Publikationsplattform

St.Galler Gerichte

Fall-Nr.:	B 2015/20
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	23.08.2016
Entscheiddatum:	23.08.2016

Entscheid Verwaltungsgericht, 23.08.2016

Baurecht/Verfahrensrecht: Die vom Beschwerdeführer neu angeführten Aspekte (Ausnützungsziffer, Unvollständigkeit des Baugesuchs) tangierten zwar in einem weitergefassten Sinn den streitigen Wintergarten. Mit seinen im Beschwerdeverfahren erstmals vorgebrachten Rügen trug er jedoch nicht lediglich neue rechtliche Argumente im Rahmen des Streitgegenstandes vor. Vielmehr änderte er das tatsächliche Fundament des Verfahrens insofern, als er neue Bauhinderungsgründe/Einwände geltend machte, welche sich nicht auf den im Rekursverfahren ermittelten Sachverhalt bzw. das dort abgehandelte Tatsachenfundament bezogen. Hierauf trat das Verwaltungsgericht nicht ein. Abstandsvorschriften für Anbauten. Der anwendbare Überbauungsplan setzt für Anbauten/Wintergärten lediglich die Einhaltung des Mindestgrenzabstands von 2 m, nicht jedoch die Einhaltung des Gebäudeabstands von 7 m voraus. Das Verwaltungsgericht folgte nicht der Auffassung des Beschwerdeführers, wonach An- und Nebenbauten im Gebiet des Überbauungsplans einen Gebäudeabstand von 7 m einhalten müssten, weil dies nicht dem Sinn der besonderen Vorschriften des Überbauungsplans entspreche, welcher darin bestehe, An- und Nebenbauten hinsichtlich der Abstandsvorschriften zu privilegieren und nicht zusätzlich einer restriktiven Gebäudeabstandsvorschrift zu unterstellen. Art. 61 BauG. Das Projekt erfüllt die rechtlichen Voraussetzungen einer Anbaute. Sie ist von der Ausnützungsziffer berechnung ausgenommen, da sie 20 % der anrechenbaren Geschossfläche der zweigeschossigen Hauptbaute nicht erreicht (Verwaltungsgericht, B 2015/20). Entscheid vom 23. August 2016

Besetzung

© Kanton St.Gallen 2024

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

Verfahrensbeteiligte

A.A.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Joos, Marktplatz 4, Postfach 646, 9004 St. Gallen,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

B.B. und C.B.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Stefan Gerschwiler, Poststrasse 23, 9001 St. Gallen,

Politische Gemeinde X., Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung (Anbau Wintergarten)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. B.B. und C.B. sind Eigentümer des mit einem Einfamilienhaus überbauten Grundstücks Nr. 0001, Grundbuch X. Das Grundstück ist der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2) zugeteilt und liegt im „Gebiet I“ des Überbauungsplans Y. 1:500 vom 20. Januar 1986 (Überbauungsplan) mit besonderen Vorschriften (besV). Am 16. Juli 2014 ersuchten B.B. und C.B. die Baukommission X. um Bewilligung für den Anbau eines 19 m^2 grossen unbeheizten Wintergartens an der Südwestfassade ihres Hauses (act. G 10/6/2). Während der Auflagefrist erhob A.A., Eigentümer des südwestlich angrenzenden Grundstücks Nr. 0002, öffentlich-rechtliche Einsprache bei der Baukommission mit dem Antrag, das Baugesuch sei abzuweisen (act. G 10/6/5).

b. Mit Beschluss vom 20. Oktober 2014 wies die Baukommission die Einsprache ab und erteilte die beantragte Baubewilligung. Sie wies unter anderem darauf hin, dass der Wintergarten den im Überbauungsplan verlangten Mindestgrenzabstand von 2 m einhalte. Nicht erforderlich sei, dass er auch den Mindestgebäudeabstand von 7 m einhalte (act. G 10/6/7 f.). Den von A.A. gegen diesen Beschluss erhobenen Rekurs (act. G 10/1) wies das Baudepartement des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 22. Januar 2015 ab, soweit es darauf eintrat (act. G 2).

