat - keine Vorwirkung. Andernfalls hätte die Beschwerdebeteiligte die entsprechenden Massnahmen (Schutzverfügung für die betreffende Liegenschaft oder Aufnahme des Perimeters in eine Planungszone) erlassen müssen.

Für den Grundeigentümer verbindliche Rechtswirkungen gehen im vorliegenden Fall weder vom ISOS noch vom Kantonsinventar aus. Erst durch die Ortsplanung wird der darin vorgesehene Ortsbildschutz durch geeignete grundeigentümergebundene Massnahmen umgesetzt werden müssen. Deshalb war die Beschwerdebeteiligte unter anderem nicht verpflichtet, in Bezug auf das Bauvorhaben des Beschwerdegegners die verschiedenen Interessen im Lichte des ISOS gegeneinander abzuwägen.



Aus der - wie auch immer - geplanten Umsetzung des Kantonsinventars in die künftigen Nutzungs- und Schutzplanung kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten. Dies gilt umso mehr, als die Frist von fünf Jahren, innert der der Ortsbildschutz gemäss Kantonsinventar durch die Ortsplanung umzusetzen ist, erst mit der Genehmigung der Richtplanänderung am 5. März 2013 begonnen hat (vgl. Richtplan, Koordinationsblatt Schützenswerte Ortsbilder, Seite 6).

4.4. Die Rüge des Beschwerdeführers, wonach durch die Nichtumsetzung des ISOS und die diesbezügliche Inaktivität Art. 6 Abs. 4 RPG verletzt worden sei, geht im Übrigen schon deshalb ins Leere, weil das hier geschützte Ortsbild nicht im Anhang der VISOS aufgeführt und folglich nicht von nationaler Bedeutung ist. Es ist daher nicht Teil der durch die Kantone zu beachtenden Konzepte und Sachpläne des Bundes im Sinne von Art. 6 Abs. 4 RPG.

5. Zu entscheiden ist demnach, ob das Bauvorhaben dem Zonenplan der politischen Gemeinde Flawil vom 20. Dezember 1995 samt zugehörigem Baureglement entspricht.

5.1. Das Grundstück Nr. 000 ist der Wohn-Gewerbe-Zone S zugewiesen. Diese dient der Erhaltung und Erneuerung von Mischgebieten, in denen vorwiegend traditionelle Stickerhäuser die kleingliedrige Bebauungsstruktur bestimmen (Art. 10 Abs. 1 BauR). Art. 10 Abs. 3 BauR legt fest, dass bei Neu- und Umbauten das Erdgeschoss architektonisch als Sockel, Keller oder Hochparterre auszubilden ist. Es hat sich von den darüber liegenden Vollgeschossen optisch zu unterscheiden und darf voll genutzt werden. An- und Nebenbauten sind zulässig, wenn sie sich gut in die heutige Bebauungsstruktur einfügen und die kleinmassstäbliche Gliederung nicht beeinträchtigen (Art. 10 Abs. 4 BauR).

5.2. In tatsächlicher Hinsicht hat die Vorinstanz zutreffend festgestellt, dass die Liegenschaft Vers.-Nr. 002 an der südöstlichen Hauptfassade aus zwei Gebäudeteilen - dem nordöstlichen Hauptbau und dem südwestlichen Anbau - besteht. Der Hauptbau unterteilt sich in ein typisches Sockelgeschoss (bisher Keller und Geschäftsraum), zwei darüber liegende Vollgeschosse und das ausgebaute Dachgeschoss. Der Anbau verfügt über kein Sockelgeschoss. Er besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erd- und einem Obergeschoss sowie aus dem - ebenfalls ausgebauten - Dachgeschoss.



St.Galler Gerichte

Der Anbau verfügt an beiden Längsseiten über je einen separaten Eingang. Er diene vormals als Lagerraum; die Boden- resp. Deckenhöhen der beiden Gebäudeteile stimmen mit Ausnahme des Dachgeschosses, das verbunden ist, nicht überein.

5.2.1. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch festgestellt und unzutreffend gewürdigt. Sie habe zwar zwischen Haupt- und Anbau unterschieden, dies bei ihrer Beurteilung allerdings unberücksichtigt gelassen. In Bezug auf die nordwestliche, der Q.-strasse abgewandte Fassade habe die Vorinstanz zu Unrecht festgestellt, dass hier kein Sockel gegeben sei, obwohl das Sockelgeschoss bei richtiger Betrachtung gut ablesbar sei. Der Hauptbau sei auch an dieser Fassade gut vom Anbau zu unterscheiden und zeichne sich durch die strenge, symmetrische Fassadengestaltung mit den quartiertypischen Fensteröffnungen der Stickerhäuser und die zentrale Eingangstür aus.

5.2.2. Nach der gegenteiligen Ansicht des Beschwerdegegners kommt dem Hauptbau keine herausragende Stellung zu, weshalb dieser nicht um jeden Preis erhalten werden müsse. Der Hauptbau bleibe durchaus erkennbar, auch wenn die beiden Gebäudeteile durch den Umbau weiter verschmelzen würden. Eine strikte Unterscheidung zwischen Haupt- und Anbau sei nicht angezeigt. Wenn man den Anbau mit berücksichtige, sei die vorinstanzliche Feststellung, wonach die Nordwest-Fassade keine strenge Fassadenanordnung aufweise, zutreffend. An der nordwestlichen Längsfassade sei das Sockelgeschoss durch den Treppenhausvorbau sowie den schindelverkleideten Geräteschuppen bzw. die schindelverkleidete Fassade bereits heute nicht erkennbar. Der Anbau verfüge unbestrittenermassen nicht über ein Sockelgeschoss, weshalb dieses auch nicht erhalten werden könne.

5.3. Das Verwaltungsgericht überprüft die Feststellungen des Sachverhaltes durch die Vorinstanz grundsätzlich frei. Eine Überprüfung erfolgt jedoch nur, wenn die Beteiligten eine unrichtige oder unvollständige Festlegung durch die Vorinstanz beanstanden. Der Beschwerdeführer hat nach der ständigen Praxis des Verwaltungsgerichts darzutun, in welchen Punkten die Sachverhaltsfeststellung unrichtig sein soll, und er hat auch anzugeben, aus welchen Gründen die Beweiswürdigung der Vorinstanz seiner Ansicht nach fehlt geht (vgl. Art. 48 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 1 VRP sowie Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen - dargestellt an den Verfahren vor



St.Galler Gerichte

dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl., St. Gallen 2003, Rz. 631 ff.). Die Rügen des Beschwerdeführers sind substantiiert und genügen diesen Anforderungen. In tatsächlicher Hinsicht ist demnach folgendes festzustellen:

5.3.1. An der Südostfassade sind Hauptbau und Anbau klar unterscheidbar. Der Hauptbau verfügt über eine strenge symmetrische Fassadengliederung. Die Fensteröffnungen des Anbaus liegen nicht auf gleicher Höhe mit jenen des Hauptbaus, da die Geschosshöhen nicht übereinstimmen. Im ersten Obergeschoss des Anbaus befindet sich ein atypisch grosses Fenster. Über ein Sockelgeschoss verfügt der Anbau nicht.

Der Beschwerdegegner beabsichtigt, die im Sockelgeschoss des Hauptbaus befindlichen, links und rechts symmetrisch zur Ladentüre angeordneten Schaufenster zu ersetzen resp. zu vergrössern und die Türe selbst zu vergrössern resp. zu verbreitern.

Die separate Eingangstüre des Anbaus soll stark verbreitert und leicht versetzt werden, wodurch ein Fenster des Erdgeschosses wegfällt. Weitere Veränderungen des Anbaus auf der Südostseite sind nicht vorgesehen. Insbesondere bleibt auch das atypische Fenster im ersten Obergeschoss des Anbaus erhalten.

5.3.2. Die Nordwestfassade präsentiert sich heute wie folgt: Die Fassade des Hauptbaus ist streng gegliedert und symmetrisch. Vorgelagert ist der Treppenkern mit zentraler Eingangstür, dessen mittig angeordnete Fenster im Vergleich zu den Vollgeschossen um ca. ein halbes Geschoss nach oben versetzt sind. Das Sockelgeschoss ist am Treppenkern typischerweise nicht ablesbar. Rechts davon ist es, wenn auch verdeckt durch ein kleines Vordach, ersichtlich. Auf der linken Seite des Treppenkerns ist es durch einen angebauten Geräteschuppen verstellt. Diesen will der Beschwerdegegner im Rahmen des Umbaus abbrechen, sodass das Sockelgeschoss auch auf der linken Seite theoretisch wieder sichtbar würde. Weitere vorgesehene Änderungen am Hauptbau betreffen den Treppenkern. Die Eingangstüre soll aufgehoben werden. Die Fenster werden so versetzt, dass sie nicht mehr halbgesschossig, sondern auf Höhe der Vollgeschosse angeordnet sind. Im zweiten



Obergeschoss soll anstelle eines Fensters ein grösser dimensionierter Querschlitze entstehen.

Auf die weiteren vorgesehenen Veränderungen am Hauptbau ist im Zusammenhang mit dem Anbau einzugehen. Dieser besteht im Erdgeschoss aus zwei Garagen sowie einer Eingangstüre. Darüber krägt auf der ganzen Länge des Anbaus ein Balkon vor, der mit seitlichem Mauerwerk abgestützt ist. Die Fassade der darüber befindlichen Geschosse bildet mit derjenigen des Hauptbaus eine Ebene.

Nach den Baugesuchsunterlagen sollen Garagen und Eingangsbereich des Anbaus neu der Wohnnutzung zugeführt werden. Dazu soll der Anbau im Erdgeschoss bis auf die Ebene der Balkonstützmauern erweitert werden. Der neue Eingang soll in den Hauptbau verlegt werden, und zwar auf die rechte Seite des Treppenkerns. Dazu wird die dortige Fassade - an der heute der Sockel ersichtlich ist - nach vorn verlegt und soll mit derjenigen des Treppenkerns eine Ebene bilden.

5.3.3. Der Beschwerdeführer führt unter anderem aus, der heute an der Nordwest-Fassade des Hauptbaus ersichtliche Sockel würde durch das Umbauvorhaben verschwinden. Die darüber liegenden Vollgeschosse seien optisch nicht mehr vom Sockelgeschoss zu unterscheiden, was Art. 10 Abs. 3 BauR widerspreche.

Die Vorinstanz führte zutreffend aus, die im Baureglement vorgesehene optische Hervorhebung des Sockels könne nur am Hauptbau umgesetzt werden, weil im anderen Hausteil kein Sockel gegeben sei.

Der Beschwerdegegner führt aus, die Nordwestfassade enthalte keinen Sockel. Jene Fassadenseite werde durch den vorstehenden Treppenkern sowie den daneben angebrachten Geräteschuppen dominiert. Ein Sockelgeschoss sei schon heute nicht erkennbar. Nach dem Umbau werde ein Hochparterre ausgebildet.

Mit dem Beschwerdeführer ist einig zu gehen, dass auch die Nordwestfassade des Hauptbaus über ein Sockelgeschoss verfügt. Dieses ist heute rechts vom Treppenkern ohne weiteres ablesbar. Durch den beabsichtigten Abbruch des linksseitigen Geräteschuppens wird es theoretisch auch auf dieser Seite sichtbar. Die projektierten Änderungen an Haupt- und Anbau rechts des Treppenkerns greifen tief in das



Erscheinungsbild des Hauptbaus ein. Weder wird der vorstehende Treppen Kern als solcher erkennbar bleiben, noch soll auf dessen linker Seite das Sockelgeschoss optisch hervorgehoben werden. Zudem wird das heute ersichtliche, optisch von den darüber liegenden Geschossen unterscheidbare Sockelgeschoss auf der rechten Seite des Treppenkerns verschwinden, das Gebäude dort erweitert werden und mit der Fassade des heutigen Treppenkerns verschmelzen und eine Ebene bilden. Das Vorhaben verletzt somit Art. 10 Abs. 3 BauR, welcher vorschreibt, dass bei Neu- und Umbauten das Erdgeschoss architektonisch als Sockel, Keller oder Hochparterre auszubilden ist und sich von den darüber liegenden Vollgeschossen optisch zu unterscheiden hat. Mit Ausnahme des Treppenkerns muss daher das heute bestehende Sockelgeschoss an der Nordwest-Fassade des Hauptbaus auch nach dem Umbau erkennbar bleiben. Es muss sich auch dann optisch von den darüber liegenden Geschossen unterscheiden, wenn dieses - wie der Beschwerdegegner behauptet - als Hochparterre ausgebildet wird.

5.4. Damit wird klar, dass die Veränderungen des Hauptbaus auf der Nordwestseite zu Unrecht bewilligt worden sind. Die massgeblichen baupolizeilichen Vorschriften werden durch das Bauvorhaben verletzt.

5.5. Höchst zweifelhaft ist überdies, ob die anderen geplanten Änderungen an den Fassaden vor dem in Art. 10 Abs. 1 BauR statuierten Einordnungsgebot, wonach die Zone WG-S der Erhaltung und Erneuerung von Mischgebieten dient, in denen vorwiegend traditionelle Stickerhäuser die kleingliedrige Bebauungsstruktur bestimmen (Abs. 4 verwendet sogar den Ausdruck "kleinmassstäblich"), standhalten. Die geplante Nordwestfassade entspricht durch die tiefgreifenden Änderungen ("Verschmelzung" des Treppenkerns mit dem Anbau, überdimensioniertes Fenster im 2. OG des Hauptbaus) nicht mehr derjenigen eines traditionellen Stickerhauses. Als atypisch und nicht mehr kleinmassstäblich muss auch die geplante Türöffnung auf der südöstlichen Seite des Anbaus gelten. Der Beschwerdegegner weist zwar mit einem gewissen Recht auf die bereits vorhandenen atypischen Wesensmerkmale des Anbaus hin. Diese ändern jedoch nichts daran, dass das Gebäude heute im wesentlichen als typisches Stickerhaus erscheint. Die früheren Eingriffe sind daher nicht geeignet, weitere atypische Veränderungen zu rechtfertigen.



St.Galler Gerichte

6. Die Frage, ob das Bauvorhaben das Verunstaltungsverbot gemäss Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG verletzt, kann offen gelassen werden, da das Bauvorhaben einerseits am Einordnungsgebot gemäss Art. 10 Abs. 1 BauR zu messen ist und die Bewilligung ohnehin zu verweigern ist. Ebenfalls kann offen gelassen werden, ob die Vorinstanz zu Recht von der im Amtsbericht der kantonalen Denkmalpflege vom 22. August 2012 geäusserten Ansicht abgewichen ist. Diesbezüglich kann aber immerhin festgehalten werden, dass das Gebiet Oberdorf nicht dem Ortsbildschutz untersteht und die Liegenschaft selbst kein geschütztes Einzelobjekt ist. Vom durch die Nutzungsplanung erst noch zu vollziehenden Schutz der Ortsbilder kantonalen Bedeutung gehen - wie gezeigt worden ist - in gestalterischer Hinsicht keine erhöhten Anforderungen aus.

Mit Blick auf die Rüge des Beschwerdeführers, wonach die Baugesuchsunterlagen mangelhaft seien, ist festzuhalten, dass die vom beschwerdegegnerischen Architekten erstellten Fassadenpläne nur sehr rudimentär sind und insbesondere weder über die Höhen der Fenster noch über deren Ausgestaltung (Materialwahl, Sprossung) Aufschluss geben. Art. 48 Abs. 2 BauR bestimmt, dass bei Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen) ein Plan einzureichen ist, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Diesen Anforderungen genügen die sich in den Akten befindlichen Fassadenpläne nicht.

7. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Baubewilligung mangels Hervorhebung resp. Erhaltung des Sockelgeschosses an der Nordwest-Fassade zu Unrecht erteilt worden ist. Ob die anderen geplanten, für ein weitgehend erhaltenes Stickerhaus atypischen Änderungen an den Fassaden zu bewilligen wären, erscheint angesichts des in Art. 10 BauR statuierten Einordnungsgebots und dem Sinn und Zweck der Zone WG-S höchst zweifelhaft. Die Beschwerde ist damit gutzuheissen und die Baubewilligung ist nicht zu erteilen.

8. (...).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:



St.Galler Gerichte

- 1./ Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid des Baudepartements vom 25. Februar 2013 wird aufgehoben, und die nachgesuchte Baubewilligung wird nicht erteilt.
- 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdegegner auferlegt. Der Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet
- 3./ Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'500.-- und des Einspracheverfahrens von Fr. 900.-- bezahlt der Beschwerdegegner.
- 4./ Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen, zuzügl. MwSt.) ausseramtlich zu entschädigen.
- 5./ Das Begehren des Beschwerdeführers um Ersatz der ausseramtlichen Kosten des Rekursverfahrens wird abgewiesen.
- 6./ Das Begehren des Beschwerdegegners um Ersatz der ausseramtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens wird abgewiesen.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Beda Eugster

Stefan Wehrle, M.A. HSG

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt lic. iur. Peter Stadelmann, 9201 Gossau)
- den Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt lic. iur. Daniel Betschart, 9240 Uzwil)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdebeteiligte (zuhanden des Gemeinderates)

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.