



Fall-Nr.: B 2005/7
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 05.07.2005
Entscheiddatum: 05.07.2005

Entscheid Verwaltungsgericht, 05.07.2005

Baupolizeirecht. Die Zahl der bewilligten Parkplätze liegt im Rahmen der besonderen Vorschriften zum Gestaltungsplan und ist aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht zu verringern. Der Standort der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage der dritten Bauetappe entspricht dem Gestaltungsplan (Verwaltungsgericht, B 2005/7).

B 2005/7

VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ST.GALLEN

5. Juli 2005

Baupolizeirecht. Die Zahl der bewilligten Parkplätze liegt im Rahmen der besonderen Vorschriften zum Gestaltungsplan und ist aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht zu verringern. Der Standort der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage der dritten Bauetappe entspricht dem Gestaltungsplan (Verwaltungsgericht, B 2005/7).

Urteil vom 5. Juli 2005

Anwesend: Vizepräsidentin Dr. E. Oesch-Frischkopf

(Vorsitz); Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener;



St.Galler Gerichte

Ersatzrichterin lic. iur. D. Gmünder Perrig;

Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Haltinner-Schillig

In Sachen

V. K., F-strasse 00, 9000 St. Gallen,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. C.D., M-strasse 00, 9000 St. Gallen,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli-brunnen-

strasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

S. Anlagestiftung, G-strasse 00, 8000 Zürich,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. F. G., T-strasse 31, 0000 X.,

sowie

Politische Gemeinde St. Gallen, vertreten durch den Stadtrat, 9001 St. Gallen,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend



St.Galler Gerichte

Baubewilligung

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Die S. AG, Bern, ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. W2568, W2754, W4891 und W4931 in St. Gallen. Diese Grundstücke liegen im Gebiet des Gestaltungsplans R., den das Baudepartement am 4. August 1999 zusammen mit der Zonenplanänderung R. (Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone, Bauklasse 4) genehmigt hat. Der Gestaltungsplan und die Zonenplanänderung sind seit dem 1. September 1999 in Kraft. Vorgesehen ist eine Ueberbauung mit zwölf Mehrfamilienhäusern mit rund 182 Wohnungen sowie der dazugehörenden Infrastruktur.

Art. 17 der besonderen Vorschriften zum Gestaltungsplan R. (besV) sieht vor, dass das Plangebiet in Etappen überbaut werden kann. Die Bauetappe im Westen des Areals (K-strasse 27,29,31,33 und 35) bewilligte die Baupolizeikommission am 27. August 1999 (Beschluss Nr. 884). Die Etappe im Osten des Areals (K-strasse 26,28 und 30/S-strasse 5 und 7) wurde am 8. September 2000 bewilligt (Beschluss Nr. 1302). Die Bauarbeiten der ersten und zweiten Bauetappe sind abgeschlossen.

B./ Am 7. Juli 2003 reichte die P. Stiftung, Zürich, ein Baugesuch (Nr. 41'781) für die letzten zwei Mehrfamilienhäuser (K-strasse 32 und 34) mit Tiefgarage ein. Die Gebäude weisen je sechs Geschosse und ein Attikageschoss auf und beinhalten zusammen 44 Wohnungen (3 x 2-Zimmer, 15 x 3-Zimmer, 12 x 4-Zimmer, 12 x 5-Zimmer und 2 x 6-Zimmer). In der gemeinsamen Tiefgarage, die über die F-strasse erschlossen wird, sind 44 Autoabstellplätze vorgesehen. Auf der Südwestseite des Hauses K-strasse 34, mit Zufahrt ab der K-strasse, sind sodann vier Parkplätze für Besucher geplant.

a) Am 11. Juli 2003 erhob V. K., St. Gallen, Eigentümerin der benachbarten Grundstücke Nrn. 0000 und 0000 gegen das Bauprojekt öffentlichrechtliche und privatrechtliche Einsprache. Sie verlangte, das Baugesuch Nr. 41'781 sei abzuweisen, eventuell sei es unter der Auflage zu bewilligen, dass die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage an die K-strasse verlegt werde. Weiter beanstandete sie die vorgesehene Anzahl Autoabstellplätze sowie die Länge, Breite und Höhe der Gebäude.



St.Galler Gerichte

An der Einspracheverhandlung vom 21. Oktober 2003 informierte der Vertreter der Baupolizei die Bauherrschaft darüber, dass die vorgesehene Tiefgarage die verbindlich festgelegte Untergeschoss-Baulinie verletze und das Projekt deshalb nicht bewilligt werden könne. Am 9. Februar 2004 reichte die Bauherrschaft ein Korrekturgesuch betreffend Aenderung des Untergeschosses ein. Auch dagegen erhob V. K. am 24. Februar 2004 öffentlichrechtliche und privatrechtliche Einsprache und verlangte, das Baugesuch sei abzuweisen.

b) Am 19. März 2004 (Beschluss Nr. 994) erteilte die Baupolizeikommission die Bewilligung zum Baugesuch Nr. 41'781 nach dem Korrekturgesuch vom 9. Februar 2004 unter Vorbehalt der Bedingungen und Auflagen (Ziff. 1). Die öffentlichrechtliche und die privatrechtliche Einsprache von V. K. wurden abgewiesen (Ziff. 2 und 3). Für die geringfügige Ueberschreitung der Grundmasse nach Gestaltungsplan erteilte die Baupolizeikommission - wie schon bei den vorangegangenen Bauetappen - eine Ausnahmbewilligung nach Art. 77 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG). Liftüberfahrten, Kamine, Oberlichter, Treppenhausbelichtung und Entlüftungsinstallationen beurteilte sie als zulässige Dachaufbauten im Sinn von Art. 29 der Bauordnung der Stadt St. Gallen (sRS 731.1, abgekürzt BO).

C./ Gegen den Beschluss der Baupolizeikommission vom 19. März 2004 erhob V. K. am 19. April 2004 Rekurs beim Baudepartement. Sie stellte das Rechtsbegehren, der Beschluss sei aufzuheben und das Baugesuch Nr. 41'781 sei abzuweisen. Zur Begründung wurde geltend gemacht, die Zahl der Autoabstellplätze und die Erschliessung der Tiefgarage seien mit dem Gestaltungsplan nicht vereinbar. Sodann führe die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zusammen mit derjenigen der Etappe West zu übermässigen Einwirkungen im Sinn von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, abgekürzt ZGB). Des weiteren beanstandete sie Länge, Breite und Höhe der Gebäude.

Das Baudepartement hielt die Rügen für unbegründet und wies den Rekurs am 20. Dezember 2004 ab, soweit es darauf eintrat.

D./ Am 14. Januar 2005 erhob V. K. gegen den Entscheid des Baudepartements vom 20. Dezember 2004 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Innert erstreckter Frist



stellte sie am 27. Januar 2005 das Rechtsbegehren, der Entscheid sei aufzuheben und das Baugesuch Nr. 41'781 sei abzuweisen. Die Beschwerde wird damit begründet, der Entscheid beruhe auf einem unrichtig und unvollständig festgestellten Sachverhalt und verletze Recht. Sodann sei die Vorinstanz auf die Rüge, die zulässige Gebäudehöhe werde überschritten, zu Unrecht nicht eingetreten.

Am 10. Februar 2005 beantragte die Vorinstanz, die Beschwerde sei abzuweisen. Auch die S. Anlagestiftung und die Baupolizeikommission hielten am 3. März 2005 bzw. am 10. März 2005 dafür, der Beschwerde sei keine Folge zu geben.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1./ Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Als Eigentümerin der benachbarten Grundstücke Nrn. 0000 und 0000 an der F-strasse 14, wo sie auch wohnt, ist V. K. zur Erhebung der vorgebrachten Rügen legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP; zur Einspracheberechtigung von Nachbarn vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 934 f.). Sodann entsprechen die Beschwerdeeingabe vom 14. Januar 2005 und deren Ergänzung vom 27. Januar 2005 zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

2./ Die Beschwerdeführerin beantragt, es seien sämtliche Akten der ersten beiden Bauetappen sowie die Protokolle und Tonbänder des Grossen Gemeinderates der Stadt St. Gallen zum Gestaltungsplan R. zu edieren.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör gebietet, dass rechtzeitig und formrichtig angebotene Beweismittel abzunehmen sind, es sei denn, diese betreffen eine nicht erhebliche Tatsache oder seien offensichtlich untauglich, über die streitige Sache Beweis zu erbringen (vgl. BGE 124 I 242 E. 2; 117 Ia 268 E. 4b).

Die rechtserheblichen Tatsachen ergeben sich aus den Akten. Dazu gehören die Baugesuchsakten (ohne Pläne) der ersten und der zweiten Bauetappe (Baugesuche Nrn. 38'063 und 39'053). Auf die beantragte Edition weiterer Unterlagen kann somit verzichtet werden.