B.

a. Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt lic. iur. Markus Joos, St. Gallen, für A.A. mit Eingabe vom 5. Februar 2015 Beschwerde mit den Anträgen, der Entscheid sowie der Einspracheentscheid und die Baubewilligung der Beschwerdebeteiligten vom 23. Oktober 2014 seien aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 27. Februar 2015 bestätigte und begründete der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers die gestellten Anträge (act. G 6).

© Kanton St.Gallen 2024

b. In der Vernehmlassung vom 3. März 2015 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde, verwies zur Begründung auf die Darlegungen im angefochtenen Entscheid und nahm ergänzend zu den Vorbringen in der Beschwerde Stellung (act. G 9). Die Beschwerdebeteiligte stellte in der Vernehmlassung vom 17. März 2015 den Antrag, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung verwies sie auf ihren Beschluss vom 20. Oktober 2014 sowie auf den angefochtenen Entscheid und äusserte sich zusätzlich zu den Vorbringen in der Beschwerde (act. G 14). Rechtsanwalt lic. iur. Stefan Gerschwiler, St. Gallen, beantragte für die Beschwerdegegner mit Eingabe vom 20. März 2015 Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (act. G15).

c. Mit Replik vom 27. April 2015 bestätigte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers seine Anträge und Ausführungen (act. G 19).

d. Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

1.1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 5. Februar 2015 (act. G 1) entspricht in Verbindung mit der Beschwerdeergänzung vom 27. Februar 2015 (act. G 6) zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

1.2. Der Beschwerdeführer macht vor Verwaltungsgericht erstmals geltend, mangels Unterlagen könne nicht beurteilt werden, ob durch den Wintergarten nicht allenfalls die zulässige Ausnützungsziffer überschritten werde. Sodann rügt er eine Unvollständigkeit

© Kanton St.Gallen 2024

des Baugesuchs, weil ein Schnittplan in Ost-West-Richtung und ein vollständiger Fassadenplan nicht vorhanden seien. Im Weiteren erfülle das geplante Bauvorhaben die von der Rechtsprechung aufgestellten Kriterien für einen Anbau nicht (act. G 6).

Das Rügeprinzip gilt nicht nur im Beschwerde-, sondern auch im Rekursverfahren. Eine Überprüfung des Sachverhalts erfolgt in beiden Verfahren grundsätzlich nur insoweit, als die Beteiligten eine unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts beanstanden. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist vom Rekurrenten/ Beschwerdeführer darzutun, in welchen Punkten die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz unrichtig sein soll, und er hat auch anzugeben, mit welchen zusätzlichen Beweismitteln seine Darstellung belegt werden kann oder aus welchen Gründen die Beweiswürdigung der Vorinstanz seiner Ansicht nach fehl geht. Mit diesen Rügen legen die Beteiligten den Streitgegenstand des Rechtsmittelverfahrens im Grundsatz verbindlich fest. Die Anforderungen an das Rügeprinzip dürfen jedoch nicht überdehnt werden. So genügt es, wenn sich eine bestimmte Rüge sinngemäss aus den Rechtsschriften ergibt (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 633 und 635). Nach Art. 61 Abs. 3 VRP sind neue Begehren im Beschwerdeverfahren unzulässig. Als neues Begehren gilt auch die Änderung des tatsächlichen Fundaments eines Verfahrens (Beschwerdegrund), sei es dass dieses ganz oder teilweise ersetzt oder ergänzt wird, um die mit dem gestellten Rechtsbegehren angestrebte Rechtsfolge zu erreichen (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 637 mit Hinweis).

