



Fall-Nr.: B 2012/10
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 13.11.2012
Entscheiddatum: 13.11.2012

Urteil Verwaltungsgericht, 13.11.2012

Baurecht, Gestaltungsplan, Ausbildung des Attikageschosses nach den besonderen Vorschriften und den massgebenden Plänen, Art. 60 BauG (sGS 731.1) .Berechnung des Niveaupunktes (Verwaltungsgericht, B 2012/10).

Baurecht, Gestaltungsplan, Ausbildung des Attikageschosses nach den besonderen Vorschriften und den massgebenden Plänen, Art. 60 BauG (sGS 731.1) Berechnung des Niveaupunktes (Verwaltungsgericht, B 2012/10).

Urteil vom 13. November 2012

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder,
Dr. B. Heer, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Ersatzrichterin lic. iur. D. Gmünder Perrig;
Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Haltinner-Schillig

In Sachen

X. AG,

Beschwerdeführerin 1,



W. Y.,

Beschwerdeführerin 2,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. A.,

gegen

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

Vorinstanz,

und

F. und E. Z.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B.,

und

Politische Gemeinde St. Gallen, Baubewilligungskommission, Neugasse 3, 9004 St. Gallen,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend



Baubewilligung

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ F. und E. Z., St. Gallen, sind Eigentümer der Grundstücke Nrn. F0100 und F0101, (Q.-strasse 0 und 0a), Grundbuch St. Fiden, St. Gallen. Nach dem Zonenplan der Stadt St. Gallen vom 1. November 1980/15. November 2001/9. August 2002 liegen die Parzellen in der Wohnzone 2a. Sie sind mit einem zweigeschossigen Doppel­ein­fa­milien­haus überbaut.

Am 16. September 2008 erliess die Stadt St. Gallen den Gestaltungsplan Siedlung "U." Q.-strasse (Gestaltungsplan "U.") mit besonderen Vorschriften (besV) und den Beilageplänen 1 bis 12, der vom Baudepartement am 12. November 2008 genehmigt wurde. Der Gestaltungsplan erfasst folgende Grundstücke: Nrn. F0102, F0103, F0100 bis F0104, F0105, F0106 und F0107HF.

B./ Am 19. Juli 2010 reichten F. und E. Z. ein Baugesuch zwecks Aufstockung des Doppelhauses und für einen eingeschossigen Anbau auf den Grundstücken Nrn. F0100 und F0101 ein. Geplant ist, das flach geneigte Giebeldach abubrechen und den zusätzlichen Wohnzimmern auf der West- und der Südseite Terrassen vorzulagern. Sodann soll der Gebäudeteil Q.-strasse 0a durch einen eingeschossigen Anbau erweitert werden.

Das Baugesuch lag vom 21. Juli 2010 bis 3. August 2010 öffentlich auf. Während der Auflagefrist erhoben die X. AG, St. Gallen, und W. Y., St. Gallen, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. A., St. Gallen, Einsprache. Sie beantragten, das Baugesuch sei unter Kostenfolge abzuweisen. Die Einsprachen wurden im Wesentlichen damit begründet, der Niveaupunkt sei nicht korrekt berechnet worden, das Attikageschoss sei nicht regelkonform und die Kamine würden das Einordnungsgebot verletzen.

Am 27. August 2010 erteilte die Baubewilligungskommission der Stadt St. Gallen die Baubewilligung unter Vorbehalt von Bedingungen und Auflagen (Ziff. 1). Die



St.Galler Gerichte

Einsprachen der X. AG und von W. Y. wurden teilweise geschützt, im Übrigen jedoch abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte (Ziff. 2).

C./ Am 27. September 2010 erhoben die X. AG und W. Y., wiederum vertreten durch Rechtsanwalt Dr. A., St. Gallen, Rekurs beim Baudepartement (Rekurs Nr. 10-6110). Sie beantragten, die Baubewilligung sei aufzuheben und den Rekursgegnern sei keine Bewilligung zu erteilen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen geltend gemacht, das Attikageschoss sei nicht gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans "U." ausgebildet worden. Sodann würden unzulässige Aufschüttungen dazu führen, dass der Niveaupunkt und damit die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht korrekt berechnet werden könnten.

Am 29. September 2010 erhoben F. und E. Z., vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B., St. Gallen, Rekurs beim Baudepartement (Rekurs Nr. 10-6097). Sie beantragten, Ziff. 1 und 2 des Beschlusses der Baubewilligungskommission vom 27. August 2010 seien teilweise aufzuheben und die Bewilligung für den geplanten Aussenkamin sei zu erteilen. Im Wesentlichen wurde geltend gemacht, es sei nicht berücksichtigt worden, dass bereits bei zwei Liegenschaften im Plangebiet ein Aussenkamin bestehe und auch bei weiteren Bauten in der Umgebung solche Aussenkamine erstellt worden seien. Aus diesem Grund entstehe eine einheitliche Gesamtwirkung und von einem Verstoss gegen die besV des Gestaltungsplans sei nicht auszugehen.

In der Folge beantragte die Baubewilligungskommission, die Rekurse seien abzuweisen. W. Y. und die X. AG stellten am 6. Dezember 2010 das Rechtsbegehren, der Rekurs von F. und E. Z. (Nr. 10-6097) sei abzuweisen. F. und E. Z. beantragten in ihrer Stellungnahme vom 22. Dezember 2010, das von der X. AG und von W. Y. eingeleitete Rekursverfahren (Nr. 10-6110) sei zufolge Anerkennung abzuschreiben, eventuell sei der Rekurs abzuweisen.

Nachdem das Baudepartement am 7. Februar 2011 bezüglich beider Rekursverfahren einen Augenschein durchgeführt hatte, wies es den Rekurs von F. und E. Z. (Nr. 10-6097) im Sinn der Erwägungen ab (Ziff. 1) und den Rekurs von W. Y. und der X. AG (Nr. 10-6110) ebenfalls, soweit darauf eingetreten werden konnte (Ziff. 2). F. und E. Z. wurde eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.-- auferlegt (Ziff. 3), ebenso W. Y. und der X.



AG (Ziff. 4). Sodann wurden die Begehren der Rekurrenten um Ersatz der ausseramtlichen Kosten abgewiesen (Ziff. 5 und 6).

D./ Am 5. Januar 2012 erhoben die X. AG und W. Y., wiederum vertreten durch Rechtsanwalt Dr. A., St. Gallen, Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie stellten folgende Rechtsbegehren: Die Ziffern 2, 4 und 6 des Entscheids des Baudepartements vom 20. Dezember 2011 seien aufzuheben (Ziff. 1), der Rekurs der Beschwerdeführer im Verfahren Nrn. 10-6110/6097 gegen den Beschluss der Baubewilligungskommission der Stadt St. Gallen vom 27. August 2010 sei zu schützen (Ziff. 2), die Baubewilligung für die Aufstockung des Doppelhauses und den eingeschossigen Anbau auf den Parzellen Nrn. F0101 und F0100 sei nicht zu erteilen (Ziff. 3), eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ziff. 4). Die Beschwerde wird einerseits damit begründet, der Sachverhalt sei bezüglich Aufschüttungen und Plandarstellungen unrichtig bzw. unvollständig festgestellt worden, andererseits damit, der angefochtene Entscheid verletze Recht, weil das Bauprojekt verbindliche Vorschriften, insbesondere solche des Gestaltungsplans "U.", verletze.

Das Baudepartement liess sich am 23. Februar 2012 vernehmen und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Auch die Baubewilligungskommission der Stadt St. Gallen hielt am 5. März 2010 dafür, der Beschwerde sei keine Folge zu geben. Auf eine Stellungnahme wurde verzichtet. F. und E. Z., wiederum vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B., St. Gallen, liessen sich am 21. März 2012 vernehmen und beantragten, die Beschwerde sei abzuweisen. W. Y. und die X. AG machten am 2. Mai 2012 von der Möglichkeit Gebrauch, sich zu neuen tatsächlichen und rechtlichen Argumenten zu äussern.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. (...).

2. Rechtskräftig ist der Entscheid des Baudepartements vom 20. Dezember 2011 insofern geworden, als damit der Rekurs von F. und E. Z. abgewiesen worden ist, weil



St.Galler Gerichte

der von ihnen geplante Aussenkamin den erhöhten gestalterischen Voraussetzungen der besV nicht entspricht und soweit ihrem verfahrensrechtlichen Antrag, der Rekurs der X. AG und von W. Y. sei infolge Anerkennung abzuschreiben, keine Folge gegeben worden ist.

3. Die Beschwerdeführerinnen beantragen, es sei ein Augenschein durchzuführen, es seien die Baubewilligungsakten betreffend den Umbau des Gebäudes auf der Parzelle Nr. F0108 (T.-strasse 1/3) der X. AG beizuziehen, es sei ein Bericht des Architekten K., St. Gallen, einzuholen und es sei eine Expertise zu erstellen.

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

Im vorliegenden Fall ergeben sich die rechtserheblichen Tatsachen aus den Akten, weshalb auf die Abnahme der beantragten Beweise verzichtet werden kann.

4. Die Beschwerdeführerinnen stellen sich auf den Standpunkt, aus dem Entscheid der Beschwerdebeteiligten vom 27. August 2010 ergebe sich, dass das Baugesuch der Beschwerdegegner als Ganzes mangelhaft sei.

Zutreffend ist zwar, dass die Beschwerdebeteiligte die Einsprache der Beschwerdeführerinnen insofern geschützt hat, als angeordnet worden ist, der eingeschossige Anbau sei so zu redimensionieren, dass der vorgeschriebene Abstand von 3.15 m zum Nachbargrundstück F0109 eingehalten werde (IV.4. Bedingungen und Auflagen). Sodann hat die Beschwerdebeteiligte festgehalten, an den im Plan bezeichneten Stellen seien zur Strasse hin geschnittene Laubgehölzhecken zu pflanzen, um einen einheitlichen Abschluss zu erreichen und im südlichen Eckbereich des Grundstücks F0101 lege der Gestaltungsplan eine Hecke verbindlich fest, die in den Plänen nicht ausgewiesen sei. Im Gegensatz zur Auffassung der Beschwerdeführerinnen kann daraus aber nicht geschlossen werden, das Baugesuch sei in denjenigen Punkten mangelhaft, die Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens bilden.



5. Unbestritten ist, dass für die Frage, ob die Baubewilligung rechtmässig erteilt worden ist, der Gestaltungsplan "U." mit den besV und den 12 Beilageplänen massgebend ist. Dementsprechend stellen die Beschwerdeführerinnen nicht in Abrede, dass der Beilageplan Nr. 12 als Element des Gestaltungsplans rechtsverbindlich ist (Ziff. III.2.1 der Stellungnahme vom 2. Mai 2012).

Der Gestaltungsplan "U." bezweckt die Realisierung von städtebaulich und architektonisch vorzüglich gestalteten Wohnraumerweiterungen für die bestehenden Doppelfamilienhäuser der Siedlung "U." (Art. 2 besV). Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gestaltung erzielt wird und eine einheitliche Gesamtwirkung entsteht. Im Baugesuchsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen (Art. 9 Abs. 1 besV). Für die konstruktiven Details, die Materialisierung, die Ausrichtung der Hauptfensteröffnungen und die Farbgebung sind die Beilagepläne richtungsweisend (Art. 9 Abs. 3 besV). Als Grundlage dient weiter der Planungsbericht zum Gestaltungsplan "U." vom September 2008.

6. Die Beschwerdeführerinnen stellen sich auf den Standpunkt, das Attikageschoss werde nicht entsprechend den besV zum Gestaltungsplan "U." und dem massgebenden Beilageplan Nr. 12 ausgebildet.

6.1. Gemäss Art. 8 Abs. 1 besV müssen die Attikageschosse im Bereich der Terrassen gegenüber der Gebäudefassade unter einer Linie von 45° zurückversetzt sein, wobei der minimale Rücksprung 2.60 m beträgt. Richtungsweisend ist der Beilageplan Nr.12 "Konstruktionsdetail". Unbestritten ist, dass aus den Grundrissen der Baupläne ersichtlich ist, dass das Projekt der Beschwerdegegner den minimalen Rücksprung von 2.60 m im Sinn von Art. 8 Abs. 1 besV einhält (Ziff. III.6.e der Beschwerdeergänzung vom 31. Januar 2012).

6.2. Aus Sicht der Vorinstanz ist das Attikageschoss nicht zu beanstanden, weil sich aus dem Beilageplan Nr. 12 ergebe, dass die Attikalinie ab Oberkante des Terrassenbodensangesetzt werde, und aus den Planunterlagen der Beschwerdegegner hervor gehe, dass das Attikageschoss diese Vorgabe von Art. 8 Abs. 1 besV erfülle. Sodann führt sie aus, aus den Plankopien des Bauprojekts T.-strasse 1/3 der



St.Galler Gerichte

Beschwerdeführerin 1, auf das sich die Beschwerdeführerinnen berufen würden, gehe nicht zweifelsfrei hervor, dass die Attikalinie ab Oberkant des bestehenden Dachbodenshabe angesetzt werden müssen. Selbst wenn dies der Fall gewesen wäre, würde eine unrichtige Rechtsanwendung bei der Beurteilung jenes Bauvorhabens nicht dazu führen, dass bei der Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens eine vom Gestaltungsplan abweichende Beurteilung erfolgen müsste. Sodann könne aus dem Beilageplan Nr. 12 nicht geschlossen werden, die dort dargestellte Attikahöhe stelle die maximal zulässige Höhe dar. Weiter sei fraglich, ob die in Art. 35 Abs. 1 der Bauordnung der Stadt St. Gallen (sRS 731.1, abgekürzt BO) festgelegte Maximalhöhe von 3 m im vorliegenden Fall Anwendung finde, abgesehen davon, dass das Attikageschoss eine Höhe von genau 3 m aufweise.

6.3. Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, sie hätten bereits im Rahmen des Rekursverfahrens darauf hingewiesen, dass der Winkel von 45° im vorliegenden Fall unzulässigerweise ab Ausserkant Fassadegesetzt werde, was gemäss Gestaltungsplan nicht zulässig sei. Aus der Skizze des Bauprojekts T.-strasse 1/3 und aus den Baubewilligungsakten betreffend den Umbau auf der Parzelle F0108 gehe hervor, dass die Beschwerdeführerin 1 seinerzeit ab Oberkant Dachbodenhabe messen müssen. In diesem Zusammenhang sei im Rekursverfahren u.a. die massgebende Darstellung der Architektin I. (Beilage 4 zur Vernehmlassung vom 22. März 2011) eingereicht worden. Aus einer E-Mail vom 10. Mai 2007 gehe zudem hervor, dass den Beschwerdegegnern schon damals klar gewesen sei, wie die Ausbildung des Attikageschosses zu erfolgen habe. Zur besseren Visualisierung hätten die Beschwerdeführerinnen nun von einem sachkundigen Architekten eine "Schemazeichnung Nordfassade 1:100" ausarbeiten lassen, welche illustrierte, dass sowohl die Vorinstanz als auch die Beschwerdebeteilige die massgebenden Vorschriften nicht richtig angewendet hätten, weshalb die Baubewilligung nicht hätte erteilt werden dürfen.

Gemäss Beilageplan Nr. 12 zum Gestaltungsplan wird die Attikalinie ab Aussenkante der rückspringenden Aufstockung (rot) gemessen. Fest steht somit, dass die Annahme der Beschwerdeführerinnen nicht zutrifft, der Winkel von 45° müsse ab Oberkant der bestehenden Decke gemessen werden. Die Attikalinie des geplanten Attikageschosses wird ab Oberkant Terrassenbodenangesetzt (vgl. Plan Fassaden/Schnitte 1:100), was den Vorgaben des Beilageplans Nr. 12 entspricht. Bei dieser Sachlage kann offen



bleiben, ob es zutrifft, dass die Beschwerdeführerin 1 seinerzeit verpflichtet worden ist, die Attikalinie ab Oberkant des bestehenden Dachbodens anzusetzen, abgesehen davon, dass dies aus der von den Beschwerdeführerinnen im Rahmen des Rekursverfahrens eingereichten Planskizze nicht zweifelsfrei hervorgeht. Sodann könnte eine gegebenenfalls unrichtige Umsetzung der rechtlichen Vorgaben im Fall des Umbaus der Liegenschaften T.-strasse 1/3 nicht dazu führen, dass das Bauvorhaben der Beschwerdegegner ebenfalls abweichend vom Gestaltungsplan "U.", den besV und den Beilageplänen beurteilt werden müsste. An der Tatsache, dass es rechtlich zulässig ist, die Attikalinie ab Oberkant Terrassenboden anzusetzen, ändert im Weiteren nichts, dass im April/Mai 2007 bezüglich der "Aufstockung" ein E-Mail-Verkehr stattgefunden hat (vgl. act. 20 Rekursakten Z., 10-6097), abgesehen davon, dass das Verfahren betreffend den Gestaltungsplan "U." zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht formell eingeleitet worden war. Schliesslich vermag auch die "Schemazeichnung Nordfassade 1:100", welche die Beschwerdeführerinnen im Rahmen des Beschwerdeverfahrens eingereicht haben, nichts daran zu ändern, dass der Winkel von 45° gemäss Beilageplan Nr. 12 ab Oberkant Terrassenbodengemessen wird.

6.4. Die Beschwerdeführerinnen rügen weiter, das Attikageschoss verletze den Gestaltungsplan insofern, als damit die zulässige Maximalhöhe von 2.60 m, wie sie sich aus der von ihnen eingereichten "Schemazeichnung Nordfassade 1:100" ergebe, überschritten werde. Gemäss den Baugesuchsunterlagen (Plan Fassaden/Schnitte 1:100) werde die Nordfassade (richtig: Nordostfassade) mit 2.68 m vermasst (siehe auch Beilageplan Nr. 12: der Abstand zwischen Oberkant Boden bis zur Decke beträgt ebenfalls 2.68 m), weshalb das Attikageschoss 8 cm zu hoch sei. Sie begründen dies damit, Art. 8 besV schreibe vor, dass die Gebäudefassade unter einer Linie von 45° zurückversetzt sein müsse, weshalb die Maximalhöhe des Attikageschosses im konkreten Fall höchstens 2.60 m betragen dürfe.

Zutreffend ist, wie ausgeführt, dass Art. 8 Abs. 1 besV vorschreibt, dass das Attikageschoss gegenüber der Gebäudefassade unter einer Linie von 45° zurückversetzt sein muss und dass der minimale Rücksprung 2.60 m beträgt. Daraus kann aber nicht geschlossen werden, das Attikageschoss dürfe eine Gesamthöhe von 2.60 m nicht überschreiten. Die Festlegung eines minimalen Rücksprungs von 2.60 m macht deutlich, dass Art. 8 Abs. 1 besV die Höhe des Attikageschosses nicht



beschränkt, wenn die Attikalinie einen Winkel von 45° einhält, was vorliegend, wie ausgeführt, zutrifft. In Betracht fällt weiter, dass die Gebäudehöhe durch Art. 6 besV geregelt wird, wonach für bestehende Bauten und für zweigeschossige Neubauten die Traufhöhe der bestehenden Bauten als maximale Gebäudehöhe gilt. Auch diesbezüglich hält das geplante Attikageschoss die Vorgaben des Gestaltungsplanes ein, indem sich der Terrassen- bzw. Fussboden des Attikageschosses innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe befindet. In Anbetracht der Sonderregelung von Art. 8 Abs. 1 besV und der Vorgaben auf dem Plan Fassaden/Schnitte 1:100 kann weiter offen bleiben, ob Art. 35 Abs. 1 BO, wonach die Maximalhöhe für Attikageschosse 3 m beträgt, zur Anwendung kommt, zumal die Vorgaben von Art. 35 Abs. 1 BO nicht verletzt würden. Massgebend für die Prüfung der Höhe des geplanten Attikageschosses ist aber nicht der Plan "Nordostfassade", wie die Beschwerdeführerinnen annehmen, zumal der Ausgangspunkt der Attikalinie anhand dieses Plans gar nicht bestimmt werden kann. Entscheidungsgrundlage ist vielmehr der vermasste Querschnittplan, der den neuen Deckenaufbau von der alten Oberkante Betondecke (schwarz) zum Terrassen- bzw. Fussboden des Attikageschosses (rot) ebenso aufzeigt wie die Attikalinie. Danach weist das gestuft zurückversetzte Attikageschoss eine Höhe von 2.99 m (737.80/734.81) bzw. 2.94 m (737.80/734.65) auf.

6.5. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rügen der Beschwerdeführerinnen, das Attikageschoss werde nicht entsprechend den massgebenden rechtlichen Vorgaben ausgebildet, unbegründet sind.

7. Die Beschwerdeführerinnen halten weiter dafür, die Vorinstanz hätte auf den Rekurs eintreten müssen, soweit damit gerügt worden sei, zufolge nicht bewilligter Niveaufschüttungen sei der Niveaupunkt falsch berechnet worden bzw. eine korrekte Berechnung des Niveaupunktes und damit der maximal zulässigen Gebäudehöhe sei nicht möglich. Sie bemängeln, die Vorinstanz halte in unzutreffender Weise fest, die Beschwerdebeteiligte habe sich zu Recht mit dieser Frage nicht befasst, weil gemäss Baugesuchsunterlagen keine Terrainveränderungen vorgesehen seien und weil die geltend gemachte Aufschüttung für die Ermittlung des Niveaupunktes bzw. die Beurteilung der Gebäudehöhe keine Rolle spiele.



7.1. Die Beschwerdeführerinnen begründen ihre Rüge damit, unbestritten sei, dass die Beschwerdegegner die Treppenzugänge zu den Hauseingängen vor einigen Jahren eliminiert hätten, indem das Terrain aufgefüllt worden sei. Sodann hätten die Beschwerdegegner den Nachweis nicht erbringen können, dass diese Aufschüttungen bewilligt worden seien. Dementsprechend sei der Zugang zu den Häusern nach den Plänen "ebenerdig" mit einer Kote von +729.45. Der Verlauf des gewachsenen Terrains lasse sich demgegenüber nicht feststellen, was unzulässig sei und zur Folge habe, dass das Baugesuch nicht korrekt beurteilt werden könne. Hinzu komme, dass Art. 9 besV vorschreibe, dass der Fussweg und die Gestaltung des Zugangs zu den Häusern einheitlich sein müsse. Durch die unzulässige Aufschüttung werde die architektonische Qualität, welche das Hochparterre bewirke und welche Gegenstand des Gestaltungsplans sei, aufgehoben, was einen Verstoss gegen Art. 2 besV darstelle. Somit hätte die Beschwerdebeteiligte im Rahmen des Gesuchsverfahrens die Frage der Gestaltung des Zugangs zu den Häusern und des Fusswegs prüfen müssen.

7.2. Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte (Art. 60 Abs. 1 des Baugesetzes, sGS 731.1, abgekürzt BauG). In der Wohnzone 2a, die hier zur Diskussion steht, ist eine maximale Gebäudehöhe von 7.5 m zulässig (Tabelle zu Art. 13 im Anhang BO). Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Art. 60 Abs. 2 BauG). Der Begriff "gewachsener Boden" ist weder im BauG noch in der BO näher umschrieben. Folglich handelt es sich um einen unbestimmten und auslegungsbedürftigen Begriff des kantonalen Rechts (VerwGE B 2008/143 und 149 vom 14. Mai 2009, abrufbar unter www.gerichte.sg.ch).

7.3. Der Gestaltungsplan "U." legt keine Niveaupunkte fest, und Niveaupunkte sind im Zusammenhang mit der Festlegung der Gebäudehöhe nicht von Bedeutung. Wie ausgeführt, gilt für bestehende Bauten und für zweigeschossige Neubauten gemäss Art. 6 besV die Traufhöhe der bestehenden Bauten als maximale Gebäudehöhe. Damit wird in Anwendung von Art. 28 BauG eine von den allgemeinen Bestimmungen abweichende Regelung der Gebäudehöhe getroffen. Somit kommt den geltend gemachten Aufschüttungen in diesem Zusammenhang keine Bedeutung zu bzw. es kann offen bleiben, wo das gewachsene Terrain verläuft. Hinzu kommt, dass dies



selbst dann der Fall wäre, wenn der Niveaupunkt festgelegt werden müsste, handelt es sich dabei doch um den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. Eine Aufschüttung ausserhalb des Gebäudes ist in diesem Zusammenhang nicht massgebend. In Betracht fällt weiter, dass die Beschwerdebeteiligte den Beschwerdeführerinnen am 14. März 2011 mitgeteilt hat, Abklärungen hätten ergeben, dass die zur Diskussion stehende Aufschüttung im Bereich des Gehwegs an der Q.-strasse 0/0a an ihrer höchsten Stelle 65 cm betrage, weshalb die Einholung einer Baubewilligung nicht erforderlich gewesen sei (Art. 78 Abs. 2 lit. g BauG in Verbindung mit Art. 40 BO). Somit ist der Nachweis erbracht, dass es sich dabei nicht um eine bewilligungspflichtige und nicht bewilligte Aufschüttung handelt. In dieser Hinsicht hat die Vorinstanz den Rekurs somit zu Recht abgewiesen. Soweit die Beschwerdeführerinnen geltend machten, die Aufschüttungen im Zugangsbereich der Gebäude würden Vorgaben des Gestaltungsplans "U." missachten, ist sie zudem zu Recht auf den Rekurs nicht eingetreten, weil derartige Fragen nicht Gegenstand des Baubewilligungs- und demzufolge des Rekursverfahrens waren. Sodann hatte die Vorinstanz keinen Anlass, die Angelegenheit an die Beschwerdebeteiligte zurückzuweisen, damit sie den Vorwurf der Beschwerdeführerinnen im Rahmen des zur Diskussion stehenden Baubewilligungsverfahrens prüfe, zumal aus Art. 9 besV nicht gefolgert werden kann, der Fussweg und der Zugang zu den Häusern müsse einheitlich gestaltet werden. Somit erweist sich die Beschwerde auch als unbegründet, soweit geltend gemacht wird, die Beurteilung des Baugesuchs hätte die Prüfung der Frage vorausgesetzt, ob im Zugangs- und Eingangsbereich der Liegenschaft der Beschwerdegegner gestaltungsrechtliche Vorgaben missachtet worden seien.

8. Die Beschwerdeführerinnen vertreten weiter den Standpunkt, die Tatsache, dass ihre Einsprache insofern geschützt worden sei, als der Anbau den im Gestaltungsplan vorgeschriebenen Grenzabstand von 3.15 m zum Grundstück F0109 einzuhalten habe, müsse zur Aufhebung der Baubewilligung führen. Zur Begründung führen sie aus, damit sei eine unzulässige Vergrösserung des Anbaus gestattet worden, was einem Verstoß gegen Art.5 Abs.2 besV gleichkomme.

Der eingeschossige Anbau ist im Gestaltungsplan "U." vorgesehen. Die Beschwerdeführerinnen behaupten nicht, der von den Beschwerdegegnern geplante Anbau entspreche den Vorgaben des Gestaltungsplans nicht, abgesehen davon, dass



der Grenzabstand zum Grundstück der Beschwerdeführerin 2, wie von der Beschwerdebeteiligten festgestellt, nicht eingehalten werde. Dementsprechend hat die Beschwerdebeteiligte angeordnet, die Beschwerdegegner hätten ein Korrekturgesuch einzureichen, wonach der Abstand des Anbaus zum Nachbargrundstück 3.15 m und nicht nur 3 m betrage. Über das Korrekturgesuch wird sodann im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung entschieden. Mit diesem Vorgehen kann den Vorgaben von Art. 5 Abs.2 besV, wonach Überschreitungen der vorgegebenen Masse nicht erlaubt und Unterschreitungen nur ausnahmsweise zulässig sind, Rechnung getragen werden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen ist es demzufolge nicht erforderlich, die Baubewilligung aufzuheben und neuerlich ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

9. (...).

9.1. (...).

9.2. (...).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkennt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 2'500.-- bezahlen die Beschwerdeführerinnen unter Verrechnung mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe.

3./ Die Beschwerdeführerinnen haben die Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 2'500.-- (zuzüglich MWSt) ausseramtlich zu entschädigen.



V. R. W.

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerinnen (durch Rechtsanwalt Dr. A.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt Dr. B.)
- 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.