



Fall-Nr.: B 2013/50, B 2013/51
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 08.07.2014
Entscheiddatum: 08.07.2014

Urteil Verwaltungsgericht, 08.07.2014

Baurecht, Grenzabstand, Art. 56 BauG (sGS 731.1). Der grosse Grenzabstand ist in der Regel auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade oder Hauptwohnseite einzuhalten. Entscheidet sich die politische Gemeinde für das zweite Kriterium, ist nicht die Länge der Fassade entscheidend, sondern jener Gebäudeteil, wo die Hauptaktivität des Wohnens stattfindet (Verwaltungsgericht, B 2013/50, B 2013/51).

Urteil vom 8. Juli 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. und Y.Z.,

Beschwerdeführer 1 und Beschwerdegegner 2,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Alex Keller, Rosenbergstrasse 42b, 9000 St. Gallen,

gegen

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

Vorinstanz,



St.Galler Gerichte

und

A.B.,

Beschwerdeführer 2 und Beschwerdegegner 1,

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

und

Politische Gemeinde Goldach, vertreten durch den Gemeinderat, 9403 Goldach,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Abbruch- und Baubewilligung (Abbruch Einfamilienhaus, Neubau Mehrfamilienhaus

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ a) X. und Y.Z. sind Eigentümer des 1'202 m² grossen Grundstücks Nr. 0000, das gemäss Zonenplan der Gemeinde Goldach vom 19. Juni 1992 in der Wohnzone W3 liegt. Die Liegenschaft ist mit einem Einfamilienhaus aus den frühen 70er Jahren überbaut und befindet sich am Ende der D.-strasse, Gemeindestrasse 2. Klasse. Im nordwestlichen Teil ist sie mit einem Wendehammer belegt, der ebenfalls klassiert ist.

b) Am 10. Februar 2012 reichten die Grundeigentümer ein Gesuch für den Abbruch des eingeschossigen Wohnhauses und den Neubau eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses samt Gartenhaus ein. Gemäss Plänen soll die Hauptbaute drei Vollgeschosse, ein Attikageschoss sowie ein Untergeschoss samt Tiefgarage aufweisen. Gegen dieses Vorhaben erhob der Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks Nr. 0001 am 7. März 2012 Einsprache. Er rügte insbesondere, das geplante Mehrfamilienhaus verletze den grossen Grenzabstand und die Bestimmungen zum Attikageschoss. Zusätzlich würden die Strassenabstandsvorschriften missachtet und die Verkehrssicherheit gefährdet.



c) Der Gemeinderat Goldach erteilte am 16. Mai 2012 die nachgesuchten Bewilligungen unter Bedingungen und Auflagen, wobei er das Gesuch betreffend Einbau eines WC im Gartenhaus abwies und auch das auf dem Attikadach geplante Gelände nicht bewilligte. Er verlangte zudem, dass die private Verkehrsfläche auf dem Baugrundstück optisch von dem mit einem Parkverbot belegten klassierten Wendepplatz abgetrennt werde, sei es mit einer Markierung oder einem eingelassenen Randstein. Die Einsprache wies er ab.

B./ a) Dagegen erhob der Einsprecher am 1. Juni 2012 Rekurs beim Baudepartement des Kantons St. Gallen, wobei er die kostenpflichtige Aufhebung des Einspracheentscheids und der Baubewilligung verlangte.

b) Die Rekursinstanz holte am 20. Juli 2012 beim kantonalen Tiefbauamt einen Amtsbericht ein. Aus dem entsprechenden Bericht des Kantonalen Strasseninspektorats vom 7. August 2012 geht hervor, dass die Unterschreitung des Strassenabstands ohne Weiteres möglich sei. Mit der Neugestaltung des Wendepplatzes könne die Verkehrssicherheit entgegen den Ausführungen des Rekurrenten sogar markant verbessert werden. Es empfahl jedoch, den Wendepplatz noch deutlicher zu zeigen. Als problematisch erachtete das Amt die Sichtzonen für die aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuge. Das Bauvorhaben müsse deshalb leicht angepasst bzw. die Sichtzonen verbessert werden (act. 8/9, B 2013/50).

c) Am 5. September 2012 führte die Rekursinstanz in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten, des Tiefbauamts und der Kantonspolizei einen Augenschein durch. In der Folge wurde der Eigentümer der nördlichen Parzelle Nr. 0002 angefragt, für die Verbesserung der beeinträchtigten Sichtzone Hand zu bieten. Dieser erklärte sich darauf bereit, den Anschlag seiner Parkplätze abzusenken (act. 8/18, B 2013/50).

d) Das Kantonale Strasseninspektorat kam in seiner Stellungnahme vom 9. Oktober 2012 zum Schluss, dass der Verkehrssicherheit mit den Anpassungen der Parkplätze auf dem Nachbargrundstück und der zusätzlich geplanten Aufpflasterung der betroffenen klassierten Strasse genügend Rechnung getragen werde und das Bauvorhaben nunmehr bewilligungsfähig sei (act. 8/22, B 2013/50). Mit Beschluss vom 18. Dezember 2012 bewilligte der Gemeinderat im Planverfahren nach Art. 39 ff. des



Strassengesetzes (sGS 732.1, abgekürzt StrG) die baulichen Massnahmen an der D.-strasse zur Verbesserung der ungenügenden Sichtzone (act. 8/26 B 2013/50).

