



**Fall-Nr.:** B 2004/161, B 2004/162  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 14.02.2020  
**Entscheiddatum:** 31.05.2005

### **Entscheid Verwaltungsgericht, 31.05.2005**

**Baurecht, Art. 12 BauG (sGS 731.1), Art. 25 USG (SR 814.01), Art. 684 ZGB (SR 210). Ein bordellähnlicher Betrieb, in dem zwölf Frauen arbeiten, erweist sich im Rahmen der abstrakten Beurteilung in der Wohn-Gewerbe-Zone als zonenkonform. Indes ergibt die konkrete Prüfung, dass der geplante Erotikclub in der unmittelbar angrenzenden Wohnzone in lärmässiger Hinsicht gegen die massgebenden Vorschriften des Bundesumweltrechts verstösst. Ausserdem gehen vom geplanten Club ideelle Immissionen aus, die sich mit Blick auf die intensive Wohnnutzung in der Umgebung und die Grösse des Betriebs als übermässig erweisen (Verwaltungsgericht, B 2004/161 und 162).**

B 2004/161

B 2004/162

VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ST.GALLEN

#### **Urteil vom 31. Mai 2005**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiberin Dr. R. Hirt

---

In Sachen

**Politische Gemeinde Jona**, vertreten durch den Gemeinderat, 8645 Jona,

**Beschwerdeführerin I,**



St.Galler Gerichte

und

**H. und I.F.,**

**P.H.,**

**E. und S.S.,**

**M. und A.S.,**

**A.W.,**

**R.C.,**

**G. und H.D.,**

**I.S.,**

**H.E.,**

**Beschwerdeführer II,**

alle vertreten durch Rechtsanwalt X.Y.,

gegen

**Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli-**

strasse 54, 9001 St. Gallen,

**Vorinstanz,**

und

**T.R.,**

**Beschwerdegegner,**



vertreten durch Rechtsanwalt Y.Z.,

### **betreffend Umnutzung (Erotik-Club)**

#### **hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ T.R. ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 4042 an der Rickenstrasse 87 in Wagen, Grundbuch Jona. Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Assek.-Nr. 461) überbaut, in dem sich nebst dem Restaurant Rössli drei Gewerbebetriebe und vier Wohnungen befinden. Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Jona vom 24. März/5. Dezember 1997 bzw. 19. Juni 1998 liegt die Parzelle Nr. 4042 - wie die westlich und östlich angrenzenden Liegenschaften entlang der Staatsstrasse Nr. 15 - in der Wohn-Gewerbe-Zone für dreigeschossige Bauten. Die nordwestlich, nördlich und nordöstlich der Parzelle Nr. 4042 liegenden Grundstücke sind teils der Wohnzone für zweigeschossige Bauten, teils der Wohnzone für dreigeschossige Bauten zugeteilt.

Ende Juli 2003 erfuhr der Gemeinderat Jona, dass T.R. die 1½-, die 2½- und die 5½-Zimmerwohnung über dem Gewerbetrakt des Gebäudes Assek.-Nr. 461 in einen Erotikclub umgebaut hatte und diesen in Kürze zu eröffnen beabsichtigte. Der Gemeinderat wies den Grundeigentümer auf die Baubewilligungspflicht der Umnutzung hin, worauf dieser am 23. September 2003 ein nachträgliches Baugesuch für die Nutzungsänderung der Wohnungen in einen Erotikclub und am 24. September 2003 einen Nachtrag zum Baugesuch einreichte. Aus den Gesuchsunterlagen ergibt sich, dass im Erotikclub "Crazy Horse" sechs bis neun Frauen arbeiten sollen; auf der Süd- und Ostseite des Gebäudes Assek.-Nr. 461 ist eine "Rotlichtschlange" vorgesehen.

Das Baugesuch lag vom 2. bis 16. Oktober 2003 öffentlich auf. Am 15. Oktober 2003 erhoben unter anderem H. und I.F., P.H., E. und S.S., M. und A.S., A.W., G. und H.D., I.S. sowie H.E. privat- und öffentlich-rechtliche Einsprache beim Gemeinderat Jona. Mit Beschluss vom 8. Dezember 2003 hiess der Gemeinderat die öffentlich-rechtliche Einsprache teilweise und die privatrechtliche Einsprache vollumfänglich gut und verweigerte die Bewilligung für die Umnutzung. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Zonenkonformität für die geplante Umnutzung sei zwar gegeben und die Liegenschaft sei über die Ricken- und Rösslistrasse auch hinreichend erschlossen. Die Änderung



## St.Galler Gerichte

von der Wohn- zur Erotikclubnutzung stelle indes eine Neuanlage im Sinn von Art. 25 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01, abgekürzt USG) bzw. Art. 7 Abs. 1 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (SR 814.41, abgekürzt LSV) dar. Der Erotikclub müsse deshalb ein Immissionsmass einhalten, bei welchem höchstens geringfügige Störungen auftreten würden. Die Sekundärimmissionen, die aus der Benützung von Zufahrt, Parkplätzen und Eingang im unmittelbaren Nahbereich zur Wohnzone resultierten, störten die Nachruhe der Anwohner indes erheblich, weshalb der Betrieb schon aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht bewilligungsfähig sei. Hinzu komme, dass die zu erwartende Lärmbelästigung und die ideellen Beeinträchtigungen für die Anwohner auch in privatrechtlicher Hinsicht übermässig seien.

B./ Gegen den Beschluss des Gemeinderates Jona vom 8. Dezember 2003 erhob T.R. am 21. Dezember 2003 Rekurs beim Baudepartement. Er beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Bewilligung des Gesuchs um Nutzungsänderung, eventuell die Rückweisung der Angelegenheit zur Neuentscheidung an die Vorinstanz. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, beim Erotikclub handle es sich um ein stilles Gewerbe. Die Annahme, für die Anwohner entstünden stärkere Lärmimmissionen als bisher, sei realitätsfremd. Bei den Besuchern des Clubs handle es sich regelmässig um Einzelpersonen, die sich ruhig verhielten, kein Aufsehen erregen wollten und demzufolge weit weniger Immissionen verursachten, als die Besucher eines Restaurants. Ebenso sei es unzutreffend, dass der Betrieb eines Erotikclubs bei den Anwohnern zur Verletzung ihrer psychischen Empfindungen führe. Beim Vorhaben handle es sich um ein streng geführtes und kontrolliertes Etablissement und nicht um ein zwielichtiges Lokal, in dem Zuhälterei, Hehlerei oder dergleichen vorkomme.

