



Fall-Nr.: B 2013/28
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 12.02.2014
Entscheiddatum: 12.02.2014

Urteil Verwaltungsgericht, 12.02.2014

Baurecht, Art. 87 Abs. 1 und Abs. 2 BauG (sGS 731.1) i.V.m. dem kommunalen Baureglement. Konkret kann die Baubewilligung nur mit der Auflage bestätigt werden, dass die Metallabdeckung auf der Dachumrandung des Attikageschosses unter der Attikalinie zurückstehen muss (Verwaltungsgericht, B 2013/28).

Urteil vom 12. Februar 2014

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

In Sachen

X.Y.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Remi Kaufmann, Marktgasse 20, 9000 St. Gallen,

gegen

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

Vorinstanz,

und



St.Galler Gerichte

Q. AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Christoph Bürgi, Blumenbergplatz 1, 9000 St. Gallen,

und

Politische Gemeinde Rheineck, vertreten durch den Stadtrat, 9424 Rheineck,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Einspracheentscheid und Baubewilligung

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Die Erbengemeinschaft A. ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 000, Grundbuch Rheineck. Das 1'376 m² grosse Grundstück liegt gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Rheineck vom 8. März 1995 in der Wohnzone W2 und ist mit einem Einfamilienhaus aus den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts überbaut. Das Baugrundstück wird im Norden von der T.-strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) erschlossen und begrenzt. Ursprünglich führte diese Strasse über das Grundstück Nr. 000, im Zuge der Strassensanierung trat die Grundeigentümerin die Strassenfläche aber im Umfang von 295 m² an die politische Gemeinde ab.

B./ a) Am 27. Januar 2011 ersuchte die Q. AG um Bewilligung des Abbruchs des bestehenden Einfamilienhauses und des Baus eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen samt Tiefgarage. Innert Auflagefrist erhoben drei Nachbarn Einsprache. Der Stadtrat wies die Einsprachen am 19. April 2011 ab und erteilte die Bewilligungen. Im Rahmen des darauffolgenden Rekursverfahrens zog die Gesuchstellerin das Baugesuch am 17. November 2011 zurück, worauf das Baudepartement des Kantons St. Gallen die hängigen Rekurse wegen Gegenstandslosigkeit von seiner Geschäftsliste abschrieb.



St.Galler Gerichte

b) Am 21. November 2011 reichte die Bauherrin ein überarbeitetes Gesuch ein, wogegen die gleichen Nachbarn wiederum Einsprache erhoben. Ein Ehepaar zog ihre Einsprache in der Folge unter dem Vorbehalt zurück, dass Rissprotokolle aufgenommen würden. Die Baubehörde wies die Einsprachen, soweit sie noch hängig waren, am 28. Februar 2012 ab und bewilligte das überarbeitete Projekt mit Nebenbestimmungen.

C./ Gegen diesen Beschluss erhoben die beiden verbliebenen Einsprecher am 16. März bzw. 21. März 2012 beim Baudepartement Rekurs, wobei sie verlangten, dass die Abbruch- und Baubewilligungen zu verweigern seien. Die Baubehörde erläuterte auf Nachfrage mit Schreiben vom 21. September 2012 verschiedene Fragen der Rekursinstanz, nachdem sie anfänglich auf eine Stellungnahme zu den Rekursen verzichtet hatte. Mit Entscheid vom 28. Januar 2013 wies das Baudepartement die Rekurse kostenpflichtig ab. Es hielt dabei fest, dass insbesondere das Attikageschoss nicht als Vollgeschoss angerechnet werden müsse. Zudem werde weder die Ausnützungsziffer überschritten, noch verletze die Zufahrt zur Tiefgarage die Bestimmungen des Baureglements der Politischen Gemeinde Rheineck vom 8. März 1995 (abgekürzt BauR).

D./ Gegen den Rekursentscheid erhob X.Y., Eigentümer der westlichen Nachbarparzelle Nr. 001, am 11. Februar 2013 beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen Beschwerde. Mit Beschwerdeergänzung vom 4. März 2013 beantragt er, dass der Rekursentscheid kostenpflichtig aufgehoben werde und dass die Bewilligungen für den Abbruch und den Neubau verweigert würden.

E./ Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 20. März 2013 die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdebeteiligte verzichtet mit Schreiben vom 22. März 2013 auf einen Antrag und eine Stellungnahme.

F./ Die Bauherrin nimmt am 13. Mai 2013 zur Beschwerde sowie zur Vernehmlassung der Vorinstanz Stellung und beantragt, die Beschwerde sei kostenpflichtig abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, und der Bauentscheid vom 28. Februar 2012 sei zu bestätigen.



G./ Der Beschwerdeführer repliziert mit Schreiben vom 31. Mai 2013. Auf die von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die Sachurteilsvoraussetzungen werden von Amtes wegen geprüft:

1.1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, abgekürzt VRP) sachlich zur Behandlung der gegen einen Entscheid des Baudepartementes erhobenen Beschwerde zuständig. Als Adressat des Rekursentscheids ist der Beschwerdeführer zur Ergreifung des Rechtsmittels berechtigt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und Abs. 2 VRP).

1.2. Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass der Verwirklichung des Bauvorhabens keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse im Weg stehen (Art. 87 Abs. 1 des Baugesetzes, sGS 731.1, abgekürzt BauG). Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung der zulässigen Geschosszahl, und dass die geplante Tiefgaragenzufahrt die reglementarischen Bestimmungen betreffend Bauten unter Terrain verletze. Die Überprüfung des Bauvorhabens beschränkt sich somit auf diese beiden Rügen (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, N 633). Soweit der Beschwerdeführer zudem die Abweisung der Abbruchbewilligung des derzeitigen Gebäudes verlangt, fehlt es an der nach Art. 64 VRP in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 VRP erforderlichen Begründung, die wie der Antrag Gültigkeitserfordernis ist. An Qualität und Ausgestaltung der Begründung werden zwar praxismässig keine grossen Anforderungen gestellt. Das Verwaltungsgericht lehnt es aber regelmässig ab, sich mit Anträgen auseinanderzusetzen, wenn anstelle einer Begründung lediglich pauschal auf vor- oder erstinstanzliche Eingaben verwiesen wird (VerwGE B 2012/275 vom 8. November 2013 E. 1.2., abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch). Da der Beschwerdeführer innert angesetzter Frist zur Ergänzung der Beschwerde keine Begründung betreffend Abbruch der heutigen Liegenschaft



nachgereicht hat, kann auf die Beschwerde, soweit sie die Abbruchbewilligung betrifft, nicht eingetreten werden (Cavelti/Vögeli, a.a.O., N 921 und 923).

1.3. Nach dem Gesagten ist auf die Beschwerde, soweit damit die Aufhebung der Baubewilligung verlangt wird, einzutreten. Auf den Antrag, die Abbruchbewilligung sei zu verweigern, kann nicht eingetreten werden.

2. Die Baubewilligung ist wie gesagt zu erteilen, wenn keine im öffentlichen Recht begründete Hindernisse vorliegen (Art. 87 Abs. 1 BauG). Hindernisse von untergeordneter Bedeutung können mit Nebenbestimmungen, das heisst mit Auflagen und Bedingungen nach Art. 87 Abs. 2 BauG beseitigt werden (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 869). Betreffend Dachgestaltung oder Geschosse enthält das BauG keine Vorschriften. Die entsprechenden Umschreibungen sind den kommunalen Baureglementen und -ordnungen überlassen (Heer, a.a.O., N 690). Die Reglementsbestimmungen dazu können demzufolge unterschiedlich ausfallen.

2.1. In der vorliegenden Wohnzone W2 sind Wohnbauten mit zwei Vollgeschossen möglich (Art. 6 Abs. 2 lit. b BauR).

2.1.1. Nach Art. 21 Abs. 1 und 2 BauR zählt als Vollgeschoss jedes Stockwerk, das weder als Unter- noch als Dachgeschoss zählt. Untergeschosse dürfen ab Oberkant Erdgeschossboden gemessen maximal bis 0,8 m über dem Niveaupunkt liegen. Als Dachgeschoss gelten Geschosse über dem obersten Vollgeschoss, die einschliesslich Konstruktion unter einem Profil von 1,10 m maximaler Kniestockhöhe aussen gemessen und einem Winkel von 45° von der Fassade zurückstehen (Art. 21 Abs. 3 BauR). Nach dem Wortlaut lassen sich darunter an sich sowohl Schrägdach- als auch Flachdachbauten subsumieren. Aus der Skizze zu den Art. 21 ff. BauR im Anhang II zu den Messweisen wird denn auch klar, dass der kommunale Gesetzgeber damit beide Dachformen gemeint hat.

2.1.2. Das BauR sieht vor, dass von der Bestimmung betreffend Dachgeschoss im beschränkten Ausmass abgewichen werden kann, und zwar mittels Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern. Erforderlich ist dafür grundsätzlich eine



gute architektonische Gestaltung (Art. 32 Abs. 1 BauR). Darüber hinaus müssen bei Steildächern die zusätzlichen Voraussetzungen gemäss Art. 32 Abs. 2 BauR erfüllt werden, ausser wenn sie technisch notwendig sind. Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten nach Art. 32 Abs. 3 BauR jene Bauteile, die über einen von der Fassade (mit Einschluss von 0,8 m Brüstung über die [reglementarische] Gebäudehöhe) unter 45° ansteigenden Neigungswinkel hinausragen. Solche Aufbauten dürfen nur auf einer Gebäudeseite höchstens zu einem Drittel der Länge in die Fassadenflucht reichen (Art. 32 Abs. 3 BauR in der Fassung vom 28. Februar 2003).

3. Der Beschwerdeführer rügt das Attikageschoss zunächst in seiner horizontalen Ausrichtung.

3.1. Unbestritten ist, dass der 8 m lange fassadenbündige Gebäudeteil auf der Nordseite der Attikawohnung bei einer gesamten Gebäudelänge von 24,28 m zu 32,95 Prozent in die Fassadenflucht reicht und Art. 32 Abs. 3 BauR damit bezüglich der Drittelsbeschränkung eingehalten ist. Der Beschwerdeführer ist aber der Ansicht, dass es sich beim vorliegend hervorspringenden Gebäudeteil um keine Dachaufbaute, sondern um einen Teil des Attikageschosses handle, weil er "funktional" zur Attikawohnung gehöre.

3.2. Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht einwendet, sind Dachaufbauten - wie Dacheinschnitte - immer dem Dachgeschoss funktional zugeordnet. Dies ist nicht bloss bei Stockwerken in einem Steildach der Fall, sondern auch beim Attikageschoss - dem Stockwerk auf einem Flachdach also -, dessen Grundfläche je nach Baureglement an allen oder mehreren Seiten aus der Flucht des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten muss, wodurch eine mehr oder weniger umlaufende Terrasse entsteht. Während bei einem Steildach die Dachaufbaute in der Variante einer Dachgaube besteht, darf bei einem Flachdachbau das Attikageschoss unter dem Titel "Dachaufbaute" im Rahmen von Art. 32 Abs. 3 BauR über die 45°-Attikalinie bis zur Flucht der Gebäudefassade treten (vgl. Anhang II betreffend Skizzen zu Messweisen von Baureglements-Bestimmungen zu Art. 32 Abs. 5 [neu Abs. 3]). Dabei zählen mit Blick auf Art. 21 Abs. 3 BauR nicht nur jene Gebäudeteile des Dachgeschosses als Dachaufbaute, die bündig an die Gebäudefassade bzw. ganz an die Mantelfläche des darunterliegenden Vollgeschosses reichen, sondern all jene, die über den



massgeblichen Neigungswinkel von 45° bzw. die Attikalinie gemäss Art. 21 Abs. 3 resp. Art. 32 Abs. 3 BauR hinausragen. Mithin gibt es - entgegen der Argumentation des Beschwerdeführers - keinen Grund anzunehmen, die Kombination der beiden Attikanormen führe unzulässigerweise dazu, dass das Attikageschoss allseitig bis auf etwa 10 cm an die Flucht der Gebäudefassade heranreichen dürfe, solange das Attikageschoss architektonisch gut gestaltet sei. Das Gegenteil ist der Fall: Verletzt ein Projekt Art. 21 Abs. 3 BauR, muss geprüft werden, ob dieses in Anwendung von Art. 32 Abs. 3 BauR bewilligt werden kann.

3.3. Der Beschwerdeführer begründet seine Rüge weiter mit dem Hinweis auf den Verwaltungsgerichtsentscheid B 2009/104 vom 28. Januar 2010 E. 2.3.2., den das Baudepartement in ihren Juristischen Mitteilungen kommentiert hat (2010/I Nr. 3, abrufbar unter: www.jumi.sg.ch).

3.3.1. Diesem Entscheid lag aber eine andere Rechtslage zu Grunde. Das dort massgebliche (damalige) Baureglement der Politischen Gemeinde Eschenbach vom 3. November 1994 regelte die Dachgestaltung nämlich insofern anders als das hier anwendbare, als jenes Reglement lediglich allgemeine Bestimmungen zu Dachaufbauten und technisch notwendigen Bauteilen enthielt, jedoch keine spezielle für das Attikageschoss. Demnach musste in jenem Fall der typische 45°-Winkel eines hypothetischen Schrägdachs selbst von einem Flachdachbau ausnahmslos eingehalten werden. Ohne entsprechende rechtliche Grundlage hätte sonst die gleichzeitige Bewilligung eines Dachgeschosses auf einem Flachdachbau und einer Dachaufbaute im Sinn des kommunalen Baureglements dazu geführt, dass das Attikageschoss nicht mehr als Dachgeschoss, sondern als Vollgeschoss hätte gezählt werden müssen (vgl. dazu VerwGE B 2009/104 vom 28. Januar 2010 E. 2.3.2.).

3.3.2. Weiter verneinte das Gericht, dass die vorgesehene Erweiterung des Attikageschosses über den Winkelbereich hinaus als technisch bedingte Dachaufbaute bewilligt werden könne. Anders als etwa bei Kaminen, Ventilatoren, Liftaufbauten oder Antennenanlagen sei die geplante Erweiterung des Dachgeschosses über die 45°-Profillinie hinaus - konkret ging es um eine Liftanlage und den Treppenzugang zum Dachgeschoss - für die Funktion des darunterliegenden Gebäudes technisch nicht notwendig. Wenn in diesem Fall also die Dachwohnung mit demselben Lift und der



gleichen Treppe wie die Wohnungen der Vollgeschosse erschlossen werden sollte, müssten diese Erschliessungsanlagen folglich so positioniert werden, dass sie innerhalb der zulässigen Fläche der Attikawohnung realisiert werden könnten.

3.3.3. Demgegenüber hat die politische Gemeinde Rheineck mit Art. 32 Abs. 3 BauR - wie im Übrigen zwischenzeitlich auch die Gemeinde Eschenbach mit Art. 26 Abs. 1 Satz 3 ihres neuen Baureglements vom 15. April 2011 - eine Spezialnorm hinsichtlich Dachaufbauten bei Flachdachbauten geschaffen. Dabei handelt es sich um eine Konkretisierung bzw. Lockerung der Regelbauvorschriften, die im Rahmen der Gemeindeautonomie zulässig und vom kantonalen Recht nicht untersagt ist. So hat das Verwaltungsgericht zum Beispiel auch Art. 35 Abs. 2 der Bauordnung der Politischen Gemeinde St. Gallen vom 1. Oktober 2006 als rechtmässig beurteilt. Demnach kann dort die durch die 45°-Linie bestimmte Grundfläche des Attikageschosses unter gewissen Voraussetzungen abweichend situiert werden, was sogar soweit gehen kann, dass das Dachgeschoss auf zwei Seiten fassadenbündig in eine Ecke des Gebäudes geschoben werden darf (VerwGE B 2008/143 und 149 vom 14. Mai 2009 E. 3.2.1. und VerwGE B 2009/139 und 140 vom 11. Mai 2010 E. 2.6.1).

3.3.4. Aus dem Gesagten folgt, dass der vorliegend umstrittene Gebäudeteil der Dachwohnung, bestehend aus dem nordseitigen Treppenhaus und dem danebenliegenden Abstellraum, im zulässigen Ausmass gemäss Art. 32 Abs. 3 BauR über die beschränkende Attikalinie hinausragt und dass deswegen das oberste Geschoss gleichwohl nicht als unzulässiges drittes Vollgeschoss gezählt werden muss.

4. Der Beschwerdeführer wendet weiter ein, das Bauprojekt verletze Art. 32 Abs. 3 BauR nicht bloss in der Horizontalen, sondern auch in der Vertikalen, weil die Mauerkrone auf dem Flachdach die Dachkote von 409,75 m ü.M. (Niveaupunkt von 399,73 m ü.M. plus Gebäudehöhe von 6.82 m plus Kniestockhöhe von 1,10 m plus Abstand der Aufbaute von der Fassadenflucht 2,20 m) um 15 bis 20 cm überschreite.

4.1. Höhenmässig wird das Attikageschoss durch die beiden 45°-Winkelprofile gemäss Art. 21 Abs. 3 BauR und Art. 32 Abs. 3 BauR und die vorgeschriebene maximale Firsthöhe begrenzt. Letztere wird nicht durch das Baugesetz, sondern wiederum einzig durch die Baureglements und -ordnungen definiert. Nach Art. 25 Abs. 1 BauR



St.Galler Gerichte

bezeichnet diese den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches. Dies gilt auch bei Flachdächern (Heer, a.a.O., N 655). In der W2-Zone beträgt die maximale Firsthöhe 10,5 m.

4.1.1. Der undatierte Querschnittsplan (Vorakten Beilage zu act. 11) zeigt auf, dass das vorliegende Bauprojekt das Attikapprofil gemäss Art. 21 Abs. 3 BauR einhält, und zwar auch hinsichtlich der erhöhten Attikadachumrandung. Somit muss nicht weiter geprüft werden, ob diese Mauerkrone zumindest teilweise als Dachaufbaute im Sinn von Art. 32 Abs. 3 BauR gelten könne (vgl. Anhangskizze zu Art. 32 Abs. 5 [neu Abs. 3] BauR betreffend Dachaufbaute bei Flachdachbauten).

4.1.2. Dazu kommt, dass die Mauerkrone mit einer Höhe von 15 cm bis 20 cm, wie sie der Beschwerdeführer geltend macht, auch unterhalb der reglementarischen Firsthöhe von 10,5 m bzw. innerhalb der erlaubten Höhenkote von 410,23 m ü.M. (Niveaupunkt 399,73 m ü.M. plus Firsthöhe) liegt. Abgesehen davon, dass die Attikadachumrandung die Attikapprofile nicht überschreiten darf, wäre auf Grund der Differenz zwischen der theoretisch möglichen Firstkote von 410,23 m ü.M. und der tatsächlichen Dachkote von 409,75 m ü.M. eine Attikadachumrandung von maximal 48 cm Höhe möglich.

4.2. Die Vorinstanz weist in ihrer Vernehmlassung vom 20. März 2013 darauf hin, dass zwar nicht die Attikadachkrone selbst, jedoch deren Metallabdeckung leicht über die Attikalinie hinausreiche. Dieser Einwand ist unbestritten geblieben und bestätigt sich an Hand der undatierten Planskizze in den Rekursakten (Vorakten Beilage zu act. 11).

4.2.1. Das Baureglement nimmt technisch notwendige Bauteile bei Flachdachbauten - anders als bei Bauten mit Schrägdach (Art. 32 Abs. 2 BauR) - nicht grundsätzlich aus. Möglich sind sie aber innerhalb der Attikalinie (Art. 32 Abs. 3 BauR). Ragt ein technisch bedingter Bauteil zumindest teilweise ins Attikapprofil, ist dieser Teil gemäss Anhangskizze zu Art. 32 Abs. 3 BauR als Dachaufbaute anzurechnen. Somit muss nicht näher geprüft werden, ob der Vorsprung der Metallabdeckung über die Mauerkrone als technisch notwendiger Bauteil qualifiziert werden könnte oder nicht. Von ihrer Funktion her erfüllt die Abdeckung, soweit sie die Attikadachumrandung leicht überragt, ohnehin die Aufgabe eines Vordaches, das nach Art. 29 Abs. 1 BauR als Vorbaute gilt und als solche einzig hinsichtlich des Grenzabstands und der Strassenbaulinie privilegiert wird,



St.Galler Gerichte

nicht aber im Rahmen von Art. 21 Abs. 3 BauR bezüglich der Einhaltung der Attikalinie. Dazu kommt, dass der nordseitige Abstellraum und Treppenaufgang die maximal zulässige Abweichung gemäss Art. 32 Abs. 3 BauR bereits praktisch vollständig ausschöpfen.

4.2.2. Die Vorinstanz sieht darin gleichwohl keinen Hinderungsgrund, weil die Überschreitung des massgeblichen Profils derart gering sei, dass sie nicht ins Gewicht falle. Mit Verweis auf VerwGE B 2008/48 vom 19. August 2008 E. 2.6. macht sie sodann geltend, bei der leicht überragenden Metallabdeckung handle es sich wie bei geringfügig über die Fassade vorspringenden Fenstersimsen, Fensterläden oder Storen, die aussen an der Fassade befestigt seien, bzw. kleinen Beleuchtungskörpern, Dachrinnen und Regenwasserrohren, um keine gesonderten Bauteile.

4.2.3. Dem ist entgegenzuhalten, dass diese Fundstelle im Zusammenhang mit Art. 29 Abs. 1 des Baureglements der Politischen Gemeinde Rorschach vom 20. April 2000 steht, womit jene Bauteile bezüglich des Grenzabstands als Vorbauten privilegiert werden, die über die Gebäudefassade in den Luftraum ragen und als gesonderte Bauteile erkennbar sind. Das Baureglement der Politischen Gemeinde Rheineck kennt den Begriff "als gesonderte Bauteile erkennbar" bei Vorbauten aber nicht (Art. 29 BauR). Dazu kommt, dass sich die Privilegierung von Vorbauten ausdrücklich auf den Grenzabstand - und gemäss Baureglement der Politischen Gemeinde Rheineck zusätzlich auf die Strassenbaulinie - bezieht und nicht auch auf die Attikanormen (zur Lückenfüllung bzw. zum qualifizierten Schweigen im Verwaltungsrecht vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich/St. Gallen 2010, N 234). Auf Grund des klaren Wortlauts von Art. 21 Abs. 3 und Art. 32 Abs. 3 BauR gibt es somit keine Möglichkeit, den Metallvorsprung bzw. die Vorbaute bezüglich der Attikalinie auszunehmen, wie es in der Politischen Gemeinde Rorschach bezüglich dem Grenzabstand möglich ist.

4.2.4. Damit bleibt es dabei, dass auch die Metallabdeckung der Attikadachumrandung die Attikalinie einhalten muss, selbst wenn sie das entsprechende Profil zugegebenermassen bloss geringfügig überschreitet. Art. 21 Abs. 3 BauR ist absolut gefasst und lässt der Baubehörde diesbezüglich keinen Ermessensspielraum.



4.3. Aus dem Gesagten folgt, dass das vorliegende Bauprojekt das Baureglement verletzt. Tatsächlich handelt es sich bei der vorspringenden Metallabdeckung aber um einen Nebenpunkt, der für die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Mehrfamilienhauses von keiner ausschlaggebenden Bedeutung ist und somit in ein späteres Verfahren verwiesen werden kann (Heer, a.a.O., N 869). So kann beispielsweise die Metallabdeckung der Attikafassade entweder ganz weggelassen oder die aufgesetzte Attikadachumrandung so abgeändert oder versetzt werden, dass die vorspringende Metallabdeckung die 45°-Attikalinie nicht mehr verletzt. Die Baubehörde wird die entsprechende Bauauflage anlässlich von Baukontrollen überprüfen und durchsetzen. Sollte es nicht möglich oder erwünscht sein, den Metallvorsprung lediglich wegzulassen, wäre ein Korrekturgesuch nötig, das unter Einbezug der betroffenen Nachbarn zumindest im vereinfachten Verfahren nach Art. 82bis BauG durchzuführen wäre.

4.4. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, für die Bestimmung der Attikafläche dürfe nicht auf die äussere Gebäudefassade abgestellt werden, sondern auf die zurückversetzten Fensterfronten der Loggien im ersten und zweiten Vollgeschoss, kann ihm nicht gefolgt werden. Bei diesen Loggien handelt es sich um nichts anderes als um Räume, der sich nach aussen öffnen. Auch wenn diese offenen Räume bezüglich der Ausnützung irrelevant sind, ändert dies nichts daran, dass sie - anders als eingeschossige Anbauten (Art. 28 BauR) oder in den Luftraum ragende Vorbauten (Art. 29 BauR) im Sinn von Art. 21 Abs. 3 BauR zum darunterliegenden Vollgeschoss zählen und dass das Attikaprofil ab der Aussenfassade des darunter liegenden Vollgeschosses gemessen wird.

5. Der Beschwerdeführer rügt schliesslich, dass die Tiefgaragenzufahrt die Bestimmungen betreffend unterirdische Bauten verletze, weil sie ungenügend überdeckt sei.

5.1. Nach Art. 31 Abs. 1 BauR gilt eine Baute als unterirdisch, wenn sie mindestens zu zwei Dritteln ihres Bauvolumens unterhalb des gewachsenen Terrains zu liegen kommt. Solche Bauten dürfen innerhalb des Grenzabstandsbereichs gegenüber Nachbargrundstücken das gewachsene Terrain inklusive Überdeckung im Maximum um 0,80 m überragen. Bei unterirdischen Garagen müssen drei Viertel der freiliegenden



Grundfläche überbaut oder mit Erde überdeckt und begrünt werden (Art. 31 Abs. 2 BauR).

5.2. Art. 31 Abs. 1 BauG liegt der Baubegriff "Baute" zugrunde. Bauten sind Bauwerke, die kubisch und räumlich in Erscheinung treten und derart gestaltet sind, dass sie geeignet sind, Menschen, Tiere oder Sachen gegen Witterungseinflüsse ganz oder teilweise zu schützen (Heer, a.a.O., N 357 mit Hinweis). Vereinfacht gesagt ist eine Baute ein baurechtserhebliches Objekt mit einem Dach. Dies gilt auch für Fahrnisbauten. Beim Wohnwagen etwa unterscheidet die Rechtsprechung dabei allerdings, ob er genutzt oder bloss abgestellt werde. Im letzteren Fall stellt er lediglich eine (bewilligungspflichtige) Anlage dar (Heer, a.a.O., N 614 mit Hinweis). Bei der Tiefgarage handelt es sich somit um eine Baute, bzw. einen Bauteil des darüber liegenden Mehrfamilienhauses.

5.3. Demgegenüber liegt eine Anlage vor, wenn das Ergebnis einer baulichen Massnahme in Form, Gestalt und Ausmass derart in Erscheinung tritt und auf die Nachbarschaft oder auf den öffentlichen Grund in der Weise einwirkt, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden bzw. wenn damit im Allgemeinen nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (Heer, a.a.O., N 358 mit Hinweis). Die nichtüberdeckte Tiefgaragenzufahrt ist somit keine Baute, sondern eine Anlage, welche die Tiefgarage erschliesst. Als solche muss sie anders als eine Baute den Grenzabstand nach Art. 56 BauG nicht einhalten (Heer, a.a.O., N 614). Andernfalls könnte sie wie beispielsweise auch Auffahrten und Vorplätze ihre Bestimmung nicht erfüllen. Das Gleiche gilt für eine abfallende Zufahrt zu einer Tiefgarage. Nebst dem, dass Art. 31 BauR ausdrücklich nur von unterirdischen Bauten und nicht von Anlagen bzw. der Tiefgaragenzufahrt spricht, würde es auch keinen Sinn machen, dass Zufahrten zu unterirdischen Garagen im Sinn von Art. 31 Abs. 2 BauR zu drei Viertel überdeckt werden müssten.

5.4. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Tiefgaragenzufahrt reglementsconform ist.

6. Zusammengefasst erweist sich die Beschwerde insofern als teilweise begründet, als die Baubewilligung lediglich mit der Auflage bestätigt werden kann, dass die



St.Galler Gerichte

Metallabdeckung auf der Dachumrandung des Attikageschosses unter der Profillinie von Art. 21 Abs. 3 BauR zurückstehen muss. Die Beschwerde ist deshalb im Sinn der Erwägungen teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7. In Streitigkeiten hat jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden (Art. 95 Abs. 1 VRP). Ein nur geringfügiges Obsiegen bzw. Unterliegen wird bei der Kostenverlegung gar nicht berücksichtigt (R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St. Gallen 2004, S. 94).

7.1. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens vollständig zulasten des Beschwerdeführers (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 13 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der vom Beschwerdeführer geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- ist damit zu verrechnen.

7.2. Mit Blick auf die Kostenverlegung im Beschwerdeverfahren und darauf, dass die Vorinstanz erheblich mehr Rügepunkte zu prüfen hatte, die sie allesamt abgewiesen hat, rechtfertigt es sich, im Rekursverfahren die vorgenommene Kostenverteilung zu belassen, auch wenn sich im Beschwerdeverfahren gezeigt hat, dass der Rekursentscheid in einem verhältnismässig kleinen Nebenpunkt zu korrigieren ist.

8. Die Parteientschädigungen werden entsprechend nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98bis VRP).

8.1. Der Beschwerdeführer erzielt wie gesagt nur einen geringfügigen Teilerfolg, weshalb es sich rechtfertigt, ihm jegliche Parteientschädigung zu verweigern bzw. dessen Entschädigungsbegehren abzuweisen (Hirt, a.a.O., S. 184).

8.2. Dementsprechend hat er die Beschwerdegegnerin vollumfänglich zu entschädigen. Ihr Vertreter weist in seiner Kostennote vom 12. Juni 2013 ein Pauschalhonorar von Fr. 3'500.-- plus vier Prozent Barauslagen aus. Das geltend gemachte Honorar ist grundsätzlich tarifkonform und angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b und Art. 28bis der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO).



St.Galler Gerichte

Somit hat der Beschwerdeführer die Beschwerdegegnerin mit insgesamt Fr. 3'640.-- ausseramtlich zu entschädigen. Hinsichtlich der Mehrwertsteuer gilt, dass die Beschwerdegegnerin selber steuerpflichtig ist, weshalb sie die der Honorarrechnung ihres Anwalts belastete Mehrwertsteuer von ihrer eigenen Steuerschuld abziehen kann, ohne dass ihr dadurch eine Mehrbelastung entsteht. Die Mehrwertsteuer muss bei der Bemessung der ausseramtlichen Entschädigung daher nicht zusätzlich berücksichtigt werden (Hirt, a.a.O., S. 194).

8.3. Hinsichtlich der ausseramtlichen Entschädigung für das Rekursverfahren gilt das oben Gesagte (E. 7.2.).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Die Baubewilligung vom 28. Februar 2012 wird mit der Auflage ergänzt, dass die Metallabdeckung auf der Dachumrandung des Attikageschosses unter der Profillinie von Art. 21 Abs. 3 BauR zurückstehen muss.

2./ Die amtlichen Kosten von Fr. 3'000.-- bezahlt der Beschwerdeführer. Sie werden mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3./ Der Beschwerdeführer entschädigt die Beschwerdegegnerin ausseramtlich insgesamt mit Fr. 3'640.-- (ohne Mehrwertsteuer).

Das Begehren des Beschwerdeführers um ausseramtliche Entschädigung wird abgewiesen.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Beda Eugster

lic. iur. Stephan Schärer