e) Darauf gab der Rekursachbearbeiter dem Rekurrenten mit Schreiben vom 28. Dezember 2012 Gelegenheit, seinen Rekurs zurückziehen. Nachdem dieser mit Schreiben vom 17. Januar 2013 aber auf einer Entscheidung beharrte und die Bauherren - trotz nötig gewordener Überarbeitung ihres Baugesuchs - mit Schreiben vom 24. Januar 2013 verlangten, dass eine allfällige Parteientschädigung des Rekurrenten der Baubehörde auferlegt werde, hiess das Baudepartement den Rekurs im Sinn der Erwägungen teilweise gut, wies diesen im Übrigen ab und ergänzte die Baubewilligung mit der Auflage, dass das Strassenbauprojekt gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 18. Dezember 2012 sowie die Absenkung beim Parkplatz auf Grundstück Nr. 0002 bis spätestens zur Bauabnahme fertiggestellt sei. Die Verfahrenskosten auferlegte es dem Rekurrenten zu vier Fünfteln, der Bauherrschaft zu einem Fünftel und verpflichtete die Bauherrschaft, den Rekurrenten als im Ergebnis vollständig obsiegend ausseramtlich zu entschädigen.

C./ Gegen den Rekursentscheid erhoben sowohl die Bauherrschaft als auch der Rekurrent am 12. März 2013 beim Verwaltungsgericht Beschwerde. Während die erstere die kostenpflichtige Aufhebung ihrer Entschädigungspflicht und ihrerseits eine anteilige Entschädigung verlangt, fordert der Nachbar weiterhin die kostenpflichtige Aufhebung der Baubewilligung.

D./ Die Vorinstanz beantragt mit ihren Vernehmlassungen vom 7. Mai 2013, die Beschwerden abzuweisen. Die Baubehörde verzichtet mit Vernehmlassung vom 17. Mai 2013 auf Anträge. Bezüglich der Beschwerde des Einsprechers nimmt sie keine Stellung. Zur Beschwerde der Bauherren hält sie fest, dass die nachträglichen Anpassungen im Rekursverfahren gar nicht nötig gewesen wären, um die gerügte Verkehrssicherheit gewährleisten zu können. Dazu habe sie lediglich deshalb Hand geboten, weil sie gehofft habe, der Rechtsstreit könne damit beendet werden. Ein Anspruch des Rekurrenten auf eine Parteientschädigung ergebe sich daraus aber nicht.

E./ Die Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegner 2 beantragen mit Vernehmlassungen vom 3. Juni bzw. 20. Juni 2013 die kostenpflichtige Abweisung der



jeweils anderen Beschwerde. Der Beschwerdeführer 2 nahm am 5. Juli 2013 zu den Vorbringen der anderen Verfahrensbeteiligten nochmals Stellung. Darauf und auf die übrigen von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

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. Die Beschwerdeverfahren B 2013/50 und B 2013/51 betreffen den gleichen Streitgegenstand, wobei sie die gleichen Tatbestands- und zum Teil die gleichen Rechtsfragen aufwerfen. Es rechtfertigt sich somit, die beiden Beschwerden in einem einzigen Entscheid zu behandeln. Als Adressaten des Rekursentscheids sind die Beschwerdeführer 1 und 2 zur Ergreifung des Rechtsmittels berechtigt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben vom 12. März 2013 und 26. April 2013 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerden ist somit einzutreten.

2. Es ist unbestritten, dass der Ersatz des bestehenden Einfamilienhauses durch ein grösseres Mehrfamilienhaus dem Zonenzweck und der raumplanerischen Zielsetzung einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens gemäss Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung (SR 101) und Art. 1 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) entspricht, zumal in der vorliegenden Wohnzone W3 die Ausnützungsziffer 0,6 beträgt (Tabelle zu Art. 6 des Baureglements der Politischen Gemeinde Goldach vom 30. März 1999, abgekürzt BauR) und das rund 1'200 m² grosse Baugrundstück mit dem heutigen kleineren Einfamilienhaus offensichtlich unternutzt ist. Umstritten ist jedoch zunächst, ob das Grundstück im Sinn von Art. 49 Abs. 2 lit. a BauG und Art. 19 RPG strassenmässig hinreichend erschlossen sei bzw. ob die Zu- und Wegfahrt zur Liegenschaft den verkehrspolizeilichen Ansprüchen genüge



St.Galler Gerichte

2.1. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten ungehindert benützt werden kann und rechtlich gesichert ist (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 513).

2.2. Der Leiter Gemeindestrassen vom kantonalen Tiefbauamt führte in seinem Amtsbericht vom 7. August 2012 aus, mit der geplanten Neugestaltung des Wendeplatzes könne die Verkehrssicherheit markant erhöht werden. Auch sei es möglich und im vorliegenden Fall richtig, dass die Ein- und Ausfahrt zur und aus der Tiefgarage beim Wendeplatz angeordnet werde. Allerdings werde die Sichtzone eines ausfahrenden Fahrzeugs aus der Tiefgarage gegen Norden durch den obersten Parkplatz auf dem Nachbargrundstück Nr. 0002 leicht verdeckt. Sie könne aber eingehalten werden, wenn dieser Parkplatz auf dem Nachbargrundstück um etwa einen Meter ins Gelände verschoben werde (act. 8/9, B 2013/50). Das Gleiche bestätigte sich am Rekursaugenschein vom 5. September 2012 in Anwesenheit von Vertretern des Tiefbauamtes und der Kantonspolizei (act. 8/16, B 2013/50). In der Folge wurde der Eigentümer des Nachbargrundstücks Nr. 0002 angefragt, ob er dazu Hand biete. Dieser erklärte sich am 20. September 2012 zur nötigen Absenkung des Anschlags bereit. Der Gemeinderat seinerseits beschloss am 18. Dezember 2012 eine Anpassung bzw. eine Aufpflasterung der D.-strasse, damit die weggehenden Fahrzeuge weiter in die Strassenmitte fahren müssten, so dass sich ihr Sichtfeld beim Abbiegen zusätzlich erweitere. Weil das entsprechende Strassenbauprojekt klein war und kein Kostenverlegungsverfahren durchgeführt werden musste, verzichtete der Gemeinderat gestützt auf Art. 41 Abs. 2 StrG auf ein Auflageverfahren, worauf das Projekt unangefochten in Rechtskraft erwuchs.

