



Fall-Nr.: B 2015/14  
Stelle: Verwaltungsgericht  
Rubrik: Verwaltungsgericht  
Publikationsdatum: 20.01.2017  
Entscheiddatum: 20.01.2017

### **Entscheid Verwaltungsgericht, 20.01.2017**

**Baurecht, Verfahren, Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 4 WEG, Art. 19 Abs. 1, Art. 22 Abs. 2 lit. b und Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG, Art. 15 Abs. 1 und 2, Art. 46 Abs. 1, Art. 61 Abs. 1 und 2 und Art. 63 VRP, Art. 4 lit. a VKoG, Art. 49 Abs. 1 und 2 lit. a, Art. 61, Art. 63 sowie Art. 80 Abs. 2 BauG.**Auf die als Anschlussbeschwerde formulierten Eventualanträge der Beschwerdegegner ist nicht einzutreten. Dasselbe gilt, soweit sie in der Begründung einzelne, von der Beschwerdeführerin nicht angefochtenen Punkte beanstanden (E. 1). Eine hinreichende Erschliessung setzt im vorliegenden Fall weder die Erstellung eines Wendeplatzes noch den Ausbau des Seitenarms einer Gemeindestrasse zweiter Klasse voraus (E. 11). Die Ausnutzungszifferberechnung der Beschwerdeführerin ist vollständig (E. 12). Steigzonen zählen – mit Ausnahme der Liftschächte – gleich wie Innenwandquerschnitte zur anrechenbaren Geschossfläche (E. 13.6), (Verwaltungsgericht, B 2015/14).

Besetzung

Präsident Eugster; Verwaltungsrichter Linder, Heer, Bietenharder,

Zindel; Gerichtsschreiber Bischofberger

Verfahrensbeteiligte

**Y. AG,**

**Beschwerdeführerin,**



## St.Galler Gerichte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Alex Keller, relevanz.legal,

Teufener Strasse 11, Postfach 1733, 9001 St. Gallen,

gegen

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

**Vorinstanz,**

und

**A.A. und B.A.,**

**C.C. und D.C.,**

**E.E.,**

**F.F. und G.G.,**

**Beschwerdegegner 1 bis 4,**

alle vertreten durch Fürsprecher Christoph A. Egli, Berneckerstrasse 26,  
9435 Heerbrugg,

sowie

**Politische Gemeinde X., Gemeinderat,**

**Beschwerdebeteiligte,**



Gegenstand

### Baubewilligung

#### Das Verwaltungsgericht stellt fest:

**A.** Die Y. AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 0000, Grundbuch X. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Politischen Gemeinde X. liegt dieses Grundstück in der Wohnzone W2b. Erschlossen wird es über die 4.50 m breite und rund 110 m lange S.-strasse, Parzelle Nr. 0001, Gemeindestrasse zweiter Klasse, und deren 4.0 m breiten und rund 23 m langen Seitenarm auf Parzelle Nr. 0002, Gemeindestrasse dritter Klasse, welcher bis zur Parzelle Nr. 0000 führt (act. 10/18, act. 11, [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)). Am 20. November 2012 bewilligte der Gemeinderat X. ein Baugesuch der Y. AG vom 18. Juli 2012 für den Bau eines Zweifamilienhauses samt Tiefgarage auf Parzelle Nr. 0000 unter Auflagen. Die diesbezüglichen Rekursverfahren wurden vom Baudepartement offenbar am 30. Mai 2013 sistiert (nicht aktenkundig, unbestritten), nachdem das Departement am 12. April 2013 einen Augenschein durchgeführt hatte (act. 10/18).

**B.** Am 16./17. Oktober 2013 reichte die Y. AG ein Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und Tiefgarage auf Parzelle Nr. 0000 ein (act. 10/5/6-8, Beilage 3 zu act. 10/6). Während der öffentlichen Auflage dieses Baugesuchs vom 5. bis 18. November 2013 liessen A.A. und B.A. und Konsorten durch ihren Rechtsvertreter am 15. November 2013 Einsprache erheben (Beilage 1 zu act. 10/6). Mit Entscheid vom 14. Januar 2014 wies der Gemeinderat X. die Einsprache sowohl in öffentlich-rechtlicher als auch in privatrechtlicher Hinsicht ab, soweit die Einsprecher nicht auf den Zivilrechtsweg verwiesen wurden, und bewilligte das Bauvorhaben unter Auflagen. Gleichzeitig hob er eine öffentlich-rechtliche Vorbelastung der Ausnützung auf Grundstück Nr. 0000 im Umfang von 109.79 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche auf (act. 10/1/1).



## St.Galler Gerichte

**C.** Gegen den Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 14. Januar 2014 rekurrierten A.A. und B.A. und Konsorten durch ihren Rechtsvertreter am 30. Januar 2014 beim Baudepartement (act. 10/1). Am 23. April 2014 reichte das Tiefbauamt einen Amtsbericht ein (Beilage zu act. 10/11). Mit Entscheid vom 14. Januar 2015 hiess das Baudepartement den Rekurs gut und hob den Entscheid des Gemeinderates X. vom 14. Januar 2014 auf (act. 2).

**D.** Gegen den Entscheid des Baudepartements (Vorinstanz) vom 14. Januar 2015 liess die Y. AG (Beschwerdeführerin) durch ihren Rechtsvertreter am 29. Januar 2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht erheben (act. 1). Am 23. Februar 2015 ergänzte sie ihre Beschwerde mit einer Begründung und dem Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei unter Kostenfolge aufzuheben. Eventualiter sei die Baubewilligung des Gemeinderates X. vom 14. Januar 2014 unter Auflagen zu bestätigen (act. 5). Mit Vernehmlassung vom 13. April 2015 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde (act. 9). Mit Schreiben vom 30. April 2015 verzichtete die Politische Gemeinde X. (Beschwerdebeteiligte) auf eine Vernehmlassung (act. 13). Mit Vernehmlassung vom 27. Mai 2015 beantragten A.A. und B.A., C.C. und D.C., E.E. sowie F.F. und G.G. (Beschwerdegegner 1 bis 4) durch ihren Rechtsvertreter die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Eventuell sei die Sache zum Erlass einer Nichteintretensverfügung an die Beschwerdebeteiligte zurückzuweisen oder die Baubewilligung aufzuheben und auf das Baugesuch nicht einzutreten (act. 16). Mit Eingaben vom 12. Juni 2015 (act. 18), 19. Juni 2015 (act. 20) resp. 29. Juni 2015 (act. 22) nahmen die Beschwerdeführerin, die Beschwerdegegner bzw. die Vorinstanz abschliessend Stellung.

Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge und die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

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

**1.** Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59<sup>bis</sup> Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die



Beschwerdeeingabe vom 29. Januar 2015 (act. 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 23. Februar 2015 (act. 5) die formellen und inhaltlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Als Adressatin des angefochtenen Entscheids ist die im Rekursverfahren unterlegene Beschwerdeführerin ohne Weiteres zur Ergreifung des Rechtsmittels berechtigt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegner (act. 20) von vorneherein nicht einzutreten ist auf die in ihrer Vernehmlassung vom 27. Mai 2015 (vgl. hierzu Art. 64 in Verbindung mit Art. 53 Abs. 1 VRP) gleichsam als Anschlussbeschwerde formulierten Eventualanträge zulasten der Beschwerdeführerin (act. 16, S. 2 f. Ziff. I, S. 3 Ziff. II/3 sowie S. 4 f. Ziff. II/9). Dem Verwaltungsgericht ist es verwehrt, über die Begehren in der Beschwerde hinauszugehen (Art. 63 VRP, vgl. VerwGE B 2006/181 vom 15. März 2007 E. 1.2 mit Hinweisen, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Dasselbe gilt, soweit die Beschwerdegegner in der Begründung einzelne, von der Beschwerdeführerin nicht angefochtene Punkte beanstanden (vgl. VerwGE B 2008/148 vom 16. Juni 2009 E. 1.4, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Aus prozessökonomischen Gründen sind diese Rügen dennoch nachfolgend zu behandeln, auch wenn die entsprechenden Erwägungen lediglich ein obiter dictum darstellen, das nicht in Rechtskraft erwachsen kann (vgl. BGer 1C\_372/2016 vom 8. Dezember 2016 E. 5).