Das Baudepartement entschied in der Angelegenheit am 29. September 2004, indem der Rekurs von T.R. im Sinne der Erwägungen gutgeheissen wurde. Die Verfügung des Gemeinderates Jona vom 8. Dezember 2003 wurde aufgehoben und die Streitsache zur Erteilung der Umnutzungsbewilligung im Sinne der Erwägungen an den Gemeinderat zurückgewiesen. Das Baudepartement erwog im wesentlichen, die abstrakte Immissionsbeurteilung ergebe, dass der Betrieb eines Erotikclubs in der geplanten Grössenordnung in der Wohn-Gewerbe-Zone nach der allgemeinen Lebenserfahrung nur mässig störend wirke und daher zonenkonform sei. Im weiteren



ergebe auch die Beurteilung der konkret zu erwartenden Lärmimmissionen, dass lediglich von einer mässigen Störung auszugehen sei. Der Schluss des Gemeinderates, wonach die festgestellten Ruhestörungen das in öffentlich-rechtlicher Hinsicht zulässige Immissionsniveau nicht einhalten würden, erweise sich deshalb als nicht zutreffend. Sodann ergebe auch die privatrechtliche Sichtweise, dass unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Interessen des Rekurrenten und der Rekursgegner nicht von einer übermässigen Einschränkung der Wohnnutzung durch den Betrieb des Erotikclubs gesprochen werden könne. Ausserdem erweise sich die bestehende Erschliessung sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht als genügend. Allenfalls fehlende Abstellplätze könnten nicht zu einer Verweigerung der Umnutzungsbewilligung führen. Das Fehlen der erforderlichen Anzahl Abstellplätze bei Nutzungsänderungen stelle keinen ausreichenden Grund für die Verweigerung einer Baubewilligung dar, sondern bewirke lediglich, dass die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu leisten habe.

C./ Mit Eingabe vom 11. Oktober 2004 erhob die Politische Gemeinde Jona Beschwerde gegen den Entscheid des Baudepartements vom 29. September 2004. In der Beschwerdebegründung vom 26. Oktober 2004 beantragt sie die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Bestätigung des Gemeinderatsentscheids vom 8. Dezember 2003, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die Politische Gemeinde Jona stellt sich auf den Standpunkt, dass der vorgesehene Betrieb mit bordellähnlicher Infrastruktur die Verwirklichung der in einer Wohnzone geforderten ruhigen und gesunden Wohnverhältnisse vereiteln würde und deshalb unmittelbar angrenzend an eine reine Wohnzone mit der raumplanerischen Immissionsvorsorge nicht vereinbar sei. Sodann erwiesen sich auch die zu erwartenden Lärmimmissionen und ideellen Beeinträchtigungen in privatrechtlicher Hinsicht entgegen der Auffassung des Baudepartements als übermässig. Insgesamt ergebe sich, dass das Baudepartement den Sachverhalt unrichtig und unvollständig festgestellt und die massgebenden Rechtsnormen unzutreffend angewendet habe.

Mit Eingabe vom 13. Oktober 2004 erhoben auch H. und I.F., P.H., E. und S.S., M. und A.S., A.W., R.C., G. und H.D., I.S. sowie H.E. gegen den Entscheid des Baudepartements vom 29. September 2004 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragten zur Hauptsache, der angefochtene Entscheid sei zufolge fehlender



Prozessführungsbefugnis des Rekurrenten aufzuheben. Eventuell sei der Entscheid in allen Punkten aufzuheben und es sei das Baugesuch nicht zu bewilligen. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragten die Beschwerdeführer, es sei zunächst über den Hauptantrag zu entscheiden und den weiteren Parteien lediglich Frist zur Stellungnahme dazu anzusetzen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdegegners.

Mit Verfügung vom 14. Oktober 2004 wies der Präsident des Verwaltungsgerichts den Verfahrensantrag, wonach zunächst lediglich über den Hauptantrag zu entscheiden sei, ab und setzte den beschwerdeführenden Anwohnern Frist zur Ergänzung der Beschwerdebegründung an.

In der Beschwerdebegründung vom 2. November 2004 halten die Anwohner an den gestellten materiellen Anträgen fest. Zur Begründung der Begehren wird im wesentlichen geltend gemacht, das Baudepartement habe zahlreiche bedeutende Faktoren in seiner Sachverhaltsdarstellung entweder falsch wiedergegeben oder gar nicht berücksichtigt. Dies gelte insbesondere für den Umstand, dass die Umnutzung im Grenzgebiet zur Wohnzone liege und der Wohnanteil der gemischten Wohn-Gewerbe-Zone, in welcher die Umnutzung geplant sei, rund 90% betrage. Vor diesem Hintergrund müsse das Projekt bereits bei der abstrakten Beurteilung als nicht zonenkonform qualifiziert werden. Die konkrete Prüfung verstärke dieses Ergebnis. Insbesondere der sehr ruhige Hinterhofcharakter der Stichstrasse, welche als Zufahrtsstrasse geplant sei, deren Benutzung als Schulweg und Spielplatz sowie die Sekundärimmissionen des geplanten Bordells nach Mitternacht, welche die Weckschwelle erreichten, führten zum Schluss, dass der geplante Erotikclub nicht bewilligungsfähig sei. Die Nutzung der Liegenschaft als Bordell erweise sich aber auch mit Blick auf den privatrechtlichen Immissionsschutz nicht als bewilligungsfähig. Den rein finanziellen Interessen des Baugesuchstellers stünden die Interessen zahlreicher Anwohner entgegen, insbesondere das physische und psychische Wohlbefinden, aber auch deren erhebliche materiellen Einbussen im Zusammenhang mit der Entwertung der Liegenschaften, die sich aufgrund der Ankündigung des Bordellbetriebs bereits manifestiert hätten.

In getrennten Vernehmlassungen vom 19. November 2004 beantragt das Baudepartement die Abweisung der beiden Beschwerden.