Streitgegenstand des Einsprache- und des Rekursverfahrens bildete vorliegend die Frage, ob das Gesuch der Beschwerdegegner betreffend Erstellung eines Wintergartens von der Beschwerdebeteiligten zu Recht bewilligt wurde oder nicht. Dem von der Vorinstanz angeführten VerwGE B 2011/151 vom 20. März 2012 lag als Sachverhalt zugrunde, dass im Beschwerdeverfahren betreffend eine Baubewilligung erstmals die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks beanstandet wurde, obwohl der dortige Beschwerdeführer bereits im Rekursverfahren anwaltlich vertreten und zudem ein Rekurs-Augenschein durchgeführt worden war, an welchem die strassenmässige Erschliessung überhaupt kein Thema bildete. Vorliegend hatte der Beschwerdeführer bereits in der Einsprache vom 19. August 2014 den Begriff des Anbaus ansatzweise thematisiert (act. G 10/6/5 S. 5). Die von ihm neu angeführten

© Kanton St.Gallen 2024

Aspekte (Ausnützungsziffer, Unvollständigkeit des Baugesuchs) tangieren zwar in einem weitergefassten Sinn den streitigen Wintergarten. Mit seinen im Beschwerdeverfahren erstmals vorgebrachten Rügen trug er jedoch nicht lediglich neue rechtliche Argumente im Rahmen des Streitgegenstandes vor (vgl. VerwGE B 2015/32 vom 19. Juli 2016, E. 5.2). Vielmehr änderte er das tatsächliche Fundament des Verfahrens insofern, als er neue Bauhinderungsgründe/Einwände geltend machte, welche sich nicht auf den im Rekursverfahren ermittelten Sachverhalt bzw. das dort abgehandelte Tatsachenfundament beziehen (vgl. dazu M. Donatsch, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, S. 1057 f.). Hierauf ist somit im vorliegenden Verfahren nicht einzutreten. Aber selbst wenn darauf einzutreten wäre, würde sich am Ergebnis - wie sich aus den nachstehenden Erwägungen ergeben wird - nichts ändern. Nicht einzutreten ist sodann auf das Begehren, der Beschluss der Beschwerdebeteiligten vom 20. Oktober 2014 (Einspracheentscheid und Baubewilligung) sei aufzuheben, da der angefochtene Rekursentscheid an dessen Stelle getreten ist (Devolutiveffekt; vgl. BGE 129 II 438 E. 1).

2.

2.1. Der Beschwerdeführer beantragt einen Augenschein (act. G 6 S. 3). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 966). Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall aus den massgebenden Plänen und den übrigen Verfahrensakten (insbesondere act. G 10/6 Beilagen) sowie aus dem Geoportal. Auf einen Augenschein ist daher zu verzichten, zumal die materiellen Gegebenheiten - wie sich nachstehend ergeben wird - sich gestützt auf die erwähnten Datenquellen beurteilen lassen.

2.2. Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz und die Beschwerdebeteiligte, weil diese einen Augenschein (implizit) abgelehnt hätten, obschon ein solcher mit Blick auf den geringen Abstand des

geplanten Wintergartens von seinem Haus (4 m) nötig sei bzw. die nachbarliche und bauhygienische Situation nur in Kenntnis der örtlichen Verhältnisse gewürdigt und beurteilt werden könne (act. G 6 S. 3). - Der Beschwerdeführer begründete seinen Antrag auf Durchführung eines Augenscheins in der Rekurseingabe vom 30. Oktober 2014 (act. G 10/1) nicht und äusserte sich später auch nicht zu dem in der Rekursvernehmlassung vom 22. Dezember 2014 dargelegten Standpunkt der Beschwerdegegner, dass der Beschwerdeführer für die Durchführung eines Augenscheins keine Begründung geliefert habe und ein Augenschein auch nicht nötig sei (act. G 10/9 S. 2). Wie dargelegt liegt der Entscheid, ob ein Augenschein durchzuführen ist, im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Von einer rechtsfehlerhaften Verweigerung eines Augenscheins durch die Vorinstanzen kann vorliegend insofern nicht ausgegangen werden, als wie erwähnt die einschlägigen Verhältnisse sich klar aus den Akten und den Plänen ergeben. Eine Gehörsverletzung lässt sich dementsprechend aus dem Umstand, dass die Vorinstanzen von einem Augenschein abgesehen haben, nicht ableiten. Damit kann auch offen bleiben, ob - wie die Beschwerdegegner darlegen (act. G 15 S. 3) - von einem impliziten Rückzug des im Rekursverfahren gestellten Antrags auf Durchführung eines Augenscheins auszugehen ist.