Nicht zu hören ist der Einwand der Beschwerdegegner, die Beschwerdeführerin habe sich nicht an eine mit ihnen privatrechtlich vereinbarte – nicht im Grundbuch eingetragene – Beschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten gehalten, wonach auf dem Baugrundstück Nr. 0000 nur Einfamilienhäuser erstellt werden dürften (act. 16, S. 4 Ziff. II/7 und Augenscheinprotokoll vom 17. April 2013, act. 10/18, S. 5 lit A/4). Diesbezüglich hätten die Beschwerdegegner den Zivilrechtsweg beschreiten müssen (vgl. Art. 84 Abs. 3 BauG und Einspracheentscheid vom 14. Januar 2014, S. 15, act. 10/1/1).

**2.** Offen gelassen werden kann zunächst die Frage, ob die Aktennotizen vom 23. April 2014 und vom 16. Mai 2014 (act. 10/10 und 14) gemäss dem Antrag der Beschwerdeführerin (act. 5, S. 3 f., Ziff. 1, act. 18 Ziff. 1.1) aus dem Recht zu weisen



sind. Selbst wenn die Vorinstanz die Beschwerdeführerin über den Beizug dieser Aktennotizen zur Wahrung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (vgl. Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101, BV, Art. 15 Abs. 1 und 2 VRP und BGer 5A\_125/2016 vom 27. Juli 2016 E. 3.3 mit Hinweisen, insbesondere auf BGer 1C\_88/2011 vom 15. Juni 2011 E. 3.4) hätte informieren müssen, lassen sich – wie sich nachstehend ergeben wird – aus diesen Dokumenten keine den Entscheid verändernden Erkenntnisse ableiten.

**3.** Soweit die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegner die Durchführung eines Augenscheins beantragen (act. 5, S. 2, Ziff. II/4 und IV/8, act. 16 S. 3 Ziff. II/4 und S. 10 Ziff. II/14), ist festzuhalten, dass sich die vorliegend entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse aus den Verfahrensakten, insbesondere aus dem Augenscheinprotokoll vom 17. April 2013 (act. 10/18), und dem öffentlich zugänglichen Geoportal ([www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)) ergeben. Auf die Durchführung eines Augenscheins durch das Gericht kann daher verzichtet werden (vgl. BGer 1C\_281/2015 vom 28. Juni 2016 E. 2 mit Hinweisen).

**4.** Soweit die Beschwerdegegner unter Berufung auf den Leitentscheid BGE 137 I 195 geltend machen (act. 16, S. 6 f. Ziff. II/10), sie hätten die Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 28. November 2013 (act. 10/5/3) erst zusammen mit der Baubewilligung vom 14. Januar 2014 erhalten, was eine unheilbare Verletzung ihres Replikrechts darstelle, ist festzuhalten, dass eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV sowie Art. 15 Abs. 1 und 2 VRP) ausnahmsweise als geheilt gelten kann, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann (vgl. BGer 1C\_393/2014 vom 3. März 2016 E. 3.3 mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 137 I 195 E. 2.3.2). Im konkreten Fall stellte die Beschwerdebeteiligte den Beschwerdegegnern die Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 28. November 2013 zusammen mit dem Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 14. Januar 2014 zu. Der von den Beschwerdegegnern angerufene Leitentscheid BGE 137 I 195, gemäss welchem die Rechtsmittelinstanz die Verletzung des Replikrechts als Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehör ohne Zustellung der von den übrigen Verfahrensbeteiligten eingereichten Eingaben nicht mit dem blossen Verweis auf die Möglichkeit der Akteneinsicht heilen kann (E. 2), ist daher



von vornherein nicht einschlägig. Auch kann nicht von einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs gesprochen werden. Weitere Gründe, welche gegen die Heilung sprechen würden, werden von den Beschwerdegegnern nicht dargetan und sind auch nicht ersichtlich. Insbesondere war die Kognition der Vorinstanz im Rekursverfahren nicht eingeschränkt (vgl. Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG in Verbindung mit Art. 46 Abs. 1 VRP und Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BauG). Unter diesen Umständen ist der Schluss der Vorinstanz in Erwägung 2.4.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 7 f.) nicht zu beanstanden, wonach der nicht besonders schwerwiegende Verfahrensmangel als geheilt betrachtet werden kann, da sich die Beschwerdegegner im Rekursverfahren zur Stellungnahme vom 28. November 2013 äussern konnten, soweit die Beschwerdebeteiligte diese in ihrem Entscheid überhaupt berücksichtigte. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zum Replikrecht im Rekursverfahren (vgl. VerwGE B 2013/37 vom 11. März 2014 E. 2.4.1, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)) auf das erstinstanzliche Einspracheverfahren zu übertragen ist oder im erstinstanzlichen Verfahren – im Interesse der Verfahrensbeschleunigung – lediglich das sogenannte Replikrecht im engeren Sinn zu beachten ist (vgl. hierzu BGE 138 I 154 E. 2.3.2 f. mit Hinweisen sowie Art. 84 Abs. 1 BauG).

**5.** Soweit die Beschwerdegegner rügen (act. 16, S. 7 Ziff. II/11), die Beschwerdebeteiligte habe sich in Verletzung ihrer Begründungspflicht nicht detailliert mit ihren Einwänden zur Ausnützungsziffer auseinandergesetzt (vgl. Einsprache vom 15. November 2013, Beilage zu act. 10/6, S. 5 f. Ziff. III/2), verkennen sie, dass diese nicht verpflichtet war, sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinanderzusetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen. Aufgrund der Ausführungen der Beschwerdebeteiligten zur Ausnützung im Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 14. Januar 2014 (act. 10/1/1, S. 14 lit. C) wurden sie in die Lage versetzt, sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und ihn in voller Kenntnis der Sache weiterzuziehen (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 24 Abs. 1 lit. a VRP, BGE 140 II 262 E. 6.2 mit Hinweis).

**6.** Soweit die Beschwerdegegner vorbringen (act. 16, S. 4-6 Ziff. II/9), die Vorinstanz resp. die Beschwerdebeteiligte hätte auf das zweite Baugesuch der



Beschwerdeführerin vom 16./17. Oktober 2013 nicht eintreten dürfen, übersehen sie, dass für das gleiche Grundstück gleichzeitig verschiedene Gesuche gestellt werden können, wobei es dem Bauherrn freisteht, welches der bewilligten Gesuche er realisieren will (vgl. VerwGE B 2013/55 vom 14. Mai 2014 E. 3.1 f. und VerwGE B 2012/142; 2012/147 vom 2. Juli 2013 E. 1.3, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch), sowie B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 847 ff., und zur Aufsplittung einer Bewilligung in mehrere Zwischen- oder Teilverfügungen BGer 1C\_150/2009 vom 8. September 2009 E. 2.2). Dies folgt aus der Rechtsnatur der Baubewilligung als Polizeierlaubnis (vgl. Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG, in Verbindung mit Art. 87 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; sGS 731.1, BauG). Demzufolge hatte die Beschwerdebeteiligte über das vorliegend strittige Baugesuch vom 16./17. Oktober 2013 zu befinden bzw. die Vorinstanz den diesbezüglichen Rekurs zu behandeln, obschon die Beschwerdeführerin ihr Baugesuch vom 18. Juli 2012 nicht zurückgezogen hatte resp. Rekurse gegen die Baubewilligung vom 20. November 2012 hängig waren.