## St.Galler Gerichte

Mit getrennten Eingaben vom 14. Januar 2005 beantragt T.R. die Abweisung der Beschwerden der Politischen Gemeinde Jona und der Anwohner, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Vor seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1./ a) Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP).

b) Die Politische Gemeinde Jona ist zur Beschwerdeführung legitimiert, soweit sie öffentliche Interessen wahrt (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 2 VRP). Dies ist vorliegend hinsichtlich der Fragen der Zonenkonformität und der Vereinbarkeit des Erotikclubs mit den immissionsrechtlichen Bestimmungen des Bundesumweltrechts der Fall (vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 450 ff.; VerwGE vom 2. Dezember 2004 i.S. Politische Gemeinde St.G. mit weiteren Hinweisen). Hingegen fehlt es der Politischen Gemeinde Jona an der Aktivlegitimation, soweit sie sich auf den privatrechtlichen Immissionsschutz nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, abgekürzt ZGB) beruft. Die Rechtsmittelberechtigung würde voraussetzen, dass die Politische Gemeinde Jona durch Eigentum oder Besitz mit einem betroffenen Grundstück verbunden wäre, was nicht geltend gemacht wird (A. Meier-Hayoz, in: Berner Kommentar, Bern 1975, N 186 zu Art. 684 ZGB). Die Anrufung von Art. 684 ZGB zur Wahrung rein öffentlicher Interessen ist ausgeschlossen (Meier-Hayoz, a.a.O., N 204 zu Art. 684 ZGB). Soweit die Politische Gemeinde Jona eine Verletzung von Art. 684 ZGB rügt, kann somit auf ihre Beschwerde nicht eingetreten werden. Im übrigen aber entsprechen die Beschwerdeeingabe vom 11. Oktober 2004 sowie deren Ergänzung vom 26. Oktober 2004 zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP), weshalb abgesehen von der Rüge des privatrechtlichen Immissionsschutzes auf das Rechtsmittel einzutreten ist.



c) Die privaten Rechtsmittelkläger sind zur Erhebung sämtlicher vorgebrachter Rügen legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 13. Oktober 2004 sowie deren Ergänzung vom 2. November 2004 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde der Anwohner ist einzutreten.

d) Es rechtfertigt sich, die Eingaben der Beschwerdeführerin I und der Beschwerdeführer II im gleichen Entscheid zu behandeln, nachdem diese den gleichen vorinstanzlichen Entscheid betreffen und ein enger Sachzusammenhang besteht.

2./ a) Die Beschwerdeführer II stellen sich zunächst auf den Standpunkt, der angefochtene Entscheid sei wegen fehlender Prozessführungsbefugnis des Beschwerdegegners im Rekursverfahren aufzuheben. Sie sind der Ansicht, die Vorinstanz hätte auf den Rekurs des Beschwerdegegners nicht eintreten dürfen, weil über diesen im Zeitpunkt der Rekuserhebung bereits der Privatkonkurs eröffnet worden sei und er deshalb weder verfügungs- noch prozessführungsbefugt gewesen sei.

b) Gemäss Art. 204 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SR 281.1, abgekürzt SchKG) sind Rechtshandlungen, welche der Schuldner nach der Konkurseröffnung in bezug auf Vermögensstücke vornimmt, die zur Konkursmasse gehören, gegenüber den Konkursgläubigern ungültig. Zu den "ungültigen Rechtshandlungen" im Sinne dieser Bestimmungen gehören insbesondere auch Prozesshandlungen wie das Einlegen eines Rechtsmittels (Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, Kommentar zum SchKG, 4. Aufl., Zürich 1997/99, N 2 zu Art. 204).

c) Am 10. November 2003 wurde über den Beschwerdegegner der Privatkonkurs eröffnet. Gemäss Art. 204 Abs. 1 SchKG war er somit nicht befugt, gegen den ihm bzw. seinem Vertreter eröffneten Einspracheentscheid der Politischen Gemeinde Jona vom 8. Dezember 2003 Rekurs zu erheben. Zuständig für die Ergreifung eines Rechtsmittels war vielmehr die Konkursverwaltung, welche, nachdem ihr der Entscheid vom 8. Dezember 2003 nachträglich eröffnet worden war, am 13. Februar 2004 zur Wahrung der Rechte der am Konkursverfahren beteiligten Gläubiger Rekurs beim



Baudepartement erhob und gleichzeitig um Sistierung des Verfahrens ersuchte. Indem die Konkursverwaltung selbst Rekurs erhoben hat, hat sie die Rechtsmittelergreifung des Beschwerdegegners faktisch genehmigt. Es schadet dem Beschwerdegegner folglich nicht, dass er den Rekurs zu einem Zeitpunkt erhoben hat, als bereits der Konkurs über ihn eröffnet worden war (vgl. Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, a.a.O., N 13 zu Art. 204; vgl. BGE 116 V 289 mit weiteren Hinweisen). Mit dem rechtskräftigen Widerruf des Konkursverfahrens infolge Tilgung sämtlicher angemeldeter und als fällig bezeichneter Forderungen am 23. Juni 2004 fiel sodann die Beschränkung des Verfügungsrechts des Beschwerdegegners dahin. Unter diesen Umständen würde es einen überspitzten Formalismus darstellen, den am 21. Dezember 2003 vom Beschwerdegegner erhobenen Rekurs als ungültig zu betrachten. Daran vermag auch der Einwand der Beschwerdeführer II nichts zu ändern, wonach der Rekurs des Konkursamtes hätte weitergeführt und dem Beschwerdegegner Gelegenheit gegeben werden müssen, in dieses Verfahren einzutreten. Wesentlich ist, dass die Konkursverwaltung durch das Einlegen eines eigenen Rechtsmittels die Rekuserhebung durch den Beschwerdegegner (faktisch) genehmigt hat. Die Beschwerde der Beschwerdeführer II erweist sich somit als unbegründet, soweit geltend gemacht wird, auf den Rekurs des Beschwerdegegners hätte mangels Prozessführungsbefugnis nicht eingetreten werden können.

3./ a) Zwischen den Beteiligten ist unbestritten, dass die Umnutzung der drei Wohnungen in einen Erotikclub gemäss Art. 78 Abs. 2 lit. o des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) baubewilligungspflichtig ist. Während die Vorinstanz zum Schluss gekommen ist, die Umnutzung sei zu bewilligen, vertreten die Beschwerdeführerin I und die Beschwerdeführer II die Auffassung, der Betrieb eines Erotikclubs in der Liegenschaft des Beschwerdegegners erweise sich als rechtswidrig. Die Beschwerdeführerin I stellt sich dabei wie bereits im Entscheid vom 8. Dezember 2003 im wesentlichen auf den Standpunkt, dass der Erotikclub unter Würdigung sämtlicher Umstände Sekundärimmissionen verursache, welche zu unzulässigen Störungen der Bevölkerung im nahen Wohnggebiet führten. Die Beschwerdeführer II machen darüber hinaus wie bereits im Rekursverfahren geltend, dass auch die Zonenkonformität des Erotikclubs nicht gegeben sei.



b) Bauten und Anlagen haben dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone zu entsprechen (Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, SR 700). Die Zonenkonformität im Sinne des Bundesrechts setzt einen funktionalen Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck voraus (vgl. GVP 2000 Nr. 17; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 360). Der Zweck der Nutzungszone ergibt sich aus der Umschreibung der Zonenart (Art. 11 ff. BauG).

