



Fall-Nr.: B 2019/196
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 10.07.2020
Entscheiddatum: 28.05.2020

Entscheid Verwaltungsgericht, 28.05.2020

Baurecht. Art. 61 Abs. 1 und 2 BauG (sGS 731.1). Bestätigung des vorinstanzlichen Rekursentscheids durch das Verwaltungsgericht mit der Feststellung, dass die Vorinstanz die durch die Baubehörde erteilte Willigung von Projektänderungen an zwei Mehrfamilienhäusern zu Recht wegen Überschreitens der höchstzulässigen Ausnützungsziffer (anrechenbare Geschossfläche, aGF) aufgehoben habe (Verwaltungsgericht, B 2019/196). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 17. März 2021 abgewiesen (Verfahren 1C_406/2020).

Entscheid vom 28. Mai 2020

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

A.__,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Titus Marty, Marty Gmür Galbier Rechtsanwälte,
Obere Bahnhofstrasse 11, Postfach 253, 9501 Wil,

gegen

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



St.Galler Gerichte

Vorinstanz,

sowie

Baukommission D.__,

Beschwerdegegnerin 1,

und

B.__ und C.__,

Beschwerdegegner 2,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Alex Keller, relevanz.legal, Teufener Strasse 11,
Postfach 1733, 9001 St. Gallen,

Gegenstand

Korrekturgesuch betreffend Neubau MFH X.__-strasse 7a auf Grundstück-Nr. 001

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

A.__ ist Eigentümer des 1'915 m² grossen Grundstücks Nr. 001, Grundbuch D.__, welches in der zweigeschossigen Wohnzone W2 liegt (Zonenplan der Stadt D.__ vom 25. November 1992). Die Baukommission D.__ erteilte ihm mit Beschluss vom 16. November 2011 die Baubewilligung für den Bau eines Mehrfamilienhauses (nachfolgend: MFH 1) mit fünf Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 001. Mit der Erteilung der Baubewilligung wurde die unter anderen von B.__ und C.__ erhobene Einsprache im Wesentlichen abgewiesen. Den gegen diesen Beschluss erhobenen Rekurs schrieb das Baudepartement des Kantons St. Gallen am 21. August 2012 als gegenstandslos geworden ab, nachdem A.__ während des Rekursverfahrens



St.Galler Gerichte

am 19. März 2012 eine Projektänderung eingereicht hatte und diese von der Baukommission D.__ mit Beschluss vom 14. Mai 2012 bewilligt worden war. Am 15. Juni 2012 hatte A.__ das Baugesuch für die Erstellung eines zweiten Mehrfamilienhauses (nachfolgend: MFH 2) mit fünf Wohnungen auf Grundstück Nr. 001 zusammen mit einer zweiten Projektänderung zu MFH 1 eingereicht. Die in der Folge am 29. August 2012 erteilte Baubewilligung bestätigte den Niveaupunkt des MFH 2 mit 609.91 m ü.M. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) wurde mit 415.09 m² berechnet mit der Feststellung, dass damit die Ausnützung von Grundstück Nr. 001 vollständig ausgeschöpft sei. Zusammen mit der Erteilung der Baubewilligung wurde die von B.__ und C.__ erhobene Einsprache abgewiesen (act. G 9/6/4). Der Beschluss/Entscheid der Baukommission vom 29. August 2012 erwuchs in Rechtskraft.

A.b.

Am 22. Oktober 2012 beantragte A.__ die Bewilligung weiterer Projektänderungen an den MFH 1 (dritte Projektänderung) und 2 (erste Projektänderung). Nachdem im Rahmen des vereinfachten Verfahrens keine Einsprachen erhoben worden waren, wurde die Baubewilligung für die beantragten Projektänderungen mit Verfügung der Baukommission vom 21. Dezember 2012 erteilt. Sie erwuchs in Rechtskraft. Am 27. August 2013 ersuchte A.__ um eine vierte Projektänderung am MFH 1 und eine zweite Projektänderung am MFH 2. Während der öffentlichen Auflage dieses Projektänderungsgesuchs erhoben unter anderen B.__ und C.__ Einsprache bei der Baukommission D.__. Diese wies die Einsprache mit Beschluss vom 13. Januar 2014 ab, soweit sie darauf eintrat, und erteilte die nachgesuchte Baubewilligung. Den gegen diesen Beschluss unter anderen von B.__ und C.__ erhobenen Rekurs hiess das Baudepartement des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 16. Mai 2014 im Sinn der Erwägungen gut, soweit es darauf eintrat, und hob Baubewilligung und Einspracheentscheid der Baukommission D.__ vom 13. Januar 2014 vollumfänglich auf. Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt lic. iur. Titus Marty für A.__ mit Eingabe vom 28. Mai 2014 Beschwerde, welche das Verwaltungsgericht mit Entscheid B 2014/99 vom 28. Juni 2016 abwies. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

A.c.