7. Soweit die Beschwerdegegner einen Verstoß gegen das Verunstaltungsverbot (Art. 93 BauG) rügen (act. 16, S. 10 Ziff. II/14), wird von ihnen nicht weiter dargetan und ist auch nicht erkennbar, inwiefern der Schluss der Vorinstanz in Erwägung 6.4 des angefochtenen Entscheides (act. 2, S. 15), das geplante Mehrfamilienhaus passe in das vorliegende, mehrheitlich erst in den letzten Jahren entstandene heterogene Quartier und verunstalte dieses nicht, rechtsfehlerhaft (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP) sein sollte (vgl. Augenscheinprotokoll vom 17. April 2013, act. 10/18, und Plan „Fassaden/Ausnützung“ vom 16. Oktober 2013, act. 10/5/8, sowie Juristische Mitteilungen des Baudepartements des Kantons St. Gallen 2008/I/5, S. 25 ff., 2002/44, S. 32 ff., und B. Heer, a.a.O., N 1024 ff.). Daran ändert nichts, dass das Baugrundstück Nr. 0000 mit dem geplanten Mehrfamilienhaus besser ausgenützt werden soll als die mit Einfamilienhäusern überbauten Grundstücke in der Umgebung, zumal das Nachbargrundstück Nr. 0011 bereits mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen überbaut ist. Im Übrigen gelten in der Wohnzone W2b keine positive Gestaltungs- oder Einfügungsvorschriften für gehobene Ansprüche an die Gestaltung (vgl. hierzu VerwGE B 2011/122 vom 1. Mai 2012 E. 3.2.3 und VerwGE B 2009/112 vom 24. Februar 2010 E. 3.4, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Zudem bestreiten die Beschwerdegegner nicht, dass die



projektierte Dachgestaltung bewilligungsfähig ist (vgl. Art. 12 Abs. 1 bis 3 des Baureglements der Politischen Gemeinde X., BauR, [www. ... .ch](http://www...ch)).

**8.** Soweit die Beschwerdegegner vorbringen (act. 16, S. 10 f. Ziff. II/15), es fehle ein Kinderspielplatz, ist festzuhalten, dass bei einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen keine gesetzliche Pflicht zur Erstellung eines Kinderspielplatzes besteht (vgl. Art. 73 Abs. 1 und 2 BauG in Verbindung mit Art. 12 Abs. 5 BauR). Sodann ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdegegnern auch nicht dargetan, inwiefern die Beurteilung der Vorinstanz in Erwägung 9.2 des angefochtenen Entscheides (act. 2, S. 20 f.), wonach es im Ermessen der Beschwerdebeteiligten liegt, von der Erstellungsverpflichtung abzusehen, rechtsfehlerhaft sein sollte (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP). Angesichts der örtlichen Gegebenheiten (vgl. Augenscheinprotokoll vom 17. April 2013, act. 10/18, Plan „Grundrisse/Schnitt A-A“ vom 16. Oktober 2013, act. 24.3, [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)) kann keine Rede davon sein, dass dieser Verzicht „kleine Kinder“ dazu zwingt, anstatt auf dem Baugrundstück oder dem nahegelegenen Schulhausareal (Parzelle Nrn. 003 und 004) entweder in Nachbars Garten oder auf der S.-strasse zu spielen.

**9.** Soweit die Beschwerdegegner (act. 16, S. 11 f. Ziff. 16) mangels besonders schonender Vorgehensweise übermässige Immissionen durch die geplante Pfahlfundation befürchten, ist festzuhalten, dass das Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz; SR 814.01, USG), insbesondere dessen Vorsorgeprinzip gemäss Art. 11 Abs. 1 und 2 USG, nur Erschütterungen erfasst, soweit sie für den Menschen wahrnehmbar sind. Der Schutz von Gebäuden ist nicht Aufgabe des Umweltrechts (vgl. R. Wolf, in: Vereinigung für Umweltrecht/H. Keller [Hrsg.], Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. Aufl. 2004, Vorbem. zu Art. 19-25 N 52). Weiter beschränkt sich das Baurecht darauf, die Bauherrschaft auf die – bereits gestützt auf das Privat- und Strafrecht geltenden – Regeln der Baukunde zu verweisen (vgl. Art. 52 BauG, BVR 2006 S. 272 ff., S. 276 und GVP 2003 Nr. 103). Dementsprechend hat die Beschwerdebeteiligte in der Baubewilligung vom 14. Januar 2014 in Konkretisierung der sicherheitspolizeilichen Vorschrift von Art. 52 BauG auflagenweise (Art. 87 Abs. 2 BauG) verfügt (act. 10/1/1, S. 16 Ziff. 2), dass die Erschütterungswerte gemäss der Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) SN 640 312a aus dem Jahr 1992 (neu: SN 640 312 vom 1.



Dezember 2013) bei der Bauausführung einzuhalten sind (siehe auch Weisung des ehemaligen Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft [heute: Bundesamt für Umwelt BAFU] vom 20. Dezember 1999 für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen, BEKS, [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)). Damit besteht kein Anlass, die Baubewilligung wegen der geplanten Fundierung zu verweigern (vgl. Art. 87 Abs. 1 und Art. 129 BauG und GVP 1997 Nr. 70 sowie VerwGE B 2012/142; B 2012/147 vom 2. Juli 2013 E. 3, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)), zumal nicht ersichtlich ist und von den Beschwerdegegnern auch nicht weiter belegt wird, inwiefern die Sicherheit bei der Erstellung der projektierten Baute unter Einhaltung der massgeblichen Normen nicht gewährleistet sein sollte. Entgegen dem entsprechenden Antrag der Beschwerdegegner erübrigt es sich damit, ein Gutachten über den Zustand des Baugrunds auf Parzelle Nr. 0000 einzuholen. Sodann steht bei Einhaltung der massgeblichen Regeln der Baukunde nicht zu befürchten, dass die geplante Pfahlfundation zu übermässigen Immissionen auf den Grundstücken der Beschwerdegegner im Sinne von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) führen wird (vgl. hierzu VerwGE B 2012/88 vom 13. November 2012 E. 4.2.1 mit Hinweis auf BGE 132 III 49 E. 2.1, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch), sowie Art. 86 BauG). Im Weiteren hat die Beschwerdebeteiligte im Einsprache- und Baubewilligungsentscheid vom 14. Januar 2014 (act. 10/1/1, S. 15) – entgegen der Behauptung der Beschwerdegegner – geprüft, ob Art. 684 ZGB bzw. der privatrechtliche Immissionsschutz in Bezug auf die geplante Fundation der Erteilung der Baubewilligung entgegensteht. Diesbezüglich führte sie aus, dass im Neubaugebiet in der Umgebung des Baugrundstücks in den letzten Jahren mehrere Bauten mittels Rammpfählen fundiert worden seien und ihr keine daraus resultierenden übermässigen Erschütterungen gemeldet worden seien. Wie die Vorinstanz in Erwägung 10.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 21 f.) zutreffend ausgeführt hat, kann der Beschwerdebeteiligten in dieser Hinsicht demnach keine Verletzung ihrer Begründungspflicht (vgl. hierzu E. 5 hiervor) vorgeworfen werden, selbst wenn sie die Beschwerdegegner in diesem Zusammenhang auch auf den Zivilrechtsweg verwies (vgl. hierzu Art. 84 Abs. 3 BauG sowie Art. 679 und Art. 928 ZGB). Im Übrigen hat die Beschwerdebeteiligte die Beschwerdeführerin in der Baubewilligung vom 14. Januar 2014 (S. 16 Ziff. 2) auflagenweise verpflichtet, vor Baubeginn ein Rissprotokoll an den benachbarten Gebäuden aufzunehmen und nach Fertigstellung der Bauten zu prüfen.



Damit ist sie dem Begehren der Beschwerdegegner um Anordnung vorzeitiger Beweissicherungsmassnahmen im Hinblick auf allfällige zivilrechtliche Schadenersatzklagen nachgekommen. Die Beschwerdeführerin hat sich dagegen nicht zur Wehr gesetzt, weshalb offen bleiben kann, ob diese Auflage zulasten der Beschwerdeführerin Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsentscheides bilden kann (vgl. hierzu BVR 2006, S. 272 ff., S. 276 E. 3d und Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 12. Juni 2015, act. 18, S. 4 Ziff. 2.10).