Seit dem Erlass des USG und seiner Ausführungsvorschriften, namentlich der Luftreinhalteverordnung (SR 814.318.142.1) und der LSV, wird das in einer Zone konkret zulässige Immissionsmass weitgehend durch öffentliches Bundesrecht bestimmt. Das ist insofern bedeutsam, als die Zonenkonformität einer Baute oder Anlage im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG lediglich einen abstrakt wirkenden öffentlich-rechtlichen Immissionsschutz gewährleistet. Dabei gilt es bloss festzustellen, ob eine Baute oder eine Anlage zu einer bestimmten Kategorie gehört, die in der betreffenden Zone zulässig ist. Hingegen wird nicht geprüft, welche Immissionen ein Betrieb konkret verursacht, und die Zulässigkeit einer Baute oder Anlage beurteilt sich unabhängig von einer bereits bestehenden örtlichen Belastung. Erst in einer zweiten Stufe ist die konkrete Beurteilung einer Baute oder Anlage vorzunehmen. Dabei ist namentlich zu prüfen, ob der Betrieb Immissionen zur Folge hat, die das zulässige Mass überschreiten. Die zweistufige Beurteilung von Bauten und Anlagen auf ihre immissionsrechtliche Zulässigkeit wird durch Art. 43 LSV bestätigt. Nach dieser Bestimmung sind den Nutzungszonen nach dem Raumplanungsgesetz Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen (VerwGE vom 25. Oktober/9. November 2004 i.S. D.E. und weitere sowie VerwGE vom 25. Januar 2005 i.S. M.GmbH).

c) aa) Zu prüfen ist zunächst die abstrakte Zonenkonformität des Erotikclubs. Wie eingangs dargelegt, befindet sich die Liegenschaft des Beschwerdegegners in der Wohn-Gewerbe-Zone. Gemäss Art. 12 BauG sind in Wohn-Gewerbe-Zonen neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. In der Praxis werden Autoreparaturwerkstätten, Spenglereien, Kundenschreinereien, Druckereibetriebe, aber auch Transportbetriebe bis zu einer bestimmten Grösse zu den mässig störenden Betrieben gerechnet. Allgemein gesprochen sind in der Wohn-Gewerbe-Zone alle Gewerbe erlaubt, die nicht in die Gewerbe-Industrie- oder Industriezone gehören, also mittlere, nicht übermässig störende Gewerbebetriebe, Ladengeschäfte, Restaurants,



## St.Galler Gerichte

Nachtclubs und dergleichen, ebenso Baulager, Umschlagplätze für Kies und Sand, nicht aber Grossbetriebe mit bedeutendem Bedarf nach Land und Verkehrsflächen. Ein direkter Zusammenhang zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung ist nicht erforderlich (Heer, a.a.O., Rz. 373; VerwGE vom 22. August 1994 i.S. A. und E.H.-K. mit weiteren Hinweisen; P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 163 f.).

bb) Entsprechend den Angaben des Beschwerdegegners in den vorinstanzlichen Verfahren sollen im Erotikclub rund zwölf Frauen im Schichtbetrieb arbeiten. Für die Bedienung der Kunden stehen sechs Zimmer (davon eines mit Whirl-Pool) zur Verfügung. Daneben gibt es einen Empfangsraum, eine Küche sowie drei Bäder und ein separates WC. Angesichts dieser Personal- und Raumverhältnisse handelt es sich, wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zutreffend ausgeführt hat, beim "Crazy Horse" um einen bordellähnlichen Betrieb und nicht um einen kleinen Massagesalon. Trotz der Grösse des Betriebs ist indes mit der Vorinstanz (Erw. 3 e des Entscheids vom 29. September 2004) und der Beschwerdeführerin I (Erw. 4 des Einspracheentscheids vom 8. Dezember 2003) davon auszugehen, dass sich der Erotikclub bei abstrakter Betrachtung in der Wohn-Gewerbe-Zone als zonenkonform erweist. In der Wohn-Gewerbe-Zone steht die Wohnnutzung auf gleicher Ebene wie die gewerbliche Nutzung, und es sind mässig störende Dienstleistungsbetriebe zulässig. Dies gilt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer II grundsätzlich unabhängig von der Tages- bzw. Nachtzeit. Es ist im Rahmen der abstrakten Beurteilung nicht davon auszugehen, dass der Betrieb eines Erotikclubs in der geplanten Grössenordnung zu übermässigen Lärmimmissionen oder übermässigen Beeinträchtigungen ideeller Natur führt, die zwingend einen Standort in der Gewerbe-Industrie- oder Industriezone erforderlich machten. Daran vermögen auch die Einwendungen der Beschwerdeführer II nichts zu ändern. Insbesondere sind im Rahmen der abstrakten Prüfung sowohl der Wohnanteil in der Wohn-Gewerbe-Zone als auch die benachbarte Wohnzone nicht von Belang. Aber auch aus dem - ursprünglich von der Vorinstanz zitierten - Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich vom 17. Februar 2000 (BEZ 2000 Nr. 18) vermögen die Beschwerdeführer II nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Soweit sich das Verwaltungsgericht im fraglichen Urteil zu Entscheiden geäussert hat, die bordellähnliche Betriebe betroffen haben, handelte es sich durchwegs um Fälle, wo Massnahmen zum Schutz der Wohnnutzung getroffen



## St.Galler Gerichte

worden sind (Wohnanteilplan, erhöhte Nutzungsziffern für Familienwohnungen, Beschränkung der gewerblichen Nutzung für bestimmte Bereiche). Anders als im vorliegenden Fall standen deshalb die Wohn- und Gewerbenutzung nicht auf der gleichen Ebene.

cc) Aus dem Gesagten folgt, dass sich der Erotikclub im Rahmen der abstrakten Beurteilung als zonenkonform erweist. Die diesbezüglichen Einwände der Beschwerdeführer II sind unbegründet.

d) Zu prüfen ist im weiteren, ob die konkret erzeugten Immissionen in der Umgebung hingenommen werden müssen. Sowohl die Beschwerdeführerin I als auch die Beschwerdeführer II sind der Ansicht, der Betrieb des Erotikclubs sei mit unzumutbaren Lärmimmissionen für die Nachbarschaft verbunden.

aa) Der Betrieb des Erotikclubs verursacht Lärmimmissionen (Innen- und Aussenlärm). Soweit diese Emissionen nach aussen dringen (Aussenlärmemissionen), fallen sie in den Regelungsbereich der LSV (vgl. Art. 1 LSV); der Innenlärm wird nur teilweise in der LSV geregelt (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. d und Abs. 3 lit. a LSV). Entsprechend stellt der Erotikclub eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG und Art. 2 Abs. 1 LSV dar, die den bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz unterliegt.

bb) Für die durch die Gäste eines Erotikclubs verursachten Aussenlärmemissionen (z.B. Parkiermanöver, Zuschlagen von Autotüren, Autoradios, Motorenstarten, Gespräche der Kunden bei der Ankunft und beim Verlassen des Clubs) fehlen Belastungsgrenzwerte. Ob die Störung unzumutbar ist, beurteilt sich daher gemäss Art. 40 Abs. 3 LSV im Einzelfall gestützt auf die allgemeinen Bestimmungen des USG (BGE 130 II 35 f., 126 III 226 f., 123 II 334 f.). Bei der Beurteilung, ob im Einzelfall eine unzumutbare Störung vorliegt, sind neben der zonenmässigen Zuordnung und der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe auch der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung der Zone, in der die Immissionen auftreten, zu berücksichtigen (BGE 130 II 36 mit Hinweis auf BGE 123 II 335; Heer, a.a.O., Rz. 788). Mitentscheidend ist weiter, ob es sich um eine Neuanlage oder um die Änderung einer bestehenden Anlage handelt. Während die Lärmemissionen neuer Anlagen die Planungswerte grundsätzlich nicht überschreiten



dürfen (Art. 25 USG, Art. 7 Abs. 1 LSV), müssen wesentlich geänderte Anlagen die Immissionsgrenzwerte einhalten (Art. 8 Abs. 2 LSV). Die entsprechende Qualifikation der Baute bzw. Anlage gibt Aufschluss über das zulässige Mass der Immissionen, auch wenn für die hier interessierende Art von Immissionen weder Planungswerte noch Immissionsgrenzwerte bestehen (vgl. BGE 123 II 328 und 335). Gemäss Art. 23 USG liegen die Planungswerte unter den Immissionsgrenzwerten. Wenn daher Art. 25 Abs. 1 USG zur Anwendung gelangt, können die Bewohner in der Nachbarschaft einer neuen Anlage eine strengere Begrenzung der Lärmimmissionen verlangen, als wenn das Gesetz lediglich die Immissionsgrenzwerte vorsieht im Sinne einer Schwelle für Immissionen, die das Wohlbefinden der Bevölkerung noch nicht erheblich stören (vgl. Art. 15 USG). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf der verursachte Lärm höchstens geringfügige Störungen (vergleichbar den Planungswerten gemäss Art. 23 USG) bewirken (BGE 130 II 36 mit weiteren Hinweisen, BGE 123 II 335; Heer, a.a.O., Rz. 788 mit Hinweis auf Pra 2001 Nr. 144). Sodann müssen bei einer neuen Anlage jene Vorkehrungen angeordnet werden, die technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sind (Art. 11 Abs. 2 USG). Schliesslich ist bei der einzelfallweisen Beurteilung zu berücksichtigen, dass den mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Bewilligungsbehörden ein erheblicher Beurteilungsspielraum zusteht (vgl. URP 2001, S. 929).

cc) Die Vorinstanz und die Beschwerdeführerin I sind in ihren Entscheiden davon ausgegangen, dass der Erotikclub den Vorschriften über neue Anlagen (Art. 25 USG bzw. Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV) zu genügen hat. Diese Beurteilung wird vom Beschwerdegegner zu Recht nicht bestritten. Die Umnutzung von Wohnungen in einen Erotikclub stellt eine vollständige Zweckänderung im Sinne von Art. 2 LSV dar, weshalb von einer neuen Anlage auszugehen ist. Als neue Anlage muss der Betrieb mangels unmittelbar anwendbarer Grenzwerte entsprechend den vorstehenden Ausführungen ein Immissionsniveau einhalten, bei dem analog den Planungswerten höchstens geringfügige Störungen auftreten.

dd) Wie vorstehend ausgeführt, sind für die einzelfallweise Beurteilung zunächst die Zonenzugehörigkeit des Grundstücks, auf dem sich die lärmverursachende Anlage befindet, und die entsprechende Empfindlichkeitsstufe massgeblich. Darüber hinaus ist unter dem Gesichtspunkt der Lärmempfindlichkeit zu berücksichtigen, dass gemäss



Art. 25 Abs. 1 USG die Lärmemissionen einer Anlage so weit zu begrenzen sind, dass die durch sie erzeugten Immissionen zu keiner Überschreitung der Planungswerte in der Umgebung führen. "Umgebung" ist dabei in einem weiten Sinn zu verstehen: Die Lärmemissionen müssen so weit begrenzt werden, dass der Lärm überall, wo er hingelangt, die am betreffenden Ort geltenden Grenzwerte bzw. das massgebliche Immissionsniveau einhält. Das gilt auch über Zonengrenzen hinweg. Ein Betrieb in der Gewerbezone darf daher nur so viel Lärm verursachen, dass auch in der angrenzenden Wohnzone keine Überschreitung der dort geltenden Grenzwerte bzw. des entsprechenden Immissionsniveaus auftritt (R. Wolf, Auswirkungen des Lärmschutzrechts auf Nutzungsplanung und Baubewilligung, in: AJP 1999, S. 1059; unveröffentlichter BGE 1A.73/2001 vom 4. März 2002 Erw. 2.3 mit weiteren Hinweisen).

ee) Wie eingangs dargelegt, liegt das Grundstück des Beschwerdegegners in der Wohn-Gewerbe-Zone. Diese ist der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen (Art. 6 Abs. 1 des Grossratsbeschlusses über den Lärmschutz, sGS 672.43). In der Empfindlichkeitsstufe III sind mässig störende Betriebe zugelassen (Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV). Es genügt indes nach dem Gesagten nicht, dass der Erotikclub das Immissionsmass der Wohn-Gewerbe-Zone einhält. Zu berücksichtigen sind auch die Immissionen, die auf angrenzende Zonen einwirken. Das Grundstück Nr. 4042 grenzt im Norden, Nordosten und Nordwesten unmittelbar an die Wohnzone. Die Wohnzone ist der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen (Art. 6 Abs. 1 des Grossratsbeschlusses über den Lärmschutz). Dies bedeutet, dass der Betrieb des Erotikclubs in der benachbarten Wohnzone nicht zu störenden Lärmimmissionen führen darf. Es genügt deshalb entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht, wenn die zusätzlichen Lärmimmissionen die Wohnbevölkerung in der angrenzenden Wohnzone in ihrem Wohlbefinden nicht "bedeutend beeinträchtigen" und der Rahmen "des unter dem Titel einer mässigen Störung Hinzunehmenden" nicht gesprengt wird (Erw. 4 c ee).