3.

3.1. Nach Art. 28 des Baureglements der Beschwerdebeteiligten vom 6. Juli 1992 (mit Nachtrag vom 30. Januar 2001) sind Anbauten eingeschossige Bauteile, die über die Fassade der Hauptbauten vorstehen und nicht mehr als 3.5 m Gebäudehöhe, 5 m Firsthöhe und eine Gebäudefläche von 50 m^2 aufweisen (Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 lit. b). Sie können einen verminderten Grenzabstand von 3 m einhalten. Für Anbauten, die weder bewohnt sind noch der Tierhaltung dienen, ist ein Grenzabstand von 2 m zulässig (Abs. 2 lit. a). Die Vorschriften des Baureglements gelten insoweit, als der Überbauungsplan Y. 1:500 und dessen besondere Vorschriften (besV; act. G 10 Beilage) keine andere Regelung vorsehen. Nach Art. 9 Abs. 2 besV gelten für Bauten innerhalb des Gebietes I ein interner Grenzabstand von mindestens 2 m und ein Gebäudeabstand von mindestens 7 m. Gemäss Art. 10 Satz 1 besV gilt für Anbauten im Gebiet I der Mindestgrenzabstand gemäss Art. 9 besV. Wintergärten sind den Anbauten gleichgestellt (Art. 10 Satz 2 besV). Der Gebäudeabstand entspricht der

Summe der für beide Fassaden vorgeschriebenen Grenzabstände (Art. 18 Baureglement; Art. 57 Abs. 2 BauG).

3.2. Im angefochtenen Entscheid führte die Vorinstanz aus, der Wortlaut der besV sei eindeutig. Für Anbauten gelte nach Art. 10 Satz 1 besV nur der in Art. 9 Abs. 2 besV festgelegte Mindestgrenzabstand. In Art. 10 Satz 1 besV sei nicht die Rede vom - ebenfalls in Art. 9 Abs. 2 besV geregelten - Mindestgebäudeabstand, weshalb dieser für Anbauten und Wintergärten nicht zur Anwendung komme. Das kommunale Baureglement sehe keine von Art. 57 Abs. 2 BauG abweichende Regelung des Gebäudeabstands vor. Nachdem für Anbauten in den besV wie auch in Art. 28 Abs. 2 lit. a Baureglement ein reduzierter Grenzabstand für zulässig erklärt werde, sei es folgerichtig, dass dieser reduzierte Grenzabstand sich auch auf die Bemessung des Gebäudeabstands auswirke und diesen damit ebenfalls reduziere. Eine andere Auslegung mache keinen Sinn. Würde der Auffassung des Beschwerdeführers gefolgt, könnten zwischen zwei den minimalen Grenzabstand zueinander aufweisenden Hauptbauten niemals Anbauten erstellt werden. Der geplante Wintergarten halte den Mindestgrenzabstand ein. Der im Überbauungsplan festgelegte Mindestgebäudeabstand sei für Anbauten hingegen nicht anwendbar (act. G 2 S. 7 f.).