**10.** Die Beschwerdegegner halten weiter dafür, der gegen Südosten einzuhaltende grosse Grenzabstand sei nicht eingehalten (act. 16, S. 9 f. Ziff. 13).

**10.1.** Nach Art. 8 BauR gilt in der Wohnzone W2b ein grosser Grenzabstand von 7.0 m (vgl. hierzu Art. 56 Abs. 1 und 2 Satz 1 BauG und VerwGE B 2010/211 vom 12. April 2011 E. 2.1.3, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten (Art. 8 Fussnote 1 Satz 1 BauR). Bei der Auslegung des unbestimmten Begriffs "Hauptwohnseite" ist an die Nutzung der hinter den entsprechenden Fassaden liegenden Räume anzuknüpfen. Die Nutzung des Wohn- und Essbereichs ist dabei regelmässig ausgeprägter als die der Schlafzimmer und der weiteren Nebenräume. Je nach örtlichen Verhältnissen kann auch eine der Kurzseiten als Hauptwohnseite ausgestaltet sein (vgl. VerwGE B 2013/50; 2013/51 vom 8. Juli 2014 E. 3.1.2 und 3.1.4, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegner schreibt Art. 8 Fussnote 1 Satz 1 BauR nicht zusätzlich vor, dass die Hauptwohnseite „am meisten gegen Süden“ ausgerichtet sein muss. Damit können die Beschwerdegegner aus dem Umstand, dass die nach Südosten ausgerichtete Fassade mutmasslich lediglich 10° von der Süd-Nord-Richtung abweicht, von vornherein nichts zu ihren Gunsten ableiten. Ohne Einfluss auf die Qualifikation der Hauptwohnseite bleibt zudem, wie die Hauptwohnseiten der umliegenden Bauten angeordnet sind und wie sich der Schattenwurf der umliegenden Bauten auf das Baugrundstück auswirkt.

**10.2.** Die von der Vorinstanz in Erwägung 7.3 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 15 f.) geschilderte Anordnung der Hauptwohnräume wird von den Beschwerdegegnern nicht in Zweifel gezogen. Danach sind die Hauptwohnräume (Wohnen/Kochen/Essen) vorliegend im Erd- und Obergeschoss auf einer Länge von rund 9 m auf die



Südostseite (recte: Südwestseite) und auf einer solchen von 6.5 m auf die Südostseite ausgerichtet. Im Attikageschoss sind die Hauptwohnräume (Wohnen/Essen/Küche) mit 5.5 m auf die Südwestseite und mit rund 3.5 m auf die Südostseite ausgerichtet. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist ohne Weiteres nachvollziehbar, dass die Vorinstanz die Südwestfassade als Hauptwohnseite einstuft (vgl. Plan „Grundrisse/ Schnitt A-A“ vom 16. Oktober 2013, act. 24.3), auch wenn es sich dabei um eine Kurz- und nicht um eine Längsseite handelt. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, besteht die Südwestfassade mehrheitlich aus grossflächigen Glasscheiben mit gedeckten Aussenbereichen, während die Südostfassade mehrheitlich aus schmalen Fensteröffnungen besteht. Die Beschwerdegegner anerkennen, dass die Südwestfassade des strittigen Mehrfamilienhauses einen Grenzabstand von 7.01 m einhält. Wie die Vorinstanz in Erwägung 7.3 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 15 f.) mit Recht festgehalten hat, ist der vorgeschriebene grosse Grenzabstand von 7.0 m gegenüber der Hauptwohnseite demzufolge eingehalten.

**11.** Umstritten ist weiter, ob das Baugrundstück Nr. 0000 hinreichend erschlossen ist (act. 5, S. 8 ff. Ziff. VI/4, act. 9, S. 4 f. Ziff. 2, act. 16, S. 8 Ziff. II/12).

**11.1.** Bauten und Anlagen dürfen nur auf erschlossenem Land errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG und Art. 49 Abs. 1 BauG), was eine hinreichende Zufahrt voraussetzt (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes, SR 843, WEG, und Art. 49 Abs. 2 lit. a BauG). Die Festlegung des Ausmasses der Erschliessungsanlagen und die Umschreibung der genügenden Zugänglichkeit ist Sache des kantonalen Rechts (BGer 1C\_382/2008 vom 5. Februar 2009 E. 3.2). Den kantonalen und kommunalen Behörden steht dabei ein erhebliches Ermessen zu (VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 E. 3.1 mit Hinweisen, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). 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, wenn sie über fremdes Eigentum führt, rechtlich gesichert ist. In Betracht zu ziehen sind die örtlichen Gegebenheiten sowie die Anlage und Zweckbestimmung der Gebäude, denen die Zufahrt zu dienen hat. Auf einer Strasse, die einer Mehrzahl von Wohnhäusern zu dienen hat und auf der mit regelmässigem



Verkehr zu rechnen ist, müssen Kreuzungsmanöver ohne Gefahr möglich sein. Zudem ist Radfahrern und Fussgängern genügend Raum zu lassen. Nicht unbedingt erforderlich ist, dass Kreuzungsmanöver zwischen Motorfahrzeugen auf der ganzen Strecke möglich sind. Unter Umständen können einige zweckmässig angeordnete Kreuzungsstellen genügen. Soweit der Ausbaustandard von Strassen zu beurteilen ist, können die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) herangezogen werden. Bei den VSS-Normen handelt es sich jedoch nicht um Rechtssätze, sondern um Verwaltungsanweisungen, die ein anerkanntes Hilfsmittel bei der Frage bilden, ob eine Anlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt. Ihre Anwendung im Einzelfall muss indessen dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten, weshalb sie einer Entscheidung nicht ungeachtet der konkreten Verhältnisse zugrunde gelegt werden dürfen (vgl. VerwGE B 2014/64; 2014/72 vom 28. Mai 2015 E. 6.1 mit Hinweisen, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)).

Gemäss der VSS-Norm SN 640 045 vom April 1992 (S. 3 f. lit. C/8 und Tabelle 1) ist der Typ Zufahrtsweg zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 30 Wohneinheiten anzuwenden. Die Länge der Zufahrtswege sollte je nach Gebäudehöhe auf etwa 40 bis 80 m begrenzt werden. Für Zufahrtswege genügt ein Fahrstreifen. Sie müssen in der Regel keinen Wendepunkt aufweisen und nicht durchgehend befahrbar sein. Auf Zufahrtswegen ist vom Grundbegegnungsfall Personenwagen/Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit auszugehen. Der Typ Zufahrtsstrasse ist zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 150 Wohneinheiten oder bei Verkehrsaufkommen gleichwertiger Quellen anzuwenden. Zufahrtsstrassen verfügen über zwei oder einen Fahrstreifen, müssen in der Regel nicht durchgehend befahrbar sein und müssen einen Wendepunkt bei Sackgassen aufweisen. Es ist vom Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit auszugehen. Gemäss der VSS-Norm SN 640 201 vom Oktober 1992 ist bei stark reduzierter Geschwindigkeit (bis 30 km/h) beim Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen eine Strassenbreite von mindestens 4.40 m (ohne Bewegungsspielraum und Gegenverkehrszuschlag) und beim Grundbegegnungsfall Personenwagen/Fahrrad eine solche von mindestens 3.40 m (keine Steigungen) erforderlich.



