



**Fall-Nr.:** B 2008/48  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 19.08.2008  
**Entscheiddatum:** 19.08.2008

### **Urteil des Verwaltungsgerichts vom 19. August 2008**

**Baurecht, Art. 56 Abs. 1 BauG (sGS 731.1). Ein an einer Fassade angebrachter Abluftkamin mit einem Durchmesser von 20 cm ist als gesonderter Bauteil erkennbar und daher als Vorbaute im Sinn des Baureglements zu betrachten, weshalb er den für solche Bauteile geltenden Grenzabstand einhalten muss (Verwaltungsgericht, B 2008/48).**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer; Ersatzrichter lic. iur. J. Diggelmann; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

---

In Sachen

A.-G. X.,,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. H.,

gegen

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

Vorinstanz,



## St.Galler Gerichte

und

Y. AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. D.

sowie

Politische Gemeinde R.,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligung (Entlüftungskamin)

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

A./ a) Die Y. AG, R., ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 223 an der Hauptstrasse .. in R.. Das Grundstück liegt nach dem Zonenplan der Stadt R. vom 5. September 1983 in der Zone KA (Kernzone Altstadt) und ist mit dem Gebäude Vers.-Nr. 797 überbaut. Zur nördlich vorbeiführenden Hauptstrasse gilt die geschlossene Bauweise. Direkt westlich grenzen das Gebäude Vers.-Nr. 798 bzw. das Grundstück Nr. 222 und direkt östlich das Gebäude Vers.-Nr. 796 bzw. das Grundstück Nr. 226 an das Grundstück der Y. AG. Deren Gebäude Vers.-Nr. 797 weist im rückwärtigen Bereich eine abgesetzte Fassade auf und ist im südwestlichen Teil bis auf die Höhe des ersten Stockwerks mit dem Gebäude Vers.-Nr. 800 zusammengebaut. Dieses steht auf dem Grundstück Nr. 227 und befindet sich im Eigentum der A.-G. X.. Zwischen den Gebäuden Vers.-



Nrn. 796, 797 und 800 besteht ein Innenhof. Wo die Gebäude der Y. AG und der X. A.-G. nicht zusammengebaut sind, weisen ihre Fassaden einen Abstand von 3,51 m auf. Zur gemeinsamen Grundstücksgrenze hält das Gebäude Vers.-Nr. 797 im nicht zusammengebauten Teil einen Grenzabstand von 2,33 m ein. In diesem Bereich führt am Gebäude Vers.-Nr. 797 ein aufgesetzter rechteckiger Heizungskamin an der rückwärtigen Aussenfassade hoch. Parallel zu diesem Heizungskamin verläuft unmittelbar westlich davon ein rundes Entlüftungsrohr aus Aluminium. Dieses Rohr hat gegenüber dem Heizungskamin einen um rund 7 cm grösseren Fassadenabstand und weist gemäss den Feststellungen der Vorinstanz einen Grenzabstand von 1,43 m auf.

b) Am 11. Juli 2006 bewilligte der Stadtrat R. ein Baugesuch der Y. AG für einen Umbau mit Erstellung eines Restaurants mit Bar im Gebäude Vers.-Nr. 797. Bei der Bauabnahme wurde festgestellt, dass verschiedene Bauteile nicht dem bewilligten Baugesuch entsprachen und Aenderungen vorgenommen wurden. U.a. waren im Erdgeschoss zwei Lüftungsrohre gegen den Innenhof geführt worden.

Am 7. August 2006 erhob die A.-G. X. gegen den Entscheid des Stadtrates Rekurs beim Baudepartement. Zuzugriff Rückzugs schrieb dieses den Rekurs am 29. August 2006 ab.

Der Stadtrat R. verlangte am 18. Oktober 2006 von der Y. AG für die nicht bewilligten Aenderungen am Gebäude Vers.-Nr. 797 innert einer Frist bis 31. Oktober 2006 ein nachträgliches Baugesuch, u.a. für die Lüftungsanlage im Erdgeschoss.

Am 19. Oktober und 2. November 2006 zeigte die A.-G. X. der Baubehörde an, dass weitere Aenderungen an der Lüftung vorgenommen worden seien und aussen ein bis zur Kaminmündung reichendes Lüftungsrohr erstellt worden sei.