Der Beschwerdeführer wendet ein, es fehlten jegliche Hinweise dafür, dass Art. 10 besV den Gebäudeabstand von mindestens 7 m gemäss Art. 9 besV ausser Kraft setzen wolle. Die Auffassung der Vorinstanz würde zu einer nachbarlichen und bauhygienisch unhaltbaren Situation im Fall von bewohnbaren An- und Nebenbauten führen. Es käme zu einem rekordverdächtigen Gebäudeabstand von 4 m in der Wohnzone. Dies sei mit dem Erlass des Überbauungsplans Y. nicht beabsichtigt gewesen. Das Bauvorhaben müsse den Gebäudeabstand von 7 m auch dann einhalten, wenn es wider Erwarten als Anbaute qualifiziert werde. Für diese Auslegung spreche auch, dass seit Erlass des Überbauungsplans im Jahr 1985 noch nie eine Nebenbaute oder ein Wintergarten mit einem Gebäudeabstand von lediglich 4 m irgendwo im Plangebiet bewilligt worden sei (act. G 6 S. 8 f.).

3.3. Die Darlegungen des Beschwerdeführers im vorliegenden Verfahren zur Auslegung der besV des Überbauungsplans geben keinen Anlass, die Ausführungen der Vorinstanz und ihre Feststellung, wonach der geplante Wintergarten lediglich einen

© Kanton St.Gallen 2024

Mindestgrenzabstand von 2 m einhalten muss, in Frage zu stellen. Art. 10 Satz 1 besV setzt für Anbauten/Wintergärten lediglich die Einhaltung des Mindestgrenzabstands von 2 m, nicht jedoch die Einhaltung des Gebäudeabstands von 7 m voraus. Würde der vom Beschwerdeführer vertretenen Auffassung gefolgt, müssten An- und Nebenbauten im Gebiet I des Üerbauungsplans einen Gebäudeabstand von 7 m einhalten. Dies entspräche jedoch nicht dem Sinn von Art. 10 besV, welcher darin besteht, An- und Nebenbauten hinsichtlich der Abstandsvorschriften zu privilegieren (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, St. Gallen 2003, Rz. 686) - und nicht zusätzlich einer restriktiven Gebäudeabstandsvorschrift zu unterstellen. Eine Differenzierung zwischen bewohnbaren und unbewohnbaren An- und Nebenbauten (vgl. act. G 6 S. 8 unten) nimmt Art. 10 besV nicht vor. Zu beachten ist sodann die Feststellung der Beschwerdebeteiligten, wonach das Wohnhaus der Beschwerdegegner mit der Nordfassade (ohne Auskragung Treppenhaus) einen Abstand von 3.2 m zur Grenze einhält, wohingegen die Südwestfassade einen minimalen (grossen) Grenzabstand von 7.5 m einhält. Zur Hauptfassade des Hauses des Beschwerdeführers (ohne Auskragung Treppenhaus) weist der geplante Wintergarten nach den Angaben der Beschwerdebeteiligten einen minimalen Abstand von 5.38 m (und nicht 4 m) auf. Diese Feststellung lässt sich auf www.geoportal.ch (Zonenplan/Y. X./Grundstücke Nr. 0002 und 0001) nachvollziehen bzw. nachmessen. Die Schlussfolgerung der Beschwerdebeteiligten, wonach die Wohnhygiene auf dem Grundstück des Beschwerdeführers gewährleistet bleibe, weil der wenig besonnten Nordostfassade gegenüber der Südwestfassade nur eine untergeordnete Bedeutung zukomme (act. G 14 S. 4), ist nachvollziehbar und begründet.

4.1. Was sodann die an sich unzulässige Rüge der Unvollständigkeit des Baugesuchs (vgl. vorne E 1.2.) anbelangt, macht der Beschwerdeführer diesbezüglich geltend, das Baugesuch enthalte keine Berechnung der Ausnützungsziffer (Art. 47 Abs. 2 lit. b Baureglement). Sodann liege keine Grundbuchplankopie bei den Akten. Die eingereichten Pläne seien zudem nicht korrekt vermasst. Insbesondere seien daraus die Grenz- und Gebäudeabstände nicht ersichtlich. Auch fehle ein Schnittplan in Ost-Westrichtung, welcher die Verhältnisse zum Grundstück des Beschwerdeführers aufzeige. Ebenfalls fehle ein Plan mit vollständiger Fassade samt den gesamten Änderungen. Aus den Baugesuchsunterlagen gehe nicht hervor, wie der neue Gebäudeteil an das bestehende Gebäude angeschlossen werden solle. Eine