**11.2.** Die 4.50 m breite S.-strasse, Parzelle Nr. 0001, mitsamt den 4.0 m breiten und rund 25 m bzw. 23 m langen Seitenarmen über die Parzellen Nrn. 0005 resp. 0002 erschliesst neben dem Baugrundstück Nr. 0000 auf einer Länge von rund 110 m die Grundstücke Nrn. 006, 007, 0008, 0005, 0009, 0010, 0002, 0011 und 0012 (auch über die M.-strasse, Parzelle Nr. 013, erschlossen), welche mit Ausnahme des Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen auf Parzelle Nr. 0011 und des – vorbehältlich der bestehenden Grundstücks- resp. Tiefgaragenzufahrt – unüberbauten Grundstücks Nr. 006 mit Einfamilienhäusern überbaut sind (vgl. Augenscheinprotokoll vom 17. April 2013, act. 10/18, Plan „Grundrisse/Schnitt A-A“ vom 16. Oktober 2013, act. 24.3, [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)). Damit sind heute insgesamt 12 Wohneinheiten über die S.-strasse erschlossen. Unter Berücksichtigung des zusätzlichen überbauungspotentials auf Parzelle Nr. 0000 von drei Wohneinheiten sowie demjenigen auf Parzelle Nr. 006 von einer Wohneinheit – die anrechenbare Geschossfläche soll auf dem Grundstück Nr. 006 auf maximal 90.21 m<sup>2</sup> beschränkt werden (vgl. Baubewilligung vom 14. Januar 2014 (act. 10/1/1, S. 16) – ist insgesamt von 16 möglichen Wohneinheiten auszugehen.

**11.3.** Zunächst stellt sich die Frage, ob eine hinreichende Erschliessung des Baugrundstücks Nr. 0000 gemäss dem Amtsbericht des Tiefbauamtes vom 23. April 2014 (Beilage zu act. 10/11) die Erstellung eines Wendeplatzes voraussetzt. Da die Länge von Zufahrtswegen gemäss der VSS-Norm SN 640 045 auf etwa 40 bis 80 m begrenzt ist, kann die 110 m lange S.-strasse grundsätzlich nicht als Zufahrtsweg qualifiziert werden. Im konkreten Fall darf jedoch nicht ausser Acht gelassen werden, dass lediglich 16 Wohneinheiten und damit deutlich weniger als die für Zufahrtswege zulässigen 30 Wohneinheiten über die S.-strasse erschlossen werden. Die durchschnittliche stündliche Verkehrsbelastung wird dementsprechend weit weniger als 50 Fahrzeuge betragen. Bei dieser Sachlage erweist es sich als unverhältnismässig, gestützt auf die massgeblichen VSS-Normen für eine hinreichende Erschliessung des vorliegend umstrittenen Bauvorhabens die Erstellung eines Wendeplatzes zu verlangen, was die Vorinstanz in Erwägung 8.3 des angefochtenen Entscheides (act. 2, S. 17 f.) grundsätzlich anerkennt. Sie stellt sich jedoch auf den Standpunkt, die Kantonspolizei St. Gallen und das Tiefbauamt würden bei einer Quartierstrasse mit einer Länge von 60 bis 80 m, die mindestens drei Wohneinheiten erschliesse, regelmässig am Strassenende einen Wendeplatz verlangen, zumal die VSS-Norm SN 640 045 bereits 23 Jahre alt sei und deshalb nicht mehr in allen Belangen dem



heutigen Standard entspreche. Diese Einschätzung findet jedoch im Amtsbericht des Tiefbauamtes vom 23. April 2014 (Beilage zu act. 10/11) keine Grundlage. Darin stützte sich die kantonale Fachstelle ohne einen entsprechenden Vorbehalt ausschliesslich auf die vermeintlich veraltete VSS-Norm SN 640 045 und nicht auf ihre angebliche ständige Praxis. Auch wird eine solche Praxis von der Vorinstanz nicht nachgewiesen. Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich nicht, im Vergleich zur massgebenden VSS-Norm höhere Anforderungen an die Erschliessungsanlage zu stellen. Demzufolge setzt eine hinreichende Erschliessung im konkreten Fall die Erstellung eines Wendeplatzes nicht voraus. Offen bleiben kann daher, ob das Baugrundstück Nr. 0000 am „Strassenende“ liegt und ob die Einmündungsbereiche in die beiden Seitenarme der S.-strasse die minimal erforderliche Wendeplatzgeometrie für „klein(ere)“ Lastwagen gemäss der VSS-Norm SN 640 052 vom April 1977 erfüllen (vgl. zum Begriff Lastwagen Art. 11 Abs. 2 lit. f und Art. 12 Abs. 1 lit. d f. der Verordnung über die technischen Anforderungen an Strassenfahrzeuge, SR 741.41, VTS, Ziff. 1.5.2.2 f. der Verordnung über technische Anforderungen an Transportwagen und deren Anhänger, SR 741.412, TAFV 1, sowie Anhang I, Teil C, der Verordnung [EU] Nr. 1230/2012 der Kommission vom 12. Dezember 2012, ABl. L 353/31). Würde anders entschieden, wären im Übrigen auch die Grundstücke Nrn. 0008, 0005 und 0002 der Beschwerdegegner 1, 3 und 4 nicht hinreichend erschlossen.

**11.4.** Weiter ist nicht umstritten, dass die Breite der S.-strasse auf Parzelle Nr. 0001 von 4.50 m gemäss dem Amtsbericht des Tiefbauamtes vom 23. April 2014 (Beilage zu act. 10/11) für eine hinreichende Erschliessung genügt. Auch wird nicht behauptet, dass der Manövrierraum auf dem Baugrundstück Nr. 0000 nicht ausreichend wäre und die notwendigen Sichtzonen bei der Einmündung der Stichstrasse auf Parzelle Nr. 0002 in die S.-strasse, Parzelle Nr. 0001, nicht eingehalten sind (vgl. hierzu VSS-Norm SN 640 273a vom 1. August 2010). Strittig ist hingegen, ob der Seitenarm der S.-strasse über die Parzelle Nr. 0002 zumindest im Einmündungsbereich auf eine Breite von 4.50 m ausgebaut werden müsste. Die diesbezügliche Beurteilung des Tiefbauamtes, auf welche sich die Vorinstanz in Erwägung 8.4 ff. des angefochtenen Entscheides (act. 2, S. 18 f.) stützte, lehnt sich vorbehaltlos an die VSS-Norm 640 201 an. Auch in dieser Hinsicht erscheint somit der Hinweis der Vorinstanz, die zitierte Norm sei veraltet, als verfehlt. Abgesehen davon dient die 23 m lange und 4.0 m breite Stichstrasse, welche unbestrittenermassen geradlinig und eben verläuft, einzig als Grundstückszufahrt zu



## St.Galler Gerichte

den drei geplanten Wohneinheiten auf Parzelle Nr. 0000. Dieser Teil der S.-strasse ist klar als Zufahrtsweg zu qualifizieren. Gemäss der VSS-Norm 640 045 muss dieser Seitenast folglich nur einen Fahrstreifen und laut der VSS-Norm SN 640 201 nur eine Breite von mindestens 3.40 m aufweisen (vgl. hierzu auch die für private Grundstückszufahrten geltende VSS-Norm 640 050 vom Mai 1993, Tabellen Nrn. 1 und 2, lit. C/8). Zu prüfen bleibt, ob sachliche Gründe vorliegen, welche in Abweichung der Vorgaben der VSS-Norm einen streckenweisen Ausbau der öffentlichen Stichstrasse auf Parzelle Nr. 0002 auf eine Breite von 4.50 m erforderlich machen.

Ohne Ausweichstellen ist ein Kreuzen zweier Personenwagen auf der 4.0 m breiten Stichstrasse bei einer dafür gemäss der VSS-Norm SN 640 201 erforderlichen Strassenbreite von mindestens 4.40 m (bis 30 km/h, ohne Bewegungsspielraum) kaum möglich. Im Unterschied zur Situation auf den Parzellen Nrn. 006 und 0011 führt die geplante Tiefgaragenzufahrt aber nicht unmittelbar auf die öffentliche Strasse. Vielmehr ist auf dem Baugrundstück Nr. 0000 zwischen der Tiefgaragenrampe, den Parkplätzen P5 und P6 sowie der Einmündung in den Seitenarm der S.-strasse auf Parzelle Nr. 0002 ein Warteraum vorgesehen, auf welchem die Fahrzeuge vor der Tiefgaragenrampe kreuzen können (vgl. Plan „Grundrisse/Schnitt A-A“ vom 16. Oktober 2013, act. 24.3). Mittels dieses Warteraums kann verhindert werden, dass im Begegnungsfall Personenwagen/Personenwagen auf der Stichstrasse auf Parzelle Nr. 0002 zurückgesetzt oder beim Einfahren in die Tiefgarage auf der S.-strasse, Parzelle Nr. 0001, gewartet werden muss. Dabei ist es mit Blick auf die Verkehrssicherheit nicht von Belang, dass in den – bei lediglich vier Parkplätzen in der Tiefgarage – seltenen Begegnungsfällen Personenwagen/Personenwagen auf dem Baugrundstück Nr. 0000 im Bereich des Warteraums für das Kreuzen – im Schritttempo – in der Regel mit integrierten Rückfahrhilfen leicht zurückgesetzt werden muss, selbst wenn der Warteraum auch als Spielplatz genutzt wird. Ansonsten hätten die auf dem Baugrundstück Nr. 0000 projektierten oberirdischen Parkplätze P5 und P6 (vgl. Plan „Grundrisse/Schnitt A-A“ vom 16. Oktober 2013) in verkehrssicherheitstechnischer Hinsicht ebenfalls bemängelt werden müssen. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz (vgl. E. 8.7 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 19) überdies nicht relevant für die Verkehrssicherheit ist, ob die Sichtzone im Bereich der Stichstrasse zur Tiefgaragenzufahrt eingehalten ist, da die volle Übersicht in jedem Fall besteht, bevor die Fahrzeuge die Grenze zwischen dem Baugrundstück



Nr. 0000 und der öffentlichen Strasse auf Parzelle Nr. 0002 erreichen. Unter diesen Umständen sind keine sachlichen Gründe ersichtlich, welche für den streckenweisen Ausbau der nur 23 m langen Stichstrasse auf eine Breite von 4.50 m sprechen würden. Ein Abweichen von den Vorgaben der VSS-Normen SN 640 045 und 640 201 erweist sich auch in diesem Zusammenhang als unverhältnismässig. Offen bleiben kann bei diesem Ergebnis, ob die Sichtzone im Bereich der Stichstrasse zur Tiefgaragenzufahrt anhand eines vermassen Plans hätte ermittelt werden müssen – im Amtsbericht des Tiefbauamtes vom 23. April 2014 wird einzig auf Fotos zum Augenschein vom 12. April 2013 (act. 10/18) abgestellt – und die Beschwerdebeteiligte bisher darauf verzichtet hat, gestützt auf Art. 11 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 101 Abs. 2 und Art. 102 Abs. 1 lit. e und Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1, StrG) im fraglichen Bereich auf den Parzellen Nrn. 0002 und 0000 eine Sichtzone zu verfügen oder den Gemeindestrassenplan zulasten der Parzelle Nr. 0002 entsprechend anzupassen. Auch tut nichts zur Sache, ob die am oberen Ende der Tiefgaragenrampe angebrachte Ampel (vgl. Plan „Grundrisse/Schnitt A-A“ vom 16. Oktober 2013), welche gemäss den unbestrittenen Ausführungen der Vorinstanz in der Vernehmlassung vom 13. April 2015 (act. 9, S. 5) vollständig vom davor stehenden Einfamilienhaus sowie den Büschen und Bäumen auf dem Grundstück Nr. 0002 verdeckt wird, auflageweise an einen anderen Ort verlegt werden könnte. Sodann erübrigt sich die Klärung der Frage, ob die Bepflanzung auf dem Grundstück Nr. 0002 der Beschwerdegegner 4 die massgebenden Strassenabstände einhält und eine Pflicht der Beschwerdegegner 4 besteht (vgl. hierzu Baubewilligungsentscheid vom 14. Januar 2014, act. 10/1/1, S. 20 Ziff. 29 letzter Absatz), die bestehenden Hecken auf eine Höhe von maximal 0.60 m zurückzustutzen und ständig auf eigene Kosten unter der Schere zu halten (vgl. hierzu Art. 104 lit. c StrG und VSS-Norm SN 640 273a vom 1. August 2010, S. 6 lit. C/10, siehe auch Art. 98 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, sGS 911.1, EG-ZGB). Ferner kann offen gelassen werden, ob der Vertrauensgrundsatz (Art. 9 BV) angesichts der departementalen Genehmigung des Gemeindestrassenplans (Art. 13 Abs. 2 Satz 2 StrG, act. 11) gegen einen Ausbau der Stichstrasse sprechen würde und ob im Kanton St. Gallen unzählige als Zufahrtswege eingestufte Erschliessungstrassen bestehen, die mit deutlich weniger als 4.50 m Breite und ohne Ausweichstellen ausgestaltet sind (act. 5, S. 10).



**12.** Strittig ist weiter, ob die Ausnützungszifferberechnung der Beschwerdeführerin unvollständig ist (act. 5, S. 4 ff. Ziff. VI/2, act. 16, S. 7 Ziff. II/11).

**12.1.** Das Baugesuch muss die für die baupolizeiliche Beurteilung notwendigen Unterlagen, wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne, enthalten (Art. 80 Abs. 2 BauG, siehe auch [www.baugesuch.sg.ch](http://www.baugesuch.sg.ch)). Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. Wenn für die Beurteilung des Baugesuchs in besonderen Fällen weitere Unterlagen erforderlich sind, ist der Gemeinderat berechtigt, diese zu verlangen (vgl. VerwGE B 2005/10 vom 20. Juni 2005 E. 2b/cc, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch), und B. Heer, a.a.O., N 885). Die Baureglemente enthalten nähere Vorschriften über die Unterlagen. Nach Art. 18 Abs. 1 lit. a und c BauR hat das Baugesuch unter anderem eine Berechnung der Ausnützungsziffer und den Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Zweckbestimmung der einzelnen Räume und der Fenster- und Bodenflächen zu enthalten. Die politische Gemeinde prüft die Gesuchsunterlagen auf Vollständigkeit und veranlasst gegebenenfalls ihre Ergänzung (Art. 4 lit. a des Gesetzes über die Verfahrenskoordination in Bausachen, sGS 731.2, VKoG).

**12.2.** Für die Beurteilung der Ausnützungsziffer (Art. 61 und 63 BauG in Verbindung mit Art. 8 BauR) enthalten die Baugesuchsunterlagen einerseits den Plan „Grundrisse/ Schnitt A-A“ vom 16. Oktober 2013, Massstab 1:100 (act. 10/5/7 und act. 24.3), mit Angabe der Zweckbestimmung der einzelnen Räume und der Fenster- und Bodenflächen, welcher den beim Verwaltungsgericht am 13. April 2015 (act. 9 f.) eingereichten Vorakten in Verletzung von Art. 64 in Verbindung mit Art. 52 VRP nicht beigelegt war und nachträglich beigezogen werden musste (act. 24.1 f.). Andererseits enthalten sie im Plan „Fassaden/Ausnützung“ vom 16. Oktober 2013 eine Ausnützungszifferberechnung (act. 10/5/8). Diese Berechnung besteht zum einen aus Grundrissplänen, Massstab 1:200, in welchen die nach Ansicht der Beschwerdeführerin anrechenbaren Geschossflächen rot schraffiert und mit Angaben der jeweiligen Bodenfläche vermasst dargestellt sind. Zum anderen enthält sie eine Gegenüberstellung der Summe der anrechenbaren Geschossflächen, wobei die Gesamtflächen pro Geschoss angeführt sind, und der anrechenbaren Landfläche unter Berücksichtigung der Aufhebung der Inanspruchnahme des Grundstücks Nr. 0000



zugunsten der Parzelle Nr. 0011 im Sinne von Art. 63 BauG und der abgetretenen Strassenfläche.

Die Vorinstanz stellte sich auf den Standpunkt (Erwägung 2.5 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 8, und Vernehmlassung vom 13. April 2015, act. 9, S. 2 f. Ziff. II/1a), sowohl für die Einsprecher als auch für Rechtsmittelinstanzen müsse es ohne grossen Aufwand möglich sein nachzuvollziehen, wie sich die Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zusammensetzt bzw. welche Teilflächen in der Ausnützungsberechnung nicht berücksichtigt würden. Es dürfe erwartet werden, dass für eine Überprüfung nicht von Hand in den Grundrissplänen mit Massstab 1:100 nachgemessen werden müsse.