Am 15. Dezember 2016 ersuchte A.__ um Willigung von weiteren Projektänderungen an den MFH 1 (5. Projektänderung) und 2 (3. Projektänderung). Während der öffentlichen Auflage dieses Projektänderungsgesuchs erhoben B.__ und C.__ Einsprache bei der Baukommission. Diese wies die Einsprache mit Beschluss vom 8. Mai 2017 ab, soweit sie darauf eintrat, und erteilte die nachgesuchte Baubewilligung. Den gegen diesen Beschluss erhobenen Rekurs hiess das Baudepartement des Kantons St. Gallen mit



Entscheid vom 24. August 2018 im Sinn der Erwägungen gut und hob Baubewilligung und Einspracheentscheid der Baukommission vom 8. Mai 2017 vollumfänglich auf mit der Begründung, dass das Bauvorhaben die höchstzulässige Ausnützung um 14.42 m² überschreite (Ausnützungsziffer von 0.5 gemäss Art. 13 Abs. 1 des Baureglements der Stadt D.__ vom 25. November 1992 mit Nachträgen [BauR] mit Minergiebonus von 5 % [Art. 13 Abs. 3 BauR, Nachtrag IV vom 6. November 2008]). Das Verwaltungsgericht wies die hiergegen erhobene Beschwerde mit Entscheid B 2018/206 vom 13. Mai 2019 ab. Gegen diesen Entscheid erhob A.__ Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahren 1C_336/2019). Das diesbezügliche Beschwerdeverfahren ist beim Bundesgericht pendent.

A.d.

Zwischenzeitlich hatte A.__ der Baukommission am 15. Januar 2019 eine weitere Projektänderung zum MFH 2 eingereicht, welches die Verkleinerung einer Wohnung im Erdgeschoss um 14.42 m² zur Verringerung der Ausnützungsziffer beinhaltete (act. G 9/8/1-18). Die hiergegen von B.__ und C.__ durch ihren Rechtsvertreter am 28. Februar / 14. März 2019 (act. G 9/8/20-22) erhobene Einsprache hiess die Baukommission mit Beschluss vom 29. April 2019 im Sinn der Erwägungen gut, wies das Korrektur-Baugesuch im Sinn der Erwägungen ab und stellte fest, dass auf künftige Projektänderungs- und Korrekturgesuche im Zusammenhang mit den MFH-Neubauten auf Grundstück Nr. 001 nur noch eingetreten werde, wenn diese auf dem bereits ausgeführten Stand basieren würden. Zur Begründung wurde festgehalten, das vorliegende Korrekturgesuch sehe vor, die von den Rechtsmittelinstanzen bestätigte Überschreitung der aGF um 14.42 m² zu korrigieren. Hierzu solle auf Ebene 3 des MFH 2 die westliche Aussenwand auf eine Länge von 4.55 m um 3.17 m (= 14.42 m²) zurückversetzt werden. Für sich allein betrachtet sei dies willigungsfähig. Allerdings stimmten die eingereichten Korrekturpläne nicht mehr mit jenen der 3. Projektänderung an MFH 2 (willigt am 7. Mai 2017) überein, weil die damals (zur Reduzierung der BGF) vorgesehene Rückversetzung der westlichen Aussenwände auf den Ebenen 3 und 4 bei MFH 2 um 136 cm und die Vergrösserung der (nicht anrechenbaren) Technikräume im Erd- und Obergeschoss der MFH 1 und 2 nicht mehr in den Korrekturplänen enthalten seien. Folglich werde die Verkleinerung der aGF um 14.42 m² gleichzeitig durch andere Plananpassungen wieder aufgehoben und die zulässige BGF überschritten (act. G 8/9/42). Den gegen diesen Beschluss von A.__ erhobenen Rekurs (act. G 8/1, 8/3) wies das Baudepartement mit Entscheid vom 9. September 2019 ab, soweit es darauf eintrat (act. G 2).