3./ Die Beschwerdeführerin macht vorab geltend, die Vorinstanz habe ihr zu Unrecht das Rechtsschutzinteresse bezüglich der Rüge abgesprochen, die zulässige Gebäudehöhe werde überschritten. Die auf dem Dach aufgesetzten Lichtschächte würden die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse ihrer Grundstücke und damit auch ihre Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Dies gelte unabhängig davon, ob die Aufbauten von ihren Grundstücken aus sichtbar seien. Demzufolge sei sie mehr als die Allgemeinheit in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen.

a) Die Legitimation des Nachbarn setzt nicht nur räumlich die erforderliche enge nachbarliche Beziehung zum Baugrundstück voraus, sondern auch, dass er durch die streitige Baute unmittelbar und in höherem Ausmass als irgend jemand oder die Allgemeinheit in eigenen Interessen beeinträchtigt ist. Dabei muss er grundsätzlich im einzelnen dartun, inwieweit die allfällige Erteilung der Baubewilligung konkrete eigene rechtliche oder tatsächliche Interessen intensiver beeinträchtigt als die Interessen

irgendwelcher Dritter. Für jede Rechtsbehauptung muss das Rechtsschutzinteresse vorliegen (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 934 f. mit Hinweis auf GVP 1977 Nr. 23, GVP 1996 Nr. 59 und VerwGE vom 30. Oktober 2001 i.S. E.B.).

b) Die von der Fassade weit zurückversetzten Lichtschächte über Dach werden nach dem angefochtenen Entscheid und nach den Plänen von den Parzellen der Beschwerdeführerin aus nicht sichtbar sein. Folglich können die ohnehin transparenten Bauteile die Besonnung in diesem Bereich nicht beeinflussen. Hinzu kommt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe, die im Gestaltungsplan bei den jeweiligen Bauten eingetragen ist, bei beiden Häusern nicht ausgeschöpft wird. Das den Grundstücken der Beschwerdeführerin näher stehende Haus H 12, das an die F-strasse angrenzt, weist nach den Plänen eine Gebäudehöhe von 692.99 M.ü.M. auf, während eine solche von 694.00 M.ü.M. zulässig wäre. Das rückversetzte Haus H 11 soll eine Gebäudehöhe von 695.58 M.ü.M. erreichen, obschon eine solche von 696.00 M.ü.M. möglich wäre. Bei den Bauteilen, welche die Dachkote überragen, so auch bei den Lichtschächten, handelt es sich sodann um technisch unumgängliche Dachaufbauten, die dem darunter liegenden Gebäude funktionell dienen, für dessen Betrieb erforderlich sind und nicht anders als über Dach geführt werden können (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 657). Somit sind sie nach Art. 29 BO in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 besV zulässig. Die Rüge der



Beschwerdeführerin, die Vorinstanz hätte prüfen müssen, ob die zulässige Gebäudehöhe überschritten werde, erweist sich somit als unbegründet.

4./ Die Beschwerdeführerin wendet weiter ein, es seien mehr Autoabstellplätze als zulässig bewilligt worden. Sie begründet dies damit, die besV sähen im Plangebiet höchstens 220 Parkplätze vor. Weil im Zusammenhang mit der ersten und der zweiten Bauetappe bereits 200 Parkfelder bewilligt worden seien, wären höchstens 20 weitere möglich. Die geplante Anzahl von 48 Parkplätzen sprengt den in den besV vorgegebenen Rahmen.

a) Nach Art. 4 Abs. 1 besV sind für die Ueberbauung gemäss Gestaltungsplan 220 Parkplätze vorgesehen. Die Baubewilligungsbehörde wird die definitiv zulässige Anzahl Parkplätze in Abhängigkeit der Anzahl und Grösse der Wohneinheiten im Baubewilligungsverfahren festlegen. Ferner wird bei einer etappenweisen Realisierung der Ueberbauung die Baubewilligungsbehörde die Parkplatzanzahl in Abhängigkeit der Nutzflächen pro Etappe festlegen.

Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente; dabei kommt es namentlich auf den Zweck der Regelung, die dem Text zu Grunde liegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Die Gesetzesmaterialien sind zwar nicht unmittelbar entscheidend, dienen aber als Hilfsmittel, den Sinn der Norm zu erkennen (BGE 129 II 118 mit Hinweisen).