2.2. Am 9. Oktober 2012 bestätigte das Tiefbauamt in einem zweiten Amtsbericht, dass die verkehrspolizeilichen Anforderungen mit diesen nachträglichen Anpassungen erfüllt seien und das Baugesuch aus verkehrstechnischer Sicht damit bewilligungsfähig sei (8/22, B 2013/50). Folgerichtig verknüpfte die Rekursinstanz die Baubewilligung mit diesen beiden Anpassungen mittels einer entsprechenden verbindlichen Auflage, womit



der im Rekursverfahren festgestellte Mangel hinsichtlich der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung nachträglich behoben werden konnte.

2.3. Der Beschwerdeführer 2 vertritt die Meinung, das eigentliche Hauptproblem liege darin, dass heute ständig auf dem Wendeplatz parkiert werde. Davon abgesehen, dass die geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage neu über diesen Wendeplatz führen wird und folglich hier künftig gar nicht mehr parkiert werden kann, ist die Bauherrschaft gemäss Auflage Nr. 11 der Baubewilligung vom 16. Mai 2012 ausdrücklich dazu verpflichtet, die private Verkehrsfläche auf dem Baugrundstück optisch vom bereits heute mit einem Parkverbot belegten öffentlich klassierten Wendeplatz abzutrennen. Dazu kommt, dass allein die Befürchtung des Beschwerdeführers 2, man werde auch künftig nicht immer auf dem klassierten Wendeplatz wenden (können), es nicht rechtfertigt, deswegen das Baugesuch abzuweisen. Sollte der öffentliche Wendeplatz trotz optischer Abtrennung weiterhin nicht immer zum Wenden zur Verfügung stehen, wäre es vielmehr an den Behörden, vermehrte Kontrollen durch die Polizei zu veranlassen und nötigenfalls weitere Verkehrsanordnungen zu treffen bzw. den öffentlichen Wendeplatz mit einer entsprechenden Tafel zu kennzeichnen (vgl. dazu VerwGE B 2004/22 vom 2. Dezember 2004 E. 3d cc, abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch).

2.4. Ohne auf die Begründung der Vorinstanz zur Bedeutung von privaten Richtlinien bzw. konkret zur VSS-Norm 640 273a einzugehen, behauptet der Beschwerdeführer 2 auch im vorliegenden Verfahren wieder, der Strassen- und Wendeplatzplan halte die Schweizer Norm SNV 40243 nicht ein. Bei der genannten Regelung handelt es sich aber um keinen Rechtssatz, sondern um eine blosser Richtlinie, deren Anwendung im Einzelfall dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten muss, weshalb die Norm im konkreten Fall nicht ungeachtet der tatsächlichen Verhältnisse zu Grunde gelegt werden kann (VerwGE B 2010/7 vom 24. August 2010 E. 3.3., abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch). Konkret liegt das Baugrundstück am Ende einer schmalen Sackgasse, wo situationsbedingt nur Schritttempo gefahren werden kann. Das Problem mit den auf dem klassierten Wendeplatz parkierten Autos wird sich dank dem Bauvorhaben von selbst erledigen, wobei zusätzlich verlangt wird, dass die klassierte Fläche von der privaten optisch abgetrennt werde. Die erforderliche Verkehrssicherheit ist damit hinreichend gewährleistet, selbst wenn der Wendeplatz nicht normkonform



sein sollte. Dem Beschwerdeführer 2 ist zuzustimmen, dass ein Wendehammer keine ebenso ideale Wendeanlage ist wie dies zum Beispiel ein Wendekreis oder eine Wendeschleife wären, wo in einem Zug gewendet werden kann. Die seit langem gegebenen Umstände lassen vorliegend aber keine bessere Strassenraumgestaltung zu. Hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts ist es aber auch nicht nötig, dass dieses die bestmögliche Erschliessung aufweist. Für dessen Bewilligungsfähigkeit ist einzig erforderlich, dass dem Bauvorhaben keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse im Wege stehen (Art. 87 Abs. 1 BauG). Dies ist mit den nachträglichen Änderungen nun der Fall. Allein dadurch, dass die geplante Tiefgaragenausfahrt über den Wendeplatz führen wird, erfährt dieser in seiner eigentlichen Funktion als Kehrplatz keine Änderung bezüglich des Nutzerkreises, weshalb er ohnehin nicht neu auf seine Normkonformität überprüft werden muss. Dazu kommt, dass die Fachleute im Gegenteil übereinstimmend bestätigt haben, dass die Verkehrssicherheit durch dessen Neugestaltung markant erhöht werde, auch wenn sich die Sichtzonen im unteren Bereich des empfohlenen Rahmens bewegen. Dazu hat die Vorinstanz sodann überzeugend ausgeführt, dass die Ausfahrt des Baugrundstücks bloss einem kleinen Benützerkreis zur Verfügung stehe und dass die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit auf Grund der konkreten Verhältnisse kaum Schritttempo betrage (vgl. dazu E. 5.2 des angefochtenen Rekursentscheids).