Am 1. Dezember 2006 erhob die A.-G. X. durch ihren Rechtsvertreter gegen die Aenderungen öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache. U.a. beanstandete sie, dass das Entlüftungsrohr den Grenzabstand nicht einhalte.

Am 4. April 2007 reichte die Y. AG die von der Baubehörde verlangten Schnitt- und Grundrisspläne ein.



## St.Galler Gerichte

Mit Eingabe vom 24. Mai 2007 hielt die A.-G. X. an ihrer Einsprache fest, namentlich in Bezug auf das Entlüftungsrohr.

Der Stadtrat R. entschied am 12. Juni 2007 über das Baugesuch und die Einsprache. Er bewilligte das Baugesuch mit Auflagen (Ziff. 1) und ordnete u.a. an, dass die Ausblasseite des Abluftkamins gegen Norden zu drehen sei (Ziff. 4). Die Einsprache der A.-G. X. wurde, soweit sie öffentlich-rechtlicher Natur war, teilweise gutgeheissen und im übrigen abgewiesen (Ziff. 2). Ihre privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB wurde abgewiesen (Ziff. 2). Soweit mit der Einsprache weitergehende privatrechtliche Rügen vorgebracht wurden, wurde die Einsprecherin auf den Zivilrechtsweg verwiesen (Ziff. 3). Ausserdem wurde der Zugang zur Ausmauerung eines Fenstersturzes über das Grundstück der Einsprecherin angeordnet (Ziff. 4). Der Stadtrat hielt zur Entlüftung fest, diese müsse über das Dach erfolgen, was im nachträglich eingereichten Gesuch so vorgesehen und, wie vor Ort festgestellt, bereits ausgeführt worden sei. Der Abluftkanal werde seitlich des bestehenden Kamins bis zu dessen Austritt hochgezogen und gegen Süden ausgeblasen. Die Frischluft werde über zwei Öffnungen von je 20 cm Durchmesser in der Fassade des ersten Obergeschosses angesaugt. Die Lüftungstechnischen Einrichtungen seien so ausgelegt und angeordnet, dass die zulässige Immissionstoleranz eingehalten werde.

B./ Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 2. Juli 2007 erhob die A.-G. X. Rekurs beim Baudepartement mit dem Antrag, die angefochtene Verfügung, insbesondere Ziff. 1 und 4, wonach der Zugang über ihr Grundstück zu gewährleisten sei, seien aufzuheben. Zur Begründung wurde im wesentlichen vorgebracht, das Entlüftungsrohr halte zum Grundstück der A.-G. X. lediglich einen Abstand von rund 1 m ein, rage somit rund 2 m in den Grenzabstand und verletze damit die Grenzabstandsvorschrift nach Art. 8 des Baureglements der Stadt R..

Während des Rekursverfahrens wurde die Entlüftung durch ein horizontales Rohr ergänzt. Dieses führt die Abluft über dem Dach des zweigeschossigen Teils des Gebäudes Vers.-Nr. 797 in den Kamin.

Das Baudepartement wies den Rekurs mit Entscheid vom 15. Februar 2008 ab, soweit er nicht gegenstandslos geworden und abzuschreiben war. Die Entscheidgebühr von



## St.Galler Gerichte

Fr. 2'500.-- wurde der A.-G. X. auferlegt, welche zudem verpflichtet wurde, die Y. AG mit Fr. 3'400.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen. Das Baudepartement erwog, der Grenzabstand gelte nur für Gebäude bzw. Bauten, nicht aber für Anlagen. Beim streitigen Entlüftungsrohr handle es sich nicht um eine Baute.

Grenzabstandsvorschriften, wenn auch privilegierte, würden weiter für Vorbauten gelten. Da dem Entlüftungsrohr eine funktionale Verbindung zur Hauptbaute fehle und es nicht als Teil des Gebäudes, sondern vielmehr als Teil der Lüftungsanlage in Erscheinung trete, seien die Vorschriften für Vorbauten auf das Abluftrohr nicht anwendbar. Das Rohr könne folglich weder als Gebäude noch als Vorbaute betrachtet werden. Da es aber als Ergebnis einer baulichen Massnahme derart in Erscheinung trete und auf die Nachbarschaft in einer Weise einwirke, dass dadurch wichtige räumliche Folgen verbunden seien, gelte es als Anlage. Für Anlagen würden jedoch weder das kantonale noch das kommunale Baurecht Grenzabstandsvorschriften enthalten. Das Entlüftungsrohr unterstehe somit den Vorschriften über den Grenzabstand nicht, weshalb der Stadtrat zu Recht eine Verletzung der Abstandsvorschriften verneint habe.

C./ Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 3. März 2008 erhob die A.-G. X. Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Entlüftungsrohr im Hinterhof sei nicht zu bewilligen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Y. AG. Zur Begründung wird im wesentlichen vorgebracht, das Baudepartement gehe wie der Stadtrat davon aus, dass im Hinterhof der Grenzabstand von 3 m gelte. Das Entlüftungsrohr trete gleich wie das anstossende Kamin als Bauteil in Erscheinung. Räumlich und funktional gehöre es zum Gebäude der Y. AG und sei somit ein Bauteil der Hauptbaute und trete so in Erscheinung. Die ganze Entlüftungsanlage sei ein Teil des Gebäudes. Dass das Rohr technischen Zwecken diene, sei belanglos. Die Unterscheidung von Bauten und Anlagen, welche nicht Bauten seien, bedeute keineswegs, dass haustechnische Anlagen nicht Teile von Gebäuden sein könnten.

Die Vorinstanz beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 19. März 2008 die Abweisung der Beschwerde. Sie hält fest, haustechnische Anlagen unterständen zwar der Baubewilligungspflicht, seien aber im Unterschied zu Bauten oder Vorbauten den Bestimmungen über den Grenzabstand nicht unterworfen. Das Entlüftungsrohr sei am



ehesten mit einem Ablaufrohr für Regenwasser vergleichbar, das in der Regel ebenfalls senkrecht auf die Fassade aufgesetzt werde. Auch ein Ablaufrohr sei eine technische Komponente, die als Bauteil des Hauses betrachtet werden könne. Dennoch bestimme sich der Grenzabstand nicht ab Aussenkante Ablaufrohr, sondern ab der Fassade eines Gebäudes. Selbst wenn die Auffassung vertreten würde, dass das Entlüftungsrohr als neuer Bauteil den Grenzabstand einzuhalten hätte, könnte es gestützt auf Art. 77bis Abs. 2 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) bewilligt werden. Nach dieser Bestimmung seien Erweiterungen zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt werde.

Die Y. AG beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 15. April 2008 ebenfalls die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Sie wiederholt im wesentlichen die von der Vorinstanz vorgebrachten Argumente, wonach das Entlüftungsrohr eine zwar bewilligungspflichtige technische Anlage sei, die aber nicht den Bestimmungen über den Grenzabstand unterliege und dass im übrigen die bestehende Rechtswidrigkeit des Heizungskamins nicht wesentlich verstärkt werde.

Die Beschwerdebeteiligte beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 22. April 2008 unter Hinweis auf die Ausführungen der Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdeführerin erhielt Gelegenheit, zu den Vernehmlassungen Stellung zu nehmen. Sie hält mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 7. Mai 2008 fest, die Rechtswidrigkeit der Baute werde durch das Entlüftungsrohr vermehrt bzw. verstärkt.

Auf die weiteren Vorbringen der Beteiligten wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden 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 Beschwerdeführerin ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 3. März 2008 wurde rechtzeitig eingereicht und erfüllt formal und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen



(Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

In der Beschwerde wird die Aufhebung des angefochtenen Entscheids beantragt und insbesondere verlangt, das Entlüftungsrohr sei nicht zu bewilligen. Soweit das Baudepartement den Rekurs abgeschrieben hat, werden dagegen in der Beschwerde keine Rügen erhoben. Die Abschreibung blieb damit unangefochten. Dies ergibt sich auch aus den Vorbringen der Beschwerde in Ziff. II in fine, wonach der Rekurs bezüglich des streitigen Zugangs durch den Hinterhof gegenstandslos geworden sei.

2. Streitig ist im vorliegenden Fall ausschliesslich die Frage, ob das Entlüftungsrohr Grenzabstandsvorschriften verletzt bzw. ob das Baudepartement den Rekurs gegen die Bewilligung des Entlüftungsrohrs zu Recht abgewiesen hat.

2.1. Art. 56 Abs. 1 BauG bestimmt, dass der Grenzabstand von Gebäuden die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze ist, wobei im Grundriss gemessen wird. Der Grenzabstand ist im Baureglement und gegebenenfalls in den Überbauungsplänen festzulegen (Art. 56 Abs. 2 Satz 1 BauG).

Nach Art. 8 des Baureglements der Stadt R. (abgekürzt BR) beträgt der Grenzabstand in der Kernzone Altstadt, in der sich die Grundstücke der Verfahrensbeteiligten befinden, 3,0 m.

2.2. Unbestrittenermassen weist der Entlüftungs-kamin zur Grenze des Grundstücks der Beschwerdeführerin nach den Feststellungen der Vorinstanz lediglich einen Abstand von 1,43 m auf.

Die Vorinstanz hielt fest, das Entlüftungsrohr könne weder als Gebäude noch als Vorbaute betrachtet werden und sei daher als Anlage einzustufen. Das Verwaltungsgericht kann sich dieser Auffassung nicht anschliessen. Der Begriff der Bauten und Anlagen wird in Art. 78 BauG verwendet. Allgemein gesprochen handelt es sich bei "Bauten und Anlagen" um einen Oberbegriff für alle baurechtserheblichen Objekte (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 855). Bauten und Anlagen sind nach der bundesgerichtlichen Praxis künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen



und geeignet sind, die Vorstellungen über die Nutzungsordnung zu beeinflussen (BGE 123 II 259). Bauten und Anlagen lassen sich nicht immer genau abgrenzen. Als Bauten gelten vorab Objekte, die der Unterbringung von Personen und Sachen dienen, während Anlagen eher Einrichtungen bezeichnen, die das Gelände oder den umliegenden Raum verändern (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 11 zu Art. 22). Mit dem Begriff "Anlagen" werden insbesondere auch solche Objekte erfasst, welche nicht als Bauten primär der Unterbringung von Personen oder Sachen dienen, sondern als Geländeänderungen die räumlichen Gegebenheiten beeinflussen oder als Einfriedungen oder technische Einrichtungen mit dem Boden verbunden sind und die Nutzungsordnung beeinflussen. Ebenso können Lagerplätze oder auch blosse Nutzungsänderungen ohne bauliche Vorkehrungen als Anlagen gelten (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 855 ff.).

2.3. Das Entlüftungsrohr als solches ist keine Baute im Sinne der vorstehenden Ausführungen. Dies bedeutet aber nicht zwingend, dass es sich um eine Anlage handelt, welche den Grenzabstand nicht einzuhalten hat. Für die Frage, ob das streitige Rohr bewilligungspflichtig ist, spielt seine Qualifizierung als Baute oder Anlage keine Rolle. Die Bewilligungspflicht als solche ist vorliegend unbestritten. Das Rohr ist an einer Baute angebracht, weshalb zu prüfen ist, inwieweit es unter die für Gebäude geltenden Vorschriften fällt.

2.4. Das BauG bestimmt wie erwähnt, dass der Grenzabstand von Gebäuden zwischen Fassade und Grenze gemessen wird. Als Fassade wird in dieser Bestimmung die Aussenwand eines Gebäudes verstanden. Häufig springen verschiedene Teile eines Gebäudes über die Fassade vor. Art. 29 BR bestimmt, dass als Vorbauten Teile gelten, welche über die Gebäudefassade in den Luftraum ragen und als gesonderte Bauteile erkennbar sind (Erker, offene und geschlossene Balkone, Vordächer usw.). Diese Aufzählung ist, wie die Abkürzung "usw." zeigt, nicht abschliessend. Solche Vorbauten dürfen gemäss Art. 29 Abs. 2 BR gegenüber benachbarten Grundstücken höchstens 1,50 m und - soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt - auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge in den Grenzabstand hineinragen.

2.5. Es fragt sich daher, ob das Entlüftungsrohr als Vorbaute im Sinn von Art. 29 BR zu betrachten ist, womit sie den speziellen Grenzabstand von 1,50 m einzuhalten hätte.



Die Vorinstanz hat dies verneint. Sie hielt fest, Merkmal einer Vorbaute sei, dass sie als funktionaler Teil des Gebäudes gesehen werden müsse. Sie sei damit ein Bauteil der Hauptbaute und werde auch als solche wahrgenommen. Eine solche funktionale Verbindung zur Hauptbaute fehle dem an der Fassade aufgesetzten Entlüftungsrohr, weil dieses nicht als Teil des Gebäudes, sondern vielmehr als Teil der Entlüftungsanlage in Erscheinung trete.

Demgegenüber macht die Beschwerdeführerin geltend, dass das Entlüftungsrohr als Teil der Entlüftungsanlage - des Gebäudes - in Erscheinung trete, ändere nichts daran, dass es Teil des Gebäudes sei, zumal Entlüftungsanlagen in aller Regel der Entlüftung von Gebäuden dienen. Die ganze Entlüftungsanlage sei ein Teil des Gebäudes. Dass das Rohr technischen Zwecken diene, sei belanglos. Dafür, dass technische Anlagen, welche zu einem Gebäude gehörten, keinen Abstandsvorschriften unterstünden, gebe es im Kanton St. Gallen keine Handhabe.

2.6. Als Vorbauten im allgemeinen gelten die in den Luftraum hinausragenden Gebäudeteile (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 687). Dieses Merkmal ist beim streitigen Kamin erfüllt. Entscheidend ist daher, ob dieser als gesonderter Bauteil erkennbar ist oder nicht. Die Unterscheidung der Vorinstanz ist nicht überzeugend. Als Teil der Entlüftungsanlage des Gebäudes kommt dem Kamin eine funktionale Verbindung zum Gebäude zu. Die Rohre sind ausserhalb des Gebäudes angebrachte Teile der Entlüftungsanlage. Die innerhalb der Baute befindlichen Teile der Entlüftung werden, von den Ansaugöffnungen abgesehen, von aussen nicht wahrgenommen. Die Nutzung der Baute als Restaurant mit Bar wäre ohne Entlüftungsanlage gar nicht möglich. Den aussen sichtbaren Teilen der Entlüftungsanlage kommt damit entgegen der Auffassung der Vorinstanz eine funktionale Verbindung zum Gebäude zu. Nicht als gesonderte Bauteile im Sinn von Art. 29 Abs. 1 BR erkennbar sind beispielsweise geringfügig über die Fassade vorspringende Fenstersimse, aber auch Fensterläden oder Storen, die aussen an der Fassade befestigt sind, ebenso kleine Beleuchtungskörper, Dachrinnen und Regenwasserrohre.

Nach den Feststellungen der Vorinstanz im Augenscheinprotokoll weist die Fassade des Gebäudes Vers.-Nr. 797 zur Grenze des Grundstücks Nr. 227 einen Abstand von 2,33 m auf. Der Heizungskamin habe einen maximalen Abstand zur Fassade von rund



0,9 m. Das vertikale Entlüftungsrohr weise im Unterschied zum Heizungskamin einen um rund 7 cm grösseren Fassadenabstand und somit einen Abstand von 1,43 m zur Grenze des Grundstücks Nr. 227 auf. Ob dieser zentimetergenau festgestellte Grenzabstand präzise gemessen oder aufgrund des Fassadenabstands, der Tiefe des Heizungskamins und des zusätzlichen Vorsprungs des Abluftkamins rechnerisch ermittelt wurde, ist aus dem Augenscheinprotokoll der Vorinstanz und den weiteren Akten nicht ersichtlich. Namentlich ist nicht nachvollziehbar, wie aufgrund von offensichtlichen Schätzungen ("rund 0,9 m", "rund 7 cm") ein zentimetergenauer Abstand festgestellt werden kann. Aufgrund der Fotografien ist ausserdem fraglich, ob das Abluftrohr lediglich einen Durchmesser von 20 cm aufweist, wie seitens der Beschwerdegegnerin festgehalten wurde.

Aufgrund der bei den Akten liegenden Fotografien handelt es sich beim Abluftkamin und dessen horizontaler Zuleitung um eine Einrichtung, die sich von der Dimensionierung und der Platzierung her deutlich vom Gebäude abhebt. Es handelt sich nicht um einen Bauteil ähnlich einer vertikalen Regenrinne, welche als Teil der Fassade erscheint und nicht gesondert in Erscheinung tritt. Insbesondere trägt auch die auffallend glänzende metallene Oberfläche zur Erscheinung als gesonderter Bauteil bei. Verstärkt wird diese Erscheinung durch die während des Rekursverfahrens erstellte horizontale Zuleitung sowie durch den Umstand, dass das Entlüftungsrohr noch weiter von der Fassade vorspringt als der Heizungskamin. Das Abluftrohr und dessen horizontale Zuleitung treten selbständig und deutlich in Erscheinung. Sie sind aufgrund ihrer Dimension und der Lage sowie des Verlaufs nicht als untergeordnete technische Einrichtungen, sondern als gesondert erkennbare Bauteile einzustufen. Damit sind die Rohre als Vorbaute im Sinn von Art. 29 BR zu qualifizieren.

2.7. Aufgrund der Akten und der Pläne ist nicht ersichtlich, dass die Abluftleitung nicht unter Einhaltung eines für Vorbauten geltenden Grenzabstands von 1,5 m erstellt werden kann. Namentlich ist der Grund nicht klar, weshalb das Rohr noch weiter über die Fassade vorspringt als der Heizungskamin. Da der Abstand der Fassade zum Grundstück der Beschwerdeführerin nach den Feststellungen der Vorinstanz 2,33 m beträgt und das Rohr nach Darstellung der Beschwerdegegnerin 20 cm Durchmesser aufweist, sollte die Einhaltung eines Abstands von 1,5 m ohne nennenswerte Probleme zu bewerkstelligen sein. Auch auf den eingereichten Planunterlagen der



Beschwerdegegnerin ist das Entlüftungsrohr so eingetragen, dass es nicht über den Heizungskamin vorspringt. Aufgrund der vorliegenden Akten ist somit die Erstellung eines Lüftungskamins, welcher den Grenzabstand für Vorbauten einhält, ohne übermässige bauliche Probleme zu bewerkstelligen.

2.8. Da das Abluftrohr noch weiter als der Heizungskamin über die Fassade vorspringt, würde die Rechtswidrigkeit der Baute verstärkt, wenn der ordentliche Grenzabstand von 3 m für beide Kamine gelten würde. Da diese aufgrund der konkreten Umstände aber als Vorbauten zu qualifizieren sind und das Abluftrohr unter Einhaltung des für Vorbauten geltenden Grenzabstands erstellt werden kann, ist der Hinweis der Vorinstanz auf Art. 77bis Abs. 2 BauG nicht stichhaltig.

2.9. Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass die Vorinstanz den Rekurs gegen die Bewilligung des Abluftkamins zu Unrecht abgewiesen hat. Folglich ist die Beschwerde gutzuheissen. Der Rekursentscheid des Baudepartements vom 15. Februar 2008 ist mit Ausnahme der Abschreibung des gegenstandslos gewordenen Rechtsbegehrens in Ziff. 1 aufzuheben. Der Entscheid des Stadtrats R. vom 12. Juni 2007 ist aufzuheben, soweit er die Bewilligung des Abluftkamins zum Gegenstand hat.

3. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten der Beschwerdegegnerin (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Der Beschwerdeführerin ist der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- zurückzuerstatten.

Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 2'500.-- sind der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Der Beschwerdeführerin ist der im Rekursverfahren geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- zurückzuerstatten.

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98bis VRP). Die Beschwerdeführerin hat keine Honorarnote eingereicht, weshalb die Entschädigung ermessensweise festzusetzen ist (Art. 6 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO). Eine Entschädigung



von Fr. 4'000.-- zuzügl. MWSt für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren erscheint angemessen (Art. 19 und Art. 22 Abs. 1 lit. a und b HonO).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

### zu Recht erkannt:

- 1./ Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Rekursentscheid des Baudepartements vom 15. Februar 2008 mit Ausnahme der Abschreibung des gegenstandslos gewordenen Rechtsbegehrens in Ziff. 1 aufgehoben.
- 2./ Der Entscheid des Stadtrats R. vom 12. Juni 2007 wird aufgehoben, soweit er die Bewilligung des Abluftkamins am Gebäude Vers.-Nr. 797 zum Gegenstand hat.
- 3./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlt die Y. AG. Der Beschwerde-führerin wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- zurückerstattet.
- 4./ Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 2'500.-- bezahlt die Y. AG. Der Beschwerde-führerin ist der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- zurückzuerstatten.
- 5./ Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin mit Fr. 4'000.-- zuzügl. MWSt für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen.

V.      R.      W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:



## St.Galler Gerichte

- die Beschwerdeführerin (durch Rechtsanwalt H)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin (durch Rechtsanwalt D)
- 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.