Zuvor hatte die Baukommission am 27. Mai 2019 die Einstellung sämtlicher



St.Galler Gerichte

Bauarbeiten auf dem Grundstück Nr. 001 mit sofortiger Wirkung verfügt (Dispositiv-Ziffer 1). Eine Wiederaufnahme der Arbeiten könne erst erfolgen, wenn ein neues provisorisches Minergie-Zertifikat eingereicht sei (Dispositiv-Ziffer 2). Sollte das Bauprojekt stattdessen auf die maximale Bruttogeschossfläche W2 (AZ 0.5) reduziert werden, sei ein Projektänderungsgesuch samt Energienachweis einzureichen und von der Baukommission zu willigen. Die Bauarbeiten könnten fortgesetzt werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen sei (Dispositiv-Ziffer 3). Den gegen diese Verfügung von A.___ erhobenen Rekurs wies das Baudepartement mit Entscheid vom 9. Juli 2019 ab. Die gegen diesen Entscheid von Rechtsanwalt Marty für A.___ mit Eingabe vom 15. Juli 2019 erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid B 2019/160 vom 23. Januar 2020 ab, soweit es darauf eintrat. Hiergegen wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (BGer 1C_118/220).

B.

B.a.

Gegen den Rekursentscheid vom 9. September 2019 erhob Rechtsanwalt Marty für A.___ mit Eingabe vom 23. September 2019 Beschwerde mit den Rechtsbegehren, der Entscheid sei aufzuheben und es sei die Angelegenheit zur Willigung des Korrektur-Baugesuchs vom 15. Januar 2019 an die Beschwerdegegnerin 1 zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 24. Oktober 2019 bestätigte und begründete der Rechtsvertreter die gestellten Anträge (act. G 5).

B.b.

In der Vernehmlassung vom 12. November 2019 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids (act. G 8). Rechtsanwalt Keller beantragte für die Beschwerdegegner 2 mit Eingabe vom 6. Dezember 2019 (act. G 11) Abweisung der Beschwerde, unter Kostenfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer). Die Beschwerdegegnerin 1 verzichtete stillschweigend auf eine Vernehmlassung (act. G 12).

B.c.

Mit Stellungnahme vom 13. Januar 2020 bestätigte Rechtsanwalt Marty seinen Standpunkt unter Einreichung weiterer Unterlagen (act. G 15 f.). Vorinstanz und Beschwerdegegnerin 1 verzichteten auf eine Äusserung.

B.d.

Auf die Vorbringen in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.



Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, VRP) zur Behandlung der gegen einen Entscheid des Baudepartements erhobenen Beschwerde zuständig. Der Beschwerdeführer ist Adressat des Entscheids und somit zur Beschwerdeerhebung legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 23. September 2019 (act. G 1) entspricht in Verbindung mit der Beschwerdeergänzung vom 24. Oktober 2019 (act. G 5) zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdebeteiligten datiert vom 29. April 2019 und erging damit nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049). Die Vorinstanz erachtet indes mit Hinweis auf das Kreisschreiben Übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz [PBG] vom 8. März 2017, Baudepartement, Juristische Mitteilungen 2017/I/1 S. 3 f.) zu Recht das bis 30. September 2017 gültige Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) auf das vorliegende Verfahren anwendbar, da die kommunalen Rahmennutzungspläne noch nicht revidiert und in Kraft gesetzt sind (act. G 2 E. 3). Als Folge davon bleibt das BauG für das vorliegende Verfahren anwendbar.

2.

2.1.

Unbestritten blieben vorliegend die Feststellungen im angefochtenen Entscheid, wonach die Beschwerdegegnerin 1 zu Recht auf die Einsprache der Beschwerdegegner 2 vom 28. Februar/14. März 2019 eingetreten war (act. G 2 Erwägungen Ziff. 1) und es sich bei Dispositiv-Ziffer 4 des Beschlusses vom 29. April 2019 um eine nicht anfechtbare Absichtserklärung bzw. Ankündigung eines künftigen Vorgehens handelt (act. G 2 Erwägungen Ziff. 2). Hiervon ist nachstehend auszugehen.

Streitig ist, ob die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid die Verweigerung der Willigung von Projektänderungen an den MFH 1 und 2 auf Grundstück Nr. 001 durch die Beschwerdegegnerin 1 (Beschluss vom 29. April 2019) wegen Überschreitens der höchstzulässigen Ausnutzungsziffer (anrechenbare Geschossfläche, aGF) zu Recht



bestätigte. Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche (Art. 61 Abs. 1 BauG). Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen nach Art. 61 Abs. 2 BauG die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich der Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Nicht angerechnet werden Aussenwandquerschnitte (lit. a), Keller-, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume (lit. b), offene Dachterrassen und Balkone (lit. c), Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen (lit. d), Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern (lit. e), nutzbare Flächen im Dachgeschoss unter einer lichten Höhe von 1,5 Meter (lit. f), unterirdische gewerbliche Lagerräume (lit. g) und Liftschächte (lit. h). Als anrechenbare Parzellenfläche gilt nach Art. 61 Abs. 3 BauG die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche innerhalb vermarkter Grenzen, soweit sie nicht bereits früher zur Ausnützung eingerechnet worden ist. Im Ausnahmekatalog von Art. 61 Abs. 2 BauG sind Steigzonen wie etwa Kamin-, Lüftungs- und Installationsschächte nicht enthalten. Steigzonen zählen - mit Ausnahme der Liftschächte (vgl. Art. 61 Abs. 2 Satz 2 lit. h BauG und VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014, E. 3.1) - nach dem Wortlaut von Art. 61 Abs. 2 BauG gleich wie Innenwandquerschnitte zur anrechenbaren Geschossfläche (VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017, E. 13.6 mit Hinweisen).

2.2.

Hinsichtlich der Frage der Ausnützung des Grundstücks Nr. 001 stellte das Verwaltungsgericht im Entscheid vom 28. Juni 2016 im Rahmen der dort in Frage stehenden Projektänderungen fest, dass bei einer Grundstücksfläche von 1'915 m², einer Ausnützungsziffer von 0.5 (Art. 13 Abs. 1 des Baureglements der Stadt D. ___ vom 25. November 1992 mit Nachträgen; BauR) und einem Minergiebonus von 5 % (Art. 13 Abs. 3 BauR [Nachtrag IV vom 6. November 2008]) die aGF maximal 1'005 m² (auf ganze Zahlen abgerundet) betragen dürfe (vgl. VerwGE B 2014/99, a.a.O., E. 2.2). Für das Projektänderungsgesuch vom 15. Dezember 2016 (5. Projektänderung zu MFH 1, 3. Projektänderung zu MFH 2) war die Beschwerdegegnerin 1 im Beschluss vom 8. Mai 2017 (Baubewilligung) von einer aGF von höchstens 1005.38 m² ausgegangen. Ihre Ausnützungsberechnung ergab für die MFH 1 und 2 eine aGF von 1005.8 m² und damit eine Überschreitung von 0.42 m² (act. G 9/6/36 S. 16). Der hierzu ergangene Rekursentscheid vom 24. August 2018 hob die Baubewilligung vom 8. Mai 2017 vollumfänglich auf. Im Entscheid B 2018/206 vom 13. Mai 2019 kam das Verwaltungsgericht unter Bestätigung des erwähnten Rekursentscheids zum Schluss, die Ausnützungsüberschreitung von 0.42 m² mache - für sich allein betrachtet - lediglich rund 0.04 % der maximalen aGF von 1'005.38 bzw. 1'005 m² (gerundet) aus.



Indes seien bei der Ausnützungsziffer-Berechnung des streitigen Projektänderungsgesuchs die Flächen der Steigzonen der Erd-, Ober- und Attikageschosse der MFH 1 und 2 sowie des Untergeschosses des MFH 1 ebenfalls in die Ausnützung-Berechnung mit einzubeziehen. Würde die in diesem Zusammenhang zusätzlich anfallende Fläche (14 m²) zur erwähnten aGF hinzugerechnet, resultiere eine Ausnützungüberschreitung von 14.42 m², welche ausserhalb der in BGer 1C_218/2010 vom 11. Januar 2011 E. 2 angeführten Toleranzgrenze von 1 % liege. Ein (vom Beschwerdeführer beantragter) Abzug der von der Beschwerdegegnerin 1 in der Baubewilligung vom 8. Mai 2017 berücksichtigten Fläche der offenen Zugangs-/Eingangsnischen beim MFH 1 von insgesamt 16.02 m² lasse sich nicht mit Hinweis auf die Rechtsbeständigkeit der früheren Baubewilligungen begründen (VerwGE B 2018/206 a.a.O., E. 3.3). Durch die Beurteilung des Projektänderungsgesuchs vom 15. Dezember 2016 blieben die in Rechtskraft erwachsenen früheren Baubewilligungen vollends unangetastet. Insbesondere würden die rechtskräftigen Baubewilligungen nicht teilweise widerrufen bzw. abgeändert. Die Berufung auf den (unbestrittenen) Bestand der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligungen sei nicht geeignet, im Rahmen der Beurteilung des streitigen Projektänderungsgesuchs eine Überprüfung der aGF (mit Einbezug der Flächen der offenen Zugangs-/Eingangsnischen beim MFH 1 von insgesamt 16.02 m² sowie der Steigzonen von 14 m²) zu verhindern. Dies umso weniger, als eine Baubewilligung als Polizeierlaubnis beim Adressaten keine subjektiven Rechte begründe (GVP 2007 Nr. 68 E. 3.3.4. mit Hinweisen) und einzig die Erklärung der Baupolizeibehörde beinhalte, dass einem Bauvorhaben keine im öffentlichen Interesse begründeten Hindernisse entgegenstehen würden (Art. 87 Abs. 1 BauG). Eine rechtskräftige ursprüngliche Baubewilligung schliesse daher eine umfassende Prüfung im Rahmen eines späteren Projektänderungsgesuchs nicht aus (VerwGE B 2018/206 a.a.O. E. 3.2). Das diesbezügliche Beschwerdeverfahren 1C_336/2019 beim Bundesgericht ist nach wie vor pendent.

2.3.

Die Vorinstanz legte im angefochtenen Entscheid dar, Grundlage des umstrittenen Korrekturgesuchs würden diejenigen Pläne bilden, die der Beschwerdeführer am 15. Dezember 2016 im Rahmen der dort beantragten Projektänderungen (5. Projektänderung an MFH 1, 3. Projektänderung an MFH 2) eingereicht habe. Der überwiegende Teil der eingereichten Grundriss- und Fassadenpläne trage dabei den ausdrücklichen Vermerk "Keine Änderung". Änderungen seien lediglich in den Plänen "Ebene 3, Erdgeschoss Haus 7a", "Westfassade Haus 7a", "Südfassade Haus 7a" und "aGF Berechnungsplan Ausnützung Haus 7a" eingezeichnet. Diese Änderungen (in den Plänen rot gefärbt) würden die Reduktion der aGF der westseitigen Wohnung auf



Ebene 3 des Erdgeschosses des Hauses 7a (MFH 2) um 14.42 m² beinhalten. Allerdings würden die Korrekturpläne vom 15. Januar 2019 nicht mehr vollständig mit jenen der 5. Projektänderung an MFH 1 und der 3. Projektänderung an MFH 2 übereinstimmen. Neu sei die im Rahmen der 5. Projektänderung zu MFH 1 und der 3. Projektänderung zu MFH 2 vorgesehene Rückversetzung der westlichen Aussenwände auf den Ebenen 3 und 4 bei MFH 2 um 136 cm und die zusätzliche Vergrösserung der nicht anrechenbaren Technikräume im Erd- und Obergeschoss der MFH 1 und 2 nicht mehr in den Korrekturplänen enthalten. Auf diese früher geplanten Änderungen solle somit gemäss den neuen Plänen wieder verzichtet werden. Folglich werde die aGF mit dem neuen Korrekturgesuch zwar um 14.42 m² verkleinert. Diese Verkleinerung werde jedoch durch die anderen Plananpassungen wieder aufgehoben. Daran vermöge der Umstand, dass der Beschwerdeführer im umstrittenen Korrekturgesuch die zusätzlichen Änderungen nicht farblich gekennzeichnet und sie nicht ausdrücklich als solche benannt habe, nichts zu ändern. Mit den in den Korrekturplänen dargestellten Grundrissen der MFH 1 und 2 könne die aGF weiterhin nicht eingehalten werden. Das Korrekturgesuch zur Baubewilligung vom 8. Mai 2017 sei daher nach wie vor nicht willigungsfähig (act. G 2 S. 7 f.).

2.4.