Nach dem Wortlaut von Art. 4 Abs. 1 Satz 1 besV sind für die Ueberbauung 220 Parkplätze vorgesehen. Damit wird bereits zum Ausdruck gebracht, dass es sich bei der Zahl der Autoabstellplätze um eine Richtgrösse handelt bzw. dass nicht höchstens 220 Autoabstellplätze erstellt werden dürfen. Dementsprechend wurde die ursprünglich vorgesehene Formulierung, wonach "maximal" 260 Parkplätze zulässig sind, fallen gelassen. Dafür, dass die genaue Zahl der Parkplätze offen gelassen werden soll bzw. dass es zulässig ist, im Rahmen der Baubewilligungsverfahren mehr als 220 Autoabstellplätze zu erstellen, spricht sodann, dass die besV weder die Anzahl und die Grösse der Wohneinheiten noch die Nutzfläche je Etappe festlegen. Der Vorlage des



Stadtrats an den Grossen Gemeinderat vom 26. Januar 1999 kann in diesem Zusammenhang entnommen werden, dass in den zwölf Baukörpern "ca. 182 Wohnungen untergebracht sind" und dass die "flexible Struktur der Grundrisse" sowohl "variable Wohnungsgrössen nach Bedarf als auch die Integration öffentlicher oder halböffentlicher Nutzungen" ermöglicht. Dementsprechend legt die Baubewilligungsbehörde die genaue Zahl der Parkplätze nach Art. 4 Abs. 1 besV erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der entsprechenden Etappe fest, wobei die Anzahl und die Grösse der Wohneinheiten sowie die Nutzfläche je Etappe massgebend sind. Dieses Vorgehen erlaubt es, die Zahl an Parkplätzen auf die konkreten Verhältnisse der jeweiligen Etappe abzustimmen.

b) An dieser Beurteilung ändert entgegen der Annahme der Beschwerdeführerin nichts, dass die Baupolizeikommission in den Erwägungen zum Beschluss vom 8. September 2000 (Nr. 1302) betreffend das Baugesuch Nr. 39'053 (zweite Bauetappe) irrtümlicherweise davon ausgegangen ist, es seien maximal 220 Parkplätze zulässig bzw. im Zusammenhang mit der dritten Etappe (Bauten H 11 und H 12) könnten höchstens noch 20 Parkplätze erstellt werden, weil bereits 200 bewilligt worden seien (vgl. Ziff. III/3.3 des Beschlusses). Diese Aussage widerspricht Art. 4 Abs. 1 Satz 1 besV. Die Baupolizei hat in einem Schreiben vom 28. Januar 2003 denn auch eingeräumt, sie erweise sich als unrichtig und beruhe darauf, dass üblicherweise bei Gestaltungsplänen für Parkplätze eine maximale Obergrenze festgelegt werde. Offen bleiben kann aufgrund des klaren Wortlauts von Art. 4 Abs. 1 Satz 1 besV sodann, ob die Behauptung der Beschwerdeführerin zutrifft, im Rahmen der Beratungen des Grossen Gemeinderats sei unzweideutig kommuniziert worden, dass es sich bei den vorgesehenen Parkplätzen im Gestaltungsplan um die maximale Anzahl Parkplätze handle. Wie dargelegt, sieht diese Vorschrift keine absolute Begrenzung der Anzahl Parkplätze vor.

c) Die Beschwerdeführerin vertritt weiter den Standpunkt, es habe von Beginn an festgestanden, dass ein Autoabstellplatz je Wohnung erstellt werde, was rund 182 Parkplätze ergebe. Wenn man entsprechend den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen) 20 Parkplätze für Besucher hinzurechne, seien rund 202 Autoabstellplätze erforderlich. Dies mache deutlich, dass



die in Art. 4 Abs. 1 besV vorgesehenen 220 Parkplätze als absolute Grenze zu verstehen seien.

Wie bereits ausgeführt, ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens offen gelassen worden, wie viele Wohneinheiten in den zwölf Mehrfamilienhäusern höchstens erstellt werden dürfen. Dementsprechend errechnet die Baubewilligungsbehörde die definitive Zahl der Parkplätze je Bauetappe nach Art. 4 Abs. 1 besV auch nach Anzahl und Grösse der Wohneinheiten. In Übereinstimmung mit Art. 4 Abs. 1 besV sollen denn auch nicht 182, sondern 188 Wohneinheiten von unterschiedlicher Grösse erstellt werden (erste Bauetappe: 58; zweite Bauetappe: 86; dritte Bauetappe: 44). Der nach Auffassung der Beschwerdeführerin massgebenden Anzahl von rund 202 Parkplätzen kommt deshalb, wie der in Art. 4 Abs. 1 Satz 1 besV genannten Anzahl von 220 Parkplätzen, nur relative Bedeutung zu. Demnach lässt sich daraus nicht folgern, es seien höchstens 220 Parkplätze erforderlich.

d) Die Beschwerdeführerin macht sodann geltend, sie sei in ihrem Vertrauen in die Auslegung von Art. 4 Abs. 1 besV, wie sie die Baupolizei anfänglich vorgenommen habe, zu schützen. Im Rahmen der ersten Bauetappe seien mehr Parkplätze bewilligt worden, als dies nach der einschlägigen VSS-Richtlinie höchstens zulässig gewesen wäre. Nach Bewilligung der zweiten Bauetappe seien mit 200 Parkplätzen sodann bereits rund 91 Prozent des Parkplatzkontingents von 220 Parkplätzen ausgeschöpft gewesen. Weil die Baupolizeikommission im Beschluss vom 8. September 2000 betreffend die zweite Bauetappe (Nr. 1302) aber festgehalten habe, im Rahmen der dritten Bauetappe dürften lediglich noch 20 Parkplätze bewilligt werden, habe sie auf Einwendungen gegen die Baubewilligung der zweiten Bauetappe verzichtet. Zu berücksichtigen sei weiter, dass die Baupolizeikommission diese Meinungsäusserung erst am 28. Januar 2003, im Zusammenhang mit der dritten Bauetappe, als unrichtig bezeichnet habe.

aa) Vertrauensschutz bei der Rechtsanwendung setzt ein Vertrauensverhältnis voraus (vgl. Ehrenzeller/Mastronardi/Schweizer/Vallender, Die Schweizerische Bundesverfassung, Kommentar, Zürich/Basel/Genf 2002, Rz. 51 zu Art. 9 der Bundesverfassung [SR 101]). Hat eine Zusage einen dem Gesetz widersprechenden Inhalt, vermag sie sich - als von der Verwaltung gesetzte Norm - gegen den Vorrang



des Gesetzes nicht zu behaupten. Sobald das Legalitätsprinzip einen anderen Entscheid erheischt als die Zusage, geht das Gesetz vor; einzig das Vertrauensprinzip kann die Bindung an eine gesetzeswidrige Zusage bewirken (vgl. B. Weber-Dürler, Vertrauensschutz im öffentlichen Recht, Basel/Frankfurt 1983, S. 203). Eine inhaltlich bestimmte behördliche Auskunft kann eine Vertrauensbasis schaffen (vgl. dazu Häfelin/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2002, Rz. 669). Voraussetzung des Vertrauensschutzes ist sodann das Fehlen der Kenntnis der Fehlerhaftigkeit der Vertrauensgrundlage. Wer die Fehlerhaftigkeit kennt, kann nicht in guten Treuen davon ausgehen, dass die durch den Staat erweckten Erwartungen erfüllt werden. Ein berechtigtes Vertrauen ist auch denjenigen abzusprechen, welche die Mangelhaftigkeit der Vertrauensgrundlage bei gehöriger Sorgfalt hätten kennen müssen. Dabei ist auf die individuellen Fähigkeiten und Kenntnisse der sich auf den Vertrauensschutz berufenden Personen abzustellen (vgl. Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 657 mit Hinweisen; vgl. auch U. Gueng, Zur Verbindlichkeit verwaltungsbehördlicher Auskünfte und Zusagen, Schweizerisches Institut für Verwaltungskurse an der Hochschule St.Gallen, 1971, S. 25). Sodann muss der Adressat im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft eine für ihn nachteilige Disposition getroffen haben, die unwiderruflich ist oder jedenfalls nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden kann (vgl. Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 686).

bb) Zutreffend ist, wie erwähnt, dass die Baupolizeikommission in den Erwägungen zu ihrem Entscheid vom 8. September 2000 (Nr. 1302) betreffend das Baugesuch Nr. 39'053 festgehalten hat, im Zusammenhang mit der dritten Bauetappe könnten maximal 20 Parkplätze erstellt werden. Fest steht sodann, dass die Baupolizei diese Meinungsäusserung erst am 28. Januar 2003, im Rahmen der dritten Bauetappe, als unrichtig bezeichnet hat. Aus den Akten ergibt sich indessen, dass die Beschwerdeführerin wohl gegen das Baugesuch Nr. 38'063 (erste Bauetappe), nicht aber gegen das Baugesuch Nr. 39'053 Einsprache erhoben hat. Dementsprechend ist ihr der Beschluss der Baupolizeikommission vom 8. September 2000 (Nr. 1302) nicht eröffnet worden. Die Beschwerdeführerin kann sich somit nicht mit Erfolg darauf berufen, mit den Erwägungen zu diesem Beschluss sei ihr gegenüber eine Vertrauensgrundlage geschaffen worden. Des weiteren wäre es ihr, entgegen ihren Ausführungen, gar nicht möglich gewesen, dagegen ein Rechtsmittel einzulegen bzw. die damit bewilligte Anzahl an Parkplätzen für die zweite Bauetappe in Frage zu stellen.



St.Galler Gerichte

Die Rüge der Beschwerdeführerin, sie habe aus Gründen des Vertrauensschutzes Anspruch darauf, dass insgesamt höchstens 220 Parkplätze bewilligt würden, erweist sich demnach als unbegründet.

e) Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, die in Art. 4 Abs. 1 Satz 1 besV genannte Zahl von 220 Parkplätzen mache nur Sinn, wenn sie als absolute Zahl verstanden werde, weil andernfalls die betroffenen Nachbarn gar nicht in der Lage seien, das Projekt zu beurteilen und Einsprache zu erheben. Des weiteren könne es nicht angehen, dass sich die Vorinstanz im Rahmen der dritten und letzten Bauetappe bezüglich der Anzahl der Parkplätze auf die einschlägige VSS-Norm berufe, nachdem dieser im Zusammenhang mit den beiden vorangegangenen Bauetappen keine Rechnung getragen worden sei. Es sei je eine massiv überhöhte Parkplatzzahl bewilligt worden. Sodann sei zu berücksichtigen, dass das Plangebiet zentral liege und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen sei. Es sei deshalb nicht gerechtfertigt, die höchstmögliche Anzahl Parkplätze zu bewilligen, die nach der einschlägigen VSS-Norm möglich sei.

aa) Wie ausgeführt, durfte die Beschwerdeführerin nicht damit rechnen, gestützt auf Art. 4 Abs. 1 besV könnten höchstens 220 Parkplätze erstellt werden. Diese Vorschrift verpflichtet die Baubewilligungsbehörde, die Zahl der Parkplätze je Bauetappe festzulegen. Unbestritten ist sodann, dass für die Berechnung der erforderlichen bzw. zulässigen Anzahl Parkplätze die einschlägigen VSS-Normen herangezogen werden dürfen. Dementsprechend stellt die Beschwerdeführerin nicht in Abrede, dass Wohneinheiten mit grösseren Bruttogeschossflächen einen zusätzlichen Parkplatzbedarf rechtfertigen.

bb) Die VSS-Normen sind anerkannte Hilfsmittel bei der Frage, ob eine Anlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt. Ihre Anwendung im Einzelfall muss indessen dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten, weshalb sie einem Entscheid nicht ungeachtet der konkreten Verhältnisse zugrunde gelegt werden dürfen (vgl. VerwGE vom 18. Mai/2. Dezember 2004 i.S. M.E. mit Hinweis auf GVP 1990 Nr. 99, ZBI 80/1979, S. 223 f. und BGE 94 I 141 mit Hinweisen).



Nach Ziff. B 7 der VSS-Norm SN 640 290, die dem angefochtenen Entscheid zugrunde liegt, liegt der Grenzbedarf an Parkfeldern bei Mehrfamilienhäusern bei einem Parkfeld pro 80 bis 100 m² Bruttogeschossfläche. Das Minimum ist ein Parkfeld je Wohnung. Zusätzlich sind 10 Prozent Parkfelder für Besucher vorzusehen. Dieser Richtwert entspricht im allgemeinen bereits dem definierten reduzierten Bedarf an Parkfeldern bei Wohnbauten, da der Einfluss der übrigen Verkehrsmittel auf den Bedarf an Parkfeldern bei Wohnbauten sehr gering ist.

cc) Weil im Rahmen der dritten Bauetappe nur die Zahl der Wohneinheiten, nicht aber deren Grösse in Rechnung gestellt worden ist (nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz weisen 28 von 44 Wohnungen eine Bruttogeschossfläche von über 100 m² auf), werden die Vorgaben der VSS-Norm SN 640 290 mit 48 Parkplätzen knapp erfüllt. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin ist somit nicht die höchstmögliche Anzahl Parkplätze bewilligt worden.

Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass im Rahmen der ersten und der zweiten Bauetappe eine Mehrfläche von mindestens 4'000 m² resultiert habe, welche die bewilligte Anzahl Parkplätze gerechtfertigt hätte. Im Rahmen der ersten Bauetappe sind 58 Wohneinheiten und 88 Parkplätze bewilligt worden (76 Parkplätze in der Tiefgarage, 12 Parkplätze im Freien). Dem rechtskräftigen Beschluss der Baupolizeikommission vom 31. März 2000 (Nr. 1107) kann entnommen werden, dass sich unter den 58 Wohneinheiten 40 5-Zimmer-Eigentumswohnungen mit je 140 m² Bruttogeschossfläche befinden. Nach den Feststellungen der Baupolizeikommission ergibt dies eine Mehrfläche von rund 2000 m², was rund 25 Wohneinheiten mit 80 m² Bruttogeschossfläche gleichkommt. Die 88 Parkplätze, die in dieser Bauetappe bewilligt worden sind, entsprechen somit den Vorgaben der VSS-Norm SN 640 290. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführerin geltend macht, gemäss Beschluss der Baupolizeikommission vom 27. August 1999 (Nr. 884) betreffend das Baugesuch Nr. 38'063 seien ursprünglich 103 Wohneinheiten und 99 Parkplätze geplant gewesen bzw. weil die Wohneinheiten um 45 Wohneinheiten (44 Prozent) reduziert worden seien, hätten die Parkplätze nicht nur auf 88 Parkplätze (11 Prozent) verringert werden dürfen. Im Rahmen der zweiten Bauetappe wurden 86 Wohneinheiten erstellt. Nach den Feststellungen der Baupolizeikommission vom 8. September 2000 (rechtskräftiger



Beschluss Nr. 1302) weisen 49 Wohneinheiten eine Bruttogeschossfläche von rund 130 m² auf und 10 Wohneinheiten eine solche von rund 170 m². Dies kommt einer Mehrfläche von rund 2'170 m² gleich und entspricht auf der Grundlage von 100 m² je Wohnung 22 Wohneinheiten. Die Anzahl der bewilligten Parkplätze (84 Parkplätze in der Tiefgarage, 28 Parkplätze im Freien) liegt somit ebenfalls im Bereich der VSS-Norm SN 640 290. Es ergibt sich somit, dass die Behauptung der Beschwerdeführerin nicht zutrifft, die Anzahl Parkplätze für die erste und zweite Bauetappe seien nicht anhand der einschlägigen VSS-Norm festgelegt worden.

f) Zusammenfassend steht demnach fest, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit die Beschwerdeführerin rügt, die Bewilligung von 48 Parkplätzen für die dritte Bauetappe beruhe auf einem unrichtig festgestellten Sachverhalt und verletze Recht.

5./ Die Beschwerdeführerin wendet sich weiter gegen den Standort der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage der dritten Bauetappe, der ihrer Meinung nach dem Gestaltungsplan nicht entspricht. Sie hält dafür, die Erschliessung dieser Tiefgarage dürfe nicht über die F-strasse erfolgen, weil die Tiefgarage der ersten Bauetappe ausschliesslich über die F-strasse zugänglich sei bzw. weil auf die im Gestaltungsplan vorgesehene zweite Ein- und Ausfahrt auf die K-strasse verzichtet worden sei. Sie verlangt, dass nachträglich eine Ein- und Ausfahrt an der K-strasse gebaut werde. Sodann macht sie geltend, durch die Erschliessung der Tiefgarage der dritten Bauetappe über die F-strasse erleide sie übermässige Einwirkungen im Sinn von Art. 684 ZGB, insbesondere dann, wenn die nach den besV mögliche Anzahl Parkplätze überschritten werden sollte.

a) Aus den Akten ergibt sich, dass die Tiefgarage der dritten Bauetappe entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsplans über die F-strasse erschlossen werden soll. Gegen den Standort der Ein- und Ausfahrt hätte sich die Beschwerdeführerin im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wenden müssen. Eine akzessorische Ueberprüfung des Nutzungsplans im Baubewilligungsverfahren ist ausgeschlossen (BGE 131 II 110 mit Hinweisen). Daran ändert nichts, dass im Zusammenhang mit dem Bau der Tiefgarage der ersten Bauetappe auf eine der beiden im Gestaltungsplan vorgesehenen Ein- und Ausfahrten verzichtet worden und nur diejenige in Richtung F-strasse verwirklicht worden ist. Der Grund liegt gemäss Beschluss der



Baupolizeikommission vom 27. August 1999 (Nr. 884) darin, dass die Länge der Tiefgarage und die Anzahl der Parkplätze reduziert worden waren. Den Erwägungen zu diesem Beschluss, der der Beschwerdeführerin als Einsprecherin eröffnet worden ist, kann in diesem Zusammenhang sodann entnommen werden, dass die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage an der F-strasse durch den Verzicht auf eine zweite Ausfahrt an der K-strasse wohl etwas höher frequentiert werde, als dies beim Erlass des Sondernutzungsplans vorgesehen gewesen sei. Der Verkehr, der durch die maximal 79 Parkplätze generiert werde - verwirklicht wurden 76 Parkplätze - könne aber ohne weiteres über eine einzige Zu- und Wegfahrt abgewickelt werden. Bezüglich der Einwände der Einsprecherin sei zudem zu beachten, dass die Nutzung einer Tiefgarage extensiv sei. Je Parkplatz seien täglich nur wenige Fahrbewegungen zu erwarten. Dieser Entscheid ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen, ohne dass die Beschwerdeführerin, deren öffentlichrechtliche Einsprache abgewiesen wurde, dagegen ein Rechtsmittel ergriffen hätte. Demzufolge kann sie im Rahmen dieses Verfahrens nicht mehr verlangen, die im Gestaltungsplan vorgesehene Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage der ersten Bauetappe in Richtung K-strasse sei zu erstellen. Daran ändert nichts, dass eine solche Erschliessung aus Sicht der Beschwerdeführerin aus verkehrsplanerischen Gründen sinnvoll und ohne weiteres zu verwirklichen wäre.

b) Neben dem öffentlichrechtlichen Immissionsverbot gemäss Bundesumweltrecht ist auch das privatrechtliche Immissionsverbot nach Art. 684 ZGB zu beachten. Nach dieser Vorschrift ist jedermann verpflichtet, sich bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der 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). Insbesondere wenn das nach Lage, Beschaffenheit und Ortsgebrauch gerechtfertigte und zu dulden Mass von Einwirkungen zu ermitteln ist, können öffentlichrechtliche Vorschriften eine Rolle spielen (Bau- und Zonenvorschriften, Normen betreffend Lärmschutz, Luftreinhaltung, Strahlen und Erschütterung). Diese gehen zwar von anderen Referenzgrössen aus und legen allgemeine Standards fest, im Gegensatz zur rein einzelfallbezogenen Beurteilung des Privatrechts und schützen auch nicht so umfassend vor Immissionen wie dieses. Demgegenüber ist dem Privatrecht das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip unbekannt.



Die allgemeinen Gebote der widerspruchsfreien und koordinierten Anwendung der Rechtsordnung verlangen den sachgerechten Einbezug von und die möglichst weitgehende Rücksichtnahme auf Normen anderer Rechtsgebiete zum gleichen Gegenstand. Die rechtsanwendenden Behörden haben in diesem Sinn auf eine Harmonisierung des Immissionsschutzes hinzuwirken. Namentlich im Zusammenhang mit Lärmschutzimmissionen, für welche die Anhänge der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41, abgekürzt LSV) Belastungsgrenzwerte festschreiben, sind bei der Beurteilung des privatrechtlich zu duldbaren Masses die öffentlichrechtlichen Belastungsgrenzwerte heranzuziehen (BGE 126 III 226 mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführerin begründet nicht näher, warum die Lärmbelastung durch die Verwirklichung der 44 Parkplätze in der über die F-strasse erschlossenen Tiefgarage der dritten Bauetappe ein übermässiges Ausmass erreichen soll. Sie stellt das Lärmgutachten, das vom Ingenieurbüro für Bauphysik + Akustik L. erstellt worden ist, nicht in Frage und führt nicht näher aus, warum die Feststellung der Vorinstanz, die Belastungswerte für Strassenverkehrslärm gemäss Anhang 3 zur LSV würden mit grosser Reserve eingehalten, nicht zutreffen sollte. Die Beschwerde ist somit auch insofern abzuweisen, als geltend gemacht wird, es liege eine übermässige Lärmimmission im Sinn von Art. 684 ZGB vor.

6./ Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist.

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Sie ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Die unterliegende Beschwerdeführerin kann keine ausseramtliche Entschädigung beanspruchen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP).

Die Beschwerdegegnerin hat Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Ihr Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht. Folglich ist die Entschädigung ermessensweise festzusetzen. Das Gericht erachtet eine Entschädigung von Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen, zuzüglich MWSt) für das



St.Galler Gerichte

Beschwerdeverfahren als angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. c der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

- 1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.
- 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlt die Beschwerdeführerin unter Verrechnung des Kostenvorschusses in gleicher Höhe.
- 3./ Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin mit Fr. 1'500.-- (zuzüglich MWSt) ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W.

Die Vizepräsidentin: Die Gerichtsschreiberin:

Zustellung dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerin (durch Rechtsanwalt

Dr. C. D., 9000 St. Gallen)

- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin (durch Rechtsanwalt



Dr. F.G., 0000 X.)

- die Beschwerdebeteiligte

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Soweit eine Verletzung von Bundesrecht geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit der Eröffnung Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, eingereicht werden.

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