ff) Entsprechend den Angaben des Beschwerdegegners ist beabsichtigt, im Club von Montag bis Donnerstag zwischen 09.00 und 01.00 Uhr und freitags und samstags zwischen 09.00 und 02.00 Uhr Freier zu empfangen. Das Erotikstudio soll jeweils gleichzeitig mit dem Restaurant schliessen. Die Kunden werden in sechs Zimmern bedient, wobei zwei Räume Kunden vorbehalten sind, die sich – gegen entsprechend höheres Entgelt – während mehreren Stunden im Club aufhalten; in den übrigen vier



## St.Galler Gerichte

Zimmern sollen Kunden bedient werden, die sich nur kurze Zeit, d.h. etwa eine knappe Stunde, im Club aufhalten. Gestützt auf diese Angaben ist die Vorinstanz davon ausgegangen, dass die Anzahl Clubbesucher im für die Anwohner schlechtesten Fall bei höchstens 80 pro Tag, verteilt auf 16 bis 17 Stunden liegen werde. Diese Zahl erscheint im Sinne eines Durchschnittswerts und mit Blick auf die Grösse des Clubs nicht unrealistisch. Hingegen ist es nicht glaubhaft, wenn der Beschwerdegegner die Anzahl Kunden pro Tag lediglich auf 30 bis 40 beziffert. Dies würde bedeuten, dass jede der zwölf Prostituierten im Schnitt nur gerade rund drei Kunden pro Tag bedienen würde, was mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit und unter Berücksichtigung der guten Verkehrslage in Wagen fragwürdig erscheint.

gg) Es ist davon auszugehen, dass der Erotikclub hauptsächlich von auswärtigen Kunden besucht wird. Davon wird der überwiegende Teil motorisiert sein; Fahrgemeinschaften dürften selten sein. Im weiteren ist anzunehmen, dass der Betrieb zwar während der gesamten Öffnungszeit Kunden anziehen wird, dass aber – entgegen den Angaben des Beschwerdegegners – namentlich auch in den Abend- und Nachtstunden, wo in der benachbarten Wohnzone das Ruhebedürfnis besonders gross ist, Freier den Club aufsuchen werden. Diese Auffassung lag auch dem vorinstanzlichen Entscheid GVP 1999 Nr. 90 zugrunde, wo mit Blick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen die Zonenkonformität eines Erotikbetriebs in der Wohnzone verneint wurde. Sodann zeigt der Umstand, dass der Beschwerdegegner beabsichtigt, die Anzahl Parkplätze auf der Nordseite, wo sich der Eingang zum Club befindet, wesentlich zu erhöhen, dass entgegen der Auffassung der Vorinstanz davon auszugehen ist, dass die Kunden des Erotikclubs grundsätzlich im Hinterhof und weniger entlang der Staatsstrasse parkieren würden. Unter diesen Umständen ist es ausgehend von 80 Kunden pro Tag sachlich gerechtfertigt, mit durchschnittlich 30 motorisierten Kunden bzw. 60 Fahrzeugbewegungen in den Abend- und Nachtstunden auf der Stichstrasse zu rechnen. Bezogen auf den Zeitraum zwischen 20.00 Uhr und 01.00 Uhr würde dies im Schnitt alle 5 Minuten eine Fahrzeugbewegung (inkl. Zuschlagen von Autotüren, Autoradios, Motorenstarten, Parkiermanöver) bedeuten. Zusätzlich muss mit Suchverkehr von Kunden gerechnet werden, die auf der Liegenschaft Nr. 4042 keinen Parkplatz mehr finden oder ihr Fahrzeug nicht direkt beim Club abstellen wollen. Ausserdem werden auch die gewerbetreibenden Frauen, welche entsprechend den Angaben des Beschwerdegegners alle auswärts wohnen und



motorisiert sein dürften, den Club häufig erst weit nach Mitternacht verlassen. Angesichts der verhältnismässig engen räumlichen Verhältnisse bzw. des geringen Abstands der Parkplätze auf der Nordseite von den Wohnhäusern entlang der Stichstrasse muss davon ausgegangen werden, dass die zu erwartenden Lärmstörungen teilweise über der Weckschwelle liegen werden. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass die Schliessungszeit für Gaststätten grundsätzlich von Mitternacht bis 05.00 Uhr dauert (Art. 16 Abs. 1 des Gastwirtschaftsgesetzes, sGS 553.1, abgekürzt GWG). Ob dem Restaurant Rössli allenfalls künftig gestützt auf Art. 17 bzw. 18 GWG eine Verkürzung der ordentlichen Schliessungszeit bewilligt wird, ist offen. Behaftet man den Beschwerdegegner auf seinen Angaben im Rekursverfahren, wonach der Club um 01.00 Uhr bzw. freitags und samstags um 02.00 Uhr schliessen würde, steht im heutigen Zeitpunkt jedenfalls nicht fest, ob sich die Schliessungszeiten für den Erotikclub tatsächlich nach denjenigen für den Restaurantbetrieb richten würden.

hh) Vor diesem Hintergrund kommt das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass mit Blick auf die zu erwartende verhältnismässig grosse Anzahl auswärtiger Besucher in der angrenzenden Wohnzone namentlich in den Abend- und Nachtstunden mit störenden bzw. nicht nur geringfügigen Lärmimmissionen gerechnet werden muss. Weck-Ereignisse nach Mitternacht sind in Gebieten der Empfindlichkeitsstufe II nicht zumutbar (vgl. URP 2002 S. 706). Es liegt mithin eine unzulässige Beeinträchtigung der Umgebung im Sinne von Art. 25 Abs. 1 USG vor. Da am Betrieb des Erotikclubs sodann kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, fällt die Gewährung von Erleichterungen nach Art. 25 Abs. 2 USG ausser Betracht. Die konkrete Prüfung ergibt mithin, dass der Erotikclub in lärmässiger Hinsicht gegen die massgebenden Vorschriften des Bundesumweltrechts verstösst und die Beschwerdeführerin I die Erteilung der Umnutzungsbewilligung zu Recht verweigert hat. Offenbleiben kann dabei, ob der Betrieb das in der Wohn-Gewerbe-Zone zulässige Immissionsmass einhält. Die Beschwerde der Beschwerdeführer II ist gutzuheissen; gleiches gilt für die Beschwerde der Beschwerdeführerin I, soweit darauf in öffentlich-rechtlicher Hinsicht einzutreten ist. Der vorinstanzliche Entscheid ist aufzuheben.

4./ a) Der Vollständigkeit halber ist im weiteren der Einwand der Beschwerdeführer II zu prüfen, wonach der Betrieb des Erotikclubs auch in privatrechtlicher Hinsicht mit



unzumutbaren Immissionen, namentlich ideeller Natur verbunden sei. Die Vorinstanz ist in diesem Zusammenhang zur Auffassung gelangt, dass unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, der Interessen der Anwohner und des Grundeigentümers nicht von einer übermässigen Einschränkung der Wohnnutzung durch den Betrieb des Erotikclubs gesprochen werden könne. Die vom Erotikclub ausgehenden ideellen Immissionen seien nicht übermässig und damit zulässig.

b) Neben dem öffentlich-rechtlichen Immissionsverbot gemäss Bundesumweltrecht ist auch das privatrechtliche Immissionsverbot nach Art. 684 ZGB zu beachten. Gemäss dieser Vorschrift ist jedermann verpflichtet, sich bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten (Abs. 1). Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung (Abs. 2). Unter Einwirkungen im Sinne von Art. 684 ZGB sind dabei neben materiellen Einwirkungen auch solche ideeller Natur zu verstehen. Die ideellen Immissionen werden durch Zustände oder Nutzungshandlungen auf dem Ausgangsgrundstück verursacht und erzeugen eine Verletzung des psychischen Empfindens des Nachbarn oder verursachen unangenehme psychische Eindrücke (unveröffentlichte BGE 1P.160/2004 vom 27. Januar 2005 Erw. 4.1 und 1P.191/1997 vom 26. November 1997 Erw. 5 b; BGE 108 Ia 144 f.; H. Rey, in: Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Basel 1998, N 28 zu Art. 684 ZGB; Heer, a.a.O., Rz. 957). Zu unzulässigen immateriellen Immissionen kann insbesondere auch das Sexgewerbe führen (Rey, a.a.O., N 29 zu Art. 684 ZGB mit weiteren Hinweisen; BGE 108 Ia 147 f.). Bei der Abgrenzung zwischen zulässiger und unzulässiger bzw. übermässiger Immission ist die Intensität der Einwirkungen massgebend. Diese beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Der Richter hat eine sachlich begründete Abwägung der Interessen vorzunehmen, wobei er den Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation zugrunde zu legen hat. Bei dem nach Recht und Billigkeit zu treffenden Entscheid sind nicht bloss Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie der Ortsgebrauch zu berücksichtigen, wie es Art. 684 Abs. 2 ZGB ausdrücklich erwähnt; es ist die individuell konkrete Interessenlage umfassend zu würdigen: Alle in der einzelnen Streitsache ins Gewicht fallenden Umstände sind auf ihre Erheblichkeit hin zu prüfen, wobei stets zu beachten



bleibt, dass Art. 684 ZGB als nachbarrechtliche Norm in erster Linie der Herstellung eines nachbarlichen Interessenausgleichs dienen soll. Verboten sind nicht nur schadenverursachende, sondern auch bloss lästige (übermässige) Einwirkungen (BGE 126 III 227; Rey, a.a.O., N 8 ff. zu Art. 684 ZGB).

c) Es ist in der Lehre und Rechtsprechung allgemein anerkannt und wird auch von der Vorinstanz nicht in Abrede gestellt, dass von sexgewerblichen Betrieben generell ideale Immissionen ausgehen. Dabei sind die negativen Auswirkungen des Sexgewerbes auf die Nachbarschaft naturgemäss um so stärker, je dichter ein Gebiet bewohnt ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist es denn auch ohne weiteres vertretbar, in dicht überbauten Gebieten mit einem hohen Wohnanteil, in welchen das Konfliktpotential zwischen sexgewerblicher Nutzung und Wohnnutzung am grössten ist, erstere generell als stark störend einzustufen und zu Gunsten der letzteren zu untersagen (unveröffentlichter BGE 1P.191/1997 vom 26. November 1997 Erw. 5. c betreffend die Zonenkonformität eines Massagesalons in der Wohnzone). Dabei ist es jedenfalls nicht willkürlich bei einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 60% auf ein dicht überbautes Gebiet mit einem hohen Wohnanteil bzw. einer intensiven Wohnnutzung zu schliessen und sexgewerbliche Betriebe aufgrund ihrer Immissionen als stark störend einzustufen (ZBI 2004 S. 111 bzw. unveröffentlichter BGE 1P.771/2001 und 1P.773/2001 vom 5. Mai 2003 Erw. 9.2 betreffend die Zonenkonformität eines sexgewerblichen Salons in der Wohnzone). Nicht zu vernachlässigen ist entgegen der Auffassung der Vorinstanz sodann auch der Unterschied von städtischen und ländlichen Gebieten. Wie vorstehend dargelegt wurde, sind im Rahmen der Prüfung von Art. 684 ZGB namentlich die Lage des Grundstücks und der Ortsgebrauch zu berücksichtigen. Auch wenn sich möglicherweise in den letzten Jahren die Anschauung zu gewissen Tabuthemen geändert haben mag, ändert dies nichts daran, dass gerade in einer ländlichen Gegend ein erster Sexbetrieb von weiten Teilen der Bevölkerung als störend empfunden werden kann (vgl. unveröffentlichter BGE 1P.160/2004 vom 27. Januar 2005 Erw. 4.4). Im weiteren fällt in Betracht, dass die ausschliessliche Nutzung von Wohnungen für sexgewerbliche Tätigkeiten mit mehreren Arbeitsplätzen und einer in der Regel damit verbundenen Organisationsstruktur, wie es bei Bordellen typisch ist, in bezug auf die ideellen Immissionen höher einzustufen ist als etwa sexgewerbliche Dienstleistungen von Personen in ihrer Privatwohnung (ZBI 2004 S. 111 bzw. unveröffentlichter BGE 1P.