Der Beschwerdeführer wendet ein, im Gesuch vom 15. Januar 2019 habe er ausdrücklich nur eine Projektänderung zu einer - über die Projektänderungen zur Baubewilligung vom 8. Mai 2017 hinausgehenden - weitergehenden Rückversetzung der EG-Hauswand beim MFH 2 und keine weiteren Projektänderungen gegenüber den Plänen zur Baubewilligung vom 8. Mai 2017 beantragt. Der angefochtene Entscheid beruhe auf ungenügenden und unrichtigen Feststellungen des Sachverhalts. Beim zu willigenden Gesuch handle es sich um eine Projektänderung gegenüber den Plänen zu den rechtskräftigen Baubewilligungen zu MFH 2; deren Zulässigkeit sei gegenüber den am 29. August 2012 rechtskräftig willigten Projektplänen zu beurteilen. Die Behauptung der Vorinstanz, die in den Plänen zur aufgehobenen Baubewilligung vom 8. Mai 2017 enthaltene Rückversetzung der westlichen Aussenwände auf den Ebenen 3 und 4 beim MFH 2 und die zusätzliche Vergrösserung der nicht anrechenbaren Technikräume im Erd- und Obergeschoss der MFH 1 und 2 seien in den Plänen zum Korrekturbaugesuch vom 15. Januar 2019 nicht mehr enthalten, sei falsch. Es sei zu vermuten, dass die Vorinstanz falsche Pläne zu einem Vergleich verwendet habe. Das MFH 1 bilde nicht Gegenstand des Projektänderungsgesuchs vom 15. Januar 2019. Zu Unrecht unterstelle die Vorinstanz dem Beschwerdeführer eine Absicht, auf die früher geplanten Änderungen (betreffend Rückversetzung der westlichen Aussenwände) wieder zu verzichten. Der Beschwerdeführer habe einen solchen Verzicht im Gesuch



vom 15. Januar 2019 weder geäussert noch zeichnerisch rot markiert. Die Projektänderung allein (Verkleinerung der westseitigen EG-Wohnung des MFH 2 auf Ebene 3) führe entgegen dem vorinstanzlichen Entscheid zu einer Reduktion der aGF. Diese Projektänderung gegenüber dem Bauprojekt des MFH 2 gemäss den am 29. August 2012 rechtskräftig willigten Plänen sei selbst dann zulässig, wenn keine anderweitigen Projektänderungen erfolgen würden, wie sie zur Baubewilligung vom 8. Mai 2017 geplant seien (act. G 5).

3.

3.1.

Der Beschwerdeführer bezog das vorliegend in Frage stehende Korrekturgesuch vom 15. Januar 2019 ausdrücklich auf die Baubewilligung vom 8. Mai 2017 bzw. auf die Anpassung derselben (vgl. act. G 9/8/1). Dabei ging es vorab um die Reduktion der vorstehend in E. 2.2 geschilderten Ausnützungsüberschreitung von 14.42 m². Aus den Akten ersichtlich ist, dass die Pläne, die der Beschwerdeführer am 15. Dezember 2016 im Rahmen der dort beantragten Projektänderungen (5. Projektänderung an MFH 1, 3. Projektänderung an MFH 2) eingereicht hatte und welche am 8. Mai 2017 von der Beschwerdegegnerin 1 bewilligt worden waren, Grundlage des Korrekturgesuchs vom 15. Januar 2019 bilden (vgl. act. G 9/8/2-18 und nachstehend E. 3.2). Änderungen (jeweils rot eingefärbt) sind dabei in den Plänen "Ebene 3, Erdgeschoss Haus 7a" (act. G 9/8/5), "Westfassade Haus 7a" (act. G 9/8/9), "Südfassade Haus 7a" (act. G 9/8/11) und "aGF Berechnungsplan Ausnützung Haus 7a" (act. G 9/8/17) vermerkt. Diese Änderungen beinhalten unbestrittenermassen die Reduktion der aGF der westseitigen Wohnung auf Ebene 3 des Erdgeschosses des Hauses 7a (MFH 2) um 14.42 m².

Zum Beweisantrag des Beschwerdeführers betreffend Beizug der Pläne gemäss Korrekturbaugesuch vom 15. Januar 2019 und der Pläne gemäss aufgehobener Baubewilligung vom 8. Mai 2017 (betreffend Gesuch vom 15. Dezember 2016) sowie gemäss Baubewilligung vom 29. August 2012 zum Vergleich (act. G 5 S. 4 unten) ist festzuhalten, dass die Pläne der Gesuche von 2016 und 2019 sich bei den im vorliegenden Verfahren eingereichten Akten der Beschwerdegegnerin 1 befinden (act. G 9/8/2-18 und 39-41). Die Pläne zur Baubewilligung von 2012 sind insofern nicht relevant, als sie nicht Vergleichsgrundlage bilden und überdies die in Rechtskraft erwachsenen früheren Baubewilligungen durch die Beurteilung des Projektänderungsgesuchs vom 15. Januar 2019 auch unangetastet bleiben (vgl. auch vorstehende E. 2.2).