2.5. Aus dem Gesagten folgt, dass das Baugrundstück strassenmässig hinreichend erschlossen ist.

3. Weiter umstritten ist, ob das Bauvorhaben den vorgeschriebenen Grenzabstand und die vorgesehene Geschosshöhe einhalte und ob der gesetzliche Strassenabstand ausnahmsweise unterschritten werden dürfe.

3.1. Der Grenzabstand von Gebäuden ist nach Art. 56 Abs. 1 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze, wobei im Grundriss gemessen wird. Unterirdische Bauten können grundsätzlich bis zur Grenze gestellt werden (Art. 56 Abs. 4 BauG).

3.1.1. Gemäss Tabelle von Art. 6 BauR beträgt der kleine Grenzabstand in der Wohnzone W3 6 m und der grosse 12 m. Art. 9 BauR konkretisiert, dass der grosse



Grenzabstand auf die am meisten gegen Süden orientierte Hauptwohnseite, der kleine auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten ist. Weist eine Baute annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstands auf beide Fassaden gestatten.

3.1.2. Wie die Vorinstanz dazu richtig ausführt, erfüllt der Grenzabstand öffentliche als auch nachbarschützende Funktionen (vgl. act. 2 E. 2.2 mit Hinweis). Bei der Auslegung des unbestimmten Begriffs "Hauptwohnseite" knüpft sie an die Nutzung der hinter den entsprechenden Fassaden liegenden Räume an und stellt in diesem Zusammenhang fest, dass die Nutzung des Wohn- und Essbereichs regelmässig ausgeprägter sei als die der Schlafzimmer und der weiteren Nebenräume. Die nutzungsintensiven Räume seien vorliegend allesamt auf die Südostseite ausgerichtet und dementsprechend von dieser Seite her durch grosse Fensterfronten belichtet. Auf dieser Seite befänden sich auch die Aussenräume, der Sitzplatz im Erdgeschoss und die Balkone und Terrasse in den Obergeschossen. Demgegenüber weise die Südwestseite drei verhältnismässig kleinflächige Fenster auf. Auch die Nordostseite, auf der sich die Schmalseite der Küche, ein Schlafzimmer samt Dusche/WC und das Treppenhaus befänden, verfüge bloss über drei Fenster. Daraus folge, dass die Südostfassade die Hauptwohnseite darstelle. Folglich müsse diese den grossen Grenzabstand einhalten. Dies sei vorliegend der Fall. Mithin seien sämtliche Grenzabstände eingehalten.

3.1.3. Der Beschwerdeführer 2 bestreitet, dass bei der Festlegung des grossen Grenzabstands auf die Nutzung hinter der Fassade abgestellt werden dürfe. Entscheidend sei einzig deren Länge. Er beruft sich dabei auf den St. Galler Baurechtskommentar, wonach der grosse Grenzabstand in der Regel auf die am Stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade oder Hauptwohnseite einzuhalten sei (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 625). Allein daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass die Hauptwohnseite identisch mit der Längsseite sei. Die Konjunktion "oder" besagt im Gegenteil, dass von den aufgezählten Möglichkeiten "Längsfassade" resp. "Hauptwohnseite" die eine oder andere relevant sei bzw. dass man sich für die eine oder andere Möglichkeit entscheiden könne (vgl. www.duden.de). Davon, dass es sich dabei um Begriffspaare mit gleicher Bedeutung handle, wie der Beschwerdeführer behauptet, kann somit keine Rede sein. Während mit dem Begriff "Längsfassade" das Gegenteil zur "Schmalseite" gemeint ist, wird mit



"Hauptwohnseite" jener Gebäudeteil bezeichnet, wo die Hauptaktivitäten des Wohnens stattfinden.

3.1.4. Die Politische Gemeinde Goldach hat sich für das Kriterium der Hauptwohnseite entschieden. Daran ändern auch die Hinweise und Erläuterungen zu Art. 9 BauR nichts. Davon abgesehen, dass sich die Genehmigung des Reglements durch das Baudepartement regelmässig nicht auf die entsprechenden Skizzen und Erläuterungen erstreckt, sondern einzig auf die verschiedenen Artikel, kann mit den stark vereinfachten Skizzen ohnehin bloss jener Sonderfall dargestellt werden, wo die Hauptwohnseite wie vorliegend auch die Längsseite ist. Auch wenn dies tatsächlich regelmässig der Fall sein dürfte, ist es ohne Weiteres möglich, dass je nach den örtlichen Verhältnissen eine der Kurzseiten als Hauptwohnseite ausgestaltet wird. Daran ändert auch die Möglichkeit nach Art. 9 Satz 2 BauR nichts, wonach die Summe des grossen und kleinen Grenzabstands auf beide Fassaden aufgeteilt werden kann, wenn eine Baute annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten aufweist. Diese Möglichkeit setzt weder vom Wortlaut noch vom Sinn und Zweck der Bestimmung her annähernd gleich lange Seiten voraus, auch wenn wiederum bloss dieser Fall skizzenhaft dargestellt werden kann. Verlangt wird einzig, dass es sich um annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten handelt. Die Länge spielt dabei grundsätzlich keine Rolle. Mithin kommt die vom Beschwerdeführer 2 vorgebrachte angebliche Praxis, wonach bei der Aufteilung des grossen und kleinen Grenzabstands die Fassadenlänge nicht um mehr als zehn Prozent abweichen dürften, zum Vornherein höchstens bei Baureglementen zum Tragen, welche die Fassadenlängen, nicht aber die Hauptwohnseiten als massgebend für die Verteilung der Grenzabstände erklären.

