



Fall-Nr.: B 2023/21
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 05.03.2024
Entscheiddatum: 15.12.2023

Entscheid Verwaltungsgericht, 15.12.2023

Baurecht, Verfahren, Art. 45 Abs. 1 VRP. Bestätigung des vorinstanzlichen Nichteintretens: Das Grundstück des Beschwerdeführers liegt über 100 m Luftlinie von demjenigen Teil des Gebäudes Assek.-Nr. 0001_ auf Parzelle Nr. 0000_ entfernt, welcher umgenutzt und umgebaut werden soll. Trotz der bestehenden Sichtverbindung ist davon auszugehen, dass das strittige Bauvorhaben nur Immissionen verursacht, die den Beschwerdeführer nicht stärker betreffen als die Allgemeinheit (E. 7), (Verwaltungsgericht, B 2023/21). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 20. Dezember 2024 abgewiesen (Verfahren 1C_84/2024).

Entscheid vom 15. Dezember 2023

Besetzung

Abteilungspräsidentin Lendfers; Verwaltungsrichterin Zindel,

Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiber Bischofberger

Verfahrensbeteiligte

A.__,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Pfister,

Advokaturbüro Pfister, Bischofszellerstrasse 53, 9200 Gossau,



St.Galler Gerichte

gegen

Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen,

Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

B.__ AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. David Brunner,

Advokaturbureau Brunner & Dudli, Hinterlauben 12, 9000 St. Gallen,

Politische Gemeinde C.__,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Nichteintreten

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

Die D.__ sind Eigentümerinnen des 87'787 m² grossen Grundstücks Nr. 0000__, Grundbuchkreis C.__, welches unter anderem mit dem ehemaligen Güterexpeditionsgebäude Assek.-Nr. 0001_ (auf der projektierten Liegenschaft Nr. 0002_) überbaut ist. Nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde C.__ ist dieses Grundstück im Bereich des Gebäudes Assek.-Nr. 0001_ der Wohn-Gewerbe-Zone WG4 zugewiesen. Südöstlich resp. -westlich des Gebäudes Assek.-Nr. 0001_ verläuft die E.__-strasse (Gemeindestrasse zweiter Klasse) über die Grundstücke Nrn. 0003_ und 0000__. Südwestlich dieses Gebäudes befindet sich die Haltestelle C.__ E.__ der F.__ AG, G.__



St.Galler Gerichte

auf Grundstück Nr. 0000_ (projektierte Liegenschaft Nr. 0004_, act. 37, <https://www.geoportal.ch>, Stand: 21. November 2023).

B.

Am 17. Juli 2020/18. August 2020 reichte die B.__ AG das Baugesuch Nr. 001_ für den Umbau und die Umnutzung eines Teils des ehemaligen Güterexpeditionsgebäudes Assek.-Nr. 0005_ auf Parzelle Nr. 0000_ (E.__-strasse 002_) in eine multifunktionale (Event-)Halle für bis zu 300 Personen ein, nachdem sie ihr vom 19. März 2020 bis 1. April 2020 öffentlich aufgelegtes Baugesuch Nr. 003_ für ein Eventlokal an demselben Ort offenbar zurück-gezogen hatte. Während der öffentlichen Auflage dieses Baugesuchs vom 20. August 2020 bis 2. September 2020 gingen zwei Einsprachen ein, darunter diejenige von H.__, Eigentümerin der Parzellen Nrn. 0006 und 0007_), I.__ (Eigentümerin der Parzelle Nr. 0008_), J.__ (Miteigentümerin der Parzellen Nrn. 0009 und 0010) sowie A.__ (Eigentümer der mit dem Mehrfamilienhaus Assek.-Nr. 0011 überbauten Parzelle Nr. 0012_). Gleichzeitig wurde auch das Baugesuch Nr. 0013_ der B.__ für eine Eventhalle für bis zu 1'800 Personen öffentlich aufgelegt. Am 14. Januar 2021/1. Februar 2021 reichte die B.__ ein Korrektur-gesuch ein, welches den Einsprechern im vereinfachten Verfahren bekanntgegeben wurde. Am 13. Februar 2021 erhoben H.__, I.__, J.__ sowie A.__ dagegen sinngemäss Einsprache. Mit Entscheid vom 19. März 2021 (versandt am 1. April 2021) wies die Baubewilligungs-kommission der Stadt C.__ die Einsprachen sowohl in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als auch nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) ab und bewilligte das (korrigierte) Baugesuch Nr. 001_ unter Nebenstimmungen sowie unter gleichzeitiger Eröffnung aller kantonalen und kommunalen Teilverfügungen und Stellungnahmen mitsamt der Zustimmung der D.__ als Gesamtentscheid (act. 9/7/1-6, 8-10, 17 f., 21-48, <https://www.geoportal.ch>, <https://publikationen.sg.ch>, beide Stand: 21. November 2023).

C.

Dagegen rekurrierte A.__ zusammen mit H.__, I.__ und J.__ mit Eingabe vom 11. April 2021 und Ergänzung vom 20. Mai 2021 an das Baudepartement. Mit Entscheid vom 20. Januar 2023 trat das Bau- und Umweltdepartement (BUD, bis 30. September 2021: Baudepartement) auf den Rekurs von A.__ kostenfällig nicht ein (Dispositiv-Ziff. 1b, 2b, 2c, 3b), hiess den Rekurs von H.__, I.__ und J.__ gut und hob den Gesamtentscheid der Baubewilligungskommission C.__ vom 19. März 2021 auf (Dispositiv-Ziff. 1a und 1c, act. 2, 9/1, 5; Rekursverfahren Nr. 21-3590).

D.

Gegen den Entscheid des BUD (Vorinstanz) vom 20. Januar 2023 erhob A.__



(Beschwerdeführer) durch seinen Rechtsvertreter mit Eingabe vom 3. Februar 2023 und Ergänzung vom 13. März 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (Verfahren B 2023/21) dem Sinn nach mit den Rechtsbegehren, es sei der angefochtene Entscheid unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuer, aufzuheben, soweit auf seinen Rekurs kostenfällig nicht eingetreten worden sei (Dispositiv-Ziff. 1b, 2b und 2c, 3b), und es seien die Dispositiv-Ziffern 1a (Gutheissung des Rekurses), 2a (Höhe der amtlichen Kosten zulasten der B.___ [Beschwerdegegnerin]) und 2c (Rückerstattung Kostenvorschuss) sowie 3a (ausseramtliche Kosten zulasten der Beschwerdegegnerin) entsprechend neu zu formulieren. Eventualiter seien die Dispositiv-Ziffern 1b, 2b und 3b des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die Angelegenheit an die Vorinstanz zur nochmaligen Beurteilung zurückzuweisen. Am 21. März 2023 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde. Die Politische Gemeinde C.___ (Beschwerdebeteiligte) verzichtete am 12. April 2023 auf eine Stellungnahme und das Stellen eigener Anträge. Am 1. Mai 2023 beantragte die Beschwerdegegnerin durch ihren Rechtsvertreter, es sei die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuer, abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Am 6. Juni und 24. Juli 2023 liess sich der Beschwerdeführer und am 27. Juni, 7. und 28. August 2023 die Beschwerdegegnerin nochmals vernehmen. Nachdem das Verwaltungsgericht den Fall am 21. September 2023 erstmals mündlich beraten hatte, führte es am 26. Oktober 2023 im Beisein der Parteien einen Augenschein durch. Am 17. November 2023 nahm der Beschwerdeführer zum Augenscheinprotokoll Stellung (act. 1, 5, 8, 11 f., 16, 19, 23 f., 26, 28, 37, 39).

Auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids, die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge und die Feststellungen anlässlich des Augenscheins sowie die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 3. Februar 2023 erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 13. März 2023 formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Ungeachtet seiner



Legitimation in der Sache ist der Beschwerdeführer gestützt auf Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP befugt, den angefochtenen Entscheid anzufechten, mittels welchem auf seinen Rekurs nicht eingetreten wurde (vgl. VerwGE B 2020/10 vom 17. Juni 2022 E. 1 mit Hinweis). Sein Rechtsschutzinteresse ist noch aktuell und praktisch, da der angefochtene Entscheid auch in der Sache noch hängig ist (vgl. dazu den Zwischenentscheid des Verwaltungsgerichts B 2023/23 vom 26. Oktober 2023). Bei diesem Ergebnis kann dahingestellt bleiben, ob an der Beantwortung der vom Beschwerdeführer aufgeworfenen Rechtsfragen ein hinreichendes öffentliches Interesse bestände, um ausnahmsweise auf das Erfordernis des aktuellen praktischen Interesses zu verzichten (vgl. dazu BGE 142 I 135 E. 1.3.1; 146 II 335 1.3 und BGer, Urteil 2C_11/2012 vom 25. April 2012 E. 2.2, je mit Hinweisen). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Die D.__ (Eigentümerinnen der Parzelle Nr. 0000__), welche als Eisenbahnunternehmen dem diesem Streit zugrundeliegenden Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 18m Abs. 1 Ingress und lit. a des Eisenbahngesetzes (SR 742.101, EBG) zugestimmt haben (act. 9/7/3), haben im vorinstanzlichen Rekursverfahren keine eigenen Anträge gestellt und deshalb stillschweigend von einer weiteren Verfahrensbeteiligung abgesehen. Sie sind daher im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren nicht mehr zu beteiligen (vgl. dazu VerwGE B 2022/173 vom 12. Juli 2023 E. 1, mit Hinweisen).

2.

Das Verwaltungsgericht hat am 26. Oktober 2023 antragsgemäss einen Augenschein durchgeführt. Darüber hinaus stellt der Beschwerdeführer die Beweisanträge (act. 5, S. 4 f., 9-11, 16 Ziff. II/8, III/1, IV/A/2d, 3d, 4c, IV/C/3d, act. 6, Ziff. III/B, act. 17 Ziff. III/B), es seien alle Bauakten zur Liegenschaft E.__-strasse 004_ und 002_, D.__, insbesondere auch diejenigen des Gesuchs Nr. 0013_ (Eventhalle für bis zu 1'800 Personen), sowie die Akten zum Rekursverfahren Nr. 21-7798 beizuziehen; es sei eine Expertise zur Lärmausbreitung auf die Wohnbauten beidseits des E.__-areals unter Berücksichtigung der Topographie und von Reflektionen (Boden, Wärmedifferenzen, nächtliche Abkühlung in der Senke) einzuholen. Es besteht kein Anlass, den verbleibenden Beweisanträgen des Beschwerdeführers zu entsprechen. Die mit Blick auf die nachstehend zu schildernden Gegebenheiten entscheiderelevanten tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich mit hinreichender Klarheit aus den Verfahrensakten, den unmittelbaren Wahrnehmungen am Augenschein vom 26. Oktober 2023 und dem Geoportal, welchem ein offizieller Anstrich anhaftet und dessen Beizug im vorliegenden Zusammenhang nahelag, weshalb die daraus stammenden Tatsachenangaben als notorisch betrachtet werden können (vgl. zu den nicht beweis-bedürftigen notorischen



Tatsachen: BGE 149 I 91 E. 3.4; BGer, Urteil 1C_582/2018 vom 23. Dezember 2019 E. 2.3, je mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 143 IV 380 E. 1.2, in: Pra 2018 Nr. 61, und zur antizipierten Beweiswürdigung: BGE 144 V 361 E. 6.5; 144 II 427 E. 3.1.3 je mit Hinweis[en], siehe davon teilweise abweichende Meinung von M. Bickel, Antizipierte Beweiswürdigung, Bern 2021, Rz. 530 ff.).

3.

Ob die Vorinstanz den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 4 lit. c der Verfassung des Kantons St. Gallen; SR 131.225, sGS 111.1, KV; Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten; SR 0.101, EMRK) im vorinstanzlichen Rekursverfahren verletzt hat (vgl. dazu act. 5, S. 14-18 Ziff. IV/C/2, 3a, 3c, 4, act. 16, S. 3, 5 lit. B/5, 11a, act. 23 Ziff. 1 sowie act. 2, S. 8 f. E. 3), weil sie auf die von ihm beantragte Durchführung eines Augenscheins verzichtet hat, kann dahingestellt bleiben. Ein allfälliger Verfahrensmangel wurde im Beschwerdeverfahren, in welchem das Verwaltungsgericht das vorinstanzliche Nichteintreten sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht umfassend zu prüfen hat (vgl. dazu Art. 110 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, SR 173.110, BGG), mit der Durchführung des Augenscheins durch das Verwaltungsgericht am 26. Oktober 2023 geheilt (vgl. dazu VerwGE B 2023/145 vom 20. September 2023 E. 2.2, mit Hinweisen).

4.

Der Beschwerdeführer behauptet vorab – unter Berufung auf das einen anderen Sachverhalt betreffende Rekursverfahren Nr. 21-7798 vor dem BUD (act. 5, S. 8-11 Ziff. IV/A/2 f., 4c, act. 16, S. 3 f. lit. B/6) –, über die Frage, ob er die formellen Voraussetzungen für die Beteiligung am öffentlich-rechtlichen Bauverfahren (Einsprache, Rekurs, Beschwerde) erfülle, sei bereits mit Entscheid der Beschwerdebeteiligten vom 19. März 2021 rechtskräftig entschieden worden, zumal die Beschwerdegegnerin gegen das erstinstanzliche Eintreten keinen Rekurs erhoben habe. Diesbezüglich kann ihm nicht gefolgt werden. Zunächst blendet er aus, dass er zusammen mit H.__, I.__ und J.__ mit Rekurseingabe vom 11. April 2021 und -ergänzung vom 20. Mai 2021 (act. 9/1, 5) bei der Vorinstanz selbst um vollumfängliche Aufhebung des Entscheids der Beschwerdebeteiligten vom 19. März 2021 (act. 9/5/1) ersucht hatte, weshalb der erstinstanzliche Entscheid nicht in formelle Rechtskraft erwachsen konnte. Darüber hinaus war die Vorinstanz von Amtes wegen, also unabhängig von allfälligen Rügen einer Gegenpartei, verpflichtet, die Legitimation des Beschwerdeführers als Prozess- bzw. Sachurteilsvoraussetzung des Rekursverfahrens zu prüfen, selbst wenn die Beschwerdebeteiligte im erstinstanzlichen Entscheid vom 19. März 2021 (act. 9/5/1, S. 7 f. E. 1.2 f.) die Einsprachebefugnis des



Beschwerdeführers bejaht hatte (vgl. dazu M. Pflüger, in: Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechts-pflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, N 3 zu Art. 65 VRPG BE und N 3 zu Art. 79 VRPG BE). Im Übrigen wäre die Beschwerdegegnerin auch gemäss dem vom Beschwerdeführer ins Feld geführten Rekursentscheid des BUD Nr. 88 (Verfahrensnummer 21-7798) vom 20. Dezember 2021 (<https://publikationen.sg.ch> > Rechtsprechung Departemente, Stand: 21. November 2023), in dem die Rekurslegitimation der dortigen Baugesuchstellerin eben gerade nicht anerkannt und daher auf den Rekurs nicht eingetreten worden war (vgl. E. 1.3 des Rekursentscheids), aus folgenden Gründen mangels aktuellen praktischen Rechtsschutzinteresses gar nicht befugt gewesen, den erstinstanzlichen Entscheid, wie vom Beschwerdeführer gefordert, mit Rekurs anzufechten: Mit Entscheid der Beschwerde-beteiligten vom 19. März 2021 wurde die von ihr nachgesuchte Baubewilligung erteilt und ihr Antrag Ziff. I/1 in ihrer Stellungnahme vom 17. September 2020 (act. 9/7/16), es sei die Einsprache des Beschwerdeführers und der übrigen Einsprecher abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, insoweit gutgeheissen, als diese Einsprache sowohl in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als auch gemäss Art. 684 ZGB (Dispositiv-Ziff. I/3 f.) abgewiesen worden ist (vgl. dazu auch die zutreffenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 1. Mai 2023, act. 12, S. 2-4 Ziff. III/2-4).

5.

Soweit sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt stellt (act. 5, S. 12 Ziff. IV/A/5), Dispositiv-Ziff. 1b des angefochtenen Entscheids sei falsch formuliert worden, da das erstinstanzliche Eintreten darin nicht korrigiert worden sei, kann ihm nicht beigespflichtet werden. Dass die Vorinstanz von Amtes wegen die Rekurslegitimation des Beschwerdeführers gestützt auf Art. 45 Abs. 1 VRP geprüft hat, ist nicht zu beanstanden. Diesbezüglich ist auf die zutreffende Begründung in E. 1.2.1 f. des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 7 f.) sowie vorstehende Erwägung 3 zu verweisen. Vor diesem Hintergrund bestand für die Vorinstanz keine Notwendigkeit, sich mit der Frage zu befassen, ob die Beschwerdebeteiligte ihrerseits auf die Einsprache des Beschwerdeführers nicht hätte eintreten sollen (vgl. dazu Daum bzw. Pflüger, in: Herzog/Daum [Hrsg.], a.a.O., N 43 zu Art. 20a VRPG BE; N 1 zu Art. 39 VRPG BE; N 2 zu Art. 65 VRPG BE).



6.

Der Beschwerdeführer erhebt weitere Gehörsrügen (act. 5, S. 10-15, 17 f. Ziff. IV/A/4, IV/B, IV/C/3a, 4, act. 16, S. 4 lit. B/8, 10).

6.1.

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Vorinstanz habe ihm zu Unrecht vorgängig zur Aberkennung seiner Einsprachelegitimation, welche eine reformatio in peius darstelle, das rechtliche Gehör nicht gewährt, kann ihm nicht gefolgt werden. Eine reformatio in peius (Schlechterstellung) liegt vor, wenn die Rechtsmittelbehörde zwar, wie vom Beschwerdeführer verlangt, die angefochtene Verfügung resp. den angefochtenen Entscheid aufhebt und anders entscheidet als die Vorinstanz, dies aber nicht – den Anträgen des Beschwerdeführers folgend – zu dessen Gunsten, sondern vielmehr zu dessen Ungunsten tut (vgl. T. Häberli, in: Waldmann/Krauskopf [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 3. Aufl. 2023, N 18 zu Art. 62 VwVG). Wenn die Rechtsmittelbehörde, wie hier die Vorinstanz, das Vorliegen einer Sachurteilsvoraussetzung verneint und auf das Rechtsmittel nicht eintritt, stellt dies demzufolge keinen Anwendungsfall einer reformatio in peius dar (vgl. dazu auch T. Kamber, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N 9 zu Art. 56 VRP; Brunner/Zollinger, Das Verbot des überraschungsentscheids im schweizerischen Prozessrecht, in: SJZ 2022, S. 1077 ff., S. 1086, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Deswegen war die Vorinstanz in dieser Hinsicht nicht gehalten, dem Beschwerdeführer gestützt auf Art. 29 Abs. 2 BV im Voraus ihre Überlegungen zum Nichteintreten zur Stellungnahme zu unterbreiten (vgl. dazu BGer, Urteil 9C_440/2020 vom 25. Mai 2021 in BGE 147 V 259 nicht publizierte E. 4.2.1, mit Hinweisen). Im Weiteren bestand für die Vorinstanz auch sonst keine Pflicht, dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör zur beabsichtigten Begründung des Rekursentscheids zu gewähren (vgl. dazu BGE 145 I 167 E. 4.1, in: Pra 2019 Nr. 119, 142 III 355 E. 2.2, in: Pra 2017 Nr. 81, je mit Hinweisen), zumal die Rekurslegitimation des Beschwerdeführers im vorinstanzlichen Verfahren umstritten war (vgl. dazu Rekursstellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 15. Juni 2021, S. 1 f., Ziff. I/1, II/3).

6.2.

Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, im angefochtenen Entscheid fehle jede Begründung für das Nichteintreten auf den Rekurs gegen die Abweisung seiner privatrechtlichen Einsprache nach Art. 684 ZGB durch die Beschwerdebeteiligte, ist seiner Beschwerde ebenfalls kein Erfolg beschieden. Nach der kantonalrechtlichen Verfahrensordnung hatte der Beschwerdeführer die Wahl, seine zivilrechtlichen



Ansprüche gemäss Art. 684 ZGB direkt vor den Zivilgerichten einzuklagen oder mittels privatrechtlicher Einsprache vor den Baube-willigungsbehörden geltend zu machen. Der Beschwerdeführer hat den Verwaltungsweg gewählt und seine Ansprüche gemäss Art. 684 ZGB mit der privatrechtlichen Einsprache (Art. 154 des Planungs- und Baugesetzes; sGS 731.1, PBG) vor der Beschwerdebeteiligten erhoben. Darauf ist er zu behaften. Folglich gelten die Verfahrensvorschriften des PBG und des VRP unter Beachtung der Minimalgarantien, wie sie sich aus der BV und der EMRK ergeben (vgl. dazu BGer, Urteil 5A_156/2021 vom 9. Juni 2022 E. 2, mit Hinweisen). Demzufolge waren sowohl die Rekursbefugnis gegen die Abweisung der öffentlich-rechtlichen Einsprache des Beschwerdeführers als auch diejenige gegen die Abweisung der privatrechtlichen Einsprache nach Art. 684 ZGB nach den Kriterien von Art. 45 Abs. 1 VRP zu beurteilen. Folglich war die Vorinstanz nicht gehalten, in Erwägung 1.2.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 8) bei der Beurteilung der Rekursbefugnis des Beschwerdeführers ausdrücklich zwischen seinem Rekurs hinsichtlich der Abweisung seiner öffentlich-rechtlichen Einsprache und demjenigen bezüglich der Abweisung seiner privatrechtlichen Einsprache nach Art. 684 ZGB zu unterscheiden. Diesbezüglich kann der Vorinstanz keine unzureichende, lückenhafte Begründung vorgeworfen werden (vgl. dazu BGE 141 IV 244 E. 1.2.1, mit Hinweisen, allerdings in Bezug auf die Anwendung von Art. 82 Abs. 4 der Schweizerischen Strafprozessordnung; SR 312.0, StPO).

7.

Schliesslich wehrt sich der Beschwerdeführer gegen das vorinstanzliche Nichteintreten. Er begründet seine Legitimation damit, dass seine Liegenschaft, von welcher eine direkte Sichtverbindung zur geplanten Eventhalle bestehe, gegenüber dem Baugrund erhöht liege und er deshalb aufgrund der örtlichen Verhältnisse von den Lärm- und Lichtimmissionen des Bauvorhabens betroffen sei. Zudem wiesen die für das streitige Bauvorhaben zwingend erforderlichen Erschliessungsanlagen lediglich einen Abstand von ungefähr 75 m oder 85 m (Bahnhaltestelle D.__, E.__) und 70 m (E.__-strasse) zu seiner Liegenschaft auf (act. 5, S. 4, 7 f., 14-18 Ziff. II/6, IV/A/1, 5, IV/C/1, 3 f., act. 16, S. 3-6 lit. B/4, 5a, 6, 11b-11d, act. 23).

7.1.

Die Regelung der Rekursberechtigung in Art. 45 Abs. 1 VRP ist in Anlehnung an Art. 89 Abs. 1 BGG auszulegen (vgl. dazu [Art. 54 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz, Umweltschutzgesetz; SR 814.01, USG, in Verbindung mit] Art. 111 Abs. 1 BGG; Art. 33 Abs. 3 Ingress und lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG). Sie soll die Popularbeschwerde



ausschliessen und den Charakter des allgemeinen Beschwerderechts als Instrument des Individualrechtsschutzes unterstreichen. Diese Anforderungen sind besonders bedeutend bei der Beschwerde eines Dritten, der nicht Verfügungsadressat ist. Der Beschwerdeführer muss durch den angefochtenen bzw. den zu erlassenden Entscheid stärker als ein beliebiger Dritter betroffen sein und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache stehen. Neben der spezifischen Beziehungsnähe zur Streitsache muss der Beschwerdeführer einen praktischen Nutzen aus einer allfälligen Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen, d.h. seine Situation muss durch den Ausgang des Verfahrens in relevanter Weise beeinflusst werden können. Das schutzwürdige Interesse besteht im Umstand, einen materiellen oder ideellen Nachteil zu vermeiden, den der angefochtene Entscheid mit sich bringen würde. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse begründet – ohne die erforderliche Beziehungsnähe zur Streitsache selber – keine Parteistellung. Die erforderliche Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Liegt diese besondere Beziehungsnähe vor, braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die vom Beschwerdeführer als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Er kann daher die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Nachbarn sind zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden, ohne vertiefte Abklärungen. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Die Legitimationsvoraussetzungen sind in einer Gesamtwürdigung anhand der im konkreten Fall vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse zu prüfen. Es ist nicht schematisch auf einzelne Kriterien abzustellen, wie beispielsweise die Distanz zum Vorhaben, die Sichtverbindung usw. (vgl. dazu VerwGE B 2022/175 vom 8. Mai 2023 E. 3.2, mit Hinweisen).

7.2.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 0012_, welches einzig durch die K.__-strasse (Parzelle Nr. C0014_) vom 87'787 m² grossen Baugrundstück



St.Galler Gerichte

Nr. 0000_ getrennt liegt (<https://www.geoportal.ch>). Allerdings ist nicht umstritten, dass das Grundstück Nr. 0012_ mehr als 100 m von demjenigen Teil des Gebäudes Assek.-Nr. 0005_ auf Parzelle Nr. 0000_ entfernt liegt, welcher umgenutzt und umgebaut werden soll. Aus dem Geoportal lässt sich ein Abstand von rund 160 m zum fraglichen Gebäudeteil hinter dem zweiten "Oblicht" von der Südwestseite des Gebäudes Assek.-Nr. 0005_ aus betrachtet ermitteln (vgl. dazu act. 37, S. 4 Votum RA Dr. D. Brunner, <https://www.geoportal.ch>, siehe auch Gesamtentscheid der Beschwerdebeteiligten vom 19. März 2021, act. 9/5/1, S. 8 E. 1.2, und angefochtener Entscheid, act. 2, S. 8 E. 1.2.2, wonach der Abstand ebenfalls ca. 160 m beträgt). Nach dem Gesagten bedarf die besondere Betroffenheit des Beschwerdeführers deshalb näherer Erörterung.

Wie sich am Augenschein vom 26. Oktober 2023 gezeigt hat (act. 37), ist das Dach und teilweise die (Nord-)Westfassade des vom fraglichen Bauprojekt betroffenen Gebäudeteils von der Dachwohnung des Beschwerdeführers im fünften Stock des Mehrfamilienhauses Assek.-Nr. 0011__ auf der beschwerdeführerischen Parzelle Nr. 0012_ aus sichtbar, wenn auch teilweise durch Bäume, Fahrleitungsmasten und das Mehrfamilienhaus Assek.-Nr. 0015_ auf Parzelle Nr. 0016_ (K.__-strasse 005_) verdeckt. Allerdings verlaufen zwischen dem Grundstück Nr. 0012_ und dem davon diagonal versetzten Gebäude Assek.-Nr. 0005_ acht Bahngleise der D.__ und der F.__, welche sowohl dem interkantonalen und -nationalen als auch dem regionalen Personen- (und Güter-)transport auf der Schiene dienen und vergleichsweise verkehrsreich und damit lärmintensiv sind. Gemäss dem unbestrittenen Votum des Vertreters der Vorinstanz am Augenschein vom 26. Oktober 2023 erfolgen darauf 400 Zugbewegungen pro Tag (act. 37, S. 4). Zudem befindet sich in diesem Bereich auch ein Zugunterstand der D.__ (act. 37, Bild 1 f., 4-6, 8). Diese Anlagen unterbrechen den verlangten nahen Beziehungszusammenhang. Daran vermag nichts zu ändern, dass das Grundstück Nr. 0012_ auf 681 bis 685 m. ü. M., wie der Beschwerdeführer zutreffend dargetan hat, im Vergleich zum Gebäude Assek.-Nr. 0005_ auf 676 m. ü. M. erhöht liegt (vgl. dazu act. 37, S. 9 Bild 7, und <https://www.geoportal.ch>). Überdies gilt auf der E.__strasse ein Verbot für Motorwagen, Motorräder und Motorfahräder mit dem Vermerk Zubringerdienst gestattet (vgl. dazu Plan Situation 1:1000 - Sicherheit, Betrieb, Event vom 16. Juli 2020, act. 9/7/34). Für Besucher sollen dementsprechend lediglich Abstellplätze für Fahrräder, nicht für Motorfahrzeuge und -(fahr)räder ausgeschieden werden (vgl. dazu Grundriss Erd-geschoss vom 7. Januar 2021 und Bau-, Nutzungs- und Betriebskonzept vom 21. Juli 2020, S. 22, act. 9/7/29 f.). Insofern ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht weiter dargetan, inwiefern das fragliche Bauvorhaben zu einem relevanten Mehrverkehr auf der E.__-strasse und dadurch zu wahrnehmbaren Lärmimmissionen auf dem der Darstellung



des Beschwerdeführers gemäss 75 m von der E.____-strasse entfernten Grundstück Nr. 0012_ führen sollte. Ferner erscheint fraglich, dass das Bauvorhaben – bei maximal 300 Personen pro Event – tatsächlich zu einer relevanten Mehrbeanspruchung der Bahnhalte-stelle D.____, E.____ führen wird. Unbesehen davon ist bei bestimmungsgemässer Nutzung der Haltestelle, welche gemäss gültigem Fahrplan nach 19 Uhr grundsätzlich halbstündlich bis 23.40 Uhr in beide Richtungen bedient wird (<https://www.sbb.ch> > Fahrplan, Stand: 21. November 2023), so oder anders nicht von wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen auf dem gemäss Beschwerdeführer 70 m entfernten Grundstück Nr. 0012_ auszugehen. Des Weiteren ergeben sich aus den Baugesuchsunterlagen keine Anhaltspunkte für die vom Beschwerdeführer befürchteten Lichtshows, welche seiner Darstellung gemäss durch die Oblichter die ganze Umgebung bestrahlen sollen. Aufgrund dieser konkreten Gegebenheiten ist trotz der bestehenden Sichtverbindung zum Bauvorhaben davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer durch das geplante Bauvorhaben nur mit Immissionen zu rechnen hat, die ihn nicht stärker betreffen als die Allgemeinheit. Demzufolge durfte die Vorinstanz auf den Rekurs des Beschwerdeführers mangels Legitimation nicht eintreten, ohne Recht zu verletzen. Die Beschwerde ist abzuweisen.

8.

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 3'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12, GKV). Der vom Beschwerdeführer geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von CHF 2'000 wird angerechnet. Entsprechend der Verlegung der amtlichen Kosten hat der Beschwerdeführer die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren antragsgemäss ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP). Die Entschädigung ist ermessensweise pauschal auf insgesamt CHF 3'500 zuzüglich CHF 140 Barauslagen (vier Prozent von CHF 3'500) festzulegen (Art. 30 Ingress und lit. b Ziff. 1 sowie Art. 31 Abs. 1 und 2 AnwG; Art. 6, Art. 19, Art. 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, Art. 28^{bis} der Honorarordnung, sGS 963.5, HonO). Da die Beschwerdegegnerin selbst mehrwertsteuerpflichtig ist und die ihr von ihrem Rechtsvertreter in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Steuerschuld abziehen kann, kann die Mehrwertsteuer unberücksichtigt bleiben (vgl. dazu Art. 29 HonO; VerwGE B 2020/94 vom 17. Februar 2021 E. 8 mit Hinweis; <https://www.uid.admin.ch>, Stand: 21. November 2023).



Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500. Der von ihm geleistete Kostenvorschuss von CHF 2'000 wird angerechnet.

3.

Der Beschwerdeführer entschädigt die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit insgesamt CHF 3'640 (inklusive Barauslagen), ohne Mehrwertsteuer.