Aus dem Vergleich der vom Beschwerdeführer eingereichten Korrekturpläne vom 15. Januar 2019 betreffend die Ebenen 3 und 4 von MFH 2 (act. G 9/8/5 und 9/8/6) mit den Plänen, auf welchen die Baubewilligung vom 8. Mai 2017 (5. Projektänderung an MFH 1 und der 3. Projektänderung an MFH 2) betreffend die Ebenen 3 und 4 von MFH 2 basierte (act. G 9/8/39-41), ergibt sich, dass die in den Plänen zur Baubewilligung vom 8. Mai 2017 (vgl. dort S. 22 Ziff. D.1 und act. G 9/8/39-41) noch vorgesehene Rückversetzung der westlichen Aussenwände auf den Ebenen 3 und 4 bei MFH 2 und die zusätzliche Vergrösserung der nicht anrechenbaren Technikräume im Erd- und Obergeschoss der MFH 1 und 2 nicht mehr in den Korrekturplänen vom 15. Januar 2019 (act. G 9/8/5, 9/8/6 und 9/8/17) enthalten sind. Ausgehend von den vorerwähnten Plänen (vgl. zu den Plangrundlagen jedoch nachstehende E. 3.2) würde so im Ergebnis - wie Beschwerdegegnerin 1 und Vorinstanz zu Recht feststellten - die Verkleinerung der aGF um 14.42 m² durch die erwähnten Plananpassungen wieder aufgehoben. Ob es sich dabei um eine teilweise oder vollständige Aufhebung handelt, kann insofern offenbleiben, als es sich bei der Verkleinerung der aGF um 14.42 m² um ein Mindestersfordernis für die Bewilligungsfähigkeit des Korrekturgesuchs handelt. Offenbleiben kann auch, ob die in den Korrekturplänen ausgewiesene Verkleinerung der Küche zu einer unzulässigen Einschränkung der Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderung führt, wie die Beschwerdegegner 2 mit Hinweis auf Art. 102 Abs. 1 PBG festhalten (act. G 11). Immerhin ist hier zu vermerken, dass das PBG vorliegend nicht zur Anwendung kommt (vorstehende E. 1).

3.2.

3.2.1.

Der Beschwerdeführer macht indes einen formellen, von der Beschwerdegegnerin 1 verschuldeten Irrtum geltend, indem er feststellt, dass die von ihr verwendeten Pläne (act. G 9/8/39-41) nicht mit denjenigen übereinstimmen würden, welche er (der Beschwerdeführer) für seine Korrektur eingabe vom 15. Januar 2019 verwendet habe (act. G 9/8/2-18). Die von ihm verwendeten Pläne (act. G 16) würden - abgesehen von der Wohnungsverkleinerung - vollständig mit den Plänen übereinstimmen, welche von der Beschwerdegegnerin 1 zur Baubewilligung vom 8. Mai 2017 mit dem Genehmigungsstempel versehen und dem Beschwerdeführer zusammen mit der Baubewilligung zugestellt worden seien (vgl. act. G 16). Die von der Beschwerdegegnerin 1 herangezogenen Pläne der Ebenen 3 und 4 des MFH 2 (act. G 9/8/41) würden nebst dem Plandatum (5. Januar 2017) noch ein Revisionsdatum (5. April 2017) enthalten; in der Baubewilligung vom 8. Mai 2017 seien die Grundrisspläne der Ebenen 3-5 mit dem Revisionsdatum 5. April 2017 aufgeführt. Die Baukommission



habe dem Beschwerdeführer zusammen mit der Baubewilligung vom 8. Mai 2017 offenbar fälschlicherweise die Grundrisspläne der Ebenen 2-4 mit dem Plandatum 5. Januar 2017 und nicht diejenigen mit dem Revisionsdatum 5. April 2017 zugestellt. Somit habe der Beschwerdeführer infolge eines offenkundigen Fehlers der Baukommission zu seiner Korrektur eingabe vom 15. Januar 2019 unbemerkt Pläne eingereicht, welche mit den als genehmigt bezeichneten Plänen gemäss act. G 16/1-5 überstimmen würden und nicht solche, die das Revisionsdatum vom 5. April 2017 tragen würden. Die Beschwerdegegnerin 1 und die Vorinstanz hätten den Beschwerdeführer darauf aufmerksam machen müssen, dass die von ihm zur Korrektur eingabe vom 15. Januar 2019 eingereichten Pläne nicht mit den genehmigten Plänen zur Baubewilligung vom 8. Mai 2017 vollständig übereinstimmen bzw. teilweise abweichen (gemäss den Einzeichnungen in den Plänen in act. G 9/8/39-41) würden, so dass der Beschwerdeführer für eine Übereinstimmung der Pläne hätte sorgen können (act. G 15 und 16).

3.2.2.

Nach Lage der dem Gericht vorliegenden Akten ist davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerin 1 sowohl die Pläne vom 5. Januar 2017 (Grundrisse der Ebenen 3 und 4; act. G 16/3, 16/4) als auch die revidierten Pläne vom 5. April 2017 (Grundrisse der Ebenen 3 und 4; act. G 9/8/39) am gleichen Datum (8. April 2017) mit ihrem Genehmigungsstempel versah. Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, dass er mit der Baubewilligung vom 8. Mai 2017 die genehmigten Pläne vom 5. Januar 2017 (vgl. act. G 16), nicht jedoch die revidierten genehmigten Pläne vom 5. April 2017 zugestellt erhalten habe (act. G 15 Ziff. 1.3), nahmen im vorliegenden Verfahren weder die Vorinstanz noch die Beschwerdegegnerin 1 Stellung. Das Vorbringen hat damit als unbestritten zu gelten. Hingegen ist zu beachten, dass in der Baubewilligung vom 8. Mai 2017 (S. 22 Ziff. D.1) die hier zur Diskussion stehenden Pläne (Grundrisse der Ebenen 3 und 4) mit dem Revisionsdatum 5. April 2017 als genehmigt aufgeführt wurden (act. G 9/8/39). Damit hätte der Beschwerdeführer die ihm nicht zugestellten Pläne bei der Beschwerdegegnerin 1 anfordern müssen. Er durfte nicht auf den Bestand der ihm mit der Baubewilligung als genehmigt zugestellten Pläne vom 5. Januar 2017 (act. G 16/3 und 16/4) vertrauen. Der ausdrückliche Hinweis in der Baubewilligung, dass die Revisionspläne vom 5. April 2017 massgeblich sind, geht den offenbar versehentlich falsch gestempelten Beilageplänen vor. Das Versehen seitens der Beschwerdegegnerin 1 musste dem Beschwerdeführer als sachverständiger Bauherr und Architekt, der sowohl die Pläne vom 5. Januar 2017 als auch die revidierten Pläne vom 5. April 2017 erstellt und der Baubewilligungsbehörde



eingereicht hatte, erkennbar sein. Dementsprechend musste der Beschwerdeführer wissen, dass bei einem Abstellen auf die Pläne vom 5. Januar 2017 im Rahmen der 5. Projektänderung die höchstzulässige aGF überschritten wird, wie dies die Vorinstanz zu Recht feststellt. Unter diesen Gegebenheiten ist der angefochtene Entscheid zu bestätigen.

4.

4.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten des Beschwerdeführers (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von CHF 3'500 (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von CHF 3'500 ist anzurechnen.

4.2.

Vorinstanz und Beschwerdegegnerin 1 haben keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Linder in: Rizvi/Schindler/Cavelti, Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, St. Gallen/Zürich 2020, Rz. 19 f. zu Art. 98^{bis} VRP). Hingegen haben die Beschwerdegegner 2 Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung für das Beschwerdeverfahren (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP). Das Verwaltungsgericht spricht bei Fehlen einer Kostennote praxisgemäss Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 6 und Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse ist vorliegend eine durch den Beschwerdeführer zu leistende Entschädigung der Beschwerdegegner 2 mit CHF 4'000 zuzüglich 4% Barauslagen (= CHF 160) angemessen. Die Mehrwertsteuer wird dazu gerechnet (Art. 29 HonO).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500 werden dem Beschwerdeführer auferlegt, unter Verrechnung mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.



3.

Der Beschwerdeführer entschädigt die Beschwerdegegner 2 für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit CHF 4'000 zuzüglich Barauslagen von CHF 160 und Mehrwertsteuer.