3.1.5. Der Beschwerdeführer 2 beruft sich weiter auf VerwGE B 2010/211 vom 12. April 2011 (www.gerichte.sg.ch). In jenem Fall wird bei der Auslegung des Begriffs "Hauptwohnseite" in E. 2.1.3. aber ebenfalls nicht auf die Länge der Fassaden abgestellt, sondern wie vorliegend auf die Nutzung der Räume. Nebst der Nutzung waren dort zudem die Aussicht (Seesicht) sowie die Belichtung (ausgeprägte Nordlage) und die Besonnung (Abendsonne) von Bedeutung. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass dem zu beurteilenden Bauvorhaben ein nahezu quadratischer Grundriss zu Grunde lag. Wie hier war die Bewilligungsbehörde auch in jenem Fall frei, bei gleichwertigen Fassaden eine allfällige hälftige Aufteilung zuzulassen (act. 7/9, B



2013/51; Art. 10 BauR). Allein die Tatsache, dass die Baubehörde dort anders als hier ausdrücklich befugt war, in Zweifelsfällen zu bestimmen, welche Gebäudeseite die massgebliche sei, ändert daran nichts.

3.1.6. Der Beschwerdeführer 2 macht weiter geltend, seinerzeit habe er einer Reduktion des grossen Grenzabstands nur deshalb zugestimmt, weil das heutige Wohnhaus lediglich eingeschossig erstellt worden sei und die Besonnung seiner Liegenschaft dadurch nicht betroffen worden sei. Dieser Einwand ist aber ebenfalls nicht massgeblich. Zum einen waren damals die rechtlichen Grundlagen nicht die selbigen, weil unter anderem damals ein anderes Baureglement in Kraft war. Zum anderen handelt es sich vorliegend um keine Erweiterung des heute noch bestehenden Gebäudes, sondern um einen Neubau bzw. um ein gänzlich anderes Bauvorhaben mit einem unterschiedlichen Grundriss, so dass nebst den rechtlichen auch die tatsächlichen Verhältnisse von Vornherein nicht vergleichbar sind.

3.1.7. Der Beschwerdeführer 2 wehrt sich schliesslich dagegen, dass bei der Bestimmung der Hauptwohnseite die Aussenräume und die Küche als Hauptwohnraum mitberücksichtigt werden. Anders als noch in den frühen 80er Jahren wird die Küche heute durchwegs zum Wohnbereich gezählt. Dies schlägt sich in deren zunehmenden Quadratmeterzahlen nieder, so dass es heute praktisch Standard geworden ist, dass man von einer Wohnküche und nicht mehr bloss von einer eigentlichen Küche spricht, wo man heute regelmässig frühstückt und zumindest wochentags auch mittags und abends isst. Alsdann ist es heutzutage geradezu der Regelfall, dass der Wohnbereich "loftartig" erstellt wird, wobei dieser aus einem grossen Raum zum Wohnen, Essen und Kochen besteht. Auch die vorliegenden Grundrisse weisen solche "offene" Küchen auf. Dementsprechend ist diesem grossen Raum mit Dreifachnutzung auch der jeweilige, praktisch gleich grosse Aussenbereich gegenübergestellt, der lediglich durch eine bodentiefe Glasfront abgetrennt wird und sich dank mobiler ganzwandiger Fensterfronten mit dem Wohnbereich im Innern verbinden lässt.

3.1.8. Mithin handelt es sich bei der vorliegenden Südostseite augenscheinlich um die für den grossen Grenzabstand massgebliche Hauptwohnseite. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass die nach Südosten ausgerichteten Balkone die Belichtung und Besonnung der darunterliegenden Wohnungen im Wohnbereich beschränken. Dass die



Hauptwohnseite dabei kürzer ausgefallen ist als die beiden Seitenfassaden, wo hauptsächlich die Schlaf-, Neben- und Erschliessungsräume angeordnet sind, ergibt sich einzig aus der speziellen Grundstücksform, die gegen Südosten spitzförmig zuläuft, und ist auf Grund des massgeblichen Baureglements ohne Belang.

3.1.9. Nach dem Gesagten ist die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gekommen, dass der grosse Grenzabstand nach Südosten einzuhalten ist und das Bauvorhaben somit die reglementarischen Grenzabstände einhält.

3.2. In der Wohnzone W3 sind maximal drei Vollgeschosse möglich (Tabelle zu Art. 6 BauR). Umstritten ist, ob das geplante Attikageschoss als Dachgeschoss gezählt werden kann oder als unerlaubtes viertes Vollgeschoss gelten muss.

3.2.1. Art. 13 Abs. 2 BauR definiert als Dachgeschoss das Geschoss im Dachraum eines Gebäudes mit Schrägdach. Bei einem Flachdachhaus muss das Attikageschoss an den Längsseiten unter einem Winkel von 55° vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen. Anders als beim Grenzabstand, der an den Begriff der Hauptwohnseite anknüpft, spielt bei der Festlegung der Geschossigkeit die Längsseite (zur Unterscheidung zur Stirnseite) eine massgebliche Rolle.