© Kanton St.Gallen 2024

Bausumme von 100‘000.-- Franken bzw. ein daraus sich ergebender m^3- Preis von Fr. 2‘200.-- sei für einen Wintergarten nicht möglich. Es sei deshalb davon auszugehen, dass umfangreiche Baumeisterarbeiten im Bereich der heutigen Fassade vorgenommen werden müssten. Auch diese seien jedoch aus dem Baugesuch nicht ersichtlich (act. G 6 S. 3-5).

Nach Art. 80 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG; sGS 731.1) muss das Baugesuch die für die baupolizeiliche Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne enthalten. Die Vorinstanz kam diesbezüglich im angefochtenen Entscheid zum Schluss, zwar sei dem Beschwerdeführer beizupflichten, dass namentlich der Plan „Ansicht Südostseite 1:100“ den Anschein erwecke, der Mindestgrenzabstand von 2 m werde durch den Wintergarten unterschritten. Allerdings sei zu berücksichtigen, dass die beiden im Plan eingezeichneten Grenzen (Nordost und Südwest) der Parzelle in Wirklichkeit nicht parallel verlaufen, sondern trapezförmig auseinanderdriften würden, weshalb sie in einer zweidimensionalen Ansicht nicht richtig dargestellt werden könnten. Hingegen ergebe sich aus der Grundrissdarstellung im Katasterplan 1:500 zweifelsfrei, dass die Südwestecke des geplanten Wintergartens den Grenzabstand von 2 m einhalte (act. G 2 S. 6).

4.2. Die vorerwähnte vorinstanzliche Feststellung erweist sich überzeugend begründet und wird durch den erwähnten Katasterplan (act. G 10/6/2 Beilage) bestätigt. Inwiefern der Katasterplan nicht korrekt sein sollte, wie der Beschwerdeführer geltend macht, wird von ihm nicht näher begründet (act. G 6 S. 4). Die Tatsache allein, dass es sich beim Katasterplan um eine Kopie des Originalplans handelt, bildet keinen Grund für die Annahme einer „Ungenauigkeit“, zumal davon ausgegangen werden darf, dass die Kopie mit dem Original übereinstimmt. Bereits in der Baubewilligung war im Übrigen explizit darauf hingewiesen worden, dass zwar im Situationsplan der Grenzabstand des Wintergartens nicht vermasst und im Plan „Ansicht Südostseite“ die Grenze falsch eingetragen sei, jedoch die Messung (gestützt auf den erwähnten Plan und das Geoportal; vgl. act. G 14 S. 2 oben) die Einhaltung des Grenzabstands von 2 m bestätige (act. G 10/6/7 S. 14). Im Übrigen liegt die Erstellung des Wintergartens unter Einhaltung eines korrekten Grenzabstandes selbstredend im Interesse aller Beteiligten, um diesbezügliche Anstände nach Bauvollendung zu vermeiden. Nicht nachvollziehbar

© Kanton St.Gallen 2024

erscheint sodann das Vorbringen des Beschwerdeführers (act. G 6 S. 5), wonach umfangreiche Baumeisterarbeiten im Bereich der bestehenden Fassade der Hauptbaute erforderlich sein sollten, zumal feststeht, dass die Erschliessung des Wintergartens über die bestehenden Fensteröffnungen erfolgen soll (vgl. dazu nachstehend E. 5.2). Nicht zu untersuchen ist die vom Beschwerdeführer diskutierte Frage (act. G 19 S. 8 f.) nach der Ursache für die (aus seiner Sicht hohen) Baukosten von rund Fr. 100‘000.--, zumal sich aus dem Baugesuch klar ergibt, was im Einzelnen bewilligt und anschliessend gebaut werden soll.

Im Weiteren lässt sich der vom Beschwerdeführer angerufenen Bestimmung von Art. 47 Abs. 2 lit. e Baureglement nicht entnehmen, dass ein „Schnittplan in Ost-Westrichtung“ zwingend einzureichen wäre. Aus dem Fehlen dieses Plans resultiert kein formeller Mangel des Baugesuchs. Die Gesuchsunterlagen (act. G 10/6/2) erlauben somit - entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers - eine abschliessende Beurteilung des Baugesuchs, zumal es bei der zur Diskussion stehenden Kleinbaute nicht um ein kompliziertes Bauvorhaben (im Sinn von Art. 47 Abs. 4 Baureglement) geht. Nach Art. 47 Abs. 7 Baureglement legt die Baukommission in einem solchen Fall die einzureichenden Unterlagen fest. Was die neuen und darum unzulässigen Ausführungen des Beschwerdeführers zur Ausnützungsziffer bzw. die Rüge der fehlenden Berechnung derselben betrifft (vgl. vorne E. 1.2.), ist festzuhalten, dass ein Einbezug in die Berechnung (Art. 47 Abs. 2 lit. b Baureglement) bei einer Anbaute unter bestimmten Voraussetzungen nicht verlangt ist (vgl. nachstehende E. 5.3).

5.

5.1. Als Anbauten gelten gemäss baurechtlicher Definition an das Hauptgebäude angebaute, untergeordnete Bauten. In der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur Anwendung kommende Kriterien sind dabei insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung, die funktionale Eigenständigkeit sowie die Beschränkungen im Baureglement betreffend Gebäudegrundfläche, First- und Gebäudehöhe. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv

verändert werden muss. Anbauten werden wie Nebenbauten auch als untergeordnete oder besondere Gebäude oder als Kleinbauten bezeichnet (VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014, E. 4.1 mit Hinweis auf B 2010/16 vom 11. Mai 2010 [= GVP 2010 Nr. 41], E. 3, und VerwGE B 2007/10 vom 11. Juni 2007; vgl. auch VerwGE B 2013/122 vom 19. August 2014, E. 2, und B 2014/27 vom 30. Juni 2015, E. 3.3, www.gerichte.sg.ch). Im angefochtenen Entscheid ging die Vorinstanz beim geplanten Gebäudeteil vom Vorliegen einer Anbaute im erwähnten Sinn aus, wobei sie dies - nachdem im Rekursverfahren nichts Gegenteiliges geltend gemacht worden war - nicht weiter ausführte (act. G 2 S. 6 E. 4). Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, dass das Bauvorhaben die Kriterien der Rechtsprechung an einen Anbau offensichtlich nicht erfülle. Von einer optischen Unterordnung könne keine Rede sein. Ebenso fehle es an der funktionalen Unterordnung und Eigenständigkeit der Baute. Es sei eine Erweiterung des heutigen Wohnraums und eine ganzjährige Wohnnutzung geplant. Der im Gebiet I des Überbauungsplans festgelegte Gebäudeabstand sei demzufolge nicht eingehalten (act. G 6 S. 6 f.).

5.2. Der geplante Wintergarten weist eine Fläche von 19 m^2 und eine Höhe zwischen 2.2 und 2.6 m auf. Er ist - als Glas/Metall-Konstruktion (act. G 10/6/1 S. 1 unten) - deutlich als Anbaute erkennbar und hält unbestrittenermassen die grössenmässigen Vorgaben von Art. 28 Abs. 1 des Baureglements ein. Sodann ist er konstruktiv derart von der Hauptbaute getrennt, dass er ohne Weiteres wieder entfernt werden könnte, ohne dass in die bauliche Substanz der Hauptbauten eingegriffen werden müsste und ohne dass deren Funktionalität oder Nutzung in Frage gestellt wäre. Der Umstand, dass er isoliert wird, bedeutet nicht zugleich auch eine Vergrösserung des ständig genutzten Wohnraums. Eine Beheizung des Wintergartens ist gemäss Baugesuchs-Formular nicht vorgesehen (act. G 10/6/1). Neue Tür- und Fensteröffnungen sind ebenfalls nicht geplant; der Wintergarten soll über die bereits bestehenden Tür- und Fensteröffnungen (der Hauptbaute) erschlossen werden (vgl. Grundrissplan Südwestansicht; act. G 10/6/2). Der Umstand, dass der Wintergarten auch Wohnzwecken und insofern gegenüber den Hauptbauten einer nicht untergeordneten Nutzung dient, ändert nichts an der Qualifikation als Anbaute. Es kann auch insofern von einer funktionalen Selbständigkeit der Anbaute gesprochen werden, als sich eine ständige Nutzung derselben als (Haupt-)Wohnraum angesichts der räumlichen Verhältnisse der Hauptbaute nicht aufdrängt. Entsprechend ist auch die Hauptbaute

© Kanton St.Gallen 2024

autark bzw. in ihrer Nutzung nicht von der Anbaute abhängig. Von einer bauhygienisch untragbaren Situation (act. G 6 S. 8, G 19 S. 10) kann entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht gesprochen werden. Vielmehr weisen die Beschwerdegegner zu Recht darauf hin (act. G 15 S. 8), dass die Fläche, auf welcher der Wintergarten geplant ist, aktuell als Gartensitzplatz genutzt wird und sich die Immissionssituation nach Erstellung des Wintergartens jedenfalls nicht verschlechtern dürfte. Die Frage, ob in den letzten 30 Jahren eine An- oder Nebenbaute im Plangebiet mit einem Gebäudeabstand von 4 m bewilligt worden war oder nicht (vgl. act. G 6 S. 9), braucht bei den geschilderten Gegebenheiten nicht weiter untersucht zu werden.

5.3. Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche (Art. 61 Abs. 1 BauG). Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen nach Art. 61 Abs. 2 BauG die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Nicht angerechnet werden unter anderem Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen (lit. d). Als anrechenbare Parzellenfläche gilt nach Art. 61 Abs. 3 BauG die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche innerhalb vermarkter Grenzen, soweit sie nicht bereits früher zur Ausnützung eingerechnet worden ist.

Der geplante Wintergarten erreicht mit seiner Fläche von 19 m^2 offensichtlich nicht 20 % der anrechenbaren Geschossfläche der zweigeschossigen Hauptbaute (vgl. Pläne in act. G 10/6/2); dies wird auch durch die Angaben der Beschwerdebeteiligten (act. G 14 S. 2: Grundfläche von 102 m^2 und zwei Vollgeschosse) bestätigt. Der Anbau ist somit von der Anrechnung an die Ausnützungsziffer ausgenommen. Nicht Thema dieses Verfahrens bildet die Ausnützungsziffer der Hauptbaute. Angesichts dieser klaren Verhältnisse drängen sich weitere Abklärungen nicht auf, abgesehen davon, dass die neue Rüge der Verletzung der Ausnützungsziffer ohnehin im vorliegenden Verfahren nicht mehr zulässig ist (vgl. vorne E.1.2. und E.4.2.).

5.4. Insgesamt ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Qualifizierung als Anbaute als rechtmässig bestätigte.

6.

6.1. (…).

6.2. (…).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten von Fr. 3'500.--, unter Verrechnung mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.

3. Der Beschwerdeführer entschädigt die Beschwerdegegner ausseramtlich mit Fr. 2‘500.-- zuzüglich Barauslagen von Fr. 100.-- und Mehrwertsteuer.

Der Präsident	Der Gerichtsschreiber
Eugster	Schmid

© Kanton St.Gallen 2024