Wie sich anhand der Berechnung der Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 13. April 2015 (act. 9, S. 2 Ziff. 1a) demgegenüber zeigt, lassen sich die anrechenbaren Geschossflächen – abzüglich der Aussenwandquerschnitte – sowie die Teilflächen der einzelnen Gebäudeteile, insbesondere diejenigen des Treppenhauses, anhand der Angaben in den Grundrissplänen in jedem Geschoss ohne grossen Aufwand überprüfen, zumal die Vorinstanz die mittels der CAAD-Software vorgenommenen Berechnungen, namentlich diejenigen der Bodenflächen der einzelnen Gebäudeteile, im konkreten Fall im Grundsatz nicht anzweifelt. Anders als die Bodenflächen sind zwar die Innenwandquerschnitte in den vorliegenden Unterlagen nicht angegeben. Dies ist jedoch für die Frage, welche Teilflächen in der Ausnützungsberechnung zu berücksichtigen sind, nicht erforderlich. Die Innenwandquerschnitte sind in den anrechenbaren Geschossflächen (Art. 61 Abs. 2 Satz 1 BauG), welche pro Geschoss aufgeführt sind, enthalten. Von diesen Flächen können die gestützt auf Art. 61 Abs. 2 Satz 2 BauG nicht anrechenbaren Gebäudeteile, deren Bodenflächen in den Plänen angegeben sind, abgezogen oder es können die Bodenflächen von anrechenbaren Gebäudeteilen hinzugefügt werden. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz erweist es sich demnach im konkreten Fall nicht im Sinne von Art. 80 Abs. 2 BauG als „notwendig“, alle anrechenbaren Teilflächen pro Geschoss, welche mit Ausnahme der Innenwandquerschnitte in den Grundrissplänen ohnehin angegeben sind, neben der Angabe der Gesamtflächen der einzelnen Geschosse unter der Gegenüberstellung der Summe der anrechenbaren Geschossflächen und der anrechenbaren Landfläche nochmals aufzulisten. Der Beschwerdebeteiligten kann nicht vorgeworfen werden, sie



hätte eine detailliertere Berechnung von der Beschwerdeführerin nachfordern müssen. Im Weiteren bleibt in diesem Zusammenhang unbeachtlich, welche Flächen nicht anrechenbar sind und ob die Beschwerdebeteteiligte zulässigerweise auf eine Messtoleranz von bis zu sechs Prozent abstellte. Vielmehr ist dies, soweit wesentlich, nachfolgend im Rahmen der inhaltlichen Überprüfung der Ausnützungszifferberechnung zu berücksichtigen. Im Übrigen tut nichts zur Sache, ob die Ausnützung vollständig ausgeschöpft werden soll. Auch kann offen bleiben, ob die Beschwerdeführerin der Vorinstanz angeboten hat, elektronische oder vergrösserte Pläne nachzureichen, oder die Vorinstanz gestützt auf Art. 12 Abs. 1 VRP verpflichtet gewesen wäre, diese Pläne einzufordern (vgl. Beschwerdeergänzung vom 23. Februar 2015, act. 5, S. 3 f. Ziff. VI/1/14 ff.).

**13.** Zu prüfen ist ferner, ob die Ausnützungsziffer überschritten ist (act. 5, S. 6 ff. Ziff. 3, act. 22, act. 16, S. 8, Ziff. II/11).

**13.1.** Vorab ist festzuhalten, dass die Baubewilligung laut Art. 87 Abs. 2 BauG mit einschränkenden Bedingungen und Auflagen verbunden werden kann. Mit solchen Nebenbestimmungen zur Baubewilligung können jedoch nur Hindernisse von untergeordneter Bedeutung beseitigt werden. Die Einhaltung grundlegender Baurechtsnormen ist in einem einzigen und einheitlichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Nur die Regelung von Nebenpunkten, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind, kann in ein späteres Verfahren verwiesen werden (vgl. VerwGE B 2014/100 vom 27. April 2016 E. 7.1 mit Hinweisen auf B. Heer, a.a.O., N 869, VerwGE B 2013/28 vom 12. Februar 2014 E. 2 und VerwGE B 2010/30 vom 24. August 2010 E. 3.3, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Soweit die Beschwerdeführerin eventualiter beantragt, die Einhaltung der Ausnützungsziffer sei über Auflagen sicherzustellen (act. 5, S. 8, Ziff. VI/28), verkennt sie, dass es sich bei der Frage der Einhaltung der Ausnützungsziffer nicht um ein untergeordnetes Bauhindernis, sondern um eine Grundvoraussetzung, die für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens von ausschlaggebender Bedeutung ist, handelt. Diesbezügliche Auflagen sind unzulässig. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht geltend gemacht, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 77 BauG im vorliegenden Fall erfüllt sind, weshalb die Beschwerdeführerin auch nicht um eine entsprechende



Zustimmung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation ersuchte (vgl. Art. 1 des Regierungsbeschlusses über den Vollzug von Art. 77 Abs. 2 und Art. 87bis BauG, sGS 731.10).

**13.2.** Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Begriffe „anrechenbare Geschossfläche“ und „anrechenbare Parzellenfläche“ werden in Art. 61 Abs. 2 und 3 BauG näher umschrieben (vgl. VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014 E. 3, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Nach Art. 61 Abs. 2 BauG zählen insbesondere Treppenhäuser zur nutzbaren Geschossfläche. Nicht angerechnet werden namentlich Keller-, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume (lit. b) sowie Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern (lit. e). Gemäss Art. 8 BauR gilt in der Wohnzone W2b eine Ausnützungsziffer von 0.5.

**13.3.** Nicht umstritten ist, dass auf dem Grundstück Nr. 0000 nach der Aufhebung der öffentlich-rechtlichen Vorbelastung der Ausnützung im Umfang von 109.79 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche bei einer anrechenbaren Parzellenfläche von 737.72 m<sup>2</sup> (inklusive abgetretene Strassenfläche) die Summe aller anrechenbaren Geschossflächen maximal 368.86 m<sup>2</sup> betragen darf. Gemäss der Ausnützungsberechnung vom 16. Oktober 2013 (act. 10/5/8) wird die maximal zulässige Geschossfläche ausgeschöpft. Zu klären bleibt, ob die Flächen der Steigzonen, diejenige der Treppe ins Untergeschoss und diejenige des Hobbyraums im Untergeschoss zu Unrecht nicht angerechnet wurden.

**13.4.** Gänge und Treppenhäuser sind bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nur insoweit einzubeziehen, als sie den Zugang zu anrechenbaren Geschossflächen gewährleisten (vgl. VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014 E. 3.2 mit Hinweis auf B. Heer, a.a.O. N 665, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Entgegen der Auffassung der Vorinstanz (act. 2, S. 12 E. 5.1.3, act. 9, S. 4 Ziff. II/1d, act. 22, Ziff. 2) lässt sich daraus nicht ableiten, dass auf den jeweiligen anrechenbaren Geschossflächen jeweils die ganze vom Treppenhaus beanspruchte Fläche und nicht nur einzelne Treppenabschnitte miterfasst würden. Ersteres ist nur dann der Fall, wenn sich der Hauseingang – am Ende der Treppe – in einem Geschoss ohne anrechenbare Räume befindet. Diesfalls ist die Fläche des Treppenhauses einschliesslich allfällig notwendiger Gänge in diesem



Geschoss der Nutzfläche zuzurechnen (vgl. GVP 1976 Nr. 52 und VerwGE B 7/1976 vom 17. Februar 1977 E. 2b/cc und GVP 1996 Nr. 103).

