



**Fall-Nr.:** B 2013/167  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 04.12.2014  
**Entscheiddatum:** 04.12.2014

### **Urteil Verwaltungsgericht, 04.12.2014**

**Baurecht, Gestaltungsplan, Art. 22, 28 Abs. 1, Art. 68 Abs. 1 BauG (sGS 731.1). Die Rechtmässigkeit eines Gestaltungsplans (Hotelneubau) wurde von der Rekursinstanz zu Recht bejaht. Eine ortsbaulich vorzügliche Gestaltung ist gegeben, und nachbarliche Interessen werden nicht erheblich beeinträchtigt. Vergleichsmassstab bildet dabei eine Überbauung nach Regelbauweise. Aufgrund des Ergebnisses der Schattensimulation ist ein erheblicher zusätzlicher Schattenwurf für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin nicht dargetan (Verwaltungsgericht, B 2013/167).**

**Entscheid vom 4. Dezember 2014**

Besetzung

Präsident Eugster; Verwaltungsrichter Linder, Heer, Rufener, Bietenharder;  
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

**X.Y.,**

**Beschwerdeführerin,**

vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. Philipp Juchli, Stach Rechtsanwälte und Notare,  
Poststrasse 17, Postfach 1944, 9001 St. Gallen,

gegen

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



St.Galler Gerichte

**Vorinstanz,**

**Hotel Q. AG,**

**Beschwerdegegnerin,**

vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. Walter Locher, Museumstrasse 35, Postfach 41,  
9004 St. Gallen,

**Politische Gemeinde Z.,** vertreten durch den Gemeinderat,

**Beschwerdebeteiligte,**

Gegenstand

**Gestaltungsplan Hotel Q. AG**

**Das Verwaltungsgericht stellt fest:**

**A.**

a. Mit Beschluss vom 6. September 2012 erliess der Gemeinderat Z. den Gestaltungsplan Hotel Q. AG mit besonderen Vorschriften (besV; nachstehend: Gestaltungsplan). Das Plangebiet des Gestaltungsplans umfasst die in der dreigeschossigen Kernzone Z. liegenden Grundstücke Nr. 000 und 0001 mit einer Gesamtfläche von 4'824 m<sup>2</sup>. Zweck des Gestaltungsplans ist eine Gesamtüberbauung mit ortsbaulich vorzüglicher Gestaltung sowie die Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung des bestehenden Hotel- und Restaurantbetriebs (Art. 2 besV). Der bestehende Mitteltrakt sowie die Rotonde auf Grundstück Nr. 0001 sollen durch ein Sockelgeschoss (Verbindungsbau) sowie ein neues, 21 m hohes Hauptgebäude ersetzt werden (act. G 10/4 Beilage 3).

b. Die gegen den Gestaltungsplan von X.Y. als Eigentümerin des südwestlich gelegenen Grundstücks Nr. 0002 erhobene Einsprache wies der Gemeinderat Z. mit Beschluss vom 13. Dezember 2012 ab mit der Begründung, der Gestaltungsplan eigne sich, eine gestalterisch bessere Überbauung zu erstellen als nach der Regelbauweise.



Zudem sei die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Licht, Luft und Aussicht nicht grösser, als dies nach der Regelbauweise der Fall wäre (act. G 10/4 Beilage 11). Das Baudepartement des Kantons St. Gallen wies den gegen diesen Entscheid von Rechtsanwalt Dr. Philipp Juchli, St. Gallen, für X.Y. eingereichten Rekurs nach Durchführung eines Augenscheins (act. G 10/12) mit Entscheid vom 19. Juli 2013 ab (act. G 3/1 bzw. G 10/17).

### **B.**

**a.** Gegen diesen Rekursentscheid erhob Rechtsanwalt Dr. Juchli für X.Y. mit Eingabe vom 6. August 2013 Beschwerde mit den Rechtsbegehren, der Entscheid sei aufzuheben und dem Gestaltungsplan sei die Genehmigung zu verweigern, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Staates. Der Rechtsvertreter beanstandete unter anderem, dass mit den Abweichungen von der Regelbauweise im Gestaltungsplan die Grenzen der baurechtlichen Grundordnung nicht beachtet würden. Die Vorinstanz habe keine stichhaltigen Vorteile gegenüber einer Überbauung unter Wahrung der Regelbauweise vorbringen können, während die privaten Interessen der Beschwerdeführerin mit Füßen getreten und beschönigend dargestellt würden (act. G 1).

**b.** In der Vernehmlassung vom 20. September 2013 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid und machte ergänzende Ausführungen (act. G 9). Am 23. September 2013 genehmigte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) den Gestaltungsplan (act. G 12). Die Beschwerdebeteiligte beantragte mit Eingabe vom 30. September 2013 Abweisung der Beschwerde, wobei sie auf ihre Darlegungen im Einspracheentscheid (Beschluss) vom 13. Dezember 2012 verwies und festhielt, dass sie den Antrag und die Begründung der Vorinstanz vom 20. September 2013 vollumfänglich unterstütze (act. G 14a). In der Vernehmlassung vom 25. Oktober 2013 beantragte Rechtsanwalt Dr. W. Locher, St. Gallen, für die Beschwerdegegnerin Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin (act. G 17).



## St.Galler Gerichte

c. Mit Stellungnahme (Replik) vom 11. November 2013 bestätigte Rechtsanwalt Dr. Juchli seinen Standpunkt (act. G 19). In einer weiteren Eingabe hielt auch der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin an seinen Darlegungen fest (act. G 21).

d. Am 4. Dezember 2014 wurde eine mündliche Verhandlung mit Augenschein durchgeführt. Teilgenommen haben für die Beschwerdeführerin Rechtsanwalt B.T. und U.N. als Vertreter von Rechtsanwalt Dr. Philipp Juchli sowie A.Y., für die Beschwerdegegnerin Rechtsanwalt Dr. Walter Locher, F.K. und Architekt S.M., für die Vorinstanz Rechtsanwalt Dr. W.D. und für die Beschwerdebeteiligte C.P., Gemeinderatsschreiber, und E.R., Bauamt Z..

e. Auf die Ausführungen der Parteien in den Eingaben dieses Verfahrens und anlässlich der mündlichen Verhandlung mit Augenschein vom 4. Dezember 2014 wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

### **Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:**

1. (...).

2.

2.1. Gestaltungspläne sind Sondernutzungspläne und Teil der Nutzungsplanung. Dementsprechend hat sich die Behörde wie bei der Überbauungsplanung an die Ziele und Planungsgrundsätze nach Art. 75 BV sowie Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (SR 700, RPG) zu halten (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 153). Zu den massgebenden Planungsgrundsätzen gehören namentlich der Landschafts- und Umweltschutz, die Siedlungsgestaltung und -begrenzung, die Förderung und der Schutz der Wirtschaft sowie sozialer und kultureller Werte (BGE 113 Ib 225 E. 2c; Art. 1 Abs. 2 und Art. 3 RPG). Nach Art. 28 Abs. 1 BauG kann die politische Gemeinde im Einverständnis mit den betroffenen Grundeigentümern zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung Gestaltungspläne erstellen, welche die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen projektmässig bis in Einzelheiten regeln. Gestaltungspläne regeln in einem detaillierten Mass die Nutzung von Bauland. Wie im Bereich der Nutzungsplanung im Allgemeinen steht der Planungsbehörde auch bei der



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

**2.2.** Trägerin der Ortsplanung ist grundsätzlich die Politische Gemeinde (Art. 2 Abs. 1 BauG). Art. 3 Abs. 2 BauG bestimmt in diesem Zusammenhang, dass dem Staat in allen Belangen der Raumplanung die Rechts- und Ermessenskontrolle zusteht, dass er aber den nötigen Ermessensspielraum der Politischen Gemeinden bei der Orts- und Regionalplanung wahrt. Dies bedeutet, dass der Staat den kommunalen Entscheidung zu respektieren hat, wenn der Plan den massgebenden Rechtsnormen entspricht und zweckmässig sowie sachgerecht ist. Nach Art. 61 Abs. 1 VRP ist das Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren zur Kontrolle von Rechtsverletzungen befugt. Die Ermessenskontrolle ist ihm hingegen verwehrt (Art. 61 Abs. 1 und Abs. 2 VRP).

### **3.**

**3.1.** Im Rahmen einer Gestaltungsplanung kann vom Zonen- und Überbauungsplan abgewichen werden (Art. 28 Abs. 1 BauG). Da die Regelbauvorschriften Bestandteil des Zonenplans sind (Art. 9 Abs. 2 BauG), kann auch von der im Baureglement festgelegten Regelbauweise einer Zone abgewichen werden, soweit sich die Abweichungen an den vorgegebenen Rahmen der Grundordnung halten (GVP 1997 Nr. 69; VerwGE B 2011/182 vom 3. Juli 2012, E. 4.1, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Die Grenze der zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise ergibt sich einerseits aus dem Erfordernis der städtebaulich vorzüglichen Gestaltung und dem damit verbundenen öffentlichen Interesse und andererseits aus dem



Erfordernis der Wahrung berechtigter Nachbarinteressen (GVP 2003 Nr. 19).  
Abweichungen von der Regelbauweise einer Zone sind mit anderen Worten nur in dem Masse zulässig, als sie zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit vorzüglicher Gestaltung erforderlich sind und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigen. Massgebend ist dabei eine Gesamtbeurteilung der Auswirkungen einer Überbauung nach Gestaltungsplan. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen wird die von Art. 28 Abs. 1 BauG geforderte städtebauliche Vorzüglichkeit erreicht, wenn die in Art. 1 und 3 RPG enthaltenen Planungsziele und -grundsätze soweit eingehalten werden, als dies nach den konkreten örtlichen Verhältnissen möglich ist. Liegen keine besonderen örtlichen Verhältnisse vor, so zeichnet sich eine städtebaulich vorzügliche Gestaltung durch spezifische Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aus; diese Vorzüge sind nach den Zielen und Grundsätzen des RPG zu bewerten (Heer, a.a.O., Rz. 154; VerwGE B 2007/81 vom 15. Oktober/5. November 2007; [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch); GVP 2006 Nr. 123).

### 3.2.

**3.2.1.** Die Beschwerdeführerin lässt geltend machen, dass durch den Gestaltungsplan übermässig von der baulichen Grundordnung abgewichen werde. Die Vorinstanz habe im angefochtenen Entscheid für die Beurteilung der Abweichung zu Unrecht lediglich auf die Ausnutzungsziffer abgestellt, jedoch weitere "Restriktionen", insbesondere die Abweichung bei der Gebäudehöhe, ausser Betracht gelassen. Im Vergleich zur Regelbauweise, welche eine Maximalhöhe von 10 m vorsehe, werde die Gebäudehöhe im Gestaltungsplan um 61.5 % überschritten. Es könne damit nicht von einer Einhaltung der baurechtlichen Grundordnung gesprochen werden. Die Vorinstanz vermöge nicht darzulegen, inwiefern eine derart massive Abweichung mit öffentlichen Interessen zu rechtfertigen sei. Es sei nicht ersichtlich, warum die öffentlichen Interessen nicht mit einer geringeren Beeinträchtigung für Nachbarn und Umwelt erreicht werden könnten (act. G 1 S. 4 f.).

**3.2.2.** Die Regelung für Hochhausbauten in Art. 69 BauG findet vorliegend keine Anwendung, da das geplante Bauprojekt weniger als acht Vollgeschosse aufweist und auch die maximale Gebäudehöhe von 25 m unterschreitet. Auch wenn das Baureglement der Gemeinde Z. (BauR) für Z. keine Kernzonen mit der Möglichkeit einer



mehr als dreigeschossigen Überbauung vorsieht, sind - wie der vorinstanzliche Entscheid zu Recht festhält - nach Art. 68 Abs. 1 BauG höhere Häuser, d.h. Bauten mit sechs und mehr Geschossen oder mit mehr als 20 Meter Gebäudehöhe, gestützt auf Überbauungs- oder Gestaltungspläne grundsätzlich zulässig. Damit ist auch eine Abweichung von den Vorschriften für die Kernzone Z. K-B gemäss Art. 7b BauR möglich. Mit dem konkret in Frage stehenden Gestaltungsplan wird die in der Kernzone Z. K-B zulässige Ausnutzungsziffer von 0.9 auf 0.95 erhöht und damit um 6% überschritten (act. G 10/9 S. 2). In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass gemäss Art. 8 Abs. 1 BauR im Rahmen eines Überbauungs- oder Gestaltungsplans unter Voraussetzungen, wie sie nachstehend zu diskutieren sein werden, eine Mehrausnutzung von bis 20 Prozent gewährt werden könnte. Die hier eingeräumte Mehrausnutzung schöpft dieses "Potential" bei Weitem nicht aus. Sie bewegt sich damit grundsätzlich im zulässigen Rahmen bzw. stellt keine unzulässige Zonenplanänderung dar. Der vorinstanzliche Entscheid berücksichtigte - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin - für die Prüfung der Abweichung von der baulichen Grundordnung die gesamten Umstände und bezog insbesondere sowohl die Gebäudehöhe (act. G 3/1 E. 4.2.1) als auch die Ausnutzungsziffer (act. G 3/1 E. 3.3) mit ein.

**3.2.3.** Das Hochbauamt (Stellungnahme vom 22. März 2013; act. G 10/9) sowie das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG; Stellungnahmen vom 25. März 2013, act. G 10/9, sowie vom 23. September 2013, act. G 12) attestierten dem Gestaltungsplan eine hohe ortsbauliche und gestalterische Qualität. Die Vorinstanz schloss sich diesen Stellungnahmen an (vgl. Rekursentscheid E. 4.2). Sie erwog, dass das geplante Vorhaben mit einer angemessenen Dichte realisiert werde, was einer haushälterischen Bodennutzung entspreche. Damit werde dem Anliegen des verdichteten Bauens Rechnung getragen. Das Vorhaben konzentriere sich (insbesondere mit dem 21 m hohen Hauptgebäude) auf wenige, dafür hohe und prägnante Volumen. Im Gegenzug werde insbesondere mit dem im Gestaltungsplan ausgedehnten Bereich "Bergwiese" viel Grünfläche geschaffen. Zudem schaffe der Gestaltungsplan auch die Voraussetzungen, dass der Hotelbetrieb auch in Zukunft wirtschaftlich weitergeführt werden könne. Hiermit seien sowohl das private Interesse der Beschwerdegegnerin als auch ein öffentliches Interesse verbunden. Verschiedene Hotel- und Gastronomiebetriebe hätten in den vergangenen Jahren schliessen müssen.



## St.Galler Gerichte

In Z. sei jedoch gemäss kantonalem Richtplan eines der drei Hauptskigebiete im Kanton St. Gallen und ein beliebtes Wandergebiet. Als auf Aufenthaltstourismus ausgerichteter Ort sei Z. auf attraktive und qualitativ gute Beherbergungsangebote angewiesen. Die Sicherung des Hotelbetriebs und dessen Anpassung an zukünftige Anforderungen lägen aus ortsplanerischer Sicht im öffentlichen Interesse. Der Gestaltungsplan diene somit dem Planungsziel von Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG, wonach die Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten seien. Auch in architektonischer Sicht sei von einem vorzüglichen Gesamtkonzept auszugehen. Durch den Gestaltungsplan könne die heutige, unbefriedigende heterogene Situation bereinigt werden. Es würden drei Baubereiche geschaffen, wobei die beiden Solitäre (bestehende Baute und neues Hauptgebäude) durch das Sockelgeschoss funktional verbunden würden. Die Grundrisse seien gut strukturiert; die Bauten würden sich durch eine klare Formensprache auszeichnen. Dennoch könne die Eigenständigkeit der einzelnen Baukörper gewahrt werden, was für eine allfällige zukünftige Entwicklung im Plangebiet von Bedeutung sei. Das Vorhaben gliedere sich auch gut in die Umgebung ein und präge das Dorfbild nicht in störender Weise. Ein einheitliches Bebauungsmuster sei in der näheren Umgebung nicht ersichtlich. In der unmittelbaren Umgebung befänden sich neben kleinformatigen Bauten (wie das Gebäude der Beschwerdeführerin auf Grundstück Nr. 0002) auch grosse Bauten (auf den Grundstücken Nr. 003 und Nr. 0004) sowie östlich des Planungsgebietes grössere Chaletbauten (Grundstücke Nr. 0005, 0006 und 0007). Auch die bereits bestehende Hauptbaute des Hotels auf Grundstück Nr. 000 weise eine beachtliche Höhe auf. Kein einheitliches Bild herrsche auch in Bezug auf die Dachgestaltung in der unmittelbaren Umgebung. Etliche Bauten würden Flachdächer aufweisen, weshalb eine Abweichung von der Pflicht zur Erstellung von Satteldächern im Rahmen des Gestaltungsplanes unproblematisch erscheine. Die Eingliederung werde sodann durch die vorgesehene Materialisierung des neuen Hauptgebäudes begünstigt; gemäss Art. 7 besV sei für die Obergeschosse eine Holzverkleidung vorzusehen. Indem sich die Talstation der Gondelbahn unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet auf Grundstück Nr. 0008 und der dazugehörige Parkplatz auf Grundstück Nr. 0009 befinde, könne von einem dörflichen Charakter keine Rede sein (act. G 3/1 S. 9-11).

**3.2.4.** Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass der Gestaltungsplan dem Erfordernis der städtebaulichen Vorzüglichkeit Rechnung trage. Sie wendet unter anderem ein, es



würden keine Frei- und Grünflächen geschaffen. Das Ziel der haushälterischen Bodennutzung werde nicht erreicht. Sodann gehe die Vorinstanz fälschlicherweise davon aus, dass der bestehende Hotelbetrieb künftig nur dann wirtschaftlich betrieben werden könne, wenn der Gestaltungsplan umgesetzt werde. Die von ihr angeführten Hotelschliessungen hätten mit der jetzigen Tourismussituation nichts zu tun. Vielmehr seien Umnutzungen von Hotels in Eigentumswohnungen erfolgt. Die Vorinstanz habe nicht geprüft, inwiefern einer wirtschaftlichen Erhaltung mit einer Renovation unter Einhaltung der Regelbauweise nicht hätte Genüge getan werden können. Die geplante Baute gliedere sich nicht gut in die Umgebung ein. Die Vorinstanz verkenne, dass rund um das Gebiet des Gestaltungsplanes unterschiedliche Zonen gelten würden. Charakteristisch für den Ort seien die Chaletbauten in östlicher und südöstlicher Richtung der Gestaltungsplanzone. Die Vorinstanz habe bei der Beurteilung des Ortsbildes jedoch auch Flachdächer von vor Inkrafttreten der Satteldachpflicht gemäss kommunalem Baureglement erstellten Bauten in Betracht gezogen. Es frage sich, warum die Beschwerdegegnerin nicht verpflichtet werden könne, ein Satteldach zu erstellen. Ein Turm mit seinem dominanten und damit störenden Erscheinungsbild würde regelrecht quer in der Landschaft stehen, insbesondere in den Augen der Urlauber (act. G 1 S. 5-8).

**3.2.5.** Die Vorinstanz begründete ihre Beurteilung (vorstehende E. 3.2.3) einlässlich. Grösse und Lage des Plangebiets inmitten einer Tourismusregion rechtfertigen eine Gesamtplanung mit Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild im Sinn von Art. 8 Abs. 1 BauR und vergleichsweise hoher Überbauungsdichte. Indem sich das zulässige Bauvolumen - bei im Vergleich zur Regelbauweise nur unwesentlich erhöhter Ausnützungsziffer - auf eine verhältnismässig geringe Grundstücksfläche beschränkt, ergeben sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin vermehrt Frei- und Grünflächen, wie etwa im Bereich "Bergwiese" des Gestaltungsplans (vgl. Gestaltungsplan, Grundriss, Erschliessung und Umgebung, in act. G 10/4). Die vorgesehenen Baukörper gliedern sich gut in die bestehende bauliche und landschaftliche Umgebung ein. Wenn die Beschwerdeführerin dies in Abrede stellen und festhalten lässt, dass das Vorhaben das Erscheinungsbild der Umgebung störe (act. G 1 S. 6 f., G 19 S. 2 unten), ist auf die heterogene Überbauungsweise und zersiedelte Struktur in der näheren Umgebung hinzuweisen, wie sie insbesondere anlässlich des Augenscheins vom 16. Mai 2013 (vgl. act. G 6/3 einschliesslich Fotos)



sowie erneut an der Augenscheinsverhandlung vom 4. Dezember 2014 zu Tage trat. Hieran vermögen die Chaletbauten südlich und südöstlich des Bereichs des Gestaltungsplanes nichts zu ändern. Sie verdeutlichen vielmehr den sich aus der örtlichen Bauvielfalt ergebenden heterogenen Charakter. Die vor Einführung der Satteldachpflicht erstellten Flachdächer, welche Bestandesschutz geniessen (Art. 77bis BauG), bilden dabei ebenso Teil des Ortsbildes wie die zahlreichen Satteldachbauten. Die geschilderte Ausgangslage lässt sich aufgrund des Gestaltungsplans in einem Teilbereich bereinigen. Dadurch erfährt auch der Ort selbst eine Aufwertung in dem Sinn, dass den Tourismuskästen - im Sinn von Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG - ein attraktives und zeitgemässes Beherbungsangebot zur Verfügung gestellt werden kann. Der Zweck des Gestaltungsplans, einen Hotelbau mit relativ geringem Landverbrauch zu erneuern und aufzuwerten, erscheint in diesem Gebiet sinnvoll. Wenn die Beschwerdeführerin festhalten lässt, dass die Schliessungen von Hotelbetrieben in den letzten Jahren auf persönliche Gründe der Hotelbetreiber zurückzuführen gewesen und Umnutzungen in Eigentumswohnungen erfolgt seien, so zeigt sich gerade im letztgenannten Umstand die Notwendigkeit der Erhaltung bzw. Belebung des noch bestehenden Beherbergungsangebots. Sodann sind in der Planungspraxis die Bemühungen zur Siedlungsverdichtung von erheblicher Bedeutung; das Gebot der haushälterischen Bodennutzung erfordert eine verdichtete Bauweise (vgl. z.B. BGer 1C\_539/2011 vom 3. September 2012, E. 4.9). Mit dem Instrument der Gestaltungsplanung kann dem Anliegen nach einer inneren Verdichtung Rechnung getragen werden (vgl. VerwGE B 2007/81 vom 15. Oktober/5. November 2007 mit Hinweisen; VerwGE B 2008/197 vom 16. Juni 2009, E. 3.5.2, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Vor dem geschilderten Hintergrund erscheint ein öffentliches Interesse an einer Umsetzung des Gestaltungsplans auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin ausgewiesen, und die Vorinstanz hat die Voraussetzungen nach Art. 28 Abs. 1 BauG für den Erlass desselben zu Recht bejaht. Die Augenscheinsverhandlung vom 4. Dezember 2014 bestätigte im Ergebnis diese Sichtweise.

### 3.3.

**3.3.1.** Umstritten ist sodann die Frage, ob und inwieweit dem Gestaltungsplan berechnigte nachbarliche Interessen entgegenstehen. Die Beschwerdeführerin lässt geltend machen, durch das im Gestaltungsplan vorgesehene Projekt werde eine



deutliche Verschlechterung der Belichtung und der Aussicht eintreten. Aufgrund des Baureglements habe die Beschwerdeführerin nicht davon ausgehen müssen, dass ihr ein Turmgebäude von 21 m Höhe und mit sechs Vollgeschossen vor die Nase gesetzt werde. Ihr Garten, welcher dem ländlichen Charakter entspreche, würde durch eine Mauer regelrecht herabgewürdigt. Es sei auch augenscheinlich, dass ihre Liegenschaft damit viel länger beschattet würde als bei einer Baute nach Normalbauweise.

Morgensonne wäre für die Beschwerdeführerin bei Umsetzung des Gestaltungsplans ein Fremdwort. Der Schattenwurf wirke sich just auf den Aufenthaltsraum und die Terrasse aus. Um die Schattenverhältnisse bei einer Baute nach Gestaltungsplan und gemäss Regelbauweise überprüfen zu können, werde eine unabhängige Expertise verlangt. Auf der Höhe des 21 m hohen Gebäudeteiles befänden sich die Stube und die Terrasse der Beschwerdeführerin, weshalb die Nachteile bei der Umsetzung des Gestaltungsplanes gravierend wären. Die vorinstanzlichen Ausführungen zum Verhältnismässigkeitsprinzip (angefochtener Entscheid E. 6) seien äusserst knapp ausgefallen. Im Einzelnen wäre zu fragen gewesen, ob es nicht eine gleich geeignete, aber mildere bauliche Massnahme für den angestrebten Erfolg (nämlich die wirtschaftliche Aufwertung des Hotelbetriebs) gegeben hätte. Die Beschwerdeführerin bezweifle, ob das Erforderlichkeitsprinzip in räumlicher Hinsicht eingehalten worden sei. Vorliegend sei es ohne Weiteres möglich, die Stockwerke anderweitig - nämlich schonend und unter Einhaltung der Regelbauweise - aufzuteilen. Der Gestaltungsplan verletze das Übermassgebot und die Verhältnismässigkeit im engeren Sinn (act. G 1 S. 8-11).

**3.3.2.** Die Abweichungen von den Regelbauvorschriften und deren Folgen auf die benachbarten Grundstücke sind in die Interessenabwägung einzubeziehen. Nach der Rechtsprechung (VerwGE B 1999/6 vom 16. März 2000) sind Beeinträchtigungen nachbarlicher Interessen, die nicht weiter gehen als aufgrund der Regelbauweise, hinzunehmen. Ausgangspunkt für die Beurteilung der Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist nicht irgendein Projekt, welches die nachbarlichen Interessen möglichst wenig beeinträchtigt, sondern ein nach der Regelbauweise zulässiges Bauvorhaben. Zu prüfen ist somit vorab, ob der Gestaltungsplan über das Mass der nach der Regelbauweise zulässigen Auswirkungen auf das Nachbargrundstück hinausgeht. Soweit eine Mehrbeeinträchtigung vorliegt, ist zu klären, ob sie das zumutbare Ausmass überschreitet (GVP 1995 Nr. 93, E. 3e). Gemäss Art. 7 BauR könnte in der



## St.Galler Gerichte

Kernzone Z. K-B ein Gebäude mit einer Länge von 30 m, drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss sowie einer Höhe von 10 m und einem Satteldach von 13 m Firsthöhe erstellt werden. Hierbei wären Grenzabstände von 10 m (gross) bzw. 6 m (klein) und eine Ausnutzungsziffer von 0.9 einzuhalten. Demgegenüber sind im Gestaltungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 21 m und sechs Vollgeschosse vorgesehen.

Bei der Prüfung der Frage, ob eine das zumutbare Ausmass überschreitende Mehrbeeinträchtigung vorliege, kam die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zum Schluss, dass durch den geplanten Neubau die direkte Belichtung auf dem Grundstück Nr. 0002 der Beschwerdeführerin in den Morgenstunden eingeschränkt werde. Aus dem Schattendiagramm ergebe sich, dass während dieser Zeit mit einer Beschattung des Grundstücks zu rechnen sei. Dies wäre jedoch auch bei einer Baute nach Regelbauweise (mit einer Firsthöhe von 13 m und einer 10 m längeren Fassade als das geplante Hauptgebäude) nicht wesentlich anders; auch diesfalls läge in den Morgenstunden Schatten auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin. Im Vergleich zum heutigen Zustand trete für die Beschwerdeführerin jedoch tatsächlich eine Verschlechterung ein. Dies sei aber primär auf den Umstand zurückzuführen, dass die bestehende Rotonde die (nach Regelbauweise) zulässige Gebäude- und Firsthöhe bei Weitem nicht ausschöpfe. Von einer - im Vergleich zur möglichen Regelbauweise - übermässigen Beschattung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin könne keine Rede sein (act. G 10/17 S. 12). Im Weiteren stelle die Aussicht kein geschütztes Rechtsgut dar. Ausserdem sei zu berücksichtigen, dass mit einer Baute, die nach der Regelbauweise (mit einer Länge von 30 m, einer Höhe von 13 m und einem Grenzabstand von 6 m) gebaut würde, die Aussicht noch viel mehr eingeschränkt werden könnte. Dadurch würde die Beschwerdeführerin jeglicher Aussicht in Richtung Osten (Churfürsten) beraubt. Durch den Gestaltungsplan werde die Aussicht lediglich im Bereich des neuen Hauptgebäudes entzogen. Dafür entstehe im Bereich des neuen Verbindungsbaues eine neue Aussichtsmöglichkeit. Dies stelle gegenüber der heutigen Situation, in welcher die Aussicht durch den dreigeschossigen Mitteltrakt verunmöglicht werde, eine Verbesserung dar. Der Gestaltungsplan sei sodann zur Erreichung von öffentlichen Interessen geeignet und erforderlich. Da die Interessen der Nachbarn insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt würden, sei die Verhältnismässigkeit im engeren Sinn gewahrt (act. G 10/17 S. 13 f.).



**3.3.3.** Diese vorinstanzlichen Darlegungen sind nachvollziehbar und überzeugend begründet. Ausgangspunkt bildet dabei wie erwähnt der Umstand, dass als Vergleichsmassstab nicht die aktuelle bauliche Situation heranzuziehen ist, sondern die Überbaumungsmöglichkeiten nach Regelbauweise. Aufgrund des Ergebnisses der am 4. Februar 2013 erstellten Schattensimulation (vgl. act. G 10/4/15) ist ein erheblicher zusätzlicher Schattenwurf für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin (im Vergleich zur Situation bei Bebauung nach Regelbauweise) nicht dargetan. Nachdem sich unbestritten in den Morgenstunden sowohl nach dem Gestaltungsplan-Projekt als auch nach Regelbauweise ein Schattenwurf ergibt, bedarf es keiner zusätzlichen Expertise zur Belegung dieses Schattenwurfs. Insgesamt kann nach Lage der Akten als erstellt gelten, dass die Beeinträchtigungen, welche der Beschwerdeführerin aufgrund der Abweichung von der Regelbauweise entstehen (d.h. der Entzug von Licht durch das geplante 21 m hohe Hauptgebäude in den Morgenstunden), durch positive Effekte erheblich gemildert werden. Zum einen gibt die erhebliche Reduktion der Höhe des Verbindungsbaues auf einer Länge von 27 m zumindest teilweise den Blick frei auf die dahinter liegende Bergkette. Zum anderen würde bei einem Bau nach Regelbauweise mit einer Firsthöhe von rund 13 m und einer 10 m längeren Fassade als das geplante Hauptgebäude aufgrund der Gebäudelänge eine insgesamt noch stärker eingeschränkte Sicht von der Terrasse der Liegenschaft der Beschwerdeführerin aus resultieren; überdies wäre je nach Jahreszeit mit einem längerdauernden morgendlichen Schattenwurf zu rechnen. Diese Umstände wurden im Rahmen des vom Verwaltungsgericht am 4. Dezember 2014 durchgeführten Augenscheins (act. G 24 und 25) deutlich. Sie ergeben sich auch aus den im Planungsbericht und den anlässlich des Augenscheins der Vorinstanz erstellten Dokumentationen (vgl. Planungsbericht vom 30. August 2012, S. 20, in act. G 10/4, und Fotos in act. G 3/6 S. 3-5), ohne dass es hierfür einer zusätzlichen Expertise (act. G 1 S. 9) bedürfte. Der Umstand, dass sich die Wohn- und Aufenthaltsräume der Beschwerdeführerin auf der dem geplanten "Turm" (Hauptbaute) zugewandten Seite befinden (act. G 1 S. 9 f. und G 19 S. 3), vermag nicht zu einer anderen Wertung zu führen. Sodann wird die Aussicht Richtung Süden durch den Gestaltungsplan überhaupt nicht tangiert (vgl. act. G 3/6 S. 5). Die mit den Abweichungen von der Regelbauweise insgesamt verbundenen Beeinträchtigungen für das Grundstück der Beschwerdeführerin können damit nicht als erheblich bezeichnet werden. Die Tatsache, dass die Vorinstanz im Rahmen des ihr



zustehenden Ermessens ein anderes Projekt hätte favorisieren bzw. den "Turm" im Rahmen des Gestaltungsplans nicht hätte bewilligen können, belegt für sich allein noch keine Unsorgfalt bei der Interessenabwägung. Das Verwaltungsgericht hat sich darauf zu beschränken, über die Einhaltung des Ermessensspielraums zu wachen und schreitet nur ein, wenn die Vorinstanz das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht hat (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. A. 2003, Rz. 740). Dies bedeutet, dass das Verwaltungsgericht in eine Plangenehmigung nur eingreifen darf, wenn Rechtsnormen und -grundsätze verletzt werden. Soweit die Behörden ihr Ermessen - wie vorliegend - pflichtgemäss ausgeübt haben, ist dem Verwaltungsgericht eine Kontrolle verwehrt. Es ändert einen sachlich haltbaren und zweckmässigen Planungsentscheid selbst dann nicht ab, wenn es eine andere Lösung als ebenso zweckmässig erachtet oder sogar bevorzugen würde (vgl. statt vieler GVP 1996 Nr. 9; VerwGE B 2004/67, 72 vom 25. Oktober 2004, in: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)).

#### 4.

4.1. (...).

4.2. (...).

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführerin bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'500.-- unter Verrechnung mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.
3. Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin ausseramtlich mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen (ohne Mehrwertsteuer)

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Schmid