



Fall-Nr.: B 2021/151
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 15.02.2022
Entscheiddatum: 19.01.2022

Entscheid Verwaltungsgericht, 19.01.2022

Art. 61 VRP (sGS 951.1). Art. 6 Ziffer 1 EMRK (SR 0.101). Art. 29a BV (SR 101). Das Verwaltungsgericht verfügt - als erste gerichtliche Instanz - über eine volle Kognition in dem Sinn, dass es über alle erheblichen Tatsachen- und Rechtsfragen entscheiden und Ermessensentscheidungen auf Rechtsfehler überprüfen kann. Hingegen bedeutet die volle Kognition des Verwaltungsgerichts und die Rechtsweggarantie von Art. 29a BV nicht, dass im verwaltungsgerichtlichen Verfahren aufgrund von beschwerdeweise vorgebrachten (unechten) Noven das Streitthema losgelöst von dem im vorinstanzlichen Entscheid definierten Verfahrensgegenstand festgelegt bzw. ausgeweitet werden könnte. Vorausgesetzt ist vielmehr auch hier, dass das Beschwerdebegehren keine Änderung des tatsächlichen Fundaments des vorangehenden Rechtsmittelverfahrens (vorliegend betreffend Baubewilligung für Dachaufbau mit Studio) bewirkt. Zulässig ist einzig eine Ergänzung des Beschwerdefundaments, um die mit dem gestellten Rechtsbegehren angestrebte Rechtsfolge zu erreichen. Das Verwaltungsgericht trat auf die in der Beschwerde erstmals vorgebrachte Rüge der unzureichenden strassenmässigen Erschliessung ein, da die Frage der Erschliessung bereits im Einspracheverfahren thematisiert worden war. **Art. 72 Abs. 1 BauG (nGS 8,134).** Das Verwaltungsgericht bestätigte den vorinstanzlichen Entscheid, welcher vom Vorliegen einer zureichenden Anzahl Parkplätze bzw. von der tatsächlichen und rechtlichen Gewährleistung der Nutzbarkeit des zusätzlichen Parkfeldes für das geplante Studio ausgegangen war (Verwaltungsgericht, B 2021/151).

Entscheid vom 19. Januar 2022

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid



St.Galler Gerichte

Verfahrensbeteiligte

A.____ und B.____,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Linus Hofmann, M.A. HSG, Hofmann Gehler Schmidlin,
Lattenhofweg 4, Postfach 2151, 8645 Jona,

gegen

Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

C.____,

Beschwerdegegner,

vertreten durch SPIESS+PARTNER AG Büro für Baurecht, Rechtsanwältin Marie-
Theres Huser und/oder Rechtsanwalt MLaw Tobias Müller, Kirchenweg 5, 8034 Zürich,

sowie

Politische Gemeinde X.____,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung (Dachaufbau mit Studio)



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

Das Grundstück Nr. 0000__, Grundbuch X.__, liegt gemäss Zonenplan der Stadt X.__ vom 9. März 2011 in der Wohnzone W2c, ist mit einem Wohnhaus überbaut und wird über die K.__-strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) erschlossen. Mit Baugesuch vom 22. Oktober 2019 beantragte der Eigentümer der Liegenschaft, C.__, bei der Bau- und Umweltkommission der Stadt X.__ die Baubewilligung für die Erstellung eines eingeschossigen Studios mit Loggia und extensiv begrüntem Flachdach auf dem Dach des bestehenden Wohnhauses. Innert der Auflagefrist erhoben A.__ und B.__ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Mit Beschluss vom 2. November 2020 erteilte die Bau- und Umweltkommission die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Die Einsprache von A.__ und B.__ wies sie ab mit der Begründung, das Grundstück Nr. 0000__ weise zusammen mit den subjektiv-dinglich verbundenen Grundstücken Nrn. 0001__ und 0002__ eine maximal anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) von 314.87 m² auf, was für die beantragte Fläche von 294 m² ausreiche. Sodann weise das Baugesuch die benötigten drei Parkfelder aus (act. G 8/8/6).

A.b.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.__ und B.__, vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG Linus Hofmann, Rapperswil-Jona, am 23. November 2020 Rekurs (nachstehend: Rekurs 1) mit der Begründung, aufgrund der BGF von 294 m² brauche es vier Parkplätze. Zudem seien die minimalen Abmessungen der Parkplätze gemäss VSS-Norm nicht eingehalten. Weiter könne keine zusätzliche Ausnützung bzw. anrechenbare Grundstücksfläche auf das Baugrundstück transferiert werden. Beim angrenzenden Strassengrundstück Nr. 0002__ sei trotz subjektiv-dinglichem Miteigentum nicht klar, welcher Anteil welchem Grundstück zuzurechnen sei. Ein Ausnützungstransfer von einem Strassengrundstück sei zudem ohnehin nicht möglich. Bei den Grundstücken Nrn. 0001__ und 0003__ handle es sich sodann um keine Nachbargrundstücke (act. G 8/1, 8/5). Mit Beschluss vom 16. April 2021 verfügte die Bau- und Umweltkommission auf dem Grundstück Nr. 0002__ eine Ausnützungsbeschränkung von 54 m² zugunsten von Grundstück Nr. 0000__ und beauftragte das Grundbuchamt, die entsprechende Anmerkung auf Grundstück Nr. 0002__ vorzunehmen. Zur Begründung wurde festgehalten, dass aufgrund des 1/15-Miteigentumsanteils an Grundstück Nr. 0002__ (Gesamtfläche 1632 m²) eine anteilmässige Grundstücksfläche von 108 m² für den Ausnützungstransfer zur



St.Galler Gerichte

Verfügung stehe, was aufgrund der Ausnützungsziffer von 0.5 eine anrechenbare Fläche von 54 m² ergebe (act. G 9/1/1). Gegen diesen Beschluss erhob Rechtsanwalt Hofmann für A.__ und B.__ am 29. April 2021 Rekurs (nachstehend: Rekurs 2; act. G 9/1). Mit Entscheid vom 22. Juni 2021 wies das Baudepartement (seit 1. Oktober 2021 Bau- und Umweltdepartement) des Kantons St. Gallen den Rekurs 1 ab, soweit er nicht gegenstandslos geworden war. Die Entscheidgebühr von CHF 3'000 auferlegte es den Rekurrenten (A.__ und B.__) und dem Rekursgegner (C.__) je hälftig. Die Begehren der Rekurrenten und des Rekursgegners um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wies es ab (act. G 2 Dispositivziffern 1-3). Den Rekurs 2 wies es im gleichen Entscheid ab und auferlegte den Rekurrenten die Entscheidgebühr von CHF 1'000 sowie die ausseramtliche Entschädigung des Rekursgegners mit CHF 1'500 (act. G 2 Dispositivziffern 4-6).

B.

B.a.

Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt Hofmann für A.__ und B.__ (Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 5. Juli 2021 Beschwerde mit den Anträgen, der Entscheid sei aufzuheben; die Baubewilligung sei zu verweigern. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer und Spesen (act. G 1).

B.b.

In der Vernehmlassung vom 24. August 2021 beantragte das Bau- und Umweltdepartement Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung verwies sie auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids und äusserte sich ergänzend zu den Ausführungen in der Beschwerde (act. G 7). Die Politische Gemeinde X.__ (Beschwerdebeteiligte) stellte in der Vernehmlassung vom 6. September 2021 den Antrag auf Abweisung der Beschwerde (act. G 11). Der durch Rechtsanwältin lic. iur. Marie-Theres Huser und Rechtsanwalt lic. iur. Tobias Müller vertretene Bauherr C.__ (Beschwerdegegner) beantragte in der Eingabe vom 9. September 2021, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Eventualiter sei sie abzuweisen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (einschliesslich Mehrwertsteuer) zulasten der Beschwerdeführer (act. G 12).

B.c.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer bestätigte mit Eingabe vom 27. September 2021 seinen Standpunkt (act. G 15). Die Rechtsvertreter des Beschwerdegegners teilten am 5. Oktober 2021 den Verzicht auf eine weitere Stellungnahme mit (act. G 18).



B.d.

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

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

1.1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer der Liegenschaft Nr. 0004__ und Empfänger des angefochtenen Entscheids zur Erhebung des Rechtsmittels befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 5. Juli 2021 (act. G 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt die formellen und inhaltlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP).

1.2.

1.2.1.

Die Vorinstanz hält in der Vernehmlassung fest, die *hinreichende Erschliessung* des Bauvorhabens sei im Rekursverfahren nicht umstritten gewesen. Streitig sei einzig die Anzahl Parkplätze gewesen. Mit dem *nordöstlich geplanten Parkfeld* (Grundstück Nr. 0000__) sowie der *konkreten Ausfahrtsituation* hätten sich die Beschwerdeführer im Rekursverfahren nicht auseinandergesetzt. Hinsichtlich der neu geltend gemachten Rügen sei auf die Beschwerde nicht einzutreten, weil diese Punkte im Rekursverfahren nicht gerügt gewesen seien und somit ausserhalb des Streitgegenstandes liegen würden (act. G 7). Die Beschwerdeführer führen hierzu unter anderem aus, es gelte der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen. Ihnen könne nicht vorgeworfen werden, sie hätten gegen das Verbot der Unzulässigkeit neuer Begehren verstossen. Die Begehren seien immer noch die gleichen (wie in den Vorverfahren), und es werde an ihnen festgehalten. Aufgrund des weitreichenden Anwendungsbereichs von Art. 29a der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) finde das Novenverbot in Art. 61 Abs. 3 VRP keine Anwendung. Selbst die Änderung des Klagefundaments sei in gewissem Umfang möglich, was aber hier, wo die fehlende hinreichende Erschliessung schon im Einspracheverfahren gerügt worden sei, nicht der Fall sei. Die beiden Vorinstanzen hätten den Sachverhalt unvollständig festgestellt, was



vom Verwaltungsgericht nachzuholen sei. Auf die Beschwerde sei demnach einzutreten (act. G 15 S. 3 f.).

1.2.2.

Das Rügeprinzip gilt im Beschwerde- und im Rekursverfahren. Eine Überprüfung des Sachverhalts erfolgt in beiden Verfahren grundsätzlich nur insoweit, als die Beteiligten eine unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts beanstanden. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist vom Rekurrenten/Beschwerdeführer darzutun, in welchen Punkten die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz unrichtig sein soll, und er hat auch anzugeben, mit welchen zusätzlichen Beweismitteln seine Darstellung belegt werden kann oder aus welchen Gründen die Beweiswürdigung der Vorinstanz seiner Ansicht nach fehlerhaft ist. Mit diesen Rügen legen die Beteiligten den Streitgegenstand des Rechtsmittelverfahrens im Grundsatz verbindlich fest. Die Anforderungen an das Rügeprinzip dürfen jedoch nicht überdehnt werden. So genügt es, wenn sich eine bestimmte Rüge sinngemäss aus den Rechtsschriften ergibt (vgl. VerwGE B 2015/20 vom 23. August 2016 E. 1.2 m.H.).

Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können Rechtsverletzungen geltend gemacht werden. Der Beschwerdeführer kann sich auch darauf berufen, die angefochtene Verfügung beruhe auf einem unrichtig oder unvollständig festgestellten Sachverhalt (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP). Soweit die Vorinstanz des Verwaltungsgerichts - wie vorliegend - keine richterliche Behörde ist, garantiert Art. 6 Ziff. 1 EMRK in ihrem Anwendungsbereich eine richterliche Überprüfung mit voller Kognition. Das Verwaltungsgericht verfügt daher vorliegend - als erste gerichtliche Instanz - über eine volle Kognition (vgl. auch VerwGE B 2017/58 vom 23. Mai 2018 E. 3.2) in dem Sinn, dass es über alle erheblichen Tatsachen- und Rechtsfragen entscheiden und Ermessensentscheidungen auf Rechtsfehler überprüfen kann (VerwGE B 2019/41 vom 16. Dezember 2019 m.H. auf Meyer-Ladewig/Harrendorf/König, in: Meyer-Ladewig/Nettesheim/von Raumer [Hrsg.], EMRK Handkommentar, 4. Aufl. 2017, Rz. 16 und 35 zu Art. 6 Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten [SR 0.101, EMRK]). Hingegen bedeutet die volle Kognition des Verwaltungsgerichts und die von den Beschwerdeführern angerufene (act. G 1 S. 2 Ziffer 5) Rechtsweggarantie von Art. 29a der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) nicht, dass im verwaltungsgerichtlichen Verfahren aufgrund von beschwerdeweise erstmals vorgebrachten (vorbestandenen) Gegebenheiten das Streitthema losgelöst von dem im vorinstanzlichen Entscheid definierten Verfahrensgegenstand festgelegt bzw. ausgeweitet werden könnte. So verbietet die Rechtsweggarantie insbesondere nicht,



das Eintreten auf ein Rechtsmittel von den üblichen Sachurteilsvoraussetzungen abhängig zu machen (A. Kley, in: Ehrenzeller/Schindler/Schweizer/Vallender [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. Aufl. 2014, N 8 zu Art. 29a BV mit Hinweisen). Vorausgesetzt ist damit auch hier, dass das Beschwerdebegehren *keine Änderung des tatsächlichen Fundaments* des vorangehenden Rechtsmittelverfahrens bewirkt. Zulässig ist einzig eine Ergänzung des Beschwerdefundaments, um die mit dem gestellten Rechtsbegehren angestrebte Rechtsfolge zu erreichen. Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung bejaht eine (unzulässige) Änderung des tatsächlichen Fundaments des Verfahrens, wenn neue Bauhinderungsgründe/Einwände geltend gemacht werden, welche sich nicht auf den im Rekursverfahren ermittelten Sachverhalt bzw. das dort abgehandelte Tatsachenfundament beziehen (vgl. dazu VerwGE B 2015/20, a.a.O., E. 1.2 m.H. auf M. Donatsch, in: Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, N 41-43 zu § 52 VRG-ZH). Beispielsweise hatte dem VerwGE B 2011/151 vom 20. März 2012 als Sachverhalt zugrunde gelegen, dass im Beschwerdeverfahren betreffend eine Baubewilligung erstmals die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks beanstandet wurde, obwohl der dortige Beschwerdeführer bereits im Rekursverfahren anwaltlich vertreten war, an welchem indes die strassenmässige Erschliessung überhaupt kein Thema gebildet hatte. Das Verwaltungsgericht ist deshalb auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht eingetreten (VerwGE B 2011/151, a.a.O., E. 1.2).

1.2.3.

Streitgegenstand des Einsprache- und des Rekursverfahrens bildete vorliegend die Bewilligung eines eingeschossigen Studios auf dem Dach des bestehenden Wohnhauses. Den von den Beschwerdeführern im Beschwerdeverfahren angeführten Aspekt der in rechtlicher Hinsicht *unzureichenden strassenmässigen Erschliessung* (unzureichende Strassenklassierung) bringen sie im Beschwerdeverfahren erstmals vor. Hingegen rügten sie bereits in der Einsprache vom 26. Februar 2020 die ungenügende Erschliessung des Baugrundstücks, wobei sie sich damals auf die Parkplatzsituation und die Zufahrtsstrasse bezogen (act. G 16 Beilage 4 Ziffer 2h). Mit ihrer im Beschwerdeverfahren erstmals vorgebrachten Rüge der unzureichenden Strassenklassierung trugen sie in einem weitergefassten Sinn neue rechtliche Argumente im Rahmen des bisher Vorgebrachten vor. Damit änderten sie das tatsächliche Fundament des Verfahrens insofern nicht ab, als sie keine eigentlich neuen Bauhinderungsgründe/Einwände geltend machten. Der Umstand, dass die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Erschliessung implizit eine vorfrageweise



Überprüfung des Gemeindestrassenplans geltend machen (vgl. nachstehende E. 3.1), stellt keinen Grund dar, darauf im vorliegenden Verfahren nicht einzutreten.

Was die Rügen betreffend *Parkfeld im Nordosten des Grundstücks Nr. 0000__* und die konkrete *Ausfahrsituation* betrifft, ist festzuhalten, dass das erwähnte Parkfeld und das Vorliegen einer zureichenden Anzahl Parkplätze im angefochtenen Entscheid thematisiert wurde (vgl. act. G 2 E. 3.1 und nachstehende E. 2.1 zweiter Absatz). Der Umstand, dass die Beschwerdeführer diesbezüglich im vorliegenden Verfahren ihre Begründung ergänzten, indem sie sich neu zur Lage des Parkfeldes und zu Wegfahrsituation äusserten und damit neue Argumente im Rahmen des Streitgegenstandes einbrachten, hat keine Änderung des tatsächlichen Klagefundaments zur Folge (vgl. auch VerwGE B 2018/52 vom 27. Februar 2019 E. 2.2.2 zweiter Absatz). Hierauf ist somit ebenfalls einzutreten.

1.2.4.

Auf die Beschwerde ist demnach insgesamt einzutreten.

1.3.

Der erstinstanzliche Beschluss der Beschwerdebeteiligten vom 2. November 2020 (Einsprache- und Baubewilligungsentscheid) erging nach Inkrafttreten des PBG am 1. Oktober 2017. Auf das strittige Bauvorhaben ist somit das PBG grundsätzlich anwendbar, soweit dessen Bestimmungen gemäss Anhang zum Kreisschreiben "Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG" vom 8. März 2017 als unmittelbar anwendbar erklärt werden und im vorliegenden Zusammenhang zum Tragen kommen (vgl. auch VerwGE B 2020/10 vom 14. September 2020 E. 5). Im Übrigen kommen gegebenenfalls - neben dem kommunalen Baureglement (BauR) - weiterhin die Bestimmungen des früheren Baugesetzes (BauG; nGS 8,134) zur Anwendung.

2. Parkplatzsituation

2.1.

Nach Art. 72 Abs. 1 BauG kann der Bauherr unter anderem bei der Zweckänderung und Erweiterung von Bauten und Anlagen verpflichtet werden, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge der Benützer oder Besucher zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind. Eine Zweckänderung bzw. Erweiterung im Sinn von Art. 72 Abs. 1 BauG ist nur anzunehmen, wenn unter Anwendung gleicher Massstäbe der Bedarf an Abstellflächen nach der Umgestaltung grösser ist als zuvor (GVP 1985 Nr. 81).



In den Baugesuchsplänen wird vorliegend in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks Nr. 0000__ die Erstellung eines zusätzlichen Parkplatzes ausgewiesen (act. G 8/8/23). Im angefochtenen Entscheid ging die Vorinstanz davon aus, dass der Dachaufbau mit Studio mit einer Fläche von 58 m² für sich allein höchstens zu einem Mehrbedarf von einem Abstellplatz führe, zumindest ein zusätzlicher, bisher nicht bewilligter Parkplatz neu geschaffen werde und gemäss VSS-Norm SN 40 291a Ziffer 12 Tabelle 3 die minimale Abmessung für Senkrechtparkfelder in der Komfortstufe A bei einem Parkfeldwinkel von 90° in der Breite 2.35 m und in der Länge 5 m betrage. Gemäss Baugesuchsplänen seien diese Abmessungen eindeutig eingehalten. Selbst gemäss Berechnung nach dem Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt X.__ vom 7. Mai 2010 (SRRJ 711.003; nachfolgend: PP-Reglement) seien genügend Abstellplätze für das bestehende Wohnhaus und das geplante Studio vorhanden. Gemäss Grundrissplan (act. G 8/8/23) seien ein Abstellplatz in der Garage sowie zwei Aussenplätze auf dem Vorplatz, d.h. insgesamt drei Abstellplätze, vorgesehen. Vor der bestehenden Einliegerwohnung (wo bisher ein Baum gestanden habe) sei kein Abstellplatz vorgesehen. Die Standorte der Abstellplätze seien, wenn auch nicht sehr deutlich, mit Fahrzeug-Symbolen in den Plänen hinreichend ausgewiesen. Der Grenzbedarf für Parkfelder nach Art. 8 PP-Reglement betrage bei einer Wohnnutzung entweder 1 Parkfeld pro 80 m² Wohnfläche oder 1 Parkfeld pro Wohnung sowie 10 Prozent der Bewohner-Parkfelder als Besucher-Parkplätze. Aufgrund des klaren Wortlauts von Art. 8 PP-Reglement könne der Parkplatzbedarf vorliegend pro Wohnung ausgewiesen werden. Gemäss den Grundrissplänen werde das Dachstudio über einen separaten Treppenaufgang erschlossen. Auch die Einliegerwohnung sei nicht über den Haupteingang zugänglich. Es lägen somit drei Wohnungen im Sinn des PP-Reglements vor. Zudem sei aufgrund der Entfernung von rund 450 m Luftlinie zum Bahnhof Y.__ sowie mit dem Radweg entlang der M.__-strasse von einer sehr guten Möglichkeit der Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel sowie der Erreichbarkeit durch Radfahrer und Fussgänger (Art. 7 Abs. 1 PP-Reglement) und folglich von einer Einteilung im Gebiet C auszugehen. Der Grenzbedarf könne somit nochmals auf 70 % (was selbst bei einer Berechnung nach Wohnfläche einen Bedarf von 2.76 bzw. 3 Parkfeldern ergeben würde) reduziert werden (act. G 2 S. 6-8).

2.2.

Die Beschwerdeführer wenden ein, der im vorinstanzlichen Entscheid erwähnte neue Parkplatz in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks Nr. 0000__ sei nicht bewilligungsfähig. Wie der bearbeitete Planausdruck aus dem Geoportal (act. G 3/3) zeige, befänden sich unmittelbar hinter diesem Vorplatz strassenbauliche Anlagen, denen ein rückwärts aus dem geplanten Parkplatz fahrendes Auto zuerst ausweichen



müsse, bevor das Auto so gewendet werden könne, dass vorwärts vom Grundstück Nr. 0000__ weggefahren werden könne. Für das Wendemanöver müsse praktisch zwingend die chaussierte Fläche von Grundstück Nr. 0004__ der Beschwerdeführer beansprucht werden; diese seien damit nicht einverstanden und würden keine Zustimmung erteilen. Soweit das Fahrzeug rückwärts in Richtung Osten bis zum Vorplatz bzw. der Einfahrt der Beschwerdeführer gefahren werde, werde dann unberechtigterweise auf dieser Einfahrt gewendet. In den geplanten Parkplatz könne nur ein-, aber kaum mehr herausgefahren werden. Auf diesem knapp 20 m langen (einspurig befahrenen) Teil der K.__-strasse würden Fahrzeuge von vier ständig bewohnten Einheiten (Haupt- und Einliegerwohnung sowie Studio des Beschwerdegegners und Haus der Beschwerdeführer) auf Fahrradfahrer und Fussgänger von 21 ständig bewohnten Einheiten treffen. Die Hauptausrichtung des Quartiers sei für diese Verkehrsteilnehmer nämlich Richtung X.__ und Bahnhof Y.__. Damit werde eine gefährliche Situation geschaffen. Für die Wendemanöver, die sich aus der Benützung des neuen Parkplatzes ergäben, würde für Fahrzeuge mit unterdurchschnittlichem Wendekreis das mehrfache Überfahren des Trottoirs unumgänglich und für Fahrzeuge mit üblichem Wendekreis das Benützen fremden Grundes. Zum Wenden ohne unberechtigte Beanspruchung fremder Einfahrten werde eine Rückwärtsfahrt von über 130 m bis zur ersten Wendemöglichkeit im Bereich der Parzelle Nr. 0005__ nötig (act. G 1 S. 4 f.).

2.3.

2.3.1.

Streitig ist vorliegend, ob die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht das Vorliegen einer zureichenden Anzahl Parkplätze bestätigte bzw. ob die Nutzbarkeit des zusätzlichen Parkfeldes tatsächlich und rechtlich gewährleistet ist. Zu dem von den Beschwerdeführern in diesem Zusammenhang gestellten Augenscheins-Antrag (act. G 1 S. 5) ist festzuhalten, dass ein Augenschein dem besseren Verständnis des Sachverhalts dient. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (vgl. B. Märkli, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N 50 zu Art. 12-13 VRP). Die tatsächlichen (örtlichen) Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall hinreichend aus den bei den Akten liegenden Plänen, dem Geoportal (www.geoportal.ch) und aus den übrigen Verfahrensakten; sie sind im Wesentlichen auch nicht umstritten. Für die Klärung der in diesem Verfahren angeführten



tatsächlichen Gegebenheiten bedarf es keines gerichtlichen Augenscheins, weshalb darauf zu verzichten ist.

2.3.2.

Die von den Beschwerdeführern erwähnten strassenbaulichen Anlagen auf der klassierten Strassenfläche am Ende der K.__-strasse (nordöstlich des Grundstücks Nr. 0000__) verunmöglichen eine Ausfahrt vom zusätzlichen Parkfeld insofern nicht, als das hierfür erforderliche Überfahren des Trottoirs zulässig und mit Blick auf die Lage der Ausfahrt am Ende der K.__-strasse sowie deren Übersichtlichkeit auch sicher ist. Das Wenden des Fahrzeugs auf der K.__-strasse - unter Beanspruchung des Trottoirs sowie der Fläche auf dem Grundstück Nr. 0000__ des Beschwerdegegners - erfordert angesichts der Platzverhältnisse zwar unter Umständen (bei grösseren Autos mit Aussenlängen im Bereich von 5 m) ein Vor- und Zurücksetzen des Fahrzeugs. Mit Blick auf die Strassenbreite der K.__-strasse im Bereich des Grundstücks Nr. 0000__ (von gut 3 m + Trottoir von 2 m) ist jedoch das Wenden unter Beanspruchung des Trottoirs (dieses muss ohnehin überfahren werden) sowie der Fläche auf dem eigenen Grundstück des Beschwerdegegners ohne Inanspruchnahme fremder Grundstücke machbar. Die Regelung gemäss VSS-Norm 40 291a (Ziffer 12 Tabelle 4), wonach eine Senkrechtparkierung eine Fahrgassenbreite von drei Metern (bei Einbahnverkehr) bzw. fünf Metern (bei Gegenverkehr) erfordert, ist vorliegend eingehalten, zumal am Ende der K.__-strasse (Sackgasse) kein Gegenverkehr besteht und das Strassenstück allenfalls durch die Beschwerdeführer vereinzelt genutzt werden dürfte. Die teilweise Trottoirbeanspruchung ist angesichts der überschaubaren örtlichen Verhältnisse und der im Wesentlichen durch Anwohner erfolgenden Fussgängernutzung (vgl. dazu nachstehend) als zulässig zu erachten.

Unter den geschilderten Gegebenheiten erweist sich auch die von den Beschwerdeführern in Betracht gezogene bzw. befürchtete Rückwärts-Wegfahrt vom streitigen Parkfeld mit Wenden des Fahrzeugs auf dem Vorplatz des Grundstücks Nr. 0004__ der Beschwerdeführer als unnötig. Sodann erscheint ein hohes Fussgängeraufkommen schon deshalb nicht plausibel, da in nordöstlicher Richtung keine klassierte Wegverbindung besteht. Der Umstand, dass einige Personen die Wohneinheiten an der K.__-strasse fussläufig erreichen, bewirkt angesichts der für alle Beteiligten gut überschaubaren Situation am Ende der K.__-strasse keine Gefahrenlage im Zusammenhang mit der Parkierung von Fahrzeugen. Eine von den Beschwerdeführern geortete gefährliche Situation ist mithin nicht ersichtlich. Im Weiteren legte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zutreffend dar, dass das



Parkfeld von den Abmessungen her die einschlägigen Anforderungen erfüllt (act. G 2 E. 3.3 und vorstehende E. 2.1 zweiter Absatz); hierauf ist zu verweisen.

3. Strassenmässige Erschliessung

3.1.

Die Beschwerdeführer rügen wie dargelegt zusätzlich eine fehlende hinreichende Erschliessung wegen unzureichender Strassenklassierung. Sie halten fest, eine Gemeindestrasse 3. Klasse sei gemäss Rechtsprechung und Praxis des Tiefbauamtes für die Erschliessung von maximal zehn ständig bewohnten Einheiten vorgesehen. Bereits heute seien über die K.__-strasse mindestens 20 ständig bewohnte Einheiten (14 Einheiten GS-Nrn. 0006__-0016__ und 0017__-0019__; 2 Einheiten GS-Nr. 0000__, je eine 1 Einheit GS-Nrn. 0020__ und 0021__; 2 Einheiten GS-Nr. 0022__) erschlossen. Mit dem Dachaufbau-Studio wolle der Beschwerdegegner die Ausnützung der Strassengrundstücksfläche beanspruchen, an welcher er Miteigentum von 1/15 habe. Sämtliche Grundeigentümer an der K.__-strasse hätten ebenfalls das Recht, den Wohnraum zu erweitern oder eine zusätzliche Wohneinheit zu schaffen. Im Extremfall wären so bis 35 Einheiten über die Gemeindestrasse 3. Klasse zu erschliessen, was weder möglich noch zulässig sei. Gemäss Rechtsprechung (u.a. VerwGE B 2011/9 vom 7. Dezember 2011) sei das Grundstück des Beschwerdegegners damit nicht hinreichend erschlossen, und es dürfe dieser rechtswidrige Zustand keinesfalls verschlimmert werden. Jedenfalls fehle für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und zusätzlicher Wohneinheiten die hinreichende Erschliessung. Es sei eine Aufklassierung mit Strassenplan erforderlich (act. G 1 S. 3 f., G 15 S. 4 f.).

3.2.

Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG], Art. 67 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, sGS 731.1 [PBG]). Hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Die Festlegung des Ausmasses der Erschliessungsanlagen und die Umschreibung der genügenden Zugänglichkeit ist Sache des kantonalen Rechts. Den kantonalen und kommunalen Behörden steht dabei ein erhebliches Ermessen zu (vgl. VerwGE B 2016/215 vom 22. Februar 2018 E. 9.1 mit Hinweisen; bestätigt mit BGer 1C_219/2018 vom 9. November 2018; VerwGE B 2018/185 vom 24. Januar 2019 E. 5.2 mit Hinweisen). Der Erlass oder die Änderung des Gemeindestrassenplans



St.Galler Gerichte

obliegt der Gemeinde unter Vorbehalt der Genehmigung des zuständigen Departements (Art. 12 Abs. 1 und Art. 13 Abs. 2 Strassengesetz; sGS 732.1, StrG). Nach Art. 14 Abs. 1 StrG wird die Einteilung von Strassen geändert, wenn Bedeutung oder Zweckbestimmung es erfordert (Abs. 1). Wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut, kann der politischen Gemeinde nach zehn Jahren seit rechtsgültiger Einteilung eine Änderung beantragen (Abs. 3).

Aus dem von den Beschwerdeführern erwähnten VerwGE 2011/9, a.a.O., E. 4.3.3 ergibt sich lediglich, dass *im Regelfall* Strassen innerhalb der Bauzone, die zehn oder mehr ständig bewohnte Wohneinheiten erschliessen, als Gemeindestrasse zweiter Klasse gemäss Art. 8 Abs. 2 StrG zu betrachten seien. Eine zwingende Umklassierungspflicht lässt sich allein hieraus - es wird vorliegend lediglich ein zusätzlicher Parkplatz erschlossen - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (act. G 1 S. 4) jedoch nicht ableiten, zumal die Anzahl erschlossener Wohneinheiten lediglich eines von mehreren Kriterien für die Klassifizierung von Gemeindestrassen ist. Für die Einteilung von Strassen sind insbesondere auch die Lage und das Verkehrsaufkommen von Bedeutung (vgl. VerwGE B 2014/202 vom 19. Juli 2016 E. 2.1 f. mit Hinweisen). Die K.__-strasse weist keinen Durchgangsverkehr auf (Fahrverbot für die Einfahrt von der M.__-strasse); dementsprechend ist auch das Verkehrsaufkommen im Wesentlichen auf die Strassenanwohner beschränkt. Fahrzeuge, welche auf dem am Ende der K.__-strasse liegenden Grundstück des Beschwerdegegners abgestellt sind, tangieren die übrigen Liegenschaften der K.__-strasse und deren Bewohner nicht. Die Mehrbelastung durch Fahrten aufgrund des zusätzlich geschaffenen Wohnraums mit Autoabstellplatz dürfte kaum ins Gewicht fallen. Unter diesen Gegebenheiten ist kein Anlass ersichtlich, die zureichende strassenmässige Erschliessung als nicht gegeben zu erachten.

4.

4.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Verfahrens von den Beschwerdeführern zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidunggebühr von CHF 3'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von CHF 4'000 ist an diese Gebühr anzurechnen und der verbleibende Betrag von CHF 500 den Beschwerdeführern zurückzuerstatten.



4.2.

Zufolge Unterliegens besteht kein Anspruch der Beschwerdeführer auf ausseramtliche Entschädigung. Vorinstanz und Beschwerdeeteiligte haben ebenfalls keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP; A. Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O, N 20 zu Art. 98^{bis} VRP); beide stellten auch keinen Antrag. Demgegenüber ist der obsiegende Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen. Das Verwaltungsgericht spricht grundsätzlich Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 6, 19 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 eine Entschädigung des Beschwerdegegners durch die Beschwerdeführer – unter solidarischer Haftung (Art. 97^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 106 Abs. 3 ZPO) – mit insgesamt CHF 3'000 zuzüglich Barauslagen von CHF 120 und Mehrwertsteuer angemessen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerdeführer bezahlen amtliche Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500 unter Anrechnung des von ihnen geleisteten Kostenvorschusses von CHF 4'000 und Rückerstattung des verbleibenden Betrages von CHF 500 an sie.

3.

Die Beschwerdeführer entschädigen den Beschwerdegegner ausseramtlich mit CHF 3'000 zuzüglich Barauslagen von CHF 120 und Mehrwertsteuer. Sie haften dafür solidarisch.