Im vorliegenden Fall liegt das Erdgeschoss gemäss dem Plan „Fassaden/Ausnützung“ vom 16. Oktober 2013, act. 10/5/8) ähnlich einem Hochparterre 1.13 m über dem Niveaupunkt. Die Parteien gehen dementsprechend darin einig, dass die Fläche des Treppenhauses vom Hauseingang bis zum Erdgeschoss anzurechnen ist. Hingegen dient die Treppe vom Hauseingang bis zum Untergeschoss nicht der Erschliessung der anrechenbaren Räume im Erdgeschoss. Folglich ist diese Teilfläche des Treppenhauses nur anrechenbar, wenn sich im Untergeschoss ebenfalls anrechenbare Räume befinden, was nachfolgend unter Erwägung 13.5 zu untersuchen ist.

**13.5.** Bei der Beurteilung der Nutzbarkeit kommt es entscheidend auf die nach objektiven Gesichtspunkten beurteilten Verwendungsmöglichkeiten eines Raumes bzw. einer Geschossfläche an. Es muss die Frage beantwortet werden, welche Nutzung ein Raum in seiner baulichen Gestaltung zulässt. Kann er ohne eigentliche bauliche Massnahmen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden, ist er unabhängig von einer allfälligen anders lautenden Nutzungsangabe anzurechnen (vgl. unveröffentlichter VerwGE B 2007/63 vom 18. Dezember 2007 E. 3.3.1 mit Hinweisen, insbesondere auf GVP 1978 Nr. 3).

Zunächst ergeben sich aus den Baugesuchsunterlagen oder der Baubewilligung vom 14. Januar 2014 (act. 10/1/1) keine Anhaltspunkte dafür, dass der strittige „Hobbyraum“ im Untergeschoss gemäss den Beteuerungen der Beschwerdeführerin als Gemeinschaftsraum im Sinne von Art. 61 Abs. 2 Satz 2 lit. e BauG genutzt werden soll. Auch liegt keine entsprechende Projektänderung vor. Sodann weist der strittige „Hobbyraum“ eine Bodenfläche von 33.52 m<sup>2</sup> und eine Fensterfläche von 2.25 m<sup>2</sup> auf. Damit hält er zwar die Mindestfläche gemäss Art. 11 Abs. 2 BauR für Wohn- und Schlafräume klar ein. Hingegen beträgt das Lichtmass der Fensterflächen des Hobbyraums lediglich 6.71 % der Bodenfläche, weshalb er gemäss Art. 11 Abs. 3 BauR als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum nicht hinreichend belichtet ist, selbst wenn er gegen Südosten ausgerichtet ist. Zudem ist er nach den unbestrittenen Angaben der Beschwerdeführerin (act. 5, S. 7 Ziff. VI/3/26) unbeheizt und sein Fussboden liegt 1.83 m unter dem Niveaupunkt. Auch liegen die Fenster 1.50 m über dem Fussboden (vgl.



Plan „Fassaden/Ausnützung“ vom 16. Oktober 2013, act. 10/5/8). Unter diesen Umständen ist der „Hobbyraum“ objektiv betrachtet nicht zum dauernden Aufenthalt als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum nutzbar, auch nicht auf einer Fläche von 22.50 m<sup>2</sup> (vgl. E. 5.1.4 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 12 f.), zumal er nicht über wohnungsinterne Erschliessungen, sondern nur über das allgemeine Treppenhaus zugänglich ist und sich keine sanitären Einrichtungen im Untergeschoss befinden. Daran ändert nichts, dass der Bedarf an Abstellräumen genügend abgedeckt ist. Damit ist im Untergeschoss weder der Hobbyraum noch die Teilfläche des Treppenhauses vom Hauseingang ins Untergeschoss und der Gang vom Treppenhaus zum Hobbyraum anrechenbar.

**13.6.** Hinsichtlich der Steigzonen vertritt die Beschwerdeführerin die Ansicht (act. 5, S. 6 Ziff. IV/3/25, act. 18, S. 2 Ziff. 1.3), diese würden keine tatsächliche Geschossfläche aufweisen. Sie seien vergleichbar mit Galerieschichten, wo der Luftraum ebenfalls nicht angerechnet werde. Auch seien sie Bestandteil der haustechnischen Anlagen, welche anerkanntermassen nicht anrechenbar seien.

Im Ausnahmekatalog von Art. 61 Abs. 2 Satz 2 BauG sind Steigzonen wie etwa Kamin-, Lüftungs- und Installationsschächte nicht enthalten. Wie die Vorinstanz mit Recht festgehalten hat (act. 2, S. 12 E. 5.1.3, act. 9, S. 3 Ziff. II/1c, act. 22 Ziff. 1), zählen Steigzonen – mit Ausnahme der Liftschächte (vgl. Art. 61 Abs. 2 Satz 2 lit. h BauG und VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014 E. 3.1, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)) – demnach nach dem Wortlaut von Art. 61 Abs. 2 BauG gleich wie Innenwandquerschnitte zur anrechenbaren Geschossfläche, zumal im Zweifel gegen die Ausnahme zu entscheiden ist, selbst wenn der Katalog von Art. 61 Abs. 2 Satz 2 BauG nicht abschliessend ist (vgl. R. Kaufmann, Materielles Baupolizeirecht, in: Schweizerisches Institut für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen [Hrsg.], Das neue st. gallische Baugesetz, St. Gallen 1973, S. 129 ff., S. 137 Ziff. IV/2, und M. Zemp, Kommentar zum Baugesetz des Kantons St. Gallen, St. Gallen 1980, S. 79 und 274). In Bezug auf die Ausnützungsberechnung kann es keinen Unterschied machen, ob Leitungen einzeln, etwa in Zwischenwänden, oder in einer Steigzone zusammengefasst durch einen Bau geführt werden, selbst wenn Steigzonen keine tatsächliche Geschossfläche aufweisen. Diese Auslegung steht auch in Einklang mit Ziff. 8.2 Anhang 1 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB, [www.bpuk.ch](http://www.bpuk.ch)), welcher



## St.Galler Gerichte

mittlerweile 16 Kantone, allerdings nicht der Kanton St. Gallen, beigetreten sind. Danach zählen insbesondere die Funktionsflächen, d.h. Flächen wie Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle (vgl. SN 504 416 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA aus dem Jahr 2003, S. 10 Ziff. 2.1.3 und S. 49 Anhang Figur 4), zur Summe aller (anrechenbaren) Geschossflächen. Im Übrigen sind Steigzonen – entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin – nicht gleich wie Räume für haustechnische Anlagen (Maschinen- und Technikräume) zu behandeln (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl. 2011, S. 742 mit Hinweis auf F. Huber, Die Ausnützungsziffer, Zürich 1986, S. 66). Zudem können sie aufgrund ihrer Erschliessungsfunktion nicht mit Galeriegeschossen gleichgesetzt werden. Demzufolge sind die Flächen der Steigzonen im Erd-, Ober- und Attikageschoss im Umfang von rund 0.75 m<sup>2</sup> (vgl. Plan „Grundrisse, Schnitt A-A“ vom 16. Oktober 2013, act. 24.3) im konkreten Fall zur Summe der anrechenbaren Geschossfläche hinzuzurechnen, weshalb die bereits vollständig ausgeschöpfte Ausnützungsziffer (vgl. E. 13.3 hiervor) überschritten und die Beschwerde abzuweisen ist. An diesem Ergebnis würde auch nichts ändern, wenn Steigzonen, wie von der Vorinstanz ausgeführt (act. 22 Ziff. 1), nur anrechenbar wären, wenn sie auf gänzlich anrechenbaren Geschossen bzw. in anrechenbaren Räumen oder Geschossteilen lägen. Ob Steigzonen in der Aussenwand oder in Einstellräumen ausser Betracht fallen, kann daher offen gelassen werden.

**14. (...).**

(...).

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

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Auf die Eventualanträge der Beschwerdegegner wird nicht eingetreten.
3. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3500 bezahlen die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegner je zur Hälfte. Der Kostenanteil der



Beschwerdeführerin von CHF 1750 wird mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von CHF 3500 verrechnet. Der Restbetrag von CHF 1750 wird ihr zurückerstattet.

**4.** Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Bischofberger