



Fall-Nr.: B 2009/71, B 2009/72
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 12.02.2020
Entscheiddatum: 18.03.2010

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 18. März 2010

Bau- und Planungsrecht sowie Umweltschutzrecht, Anzeige- und Auflageverfahren, Aufteilung des Baugesuchs, Einsprachefrist, Zonenkonformität eines Unterhaltungsbetriebs in der Wohn-Gewerbe-Zone, Lärmklagen nach USG (Art. 82 BauG, Art. 87 BauG, Art. 83, Art. 12 BauG [sGS 731.1]; Art. 54 USG [SR 814.01]). In grösseren Ortschaften genügt die Bekanntgabe eines Baugesuchs im Anschlagkasten den Anforderungen einer rechtsgenüglihen Publikation nur dann, wenn sie von einer anderen Massnahme der Bekanntmachung begleitet ist, z.B. von der Visierung, der Anzeige im Amtsblatt oder in der lokalen Tageszeitung; über ein Baugesuch ist mit einem Gesamtentscheid zu befinden, die Behörde darf nicht einzelne Fragen davon abspalten und darüber später gesondert entscheiden; gegen ein ungenügend veröffentlichtes Baugesuch bzw. zu Unrecht nicht angezeigtes Baugesuch kann nachträglich Einsprache erhoben werden; ein regional bedeutsamer Unterhaltungsbetrieb, der Parties und Konzerte für über 400 Jugendliche veranstaltet und dessen Schliessungszeiten generell an mehreren aufeinanderfolgenden Wochentagen vollständig aufgehoben sind, ist in der Wohn-Gewerbe-Zone nicht zonenkonform; eine Lärmklage im Zusammenhang mit einer Anlage im Sinn des USG ist im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und nicht im Rahmen des Polizeirechts, auch wenn diese bereits bewilligt wurde (Verwaltungsgericht, B 2009/71 und B 2009/72).

Urteil vom 18. März 2010

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiber lic. iur. S. Schärer

In Sachen



St.Galler Gerichte

A.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B.,

gegen

Departement des Innern des Kantons St. Gallen,Regierungsgebäude, 9001 St.
Gallen,

Vorinstanz,

und

K. GmbH,

Beschwerdegegnerin 1,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. M.

und

S.

Beschwerdegegnerin 2,

sowie

Politische Gemeinde S.,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligung/Neuordnung Signalisation

Parkplätze auf dem G.-Areal



hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Die S. sind Eigentümer des 102'720 m² grossen Grundstücks C., Grundbuch S. Die Parzelle erstreckt sich von der Brücke bei der Kirche St. im Westen über den Hauptbahnhof bis zum Portal des R.-Tunnels beim B.-Platz im Osten. Die Gleisanlagen sind nach dem Zonenplan der Gemeinde S. vom X. separat ausgeschieden, d.h. das Grundstück ist in diesem Bereich dem Eisenbahnverkehr gewidmet und im Zonenplan weiss dargestellt. Die Gebäude am Hauptbahnhof befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Zonenplan vom X.). Im Bereich des ehemaligen G., der südlich der Kirche St. liegt, ist das Grundstück der Wohn-Gewerbe-Zone Bauklasse 4 (WG4, Zonenplan vom X.) zugeteilt. Dieses Areal ist mit einem langgezogenen Güterexpeditions- und Zollgebäude (X.-Strasse X, X, X und X; Versicherungs-Nrn. C. und C.) überbaut, wo heute verschiedene bahnfremde Betriebe eingemietet sind. Das brachliegende Land südlich des Gebäudes ist geteert bzw. als Kiesfläche gestaltet. Es wird grösstenteils zum Parkieren von Fahrzeugen genutzt. Über das Areal führt die G.-Strasse, eine Gemeindestrasse 2. Klasse und ein Radweg, welche die G.-Strasse, Kantonsstrasse 2. Klasse, und die O.-Strasse, Gemeindestrasse, 1. Klasse, verbinden. Die Strasse ist von der G.-Strasse her als Sackgasse und mit einem allgemeinen Fahrverbot mit dem Vermerk "Zubringerdienst gestattet" signalisiert. Die Höchstgeschwindigkeit ist auf 30 km/h beschränkt.

B./ a) Am 8. September 2003 reichte D. für das Lokal K. ein Baugesuch ein, das den Innenausbau und die Nutzungsänderung eines Teils des Gebäudes Nr. C. zum Inhalt hatte. Das K. ist ein privater Club für Parties und Konzerte, der aktuell von der K. GmbH betrieben wird. Die Betriebsgrösse war auf 30 Sitzplätze und 300 Stehplätze ausgerichtet. Die voraussichtliche Lärmintensität gab der Gesuchsteller mit "stark" an (Disco, Tanzlokal, Livemusik, usw.). Bezüglich Besucherparkplätzen im Freien war folgendes vorgesehen: "Die Grösse des Anlasses bestimmt den Bedarf an zugemieteten Parkmöglichkeiten der angrenzenden Parkfläche der S.". In Bezug auf die Öffnungszeiten war jeder Tag vorgesehen und mit dem Zusatz "Je nach Anlass differenziert!" versehen.

b) Der Dienststellenleiter der Baupolizei von S. bewilligte das Gesuch mit baupolizeilicher Bewilligung vom 17. Oktober 2003 im abgekürzten Verfahren. Eine



St.Galler Gerichte

generelle Aufhebung der allgemeinen Schliessungszeit wurde nicht gewährt (l. Bedingungen und Auflagen Nrn. 63 und 64). Als 67. Auflage verfügte der Dienststellenleiter: "Das Projekt wird nach unserer Einschätzung mindestens im Freien zu Immissionen führen. Hallenveranstaltungen (bis 300 Pers.) müssen daher in jedem Fall von einem professionellen Sicherheitsdienst, auch ausserhalb des Gebäudes, kontrolliert werden. Bewilligungen für lautstarke Veranstaltungen werden letztendlich von den Schalldämmwerten der Halle abhängen".

c) Am 27. Juli 2004 hielt die Stadtpolizei in einer Aktennotiz fest, dass im K. Anlässe für 450 Personen veranstaltet würden, und zwar über die ordentlichen Schliessungszeiten hinaus. Im kommenden Monat seien achtzehn solcher Veranstaltungen geplant. Für diese Vielzahl könne die Gewerbepolizei keine Einzelverkürzungen oder Aufhebungen der Schliessungszeiten mehr bewilligen. In der Praxis beschränkten sich solche Anträge auf höchstens zwei pro Monat. Nötig sei vielmehr eine generelle baupolizeiliche Bewilligung.

d) Die K. GmbH reichte am 9. August 2004 ein entsprechendes Baugesuch nach, womit sie in Abweichung zum Gastwirtschaftsgesetz (sGS 553.1; abgekürzt GWG) um folgende Öffnungszeiten nachsuchte:

"Montag bis Donnerstag 8.30 Uhr bis 3 Uhr

Freitag 8.30 Uhr bis 5 Uhr

Samstag 12 Uhr bis 5 Uhr

Sonntag 12 Uhr bis 3 Uhr."

Die Lärmintensität gab die Gesuchstellerin diesmal mit schwach an, wobei als Lärmart wiederum "Discos, Livemusik, Musikbar und der Einsatz von Musikverstärkungsanlagen" vorgesehen war. Zudem führte sie private Parkplätze für zehn bis 100 Fahrzeuge an. Die Baupolizeikommission bewilligte mit Beschluss Nr. 1141 vom 27. August 2004 – abweichend vom Gesuch - die vollständige Aufhebung der Schliessungszeit am Donnerstag, Freitag und Samstag und wies im übrigen das Gesuch für die restlichen Wochentage ab. Dagegen erhob die K. GmbH



St.Galler Gerichte

am 22. September 2004 beim Baudepartement Rekurs. Wegen verpasster Frist zog sie das Rechtsmittel am 8. Oktober 2004 wieder zurück.

e) Am 30. Mai 2005 reichte die "Interessengemeinschaft der Anwohnerinnen und Anwohner im Lärmimmissionsbereich des K." bzw. 26 Anwohner beim Stadtpräsidenten eine Lärmklage gegen das K. ein. Dieser leitete die Eingabe an die Direktion Soziales und Sicherheit weiter und stellte mit Schreiben vom 3. Juni 2005 eine Antwort zur gegebenen Zeit in Aussicht. Diese steht noch aus.

C./ a) Am 20. Juni 2006 reichte A. beim Amt für Baubewilligungen der Gemeinde S. eine Lärmklage ein und verlangte Akteneinsicht. Das Amt für Baubewilligungen überwies die Klage an die Fachstelle Umwelt und Energie sowie an die Gewerbepolizei und stellte dem Kläger am 23. Juni 2006 die Bewilligung vom 27. August 2004 betreffend Änderung der Öffnungszeiten zu. Die Stadtpolizei antwortete am 3. Juli 2006, sie habe die Schliessungszeit entsprechend der Bewilligung Nr. 1141 der Baupolizeikommission vom 27. August 2004 bis 31. Dezember 2005 aufgehoben. Die gastwirtschaftliche Bewilligung habe sie aber mit Blick auf die Lärmklage von verschiedenen Anwohnern lediglich um ein Jahr verlängert. Dank der darauf getroffenen Massnahmen seien nur noch vier Lärmklagen eingegangen. Weil bei der vorliegenden Grösse ein störungsfreier Betrieb unrealistisch sei, empfehle sie dem Kläger, selbst auf die Liegenschaftsvermieterin zuzugehen und diese dazu zu bewegen, auf eine Verlängerung des Mietvertrags mit dem Lokal K. zu verzichten. Allenfalls müsse baurechtlich abgeklärt werden, ob die bestehende Anlage bei den heute vorherrschenden Gegebenheiten (Neuwohnungen in nächster Nähe) überhaupt noch tragbar sei.

b) A. erhob mit Schreiben vom 10. Juli 2006 gegen das Baugesuch vom 9. August 2004 betreffend Änderung der Öffnungszeiten für den Betrieb des K. beim Amt für Baubewilligungen öffentlich- und privatrechtliche Einsprache und stellte folgende Anträge:

"1. Die Baubewilligung sei zu verweigern bzw. aufzuheben.

2. Eventuell sei die Baubewilligung mit wirksamen und kontrollierbaren Auflagen zur Vermeidung von übermässigen Lärmimmissionen zu ergänzen."



St.Galler Gerichte

Den Eventualantrag zog er mit Schreiben vom 27. November 2007 zurück. Die nachträgliche Einsprache begründete er damit, das Baugesuch sei nicht hinreichend publiziert worden, weshalb es gegenüber den Anstössern nur bedingt in Rechtskraft erwachsen sei. Die Baubewilligung sei ihm am 27. Juni 2006 zugestellt worden, womit die vierzehntägige Einsprachefrist gewahrt sei. Seit seinem Einzug in die benachbarte Liegenschaft U. werde er immer wieder durch Lärm aus dem Betrieb des K. gestört. Dieser Zustand verstosse gegen das Umweltschutzgesetz (SR 814.01, abgekürzt USG), die Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41, abgekürzt LSV), das städtische Immissionsschutzreglement und das Schweizerische Zivilgesetzbuch (SR 210, abgekürzt ZGB).

c) In der Folge fanden verschiedene Einigungsgespräche statt. Am 15. November 2006 verlängerte die Stadtpolizei die Bewilligung zur Aufhebung der Schliessungszeit für die Folgenächte von Donnerstag, Freitag und Samstag bis 31. Dezember 2007. Am 6. Februar 2007 teilte das Amt für Baubewilligungen den Betreibern des K. mit, dass die erteilten Baubewilligungen mindestens teilweise mangelhaft seien, weil beim Anzeige- und Auflageverfahren der Parkplatz unberücksichtigt geblieben sei, obwohl dieser durch den Betrieb des K. eine relevante Nutzungsänderung erfahren habe. Die beiden Baubewilligungen würden deshalb an einem Formmangel leiden, weshalb sie wiederholt werden müssten. Die K. GmbH liess diese Rechtsauffassung am 8. März 2007 durch ihren Rechtsvertreter bestreiten, erklärte sich am 2. Juli 2007 aber trotzdem dazu bereit, die Nutzung der Kiesfläche, das heisst einen Teil des Parkplatzes bis auf weiteres freiwillig für Besucher des K. zu sperren. Ende Juli 2007 erhoben "Anwohner des G.-Areal" bzw. sechzehn Nachbarn beim Amt für Baubewilligungen Immissionsklage gegen den Betrieb des K. Diese wurde zur Bearbeitung an die Stadtpolizei weitergeleitet. Eine Beantwortung steht noch aus.

d) Am 31. August 2007 teilte die K. GmbH auf nochmalige Nachfrage des Amtes für Baubewilligungen mit, dass sie bis zum Einreichen eines neuen Baugesuchs durch die S. definitiv auf die Nutzung des Parkplatzes verzichten werde.

e) Am 5. November 2007 erliess die Baubewilligungskommission folgenden Beschluss (Nr. 169):



St.Galler Gerichte

"1. Die nachträglich eingereichte Einsprache von A. gegen die Baugesuche Nrn. 41'956 und 42'866 wird in Bezug auf die Nutzung der Parkplätze auf dem Grundstück C. durch Gäste des K. geschützt, im Übrigen aber abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Auf die nachträglich erhobene privatrechtliche Einsprache von A. gemäss Art. 684 ZGB wird nicht eingetreten.

3. Auf die Lärmklage von A. im Zusammenhang mit dem Betrieb des K. wird nicht eingetreten.

4. Die Nutzung der Parkplätze auf dem Grundstück C. durch Gäste des K. wird, unter Kenntnisnahme des Verzichts der Nutzung seit April 2007, ab sofort untersagt.

5. Die Grundeigentümerin, die S., hat binnen dreier Monate seit Rechtskraft dieser Verfügung ein Baugesuch für die bestehende bzw. inskünftig geplante Nutzung der Parkplätze auf dem Grundstück C., insbesondere der Parkplätze südlich der G.-Strasse (vgl. Baugesuch Nr. 37'109) einzureichen.

6. Auf die Erhebung von amtlichen Kosten wird verzichtet.

7. Das Begehren von RA M. um Zusprache einer ausseramtlichen Entschädigung wird abgewiesen."

f) Gegen diesen Beschluss erhob A. am 22. November 2007 beim Baudepartement des Kantons St. Gallen mit folgenden Anträgen Rekurs:

"1. Die Ziffer 1 (soweit auf die Einsprache nicht eingetreten oder diese abgewiesen wurde) und die Ziffern 2 und 3 des Beschlusses Nr. 169 der Vorinstanz vom 5. November 2007 seien aufzuheben.

2. Die Ziffern 1 und 2 (soweit die Bewilligungen für die Aufhebung der Schliessungszeiten an Donnerstagen, Freitagen und Samstagen erteilt wurde) des Beschlusses Nr. 1141 der Vorinstanz vom 27. August 2004 seien aufzuheben.

3. Die gastwirtschaftliche Bewilligung zur Aufhebung der Schliessungszeiten an Donnerstagen, Freitagen und Samstagen für den Betrieb des K. sei aufzuheben.



St.Galler Gerichte

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Rekursgegnerinnen 1 und 2."

g) Das Baudepartement überwies den Rekurs am 27. November 2007 zur weiteren Bearbeitung an das Stellvertreterdepartement, an das Departement des Innern. Dieses wies den Rekurs mit Entscheid vom 8. April 2009 unter Kostenfolge ab.

E./ a) Die S. reichten am 11. bzw. 17. Dezember 2007 in Nachachtung des Beschlusses vom 5. November 2007 ein Baugesuch betreffend Neuordnung der Parkplätze (134 Personenwagen, acht Lastwagen) und Signalisation auf dem Areal entlang der G.-Strasse ein. Mit der Neuregelung soll folgendes erreicht werden:

"- Schaffung von öffentlichen Parkplätzen für Kunden der nahe gelegenen Häuser (Fitnesscenter F., Restaurant G., Geschäftshaus G.-Strasse).

- Legalisierung der heutigen Parkplatz Regelung. Sie entspricht nicht mehr in allen Teilen der gültigen Baubewilligung Nr. 37'109.

- Einführung einer verständlichen Parkordnung mit neuen Markierungen vor den Güterhallen.

- Mit rechtlich verfügbaren Signalisierungen die Möglichkeit schaffen, die Parkierenden auch kontrollieren zu können.

- Mit dem K. wird eine klare Regelung zur Benutzung des Parkareals anvisiert."

b) A. erhob gegen das Gesuch am 22. Januar 2008 öffentlich- und privatrechtliche Einsprache. Weil die Bauanzeige nicht allen Anstössern verschickt wurde, wiederholte das Amt für Baubewilligungen das Anzeige- und Auflageverfahren. A. bekräftigte bzw. begründete seine Einsprache am 11. Februar und 4. März 2008 mit dem Antrag, auf das Baugesuch sei nicht einzutreten, eventuell sei es abzuweisen. Die Baubewilligungskommission erliess am 18. April 2008 folgenden Beschluss (Nr. 241):

"1. Die Bewilligung zum Baugesuch 46'253 wird unter Vorbehalt der Bedingungen und Auflagen erteilt.



St.Galler Gerichte

2. Die öffentlich-rechtliche Einsprache von A. wird im Sinn der Erwägungen und Bedingungen und Auflagen teilweise geschützt, im Übrigen jedoch abgewiesen.

3. Die privatrechtliche Einsprache von A. gemäss Art. 684 ZGB wird im öffentlich-rechtlichen Verfahren abgewiesen."

c) Gegen diesen Beschluss erhob A. am 8. Mai 2008 beim Departement des Innern Rekurs. Mit Rekursergänzung durch seinen Rechtsvertreter stellte er folgende Anträge:

"1. Der Beschluss der Baubewilligungskommission der Gemeinde S. vom 18./23. April 2008, Nr. 241 (Baugesuch 46'253), sei in den Ziffern 1, 2 und 3 aufzuheben und auf das Baugesuch 46'253 sei unter Gutheissung der öffentlich-rechtlichen und der privatrechtlichen Einsprache nicht einzutreten.

Eventualiter sei die Baubewilligung zum Baugesuch 46'253 unter Gutheissung der öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Einsprache zu verweigern.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

d) Das Departement des Innern wies den Rekurs am 8. April 2009 unter Kostenfolge ab.

F./ a) Mit Eingaben vom 23. April 2009 erhob A. durch seinen Rechtsvertreter gegen die beiden Entscheide des Departementes des Innern vom 8. April 2009 betreffend Baubewilligung und Neuordnung und Neusignalisation Parkplätze auf dem G.-Areal beim Verwaltungsgericht Beschwerde. Mit Beschwerdeergänzung vom 5. Juni 2009 stellt er folgende Anträge:

"1. Der Entscheid des Departementes des Innern vom 8. April 2009 zum Beschluss Nr. 169 der Baubewilligungskommission der Gemeinde S. vom 5. November 2007 betreffend Baubewilligung sei aufzuheben.

2. Ziffer 1 (soweit auf die Einsprache des Beschwerdeführers gegen das Baugesuch Nr. 42'866 nicht eingetreten bzw. diese abgewiesen wurde) sowie die Ziffern 2 und 3



St.Galler Gerichte

des Beschlusses Nr. 169 der Baubewilligungskommission der Gemeinde S. vom 5. November 2007 seien aufzuheben.

3. Die Ziffern 1 und 2 (soweit die Bewilligung für die Aufhebung der Schliessungszeiten an Donnerstagen, Freitagen und Samstagen erteilt wurde) des Beschlusses Nr. 1141 der Baupolizeikommission der Gemeinde S. vom 27. August 2004 seien aufzuheben.

4. Die gastwirtschaftliche Bewilligung zur Aufhebung der Schliessungszeiten an Donnerstagen, Freitagen und Samstagen für den Betrieb des K. sei aufzuheben.

5. Soweit sich bestätigt, dass dem Betrieb des K. während der Schliessungszeiten baurechtliche Hindernisse entgegenstehen, sei ein Nutzungsverbot zu erlassen.

6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Politischen Gemeinde S."

und

"1. Der Entscheid des Departementes des Innern vom 8. April 2009 zum Beschluss Nr. 241 der Baubewilligungskommission der Gemeinde S. vom 18./23. April 2009 betreffend Neuordnung und Neusignalisation Parkplätze auf dem G.-Areal sei aufzuheben.

2. Der Beschluss Nr. 241 der Baubewilligungskommission der Stadt S. vom 18./23. April 2008 betreffend Neuordnung und Neusignalisation Parkplätze auf dem G.-Areal sei in den Ziffern 1, 2 und 3 aufzuheben und auf das Baugesuch Nr. 46'253 sei unter Gutheissung der öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Einsprache des Beschwerdeführers nicht einzutreten.

3. Eventualiter sei die Baubewilligung zum Baugesuch Nr. 46'253 unter Gutheissung der öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Einsprache zu verweigern.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

b) Zur Begründung der Beschwerde betreffend Baubewilligung bringt er im wesentlichen vor, das Baugesuchverfahren Nr. 42'866 weise schwerwiegende Mängel



auf, die einen Widerruf der Baubewilligung vom 27. August 2004 erforderlich machten. So seien die Parkplätze ohne jegliche Einschränkung bewilligt worden, obwohl sich weder die Anzahl noch deren Lage aus den Gesuchsunterlagen ergeben würden. Die bewilligten Öffnungszeiten würden massiv von den beantragten und tatsächlichen Zeiten abweichen, was ebenfalls zu einer Neuauflage des Baugesuchs führen müsse. Das Bauvorhaben sei weder visiert noch angezeigt worden, obwohl ihre Liegenschaft innerhalb eines Umkreises von weniger als 30 m zu den tatsächlich genutzten Parkplätzen liege. Die blossе Ausschreibung im Wochenbulletin genüge den Anforderungen einer rechtsgenügliсhen Publikation nicht. Die Ausschreibung hätte nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung vielmehr von einer zusätzlichen Massnahme begleitet werden müssen. An der Liegenschaft U. sei er seit Ende des Jahres 2003 berechtigt, im April 2006 sei er dort eingezogen. Nach weiteren zwei Monaten habe er aus der Nachbarschaft erfahren, dass der Lärm auf dem G.-Areal nicht von einer vorübergehenden Nutzung einer kurzfristig leer stehenden Lagerhalle herrühre, sondern vom Lokal K., das offenbar seit längerem bestehe. In der Folge habe er behördlich interveniert bzw. eine Lärmklage erhoben und, nachdem er von der Betriebsbewilligung des K. Kenntnis erhalten habe, umgehend Einsprache dagegen erhoben. Mit Blick auf die aufgezeigten Formmängel sei seine nachträgliche Einsprache rechtzeitig erfolgt.

Für die Beurteilung, ob das Unterhaltungslokal in der WG4-Zone zonenkonform sei, müsse eine Gesamtbetrachtung der örtlich zusammengefassten Betriebe vorgenommen werden. Anders liessen sich die nachbarrechtlichen Interessen – gerade im Immissionsbereich – nicht hinreichend schützen. Für ihn sei nicht ersichtlich, welche Betriebe auf dem G.-Areal angesiedelt seien, insbesondere nicht, ob das Musik-Übungslokal und die Firma S. AG, die ihren Betrieb morgens um 4 Uhr aufnehme, ein Baubewilligungsverfahren durchlaufen hätten. Das K., bei dem es sich um einen publikumsintensiven Unterhaltungsbetrieb mit 450 Steh- und 34 Sitzplätzen sowie ausgedehnten Öffnungszeiten während der Nacht handle, sei für sich allein betrachtet zonenwidrig, weil der Party-Betrieb während der ganzen Nacht übermässige Primär- und Sekundärmissionen verursache. Der genaue Sachverhalt sei bis anhin von keiner Instanz abgeklärt worden. Insbesondere sei in seiner Wohnung kein Augenschein durchgeführt worden, wie er wiederholt beantragt habe. Selbst die Umweltfachstelle der Stadt habe sich am 17. August 2004 gegen eine generelle Verkürzung der Schliessungszeit gestellt und die Stadtpolizei habe immer wieder feststellen müssen,



dass der Betrieb nicht klaglos betrieben werden könne. Allerdings seien die festgestellten Lärmimmissionen immer zu Lasten der Anwohner als unvermeidlich bezeichnet, als "blosse Unannehmlichkeiten" und "Nebengeräusche" beschönigt und verharmlost sowie als "subjektives Gestörtsein" abqualifiziert worden. Nebst dieser einseitigen Betrachtungsweise seien ihm die für diese Schlussfolgerungen beigezogenen polizeilichen Abklärungen nie zur Stellungnahme unterbreitet worden. Auch sei nicht bekannt, worin das ihm immer wieder entgegengehaltene Sicherheitskonzept des K. bestehe. Falls es eingehalten werde, sei es offensichtlich nicht geeignet, mehrere hundert Jugendliche gleichzeitig zur Ruhe anzuhalten.

Weil die Lärmimmissionen öffentlich-rechtlich als übermässig einzustufen seien, müsse dies auch in privatrechtlicher Hinsicht gelten. Dazu kämen die ideellen Immissionen, worunter die immer wieder stattfindenden und auch polizeilich festgestellten Gelage, das Urinieren und Erbrechen der K.-Gäste, das Pöbeln und Littering zu zählen seien.

Ausserdem habe die Vorinstanz seine Lärmklage bundesrechtswidrig nicht im Baubewilligungsverfahren behandelt. Dieses sei das einzige Verfahren, das den vorgeschriebenen Einbezug Dritter, die in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen seien, gewährleiste. Solange die baurechtliche Situation unklar sei, müsse die gastgewerbliche Bewilligung widerrufen bzw. entzogen werden.

c) Gegen den Rekursentscheid betreffend Neuordnung und Neusignalisation Parkplätze auf dem G.-Areal wendet der Beschwerdeführer ein, die Vorinstanz habe den bestehenden Autohandel ausser Acht gelassen und auch sonst die Nutzung der Parkfläche nicht hinreichend abgeklärt. Nachdem das K. anfänglich den ganzen Platz, inklusiv den Kiesplatz beansprucht habe, würden die Party-Gäste nun die Fläche nördlich und südlich der G.-Strasse zum Parkieren benutzen, obwohl die Gemeinde zwischenzeitlich ein vollständiges Nutzungsverbot erlassen habe. Dem ungeachtet schritten weder die Grundeigentümerin noch die Gemeinde dagegen ein. Mit dem Baugesuch der S. werde die jahrelange illegale Parkplatznutzung durch das K. erneut eingebracht, ohne dass die ebenfalls umstrittene Verkürzung der Schliessungszeiten nochmals beurteilt werde. Die Aufteilung des ursprünglichen Baugesuchs und das Gewährenlassen trotz rechtskräftig verfügtem Nutzungsverbot seien rechtsmissbräuchlich. Das Gesuch hätte aber auch abgewiesen werden müssen, weil



St.Galler Gerichte

sich den Unterlagen nicht entnehmen lasse, wie bzw. von wem die Parkplätze genutzt würden. Eine Beurteilung der Zonenkonformität und der zu erwartenden Immissionen sei nicht möglich. Allerdings sei auch so klar, dass 134 Parkplätze für Personenwagen und acht Plätze für Lastwagen, die vorwiegend der benachbarten Kernzone oder einem offenen Benutzerkreis ohne zeitliche oder frequenzmässige Beschränkung dienen sollen, in einer WG4 nicht zonenkonform seien. Überdies sei der Verlauf der G.-Strasse im Plan falsch dargestellt und die vorgesehenen Parkplätze würden in die Strasse hineinragen.

Die nächtliche Nutzung des grossen Parkplatzes, der Betrieb des K. mit seinen aufgehobenen Schliessungszeiten, die S. AG, die ihren Betrieb frühmorgens um 4 Uhr aufnehme und das Übungslokal, wo teilweise während der Ruhe- und Nachtzeit eine Verstärkeranlage eingesetzt werde, seien einzeln und gesamthaft übermässig laut. Dies gelte auch in privatrechtlicher Hinsicht.

d) Das Departement des Innern beantragt mit den Vernehmlassungen vom 25. Juni 2009 die Abweisung der Beschwerden. Weder die Fläche für den Autohandel noch die heutige Situation sei Gegenstand des Baugesuchs. Der heutige Zustand habe vielmehr Anlass für das vorliegende Baugesuch gegeben. Die Baugesuchsunterlagen seien vollständig. Aus ihnen gehe unmissverständlich hervor, dass die Parkplätze an die Mieter der umliegenden Bauten respektive Pendler vermietet würden, die in der Nachbarschaft arbeiteten. Somit sei es möglich zu prüfen, ob die Parkplätze zonenkonform genutzt würden. Dem Vorsorgeprinzip sei insofern Rechnung getragen worden, als die Gäste des K. nur die jeweils freien Parkplätze vor den Güterhallen benützen dürften, die dort geltende Parkordnung einhalten müssten und die Einweisung durch das Sicherheitspersonal des K. erfolgen müsse. Auch nicht stichhaltig sei die Rüge, dass die Lärmsituation nicht geklärt worden sei. Mit der Neuorganisation des Parkplatzes sei gegenüber der früheren Parkierungsbewilligung keine wesentliche Änderung beantragt worden. Aus diesem Grund habe die seinerzeitige Beurteilung der kommunalen Fachstelle nach wie vor Gültigkeit.

e) Die Baubewilligungskommission beantragt mit den Vernehmlassungen vom 10. Juli 2009 die Abweisung der Beschwerden. Zu den Parkplätzen bemerkt sie, das am 5. November 2007 verfügte Nutzungsverbot habe zu weit gegriffen und deshalb einer



St.Galler Gerichte

Präzisierung bedurft. Dass die S. zwischenzeitlich die Parkplätze auf dem asphaltierten Bereich vor dem K. nur noch den Musikern und Mitarbeitern des K. und nicht mehr den Gästen zur Verfügung stellen wolle, benachteilige den Beschwerdeführer nicht. Es sei richtig, dass das Benützungsverbot nicht regelmässig überprüft werde. Die durchgeführten Kontrollen hätten jedoch gezeigt, dass zumindest der Kiesplatz den Konzertbesuchern nicht mehr zur Verfügung gestellt werde.

f) Die S. machen mit Eingabe vom 25. August 2009 unter anderem geltend, dass es sich bei den vom Beschwerdeführer geschilderten Zuständen lediglich um Ausnahmefälle handle. Speziell während der Randstunden herrsche Ruhe auf dem Gelände.

g) Die K. GmbH beantragt mit Vernehmlassung vom 9. September 2009 die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Baubewilligung des K. könne nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein, weil der Beschwerdeführer damals keinen Anspruch auf Zustellung einer Bauanzeige gehabt habe. Es sei völlig unglaubwürdig, dass der Beschwerdeführer erst im Juni 2006 aus der Nachbarschaft von der Existenz des K. erfahren habe. Dessen Vorhandensein sei stadt- und kantonsnotorisch, zumal das K. in den Printmedien, im Fernsehen und Internet präsent sei. Die Primärimmissionen könnten in der Wohnung des Beschwerdeführers schon deshalb nicht mehr stören, weil das K. vor Jahren einen Schallbegrenzer habe einbauen müssen. Zu den Sekundärimmissionen sei zu sagen, dass nicht nur junge Leute laut sein können, wie sich beispielsweise an der gutbesuchten Fasnacht, am S.- und Gassenfest sowie an der O. zeige. Die wiederholt gerufene Stadtpolizei habe immer wieder feststellen können, dass auf dem G.-Areal kein übermässiger Lärm herrsche. Dazu komme, dass die Parkplatznutzung durch das K. seit April 2007 nicht mehr Teil des Baugesuchs des K., sondern Teil des Baugesuchs der S. sei. Ein Widerruf der Bewilligung wäre zudem unverhältnismässig und würde gegen die Rechtssicherheit verstossen.

h) Der Beschwerdeführer nahm am 3. November 2009 zu den Beschwerdeantworten Stellung. Er bestreitet namentlich, dass die Besucher des K. die Parkplätze auf dem Gelände nur ausnahmsweise nutzen würden. Die S. habe die Situation offenbar noch nie nachts überprüft. Davon abgesehen lasse sich ihrem Baugesuch nichts darüber



entnehmen, ob und wie die Gäste des K. die Parkplätze benutzen würden. Auch wenn der bewilligungspflichtige Autohandel auf dem Areal des G. nicht Gegenstand des Baugesuchs sein sollte, müsse seine Zulässigkeit von Amtes wegen überprüft werden. Die Vorinstanz gebe die Amtsauskunft des städtischen Tiefbauamtes nicht korrekt wieder. Überdies sei die Auskunft insofern unhaltbar, als diese behaupte, die G.-Strasse sei nur in beschränktem Umfang der Öffentlichkeit gewidmet, weshalb sie von parkierten Fahrzeugen versperrt werden könne.

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 Beschwerdeverfahren B 2009/71 und B 2009/72 betreffen den gleichen Streitgegenstand bzw. es ist gerade umstritten, ob die beiden Verfahren losgelöst von einander behandelt werden können. Da sich überdies weitgehend die gleichen Sachverhalts- und Rechtsfragen stellen, rechtfertigt es sich, die beiden Beschwerdeverfahren zu vereinigen (GVP 1972 Nr. 30).

Der Beschwerdeführer ist, nachdem er mit seinen Anträgen unterlegen ist, zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Seine Eingaben entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die beiden Beschwerden ist einzutreten.

2. In formeller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer, dass die Beschwerdebeteiligte und die Vorinstanz seine nachträgliche Einsprache vom 10. Juli 2006 gegen das Baugesuch betreffend Änderung der Öffnungszeiten für den Betrieb des K. vom 9. August 2004 nicht vollumfänglich zugelassen haben. Bezüglich des Baugesuchs der S. betreffend Neuordnung Parkplätze und Neusignalisation ist seine Einsprachelegitimation unbestritten.

2.1. Grundsätzlich zur Einsprache berechtigt ist, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut (Art. 83 Abs. 2 des Baugesetzes [sGS 731.1, abgekürzt BauG] bzw. Art. 45 Abs. 1 VRP).



2.1.1. Nachbarn werden zugelassen, wenn eine enge räumliche Beziehung zum Baugrundstück gegeben ist und sie direkt und in höherem Mass als irgendjemand oder die Allgemeinheit in eigenen Interessen beeinträchtigt werden (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 934). Bezüglich der räumlichen Nähe zur Bauparzelle wird verlangt, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks nicht ausgeschlossen werden kann (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 414). Nebst benachbarten Grundeigentümern können auch am Nachbargrundstück obligatorisch Berechtigte in ihren eigenen Interessen betroffen sein, namentlich Wohnungsmieter oder Pächter landwirtschaftlicher Grundstücke (W.E. Hagmann, Die st. gallische Verwaltungspflege und das Rechtsmittel vor dem Regierungsrat, Zürich 1979 S. 149; Ch. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 119). Das schutzwürdige Interesse besteht im "praktischen Nutzen", den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation einträgt, bzw. in der Abwendung materieller, ideeller oder sonstiger Nachteile, die der Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 391). Das Rechtsschutzinteresse muss hinsichtlich aller Gründe, die der Rekurrent oder Beschwerdeführer vorbringt, gegeben sein und geprüft werden (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 394; Heer, a.a.O., Rz. 934; GVP 2006 Nr. 32).

2.1.2. Der Beschwerdeführer ist seit November 2005 Miteigentümer an der Nachbarliegenschaft Nr. C., wo er seit April 2006 selber wohnt. Von seiner Wohnung aus hat er direkte Sicht auf das gut 70 m entfernt liegende Lokal und auf dessen Haupteingang. Die vorgelagerte Parkierungsfläche reicht bis weniger als 20 m an sein Grundstück heran. Dazwischen liegt einzig das tieferliegende Trasse der Appenzeller Bahnen. Im Zeitpunkt der Auflage des Gesuchs für die Verkürzung bzw. Aufhebung der Öffnungszeiten war der Beschwerdeführer am Grundstück obligatorisch berechtigt (Vereinbarung zur gegenseitigen Absicherung während den Vertragsverhandlungen bis zum Abschluss eines öffentlich beurkundeten Werk-/Kaufvertrages vom 6. Dezember 2003, B 2009/72 act. 13, Beilage 2). Die Bewilligung der Nutzungsänderung berührte somit sein Interesse unmittelbar, womit er nebst seinen Voreigentümern berechtigt war, gegen die nachgesuchte Verkürzung bzw. Aufhebung der Schliessungszeiten Einsprache zu erheben.



2.2. Das Baugesuch betreffend Änderung der Öffnungszeiten datiert vom 9. August 2004, die entsprechende Baubewilligung vom 27. August 2004. Die Einsprachefrist dauerte vom 11. bis 24. August 2004. Der Beschwerdeführer erhob seine Einsprache am 10. Juli 2006, also fast zwei Jahre nach Ablauf der vierzehntägigen Auflagefrist. Die Einsprache ist damit grundsätzlich verspätet. Vorbehalten bleiben Mängel der Auflage oder der Bauanzeige (Heer, a.a.O., Rz. 928). Konkret ist umstritten, ob die Bewilligungsbehörde das Baugesuch korrekt publiziert und angezeigt hat.

2.2.1. Die Beschwerdebeteiligte hat das Baugesuch für das K. betreffend Verkürzung bzw. Aufhebung der Schliessungszeiten gemäss GWG richtigerweise dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren nach Art. 81 ff. BauG unterstellt und dementsprechend während vierzehn Tagen öffentlich aufgelegt. Weil das Gesuch in erster Linie keine baulichen Massnahmen, sondern eine umweltrechtlich relevante Nutzungsänderung zum Inhalt hatte, verzichtete sie darauf, eine Visierung nach Art. 81 BauG zu verlangen. Anzeigen nach Art. 82 BauG verschickte sie ebenfalls nicht, weil sich ihrer Ansicht nach in einem Umkreis von 30 m keine Anstösser befunden hatten. Das Baugesuch wurde daher einzig im Anschlagkasten am Amtshauseingang ausgehängt. Einsprachen gingen in der Folge keine ein, weshalb das Baugesuch ohne Beteiligung Dritter behandelt und bewilligt wurde.

2.2.2. Die Veröffentlichung eines Baugesuchs bestimmt sich nach kantonalem Recht. Dieses muss gewährleisten, dass die Parteirechte Dritter gewahrt bzw. alle potentiell vom Baugesuch Betroffenen orientiert werden und somit die Möglichkeit haben, das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 Bundesverfassung (SR 101, abgekürzt BV) wahrzunehmen (P. Hänni, Planungs- Bau- und besonderes Umweltrecht, Bern 2008, S. 517). Der blosse Anschlag am Gemeindebrett, der durch keine Publikation in kommunalen oder kantonalen Amtsblättern oder Anzeigen in lokalen Tageszeitungen gestützt wird, stellt eine stark reduzierte Form der Bekanntmachung dar. Bleibt es dabei, ist der Bürger genötigt, sich mindestens einmal wöchentlich zum Gemeindebrett zu begeben, weil die Einsprachefrist mit der Publikationszeit und der Auflage der Bauvorlagen übereinstimmt. Dies mag nach Auffassung des Bundesgerichtes in kleineren Gemeinden gerade noch angehen (kritisch: G. Steinmann, St. Galler Kommentar zur BV, Zürich/St. Gallen 2008, Rz. 24 zu Art. 29 BV). In grösseren Ortschaften dagegen ist das reduzierte Publikationsverfahren mit den Erfordernissen



eines Rechtsstaates hinsichtlich Verwirkungsfrist für Einsprachen nur vereinbar, wenn es durch weitere unterstützende und ergänzende Massnahmen der Bekanntmachung begleitet wird. Dazu gehört beispielsweise die Profilierung, die Nachbarn und Passanten unverzüglich darauf hinweisen soll, dass für das betreffende Grundstück ein Baugesuch eingereicht worden ist (BGE 115 Ia 21 = Pra 79 [1990] Nr. 221). In einem neuen, den Kanton St. Gallen betreffenden Urteil hat das Bundesgericht überdies erwogen, dass selbst eine zusätzliche Profilierung zur Bekanntmachung des Baugesuchs noch ungenügend sein könne, wenn eine Anlage – im konkreten Fall war der Standort einer Mobilfunkantennenanlage umstritten – weiträumige Immissionen verursache und deshalb auch Personen berühre, die in relativ grosser Entfernung vom Baugrundstück wohnten und die Profilierung deshalb möglicherweise nicht wahrnehmen könnten (Urteil des Bundesgerichtes 1C_478/2008 vom 28. August 2009 E. 2.4).

2.2.3. Beim K. handelt es sich um einen Unterhaltungsbetrieb, der von Donnerstag bis Samstag hauptsächlich während der Nachtzeit Konzerte und Parties für mehrere hundert Personen veranstaltet. Zielpublikum sind mit Blick auf die angebotenen Musikstile (Hip Hop, Breaks, PartyBreaks, Electro, Nu Rave, Disco, Funk Rock, Indie Minimal, Tech, TechHouse usw.) in erster Linie junge Leute. An den anderen Wochentagen wird das K. während den ordentlichen Öffnungszeiten betrieben, insbesondere dienstags wird regelmässig im kleineren Rahmen Live-Musik angeboten. Das gewerbliche Unternehmen verursacht damit naturgemäss Lärm, der nach aussen dringen kann. Daran ändert nichts, dass die Betreiberin verpflichtet wurde, einen Schallbegrenzer einzubauen. Funktional zugerechnet werden müssen dem Betrieb zudem die so genannten Sekundärimmissionen, also Lärm, der von Gästen des K. in unmittelbarer Nähe des Clubs und in direktem Zusammenhang mit der Benützung des Betriebs verursacht wird. Dazu gehört der Verhaltenslärm, den die Gäste beim Betreten und Verlassen des Lokals, beim draussen Rauchen und sich vor dem Club bzw. auf dem Parkplatz Aufhalten sowie beim Zu- und Wegfahren der parkierten Fahrzeuge verursachen (URP 1/2009 S. 59, R. Wolf, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Zürich 2000, Rz. 36 zu Art. 25 USG). Von diesen Geräuschen betroffen sind all jene Personen, die ihn deutlich hören können und dadurch in ihrer Ruhe gestört werden. An ihrer Einsprache- und Beschwerdebefugnis ändert der Umstand, dass allenfalls eine grosse Anzahl von Personen betroffen ist, nichts. In dicht besiedeltem Gebiet kann so sehr



vielen Personen die Beschwerdelegitimation zukommen, ohne dass von einer Popularbeschwerde gesprochen werden müsste (Heer, a.a.O., Rz. 938).

2.2.4. Das K. hat seinen Standort mitten in S., einer Stadt mit rund X. Einwohnern. Das zentral gelegene G.-Areal befindet sich am Rand der Innenstadt und ist allseitig von Quartieren mit einem nicht unbedeutenden Wohnanteil umgeben. Die nächtlichen Veranstaltungen von Donnerstag bis Samstag ziehen regelmässig Hunderte von Jugendlichen und jungen Erwachsenen an, die sich – entsprechend ihrem heutigen Ausgehverhalten - vor, während und nach der Veranstaltung vor dem Lokal aufhalten, rauchen und Alkohol konsumieren, was zum Teil erhebliche Immissionen in der Nachbarschaft zur Folge hat. Bei diesen Verhältnissen genügt es mit Blick auf die zitierte Rechtsprechung offenkundig nicht, ein Gesuch für die grosszügige Verkürzung bzw. Aufhebung der Schliessungszeiten eines publikumsintensiven Club-Betriebs lediglich am Anschlagbrett beim Amtshaus anzuschlagen.

2.2.5. Aus dem Gesagten folgt, dass die Vorinstanz dem Beschwerdeführer das Recht auf Anfechtung der Bewilligung zu Unrecht abgesprochen hat. Mit der ungenügenden Publikation des Baugesuchs wurde den Einspracheberechtigten bzw. dem Beschwerdeführer verunmöglicht, rechtzeitig vom Baugesuch Kenntnis zu nehmen und seine Einsprache fristgerecht zu erheben (zur hinkenden Rechtskraft von Verfügungen siehe nachfolgende Erwägungen 2.4.).

2.3. Art. 82 Abs. 1 und 2 BauG bestimmen, dass Anstössern in einem Umkreis von 30 m von der geplanten Baute oder Anlage mit einem eingeschriebenen Brief vom Baugesuch Kenntnis zu geben sei.

2.3.1. Die Vorinstanz verneint, dass sich im Anzeige-Perimeter Grundstücke Dritter befunden hätten. Für die Parkplatzordnung des K. sei die Bewilligung für die S. aus dem Jahr 1999 massgebend gewesen, die im 30 m-Bereich lediglich Parkplätze für Lastwagen und Lieferwagen vorsehe, nicht aber solche für Personenwagen. Die Vorinstanz übersieht dabei, dass im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung des K. auf dem gleichen Areal auch ein Baugesuch für zehn bis hundert Personenwagen gestellt und dafür auch die Fläche im 30 m-Perimeter des Nachbargrundstücks Nr. C. genutzt wurde. Abgesehen davon, dass die tatsächliche Parkierung auf dem Gelände



St.Galler Gerichte

des G. schon länger nicht mehr mit der ursprünglich bewilligten übereinstimmte, handelte es sich bei der nächtlichen Zusatznutzung um eine bewilligungspflichtige Erweiterung, mit der sich die S. ausdrücklich einverstanden erklärte (Baugesuch Nr. 42'866 act. 11). Die überholte und zwischenzeitlich abgelaufene (befristete) Baubewilligung der S. aus dem Jahr 1999 spielt für den vorliegenden Streitfall daher ebenso wenig eine Rolle wie der Umstand, dass es sich bei den 100 Parkplätzen um keine Pflichtparkplätze im Sinn von Art. 72 Abs. 1 BauG handelt.

2.3.2. Das Baugesuch hätte somit nach Art. 82 Abs. 1 und 2 BauG angezeigt werden müssen, was die Beschwerdebeteiligte zumindest in Bezug auf die Nutzung der Parkplätze einräumt, weshalb sie diesbezüglich auf die nachträgliche Einsprache eingetreten ist. Allerdings übersieht sie dabei, dass ein Baugesuch nicht in verschiedene Teilbereiche aufgeteilt und über diese – in einem anderen Verfahren oder zu einem späteren Zeitpunkt - gesondert entschieden werden darf. Nach Art. 87 Abs. 1 BauG ist über ein Baugesuch vielmehr mit einem Gesamtentscheid zu befinden. Ist ein Projekt grundsätzlich bewilligungspflichtig und in einem bestimmten Verfahren zu behandeln, so gilt dies auch für alle Teile und Nebenanlagen, die mit der Hauptsache örtlich und sachlich eng verbunden sind, und zwar unabhängig davon, ob sie für sich genommen ebenfalls einer Baubewilligung bedürfen. Das Begehren muss insgesamt Zustimmung finden oder verworfen werden (E. Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985, S. 373; Ch. Mäder, a.a.O., Rz. 431). Die Beschwerdebeteiligte hätte das Baugesuch den Anstössern mit andern Worten als Ganzes anzeigen müssen, weshalb sie insgesamt auf die nachträgliche Einsprache hätte eintreten müssen und nicht bloss hinsichtlich der Nutzung der Parkplätze.

2.3.3. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdebeteiligte die Betreiberin des K. zwischenzeitlich dazu bewegen konnte, die Parkplätze im Anzeigeperimeter nicht mehr zu nutzen und die entsprechende Nutzung untersagt hat. Gleichzeitig mit dem Nutzungsverbot hat sie nämlich die Grundeigentümerin aufgefordert, für die Parkplatzregelung ein separates Gesuch einzureichen, was diese zwischenzeitlich getan hat, auch wenn die Aufforderung, ein Baugesuch einzureichen, keine Verfügung darstellt (GVP 1998 Nr. 9). Damit wird die Parkplatznutzung, erneut - allerdings von der Betriebsänderung des K. losgelöst - zur Diskussion gestellt. Mit der nachträglichen



Aufteilung des ursprünglichen Gesuchs wird gegen das Prinzip der Einheit des baurechtlichen Entscheids verstossen.

2.3.4. Aus dem Gesagten folgt, dass das Baugesuch betreffend Verkürzung bzw. Aufhebung der Schliessungszeiten ungenügend veröffentlicht und den Anstössern zu Unrecht nicht angezeigt wurde.

2.4. Eine Verfügung, die nicht hinreichend publiziert bzw. nicht allen Parteien eröffnet wurde, ist deswegen nicht nichtig. Die mangelhafte Eröffnung bzw. Publizierung und Anzeige darf die Einsprache- und Rekursmöglichkeit des überangegangenen Adressaten aber auch nicht beeinträchtigen. Für den Überangegangenen beginnt die Beschwerdefrist deshalb vorläufig nicht zu laufen, so dass die Verfügung auch nicht in formelle Rechtskraft erwächst (hinkende Rechtskraft; M. Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 441 f.). Dritte, die vom Einreichen einer Einsprache abgehalten wurden, können aus diesem Grund die Wiederherstellung der Einsprachefrist verlangen oder Rechtsmittel ergreifen, sobald sie vom Baugesuch bzw. der Baubewilligung Kenntnis erhalten haben (BGE 1C_478/2008 vom 28. August 2009 E. 2.4).

2.4.1. Die Zeitspanne, welche die Betroffenen verstreichen lassen dürfen, ohne ihres Vertrauensschutzes verlustig zu gehen, hängt davon ab, wann sie vom missliebigen Entscheid auf andere Weise sichere Kenntnis erhalten haben. Blosser Gerüchte oder vage Hinweise reichen dazu nicht. Erst wenn der Rechtsuchende im Besitz aller für die erfolgreiche Wahrung seiner Rechte wesentlichen Elemente ist, also namentlich auch die Entscheidungsgründe kennt, rechtfertigt es sich, von ihm eine Anfechtung innerhalb der jeweiligen Rechtsmittelfrist zu verlangen (Auer/Müller/Schindler [Hrg.], L. Neubühler, Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Zürich/St. Gallen 2008, Rz. 11 f. zu Art. 38 VwVG). Der Betroffene darf den Beginn des Fristenlaufs auch nicht beliebig hinauszögern. Wenn er einmal von der ihn berührenden Verfügung Kenntnis erhalten hat, muss er nach Treu und Glauben dafür besorgt sein, den genauen Inhalt der Verfügung zu erfahren. Er hat sich insbesondere danach zu erkundigen, wenn Anzeichen für die Erteilung einer Baubewilligung vorliegen (GVP 2006, Nr. 125). Unanfechtbar wird die mangelhaft eröffnete Verfügung nach dem Vertrauensprinzip dann, wenn dem Überangegangenen nach den gesamten Umständen übermässig langes



Zuwarten zur Last fällt oder wenn die Gegenpartei im Vertrauen auf die vermeintlich rechtskräftige Verfügung gutgläubig von den darin verbrieften Rechten Gebrauch gemacht hat. Vorbehalten bleibt diesfalls ein Widerruf der Verfügung, wenn das öffentliche Interesse an der Durchsetzung des richtigen Rechts solches zwingend erfordert (Urteil des Bundesgerichtes vom 14. März 1984 in ZBI 85 [1984], S. 426 f.).

2.4.2. Das G.-Areal wird vom kantonalen Richtplan als Nutzungsreserve in Bahnhofgebieten ausgeschieden. Die S. hatte auf dem Gelände ursprünglich ein acht- und zwölfgeschossiges Hochhaus geplant. Die dafür notwendige Umzonung wurde im Juni 2007 an der Urne verworfen. Nun will die Grundeigentümerin das Areal nach Regelbauweise überbauen. Bis eine entsprechende Baubewilligung vorliegt, sind die bestehenden Gebäude und Brachen provisorisch an verschiedene Nutzer vermietet, wobei nicht klar ist, ob alle das nötige Bewilligungsverfahren durchlaufen haben. Das K. nahm seine Nutzung im Juni 2004 auf.

Unter diesen Umständen kann dem Beschwerdeführer, der bis April 2006 in einem anderen Stadtviertel gelebt hat, nicht vorgeworfen werden, bei seinem Einzug nicht unverzüglich realisiert zu haben, dass die Schliessungszeiten des K. schon länger am Donnerstag, Freitag und Samstag generell aufgehoben worden sind. Ebenso wenig muss er sich anrechnen lassen, dass die Unterhaltungsveranstaltungen im Internet und in den Medien publiziert werden, gehört er doch offensichtlich nicht zum Zielpublikum dieses Clubs, auch wenn jeweils dienstags Livemusik für bis 99-Jährige angeboten wird, wie die Betreiberin einwendet. Abgesehen davon ist die Öffnungszeit am Dienstag gerade nicht generell verkürzt.

2.4.3. Die Vorinstanz wirft dem Beschwerdeführer sodann vor, dass er sich nicht umgehend, das heisst in der ersten Woche nach seinem Einzug in der U.-Strasse bei der Behörde nach der nötigen Baubewilligung erkundigt habe. Diese Anforderung ist selbst bei einem Baujuristen, wie es der Beschwerdeführer ist, unhaltbar. Davon abgesehen, dass das Areal des ehemaligen G. von zahlreichen Betrieben zwischengenutzt wird, die ebenfalls Lärm verursachen, variieren die Immissionen je nach Veranstaltung, Besucherzahl und Wetter. Von einem Neuzuzüger kann somit nicht erwartet werden, dass er sich schon in der ersten Woche bei der ersten Nachtruhestörung an die Bau- oder Stadtpolizei wendet. Es dürften im Gegenteil



mehrere Wochenenden nötig sein, bis klar ist, dass von einem bestimmten Betrieb regelmässig Ruhestörungen ausgehen. Auch unbehelflich ist der Einwand, der Beschwerdeführer habe von den aufgehobenen Schliessungszeiten schon deshalb wissen müssen, weil er damals bei der Rekursinstanz gearbeitet habe, bei der die Bewilligung angefochten worden sei. Zum einen geht aus den Unterlagen hervor, dass für die Bearbeitung des Rekurses nicht der Beschwerdeführer zuständig war und zum anderen konnte das Rechtsmittel gar nicht bearbeitet werden, weil der Rekurs verspätet erhoben wurde.

2.4.4. Aus dem Gesagten folgt, dass dem Beschwerdeführer unter den konkreten Umständen kein übermässiges Zuwarten zur Last gelegt werden kann. Die Beschwerdefrist begann erst zu laufen, als er im Besitz aller für die erfolgreiche Wahrung seiner Rechte wesentlichen Elemente war (Albertini, a.a.O., S. 443), das heisst nachdem die Bewilligungsbehörde ihm im Juni 2006 auf Verlangen Einsicht in die Baubewilligung gewährt hatte. Vorher konnte er weder wissen, dass und in welchem Umfang um eine allgemeine Aufhebung der Schliessungszeiten nachgesucht wurde, noch dass für die Nachtveranstaltungen eine generelle Baubewilligung erteilt worden und worin die generelle Aufhebung der Schliessungszeiten begründet war. Auch ein Vertrauenstatbestand liegt nicht vor. Die Betreiberin des K. hat den Betrieb auf Grund der Bewilligung vom 17. Oktober 2003 eröffnet. Dieser Bewilligung haben die allgemeinen Schliessungszeiten von Mitternacht bis 5 Uhr bzw. am Freitag und Samstag von 1 Uhr bis 5 Uhr zu Grunde gelegen (63. Auflage, Baugesuch Nr. 41'956, act. 36). Bauliche Massnahmen bzw. zusätzliche erhebliche Investitionen auf Grund der nachträglich bewilligten generellen Aufhebung der Schliessungszeiten hat sie nicht getätigt.

2.5. Somit kann in formeller Hinsicht zusammengefasst werden, dass der blosser Anschlag des Gesuchs um Verkürzung bzw. Aufhebung der Schliessungszeiten des K. beim Amtshaus ungenügend war. Dieses Versäumnis kann der Beschwerdeführer selbstständig rügen, weil er im Zeitpunkt der Auflage am Nachbargrundstück obligatorisch berechtigt war. Das Baugesuch hätte zudem den Anstössern mit eingeschriebenem Brief angezeigt werden müssen. Diese Unterlassung kann der Beschwerdeführer als Rechtsnachfolger der damaligen Eigentümer des Grundstücks Nr. C. geltend machen, weil das entsprechende Einspracherecht mit dem



Eigentumsübergang des Grundstücks auf ihn übergegangen ist (vgl. dazu Waldmann/Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 74 zu Art. 22 RPG). Die Beschwerdebeteiligte ist somit auf die nachträgliche Einsprache des Beschwerdeführers zu Unrecht nicht eingetreten. Dazu kommt, dass sie die Öffnungszeiten über das Gesuch hinaus bewilligt hat (vollständige Aufhebung der Schliessungszeit am Donnerstag statt wie beantragt nur eine Verkürzung bis 3 Uhr morgens). Diesbezüglich war das Baugesuch nicht aufgelegt, womit Art. 82 Abs. 3 BauG verletzt ist.

3. Materiell ist ein Baugesuch darauf zu prüfen, ob die Baute oder Anlage dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone entspreche (Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, SR 700, abgekürzt RPG) und ob das Land im Sinn von Art. 19 Abs. 1 RPG erschlossen sei (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG, Art. 49 BauG).

3.1. Die Zonenkonformität im Sinne des Bundesrechts setzt einen funktionalen Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck voraus (vgl. GVP 2000 Nr. 17; Heer, a.a.O., Rz. 360). Der Zweck der Nutzungszone ergibt sich aus der Umschreibung der Zonenart (Art. 11 ff. BauG).

Seit Erlass des USG und seiner Ausführungsvorschriften, namentlich der LSV, wird das in einer Zone konkret zulässige Immissionsmass weitgehend durch öffentliches Bundesrecht bestimmt. Das ist insofern bedeutsam, als die Zonenkonformität einer Baute oder Anlage im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG lediglich einen abstrakt wirkenden öffentlich-rechtlichen Immissionsschutz gewährleistet. Dabei gilt es bloss festzustellen, ob eine Baute oder eine Anlage zu einer bestimmten Kategorie gehört, die in der betreffenden Zone zulässig ist. Hingegen wird nicht geprüft, welche Immissionen ein Betrieb konkret verursacht. Die Zulässigkeit einer Baute oder Anlage beurteilt sich zudem unabhängig von einer bereits bestehenden örtlichen Belastung und losgelöst von schon vorhandenen Betrieben. Erst in einer zweiten Stufe ist die konkrete Beurteilung einer Baute oder Anlage vorzunehmen. Dabei ist namentlich zu prüfen, ob der Betrieb Immissionen zur Folge hat, die das zulässige Mass überschreiten. Die zweistufige Beurteilung von Bauten und Anlagen auf ihre immissionsrechtliche Zulässigkeit wird durch Art. 43 LSV bestätigt. Nach dieser Bestimmung sind den Nutzungszonen nach dem Raumplanungsgesetz



Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen (VerwGE vom 25. Oktober/9. November 2004 i.S. D.E. und weitere sowie VerwGE vom 25. Januar 2005 i.S. M. GmbH).

3.2. Der Unterhaltungsbetrieb K. und die Parkplätze der S. auf dem Gelände des ehemaligen G. befinden sich wie gesagt in der Wohn-Gewerbe-Zone. Während die eigentliche Umnutzungsbewilligung des K. am 17. Oktober 2003 im erleichterten Verfahren vom Dienststellenleiter bewilligt wurde und keinerlei Begründung enthält, hat die Baupolizeikommission die Verkürzung bzw. Aufhebung der Schliessungszeiten am 27. August 2007 im ordentlichen Verfahren geprüft und erstmals Überlegungen zur Zonenkonformität des Unterhaltungslokals angestellt. Dabei ist sie sinngemäss zum Schluss gekommen, dass der Konzertbetrieb der Nutzungszone entspreche. Auch die insgesamt 142 Parkplätze der S. sind nach Meinung der Bewilligungsbehörde zonenkonform. Die Vorinstanz führte hinsichtlich der Zonenkonformität nur allgemein aus, dass Dienstleistungsunternehmen und Wohnbauten in der Wohn-Gewerbe-Zone grundsätzlich zulässig seien, weshalb dies auch für Parkplätze der entsprechenden Angestellten und Mieter zutrefte. Eine Überprüfung der vorliegenden Betriebe auf ihre Zonenkonformität nahm sie nicht vor.

3.2.1. In Wohn-Gewerbe-Zonen, für die nach Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV die Empfindlichkeitsstufe III gilt, sind mässig störende Gewerbebetriebe zulässig (Art. 12 BauG). Im Gegensatz zur Wohnzone, von der störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe grundsätzlich fernzuhalten sind, sind in der gemischten Zone Gewerbebetriebe erlaubt, die gewisse Unannehmlichkeiten mit sich bringen, solange das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigt bzw. die Wohnnutzung nicht erheblich gestört wird (URP 1997/4, S. 323). Allgemein gesprochen sind hier Gewerbe erlaubt, die nicht in die Gewerbe-Industrie- oder Industriezone gehören, also mittlere, nicht übermässig störende Gewerbebetriebe, Ladengeschäfte, Restaurants, Nachtclubs und dergleichen, ebenso Baulager, Umschlagplätze für Kies und Sand, nicht aber Grossbetriebe mit bedeutendem Bedarf nach Land und Verkehrsflächen. Ein direkter Zusammenhang zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung ist nicht erforderlich (Heer, a.a.O., Rz. 373).

3.2.2. Als lediglich mässig störend gelten Betriebe, solange sie die Wohnnutzung in der Nacht und zur üblichen Freizeit nicht beeinträchtigen und die Störung während der



übrigen Zeit aus wohnhygienischer und gesundheitspolizeilicher Sicht hingenommen werden kann (BVR 1986 S. 212). Hierüber können Betriebszeiten und Zulieferverkehr Auskunft geben. Lärmige Aktivitäten ausserhalb der üblichen Betriebszeiten zwischen 6 Uhr und 22 Uhr bzw. durchgehende Betriebszeiten stehen mit dem Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung in einem Spannungsverhältnis, weshalb sie vorzugsweise in Gewerbe-Industrie-Zonen angesiedelt werden (vgl. dazu Juristische Mitteilungen 2000/I Nr. 5 mit Hinweisen). Im Grundsatz steht die gewerbliche Nutzung aber auf gleicher Höhe wie die Wohnnutzung, was prinzipiell unabhängig von der Tages- und Nachtzeit gilt (GVP 2005 Nr. 26, S. 137). So kann in solchen Mischzonen selbst ein Gastwirtschaftsbetrieb mit Überzeitbewilligung zonenkonform sein (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 37 zu Art. 22 RPG). Bei diesem Betrieb handelte es sich um ein Restaurant in einer Dorfkernzone mit 230 Sitzplätzen, 120 Parkplätzen und einer Terrasse mit 140 Sitplätzen mit einer Überzeitbewilligung von Mittwoch bis Samstag bis jeweils 2.30 Uhr (BVR 2000, S. 122 ff.).

3.2.3. Der Unterhaltungsbetrieb K. bezeichnet sich selber als "Der Ostschweizer Club für Parties und Konzerte" (www.K.ch). Er ist auf über 400 Konzertbesucher ausgelegt. Die Türöffnung ist regelmässig frühestens um 22 Uhr, wobei die Besucher in der Regel erst viel später eintreffen. Die aufgehobenen Schliessungszeiten von Donnerstag bis Samstag führen dazu, dass während mehreren aufeinanderfolgenden Tagen pro Woche während der ganzen Nacht rund um das Lokal ein ständiges Kommen und Gehen herrscht, was insbesondere an schönen und warmen Tagen mit erheblichen Immissionen verbunden ist. Der angefochtenen Bewilligung muss denn auch entnommen werden, dass schon der bisherige Betrieb zu etlichen Lärmklagen geführt hat, weil die jugendlichen Besucher beim Verlassen des Areals auf der G.-Strasse Richtung Stadtzentrum lärmten und Unfug anstellten. Schliessungszeiten erachtete die Bewilligungsbehörde gleichwohl als sinnlos, weil die "nimmermüden Jugendlichen" ihrer Meinung nach weniger Lärm verursachen, wenn sie freiwillig über die ganze Nacht gestaffelt nach Hause gehen würden, als wenn man sie zu einem bestimmten Zeitpunkt en bloc vor die Türe setzen müsste (Baugesuch Nr. 42'866, act. 50, S. 6 f.).

3.2.4. Diese Ausführungen zeigen, dass ein Unterhaltungsbetrieb wie das K., der pro Veranstaltung bis 450 partyfreudige Jugendliche aus der ganzen Region anzieht und dessen Veranstaltungen in erster Linie nachts bis zum Morgengrauen stattfinden, in



einer Mischzone grundsätzlich nicht zonenkonform ist, weil sich kontinuierliche nächtliche Parties und Konzerte von dieser Grösse mit dem Ruhebedürfnis der dort ansässigen Bewohner, die während dieser Zeit schlafen wollen oder müssen, grundsätzlich nicht vertragen. Veranstaltungen wie das S.-Fest, die O. und die Fasnacht, auf welche die Betreiberin verweist, sind anders als der Betrieb des K. auf wenige Tage pro Jahr begrenzt und lange im Voraus bekannt. Das K. demgegenüber veranstaltet seine Grossanlässe während des ganzen Jahres an mehreren Tagen pro Woche, vornehmlich während der Nacht an Wochenenden, wenn das Ruhebedürfnis der benachbarten Wohnbevölkerung – im Gegensatz zu den Partyjugendlichen - am grössten ist. Die gemachten Erfahrungen haben zudem gezeigt, dass sich die Stimmung der jungen Konzertbesucher auch von einem professionellen Sicherheitsdienst nicht soweit unter Kontrolle halten lässt, dass Lärmereignisse über der Weckschwelle während der sensiblen Nachtzeit vermieden werden könnten.

3.2.5. Aus dem Gesagten folgt, dass sich ein regional bedeutsamer Unterhaltungsbetrieb, der Parties und Konzerte für über 400 jugendliche Besucher veranstaltet und dessen Schliessungszeiten generell an mehreren aufeinanderfolgenden Wochentagen vollständig aufgehoben sind, bei abstrakter Betrachtung in der Wohn-Gewerbe-Zone als nicht zonenkonform erweist.

3.3. Eine Parkplatznutzung kann grundsätzlich in jeder Bauzone zonenkonform sein. Ihre Zonenkonformität hängt vom konkreten Nutzen ab, dem sie dient. Eine selbständige Beurteilung eines Parkplatzes ist nur angezeigt, wo die Parkfläche, ohne einen Zusammenhang im genannten Sinn aufzuweisen, eigenständig gewerblich genutzt wird. Andernfalls wird die Zonenkonformität der Abstellplätze im Zusammenhang mit der Hauptnutzung beurteilt, der sie zugeordnet sind (GVP 2000 Nr. 18, S. 47; PVG 1996 Nr. 22, S. 76). Gegen die Zonenkonformität eines Parkplatzes spricht nicht schon, dass sich der Betrieb, dem der Parkplatz dient, sich in einer anderen Zone befindet. Entscheidend ist vielmehr, ob der massgebende Hauptbetrieb in der betroffenen Zone ebenfalls zulässig wäre oder nicht.

3.3.1. Für das Gelände des G. bestand – wie bereits gesagt - bis 31. Dezember 2008 eine mehrmals verlängerte befristete Bewilligung zum Parkieren von Personen- und Lastwagen. Mit dem vorliegenden Baugesuch vom 17. Dezember 2007 soll die



bisherige Parkierung, die schon länger nicht mehr dem bewilligten Zustand entspricht, angepasst und legalisiert werden.

3.3.2. Auf dem Areal, wofür die Grundeigentümerin das umstrittene Umnutzungsgesuch gestellt hat, befindet sich neu ein Autohandel. Dabei handelt es sich - wie bei den übrigen Parkplätzen - um eine bewilligungspflichtige Zweckänderung nach Art. 78 Abs. 2 lit. o BauG. Weil die Fläche nicht rot, sondern schwarz vermerkt ist, kommt die Vorinstanz unter Hinweis auf Art. 13 Abs. 3 des Reglements über den Vollzug der Bauordnung und des Reklamereglements vom 6. Dezember 2005 der S. zum Schluss, dass diese Nutzung nicht Gegenstand des Baugesuchs sei. Sie übersieht dabei, dass die betroffene Fläche innerhalb des rot eingezeichneten Perimeters liegt und dass die Gesuchstellerin auch sonst nur diejenigen Parkfelder rot markiert hat, die sie ändern will, nicht aber auch die bestehenden, wofür sie – nachdem die bisherige Bewilligung bis Ende Jahr befristet war – ebenfalls ein Gesuch einreichen musste. Dazu kommt, dass die S. um insgesamt 142 Parkplätze für Personen- und Lastwagen nachsucht. Diese Anzahl ergibt sich nur auf Grund der rot und schwarz eingezeichneten Plätze. Im Übrigen hätte die Bewilligungsbehörde selbst dann nicht untätig bleiben können, wenn der Occasionshandel nicht Gesuchgegenstand gewesen wäre. In diesem Fall wäre sie gehalten gewesen, für die bewilligungspflichtige Nutzungsänderung ein Baugesuch nachzufordern bzw. von Amtes wegen ein Wiederherstellungsverfahren einzuleiten.

3.3.3. Ein Autohandel, der innerhalb der ordentlichen Geschäftszeiten betrieben wird, ist in einer Mischzone grundsätzlich zonenkonform (EGV-SZ 1990 Nr. 20, S. 63). Das Baugesuch für die Neuordnung und Neusignalisation Parkplätze auf dem G.-Areal erwähnt den Occasionshandel nicht, nur im Situationsplan ist dieser als "vermietete Fläche Autohandel" eingezeichnet. Die Bewilligungsbehörde lässt den Autohandel unerwähnt.

Aus einer Photographie in den Bewilligungsakten geht hervor, dass auf dem für den Autohandel abgesperrten Platz rund 30 ungelöste Gebrauchtfahrzeuge stehen. Während der Beschwerdeführer behauptet, hier würden hauptsächlich nachts und an den Wochenenden Fahrzeuge auf- und abgeladen, nehmen die übrigen Verfahrensbeteiligten dazu keine Stellung. Damit ist der Sachverhalt ungenügend



abgeklärt, weshalb sich nicht überprüfen lässt, ob es sich beim vorliegenden Gewerbe um einen bewilligungsfähigen Betrieb handelt. Dafür müssten vielmehr die massgeblichen Betriebsdaten und Betriebszeiten bekannt sein (vgl. Juristische Mitteilungen 2000/I Nr. 5).

3.3.4. Die S. will mit dem umstrittenen Baugesuch auch die Parkierung für die Gäste, Mitarbeiter und Musiker des K. regeln. Die Baubehörde bewilligte dafür die asphaltierte Fläche vor den Güterhallen (vgl. IV. Bedingungen und Auflagen 5). Nachdem feststeht, dass die Hauptnutzung des Unterhaltungsbetriebs zonenwidrig ist (vgl. Erwägung 3.2.5.), widersprechen auch die damit zusammenhängenden Parkplätze der Nutzungszone. Dazu kommt, dass die Parkplatzregelung im Zusammenhang mit der Betriebsänderung des K. hätte geprüft werden müssen (vgl. Erwägung 2.3.3.). Obendrein steht die Bewilligung im Widerspruch zum Nutzungsverbot auf dem ganzen Grundstück Nr. C0225, worauf sie keinerlei Bezug nimmt.

3.3.5. Das Baugesuch der S. enthält sodann fünf Lastwagenparkplätze für die S. AG und eine unbestimmte Anzahl Abstellplätze für die übrigen Mieter des ehemaligen G.-Gebäudes. Bei der erwähnten Gesellschaft handelt es sich um einen Grosshändler im schweizerischen Papiermarkt. Obwohl der Beschwerdeführer von Anfang an geltend gemacht hat, dass die Mieter, namentlich die Sihl + Eika Papier AG, an diesem Standort kein Bewilligungsverfahren durchlaufen hätten, haben weder die Bewilligungsbehörde noch die Vorinstanz irgendwelche Daten zu diesen Betrieben erhoben oder sich sonst Gedanken zur Zonenkonformität und Bewilligungsfähigkeit der konkret betroffenen Betriebe gemacht. Offenbar nimmt die S. AG ihren Betrieb während der Woche bereits um 4 Uhr auf und belädt ihre Lastwagen noch während der Nacht, was nach Wahrnehmung des Beschwerdeführers mit lautem Getöse verbunden ist. Auch dazu haben sich weder die Bewilligungsbehörde noch die Vorinstanz geäussert. Gemäss Directories der Swisscom sind nebst der K. GmbH noch mindestens acht weitere Betriebe im Gebäude des ehemaligen G. eingemietet. Mangels Angaben über diese Unternehmen kann über deren Rechtmässigkeit und damit über die Bewilligungsfähigkeit der damit verbundenen Parkplätze ebenfalls nichts gesagt werden. Auch bezüglich der Mieter der restlichen, fest vermieteten Parkplätze ist nichts bekannt. Gegen eine zonenkonforme Nutzung spricht nicht grundsätzlich, dass es sich dabei um Pendler handelt, die allenfalls in einer benachbarten Zone



arbeiten. Entscheidend ist vielmehr, ob die Betriebe, für welche die Parkplatzmieter arbeiten, auch in der betroffenen Mischzone zonenkonform wären oder nicht.

3.3.6. Weiter beinhaltet das Baugesuch zehn so genannte öffentliche Parkplätze, die mit Parkuhren bewirtschaftet und von der Stadtpolizei kontrolliert werden sollen, sowie drei Kurzzeit-Parkplätze für Lastwagen (max. zwei Stunden). Die Parkplätze für die Personenwagen sollen in erster Linie dem nahegelegenen Fitnesscenter, der K. AG, dem Restaurant G. und dem Geschäftshaus G. zur Verfügung stehen. Das letztere besteht auf Grund eines Sondernutzungsplans, der die Anzahl Parkplätze für das Geschäftshaus abschliessend regelt. Aus diesem Grund dürfen für dieses Geschäftshaus keine zusätzlichen speziellen Parkplätze ausserhalb des Plangebiets geschaffen werden. Bezüglich der übrigen Betriebe haben die Bewilligungsbehörde und Vorinstanz keinerlei Abklärungen getroffen, womit nicht klar ist, ob es sich dabei um eine zonenkonforme Nutzung handelt. Aus dem skizzierten Baueingabeprojekt muss aber geschlossen werden, dass die zehn Parkplätze ohne irgendwelche Beschränkung jedermann offen stehen sollen. Damit ist ihre Zonenkonformität selbständig, das heisst unabhängig von einem bestimmten Betrieb zu beurteilen. Zehn bewirtschaftete Abstellplätze für Personenwagen, die gegen Entgelt von jedermann frei genutzt werden können, sind in der Wohn-Gewerbe-Zone ohne weiteres zonenkonform. Anders liegt der Fall bei den drei Kurzparkplätzen für Lastwagen. Diese befinden sich im Bereich, für den "Allgemeines Fahrverbot, Zubringerdienst gestattet" gilt. Somit sind diese Parkplätze bestimmten Betrieben zuzuordnen, was auf Grund der mangelhaften Gesuchsunterlagen wiederum nicht möglich ist.

3.4. Nachdem feststeht, dass die bewilligte Aufhebung der Schliessungszeiten und die bewilligte Parkplatzregelung schon aus formalen Gründen bzw. wegen mangelnder Zonenkonformität einer Überprüfung nicht standhält und der massgebende Sachverhalt überdies unvollständig festgestellt wurde, muss im vorliegenden Verfahren nicht abklärt werden, ob die konkret erzeugten Immissionen in der Umgebung hingenommen werden müssen. Auf den beantragten (und grundsätzlich notwendigen) Augenschein kann daher verzichtet werden.

3.5. Der Vollständigkeit halber wird im weiteren der Einwand des Beschwerdeführers geprüft, wonach zahlreiche Parkplätze in die klassierte Strasse hineinragen bzw. diese ganz versperren würden.



3.5.1. Eine Zufahrt ist als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten ungehindert benützt werden kann und – wenn sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist. Es ist nicht erforderlich, dass Kreuzungsmanöver zwischen Motorfahrzeugen auf der ganzen Strecke möglich sind. Unter Umständen können einige zweckmässig angeordnete Kreuzungsstellen genügen (Heer, a.a.O., Rz. 513 ff.).

3.5.2. Die G.-Strasse ist als Gemeindestrasse 2. Klasse ausgeschieden, aber nicht ausparzelliert. Sie führt über ein privates Grundstück bzw. über einen mehr als 20 m breiten und gut 200 m langen geteerten Platz. Mit der Widmung als öffentliche Strasse wird nicht der genaue Verlauf der Strasse über den breiten Platz ausgeschieden, sondern das Fahrrecht an sich garantiert. Der Bestand der Strasse und die Sicherheit ihrer Benützer darf namentlich durch Bauten und Anlagen, Pflanzen und Einfriedungen nicht beeinträchtigt werden (Art. 100 des Strassengesetzes (GS 732.1, abgekürzt StrG). Anlagen wie Parkplätze, die dem Verkehr dienen, müssen keinen Strassenabstand einhalten (Art. 108 Abs. 1 lit. a StrG; D. Gmür in G. Germann, Kurzkommentar zum st. gallischen Strassengesetz, St. Gallen 1989, Rz. 2 zu Art. 108 StrG). Bei Gemeindestrassen 2. Klasse kann der allgemeine Motorfahrzeugverkehr ganz oder teilweise beschränkt werden, wenn die Zweckbestimmung der Strasse oder besondere Verhältnisse es erfordern (Germann, a.a.O., Rz. 15 zu Art. 8 StrG; Art. 20 StrG).

3.5.3. Die vorgesehene Anordnung der Parkplätze gewährt überall eine mindestens 8 m breite Durchfahrt. Das Tiefbauamt der S. benötigt für die Schneeräumung einen 4 m breiten Strassenkorridor, wobei gemäss interner Vernehmlassung vom 8. Februar 2008 nur eine Fahrspur freigehalten wird, die privaten Parkplätze und deren Zufahrt werden nicht geräumt. Für die G.-Strasse soll ab den öffentlichen Parkplätzen für Personenwagen weiterhin ein allgemeines Fahrverbot mit dem Zusatz "Zubringerdienst gestattet" signalisiert werden. Den Zweirädern steht eine eigene Fahrbahn zu. Damit ist gewährleistet, dass die Berechtigten die G.-Strasse trotz der vorgesehenen Parkplätze G.-Areal ungehindert und sicher befahren können. In diesem Punkt erweist sich die Beschwerde deshalb als unbegründet.



4. Ebenfalls zur Vervollständigung sei erwähnt, dass im öffentlich-rechtlichen Verfahren neben dem öffentlich-rechtlichen Immissionsverbot gemäss Bundesumweltrecht auch über das privatrechtliche Immissionsverbot nach Art. 684 ZGB zu entscheiden ist (Art. 86 Abs. 1 BauG). Nach dieser zivilrechtlichen Vorschrift ist jedermann verpflichtet, sich bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten, worunter auch Einflüsse ideeller Natur zu verstehen sind. Diese werden durch Zustände oder Nutzungshandlungen auf dem Ausgangsgrundstück verursacht und erzeugen eine Verletzung des psychischen Empfindens des Nachbarn oder verursachen unangenehme psychische Eindrücke (H. Rey, in: Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Basel 1998, N 28 zu Art. 684 ZGB; Heer, a.a.O., Rz. 957).

4.1. Der Beschwerdeführer führt unter diesem Titel die Ruhestörungen insgesamt an, die ständigen Gelage der Jugendlichen, das immer wieder vorkommende Urinieren, Erbrechen, Pöbeln und Littering.

4.2. Bei der Abgrenzung zwischen zulässiger und unzulässiger bzw. übermässiger Immission ist die Intensität der Einwirkungen massgebend. Diese beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Der Richter hat eine sachlich begründete Abwägung der Interessen vorzunehmen, wobei er den Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation zugrunde zu legen hat. Bei dem nach Recht und Billigkeit zu treffenden Entscheid sind nicht bloss Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie der Ortsgebrauch zu berücksichtigen, wie es Art. 684 Abs. 2 ZGB ausdrücklich erwähnt; es ist die individuell konkrete Interessenlage umfassend zu würdigen: Alle in der einzelnen Streitsache ins Gewicht fallenden Umstände sind auf ihre Erheblichkeit hin zu prüfen, wobei stets zu beachten bleibt, dass Art. 684 ZGB als nachbarrechtliche Norm in erster Linie der Herstellung eines nachbarlichen Interessenausgleichs dienen soll. Verboten sind nicht nur schadenverursachende, sondern auch bloss lästige (übermässige) Einwirkungen (BGE 126 III 227; Rey, a.a.O., N 8 ff. zu Art. 684 ZGB).

4.3. Die aufgezählten Vorkommnisse sind grundsätzlich geeignet, auch in einem städtischen Gebiet generell als störend eingestuft zu werden. Die Bewilligungsbehörde hat sich aber weder zu den konkreten Ereignissen geäussert noch hat sie abgeklärt, ob



und inwiefern sich die gerügten Fehlverhalten der K.-Besucher tatsächlich auf das Grundstück des Beschwerdeführers auswirken. Ohne entsprechende Sachverhaltsabklärungen ist eine gerichtliche Überprüfung des privatrechtlichen Einwands nicht möglich.

5. Der Beschwerdeführer rügt, dass seine Lärmklagen an die Baupolizei zur Bearbeitung an die Gewerbepolizei überwiesen worden seien. Damit sei es ihm verwehrt worden, seine Parteirechte als betroffener Nachbar wahrnehmen zu können.

5.1. Für Lärm, der von Anlagen im Sinn von Art. 7 Abs. 7 USG ausgeht, gilt das Bundesumweltschutzrecht (Art. 1 Abs. 2 lit. a LSV). Anlagen im Sinn des USG sind Bauten, Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen sowie Terrainveränderungen. Diesen gleichstellt sind Geräte wie Maschinen, Fahrzeuge, Schiffe und Luftfahrzeuge. Der Lärm anderer Quellen ist wie vor dem Inkrafttreten des USG nach kantonalem Polizeirecht zu beurteilen. Allerdings können Lärmquellen nur noch in seltenen Ausnahmefällen nicht einer Anlage im Sinn des USG zugeschrieben werden, weil der störende Lärm nicht von der Anlage selbst ausgehen muss. Es reicht, wenn er ihr funktional zugerechnet werden kann. Gäste, die nach der Schliessung eines Restaurants auf dem Parkplatz lautstark diskutieren, erzeugen Lärm, der dem Restaurant zugerechnet wird (URP 2009, S. 59 f.).

5.2. Das Umweltschutzrecht kennt kein eigenes Verfahren. Damit die Parteirechte der nach Art. 54 USG beschwerdeberechtigten Nachbarn gewahrt werden können, wird im Kanton St. Gallen für die Umsetzung des Lärmschutzrechts das Baubewilligungsverfahren angewendet (GVP 1999 Nr. 95, S. 224; Heer, a.a.O., Rz. 861; URP 1/2009, S. 61 f.). Das kantonale Polizeirecht kommt nur noch dort zur Anwendung, wo der störende Lärm keiner Anlage im Sinn des USG zugeschrieben werden kann (URP 1/2009, S. 59).

5.3. Altrechtliche Anlagen, die beim Inkrafttreten des USG am 1. Januar 1985 bereits erstellt oder zumindest bewilligt waren und schon damals den Bestimmungen des USG nicht entsprachen, sind nach Art. 16 bis 18 USG zu sanieren. Verursacht eine rechtskräftig bewilligte neurechtliche Anlage nachträglich unzulässige Emissionen, obschon die Auflagen der Baubewilligung eingehalten sind, kommt wegen der



Rechtskraft der Bewilligung in der Regel keine Beseitigung der Anlage mehr in Frage. Der Anordnung zusätzlicher Massnahmen zur Begrenzung der Emissionen steht die Rechtskraft aber trotzdem nicht von vornherein entgegen; notwendige Massnahmen sind auch noch nachträglich anzuordnen, soweit sie unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit zumutbar sind. Der Grund dafür liegt darin, dass insbesondere bei Anlagen mit wechselnder Beanspruchung häufig nicht im voraus bestimmt werden kann, ob die vorgesehenen baulichen oder betrieblichen Massnahmen zur Lärmbekämpfung ausreichen. Die Bewilligung steht deshalb unter dem impliziten (oft auch ausdrücklichen) Vorbehalt einer späteren Ergänzung der Massnahmen zur Emissionsbegrenzung (Wolf, a.a.O., Rz. 44 zu Art. 25 URP).

5.4. Sowohl beim Unterhaltungsbetrieb K. als auch bei den Parkplätzen der S. handelt es sich unbestrittenermassen um Anlagen im Sinn des USG. Soweit Nachbarn diese als Lärmquellen rügen, ist dafür nicht die Stadtpolizei nach der Zuständigkeitsregelung des städtischen Immissionsschutzreglements zuständig, sondern die Baubewilligungsbehörde bzw. das dafür vorgesehene Verfahren gemäss Art. 78 ff. BauG anwendbar, und zwar selbst dann, wenn die gerügte Anlage bereits rechtskräftig bewilligt worden ist. Daraus folgt, dass die Baubewilligungsbehörde auf die Lärmklage betreffend den Betrieb des K. oder die Nutzung der Parkplätze auf dem G.-Areal hätte eintreten, ein entsprechendes baurechtliches Verfahren eröffnen und nachträgliche Massnahmen prüfen müssen. Nachdem vorliegend die Bewilligung betreffend die aufgehobenen Schliessungszeiten des K. am Donnerstag, Freitag und Samstag gegenüber dem Beschwerdeführer noch nicht in Rechtskraft erwachsen und mit dem vorliegenden Entscheid - wie die Bewilligung der nachgesuchten Parkplatznutzung auf dem G.-Areal - aufzuheben ist, werden die eingereichten Lärmklagen jedoch gegenstandslos bzw. sind im Rahmen der Rückweisung von der Bewilligungsbehörde zu prüfen.

6. Zusammengefasst ergibt sich, dass die beiden Beschwerden gutzuheissen und die angefochtenen Entscheide der Vorinstanz vom 8. April 2009 aufzuheben sind. Die Beschlüsse der Baupolizei- bzw. Baubewilligungskommission der S. vom 27. August 2004 (Nr. 1141), vom 5. November 2007 (Nr. 169) und vom 18. April 2008 (241) sind aufzuheben, soweit damit auf die Einsprachen des Beschwerdeführers nicht eingetreten bzw. diese abgewiesen und die Aufhebung der Schliessungszeiten für das



K. und die Parkplatznutzung der S. bewilligt wurden. Soweit der Sachverhalt, der dem Baugesuch der S. zu Grunde liegt, mangelhaft abgeklärt wurde, ist auf Rückweisung zu erkennen (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 1029 ff.). Im vorliegenden Fall ist es sachgerecht, die Streitsache an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen.

7. Der Beschwerdeführer verlangt die Aufhebung der gastwirtschaftlichen Betriebsbewilligung und den Erlass eines vorsorglichen Nutzungsverbots.

7.1. Die Stadtpolizei hat die Grundbewilligung für die generelle Aufhebung der Schliessungszeiten vom 2. Dezember 2004 gestützt auf die baupolizeiliche Bewilligung vom 27. August 2004 erteilt und letztmals mit Verfügung vom 4. Dezember 2009 bis 31. Dezember 2011 verlängert. Mit der Aufhebung der baurechtlichen Bewilligung fällt die Grundlage für die gastwirtschaftliche Bewilligung nach Art. 18 GWG dahin, weshalb die Polizei ihrerseits den Widerruf der Bewilligungserneuerung zu prüfen hat. Dabei wird sie zwischen den Interessen der Nachbarn, die auf Grund der langen Verfahrensdauer schon seit Jahren unter unrechtmässigem Lärm leiden und jenen der Betreiberin, die den Veranstaltungskalender auf Grund einer vermeintlich rechtskräftigen Bewilligung gutgläubig geplant hat, abwägen müssen.

7.2. Wie oben ausgeführt, hätte die Parkplatznutzung durch die K.-Gäste im Zusammenhang mit der nachgesuchten Änderung der Schliessungszeiten geprüft werden müssen. Nachdem die entsprechende Bewilligung mit dem vorliegenden Entscheid aufzuheben ist, der Betrieb auf Grund der gastwirtschaftlichen Bewilligung aber noch für eine gewisse Übergangszeit weiterlaufen wird, ist das beantragte Nutzungsverbot hinsichtlich der Parkplatznutzung zu überprüfen. Die Bewilligungsbehörde hat die Nutzung des Parkplatzes durch die K.-Besucher am 7. November 2007 für das ganze Grundstück Nr. C. verboten. Das umfassende Nutzungsverbot ist, nachdem der entsprechende Beschluss angefochten wurde, mangels Entzug der aufschiebenden Wirkung und wegen fehlender Teilrechtskraft-Erklärung nach Art. 51bis VPR noch nicht zum Tragen gekommen. Mit dem vorliegenden Urteil steht fest, dass der Betrieb des K. zumindest ausserhalb der ordentlichen Schliessungszeiten zonenwidrig ist. Das Lokal liegt mitten in der Stadt und ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Es rechtfertigt sich daher, den K.-Gästen auf Parz.-Nr. C. vorsorglich per sofort zu verbieten, auf dem Areal des ehemaligen G.



ausserhalb der ordentlichen Schliessungszeiten gemäss Art. 17 GWG zu parkieren (Art. 130 Abs. 1 BauG).

8. In Streitigkeiten hat jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen wurden (Art. 95 Abs. 1 VRP). Wird eine Streitsache dadurch erledigt, dass der angefochtene Entscheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Neuurteilung zurückgewiesen wird, ist diejenige Partei als obsiegend zu betrachten, welche die Fehlerhaftigkeit des Entscheids geltend gemacht und die Rückweisung erwirkt hat (R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungspflegegesetz, Lachen/St. Gallen 2004, S. 98).

8.1. In Verfahren, bei denen sich ähnlich wie im Zivilprozess direkt und indirekt Betroffene mit entgegengesetzten Interessen am Verfahrensausgang gegenüberstehen, werden in aller Regel diese beiden für die Auferlegung von amtlichen Kosten herangezogen, während dem erstverfügenden Gemeinwesen, selbst wenn es mit seinen Anträgen unterliegt, keine amtlichen Kosten auferlegt werden (Hirt, a.a.O., S. 76 f.). Entsprechend dem Verfahrensausgang würde dies vorliegend dazu führen, dass die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens nach dem Erfolgsprinzip den Beschwerdegegnern aufzuerlegen wären. Indes ist zu beachten, dass das Erfolgsprinzip in gewissen, vom Gesetz ausdrücklich geregelten Fällen durch das Verursacherprinzip durchbrochen wird. So gehen unter anderem Kosten, die ein Verfahrensbeteiligter durch Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften verursacht hat, unabhängig vom Prozessausgang zu dessen Lasten (Art. 95 Abs. 2 VRP). Die Erwägungen unter Ziffer 2 haben gezeigt, dass die Beschwerdebeteiligte dem Beschwerdeführer verunmöglicht hat, sich rechtzeitig am Verfahren betreffend Verkürzung bzw. Aufhebung der Schliessungszeiten zu beteiligen. Dies stellt eine Verletzung einer wesentlichen Verfahrensvorschrift im Sinne von Art. 95 Abs. 2 VRP dar. Es ist daher gerechtfertigt, die amtlichen Kosten betreffend das Beschwerdeverfahren B 2009/72 der Beschwerdebeteiligten aufzuerlegen, zumal die Beschwerdegegnerin 1 den Umstand, dass das Bauvorhaben nicht korrekt publiziert und der Beschwerdeführer bzw. sein Rechtsvorgänger keine schriftliche Bauanzeige erhalten haben, nicht zu verantworten hat. Da der Entscheid der Vorinstanz vom 8. April 2009 aufzuheben ist, gilt das Gleiche für die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens.



8.2. Im Beschwerdeverfahren B 2009/71 sind die amtlichen Kosten nach Art. 95 Abs. 1 VRP der Beschwerdegegnerin 2 aufzuerlegen.

8.3. Für die beiden Beschwerdeverfahren ist eine Entscheidgebühr von je Fr. 2'500.-- angemessen (Art. 13, Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Ausgangsgemäss sind sie je der Beschwerdebeteiligten (B 2009/72) und der Beschwerdegegnerin 2 (B 2009/71) aufzuerlegen. Auf die Erhebung des Anteils der Beschwerdebeteiligten ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Dem Beschwerdeführer sind die geleisteten Kostenvorschüsse zurückzuerstatten.

9. In Klagefällen und im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht besteht Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (Art. 98 Abs. 1 VRP).

Der Vertreter des obsiegenden Beschwerdeführers hat keine Kostennote eingereicht, weshalb die Entschädigung ermessensweise festzusetzen ist (Art. 6 und 19 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO). Für die beiden Beschwerdeverfahren ist ein Honorar von insgesamt Fr. 4'000.-- zuzügl. MWSt angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b und Art. 29 HonO). Die Entschädigung ist nach dem Verursacherprinzip (B 2009/72) bzw. Erfolgsprinzip (B 2009/71) und analog den amtlichen Kosten je zur Hälfte von der Beschwerdebeteiligten und der Beschwerdegegnerin 2 zu leisten (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 832, Art. 98ter VRP in Verbindung mit Art. 265 Abs. 1 des Zivilprozessgesetzes, sGS 961.2). Das gleiche gilt ebenfalls für die Rekursverfahren, da die Prozesse in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten boten (Art. 98 Abs. 2 VRP).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerdeverfahren B 2009/71 und B 2009/72 werden vereinigt.

2./ a) Die Beschwerde im Verfahren B 2009/71 wird gutgeheissen.

b) Die Beschwerde im Verfahren B 2009/72 wird gutgeheissen.



3./ a) Der Rekursentscheid des Departementes des Innern vom 8. April 2009 betreffend Neuordnung und Neusignalisation Parkplätze auf dem G.-Areal wird aufgehoben.

b) Der Rekursentscheid des Departementes des Innern vom 8. April 2009 betreffend Baubewilligung wird aufgehoben.

4./ a) Der Beschluss der Baubewilligungskommission der Gemeinde S. vom 18. April 2008 (Nr. 241) betreffend Neuordnung und Signalisation Parkplätze wird aufgehoben. Die Angelegenheit wird im Sinne der Erwägungen zur weiteren Sachverhaltsabklärung an die Baubewilligungskommission zurückgewiesen.

b) Die Beschlüsse der Baupolizei- bzw. Baubewilligungskommission vom 27. August 2004 (Nr. 1141) betreffend Verlängerung der Öffnungszeiten und vom 5. November 2007 (Nr. 169) betreffend Immissionsklage/nachträgliche Einsprache werden aufgehoben.

5./ Die Nutzung der Parkplätze auf dem Gelände des ehemaligen G. auf Parz.-Nr. C. durch die Gäste des K. wird ausserhalb der ordentlichen Schliessungszeiten untersagt.

6./ a) Die Beschwerdegegnerin 2 bezahlt die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 1'500.-- und des Beschwerdeverfahrens (B 2009/71) von Fr. 2'500.--.

b) Die Beschwerdebeteiligte bezahlt die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von 1'000.-- und des Beschwerdeverfahrens (B 2009/72) von Fr. 2'500.--. Auf die Erhebung der Kosten wird verzichtet.

c) Dem Beschwerdeführer werden die geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 2'500.-- zurückerstattet.

7./ a) Die Beschwerdegegnerin 2 entschädigt den Beschwerdeführer ausseramtlich für das Rekursverfahren mit Fr. 1'500.-- und für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 2'000.--, je zuzüglich MWSt.

b) Die Beschwerdebeteiligte entschädigt den Beschwerdeführer ausseramtlich für das Rekursverfahren mit Fr. 1'500.-- und für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 2'000.--, je zuzüglich MWSt.



St.Galler Gerichte

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch seinen Rechtsanwalt lic. iur. B.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin 1 (durch ihren Rechtsvertreter lic. iur. M.)
- die Beschwerdegegnerin 2
- die Beschwerdebeteiligte

am:

Rechtsmittelbelehrung

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

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