



Fall-Nr.: B 2008/197
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 16.06.2009
Entscheiddatum: 16.06.2009

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. Juni 2009

Baurecht, Gestaltungsplan, Art. 28 Abs. 1, Art. 57 Abs. 3, Art. 60, Art. 69 Abs. 3 BauG (sGS 731.1). Die Rechtmässigkeit eines Gestaltungsplans wurde von der Rekursinstanz zu Unrecht verneint. Eine städtebaulich vorzügliche Gestaltung ist gegeben, und nachbarliche Interessen werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die fassadenbündige Situierung eines Attikageschosses beeinflusst die Gebäudehöhe nicht. Bei der Beurteilung des Schattenwurfs kommen die Vorschriften für Hochhäuser nicht zur Anwendung (Verwaltungsgericht, B 2008/197).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungs-richter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Ersatzrichter Paul Somm; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

In Sachen

U.N.,

W. AG,

Beschwerdeführer,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. F.

gegen



Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

C.

und

Erbengemeinschaft W.

Beschwerdegegner,

alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. R.

sowie

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

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Gestaltungsplan Waldgut-/Glärnischstrasse



hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ U.N. und die W. AG sind Eigentümer des Grundstücks Nr. F0765, das nach dem Zonenplan der Stadt St. Gallen vom 1. Oktober 2006 der Wohnzone W2a zugeteilt ist. Es liegt im Winkel der Waldgut- und der Glärnisch-strasse. Das Grundstück ist derzeit mit einem Bauernhaus und Garagen überbaut und misst rund 1'700 m².

B./ Am 13. März 2007 verfügte der Stadtrat St. Gallen bezüglich der Parzelle Nr. F0765 den Erlass eines Gestaltungsplans. Der Gestaltungsplan Waldgut-/Glärnisch-strasse (im folgenden Gestaltungsplan) mit den besonderen Vorschriften (abgekürzt besV) sowie den Beilageplänen Nr. 1 bis 7 legt die Überbauung der Liegenschaft mit drei Hauptbauten einschliesslich der Erschliessung und der Umgebungsgestaltung fest. Das bestehende Bauernhaus soll abgebrochen werden.

C./ Innert der Auflagefrist erhoben C. als Eigentümerin des benachbarten Wohnhauses an der Glärnischstrasse Nr. 22 und die Erbengemeinschaft W. am 25. April 2007 Einsprache gegen den Gestaltungsplan.

Der Stadtrat wies am 6. November 2007 beide Einsprachen in den Beschlüssen Nrn. 3702 und 3703 ab und stimmte dem Gestaltungsplan zu.

D./ Gegen die abweisenden Einspracheentscheide erhoben C. und die Erbengemeinschaft W. durch ihren Rechtsvertreter mit Eingabe vom 26. November 2007 Rekurs beim Baudepartement. Sie beantragten, der Einspracheentscheid des Stadtrates St. Gallen vom 6. November 2007 und der Gestaltungsplan seien aufzuheben bzw. diesem sei die Genehmigung zu verweigern. Zur Begründung machten die Rekurrenten zunächst eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend. Der Stadtrat habe ihre Vorbringen ungenügend geprüft und es unterlassen, den Entscheid nachvollziehbar zu begründen. Gegen den Erlass des Gestaltungsplans wurde eingewendet, die Voraussetzungen für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans seien nicht erfüllt. Dieser nehme zudem auf das angrenzende Gebiet mit besonderem baulichen Erscheinungsbild ungenügend Rücksicht, weshalb eine Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung nicht erreicht werde. Ausserdem würden nachbarliche Interessen unverhältnismässig beeinträchtigt.



St.Galler Gerichte

Nach dem Scheitern der vom Baudepartement veranlassten Vergleichsverhandlungen hiess das Baudepartement mit Entscheid vom 20. Oktober 2008 die Rekurse von C. und der Erbegemeinschaft W. gut und hob den Gestaltungsplan auf. Es erwog, die Einspracheentscheide Nrn. 3702 und 3703 würden lediglich summarisch und nicht abschliessend ausführen, inwieweit der Gestaltungsplan von den Regelbauvorschriften abweiche und ob den Abweichungen berechnigte Interessen der Nachbarn gegenüberstünden. Damit seien die Anforderungen an eine ausreichende Begründung nicht erfüllt. Dieser Mangel sei jedoch im Rekursverfahren geheilt worden.

In materieller Hinsicht wurde ausgeführt, der Gestaltungsplan ermögliche eine Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung. Dem Gestaltungsplan stünden aber wichtige nachbarliche Interessen entgegen. Bei einer Realisierung der Überbauung nach Gestaltungsplan würde das Wohnhaus Glärnischstrasse Nr. 22 auf der südwestlichen Gebäudeseite im Winter dauernd beschattet werden, weshalb dem Gestaltungsplan wichtige nachbarliche Interessen entgegenstünden. Das Baudepartement stützte sich insbesondere auf Art. 57 Abs. 3 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (sGS 731.1, abgekürzt BauG), wonach die Einhaltung des Grenzabstands anstelle des Gebäudeabstands nur genüge, wenn nicht wichtige Interessen entgegenstünden. Es erwog, als wichtiges Interesse gelte unter anderem das Interesse an einer hinreichenden Besonnung und Belichtung im Sinne von Art. 69 Abs. 3 BauG.

E./ Gegen den Entscheid des Baudepartements erhoben U. N. und die W. AG mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 4. November 2008 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragten, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und der Gestaltungsplan sei zu genehmigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

In seiner Vernehmlassung vom 27. November 2008 schloss das Baudepartement auf Abweisung der Beschwerde. Der Stadtrat beantragte in seiner Stellungnahme vom 17. Dezember 2008 die Gutheissung der Beschwerde. C. sowie die Erbegemeinschaft W. verlangten in ihrer Vernehmlassung vom 15. Januar 2009 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids, insbesondere die Aufhebung des Gestaltungsplans, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.



St.Galler Gerichte

U. N. und die W. AG liessen sich zu den Vernehmlassungen des Baudepartements und von C. sowie der Erbegemeinschaft W. mit Stellungnahmen vom 16. Februar 2009 vernehmen. Die Beschwerdegegner äusserten sich mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 9. März 2009 dazu.

Am 12. März 2009 reichten die Beschwerdegegner eine Ergänzung zur Stellungnahme vom 9. März 2009 ein und beantragten die Sistierung des Beschwerdeverfahrens, bis der Bericht des Stadtrats über die in die Bauklasse bzw. -zone für Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzusetzenden Gebiete vorliege und über das rechtliche Schicksal des Gestaltungsplangebiets rechtskräftig entschieden sei.

Mit Verfügung vom 26. März 2009 wies der Präsident des Verwaltungsgerichts das Sistierungsgesuch ab. Er erwog, die vorgesehene Überprüfung des Zonenplanes durch den Stadtrat könne mehrere Jahre in Anspruch nehmen, und eine Sistierung widerspreche dem Anspruch auf beförderliche Erledigung des Beschwerdeverfahrens.

Vorgängig zu seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Darauf sowie auf die weiteren Vorbringen der Verfahrensbeteiligten wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

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). Die Beschwerdeführer sind zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde vom 4. November 2008 entspricht zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2. Im folgenden sind verschiedene formelle Vorbringen zu prüfen.



St.Galler Gerichte

2.1. Die Beschwerdeführer reichten vor Verwaltungsgericht verschiedene Dokumente ein, insbesondere grafische Darstellungen bzw. Planunterlagen zum Schattenwurf nach Regelbauweise und nach Gestaltungsplan. Gestützt darauf machen sie geltend, dass eine Baute nach Regelbauweise zu einer stärkeren Beschattung führen würde als die Bauten gemäss Gestaltungsplan. Ausserdem reichten sie ein Modell der geplanten Bauten ein.

Der Schattenwurf war im Rekursverfahren streitig. Die Vorinstanz schützte den Rekurs im wesentlichen aufgrund der Beschattung. Die Beschwerdeführer waren daher berechtigt, vor Verwaltungsgericht neue Beweismittel einzureichen. Bei diesen Sachvorbringen handelt es sich nicht um unzulässige Noven (vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 642 ff.). Namentlich wird dem Rechtsbegehren damit kein neues tatsächliches Fundament unterstellt. Die Beschwerdeführer machen vielmehr geltend, die Beschattung des Gebäudes auf dem Grundstück Glärnischstrasse Nr. 22 falle bei einer Überbauung nach Regelbauweise stärker aus als bei einer Überbauung nach Gestaltungsplan. Damit betreffen die Beweismittel eine im Rekursverfahren streitige Tatsache. Im übrigen lag das Modell den Verfahrensbeteiligten auch anlässlich des Augenscheins im Rekursverfahren vor.

2.2. Die Beschwerdeführer beanstanden, die Vorinstanz habe den Grundsatz des Vertrauensschutzes verletzt. Dieser Grundsatz stützt sich auf Art. 9 der Bundesverfassung (SR 101, abgekürzt BV). Er verleiht einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in ein bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden und verbietet widersprüchliches Verhalten (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Zürich/St. Gallen 2006, Rz. 622). Namentlich kann der Vertrauensgrundsatz erfordern, dass eine Praxisänderung angekündigt wird (vgl. BGE 132 II 153 E. 5.1) oder die Parteien darauf hingewiesen werden müssen, dass sich die entscheidende Behörde auf Rechtsnormen stützen kann, mit deren Anwendung schlechterdings nicht gerechnet werden musste (vgl. BGE 115 Ia 94 ff.).

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Vorinstanz habe einen Entscheid gefällt, der einer ursprünglich geäusserten Rechtsauffassung widerspreche und sich auf ein Urteil des Verwaltungsgerichts stütze, das mangels Publikation keiner Partei habe



bekannt sein können. Der Vertrauensgrundsatz erfordere, dass die Parteien auf diesen neuen Rechtsstandpunkt hätten aufmerksam gemacht werden müssen.

Im Rahmen des Rekursverfahrens unterbreitete die Vorinstanz den Beteiligten u.a. Vergleichsvorschläge. Offenbar wurden mit den Beteiligten auch rechtliche Aspekte erörtert. Solche Äusserungen sind aber für die Vorinstanz nicht bindend oder sonstwie präjudizierend. Sie stehen grundsätzlich unter dem Vorbehalt, dass nicht der juristische Sachbearbeiter abschliessend entscheidet, sondern der Departementsvorsteher. Dies musste den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern bewusst sein.

Zutreffend ist, dass das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. März 2000, auf das sich die Vorinstanz u.a. stützte, nicht publiziert ist. In jenem Urteil wurde die für Hochhäuser geltende Vorschrift von Art. 69 Abs. 3 BauG bei einem Gestaltungsplan, der kein Hochhaus umfasste, analog angewendet. Da die Beschattung streitig war und das Gesetz eine die Beschattung betreffende Vorschrift nur für Hochhäuser kennt, war durchaus damit zu rechnen, dass für die Beurteilung der Beschattung möglicherweise auch die für Hochhäuser geltende Regelung herangezogen werden konnte. Jedenfalls liegt keine Anwendung einer Rechtsnorm vor, mit der schlechterdings nicht gerechnet werden musste. Von einer Verletzung des Vertrauensgrundsatzes kann daher nicht gesprochen werden.

2.3. Die Beschwerdeführer beantragen, der den Parteien am 3. Juli 2008 zugestellte Vergleichsvorschlag sei in die Verfahrensakten aufzunehmen.

Im Kanton St. Gallen existieren im Bereich der Verwaltungsrechtspflege keine allgemein verbindlichen Vorschriften über Aktenführung bzw. Aktenordnung. Die Aktenführung dient unter anderem der Rechtssicherheit, dem Schutz der Grundrechte sowie einer effizienten Verwaltungsführung; sie ermöglicht die jederzeitige Nachvollziehbarkeit und Transparenz staatlichen Handelns. Dazu ist eine systematische Aufzeichnung bzw. Erfassung der Geschäftsprozesse sowie die Verwaltung der dabei entstehenden Dokumente erforderlich. Akten, die den Parteien zugestellt werden, sind im Aktendossier anzulegen. Dagegen sind ausschliesslich behörden- oder gerichtsinterne Vorgänge nicht in die Akten aufzunehmen (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 1131).



Vorliegend steht fest, dass die Vorinstanz nur die zweite Version des Vergleichsvorschlags in die Verfahrensakten aufgenommen hat, nicht aber die erste Version. Ob sie vor dem Hintergrund der erwähnten Grundsätze zu Recht auf die Edition der ersten Version verzichtet hat, kann indes offen bleiben, weil die Vergleichsvorschläge nicht entscheidungswesentlich sind. Die in einem Vergleichsverfahren möglicherweise geäusserten Zugeständnisse sind unpräjudiziell, und es verstiesse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, die Verfahrensbeteiligten im Rechtsmittelentscheid auf allfälligen Zugeständnissen zu behaften. Die nach Angaben der Vorinstanz irrtümlich in die Akten aufgenommene zweite Version des Vergleichsvorschlags ist im Streitfall unbeachtlich. Dem Antrag der Beschwerdeführer auf Aufnahme des ersten Vergleichsvorschlags in die Akten ist nach dem Gesagten nicht stattzugeben.

2.3. Die Beschwerdeführer rügen im weiteren, die Vorinstanz habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie nicht geprüft habe, ob eine Bebauung nach der Regelbauweise zu einer Verschlechterung der Beschattung der Liegenschaft Glärnischstrasse 22 führe.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör bedeutet nicht, dass sich die Behörde zu allen Vorbringen der Beteiligten äussern muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (Häfelin/ Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1706). Die Vorinstanz erachtete die Beschattung nach der Überbauung gemäss Gestaltungsplan als unzulässig und schloss daraus, der Unterschreitung des Gebäudeabstands stünden wichtige Interessen im Sinne von Art. 57 Abs. 3 BauG entgegen. Daher erübrigte sich für die Vorinstanz ein Vergleich mit der Beschattung im Falle einer Bebauung nach den Regelbauvorschriften. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs kann darin nicht erblickt werden.

3. In materieller Hinsicht bringen die Beschwerdeführer vor, der angefochtene Entscheid beruhe auf einem unrichtigen und teilweise unvollständig festgestellten Sachverhalt. Die Vorinstanz habe den Niveaupunkt falsch festgelegt, wobei sie es bei der Höhenangabe der Vorinstanz bewenden lassen würden. Unzutreffend sei aber die Feststellung der Vorinstanz, wonach das geplante nordwestliche Einfamilienhaus die Gebäudehöhe nach Regelbauweise nicht einhalte. Tatsächlich sei die zulässige Höhe



sämtlicher Bauten im Gestaltungsplan im Vergleich zur Bauordnung reduziert worden. Schliesslich sei auch die Behauptung der Vorinstanz, dass das Haus der Beschwerdegegnerin an der Glärnischstrasse 22 bei einer Realisierung nach Gestaltungsplan auf der südwestlichen Gebäudeseite im Winter dauernd beschattet werde, aktenwidrig und willkürlich. Des weiteren treffe nicht zu, dass bei Einhaltung des ordentlichen Gebäudeabstandes von 15 m die Besonnung und Belichtung des Hauses der Beschwerdegegnerin deutlich verbessert würde. Die Vorinstanz habe es pflichtwidrig unterlassen, diesbezüglich Abklärungen vorzunehmen. Vielmehr müsse bei einem Vergleich der geplanten Baute mit einem Bau gemäss Regelbauweise berücksichtigt werden, dass nach Regelbauweise ein Ein- oder Zweifamilienhaus von 7,5 m Höhe sowie einem Giebeldach errichtet werden könnte. Folglich würde die Beschwerdegegnerin mit einer Baute nach Regelbauweise eine Mehr- und nicht eine Minderbelastung treffen. Die Beschwerdeführer rügen insgesamt, die Vorinstanz habe keine Prüfung vorgenommen, ob und wieweit der Gestaltungsplan von der Regelbauweise abweiche. Erst wenn feststehe, dass eine Mehrbeeinträchtigung aufgrund des Gestaltungsplans vorliege, sei zu prüfen, ob diese das zumutbare Mass überschreite.

3.1. Nach Art. 61 Abs. 1 VRP ist das Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren zur Kontrolle von Rechtsverletzungen befugt. Die Ermessenskontrolle ist ihm hingegen verwehrt (Art. 61 Abs. 1 und Abs. 2 VRP). Es hat sich daher darauf zu beschränken, über die Einhaltung des Ermessensspielraums zu wachen und schreitet nur ein, wenn die Vorinstanz das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht hat (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 740). Dies bedeutet, dass das Verwaltungsgericht in eine Plangenehmigung nur eingreifen darf, wenn Rechtsnormen und -grundsätze verletzt werden. Soweit aber die Behörden ihr Ermessen pflichtgemäss ausgeübt haben, ist dem Verwaltungsgericht eine Kontrolle verwehrt. Das Verwaltungsgericht ändert einen sachlich haltbaren und zweckmässigen Planungsentscheid selbst dann nicht ab, wenn es eine andere Lösung als ebenso zweckmässig erachtet oder sogar bevorzugen würde (vgl. statt vieler GVP 1996 Nr. 9; VerwGE B 1999/6 vom 16. März 2000; VerwGE B 2004/67, 72 vom 25. Oktober 2004, in: www.gerichte.sg.ch).

3.2. Gestaltungspläne sind Sondernutzungspläne und Teil der Nutzungsplanung. Dementsprechend hat sich die Behörde wie bei der Überbauungsplanung an die Ziele



und Planungsgrundsätze nach Art. 75 BV sowie Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) zu halten (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 153). Namentlich gehören zu den massgebenden Planungsgrundsätzen der Landschafts- und Umweltschutz, die Siedlungsgestaltung und -begrenzung, die Förderung und der Schutz der Wirtschaft sowie sozialer und kultureller Werte (BGE 113 Ib 225 E. 2c; Art. 1 Abs. 2 und Art. 3 RPG).

Nach Art. 28 Abs. 1 BauG kann die politische Gemeinde im Einverständnis mit den betroffenen Grundeigentümern zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung Gestaltungspläne erstellen, welche die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen projektmässig bis in Einzelheiten regeln. Gestaltungspläne regeln in einem detaillierten Mass die Nutzung von Bauland.

Wie im Bereich der Nutzungsplanung im allgemeinen steht der Planungsbehörde auch bei der Gestaltungsplanung ein weitreichender Ermessensspielraum zu. Insbesondere lässt sich aus den dargelegten Planungsgrundsätzen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts kein Anspruch des Einzelnen auf Erlass bestimmter planerischer Massnahmen ableiten. Dagegen unterliegt die Frage des vollständigen Einbezugs der massgeblichen Einzelaspekte in die Interessenabwägung im Rahmen der Planung grundsätzlich der Rechtskontrolle (vgl. GVP 1996 Nr. 12; VerwGE B 1999/6 vom 16. März 2000). Ein Ermessens- bzw. Beurteilungsspielraum steht der Planungsbehörde aber namentlich dort zu, wo es um die Wertung bzw. Gewichtung der einzelnen Grundsätze geht. Erst eine deutlich unsorgfältige Interessenabwägung stellt eine Rechtsverletzung dar und unterliegt der Rechtskontrolle (vgl. statt vieler P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., Bern 2008, S. 81 ff.).

Trägerin der Ortsplanung ist grundsätzlich die Politische Gemeinde (Art. 2 Abs. 1 BauG). Art. 3 Abs. 2 BauG bestimmt jedoch, dass dem Staat in allen Belangen der Raumplanung die Rechts- und Ermessenskontrolle zusteht, dass er aber den nötigen Ermessensspielraum der Politischen Gemeinden bei der Orts- und Regionalplanung wahrt. Dies bedeutet, dass der Staat den kommunalen Entscheid zu respektieren hat,



wenn der Plan den massgebenden Rechtsnormen entspricht und zweckmässig sowie sachgerecht ist.

Im übrigen ist der Ablauf des vorliegenden Planverfahrens nicht zu beanstanden. Das BauG sieht bei Gestaltungsplänen keine Visierung vor. Ein Verstoss gegen den Rechtsgleichheitsgrundsatz ist darin nicht zu erblicken, da die Bauten und Anlagen anderweitig visualisiert werden als im Baubewilligungsverfahren, welches dem Planverfahren folgt. Im vorliegenden Fall wurde zudem sowohl im Rekurs- als auch im Beschwerdeverfahren ein Augenschein durchgeführt, bei welchem auch das Modell des Gestaltungsplans Gegenstand der behördlichen bzw. gerichtlichen Tatsachenfeststellung war. Bei dieser Sachlage kann im Verzicht auf eine Visierung im Planverfahren keine Verletzung übergeordneter Rechtsnormen oder Rechtsgrundsätze erblickt werden.

3.3. Im vorliegenden Fall deckt sich das Gestaltungsplangebiet mit der Parzelle Nr. F0765 der Beschwerdeführer. Die Erschliessung erfolgt für die Bewohner von der Waldgutstrasse und für die Besucher von der Glärnischstrasse her. Dem Gestaltungsplan zufolge ist eine Überbauung mit zwei Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit zwei Wohnungen beabsichtigt. Bei sämtlichen Bauten ist die Erstellung von je zwei Vollgeschossen sowie einem Attikageschoss vorgesehen, wobei die festgelegten Höhenkoten nicht überschritten werden dürfen (Art. 4 Abs. 1 besV).

Die Parzelle Glärnischstrasse 22 liegt nordwestlich des Baugrundstücks und ist mit einem anfangs der 50er-Jahre errichteten eingeschossigen Einfamilienhaus mit Giebeldach überbaut, welches den nach heutigem Recht geltenden Grenzabstand nach Südosten, also zum geplanten nordwestlichen Einfamilienhaus hin, nicht einhält.

3.4. Im Rahmen einer Gestaltungsplanung kann vom Zonen- und Überbauungsplan abgewichen werden (Art. 28 Abs. 1 BauG). Da die Regelbauvorschriften Bestandteil des Zonenplans sind (Art. 9 Abs. 2 BauG), kann auch von der im Baureglement festgelegten Regelbauweise einer Zone abgewichen werden. Die Grenze der zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise ergibt sich einerseits aus dem Erfordernis der städtebaulich vorzüglichen Gestaltung und dem damit verbundenen öffentlichen Interesse und andererseits aus dem Erfordernis der Wahrung berechtigter



Nachbarinteressen. Abweichungen von der Regelbauweise einer Zone sind mit anderen Worten nur in dem Masse zulässig, als sie zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit vorzüglicher Gestaltung erforderlich sind und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigen. Massgebend ist dabei eine Gesamtbeurteilung der Auswirkungen einer Überbauung nach Gestaltungsplan. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen wird die von Art. 28 Abs. 1 BauG geforderte städtebauliche Vorzüglichkeit erreicht, wenn die in Art. 1 und 3 RPG enthaltenen Planungsziele und –grundsätze soweit eingehalten werden, als dies nach den konkreten örtlichen Verhältnissen möglich ist. Liegen keine besonderen örtlichen Verhältnisse vor, so zeichnet sich eine städtebaulich vorzügliche Gestaltung durch spezifische Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aus; diese Vorzüge sind nach den Zielen und Grundsätzen des RPG zu bewerten (Heer, a.a.O., Rz. 154; VerwGE B 2007/81 vom 15. Oktober/5. November 2007, in: www.gerichte.sg.ch).

3.5. Zu prüfen ist somit einerseits das Erfordernis der städtebaulich vorzüglichen Gestaltung und andererseits das Erfordernis der Wahrung berechtigter Nachbarinteressen. Obwohl die Beschwerdegegner den Rekursentscheid nicht selbständig angefochten haben, ist die städtebaulich vorzügliche Gestaltung von Amtes wegen zu beurteilen, da sie Voraussetzung für die gebotene Interessenabwägung ist.

3.5.1. Die Beschwerdegegner bestreiten, dass der Gestaltungsplan dem Erfordernis der städtebaulichen Vorzüglichkeit Rechnung trage. Sie wenden unter anderem ein, der Gestaltungsplan enthalte eine erhebliche Privilegierung der Bauherrschaft, so bezüglich der internen Abstände wie auch bezüglich des Abstandes des nordwestlichen Hauses gegenüber der Liegenschaft Glärnischstrasse 22. Auch führten die Attikageschosse zu faktischer Dreigeschossigkeit der Baukörper an den Längsfassaden, und die massiven Brüstungen verstärkten den disproportionalen, alles andere als leichten, vielmehr klotzigen und festungsartigen Eindruck. Zudem sei die durch bestehende Gebäude vorgezeichnete Bauflucht offenkundig nicht eingehalten, und Flachbauten in de facto dreigeschossiger Höhe seien keineswegs quartiertypisch und stellten keine Bereicherung des feingegliederten Quartiercharakters dar. Insgesamt würden sich diese Mängel allesamt zulasten der Beschwerdegegner auswirken.



St.Galler Gerichte

3.5.2. Verschiedene städtische und kantonale Fachstellen, insbesondere das Hochbauamt, die kantonale Denkmalpflege sowie das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, haben dem Gestaltungsplan eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität attestiert. Die Vorinstanz hat sich diesen Stellungnahmen vorbehaltlos angeschlossen (vgl. Rekursentscheid E. 4.3.1). Sie erwog, die Vorzüglichkeit ergebe sich aus der Lage des Grundstücks in einem durch das öffentliche Verkehrsnetz gut erschlossenen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr. Der Plan orientiere sich zwar nicht an der Ausrichtung der Bauten des angrenzenden Quartiers. Er übernehme indessen mit der Massstäblichkeit der vorgesehenen Überbauung, insbesondere mit den vorgesehenen Freiräumen, das wesentliche städtebauliche Element des angrenzenden Gebiets. Die Übernahme dieser Quartiertypizität sei aufgrund der exponierten Lage des Plangrundstücks sowie Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG geboten und mithin das Abweichen von den Regelbauvorschriften gerechtfertigt.

Der Stadtrat erwog, die Verbesserung der bisherigen schlechten Ausnutzung bzw. die Möglichkeit einer verdichteten Wohnnutzung an geeigneter Lage liege nicht nur im privaten Interesse, sondern auch im Interesse der Stadt und des Quartiers. Im Rahmen der Regelbauweise wäre eine Nutzungsverdichtung nur sehr schwierig zu verwirklichen gewesen. Die Projektierung sollte auf den städtebaulichen Charakter und das Erscheinungsbild des angrenzenden Waldgutquartiers und die nachbarlichen Interessen Rücksicht nehmen, gleichzeitig aber eine in der W2a-Zone angemessene Ausnutzung der im Vergleich zu den kleinräumigen Wohnparzellen wesentlich grösseren Liegenschaft ermöglichen.

Das Verwaltungsgericht schliesst sich diesen Beurteilungen an. Die beiden Einfamilienhäuser und das Zweifamilienhaus übernehmen den städtebaulichen Massstab des angrenzenden Wohnquartiers und fügen sich bezüglich Stellung und Volumen gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Die Bauten bilden ein kompaktes Ensemble mit einer hohen Wohnqualität, welches zu einer massvollen Weiterentwicklung des Quartiers beiträgt. Die Bauten sind der bestehenden Topografie angepasst und in der Höhe gestaffelt. Eine Bauflucht ist aufgrund der Lage und Gestaltung der Gebäude an der Glärnischstrasse nicht zu erkennen, weshalb der Strassenabstand nicht gegen Art. 26 Abs. 2 der städtischen Bauordnung (sRS 731.1,



abgekürzt BO) verstösst. Auch die Gestaltung der Umgebung trägt zum vorzüglichen Erscheinungsbild bei. Die Planparzelle umfasst rund 1'700 m². Sie liegt in einem weitgehend überbauten Wohnquartier. Grösse und Lage des Plangebiets inmitten eines gut erschlossenen und attraktiven Stadtquartiers rechtfertigen eine Gesamtplanung mit einheitlichem Erscheinungsbild und vergleichsweise hoher Überbauungsdichte. Obgleich gemäss Regelbauweise Bauten mit einem Grundriss von 22 x 14 m möglich wären, bezweckt der Gestaltungsplan, gerade in diesem vorwiegend mit Einfamilienhäusern überbauten Gebiet zwei weitere freistehende Einfamilienhäuser und ein Zweifamilienhaus mit relativ geringem Landverbrauch zu schaffen. In der heutigen Planungspraxis sind die Bemühungen zur Siedlungsverdichtung von grösster Bedeutung, und auch das Bundesgericht hat anerkannt, dass das Gebot der haushälterischen Bodennutzung eine verdichtete Bauweise erfordert. Wesentlich ist sodann, dass sich auch die Stadt St. Gallen im politischen Prozess dafür ausgesprochen hat, dass Kapazitätsreserven für Wohnen und Arbeiten mit Vorrang durch innere Verdichtung zu schaffen sind. Dieser Umstand ist im Rahmen des der Politischen Gemeinde bei der Ortsplanung zukommenden Ermessensspielraums zu berücksichtigen. Gerade mit dem Instrument der Gestaltungsplanung kann dem Anliegen nach einer inneren Verdichtung Rechnung getragen werden (vgl. VerwGE B 2007/81 vom 15. Oktober/5. November 2007 mit Hinweisen auf F. Jost, Grösse und Lage von Bauzonen, Diss. Zürich 2000, S. 158, D. Ivanov, Die Harmonisierung des Baupolizeirechts unter Einbezug der übrigen Baugesetzgebung, Diss. Freiburg 2006, S. 315, Beschluss-Protokoll des Stadtparlaments vom 21. November 2006, 29.4, S. 221). Vor diesem Hintergrund besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse an einer verdichteten Bauweise auf dem Grundstück der Beschwerdeführer, und die Vorinstanz hat die Voraussetzungen nach Art. 28 Abs. 1 BauG für den Erlass eines Gestaltungsplans zu Recht bejaht.

3.5.3. Umstritten ist indes die Frage, ob und inwieweit dem Gestaltungsplan berechnete nachbarliche Interessen entgegenstehen. Die Vorinstanz nahm solche berechtigten nachbarlichen Interessen aufgrund der Beschattung des Wohnhauses auf dem Grundstück Glärnischstrasse Nr. 22 an.

3.5.3.1. Bei der Interessenabwägung ist zu berücksichtigen, dass die Abweichungen von den Regelbauvorschriften und deren Folgen auf die benachbarten Grundstücke



gegen deren Interessen abzuwägen sind. Wo keine Abweichungen von den Regelbauvorschriften bestehen, bleibt grundsätzlich kein Raum für eine Interessenabwägung. Die Beschwerdegegner berufen sich in diesem Zusammenhang denn auch selbst auf das Urteil des Verwaltungsgerichts B 1999/6 vom 16. März 2000, in dem festgehalten ist, dass Beeinträchtigungen (gemeint waren solche nachbarlicher Interessen), die nicht weiter gehen als aufgrund der Regelbauweise, hinzunehmen sind. In einem unlängst ergangenen Urteil hielt das Verwaltungsgericht ausserdem fest, dass bei Gebäuden in Wohnzonen, in denen zweigeschossige Bauten den Regelbauvorschriften entsprechen, punkto Beschattung in der Regel keine übermässigen Immissionen nach Art. 684 ZGB entstehen (vgl. VerwGE B 2007/61 vom 4. Juli 2007, in: www.gerichte.sg.ch).

3.5.3.2. Ausgangspunkt für die Beurteilung der Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist nicht irgendein Projekt, welches die nachbarlichen Interessen möglichst wenig beeinträchtigt, sondern ein nach der Regelbauweise zulässiges Bauvorhaben. Die Beschwerdeführer reichten im Juli 2005 ein Projekt für ein Mehrfamilienhaus mit einem Grundriss von 22 x 22 m ein. Dieses Vorhaben wurde allerdings nie im Rahmen eines Einsprache- oder Rechtsmittelverfahrens beurteilt und von den Beschwerdeführern zurückgezogen.

In den aktuellen Planunterlagen wurde ein Gebäude nach Regelbauweise mit einem Grundriss von 22 x 14 m und einem Abstand zum Gebäude auf dem Grundstück Glärnisch-strasse 22 von 15 m als Vergleichsobjekt herangezogen. Der Niveaupunkt dieser fiktiven Vergleichsbaute beträgt gemäss den Feststellungen des städtischen Vermessungsamtes 742,70 bzw. 742,71 m.ü.M. Ein solches Objekt ist auch Teil des plastischen Modells. Nach der Regelbauweise sind zwei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 7,5 m zulässig. Dies ergibt eine Höhenkote von 750,2 m.ü.M. Dazu könnte ein Attikageschoss aufgesetzt werden, das bis zu 3 m hoch sein kann (Art. 35 Abs. 1 BO). Dies ergäbe mit einem Flachdach und einem Attikageschoss eine gesamte Höhe von 753,2 m.ü.M. Zulässig wäre auch ein Giebeldach mit einem Winkel von 45°, welches dem von den Beschwerdeführern eingereichten Modell entspricht.

Für die Beurteilung des Schattenwurfs bzw. der Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen des Grundstücks Glärnischstrasse 22 ist ausschliesslich das nordwestliche



der drei geplanten Gebäude relevant. Die maximale Höhe dieser Baute beträgt gemäss Gestaltungsplan 748,60 m.ü.M. Dies entspricht aufgrund der im Gestaltungsplan festgelegten Bedingungen einer zweigeschossigen Baute. Zusätzlich ist ein Attikageschoss im nordwestlichen Teil des Gebäudegrundrisses vorgesehen. Das Attikageschoss kann eine Höhe von 3 m aufweisen, die zur Gebäudehöhe hinzuzurechnen ist (vgl. Art. 5 besV). Dies ergibt eine Höhenkote von 751,60 m.ü.M. Diesbezüglich kann auf die Ausführungen in der vorinstanzlichen Beschwerdeantwort (Ziff. 1.2) verwiesen werden.

3.5.3.3. Die Vorinstanz ging im Rekursentscheid davon aus, dass das nordwestliche Einfamilienhaus die nach Regelbauweise zulässige Gebäudehöhe um rund 0,1 m überschreitet. In ihrer Vernehmlassung vom 27. November 2008 bringt sie zudem vor, die zulässige Gebäudehöhe werde sogar um 1,6 bzw. 1,8 m überschritten. Sie begründet dies damit, die Nordfassade weise keine optische Zäsur zwischen Vollgeschossen und Attikageschoss auf und werde damit zum grössten Teil als einheitliche Fassadenfläche wahrgenommen. Daher gebe es keinen Schnittpunkt zwischen Fassade mit der Dachoberkante, sondern massgebend sei die Dachoberkante des Attikageschosses. Bei dieser Messweise ergebe sich selbst unter Berücksichtigung des von den Beschwerdeführern angenommenen Niveaupunktes von 742,3 m.ü.M. eine maximale Gebäudehöhe von 9,1 m, womit die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m gemäss Art. 13 BO um 1,6 m überschritten sei. Werde die Höhenkote für die Lage des Obergeschosses von 748,6 m.ü.M. vollständig ausgenutzt, so ergebe sich eine Abweichung zur Regelbauweise von sogar 1,8 m.

Demgegenüber wenden die Beschwerdeführer ein, ausgehend vom Niveaupunkt des vorinstanzlichen Entscheids sowie aufgrund der Höhenangabe gemäss Gestaltungsplan ergebe sich für das nordwestliche Gebäude eine Höhe von 6,1 m. Nach der BO (Anhang, Tabelle zu Art. 13) seien in der Zone des Baugrundstücks nach Regelbauweise Bauten mit einer Gebäudehöhe von 7,5 m zulässig. Die Höhe Oberkant Obergeschoss betrage 748,6 m.ü.M. Bei einem Niveaupunkt von 742,5 m.ü.M. betrage die Gebäudehöhe 6,1 m, womit die Baute die nach Regelbauweise zulässige Höhe um 1,4 m unterschreiten würde.



3.5.3.4. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz ist das Attikageschoss bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen. Zwar mag zutreffen, dass die Nordfassade für den Betrachter keine optische Zäsur zwischen den Vollgeschossen und dem Attikageschoss aufweist. Dabei handelt es sich allerdings um eine Frage der von der Regelbauweise abweichenden Situierung des Attikageschosses. Die Situierung des Attikageschosses hat auf die Bestimmung der Gebäudehöhe nach Art. 60 BauG jedoch keinen Einfluss. Hätte der städtische Gesetzgeber bei einer fassadenbündigen Situierung des Attikageschosses dessen Höhe zur Gebäudehöhe zählen wollen, hätte er eine solche spezifische Bestimmung erlassen. Nach den Vorschriften der BO hat die fassadenbündige Situierung des Attikageschosses nicht zur Folge, dass das Attikageschoss bei der Ermittlung der Gebäudehöhe als Vollgeschoss gezählt wird.

Wenn die Vorinstanz beim nordwestlichen Einfamilienhaus von einem Niveaupunkt von 742,5 m.ü.M. ausgeht und daraus schliesst, es überschreite die nach Massgabe der Regelbauweise zulässige Gebäudehöhe um 0,1 m, so ist diese Folgerung aufgrund der vorstehenden Erwägungen nicht zulässig. Das nach dem Gestaltungsplan projektierte Gebäude ist ungeachtet der Situierung des Attikageschosses nicht als dreigeschossige Baute zu qualifizieren. Im weiteren sind bei den Bauten gemäss Gestaltungsplan die Niveaupunkte beim Vergleich mit einer Baute gemäss Regelbauweise nicht massgebend. Für die Bauten gemäss Gestaltungsplan sind keine Niveaupunkte festzulegen bzw. ist die Gebäudehöhe nicht nach Art. 60 BauG zu bestimmen, da die Höhenkote für das Niveau Oberkant Obergeschoss im Gestaltungsplan bzw. in den besV zentimetergenau festgelegt wird.

Als Vergleichsobjekt bei der Beurteilung einer Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen ist ein der Regelbauweise entsprechendes Gebäude heranzuziehen, wie es in den Plänen und den Beschattungsdiagrammen mit einem Niveaupunkt von 742,70 bzw. 742,71 m.ü.M., zwei Vollgeschossen und Attikageschoss oder Giebeldach verzeichnet ist. Als Vergleichsobjekt ist ein Objekt zu beurteilen, das der Regelbauweise entspricht, im übrigen aber keine besondere Rücksicht auf nachbarliche Interessen nimmt.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Bauten gemäss Gestaltungsplan nicht höher, sondern niedriger sind als ein Gebäude, wie es nach der



Regelbauweise möglich wäre. Deshalb kann in diesem Punkt nicht von einer unzulässigen Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen gesprochen werden.

3.5.4. Fest steht weiter, dass das nordwestliche Einfamilienhaus den Gebäudeabstand zum Wohnhaus Glärnisch-strasse 22 nicht einhält. Dies beruht darauf, dass das Gebäude der Beschwerdegegnerin nur einen Grenzabstand von ca. 6,5 m aufweist, während der Abstand nach geltendem Recht 10 m betragen müsste. Art. 57 Abs. 3 BauG bestimmt, dass für ein Bauvorhaben anstelle des Gebäudeabstandes der Grenzabstand genügt, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringerem als dem geltenden Grenzabstand steht und nicht wichtige Interessen entgegenstehen.

Bei diesen wichtigen Interessen kann es sich um private wie auch um öffentliche Interessen handeln. Indem das Gesetz das Vorliegen wichtiger Interessen verlangt, wird deutlich, dass es in der Regel hingenommen werden muss, dass ein Neubau gegenüber einem benachbarten Altbau lediglich den Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand einhält. Die Beeinträchtigung der Interessen muss daher subjektiv wie objektiv erheblich sein. Eine gegenteilige Regelung würde auf eine sachlich nicht begründbare Privilegierung der Eigentümer von Altbauten hinauslaufen (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 631 mit Hinweis auf die Praxis).

3.5.4.1. Die Vorinstanz erwog, der Gestaltungsplan führe zu einer unzumutbaren Beschattung der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin. Als wichtiges Interesse gelte u.a. das Interesse an einer hinreichenden Besonnung und Belichtung. Die Vorinstanz wendete analog Art. 69 Abs. 3 BauG an. Sie erwog, nach dieser für Hochhäuser geltenden Bestimmung sei für die Bemessung des Gebäude- und Grenzabstandes der auf die umliegenden Gebäude und Grundstücke fallende Dauerschatten massgebend. Dieser dürfe an einem mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden und an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden betragen. Die Vorinstanz stützte sich auf das unveröffentlichte Urteil des Verwaltungsgerichts B 1999/6 vom 16. März 2000 i.S. M.W. und P.F. Sie kam zum Schluss, dass das Wohnhaus an der Glärnischstrasse 22 bei einer Realisierung der Überbauung nach Gestaltungsplan auf der südwestlichen Gebäudeseite im Winter dauernd beschattet werde. Der nach Gestaltungsplan vorgesehenen Unterschreitung des Gebäudeabstandes stünden somit wichtige



St.Galler Gerichte

Interessen entgegen, zumal die Besonnung und Belichtung des Wohnhauses Glärnischstrasse 22 bei Einhaltung des Gebäudeabstands deutlich verbessert würden.

Demgegenüber wenden die Beschwerdeführer ein, die vorinstanzliche Feststellung, wonach das Haus der Beschwerdegegnerin dauernd beschattet werde, sei aktenwidrig und willkürlich. Auch sei keineswegs erwiesen, dass die Besonnung mit der Einhaltung des Gebäudeabstands von 15 m verbessert würde.

3.5.4.2. Im Urteil des Verwaltungsgerichts B 1999/6 vom 16. März 2000 wurde die von der Regelbauweise abweichende Bauweise nach Gestaltungsplan eingehend geprüft. Das Verwaltungsgericht stellte dabei fest, dass die nach Regelbauweise zulässige Gebäudehöhe im Gestaltungsplan um 2,4 m überschritten und der ordentliche Grenzabstand um 3,5 m bzw. 2,5 m unterschritten würden. Insgesamt wich der Gestaltungsplan massiv von der Regelbauweise ab und liess in einer viergeschossigen Zone die Errichtung von fünf Geschossen zu. Vor diesem Hintergrund prüfte das Verwaltungsgericht, ob diesen Abweichungen wichtige nachbarliche Interessen entgegenstünden. Es bejahte diese Frage und erwog, dass sich insbesondere die Unterschreitung des Grenzabstandes erheblich zu Lasten des Nachbargrundstücks auswirke. Zwar halte die Baute auf dieser Liegenschaft den vorgeschriebenen Grenzabstand nicht ein; in solchen Fällen richte sich die Zulässigkeit aber nach Art. 57 Abs. 3 BauG. Demnach genüge die Einhaltung des Grenzabstandes anstelle des Gebäudeabstandes nur, wenn nicht wichtige Interessen entgegenstünden. Der Begriff der "wichtigen Interessen" erfordere die erhebliche Beeinträchtigung subjektiver und objektiver Interessen, welche in einer hinreichenden Besonnung und Belichtung gesehen wurden. Das Verwaltungsgericht wendete dabei den für Hochhäuser geltenden Art. 69 Abs. 3 BauG analog an mit der Begründung, es sei nicht einzusehen, weshalb bei einer kleineren Baute als einem Hochhaus die gesetzlichen Minimalanforderungen an die Besonnung umliegender Liegenschaften und Grundstücke sollte unterschritten werden können. Dies gelte umso mehr, wenn die Überbauung im Rahmen einer Gestaltungsplanung erfolge. Das Verwaltungsgericht kam zu Schluss, dass mit der Einhaltung des ordentlichen Gebäudeabstands von 20 m unbestrittenermassen eine Dauerbeschattung vermieden werden könnte und folglich von einem Gebäudeabstand von 20 m auszugehen war.



An dieser Rechtsprechung ist im Grundsatz festzuhalten. Fraglich ist aber, ob das Urteil ohne weiteres auf den vorliegenden Fall übertragen werden kann bzw. ob die Vorinstanz diese Rechtsprechung richtig angewendet hat. Das Verwaltungsgericht hat in jenem Fall einen einlässlichen Vergleich zwischen der Regelbauweise und der Bauweise nach Gestaltungsplan vorgenommen und dabei eine massive Abweichung von der Regelbauweise festgestellt. Namentlich liess der Gestaltungsplan gegenüber der Regelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss zu. Im Streitfall hätte bei einem Gebäudeabstand von 10,5 m eine 17 m hohe Häuserwand erstellt werden können. Dabei unterschritt das Gebäude gemäss Gestaltungsplan nicht nur den Gebäudeabstand zum Nachbargrundstück, sondern auch den Grenzabstand, wobei diese Unterschreitung als massiv bezeichnet wurde.

Der vorliegende Fall unterscheidet sich in wesentlichen Punkten von der damals beurteilten Streitsache. Zunächst ist zu beachten, dass im vorliegenden Fall keine vergleichbare massive Abweichung von der Regelbauweise festzustellen ist. Hinsichtlich der Gebäudehöhe lässt der Gestaltungsplan keine höheren Bauten zu, als sie nach der Regelbauweise erstellt werden können. Auch wird im vorliegenden Fall der Grenzabstand zur Liegenschaft Glärnischstrasse 22 eingehalten. Die Unterschreitung ist ausschliesslich auf das Gebäude der Beschwerdegegnerin zurückzuführen. Hinzu kommt im vorliegenden Fall, dass es sich um eine Zone für zweigeschossige Bauten handelt und der Gestaltungsplan kein zusätzliches Vollgeschoss zulässt.

3.5.4.3. Die Vorinstanz erwog, das Wohnhaus Glärnischstrasse 22 wäre bei einer Realisierung der Überbauung gemäss Gestaltungsplan auf der südwestlichen Gebäudeseite im Winter dauernd beschattet. Worauf sie sich bei diesen Feststellungen stützte, geht aus dem Entscheid nicht hervor. Die Beschwerdeführer hatten im Einspracheverfahren am 29. Mai 2007 Schattendiagramme eingereicht. Im Beschwerdeverfahren reichten sie weitere Schattendiagramme ein. Diese zeigen die Beschattung bei einer Baute nach Regelbauweise und jene bei der Baute nach dem Gestaltungsplan. Vorliegend besteht kein Anlass, die Richtigkeit dieser Diagramme anzuzweifeln. Ohnehin handelt es sich bei Schattenwurfdiagrammen nicht um Darstellungen, welche Ausmass und Dauer der Beschattung zentimeter- bzw. minutengenau festhalten. Gewisse Ungenauigkeiten sind bei solchen Diagrammen nie zu vermeiden. Die Diagramme und insbesondere der Vergleich der Silhouetten der



Baute gemäss Plan und einer Baute gemäss Regelbauweise zeigen aber offensichtlich, dass der Schattenwurf bei einer Baute nach Regelbauweise erheblich länger dauert als bei der Baute gemäss Gestaltungsplan. Der Umstand, dass im Diagramm von einer Kote Oberkant Obergeschoss von 748,40 m.ü.M. ausgegangen wird, während gemäss Plan sogar 748,60 m.ü.M. zulässig wären, ändert daran im Grundsatz nichts. Diese Abweichung ist im Vergleich zu den übrigen Parametern bedeutungslos und fiele nicht erheblich zuungunsten der Beschwerdegegnerin ins Gewicht. Dies gilt auch im Zusammenhang mit allfälligen Brüstungen und Aufbauten. Auf die Einholung weiterer Beweismittel bzw. die Erstellung eines Gutachtens ist daher zu verzichten.

Aus den Diagrammen ergibt sich, dass der Schatten beim Gebäude gemäss Gestaltungsplan um ca. 12.00 Uhr auf die Südwestfassade des Hauses der Beschwerdegegnerin trifft. Der Schatten bewegt sich dann in östlicher Richtung weiter, wobei er nach 14.00 Uhr die westliche Fassadenkante wieder freigibt. Bei einer Giebelbaute nach Regelbauweise tritt der Schatten bereits vor 12.00 Uhr in die Fassade, und die vom Schattenwurf betroffene Fassadenfläche ist erheblich umfangreicher als beim Gebäude gemäss Gestaltungsplan.

Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hielt in seiner Beurteilung fest, im Vergleich mit zulässigen Bauten nach der Regelbauweise sei nicht erkennbar, inwiefern mit dem Gestaltungsplan nachbarliche Interessen übermässig beeinträchtigt würden. Auch aus dem Modell und einem Vergleich mit den möglichen Gebäudehöhen ergibt sich, dass nach Regelbauweise höhere Bauten zulässig wären, die die Besonnung stärker beeinträchtigen würden.

Die Beschattung ist vorliegend zudem weit weniger lang als in jenem Fall, den das Verwaltungsgericht kürzlich zu beurteilen hatte (VerwGE B 2007/61 vom 4. Juli 2007, in: www.gerichte.sg.ch). Sie ist zeitlich und von der Ausdehnung her geringer als bei einer Baute gemäss Regelbauweise, weshalb nicht von einer übermässigen Beschattung gesprochen werden kann. Jedenfalls kann der Beschwerdegegnerin kein wichtiges Interesse zugebilligt werden, das es rechtfertigt, dass die Beschwerdeführer den auf dem benachbarten Grundstück fehlenden Grenzabstand auf ihrer Bauparzelle kompensieren.



3.6. Aus dem Gesagten folgt, dass der Gestaltungsplan den massgebenden rechtlichen Bestimmungen entspricht, weshalb ihn die Vorinstanz zu Unrecht aufgehoben hat. Folglich ist die Beschwerde gutzuheissen und der Rekursentscheid des Baudepartements vom 20. Oktober 2008 aufzuheben.

4. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdegegnern aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 4'000.-- ist angemessen (Art. 13, Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Die Gebühr der Verfügung vom 26. März 2009 von Fr. 750.-- ist entgegen des offensichtlichen Verschriebs in Ziff. 2 und in Übereinstimmung mit den Erwägungen den Beschwerdegegnern aufzuerlegen. Diese haften solidarisch für den gesamten Betrag. Die Gebühr ist bei C. zu erheben. Der Kostenvorschuss von Fr. 4'000.-- ist den Beschwerdeführern zurückzuerstatten.

Die Beschwerdeführer haben Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren (Art. 98bis VRP). Ihr Vertreter weist in seiner Kostennote für das Rekursverfahren ein Honorar von Fr. 3'250.-- inkl. Barauslagen zuzügl. MWSt und für das Beschwerdeverfahren ein Honorar von Fr. 9'000.-- zuzügl. Barauslagen von 4 Prozent bzw. Fr. 360.-- und MWSt aus. Diese Honorare sind tarifgemäss und angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. a und b und Art. 29bis der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO). Das Honorar für das Rekursverfahren entspricht jenem, das im Rekursentscheid den Beschwerdeführern auferlegt wurde. Im Beschwerdeverfahren wurde ein zweifacher Schriftenwechsel durchgeführt. Ausserdem fand ein Augenschein statt. Es waren relativ komplexe Sach- und Rechtsfragen streitig. Gesamthaft erscheint eine Pauschale von Fr. 9'000.-- aufgrund der in Art. 22 Abs. 1 lit. b HonO festgelegten Bandbreite von Fr. 1'000.-- bis Fr. 12'000.-- angemessen. Hinzu kommt die Entschädigung für das Zwischenverfahren betr. Sistierung gemäss der Verfügung vom 26. März 2009 im Betrag von Fr. 1'000.--. Somit haben die Beschwerdegegner die Beschwerdeführer für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren mit Fr. 13'610.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.



Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Rekursentscheid des Baudepartements vom 20. Oktober 2008 aufgehoben.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 4'750.-- werden den Beschwerdegegnern auferlegt, unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag. Die Gebühr wird gesamthaft bei C. erhoben. Der Kostenvorschuss von Fr. 4'000.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.

3./ Die Beschwerdegegner haben die Beschwerdeführer für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren mit Fr. 13'610.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen, unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt Dr. F)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt Dr. R.)
- die Beschwerdebeteiligte



am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.