771/2001 und 1P.773/2001 vom 5. Mai 2003 Erw. 12.2 betreffend die Zonenkonformität eines sexgewerblichen Salons in der Wohnzone). Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass auch die erhöhte Wahrscheinlichkeit der Ansiedlung weiterer gleich gelagerter Betriebe in der Umgebung geeignet ist, bei den Bewohnern der umliegenden Liegenschaften ein Gefühl des Unbehagens auszulösen, den guten Ruf der Wohngegend zu beeinträchtigen und dadurch die Vermietbarkeit von Wohnungen in der Umgebung der betroffenen Liegenschaft, insbesondere an Familien mit Kindern, zu erschweren (vgl. unveröffentlichter BGE 1P.160/2004 vom 27. Januar 2005 Erw. 4.3 und 4.4).

d) Der umstrittene Erotikclub liegt in dicht bewohntem Gebiet, wo der Betrieb eines Sexgewerbes im Sinne der dargelegten bundesgerichtlichen Rechtsprechung in ideeller Hinsicht grundsätzlich als stark störend einzustufen ist. Unmittelbar an die Liegenschaft des Beschwerdegegners im Norden grenzt die Wohnzone mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Ausserdem ist auch der Wohnanteil in der Wohn-Gewerbe-Zone, wie am Augenschein bestätigt wurde, gross. Hinzu kommt, dass das Dorf Wagen ländlich geprägt ist. Es handelt sich beim Erotikclub "Crazy Horse" um einen bordellähnlichen Betrieb, von dem entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung erfahrungsgemäss stärkere ideelle Immissionen ausgehen, als von einem Massagesalon. Es ist unter diesen Umständen nachvollziehbar und zeigt sich auch aufgrund der Akten, dass ein grosser Teil der Bevölkerung in Wagen den Erotikclub als ersten und einzigen Betrieb dieser Art in ideeller Hinsicht als störend empfindet. Schliesslich kann nicht in Abrede gestellt werden, dass der Ruf von Wagen als Wohngegend unter dem Betrieb des Erotikclubs leiden könnte. Insbesondere ist damit zu rechnen und wird von den Beschwerdeführern II auch glaubhaft dargetan, dass die Verkäuflichkeit bzw. Vermietbarkeit von Wohnobjekten in der näheren Umgebung des Clubs erschwert würde.

Die Interessen des Beschwerdegegners am Betrieb des Erotikclubs sind wirtschaftlicher Natur. Indes ist zu berücksichtigen, dass die Clubräume vorher als Wohnungen genutzt und vermietet worden sind. Weshalb eine Wohnnutzung - gegebenenfalls nachdem die ohne Bewilligung vorgenommenen baulichen Massnahmen rückgängig gemacht worden sind - heute nicht mehr möglich sein soll, wird vom Beschwerdegegner nicht substantiiert dargetan. Namentlich bleibt er für



seine Behauptung, er habe die Wohnungen zuvor mehrmals erfolglos ausgeschrieben, jeden Beweis schuldig. Er legt auch nicht dar, weshalb nicht zumindest teilweise eine Vermietung der Räumlichkeiten an das Personal des Restaurants Rössli möglich sein soll. Dass eine Vermietung grundsätzlich nicht ausgeschlossen wäre, bestätigt namentlich die Aussage von A.B. anlässlich des Augenscheins, wonach zwei der oberhalb des Restaurants gelegenen Wohnungen zwischenzeitlich vermietet worden seien.

e) Vor diesem Hintergrund kommt das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass sich der Betrieb des Erotikclubs entgegen der Auffassung der Vorinstanz auf die Anwohner in ideeller Hinsicht als störend auswirkt. Dies gilt unabhängig von der Person von A.B.; eine Verletzung des Diskriminierungsverbotes (Art. 8 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101), wie es der Beschwerdegegner behauptet, liegt offensichtlich nicht vor. Mit Blick auf die intensive Wohnnutzung und die Grösse des Clubs überwiegen die Interessen der Beschwerdeführer II die rein wirtschaftlichen Interessen des Beschwerdegegners. Die ideelle Beeinträchtigung der Anwohner durch den Club erweist sich als übermässig im Sinne von Art. 684 ZGB. Der angefochtene Entscheid wäre deshalb selbst dann aufzuheben, wenn sich der Erotikclub – entgegen den vorstehenden Erwägungen (Erw. 3. d) – in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als zulässig erweisen würde.

5./ Auf die vom Beschwerdegegner beantragte Abnahme von Beweismitteln (Partei- und Zeugenbefragung, Augenschein in verschiedenen Erotikbetrieben im Kanton St. Gallen) ist zu verzichten. Der massgebliche Sachverhalt konnte aufgrund des Augenscheins vor Ort festgestellt werden bzw. ergibt sich aus den Akten.

6./ Zusammenfassend steht somit fest, dass die Beschwerde der Beschwerdeführerin I gutzuheissen ist, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerde der Beschwerdeführer II ist gutzuheissen. Diesem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 4'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Der einbezahlte Kostenvorschuss von Fr. 3'600.-- ist den Beschwerdeführern II zurückzuerstatten.



## St.Galler Gerichte

Die Kosten für das Rekursverfahren von Fr. 2'550.-- sind ebenfalls dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP; vgl. R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 103). Der einbezahlte Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- ist anzurechnen.

Der Beschwerdegegner hat die obsiegenden Beschwerdeführer II für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Art. 98bis VRP). Da ihr Rechtsvertreter keine Kostennote eingereicht hat, ist die Entschädigung nach Ermessen festzusetzen (Art. 6 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO). Ein Betrag von Fr. 5'000.-- (zuzügl. MWSt) ist angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b und c in Verbindung mit Art. 19 HonO).

Die Beschwerdeführerin I hat als Gemeinwesen keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Hirt, a.a.O., S. 176 ff.).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ a) Die Beschwerde B 2004/161 der Beschwerdeführerin I

wird gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist.

b) Die Beschwerde B 2004/162 der Beschwerdeführer II

wird gutgeheissen.

c) Der Entscheid des Baudepartements vom 29. September

2004 wird aufgehoben.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 4'000.-- bezahlt der Beschwerdegegner. Der einbezahlte Kostenvorschuss von Fr. 3'600.-- wird den Beschwerdeführern II zurückerstattet.



## St.Galler Gerichte

3./ Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 2'550.-- bezahlt der Beschwerdegegner. Der einbezahlte Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- wird angerechnet.

4./ Der Beschwerdegegner hat die Beschwerdeführer II für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren mit Fr. 5'000.-- (zuzügl. MWSt) ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W.

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Zustellung dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerin I
- die Beschwerdeführer II (durch Rechtsanwalt

X.Y.)

- die Vorinstanz
- den Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt

Y.Z.)

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Soweit eine Verletzung des öffentlichen Rechts des Bundes geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid innert dreissig Tage seit der Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden.

Soweit eine Verletzung von Art. 684 ZGB gerügt wird, kann innert dreissig Tagen seit der Zustellung dieses Entscheids Berufung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden.