



Fall-Nr.:	20-1553
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	26.03.2021
Entscheiddatum:	19.02.2021

BDE 2021 Nr. 17

Art. 146 PBG, Art. 147 PBG. Sind für die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhaben bauliche Anpassungen nötig, wofür keine Änderungen am äusseren Erscheinungsbild notwendig sind – konkret sind lediglich kleinere Grundrissanpassungen und Wandverschiebungen nötig, da die reglementarischen Mindestgrössen der Abstellräume unterschritten werden –, spricht nichts dagegen, dass die Baubehörde die entsprechenden Bauhindernisse als untergeordnet einstuft und die Bewilligung mit der Auflage im Sinn von Art. 147 Abs. 1 PBG erteilt, dass ein entsprechendes Korrekturgesuch nachgereicht werde.

BDE 2021 Nr. 17 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



20-1553

Entscheid Nr. 17/2021 vom 19. Februar 2021

Rekurrent

A.____
vertreten durch lic.iur. Bettina Surber, Rechtsanwältin, Oberer Graben 44, 9000 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Baubewilligungskommission der Stadt Z.____
(Beschluss vom 24. Januar 2020)

Rekursgegnerin

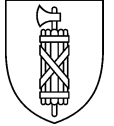
B.____
vertreten durch lic.iur. Markus Joos, Rechtsanwalt, Marktplatz 4, 9004 St.Gallen

Grundeigentümerin

Ortsbürgergemeinde Z.____

Betreff

Baubewilligung (Projektänderung: Gebäudeerhöhung um 60 cm, Wegfall des Attikageschosses, Gebäudeerweiterung um ein Treppenhaus, Reduzierung im Unter- und Sockelgeschoss sowie Verschiebung des Eingangs und der Tiefgaragenzufahrt)



Sachverhalt

A.

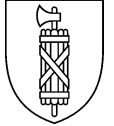
Die Ortsbürgergemeinde Z.____, ist Eigentümerin des 3'327 m² grossen Grundstücks Nr. 001. Nach dem geltenden Zonenplan der Stadt Z.____ vom 1. Juni 2013 (rechtskräftig seit 1. Juli 2019) liegt das unbebaute Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Das Gelände fällt nach Südosten/Süden steil ab. Süd-/südöstlich wird es von der D.____-strasse, einer Gemeindestrasse 1. Klasse, begrenzt. Im Norden des Grundstücks Nr. 001 verläuft die Neststrasse, eine Gemeindestrasse 2. Klasse, die von Osten nach Westen ansteigt. Das nördlich angrenzende, höher liegende Gebiet ist der Wohnzone W2 bzw. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Grundstück Nr. 002) zugeteilt, das westliche Nachbargrundstück liegt in der Grünzone Freihaltung. Das Grundstück Nr. 002 ist mit einem Kindergarten der Stadt Z.____, überbaut. Auch das Gebiet südlich der D.____-strasse liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Es ist mit den Gebäuden des Gewerblichen Berufs- und Weiterbildungszentrums des Kantons Z.____ überbaut. Das Gebiet südlich der Kreuzung D.____-Strasse, einer Kantonsstrasse 2. Klasse, D.____-strasse und C.____-strasse, beides Gemeindestrassen 2. Klasse, bzw. des Wendeplatzes der Stadtbusse liegt in der Kernzone K4.

B.

a) Am 28. November 2013 reichte die B.____ für das Grundstück Nr. 001 ein Baugesuch ein für den Neubau von Alterswohnungen sowie Büro- und Therapieräumen mit Tiefgarage. Während der öffentlichen Auflage vom 2. bis 17. Dezember 2013 gingen mehrere Einsprachen ein, darunter diejenige des Eigentümers des Nachbargrundstücks Nr. 003.

b) Mit Beschluss vom 4. April 2014 hiess die Baubewilligungskommission der Stadt Z.____ die öffentlich-rechtliche Einsprache von A.____ gut, soweit sie darauf eintrat, und verweigerte die Baubewilligung. Seine privatrechtliche Einsprache gemäss Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) wies sie ab, soweit sie darauf eintrat. Im Übrigen verwies sie den Einsprecher auf den Zivilrechtsweg. Grund für den Bauabschlag war hauptsächlich, dass das Bauprojekt nach Meinung der Baubehörde die erforderlichen gestalterischen Ansprüche nicht erfülle und geradezu verunstaltend sei.

c) Dagegen rekurrierte die B.____ am 10. Oktober 2014 beim Baudepartement (Verfahren Nr. 14-5761). Dieses führte am 26. März 2015 einen Augenschein durch. Die Bauherrin reichte darauf das Betriebskonzept „Betreutes Wohnen im Alter mit externen Dienstleistungsangeboten“ vom 23. Juni 2011, überarbeitet 2014/2015, nach. In der Folge hiess das Baudepartement den Rekurs mit Entscheid Nr. 13/2016 vom 10. März 2016 gut und hob den Bauabschlag vom 4. April 2014 auf. Dabei hielt es fest, dass es keine Grundlage dafür gebe, an dieser Lage erhöhte gestalterische Anforderungen zu stellen. Auch sei das Bauvorhaben nicht verunstaltend. Weiter sei das Bauvorhaben



zonenkonform und die Regelbauvorschriften seien eingehalten. Sodann habe der geplante Neubau keine übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB zur Folge. Weil das nötige Betriebskonzept noch nicht vollständig vorliege und die Baugesuchunterlagen zum Teil unvollständig seien, werde die Streitsache zur Bewilligung bzw. Prüfung der noch offenen Punkte im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

d) Gegen den Rekursentscheid erhob A.____ am 11. April 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Dieses wies die Beschwerde am 7. April 2017 ab (VerwGE B 2016/82). Zur Begründung führte es im Wesentlichen aus, das Bauprojekt sei einzig auf Grund der rechtskräftig genehmigten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu beurteilen, auch wenn die Politische Gemeinde Z.____ die Umzonung noch nicht in Kraft gesetzt habe. Alterswohnungen seien in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grundsätzlich zonenkonform.

C.

a) Nachdem das Urteil des Verwaltungsgerichtes unangefochten in Rechtskraft erwachsen war, reichte die B.____ am 11. September 2017 der Baubehörde das verlangte Betriebskonzept und einen neuen Umgebungsplan nach. Am 15. Februar 2018 folgten ein überarbeitetes Betriebskonzept sowie eine weitere Planänderung. Demnach sollten unter anderem statt der Spitexräume Kellerabteile entstehen. Am 17. Mai 2018 reichte die Gesuchstellerin abermals eine Betriebskonzeptänderung nach.

b) Während der Auflage bis 15. Juni bzw. 19. Juli 2018 erhob A.____ am letzten Tag öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache. Mit Ergänzung vom 2. August 2018 liess er insbesondere vorbringen, dass der geplante Spitexstützpunkt für den Einzonungsbeschluss zentral gewesen sei. Wenn die Spitex Y.____ nun darauf verzichte und sich stattdessen lediglich mit einer kleinen Fläche einmiete, liege damit ein Vertrauensbruch seitens der Behörden vor. Aus diesem Grund habe er am 2. August 2018 beim Stadtrat Antrag um Erlass einer Planungszone gestellt.

c) Der Stadtrat trat am 25. September 2018 auf den Antrag um Erlass einer Planungszone nicht ein, worauf die Baubewilligungskommission das Baugesuch am 16. November 2018 bewilligte sowie die öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Einsprachen von A.____ abwies, soweit sie darauf eintrat und seine privatrechtliche Einsprache auf den Zivilrechtsweg verwies. Die Baubewilligung erwuchs darauf unangefochten in Rechtskraft.

D.

a) Mit Baugesuch vom 15. März 2019 beantragte die B.____ die Bewilligung einer weiteren Planänderung. Demnach soll das Gebäude um 60 cm erhöht werden, wobei das Attikageschoss wegfallen soll. Sodann ist eine Gebäudeerweiterung mit einem Treppenhaus, eine



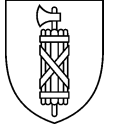
Reduktion im Unter- und Sockelgeschoss sowie die Verschiebung des Eingangs und der Tiefgaragenzufahrt geplant.

b) Innert Auflagefrist vom 7. bis 22. Mai 2019 erhob unter anderem A.____, vertreten durch lic.iur. Bettina Surber, Rechtsanwältin, St.Gallen, am 22. Mai 2019 öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB mit dem Antrag, die Baubewilligung sei zu verweigern. Am 9. Juli 2019 reichte die Gesuchstellerin erneut eine Anpassung des Betriebskonzepts ein und hielt dem Einsprecher entgegen, dass mit dem Wegfall der Dachterrasse und den Aufbauten die effektive Höhe sogar um 40 cm verringert werde. Damit sehe sich der Einsprecher im Vergleich zum bewilligten Projekt tatsächlich einem niedrigeren Gebäude gegenüber. Mit Eingabe vom 11. bzw. 13. November 2019 wies die Gesuchstellerin die für die 40 Wohnungen erforderlichen 40 Keller- und Abstellräume nach, wobei sie einräumte, dass nicht alle die erforderlichen 5 m² aufweisen würden. Die erforderlichen Flächen könnten aber durch Wandverschiebungen nachgewiesen werden. Die Stellungnahme des Einsprechers dazu datiert vom 6. Januar 2020.

c) Mit Beschluss vom 24. Januar 2020 (versandt am 6. Februar 2020) erteilte die Baubewilligungskommission folgende Baubewilligung:

1. Die Bewilligung für die Änderungen zum Baugesuch 51'2876 nach dem Korrekturgesuch vom 7. Mai 2019 (richtig 15. März 2019) und den Plänen vom 14. November 2019 wird unter Vorbehalt der Bedingungen und Auflagen unter IV. erteilt.
2. Die öffentlich-rechtliche Einsprache von A.____ wird abgewiesen.
3. Die privatrechtliche Immissionseinsprache nach Art. 684 ZGB von A.____ wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
4. [Abschreibung der anderen gegenstandslos gewordenen Einsprache]
5. Das Begehren der Gesuchstellerin um Zusprache einer ausseramtlichen Entschädigung wird abgewiesen.

Die Baubehörde begründet den Beschluss damit, dass sie einzig die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens zu prüfen habe, nicht aber die Motivation der vorangegangenen Umzonung. Bezüglich Gestaltung habe sie zur Kenntnis nehmen müssen, dass im vorliegenden Gebiet lediglich das Verunstaltungsverbot gelte und keine Verunstaltung vorliege. Da die in den Gesuchsunterlagen angegebenen PV-Panels planlich nicht dargestellt seien, müsse dafür noch ein Korrekturgesuch nachgereicht werden. Ebenfalls korrigiert werden müssten die Keller- und Abstellräume, weil diese nicht allesamt die erforderliche Mindestgrösse aufwiesen. Die Einhaltung sei aber mit kleineren



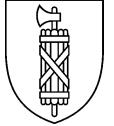
Grundrissanpassungen ohne Auswirkung auf das äussere Erscheinungsbild möglich. Schliesslich sei das Garagengeschoss um 20 cm zu niedrig projektiert. Dementsprechend sei das Gebäude um 20 cm tiefer zu legen, zumal dieses mit dem vorliegenden Korrekturgesuch bereits um 60 cm erhöht werden soll. Auch die Absenkung sei ohne weiteres möglich; sie führe lediglich dazu, dass das Gelände etwas tiefer abgegraben und die Zufahrt minim steiler ausfallen werde. Auf die Gebäudehöhe oder das äussere Erscheinungsbild habe diese Änderung jedoch keinen Einfluss. Insgesamt lägen damit nur Bauhindernisse von untergeordneter Bedeutung vor. Folglich könne die Bewilligung gleichwohl erteilt werden, allerdings mit den einschränkenden Auflagen, dass entsprechende Korrekturgesuche noch nachgereicht würden.

E.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seine Rechtsvertreterin am 21. Februar 2020 Rekurs beim Baudepartement. Mit Rekursergänzung vom 11. März 2020 werden folgende Anträge gestellt:

1. Ziffern 1 bis 3 des Entscheids des Amtes für Baubewilligung (richtig der Baubewilligungskommission) im Beschluss vom 24. Januar 2020 seien aufzuheben. Es sei das Korrekturgesuch der Christlichen Wohngensenschaft 51876.02 abzuweisen und es sei auf die Erteilung der Baubewilligung zu verzichten.
2. Evtl. seien Ziff. 1 bis 3 des Entscheids des Amtes für Baubewilligungen (richtig der Baubewilligungskommission) im Beschluss vom 24. Januar 2020 aufzuheben und es sei die B.____ anzuweisen, das mit Korrekturgesuch 51716.02 eingereichte Projekt um ein Stockwerk zu reduzieren.
3. Es sei die B.____ anzuweisen, die Keller- und Abstellräume in der Dimension gemäss Vorgabe des Amtes für Baubewilligungen (richtig Baubewilligungskommission) in Ziff. IV.3 (Bedingungen und Auflagen) auf den Plänen auszuweisen und es sei dem Rekurrenten alsdann Gelegenheit zum rechtlichen Gehör zu geben.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die vorgängige Umzonung sei explizit im Hinblick auf ein dreigeschossiges Gebäude mit einem Sockelgeschoss für die Spitex Y.____ vorgenommen worden. Das Stadtparlament habe dabei unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass das Projekt "betreutes Wohnen und Spitex" bewilligt und realisiert werde. Folgerichtig sei in den ersten aufgelegten Plänen der Spitexstützpunkt noch mit einer Gesamtfläche von 456 m² ausgewiesen worden. In der Zwischenzeit sei aber bekannt geworden, dass von Seiten Spitex Y.____ hier nie ein solcher Stützpunkt geplant gewesen sei. Im anschliessenden Korrekturgesuch sei dieser dann auch nicht mehr zu



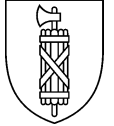
finden gewesen, sondern lediglich noch zwei Büros und ein Ambulatorium für die Spitex. Der Rest werde nun von Keller- und Abstellräumen belegt. Auch seien die Spitex-Parkplätze von 19 auf drei reduziert worden. Zwar habe der Rekurrent gegen die entsprechende Bewilligung trotz weiterhin bestehender Überzeugung, dass das Parlament bei der Einzonung getäuscht worden sei, nichts mehr unternommen. Nachdem sich das Bauvorhaben nun aber noch weiter vom ursprünglichen Projekt entferne, wehre er sich dagegen, zumal das Gebäude neu statt drei- viergeschossig gebaut werden soll und in der Tiefgarage auch noch 90 Veloabstellplätze dazu kommen würden. Nach dem Gesagten erweise sich die angefochtene Bewilligung als undemokratisch und treuwidrig. Wäre von Anfang an klar gewesen, dass hier kein Spitexstützpunkt realisiert werde, wäre die Diskussion im Parlament möglicherweise anders verlaufen. Auch hätte die Möglichkeit für die Stimmberechtigten bestanden, die Einzonung zu bekämpfen. Die Wandelbarkeit des Projekts verblüffe und es würde deshalb nicht erstaunen, wenn zu Gunsten der zu vergrößernden Kellerräume schlussendlich ganz auf die Spitexräume verzichtet werde. Ohne diese würde sich das Bauvorhaben aber erst recht als zonenwidrig erweisen, zumal es für dessen Zonenkonformität nicht genüge, dass es lediglich für Menschen im Alter ab 60 Jahren realisiert werde.

F.

a) Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 1. April 2020, den Rekurs abzuweisen. Dabei gibt sie zu bedenken, dass sie auf Grund der vorhergehenden Rechtsmittelentscheide und der Vorgaben der Bauordnung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gehalten gewesen sei, das Korrekturgesuch zu bewilligen. Dies obschon sie auch beim überarbeiteten Projekt in Bezug auf die qualitativen Eigenschaften des Bauvorhabens nach wie vor nicht überzeugt sei.

b) Mit Vernehmlassung vom 6. April 2020 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch lic.iur. Markus Joos, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs kostenpflichtig abzuweisen. Sie weist unter anderem darauf hin, dass der Y.____-Verein ursprünglich sehr wohl geplant habe, seinen Hauptsitz an diesem Standort zu verlegen. Allerdings wäre er darauf angewiesen gewesen, die Räumlichkeiten im Jahr 2017 beziehen zu können, was der Rekurrent mit den ergriffenen Rechtsmitteln nun aber verunmöglicht habe. Die Erhöhung der Anzahl Wohnungen von ursprünglich 27 auf 40 basiere auf einer Empfehlung des Bundesamtes für Wohnungswesen, wonach die Alterswohnungen flächenmässig reduziert werden sollten. So würden jetzt weniger 3,5-Zimmerwohnungen, dafür aber auch solche mit 1,5 Zimmern realisiert.

c) Der Rekurrent nimmt mit Eingabe vom 27. April 2020 zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Rekursgegnerin Stellung und weist darauf hin, dass der Stadtrat im Beschluss zur beantragten Planungszone ausgeführt habe, dass die von der Spitex genutzte Fläche immerhin noch 230 m² betrage. Nun soll diese Fläche nochmals



verkleinert und dabei der Mehrzweckraum nicht mehr von der Spitex betrieben, sondern von dieser lediglich noch mitbenutzt werden.

G.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

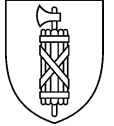
Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist dementsprechend vorbehaltenlich der nachfolgenden Erwägung 1.3 einzutreten.

1.3 Rügen sind substantiiert vorzubringen bzw. haben eine Begründung zu enthalten (Art. 48 Abs. 1 VRP). Eine Begründung ist ausreichend, wenn in ihr selbst Argumente vorgebracht werden, nach denen der angefochtene Entscheid auf einer fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsanwendung beruht. Es reicht insbesondere nicht, im Rekursverfahren lediglich auf die Einsprachebegründung zu verweisen. Darüber hinaus gilt das Rügeprinzip. Die Verfahrensbeteiligten haben demnach im Rekurs konkret darzutun, in welchen Punkten die Baubewilligung unhaltbar sein soll. Mit den Rügen legen sie den Streitgegenstand des Rechtsmittelverfahrens im Grundsatz verbindlich fest. Als Rügen gelten die Einwände (Sachverhaltsvorbringen) gegen die vorinstanzliche Beurteilung oder ein geplantes Vorhaben. Sie beziehen sich auf die Vereinbarkeit der Beurteilung bzw. des Projekts mit den einschlägigen Vorschriften und/oder die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen (H. ARTA, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Überblick N 23; BDE 7/2021 vom 22. Januar 2021 Erw. 1.3.2). Diese Voraussetzung fehlt vorliegend in Bezug auf den Eventualantrag, dass das Bauprojekt um ein Stockwerk zu reduzieren sei, sofern damit eine Verletzung nach Art. 684 ZGB gemeint sein sollte. Bereits im Einspracheverfahren musste diesbezüglich festgestellt werden, dass der (anwaltlich vertretene) Einsprecher nicht darlege, inwiefern mit der nachgesuchten Projektänderung eine übermässige Beeinträchtigung vorliege. Die Vorinstanz ging in der Folge zwar davon aus, dass damit die Höhe der Baute und der damit zusammenhängende Schattenwurf gemeint sein könnten, gegenüber dem bereits bewilligten Projekt konnte sie jedoch keine wesentliche Verschlechterung feststellen, weshalb sie die Einsprache nach Art. 684 ZGB abwies, soweit sie darauf eintrat. Tatsächlich hätte sie



auf die Rüge nach Art. 684 ZGB mangels Begründung gar nicht eintreten müssen. Nun wird im Rekursverfahren wiederum nichts vorgebracht, weshalb die Projektänderungen den Rekurrenten übermässig beeinträchtigen sollen. Die Geschossigkeit lässt er einzig im Zusammenhang mit dem vorausgegangenen Umzonungsverfahren rügen. Folglich ist das weitere Vollgeschoss auch nur in diesem Rahmen zu überprüfen, nicht aber im Zusammenhang mit Art. 684 ZGB. Dies hat zur Folge, dass auf den Rekurs bezüglich der beantragten Aufhebung von Ziffer 3 des angefochtenen Beschlusses nicht einzutreten ist.

2.

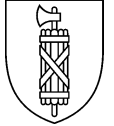
Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 24. Januar 2020. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Der Rekurrent rügt, mit der Bewilligung der Projektänderung werde gegen den verfassungsmässigen Grundsatz von Treu und Glauben verstossen, weil diese nicht dem Bauvorhaben entspreche, das damals der Umzonung von der Grünzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu Grunde gelegen habe. Weiter bestreitet er grundsätzlich, dass Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zonenkonform seien.

3.1 Die Baubewilligung wird erteilt, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen (Art. 146 PBG). Dazu gehört, dass das Bauvorhaben unter anderem zonenkonform ist und den Regelbauvorschriften entspricht. Für die Zonenkonformität ist vorliegend Art. 18 BauG massgebend. Demnach sind Bauten und Anlagen, die im öffentlichen Interesse liegen und öffentliche Bedürfnisse befriedigen zonenkonform.

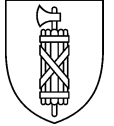
3.2 Vorab ist dazu festzuhalten, dass die Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht – wie vom Rekurrenten behauptet – unter der Bedingung beschlossen worden ist, dass auf dem Grundstück Nr. 001 ein Spitex-Stützpunkt errichtet werde, auch wenn ein solcher damals zur Debatte gestanden hat und eines der Motive für den damaligen Umzonungsbeschluss gewesen sein mag. Dazu kommt, dass das Verwaltungsgericht im Zusammenhang mit dem ersten Baugesuch bereits festgehalten hat, dass ein solch bedingter Erlass eines Nutzungsplans ohne entsprechende ausdrückliche gesetzliche Grundlage im kantonalen Recht ohnehin nicht zulässig wäre und selbst dann nicht rechtmässig weil bundesrechtswidrig wäre. Wenn



also tatsächlich die Meinung bestanden hätte, dass die Umzonung mit dem entsprechenden Baugesuch hätte verknüpft werden sollen, hätte die politische Gemeinde für eine entsprechende Verfahrenskoordination zwischen dem Umzonungs- und Baubewilligungsverfahren sorgen müssen, was sie aber nicht getan hat (VerwGE B 2016/82 vom 7. April 2017 Erw. 2.). Dass der Spitexstützpunkt für den Umzonungsbeschluss nach Meinung der politischen Gemeinde entbehrlich war, zeigt sich aber auch darin, dass der Stadtrat auf das entsprechende Gesuch des Rekurrenten, während des hängigen Baubewilligungsverfahrens eine entsprechende Planungszone zu erlassen, nicht eingetreten ist.

3.3 Das Verwaltungsgericht hat weiter festgehalten, dass vorliegend die genehmigte und zwischenzeitlich in Rechtskraft gesetzte Umzonung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise überprüft werden könne (VerwGE B 2016/82 vom 7. April 2017 Erw. 2.). Tatsächlich müssen materielle Einwendungen gegen die Rechtmässigkeit eines Erlasses bereits während der Auflagefrist des Planverfahrens vorgetragen werden. Im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sind solche Einwände aus Gründen der Rechtssicherheit in der Regel ausgeschlossen. Akzessorische Überprüfung und Anpassung des Planerlasses wären nur möglich, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestlegung erheblich geändert hätten bzw. wenn Umstände eingetreten wären, welche die Gültigkeit des Plans in Frage stellten. Weiter kommt eine akzessorische Überprüfung in Frage, wenn die betroffenen Grundeigentümer nicht befähigt oder veranlasst waren, ihre Rechte im Planverfahren wirksam zu wahren, sei es, dass das Verfahren ihnen nicht die Möglichkeit dazu bot oder dass sie die rechtliche Tragweite des Plans noch nicht klar erkennen konnten (BGE 135 II 209 Erw. 5.1 mit Verweisen auf BGE 106 Ia 310 Erw. 3 und weitere). All dies ist hier nicht der Fall. Damit steht wiederum fest, dass die Bewilligung der Alterswohnungen auf dem Grundstück Nr. 001 nicht von der Realisierung des ursprünglich vorgesehenen Spitexstützpunkts abhängig gemacht werden kann. Andere Gründe, weshalb gleichwohl vorfrageweise auf den Einzonungsbeschluss zurückgekommen werden soll, macht der Rekurrent nicht geltend und sind auch sonst nicht erkennbar.

3.4 Zur Zonenkonformität der geplanten Alterswohnungen auf dem Baugrundstück Nr. 001 hat das Verwaltungsgericht bereits am 7. April 2017 bestätigt, dass diese in der vorliegenden Zone zulässig seien, auch wenn der ursprünglich geplante Wirrgarten nicht realisiert werde und die Wohnungen auch sonst in keinem speziellen Zusammenhang mit einer Institution oder Organisation der Altersbetreuung stünden. Nötig sei einzig, dass für die Mieter ein Mindestalter von 60 Jahren vorgeschrieben und dies mittels einer Auflage in der Baubewilligung sichergestellt und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt (Art. 962 Abs. 1 ZGB) werde (VerwGE B 2016/82 vom 7. April 2017 Erw. 3.2). Der Rekurrent hat diesen Entscheid nicht angefochten, weshalb er in Rechtskraft erwachsen ist und grundsätzlich nicht erneut in Frage gestellt werden kann (Urteil des



Bundesgerichtes 1C_673/2013 vom 7. März 2014 Erw. 5.2). Weil damit ein rechtskräftiger verwaltungsgerichtlicher Entscheid vorliegt, kann dieser von der erstinstanzlichen Behörde auch nicht mehr wegen ursprünglicher Fehlerhaftigkeit widerrufen bzw. in Wiedererwägung gezogen werden (materielle Rechtskraft des Urteils). Eine anderslautende Verfügung könnte bloss noch deshalb ergehen, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die materielle Rechtslage seit dem Urteil wesentlich geändert hätten (Urteil des Bundesgerichtes 1C_63/2019 vom 29. Januar 2020 Erw. 5). Solche Gründe lässt der Rekurrent aber keine vorbringen. Er belässt es vielmehr dabei, das vom Verwaltungsgericht rechtskräftig Entschiedene erneut zu bestreiten. Demnach ist auf den Verwaltungsgerichtsentscheid nicht mehr zurückzukommen.

3.5 Wenn nach dem Gesagten für die Zonenkonformität der Alterswohnungen keine Spitexräume im Haus nötig sind, spielt es für die Bewilligungsfähigkeit der Projektänderung auch keine Rolle, dass die angeordnete Vergrösserung der mittlerweile in genügender Anzahl ausgewiesenen Keller- und Abstellräume allenfalls auf Kosten der geplanten Allgemeinräume und der von der Spitex mitgenutzten Räume gehen würde. Die entsprechenden Anpassungen sodann sind unbestrittenermassen ohne Änderung am äusseren Erscheinungsbild möglich, nötig sind lediglich kleinere Grundrissanpassungen und Wandverschiebungen. Es spricht deshalb nichts dagegen, dass die Baubehörde die entsprechenden Bauhindernisse als untergeordnet eingestuft und die Projektänderung mit der Auflage im Sinn von Art. 147 Abs. 1 PBG bewilligt hat, dass ein entsprechendes Korrektorgesuch nachgereicht werde.

4.

Zusammenfassend ergibt sich, dass auf den Rekurs bezüglich der Abweisung der Einsprache nach Art. 684 ZGB mangels Begründung nicht einzutreten ist. Sodann erweist sich die vorliegend zu überprüfende Projektänderung gleich wie das bereits am 10. Dezember 2018 rechtskräftig bewilligte Bauvorhaben als zonenkonform. Der Rekurs ist somit unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

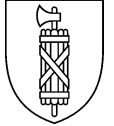
5.

5.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekurrenten zu überbinden.

5.2 Der vom Rekurrenten am 6. März 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

6.

Der Rekurrent und die Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.



6.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

6.2 Die Rekursgegnerin obsiegt mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– festzulegen. Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

6.3 Da der Rekurrent mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Sein Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

Der Rekurs von A.____ wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

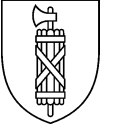
a) A.____ bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

b) Der am 6. März 2020 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren der B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.____ entschädigt die B.____ ausseramtlich mit Fr. 2'750.–.

b) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.



Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin