



Fall-Nr.: B 2011/77
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 20.03.2012
Entscheiddatum: 20.03.2012

Urteil Verwaltungsgericht, 20.03.2012

Bau- und Planungsrecht, Art. 56 Abs. 4 BauG (sGS 731.1). Bestätigung der Praxis des Baudepartementes, wonach der gewachsene Boden grundsätzlich an Hand des noch feststellbaren natürlich gewachsenen Geländes bestimmt wird und nicht an Hand des künstlich geschaffenen im Zeitpunkt der Baueingabe. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Veränderungen in Gründen liegen, die nicht in der Verantwortung des Grundeigentümers bzw. seines Rechtsvorgängers liegen und wenn diese nicht wiederhergestellt werden können, ohne dass dies zu stossenden Ergebnissen führen würde. Dies trifft regelmässig bei grossflächigen Geländeänderungen zu, die beispielsweise im Zusammenhang mit einem Strassenprojekt realisiert wurden (Verwaltungsgericht, B 2011/77).

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

In Sachen

A. S.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. A. R.,

gegen



Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli Brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

L. S.,

D. B. und Y. M.,

M. und W. W.,

G. R.,

Beschwerdegegner,

alle vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. C. K.,

und

Politische Gemeinde S., Baubewilligungskommission,

betreffend

Baubewilligung

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:



St.Galler Gerichte

A./ A. S., in S., ist Eigentümer der beiden Nachbargrundstücke Nrn. W0000 und W0001 am westlichen Ausläufer des R-bergs, Grundbuchkreis B., in S. Die 1'341 m² und 1'190 m² grossen Liegenschaften sind nach dem Zonenplan der Stadt S. vom 1. Dezember 2001 der Wohnzone W2a zugeteilt. Sie liegen an der K-bergstrasse, Gemeindestrasse 2. Klasse, und sind mit einem Einfamilien- bzw. einem Doppel-einfamilienhaus, Baujahr 1980 und 1985, überbaut.

B./ a) Am 10. April 2007 reichte der Grundeigentümer für das Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. W0000 ein Abbruchgesuch ein. Dieses liegt an einem von Osten nach Westen abfallenden Hang und weist bergseitig ein Voll- und ein Dachgeschoss auf, talseitig tritt es zweigeschossig in Erscheinung. Stattdessen sollte gemäss den Planunterlagen ein Dreifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss, einem ausgebauten Sockelgeschoss sowie einem Untergeschoss samt Tiefgarage mit Autolift erstellt werden. Dagegen erhoben sämtliche Nachbarn an der K-bergstrasse, namentlich G. R., Eigentümerin der Parzelle Nr. W0002, L. S., Eigentümerin des Grundstücks Nr. W0003, M. und W. W., Eigentümer der Parzelle Nr. W0004 und M. T., dem bis zum Sommer 2011 das Grundstück Nr. W0005 gehörte, alle S., Einsprache.

b) Die Baubewilligungskommission der Stadt S. erteilte mit Beschluss vom 24. August 2007 die Baubewilligung für den Abbruch und den Neubau unter Bedingungen und Auflagen, wofür sie aber ein Korrektorgesuch verlangte. Im Übrigen wies sie die öffentlich-rechtlichen Einsprachen ab.

c) Gegen diesen Beschluss liessen die Einsprecher durch ihre gemeinsame Rechtsvertreterin beim Baudepartement des Kantons S. mit dem Begehren Rekurs erheben, dass die Baubewilligung aufzuheben sei. Dieses hiess den Rekurs mit Entscheid vom 14. August 2008 gut und hob die Baubewilligung auf. Zur Begründung führte es an, das geplante Bauvorhaben überschreite die zulässige Gebäudehöhe um mindestens 1,50 m, weil der Niveaupunkt falsch ermittelt worden sei. Für die Überschreitung könne keine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Zudem würden die Vorschriften über die Situierung und Höhe des Attikageschosses verletzt, wobei auch hier keine Ausnahmegewilligung möglich sei. Der Autolift auf der Ostseite des Neubaus führe dazu, dass der grosse Grenzabstand gegen Süden hin verletzt werde.



St.Galler Gerichte

Unterschritten würden weiter die Vorschriften über die Vorplatztiefe und den Strassenabstand, wobei für die Unterschreitung der Vorplatztiefe zu Recht eine Ausnahmegewilligung erteilt worden sei. Schliesslich erklärte das Baudepartement verschiedene Bestimmungen der Bauordnung der Stadt S. (sRS 731.1, abgekürzt BO, abrufbar unter: www.stadt.sg.ch) für ungültig, da diese seiner Meinung nach entweder unzulässige positive Gestaltungsvorschriften enthielten oder in unzulässiger Weise von Definitionen des kantonalen Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) abweichen würden.

d) Die Politische Gemeinde S. und der Bauherr, letzterer vertreten durch seinen Rechtsanwalt, erhoben gegen den Entscheid des Baudepartementes am 26. August 2008 bzw. 29. August 2008 beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen Beschwerde. Sie bestritten unter anderem, dass die Gebäudehöhe überschritten werde. Das Gericht hiess die Beschwerden mit Urteil vom 14. Mai 2009 teilweise gut, hob den Rekursentscheid sowie den Entscheid der Baubewilligungskommission vom 24. August 2007, soweit dieser den Erwägungen des verwaltungsgerichtlichen Entscheids widersprach, auf und wies die Angelegenheit zur Ergänzung der Gesuchsunterlagen und zur neuen Beurteilung im Sinn der Erwägungen an die Baubewilligungskommission zurück. Es befand dabei unter anderem, dass die gerügten Bestimmungen der kommunalen Bauordnung keine unzulässigen Gestaltungsvorschriften darstellen würden, weshalb diese entgegen der Auffassung der Rekursbehörde anwendbar seien. Die aufgeworfene Frage, wie die Gebäudehöhe bzw. das gewachsene Terrain und damit der Niveaupunkt bestimmt werde, liess das Gericht offen, weil die reglementarisch festgelegte Gebäudehöhe gemäss kommunaler Bauordnung überschritten werden dürfe, wenn sich das Erdgeschoss - wie vorliegend - gut in das Strassen- und Siedlungsbild einfüge. Das Erdgeschoss des neuen Dreifamilienhauses sei aber auf die Höhe des bestehenden Einfamilienhauses von 727,30 m.ü.M. statt 727,34 m.ü.M. zu legen. Demgegenüber bestätigte das Verwaltungsgericht, dass das geplante Attikageschoss die maximal zulässige Höhe und Grundfläche überschreite. Die grundsätzlich abweichende Situierung des flächen- und höhenmässig reduzierten Attikageschosses erachtete es allerdings als zulässig. Schliesslich hielt das Gericht fest, dass der Autolift die für Anbauten zulässige Höhe überschreite, womit er in die Berechnung des Gebäudegrundrisses einzubeziehen sei und folglich den Grenzabstand verletze. Mit der Versetzung des Lifts an die Nordseite



könne aber sowohl die Grenzabstandsunterschreitung wie auch die Verletzung des Strassenabstands vermieden werden. Dafür sei allerdings ein Korrekturgesuch nötig.

e) Gegen dieses Urteil liessen die Nachbarn am 15. Juli 2009 beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erheben und im Wesentlichen die Aufhebung des Verwaltungsgerichtsurteils beantragen, soweit damit die Beschwerden des Bauherrn und der Stadt S. in den Punkten Gebäudehöhe und Niveaupunktberechnung gutgeheissen wurden. Das Bundesgericht trat mit Urteil vom 3. November 2009 auf die Beschwerde nicht ein, nachdem es bereits mit Präsidialverfügung vom 1. September 2009 das Gesuch um aufschiebende Wirkung abgewiesen hatte. Es befand, mit der Rückweisung der Angelegenheit an die Baubehörde liege noch kein End-, sondern lediglich ein Zwischenentscheid vor.

C./ a) Am 2. Juni 2010 reichte der Bauherr beim Amt für Baubewilligungen der Stadt S. ein überarbeitetes Baugesuch zum verwaltungsgerichtlich beurteilten Gesuch vom 10. April 2007 ein. Das Korrekturgesuch beinhaltet eine Änderung der Höhenlage des Erdgeschosses auf die vom Verwaltungsgericht verlangte Kote, verbunden mit einer Niveaueinpassung der übrigen Geschosse. Weiter änderte er den Grundriss und die Höhen des Attikageschosses, verschob den Autolift auf die Nordseite des Wohngebäudes und sah neu eine Sichtschutzwand sowie Fassaden- und weitere Grundrissänderungen vor. Die Tiefgarage soll gegenüber dem ursprünglichen Bauvorhaben vergrössert und gegen Westen und Norden verschoben werden, was weitere Terrainanpassungen nötig machte. Das Baugesuch lag vom 17. Juni 2010 bis 2. Juli 2010 öffentlich auf. Die bereits involvierten Nachbarn liessen am 30. Juni 2010 bzw. 2. August 2010 wiederum Einsprache erheben und im Wesentlichen eine Verletzung des Verunstaltungsverbots durch die neue Fassadengestaltung, den Autolift, die Sichtschutzwand und den neuen Eingangsbereich geltend machen. Weiter rügten sie die Terrainaufschüttungen, eine Beeinträchtigung der Privatsphäre, die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudetiefe sowie die bereits im vorhergehenden Verfahren geltend gemachten Verletzungen der Bestimmungen betreffend das Attikageschoss und die Gebäudehöhe.

b) Die Baubewilligungskommission der Stadt S. bewilligte am 15. Oktober 2010 das Korrekturgesuch unter dem Vorbehalt, dass die Bauherrschaft dem Amt für



Baubewilligungen binnen 30 Tagen seit Rechtskraft dieses Entscheides die unterzeichnete Verpflichtung zur Einhaltung eines erweiterten Grenzabstandes einreiche. Die öffentlich-rechtliche Einsprache der Nachbarn wies sie ab und verwies die privatrechtliche Einsprache auf den Zivilrechtsweg. Zur Begründung führte sie an, dass nur über die vom Verwaltungsgericht aufgehobenen Punkte zu befinden sei. Über die Gebäudehöhe, Geschoszahl und Höhenlage habe das Verwaltungsgericht bereits abschliessend entschieden. Mit der Reduktion der Höhe des Attikageschosses entspreche das Korrektorgesuch auch in diesem Punkt dem Urteil des Verwaltungsgerichtes. Der Autolift werde gemäss Art. 30 BO als kleiner Anbau erstellt. Er unterschreite zwar gegenüber dem Grundstück W0001 den Grenzabstand von 3 m. Da der Bauherr aber auch Eigentümer dieses Grundstücks sei, liege für diese Abstandsunterschreitung implizit eine Zustimmung nach Art. 30 Abs. 2 BO vor. Als kleiner Anbau werde der Autolift weder der Gebäudelänge noch der Gebäudetiefe eingerechnet. Mit 20,69 m sei der grosse Grenzabstand gegen Westen zu legen. Die Nordfassade unterschreite den kleinen Grenzabstand um 48 cm, was mit einer Anpassung der verfügten Grenzabstandsverpflichtung behoben werden könne. Die Fassadenänderungen gemäss Korrektorgesuch seien nicht derart gravierend, dass das Gebäude im Grundsatz in Frage zu stellen sei. Die Terrainveränderung im Bereich der Garagenkante betrage maximal 0,9 m, womit die Tiefgarage als unterirdische Baute gelten könne. Die beanstandete Sichtschutzwand von 2,5 m stehe etwa 4 m von der K-bergstrasse entfernt und sei als Einfriedung längs einer öffentlichen Verkehrsanlage zu beurteilen. Als solche entspreche sie den gesetzlichen Vorschriften von Art. 104 lit. d des Strassengesetzes (sGS 732.1, abgekürzt StrG). Dank der vorgelagerten Hainbuchenhecke längs der Strasse sei die Sichtschutzwand auch gestalterisch nicht zu beanstanden.

D./ Gegen die Baubewilligung vom 15. Oktober 2010 liessen die Einsprecher einen Monat später beim Baudepartement Rekurs erheben, womit sie die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses verlangten. Dieses hiess den Rekurs mit Entscheid vom 25. März 2011 gut, soweit es darauf eintrat und hob die Bewilligung des Korrekturgesuchs auf. Es bestätigte, dass Rekursgegenstand nur sein könne, worüber das Verwaltungsgericht noch nicht befunden habe. Noch nicht abschliessend beurteilt seien das Attikageschoss in der Höhe und in der Fläche, der Autolift und die Frage, was als Grundlage für die Bestimmung des Niveaupunktes gelte. Das höhen- und



flächenmässig reduzierte Attikageschoss werde vorliegend nicht mehr angefochten. Auch der anders situierte Autolift bleibe grundsätzlich unbestritten. Eine Verunstaltung durch seine neue Positionierung liege genauso wenig vor wie durch die 2,5 m hohe und gut 10 m lange Sichtschutzwand. Demgegenüber könne die Tiefgarage nicht mehr als unterirdische Baute gelten, da sie mehr als 1 m über das gewachsene Terrain rage. Dies führe dazu, dass der grosse Grenzabstand und die Gebäudelänge verletzt würden.

E./ Gegen den Rekursentscheid liess der Bauherr am 11. April 2011 beim Verwaltungsgericht Beschwerde erheben und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Entscheids verlangen. Im Wesentlichen bestreitet er, dass der Rechtsbegriff "gewachsener Boden" nach Art. 60 BauG mit dem "gewachsenen Terrain" gemäss Art. 31 BO gleichzusetzen sei. Davon abgesehen, dass die beiden Begriffe einen unterschiedlichen Regelungsgegenstand hätten, könne im Zusammenhang mit unterirdischen Bauten sachlogisch nur der jeweils aktuelle Terrainverlauf bei Baueingabe und nicht der ursprüngliche Boden gemeint sein. Sollte sich diese Ansicht als unzutreffend erweisen, wäre er jederzeit bereit, die Decke des überschüssenden Teils der Garage soweit als nötig zu knicken bzw. die Garage entsprechend weiter in den Boden zu versenken. Eine entsprechende Anpassung hätte allerdings bereits im vorinstanzlichen Verfahren durch eine entsprechende Auflage in der Baubewilligung erledigt werden können.

F./ Das Baudepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 9. Mai 2011, die Beschwerde abzuweisen. Es erstaune, dass sich der Beschwerdeführer nunmehr gegen die Gleichbehandlung der Begriffe des gewachsenen Bodens und Terrains gemäss Art. 60 BauG und Art. 31 BO wehre, nachdem er im vorausgegangenen Verfahren noch vehement dafür plädiert habe, dass auch zur Ermittlung der Gebäudehöhe jeweils der aktuelle Geländeverlauf gelten müsse. Zudem zitiere der Beschwerdeführer den angefochtenen Entscheid falsch. Das Baudepartement habe nie ausgeführt, dass die massiven Aufschüttungen von über 3 m im Zusammenhang mit dem Bau der K-bergstrasse gestanden hätten. Das Gegenteil sei der Fall. Die Strasse sei mit lediglich minimen Anböschungen ins natürliche Gelände eingepasst worden. Die massiven Aufschüttungen, die für die geplante Tiefgarage relevant würden, lägen über 16 m von der Strasse entfernt und hätten mit dem Strassenbau nichts zu tun gehabt.



St.Galler Gerichte

Das Gelände dort sei einzig für eine optimale Gartengestaltung aufgeschüttet worden. Das ursprüngliche Gelände sei im Rahmen des heutigen Einfamilienhauses detailliert aufgenommen worden, womit genau feststellbar sei, auf welcher Höhe sich das gewachsene Terrain befinde. Damit stelle sich die Frage, ob der gestaltete Boden zu gewachsenem geworden sei, gar nicht.

G./ Die Baubewilligungskommission der Stadt S. stellt mit Vernehmlassung vom 25. Mai 2011 keinen Antrag. Sie begründet dies damit, dass sie sich der Vorinstanz insofern anschliesse, als die geplante Tiefgarage das heutige Gelände um bis zu 1,5 m überrage und somit nicht als unterirdische Baute privilegiert werden könne. Sie erwarte deshalb, dass die Bauherrschaft das Projekt korrigiere, damit die Tiefgarage komplett unter das heutige Terrain zu liegen komme. Darüber hinaus hielt sie aber an ihrem Beschluss fest.

H./ Die Beschwerdegegner beantragen mit Vernehmlassung vom 12. August 2011 die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde und lassen geltend machen, dass der klare Wortlaut von Art. 60 BauG und Art. 31 BO zweifelsfrei für eine identische Auslegung des gewachsenen Bodens bzw. Terrains spreche. Auch die Frage nach Sinn und Zweck der beiden Bestimmungen führe zu keinem anderen Schluss. Selbst im Kanton Zürich, auf den sich der Beschwerdeführer wiederholt berufe, werde gemäss neuester Rechtsprechung des Zürcher Verwaltungsgerichts der Begriff des gewachsenen Bodens für abstandsfreie Bauten, die Bestimmung von Geschossen und deren Anrechenbarkeit als auch für die Berechnung der Gebäudehöhe und Baumassenziffer gleichermassen verwendet.

G./ Auf die weiteren Vorbringen der Beteiligten wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. (...).
2. Der Beschwerdeführer verlangt zum Nachweis seiner Sachdarstellung generell, dass ein Augenschein durchgeführt werde.



2.1. Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 966).

2.2. Davon abgesehen, dass das Gericht praktisch in der gleichen Besetzung anlässlich des Beschwerdeverfahrens B 143/143 und 149 vom 14. Mai 2009 schon das Vorgängerprojekt beurteilt und dabei einen Augenschein durchgeführt hat, ergeben sich vorliegend die tatsächlichen Verhältnisse aus den zahlreichen Bauplänen der bewilligten Quartierstrasse, des heutigen Einfamilienhauses samt Geländeaufschüttungen sowie des verweigerten Vorgängerprojekts und des vorliegend zu beurteilenden Bauvorhabens bzw. aus den umfangreichen übrigen Verfahrensakten und zahlreichen Photographien und Augenscheinprotokollen der Vorinstanz bzw. der Verfahrensbeteiligten. Dazu kommt, dass dem Streitgegenstand in erster Linie die grundsätzlich zu entscheidende Rechtsfrage zu Grunde liegt, wie im Kanton St. Gallen unabhängig vom konkreten Fall der unbestimmte Rechtsbegriff des gewachsenen Bodens definiert werden soll. Nachdem das Beweismittel des Augenscheins bloss allgemein, das heisst zu keinen konkreten Tatsachen verlangt wird, diese entweder unbestritten, irrelevant oder auf Grund der umfangreichen Akten schlüssig nachvollzogen werden können, kann auf eine nochmalige Begehung verzichtet werden, auch wenn ein Richter bzw. eine Richterin und der Gerichtsschreiber am Augenschein vor knapp drei Jahren nicht teilgenommen haben. Auf den beantragten Augenschein ist daher zu verzichten.

3. Die Liegenschaft Parz.-Nr. W0005 wurde per 1. Juni 2011 verkauft und in der Folge von den neuen Eigentümern D. B. und Y. M., beide S., bezogen. Der ehemalige Grundeigentümer liess am 12. August 2011 erklären, dass er aus dem vorliegenden Verfahren austrete. Stattdessen traten die neuen Eigentümer an seiner Stelle in das Verfahren ein und übernahmen ausdrücklich seine Prozessposition. Ein solcher Beteiligtenwechsel ist im Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege zwar nicht ausdrücklich geregelt, aber in Fällen wie dem vorliegenden, in dem eine Änderung in



den Rechtsverhältnissen eintritt, die Anlass zur Beteiligung am Verfahren gegeben haben, selbstverständlich möglich, wenn auch nicht zwingend. Insbesondere bei einer Handänderung während eines Bauverfahrens kann mit dem Grundstück auch die Prozessbeteiligung übertragen werden, wodurch die Erwerber auch ohne Zustimmung allfälliger Mitbeteiligter in das Verfahren eintreten können (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 349). Als Nachbarn des betroffenen Baugrundstücks sind die neuen Eigentümer der Parzelle Nr. W0005 und Rechtsnachfolger des vormaligen Beschwerdegegners somit ohne Weiteres berechtigt, das Beschwerdeverfahren an Stelle ihres Rechtsvorgängers fortzuführen.

4. Streitgegenstand ist in erster Linie, ob die mit dem Korrekturgesuch erweiterte Tiefgarage als unterirdische Baute im Sinn des Gesetzes gelte oder nicht.

4.1. Als unterirdisch und damit als grenzabstandsbefreit im Sinn von Art. 56 Abs. 4 BauG gelten in der Politischen Gemeinde S. Bauten, die das gewachsene Terrain höchstens um 1 m überragen und so überdeckt sind, dass sich die Aufschüttung gut in das gewachsene Terrain einfügt. Ist eine Baute nur teilweise unterirdisch, gilt die Abstandsbefreiung für die entsprechenden Bauteile (Art. 31 BO).

4.2. Allgemein bedeutet unterirdisch unter dem Erdboden liegend (www.duden.de). Anders als zum Beispiel die Politische Gemeinde Rapperswil-Jona, die mit Art. 7 Abs. 2 des Baureglements vom 9. März 2011 verlangt, dass die unterirdische Baute sowohl unter dem gewachsenen als auch unter dem gestalteten Boden liegt (abrufbar unter: www.rapperswil-jona.ch), nimmt Art. 31 BO lediglich Bezug auf das gewachsene Terrain. Die Politische Gemeinde Altstätten dagegen bezeichnet Bauten und Bauteile, die unterhalb des zulässig gestalteten Terrains liegen, als unterirdisch (Art. 35 Abs. 1 des Baureglements der Stadt Altstätten vom 6. August 2002, abgekürzt BauR, abrufbar unter: www.altstaetten.ch). Mit Blick auf Art. 48 BauR, wonach Auffüllungen das gewachsene Terrain nicht mehr als 1,5 m überschreiten dürfen, und die Skizze zu Art. 35 BauR, wird klar, dass mit dem "zulässig gestalteten Terrain" das höchstens bis 1,5 m ab dem gewachsenen Boden gestaltete Gelände gemeint ist. Diese Beispiele zeigen, dass mit unterirdisch im Rechtssinn nicht einfach "mit Erdreich überdeckt" gemeint ist, wie der Beschwerdeführer einwendet. Entscheidend ist vielmehr, unter



welchem Boden die so genannte unterirdische Baute zu liegen kommt. In der Politischen Gemeinde S. ist dafür das gewachsene Terrain massgebend.

4.3. Der Beschwerdeführer macht sodann geltend, die Begriffe "gewachsener Boden" im Sinn von Art. 60 Abs. 2 BauG bzw. "gewachsenes Terrain" im Sinn von Art. 31 BO seien nicht identisch.

4.3.1. Weder das Baugesetz noch die städtische Bauordnung umschreiben die beiden Begriffe näher. Es handelt sich dabei folglich um unbestimmte und damit auslegungsbedürftige Begriffe des kantonalen und allenfalls des kommunalen Rechts. Boden und Terrain sind gemäss www.duden.de Synonyme und somit sinnverwandte Wörter. Synonymie bezeichnet die Gleichheit oder Ähnlichkeit der Bedeutung von verschiedenen sprachlichen oder lexikalischen Ausdrücken oder Zeichen. Dies betrifft insbesondere Wörter. Zwei Wörter mit gleicher oder ähnlicher Bedeutung sind synonym und werden daher auch jeweils als Ersatzwort bezeichnet. Statt von Synonymie kann man von Bedeutungs-, Sinn- oder Verwendungsgleichheit, -ähnlichkeit oder -verwandtschaft sprechen. Die Begriffe "gewachsener Boden" und "gewachsenes Terrain" werden im allgemeinen juristischen Sprachgebrauch denn auch ohne Weiteres gleichbedeutend gebraucht.

4.3.2. Ein Unterschied zwischen Boden und Terrain ergibt sich auch nicht daraus, wenn man nach dem Sinn und Zweck von Art. 60 Abs. 2 BauG und Art. 31 BO fragt. Zwar regelt die kommunale Bestimmung bloss die Gebäudeteile unter Erde, während die Bestimmung des kantonalen Rechts die Höhe der gesamten Baute regelt. Das gewachsene Terrain als massgebliche Grösse beeinflusst aber in beiden Fällen die Höhenlage des davon betroffenen Gebäudes bzw. des Bauteils. Der Begriff "gewachsener Boden" ist daher sowohl bei der abstandsbefreiten unterirdischen Baute, als auch bei der Anrechenbarkeit von Untergeschossen oder der Messweise der Gebäudehöhe sowie der Fassaden- und Gebäudelänge massgebend (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 906). Das Erfordernis gemäss Art. 56 Abs. 4 BauG, dass durch die unterirdische Baute keine schutzwürdigen Interessen der Nachbarn beeinträchtigt werden dürfen, ist eine zusätzliche Anforderung an die Zulässigkeit der grenzabstandsprivilegierten unterirdischen Bauten und nicht der Normzweck schlechthin. Nebst dem



Nachbarschutz kommen dem Grenzabstand nämlich noch weitere Funktionen zu, worauf die Vorinstanz zu Recht hingewiesen hat. Die öffentlichen Interessen liegen hier namentlich auf den Gebieten der Feuer- und Gesundheitspolizei, der guten Gestaltung der Siedlung ohne zu dichte Überbauungen und der Ästhetik (Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 612).

4.3.3. Das kantonale Recht verwendet den Begriff "Terrain" im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch und den damit verbundenen wesentlichen Geländeänderungen (Art. 79 BauG). Ansonsten setzt das Baugesetz für den Geländeverlauf das Synonym "Boden" ein. Den zusammengesetzten Begriff "gewachsener Boden" verwendet es bloss zusammen mit den Höhenangaben (Art. 25 BauG) und der Gebäudehöhe (Art. 60 Abs. 2 BauG). Bezüglich der unterirdischen Bauten sagt das Baugesetz im Rahmen von Art. 56 Abs. 4 BauG nichts über die Höhenlage der Baute aus, sondern hält einzig fest, dass diese grundsätzlich bis an die Grenze gestellt werden können. Was in diesem Zusammenhang als unterirdisch zu gelten hat, überlässt es den Gemeinden zu bestimmen. Den Begriff "gestalteter Boden oder Terrain" überlässt das Baugesetz ganz den Gemeinden.

4.3.4. Die Bauordnung der Politischen Gemeinde S. verwendet den Begriff "Boden" grundsätzlich für die unterste Fläche eines Raumes bzw. Zimmers (Höhenlage: Art. 19 Abs. 2 BO, Belichtung und Belüftung: Art. 54 Abs. 2 BO, Schutz gegen Feuchtigkeit: Art. 56 BO, Raummasse: Art. 57 BO), während es für das Erdreich regelmässig den Begriff Terrain einsetzt (Untergeschosse: Art. 18 Abs. 1 lit. d BO, Höhenlage: Art. 19 Abs. 3 BO, unterirdische Bauten: Art. 31 BO, Terrainveränderung: Art. 40 BO, Stützmauern und Böschungen: Art. 41 BO, Belichtung und Belüftung im Sockelgeschoss: Art. 54 Abs. 3 BO). Im Zusammenhang mit Bäumen greift Art. 39 Abs. 1 BO jedoch ebenfalls auf den Begriff "Boden" zurück, und meint damit das Gleiche wie sonst mit der Bezeichnung "Terrain".

4.3.5. Aus der Wortwahl und der Systematik des Gesetzes lässt sich somit ebenfalls nicht ableiten, die Bauordnung definiere mit dem Begriff "gewachsenes Terrain" etwas anderes als das Baugesetz mit dem Ausdruck "gewachsener Boden". Mit Blick auf Art. 41 Abs. 1 BO muss vielmehr das Gegenteil angenommen werden. Demnach dürfen Stützmauern bis 1 m über bzw. unter das Niveau des natürlich gewachsenen Terrains



geführt werden. Da unterirdische Bauten im Grenzabstand das gewachsene Terrain gemäss Art. 31 Abs. 1 lit. b BO ebenfalls nur 1 m überragen dürfen, kann im Zusammenhang mit Art. 31 BO ebenfalls nur der natürlich gewachsene Boden gemeint sein und nicht das künstlich geschaffene Terrain.

4.3.6. Aus dem Gesagten folgt damit, dass allein aus der unterschiedlichen Bezeichnung des Geländes als Boden oder Terrain keine verschiedenartigen Rechtsfolgen abgeleitet werden können.

4.4. Die Politische Gemeinde S. greift für die Definition der unterirdischen Baute - wie die meisten Gemeinden im Kanton St. Gallen - auf den Begriff des gewachsenen Erdreichs zurück. Diese Begriffsbestimmung ist ein massgeblicher Unterbegriff der Gebäudehöhe im Sinn von Art. 60 Abs. 1 und 2 BauG. Da es sich bei der Gebäudehöhe um einen ausschliesslich vom Baugesetz definierten Begriff handelt, von dem im Baureglement nicht abgewichen werden darf (B. Heer, a.a.O., Rz. 77), und auf Grund des Gesagten feststeht, dass in diesem Zusammenhang "Boden" und "Terrain" sowohl grammatikalisch als auch teleologisch und systematisch das Gleiche bedeuten, ergibt sich, dass es sich beim unbestimmten Rechtsbegriff gewachsener Boden bzw. Terrain um einen kantonalen Rechtsbegriff handelt, der einheitlich und für die Gemeinden bindend auszulegen ist.

4.4.1. Der Begriff "gewachsener Boden" wird im allgemeinen Sprachgebrauch grundsätzlich nicht gebraucht. Im juristischen Gebrauch ist er das inkompatible Antonym vom "gestalteten Boden". Inkompatibel in diesem Zusammenhang meint, dass sich die beiden Begriffe "gewachsen" und "gestaltet" gegenseitig ausschliessen. Gestalten bedeutet, dass der Bodenverlauf im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks von Menschenhand verändert wurde. Dagegen deutet "gewachsen" im Sprachgebrauch darauf hin, dass etwas über einen längeren Zeitraum aus sich selbst heraus entstanden ist. Das Verwaltungsgericht musste sich zur Definition des gewachsenen Bodens bzw. dazu, welcher Zeitraum dafür massgebend sei, bis anhin nicht abschliessend äussern. Im Urteil B 2008/143 2008/149 vom 14. Mai 2009 E. 3.1. (abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch) hat es immerhin darauf hingewiesen, dass die verschiedenen kantonalen Rechtsgrundlagen dafür sehr unterschiedlich seien und die Kantone dementsprechend auch keine einheitliche Praxis verfolgen würden (vgl. dazu



auch BGer 1C_170/2009 vom 28. August 2009 E. 3.6). Während Kantone wie St. Gallen den gewachsenen Boden nicht definieren, regeln andere - wie zum Beispiel der Kanton Zürich - den Begriff auf Verordnungsstufe, wobei sich der Rückgriff auf den natürlichen Geländeverlauf regelmässig auf eine bestimmte Zeitspanne von unterschiedlicher Länge beschränkt, in Zürich zum Beispiel auf zehn Jahre von der aktuellen Baueingabe an. Ob diese Frist dem gesetzlichen Begriff entspricht oder allenfalls zu kurz bemessen ist, wird konträr diskutiert, konnte aber bisher offengelassen werden (Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 910). Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung baurechtlicher Begriffe vom 26. November 2010, dem bisher einzig die Kantone Aargau, Baselland, Bern, Fribourg, Graubünden, Thurgau, Neuchâtel, Schaffhausen und Uri beigetreten sind, erklärt gemäss Anhang 1 Ziff. 1.1 als massgebliches Terrain grundsätzlich den natürlich gewachsenen Geländeverlauf, zumindest solange dieser noch festgestellt werden kann (abrufbar unter: www.bpuk.ch). Der Kanton Zürich gedenkt, diesem Konkordat ebenfalls beizutreten und die dort geregelten Messweisen zu übernehmen (Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 546). Damit würde die Praxis des Kantons Zürich seit Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1957 (LS 700.1), den gewachsenen Boden als dynamischen Begriff zu interpretieren, grundsätzlich obsolet.

4.4.2. Wie die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe setzt das Baudepartement seit langem den gewachsenen Boden in der Regel mit dem natürlichen Terrain gleich. Demnach ist als solches das Gelände zu verstehen, wie es durch die Erdhaltung und infolge natürlicher Erosion und grossflächigen Hangrutschungen oder ähnlichen Naturereignissen ohne vorgängige künstliche Eingriffe des Menschen vorgefunden wird. Dabei ist von den Umständen im Einzelfall auszugehen, wobei in erster Linie – sofern nachvollziehbar – auf das letzte bekannte gewachsene Terrain abzustellen ist. Das nachträglich gestaltete Terrain erachtet die Vorinstanz demgegenüber dort als massgeblich, wo das gewachsene nicht mehr feststellbar oder wo es in nicht missbräuchlicher Weise zu einer grossflächigen Veränderung über mehrere Nachbargrundstücke gekommen ist (Juristische Mitteilungen des Baudepartements 1999 Nr. 7 und 2008/III Nr. 4, abrufbar unter: www.jumi.sg.ch).



4.4.3. Diese Praxis des Baudepartements, wonach der gewachsene Boden grundsätzlich an Hand des noch feststellbaren natürlich gewachsenen Geländes bestimmt wird, wobei das gewachsene Terrain objektiv und unabhängig vom allfälligen Einfluss auf die Art der Einfügung einer geplanten Baute zu bestimmen ist, überzeugt. Dem widerspricht auch die bereits früher publizierte Praxis nicht, wonach bei einem Terrain, dessen ursprünglicher Verlauf sich heute nicht mehr feststellen lässt und das nicht missbräuchlich verändert wurde, für die Gebäude- und Firsthöhe auf den heutigen Grund abzustellen ist (M. Zemp, Kommentar zum Baugesetz des Kantons St. Gallen vom 6. Juni 1972, St. Gallen 1980, S. 269 f.). Kleinräumige Geländeadjustierungen auf einzelnen Grundstücken dagegen bleiben somit grundsätzlich unbeachtlich. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Veränderungen in Gründen liegen, die nicht in der Verantwortung des Grundeigentümers stehen und wenn diese nicht wiederhergestellt werden können, ohne dass dies zu stossenden Ergebnissen führen würde. Dies trifft - wie die Vorinstanz zu Recht ausführt - regelmässig bei grossflächigen Geländejustierungen zu, die zum Beispiel im Zusammenhang mit einem Strassenbauprojekt realisiert werden. Dies war etwa bei der Erschliessung des südlichen R-berghangs in St. Gallen der Fall, der während der Hochblüte der St. Galler Stickerei vor über hundert Jahren überbaut und dafür mit zahlreichen parallel und quer zu einander verlaufenden Strassen überzogen wurde. Dafür wurden zum Teil über mehrere hundert Meter massive Geländejustierungen um mehrere Höhenmeter nötig.

4.4.4. Die Praxis, auf die im Einzelfall gegebene Beweislage bzw. die unterschiedlich vorhandenen Belege abzustellen, ist denn auch nicht willkürlicher oder ungerechter, als die Festsetzung irgendeiner starren und beispielsweise mit zehn Jahren sehr kurzen Frist. Es würde im Gegenteil zu stossenden und mit dem Grundsatz der Rechtsgleichheit nicht vereinbaren Situationen führen, wenn zum Beispiel der eine Grundeigentümer im Grenzabstand über dem natürlichen Gelände eine überdeckte Baute errichten könnte, bloss weil hier im Zusammenhang mit der Stammbaubewilligung vor wenigen Jahren das Gelände aufgeschüttet wurde, während sein Nachbar, der sein Umland etwa zur gleichen Zeit nicht aufgeschüttet hatte, nun seine Tiefgarage mehrere Meter tiefer unter dem tatsächlich gewachsenen Boden versenken müsste. Je weiter zurück gewachsenes Terrain nachgewiesen werden kann, umso eher besteht zudem die Gewähr dafür, dass es nicht innerhalb weniger Jahre



oder Jahrzehnte zu einer unbeabsichtigten erheblichen Veränderung der Landschaft kommt.

4.4.5. Nebenbei gesagt käme es im umgekehrten Fall auch niemandem in den Sinn, dass Abgrabungen, die im Zusammenhang mit der erstmaligen Nutzung des Grundstücks ausgeführt worden sind, bei einem allfälligen späteren Neubau massgebend bleiben müssten, womit der Ersatzbau gegenüber dem ursprünglichen und den benachbarten Gebäuden wegen des nun tieferen Niveaupunktes unter Umständen in den Boden gedrückt werden müsste. In der Politischen Gemeinde S. könnte ein solcher Fall zwar Dank der Ausnahmebestimmung gemäss Art. 20 Abs. 2 BO aufgefangen werden. In den meisten anderen Gemeinden wäre dies aber mangels einer entsprechenden Ausnahmebestimmung nicht möglich.

4.5. Vorliegend bewilligte die damalige Baupolizeikommission der Stadt St. Gallen mit Beschluss vom 25. Mai 1977 den Bau der damals noch privaten K-bergstrasse. Wie sich aus den entsprechenden Bewilligungsakten und namentlich aus den Planunterlagen ergibt, wurde die Strasse dabei möglichst natürlich in den Hang gelegt, so dass nur geringfügige Anböschungen nötig wurden. Gemäss genehmigtem Plan betreffend Querprofile vom 25. Mai 1977 wurde im Bereich des Wendekreises talseitig maximal angeböschet, und zwar um 1,6 m. Die gegenteilige Behauptung des Beschwerdeführers erweist sich somit als nicht stichhaltig.

4.6. Im Dezember 1979 ersuchte der damalige Eigentümer der Parzelle Nr. W0000 um Bewilligung des heutigen Einfamilienhauses. Dafür wurde der natürliche Geländeverlauf im Detail aufgenommen, und der Niveaupunkt des Einfamilienhauses wurde dabei auf 724,78 m.ü.M. festgelegt. Das Erdgeschoss kam auf eine Höhe von 727,3 m.ü.M. und das Untergeschoss auf eine solche von 724,65 m.ü.M. zu liegen. Der Niveaupunkt der bestehenden Baute bzw. das natürlich gewachsene Terrain ist damit zweifelsfrei feststellbar. Am 22. Februar 1980 bewilligte die Baupolizeikommission das Baugesuch. In Abweichung dazu schüttete der Bauherr in der Folge im Westen und Norden des Wohnhauses das Gelände massiv auf, womit auf der von der Strasse ab- bzw. auf der dem Haus vorgelagerten Seite ein 10 m breiter Streifen ebenen Landes entstand. Die nachträgliche Bewilligung dieser bis 3 m hohen Aufschüttung vom 18. Mai 1981 stand somit entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers nicht im Zusammenhang mit



der 16,5 m hangaufwärts entfernt liegenden Quartierstrasse. Die Aufschüttung diene einzig der besseren und komfortableren Gartennutzung des Grundstücks. Auch wenn diese auf das Grundstück Nr. W0000 beschränkte Geländeänderung nachträglich bewilligt werden konnte, ändert dies am tatsächlichen, auf Grund der Stammbaubewilligung detailliert festgehaltenen und nach wie vor nachvollziehbaren natürlich gewachsenen Terrain nichts.

4.7. Aus dem Gesagten folgt, dass das abfallende Grundstück zwar zur besseren Nutzbarkeit im Rahmen des Zulässigen aufgeschüttet werden durfte. Solange der ursprüngliche Verlauf des gewachsenen Bodens wie vorliegend aber zweifelsfrei feststellbar ist, die Aufschüttung sich im Wesentlichen auf diese Liegenschaft beschränkt und damit ohne weiteres auch wieder entfernt werden könnte, gibt es keinen Grund, den Neubau statt auf der Grundlage des ursprünglich gewachsenen Geländeverlaufs, auf der Basis des heutigen aufgeschütteten Bodens zu erstellen, welcher der damalige Grundeigentümer ohne Not, sondern einzig auf Grund seines damaligen persönlichen Wunsches künstlich erhöht hatte. Das Gegenteil hätte die unerwünschte Folge, dass ein Ersatzbau an einem Hang einzig wegen einer Gartengestaltung mehrere Meter höher zu stehen käme als das ursprüngliche Gebäude.

4.8. Konkret weisen die Pläne des Dreifamilienhauses statt auf dem gewachsenen auf dem gestalteten Terrain einen so genannten "Niveaupunkt" von 726,29 m.ü.M. auf, während jener des heutigen Einfamilienhauses auf dem tatsächlich gewachsenen 724,78 m.ü.M. liegt. Dieser liegt damit einiges tiefer, obwohl das Haus insgesamt weiter hangaufwärts steht. Auf Grund der Spezialnorm von Art. 20 Abs. 2 BO, wonach die Gebäudehöhe überschritten werden darf, wenn die Höhenlage nach Art. 19 BO eingehalten ist, wirkt sich der baurechtswidrig ermittelte Niveaupunkt aber gleichwohl nicht negativ auf die Gebäudehöhe des Neubaus aus (VerwGE B 2008/143 und B 2008/149 vom 14. Mai 2009 E. 3.1.7., abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch). Bezüglich der unterirdischen Bauten kennt die Bauordnung aber keine solche Ausnahmebestimmung wie bei der Gebäudehöhe. Diese bestimmen sich einzig an Hand des gewachsenen Terrains, das sich vorliegend nach dem Gesagten allein auf Grund des natürlich gewachsenen Bodens bestimmt. Das Gleiche würde übrigens gelten, wenn das heutige Wohnhaus bestehen bliebe und lediglich um eine Tiefgarage



im Untergrund ergänzt würde. In diesem Fall verstünde es sich von selbst, dass die Garage ebenfalls nicht bloss unter dem bereits gestalteten Gelände zu liegen hätte, sondern dass ihre Höhenlage ebenfalls auf Grund des natürlich gewachsenen Terrains berechnet werden müsste.

4.9. Die mit dem vorliegend zu beurteilenden Korrekturgesuch vergrösserte und neu gut 5 m über die Westfassade vorspringende Tiefgarage liegt unbestrittenermassen zum Teil über dem natürlich gewachsenen Boden und überragt selbst das mit rund 3 m künstlich gestaltete Terrain. Damit ist klar, dass die Garage in diesem Bereich nicht als unterirdische Baute im Sinn von Art. 31 BO gelten kann.

5. Gilt die Tiefgarage nicht als unterirdische Baute, entfällt die Grenzabstandsbefreiung von Art. 56 Abs. 4 BauG.

5.1. Der Grenzabstand von Gebäuden dient wie bereits gesagt einerseits dem Nachbarschutz, andererseits soll eine genügende Besonnung und Belichtung sichergestellt werden. Letzteres Ziel verfolgen vor allem kommunale Vorschriften über den grossen Grenzabstand. Dieser bewirkt überdies eine im Interesse der Umgebung liegende günstige Stellung der möglichen Baukörper auf einem bestimmten Grundstück. Zusammen mit den übrigen Regelbauvorschriften stellen die Grenzabstandsvorschriften auch sicher, dass Quartiere nicht zu dicht überbaut werden und dass genügend Raum für die ansprechende Gestaltung von Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen verbleibt (Heer, a.a.O., Rz. 612). Diese vielfältigen Funktionen des Grenzabstands ziehen es nach sich, dass sich eine Befreiung von den Grenzabstandsvorschriften einzig für jene Bauteile rechtfertigt, die unter den Rechtsbegriff der unterirdischen Bauten fallen. Alle übrigen Bauteile haben die Grenzabstandsvorschriften zu beachten. Dies muss auch dann gelten, wenn Bauteile – wie vorliegend – zwar nach aussen nicht in Erscheinung treten, infolge zu massiver Überschüttung jedoch nicht als unterirdisch gelten können.

5.2. Der Grenzabstand von Gebäuden ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze, wobei im Grundriss gemessen wird (Art. 56 Abs. 1 BauG), d.h. horizontal von der Grenze zur Fassade, und nicht dem Verlauf des Geländes nach. Für den Grundriss ist wie bei der Gebäudehöhe nach Art. 60 Abs. 2 BauG jener Teil des



Gebäudevolumens massgebend, der den gewachsenen Boden durchschneidet. Veränderungen am Gebäudevolumen unter- oder oberhalb dieser Schnittebene haben grundsätzlich keinen Einfluss auf den für den Grenzabstand massgeblichen Grundriss (vgl. dazu: Keine Verschiebung des Niveaupunktes durch Vergrösserung der Obergeschosse in: Juristische Mitteilungen des Baudepartements 2008/IV Nr. 8, abrufbar unter: www.jumi.sg.ch). Dies gilt wie vorne ausgeführt für unterirdische, unter dem gewachsenen Terrain liegende Bauteile (Art. 31 BO). Bei oberirdischen Auskragungen und Ergänzungen kommen die Einschränkungen gemäss Art. 29 BO (Vorbauten und Erker) sowie Art. 30 BO (kleine An- und Nebenbauten) zum Tragen.

5.3. Art. 23 BO präzisiert Art. 56 BauG insofern, als der grosse Grenzabstand auf die am stärksten nach Süden oder Westen gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten ist (Abs. 2). Bei annähernd gleicher Länge der Süd- und Westfassade ist die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Abstands je zur Hälfte auf beide Fassaden zulässig (Abs. 3). In Zweifelsfällen ist die Lage der Hauptwohnräume massgebend (Abs. 4).

5.3.1. Der massgebliche Grundriss des umstrittenen Bauvorhabens ist nahezu quadratisch. Die Nord- und Südfassade messen je 23,65 m, die West- und Ostfassade je 22,15 m (Korrektur eingabe Grundrisse vom 2. Juni 2010, 1. Untergeschoss). Damit liegt es nach Art. 23 Abs. 3 BO an sich auf der Hand, dass die Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden aufgeteilt wird. Nach der Bauordnung der Stadt S. betragen die Grenzabstände 5 m bzw. 10 m (Anhang Tabelle zu Art. 13 BO), womit gegen Süden und Westen ein Abstand von je 7,5 m einzuhalten wäre. Gegen Norden beträgt der Grenzabstand 5 m, gegen Osten gilt der Strassenabstand von 3 m (Art. 26 Abs. 1 lit. b BO). Da der Grenzabstand des Bauvorhabens gegen Süden jedoch nur 5 m beträgt und damit den geforderten Grenzabstand von 7,5 m um 2,5 m unterschreitet, ist eine Aufteilung der Summe nicht zielführend.

5.3.2. Die Aufteilung des grossen und kleinen Grenzabstands bei annähernd gleicher Fassadenlänge ist nach dem Wortlaut nicht zwingend. Eine Praxis, wonach die Stadt S. bei annähernd gleicher Länge die Aufteilung der Summe in jedem Fall verlangt, ist nicht bekannt, so dass ein Abweichen davon keine Ungleichbehandlung bedeutet. Ein



nahezu quadratischer Baukörper kann daher auch nach der regulären Grenzabstandsverteilung bewilligt werden, wonach ein grosser und ein kleiner Grenzabstand eingehalten wird. Konkret ist die Südfassade um 1,5 m länger als die Westfassade, womit sie als Gebäudelänge (Art. 21 BO) gilt, während es sich bei der Westseite um die Gebäudetiefe handelt (Art. 22 BO, Anhang II Skizzen bzw. Plandarstellungen zu Art. 21 BO und 22 BO). Dies spricht grundsätzlich dafür, dass der grosse Grenzabstand nach Süden einzuhalten ist. Der Längenunterschied von 1,5 m macht dabei aber lediglich rund sechs Prozent der Fassadenlängen aus und ist deshalb - nebst dem dass die Fassaden versetzt sind - kaum erkennbar. Dazu kommt, dass die Hauptwohnräume mit den grossen Fensterfronten zusammen mit den Balkonen und Terrassen überwiegend nach Westen hin ausgerichtet sind. Aus diesen Gründen rechtfertigt es sich in Anwendung von Art. 23 Abs. 2 BO in Verbindung mit Art. 23 Abs. 4 BO, den grossen Grenzabstand von 10 m nach Westen zu legen und den kleinen auf die Südseite des Gebäudes. Damit hält das Mehrfamilienhaus die massgeblichen Grenzabstände ein, auch wenn die Tiefgarage, die das Wohnhaus nach Westen um 5 m überschreitet, voll an die Fassade angerechnet werden muss.

5.3.3. Der kleine Grenzabstand gegenüber dem nördlich angrenzenden, ebenfalls im Eigentum des Bauherrn stehenden Grundstück Nr. W0001 wird von der Nordfassade der Tiefgarage auf einer Länge von rund 5 m um bis zu 1,80 m unterschritten. Auch die Nordfassade des Erdgeschosses unterschreitet auf einer Länge von rund 1,3 m den geforderten Abstand von 5 m (Korrektur eingabe Grundrisse vom 2. Juni 2010; Erdgeschoss). Die gemäss dem angefochtenen Beschluss vom 15. Oktober 2010 nachzuholende Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 56 Abs. 2 BauG ist daher - wie bereits die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat - entsprechend anzupassen.

6. Weiter bleibt zu prüfen, ob das überarbeitete Bauprojekt die zulässige Gebäudelänge und Gebäudetiefe einhält.

6.1. Die Gebäudelänge ist die längere, die Gebäudetiefe die kürzere Seite des kleinsten, die Baute umhüllenden Rechtecks (Art. 21 BO und Art. 22 Abs. 1 BO). Anders als bei den Vorbauten und Erkern gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. c BO und bei den kleinen An- und Nebenbauten gemäss Art. 30 Abs. 3 BO regelt Art. 31 BO nicht, ob unterirdische Bauten bei der Berechnung der Gebäudelänge und -tiefe ebenfalls



unberücksichtigt gelassen werden. Klar ist einzig, dass sie als grenzabstandsbefreit im Sinn von Art. 56 Abs. 4 BO gelten. Vorliegend kann die Frage an sich offen bleiben, weil ohnehin feststeht, dass es sich bei der vergrösserten Tiefgarage um keine unterirdische Baute handelt, womit sie so oder so voll an die Gebäudelänge und -tiefe anzurechnen ist.

6.2. Da der Bauherr im vorliegenden Verfahren aber bereits signalisiert hat, das Projekt falls nötig erneut anzupassen, ist die grundsätzliche Frage, ob Gebäudeteile im Sinn von Art. 31 BO ebenfalls in das die Baute umhüllende Rechteck gemäss Art. 21 f. BO einzubeziehen sind oder nicht, gleichwohl zu klären.

6.2.1. Anders als Vorbauten und Erker sowie kleine An- und Nebenbauten werden unterirdische Bauten wie gesagt von der Bemessung der Gebäudelänge und -tiefe nicht ausdrücklich ausgenommen. Art. 31 Abs. 1 BO verweist ausschliesslich auf Art. 56 Abs. 4 BauG und die dort geregelte Abstandsprivilegierung. Auch der Skizze zur Gebäudelänge und -tiefe gemäss Anhang II zur Bauordnung lässt sich nicht entnehmen, dass unterirdische Bauteile für die Bemessung ausser Betracht fallen würden. Damit stellt sich die Frage, ob es sich hierbei um eine echte Gesetzeslücke handelt, die einzig vom Gesetzgeber zu schliessen ist oder um eine planwidrige Unvollständigkeit des Gesetzes, die von den rechtsanwendenden Organen behoben werden kann und muss (Häfelin/Müller/Uhlmann, 6. Auflage, Zürich 2010, Rz. 237 ff.).

6.2.2. Während sich vom Wortlaut her und aus der Systematik der Bauordnung nichts darüber entnehmen lässt, dass unterirdische, d.h. unter dem gewachsenen Terrain liegende Bauten und Bauteile nicht an die Gebäudelänge und -tiefe angerechnet werden, muss dem Sinn und Zweck der Bestimmung nach, wonach Gebäudeteile unter dem gewachsenen Terrain bis an die Grenze gestellt werden können, geschlossen werden, dass unterirdische Gebäudeteile diesbezüglich unberücksichtigt bleiben, wie dies bei der Gebäudehöhe nach Art. 60 Abs. 2 BauG ebenfalls der Fall ist (vgl. oben E. 4.2.). Andernfalls ergäbe sich aus der Möglichkeit, dass unterirdisch bis an die Grenze gebaut werden darf, dass der oberirdische Teil des Gebäudes je nach Grenzabstand nur um 5 m bis 15 m kürzer bzw. 14 m schmaler erstellt werden dürfte, als wenn die Abstandsprivilegierung nach Art. 31 BO nicht beansprucht würde. Dies wäre nicht nur unsinnig, sondern würde auch der Zielsetzung und dem Kernanliegen der



schweizerischen Raumplanung widersprechen, wonach der Boden haushälterisch zu nutzen und Siedlungen soweit möglich zu verdichten sind (Art. 75 der Bundesverfassung, SR 101; Art. 1 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, SR 700; Waldmann/Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 14 zu Art. 1 RPG).

6.2.3. Aus dem Gesagten folgt somit, dass Bauten und Gebäudeteile, die unter dem gewachsenen Boden liegen, für die Bemessung der Gebäudelänge und -tiefe ausser Betracht fallen.

6.3. In der vorliegenden Wohnzone W2a sind Bauten mit einer Gebäudelänge von 22 m und einer Gebäudetiefe von 14 m erlaubt (Bauordnung der Stadt St. Gallen, Anhang Tabelle zu Art. 13 BO). Dabei darf die zulässige Gebäudetiefe nach Art. 22 Abs. 3 BO dann überschritten werden, wenn eine gute Eingliederung in die natürliche und bauliche Umgebung gewährleistet bleibt und die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse genügen.

6.3.1. Das Bauvorhaben überschreitet mit seiner je 23,65 m langen Nord- und Südseite die zulässige Gebäudelänge um 1,65 m. Die zulässige Gebäudetiefe wird durch die je 22,15 m lange West- und Ostseite gar um 8,15 m überschritten. Das Gebäude fügt sich hinsichtlich Volumen, Proportionen, Positionierung und architektonischer Gestaltung aber trotzdem gut in die natürliche und bauliche Umgebung ein. Dank der grossflächigen Fensterfronten werden die Wohnräume zudem ausreichend belichtet. Die übergrosse Gebäudetiefe ist daher nach Art. 22 Abs. 3 Bst. b BO zulässig.

6.3.2. Demgegenüber kann von der reglementarischen Gebäudelänge nicht ohne Weiteres abgewichen werden. Eine Ausnahmesituation für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 77 BauG fällt von vornherein ausser Betracht, da der Bauherr von den Bestimmungen betreffend Gebäudelänge nicht mehr betroffen ist als jeder andere Gebäudeeigentümer, der ebenfalls grösser bauen will, als erlaubt ist, wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat. Das Bauvorhaben verstösst damit gegen die im Anhang Tabelle zu Art. 13 BO geregelte maximale Gebäudelänge.



7. Der Beschwerdeführer macht sodann geltend, sein Korrektorgesuch hätte mit der Auflage bewilligt werden müssen, dass die Tiefgarage in der Höhenlage angepasst werde.

7.1. Wird zur Erstellung von Voraussetzungen, die ein rechtmässiges Bauen erlauben, für ein bestehendes Bauprojekt der Zusatz von Bedingungen und Auflagen verlangt, so stellt sich die Frage, ob das Baugesuch gesamthaft abgewiesen werden muss oder mit Auflagen und Bedingungen versehen werden kann, welche die Rechtmässigkeit des Bauvorhabens gewährleisten. Um den zweiten Weg beschreiten zu können, bedarf es in aller Regel konkreter Auflagen, die in ihrer baulichen Tragweite erkennbar sind. Er kann jedoch nicht eingeschlagen werden, wenn die durch Auflagen oder Bedingungen zu bewirkenden Änderungen am Bauprojekt wesentliche Sachverhalte betreffen bzw. erhebliche Abänderungen der Planunterlagen bedingen. Alsdann ist das Baugesuch abzuweisen, und es ist dem Baugesuchsteller anheimgestellt, ob er ein neues Baugesuch einreichen will (GVP 1990 Nr. 18 S. 48 f. mit Hinweisen; VerwGE B 2011/63 vom 7. Dezember 2011 E. 4.3., abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch).

7.2. Die Tiefgarage muss entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht bloss hinsichtlich des nachträglich gestalteten Bodens, sondern in Bezug auf das erheblich tiefer liegende natürlich gewachsene Terrain angepasst werden. Dies bedingt eine umfassende Projektänderung, sei es, dass die Garage mehrere Meter tiefer in den Boden verlegt, oder dass diese konzeptionell, im Grundriss und in der Lage so verändert wird, dass sie nicht mehr an die Gebäudelänge angerechnet werden muss. Dazu kommt, dass das gewachsene Terrain in den Korrekturplänen nicht dargestellt wird und dass unter dem Grundstück der Schorentunnel der Autobahn A1 verläuft. An Hand der Gesuchsunterlagen allein kann daher nicht festgelegt werden, wie tief die Garage versenkt werden müsste und könnte, damit sie als unterirdisch gelten kann. Schliesslich erscheint es auf Grund der akribischen Vergleiche, welche die Vorinstanz an Hand des vorliegenden und des ursprünglichen Baugesuchs angestellt hat, als plausibel, dass der in den - amtlich nicht überprüften - Korrekturplänen dargestellte Verlauf nicht stimmen kann (vgl. angefochtener Entscheid E. 5.4.2.).

7.3. Auf Grund des Gesagten kann der Vorinstanz somit nicht vorgeworfen werden, das überarbeitete Projekt hätte mit einer Auflage bewilligt werden müssen. Ob ein erneut



überarbeitetes Projekt bewilligt werden könnte, ist allein auf Grund der mangelhaften Unterlagen und mangels Vorliegen eines konkreten Gesuchs nicht feststellbar.

8. Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben die Vorschriften über die unterirdischen Bauten verletzt. Die Tiefgarage muss somit an die Gebäudelänge angerechnet werden, was insgesamt zu einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge führt. Die Vorinstanz hat den Rekurs der Nachbarn daher zu Recht geschützt und die Baubewilligung richtigerweise aufgehoben. Die Beschwerde des Bauherrn ist damit abzuweisen.

9. (...).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlt der Beschwerdeführer unter Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

3./ Der Beschwerdeführer entschädigt die Beschwerdegegner zusammen mit insgesamt Fr. 3'000.-- zuzüglich MWSt.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:



Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt Dr. iur. A. R.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegner (durch Rechtsanwältin lic. iur. C. K.)
- 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.