3.2.2. Im Zusammenhang mit der Bestimmung der Geschosszahl äussert sich das Baureglement nicht dazu, wie die Seitenlängen bei abgesetzten und gegliederten Fassaden zu berechnen sei. Demgegenüber bestimmt Art. 14 BauR, dass sich die Gebäudelänge bei solchen Fassaden nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie bemesse, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspreche. Art. 13 Abs. 2 BauR besagt einzig, dass das Attikageschoss an den Längsseiten um den vorgegebenen Winkel zurückspringen müsse. Es bestimmt aber nicht an welchen, wenn es sich beim Bauvorhaben - wie vorliegend - um kein gewöhnliches vierseitiges rechtwinkliges Polygon handelt.

3.2.3. Vorschriften betreffend die Dachgestaltung und die Umschreibung der Geschosse gehören zum klassischen Baupolizeirecht und schützen sowohl öffentliche wie auch private nachbarliche Interessen. Sie dienen insbesondere auch der



Nutzungsbeschränkung und ästhetischen Anliegen (VerwGE B 2009/104 vom 28. Januar 2010 E. 2.3.2., abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch). Art. 13 BauR ist auf den Regelfall eines rechteckigen Gebäudes mit vier Fassaden und zwei Längsseiten zugeschnitten. Das vorliegende Gebäude ist aber fünfeckig und schiefwinklig. Somit liegt es auf der Hand, beim vorliegenden Gebäude für die Berechnung der massgeblichen Längsseiten hinsichtlich der Bestimmung der Geschosszahl die Messweise für die Gebäudelänge von abgesetzten und gegliederten Fassaden analog anzuwenden. Mit Blick auf den Zweck der Bestimmung, dass die Wohnnutzung über der Dachhaut des obersten Vollgeschosses beschränkt und das Attikageschoss zumindest von zwei Seiten her als zurückversetztes Geschoss im virtuellen Dachraum erkennbar sein soll, macht es nämlich keinen Sinn, von den effektiv geplanten Fassaden auszugehen, wenn die Gebäudeecke mehr als 90° aufweist. Dies zeigt sich besonders am vorliegenden Gebäude, dessen Knick in der nordwestlichen Fassade lediglich den stumpfen Winkel von beinahe 160° aufweist, womit die Fassade trotz Abwinklung als eine Gebäudeseite wahrgenommen wird. In solchen Fällen erweist sich die Praxis der Baubehörde als rechtmässig, analog der Bestimmung der Gebäudelänge nach Art. 14 BauR auch bei der Bestimmung der Längsseiten des Attikageschosses über den konkreten Grundriss das kleinstmögliche Rechteck zu legen und die massgeblichen Längsseiten an diesem Rechteck abzulesen.

3.2.4. Am Gesagten vermag auch nichts zu ändern, dass das vorliegende Gebäude durchwegs nur die minimalen Grenzabstände einhält. Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, weshalb in diesem Fall das Attikageschoss "weit in den Grenzabstand ragen" soll. Der dazu angeführte Entscheid des Zürcher Baurekursgerichts ist nicht einschlägig, behandelt dieser doch den Revisionsanspruch eines Eigentümers bei Waldabstandslinien (BEZ 2012 Nr. 9 vom 9. Dezember 2011).

3.2.5. Konkret betragen die senkrecht auf eine gerade Linie projizierten Nordwest- und Südostfassaden 16,61 m, während die Südwestfassade und die Projektion der Nordostfassade je 15,46 m betragen. Damit steht fest, dass das Attikageschoss wie vorgesehen auf der Nordwest- und Südostseite um den vorgeschriebenen 55°-Winkel zurückspringen muss. Der Einwand des Beschwerdeführers, das Bauprojekt verletze die Geschosszahl, erweist sich damit ebenfalls als unbehelflich.



3.3. Nach Art. 104 lit. a StrG beträgt der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen 2. Klasse 3,0 m. Die Gemeinde hat diesen Abstand auf 4,0 m erhöht (Art. 11 Abs. 1 BauR). Das Bauvorhaben hält gegenüber dem Wendepunkt aber lediglich einen Strassenabstand von 3 m ein.

3.3.1. Kann ein Bauvorhaben nicht ordentlich und auch nicht mit einer Nebenbestimmung bewilligt werden, ist zu prüfen, ob eine Ausnahmegewilligung in Frage kommt. Strassenpolizeiliche Ausnahmen sind dann möglich, wenn weder Verkehrssicherheit noch Strasse beeinträchtigt werden noch Schutzgegenstände nach Art. 98 BauG zu erhalten sind (Art. 108 Abs. 2 StrG). Auf eine Ausnahmegewilligung besteht kein Rechtsanspruch (D. Gmür, Strassenpolizeiliche Bestimmungen, in: G. Germann [Hrsg.], Kurkommentar zum st. gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St. Gallen 1989, Rz. 3 zu Art. 108 StrG). Ein solcher kann sich unter Umständen aber aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz ergeben.

3.3.2. Ausnahmen nach Strassenrecht sind nur zurückhaltend und einzig bei Vorliegen besonderer Verhältnisse zu gewähren, auch wenn der Gesetzeswortlaut nicht zwingend nach einem Härtefall im Sinn von Art. 77 Abs. 1 lit. a BauG verlangt (GVP 2006 Nr. 35 S. 155; Gmür, a.a.O., Rz. 3 zu Art. 108 StrG) und strassenrechtliche Ausnahmegewilligungen entgegen GVP 1998 Nr. 83 S. 210 f. und den Juristischen Mitteilungen des Baudepartements 2004/II/20 (abrufbar unter: www.jumi.sg.ch) nicht nur bei Vorliegen einer eigentlichen Ausnahmesituation erteilt werden dürfen.

Strassenabstandsvorschriften verlangen vielmehr, dass die zuständigen Behörden bei der Erteilung von Ausnahmegewilligungen einen grossen Spielraum haben. Dies gilt auch bei der Erteilung von Ausnahmegewilligungen von Strassenabstandsvorschriften, die in Anwendung des Baugesetzes erlassen werden (Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 28. Mai 1986, Amtsblatt 1986, S. 1650). Gleichwohl heisst das aber nicht, dass Ausnahmegewilligungen generell und ohne Vorliegen besonderer mit dem Einzelfall zusammenhängender Gründe oder gar nach Gutdünken erteilt werden können, ansonsten die Grundordnung aufgehoben würde (VerwGE B 2011/63 vom 7. Dezember 2011 E. 4.4., abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch).

3.3.3. In diesem Zusammenhang hat die Vorinstanz zu Recht auf die ungünstige Form des Baugrundstücks hingewiesen. Tatsächlich verläuft die Bauparzelle südlich in eine



weitgehend unüberbaubare schmale Spitze. Dazu kommt, dass auf seinem an sich gut überbaubaren breiten nördlichen Teil der klassierte Wendepplatz der Quartierstrasse liegt, der rund zehn Meter in das Grundstück hineinragt. Diese besonderen Umstände rechtfertigen es durchwegs, ausnahmsweise vom reglementarischen Strassenabstand abzuweichen. Davon abgesehen, dass dabei immerhin noch der Minimalabstand nach Art. 104 StrG eingehalten wird, ist von der Abstandsunterschreitung lediglich der gut übersichtliche Wendepplatz betroffen, der die kaum befahrene Quartierstrasse ohne Durchgangsverkehr abschliesst. Daran vermag auch der Mehrverkehr nichts zu ändern, der durch das Bauprojekt ausgelöst werden wird (act. 8/22, B 2013/50).

3.3.4. Nicht entscheidend in diesem Zusammenhang ist auch, dass der Wendepplatz allenfalls weder der ursprünglichen Baubewilligung vor 40 Jahren noch den Plänen des damaligen Polizeikommandos entspricht, womit dieses vor über 30 Jahren Verkehrsbeschränkungen auf der D.-strasse erlassen hat, wie der Beschwerdeführer 2 geltend macht. Massgebend für die heutige Festlegung des Strassenabstands ist ausschliesslich der aktuell gültige Strassenplan der Politischen Gemeinde Goldach, weshalb auf den dazu beantragten Augenschein verzichtet werden kann (zur antizipierten Beweiswürdigung siehe unter anderem BGer 1C_700/2013 vom 11. März 2014 E. 3.2). Das Gleiche gilt für den dazu beantragten Augenschein, dass der Wendepplatz durch die Unterschreitung des Strassenabstands in seiner Funktion noch stärker eingeschränkt werde. Davon abgesehen, dass heute die neu zu schaffende Situation vor Ort gar nicht besichtigt werden kann, haben die Fachleute bestätigt, dass sich die Verkehrssicherheit durch die Neugestaltung erheblich verbessern werde.

3.3.5. Weiter setzt die strassenrechtliche Ausnahmebewilligung voraus, dass dabei gleichwohl die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. Dass dies vorliegend der Fall ist, steht auf Grund der vorangegangenen Erwägung E. 2. bereits fest.

3.3.6. Mithin ist die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gelangt, dass die konkreten Verhältnisse eine Ausnahme vom reglementarischen Strassenabstand gegenüber dem Wendepplatz auf dem Baugrundstück rechtfertigen und die Verkehrssicherheit dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Fachleute sind im Gegenteil überzeugt, dass die Sicherheit mit der Neugestaltung des Wendepplatzes erheblich verbessert werden könne.



4. Insgesamt ergibt sich, dass das Baugrundstück baureif ist, dass sich das geplante Mehrfamilienhaus innerhalb der erlaubten Ausmasse bewegt und sich die Verringerung des reglementarischen Strassenabstands gegenüber dem klassierten Wendepunkt rechtfertigen lässt und vertretbar ist.

5. Die Bauherrschaft stört sich daran, dass sie den Rekurrenten für das Rekursverfahren ausseramtlich entschädigen muss, obgleich dieser in der Hauptsache unterlegen sei. Da der Rekurs bloss in einem Nebenpunkt gutgeheissen worden sei, hätten die ausseramtlichen Kosten vielmehr entsprechend der Verlegung der amtlichen Kosten nach Obsiegen und Unterliegen verteilt werden müssen.

5.1. Der Rekurs des Beschwerdegegners 1 wurde teilweise gutgeheissen, weil die Baubewilligung nachträglich mit einer Auflage ergänzt werden musste.

5.2. Nach Art. 98bis VRP werden die ausseramtlichen Kosten nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens verlegt. In welchem Ausmass ein Beteiligter obsiegt, beurteilt sich wie bei den amtlichen Kosten nach den Rechtsbegehren. Beim teilweisen Obsiegen zweier Beteiligter, wenn also die Beteiligten in unterschiedlichem Mass obsiegen und unterliegen, wird praxisgemäss die Entschädigung der mehrheitlich obsiegenden Partei mit der Differenz der Bruchteile multipliziert, für welche beide Parteien kostenpflichtig werden (R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St. Gallen 2004, S. 182 f.).

5.3. Die Vorinstanz führt zwar zu Recht aus, dass das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Rekuserhebung unzureichend gewesen ist und der Beschwerdegegner 1 somit zu Recht Rekurs erhoben habe. Auch richtig ist, dass dieser Mangel mit dem Rekursentscheid geheilt werden musste, zumal es die Baubehörde versäumt hatte, die im Verlauf des verwaltungsinternen Rechtsmittelverfahrens einvernehmlich beschlossenen bzw. verfügten baulichen Massnahmen verbindlich mit der umstrittenen Baubewilligung zu verknüpfen, so dass der Rekurrent den Rekurs nicht zurückziehen konnte, ohne dass er Gefahr gelaufen wäre, dass das Bauvorhaben dennoch ohne die zusätzlichen Massnahmen auf dem Nachbargrundstück und an der Strasse realisiert worden wäre. Daran ändert aber nichts, dass die Baubewilligung lediglich mit einer Auflage geheilt bzw. bloss in einem Nebenpunkt korrigiert werden musste und die



Rekursgegner mit Blick auf die massgeblichen Rechtsbegehren schlussendlich gleichwohl grossmehrheitlich obsiegt haben, was sich in der Verteilung der amtlichen Kosten entsprechend niedergeschlagen hat. Mithin lässt es sich nicht rechtfertigen, dass die Bauherrschaft den mehrheitlich unterlegenen Rekurrenten gleichwohl vollständig entschädigen muss. Die Entschädigung hat vielmehr in Übereinstimmung mit den amtlichen Kosten zu erfolgen. Nachdem die Rekursgegner zu vier Fünfteln obsiegt haben, ist Ziffer 4 des angefochtenen Rekursentscheids aufzuheben und der Rekurrent zu verpflichten, die Rekursgegner zu drei Fünfteln ausseramtlich zu entschädigen.

5.4. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer 1 hat im Rekursverfahren keine Kostennote eingereicht. Ohne Kostennote wird die Entschädigung nach Ermessen festgelegt (Art. 6 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO). Angemessen für das Rekursverfahren erscheint vorliegend eine Entschädigung von Fr. 3'000.- inklusive Barauslagen (Art. 22 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit Art. 19 HonO), zumal dieser selber vorbringt, dass die damals zugesprochene Entschädigung von Fr. 4'500.- massiv übersetzt sei. Der Rekurrent hat die Rekursgegner daher für das Rekursverfahren mit Fr. 1'800.- zuzüglich Mehrwertsteuer (Art. 29 HonO) zu entschädigen.

6. Zusammengefasst erweist sich die im Rekursverfahren um eine Auflage ergänzte Baubewilligung als rechtmässig, womit die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 abzuweisen ist. Demgegenüber haben die Beschwerdeführer 1 zu Recht geltend gemacht, dass sie den mehrheitlich unterlegenen Rekurrenten nicht ausseramtlich zu entschädigen haben. Der Rekursentscheid ist in diesem Punkt abzuändern. Mithin ist die Beschwerde im Verfahren B 2013/50 gutzuheissen, jene im Verfahren B 2013/51 abzuweisen.

7. In Streitigkeiten hat jener Beteiligte die amtlichen Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden (Art. 95 Abs. 1 VRP).

Der Beschwerdeführer 2 bzw. Beschwerdegegner 1 unterliegt in beiden Verfahren B 2013/50 und B 2013/51, womit er die amtlichen Kosten zu tragen hat. Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 4'000.- (Art. 7 Ziff. 222 der



St.Galler Gerichte

Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der im Verfahren B 2013/51 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.- ist dabei anzurechnen. Demzufolge ist den Beschwerdeführern 1 der im Verfahren B 2013/50 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.- zurückzuerstatten.

8. Die ausseramtliche Entschädigung wird wie gesagt nach Obsiegen und Unterliegen verlegt, womit der Beschwerdegegner 1 bzw. Beschwerdeführer 2 die Beschwerdeführer 1 bzw. Beschwerdegegner 2 ausseramtlich zu entschädigen hat. Angemessen erscheint eine Entschädigung von Fr. 3'000.- inklusive Barauslagen (Art. 22 Abs. 1 lit. b und Art. 29 HonO). Die Mehrwertsteuer kommt dazu. Dementsprechend ist das Entschädigungsgesuch des Beschwerdeführers 2 bzw. Beschwerdegegners 1 abzuweisen.

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die beiden Verfahren B 2013/50 und B 2013/51 werden vereinigt.

2./ Die Beschwerde im Verfahren B 2013/50 wird gutgeheissen. Ziff. 4 des Rekursentscheids Nr. 12/2013 (12-3183) vom 25. Februar 2013 wird demnach aufgehoben und wie folgt ersetzt:

"A.B. bezahlt X. und Y.Z. eine ausseramtliche Entschädigung von Fr. 1'800.- zuzüglich Mehrwertsteuer. Das Begehren von A.B. um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen."

3./ Die Beschwerde im Verfahren B 2013/51 wird abgewiesen.

4./ Die amtlichen Kosten für die beiden Beschwerdeverfahren von insgesamt Fr. 4'000.- bezahlt der Beschwerdeführer 2 bzw. Beschwerdegegner 1 unter Anrechnung des im Verfahren B 2012/51 geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-. Der im Verfahren B 2013/50 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.- wird den Beschwerdeführern 1 zurückerstattet.



5./ Der Beschwerdegegner 1 bzw. Beschwerdeführer 2 entschädigt die Gegenpartei ausseramtlich mit Fr. 3'000.- inklusiv Barauslagen, zuzüglich Mehrwertsteuer. Sein eigenes Kostenbegehren wird abgewiesen.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Beda Eugster

lic. iur. Stephan Schärer